

Tillväxt, bostadsbyggande och mark för verksamhetslokaler i Gävle

En rapport om fundamentala marknadsvillkor,
bostadsbyggande och verksamhetsmark i Gävle

Slutrapport 2022-02-15

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Gävle kommun. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Evidens i form av Rikard Berg von Linde, Viktoria Bernow, Elin Davidsson, Brian Hanger, Ted Lindqvist, Anna Rogberg, Thomas Sandberg, Georg Wingstrand och Henrik Österberg.

Text av Ted Lindqvist och Georg Wingstrand.

Förord

För att belysa Gävles marknadsförutsättningar har Evidens fått i uppdrag av Gävle kommun att genomföra en analys av Gävle kommuns och fördjupningsområdet Näringens tillväxtvillkor, bostadsmarknadens efterfrågan, prisutveckling och byggande, samt behov av verksamhetsmark.

Bakgrunden är Gävle kommuns offensiva planer på bostadsbyggande och verksamhetsmark, som till stor del bygger på ett avtal med staten från 2017. Enligt avtalet ska Gävle kommun planera en stadsomvandling av Näringen till en hållbar stadsdel med 6 000 bostäder till år 2040, och planera ett stort logistik- och verksamhetsområde i Tolvforsskogen. I gengäld investerar staten i dubbelspår och nya dragningar av järnvägarna genom staden, ny regional tågstation och flytt av godsbangården.

Gävle kommun har högt uppsatta tillväxtnål och satsar medvetet på en större planeringskostym på längre sikt. Gävles attraktionskraft ökar snabbt och utbyggnaden av Näringen är beroende av en god tillväxt i staden. För att kunna möta marknaden i rätt takt behöver Gävle kommun stå redo med tillgänglig mark för verksamheter och bostäder när efterfrågan finns där.

Även om det är svårt att göra träffsäkra förutsägelser och prognoser om framtiden så bildar marknadsanalysen ett värdefullt underlag att utgå från i kommunens fortsatta planeringsarbete.

Daniel Andersson

Exploateringsstrateg

Övergripande planering, Styrning och stöd

Gävle kommun

Innehåll

Sammanfattning.....	5
1. Inledning	9
2. Gävles tillväxtvillkor.....	11
3. Bostadsmarknaden i Gävle – bostadsutbud, prisutveckling och byggande.....	34
4. Bostadsefterfrågan och möjlig byggtakt på Näringen	43
5. Behovet av verksamhetsmark	60

Sammanfattning

För att få större kunskap om hur efterfrågan på nyproduktion av både bostäder och verksamhetslokaler kan antas utvecklas det närmaste decenniet är Gävle kommun i behov av ett kunskapsunderlag. Syftet med denna rapport är att den, genom att klarlägga fakta och diskutera orsak- och verkanssamband mellan tillväxtvillkor och efterfrågan på såväl bostadsmarknaden som på verksamhetsmark, ska kunna utgöra ett kunskapsunderlag. Frågeställningarna är dock både omfattande och komplexa och rapporten utgör därför inte något heltäckande kunskapsunderlag. Träffsäkra förutsägelser om framtiden är dessutom notoriskt svåra att göra och prognoser är alltid mer eller mindre osäkra. Inom flera av rapportens områden och frågeställningar krävs därför fördjupad analys för fortsatt strategiarbete och beslutsfattande. Men förhoppningen är att rapporten, trots osäkerhet och långa tidsperspektiv, kan bidra till en mer fokuserad diskussion och debatt genom att förmedla en faktabaserad bild av några av de mer centrala nuvarande och framtida tillväxtvillkoren och av förutsättningarna på bostadsmarknaden i Gävle. Rapporten har utarbetats av Evidens på uppdrag av Gävle kommun.

Tillväxtvillkor och tillväxtpotentialer

Rapporten inleds med analyser av Gävles tillväxtvillkor. Gävle kommun utgör lokalt centrum för Gävles lokala arbetsmarknad (Gävle LA) som omfattar 167 000 invånare och därmed är den fjortonde största i landet av totalt 60. Gävle LA:s invånarantal har vuxit med 9 procent sedan millennieskiftet, vilket ligger under hälften av tillväxten i storstadsregionerna men högre än för nordliga LA-regioner som Luleå och Östersund. Jämfört med ett urval av andra arbetsmarknadsregioner har Gävle LA haft en svagare arbetsmarknadsutveckling under det senaste årtiondet.

Den svagare utvecklingen i Gävle än i ett antal andra någorlunda jämförbara kommuner kan förklaras med ett stort tapp inom industrisektorn där sysselsättningen inom branschen *Tillverkning och utvinning* har minskat med 30 procent på tio år, vilket innebär att Gävle drabbats hårdare av industrins rationalisering än genomsnittet för riket. Med undantag för *Vård och omsorg* har inte övriga branscher kunnat uppvisa någon exceptionellt positiv utveckling utöver riksgenomsnittet.

Sambandet mellan sysselsättningstillväxt och befolkningstillväxt är starkt i Gävle och av befolkningstillväxtens komponenter är det i huvudsak det inrikes flyttnettot som kan knytas till utvecklingen på arbetsmarknaden. Utan större företagsetableringar, indikerar historiska samband och förväntade mönster för mortalitet och fertilitet en ökning av befolkningen enligt Evidens befolkningsprognos från dagens 103 000 till 113 000 invånare år 2040 i ett grundscenario. Prognosen visar en lägre tillväxttakt jämfört med kommunens egen prognos, främst beroende på mer konservativa antaganden om framtida flyttnetton. Tas dessutom hänsyn till beräknade effekter av Microsofts pågående etablering i Gävle kan prognosen revideras upp till 116 000 personer år 2040. Evidens grundscenario och det reviderade scenariot kan utgöra avstamp för att analysera potentiella effekter av framgångsrikt arbete med Gävles tillväxt, exempelvis med hjälp av olika typer av företagsetableringar. I rapporten studeras effekter av tre olika scenarier för företagsetablering, baserade på fallstudier från tidigare etableringar. Sambandsanalyserna indikerar följande effekter för Gävle kommun, utöver ovanstående grundscenario, för respektive scenario:

1. En långsiktig organisk utveckling av större verksamhetsområde (benchmark: Torsvik i Jönköping) – kan innebära 115 800 invånare år 2040 i stället för basscenariots 113 200.

2. En omedelbar etablering av en mycket stor industri (benchmark: Northvolt i Skellefteå) kan innebära att befolkningen 2040 skattas uppgå till 124 200 personer jämfört med Evidens grundscenariot om en total befolkning på ca 113 200.
3. Slutligen en ytterligare omedelbar etablering av stor aktör inom tech (benchmark: Facebook i Luleå och Microsoft i Gävle), där befolkningen kan växa till mellan 114 000 och 118 000 år 2040, jämfört med grundscenariots drygt 113 000, beroende var i regionen nya sysselsatta bosätter sig.

Den planerade dubbelspårsutbyggnaden ger också positiva effekter på Gävles befolkningstillväxt. Men huvuddelen av sysselsättningen blir tillfällig då en stor andel av arbetskraften pendlar i stället för att flytta mer permanent. Men på sikt kan de bestående effekterna av den sysselsättning som kan förväntas genereras vara svagt positiva och innebära en befolkningstillväxt på uppemot ytterligare 500 personer jämfört med Evidens basscenariot.

De kommunalekonomiska effekterna av de olika tillväxtscenariernas befolkningstillväxt om ca 2 000 till 11 000 personer, utöver ett basscenariot, har också studerats. Effekterna har skattats översiktligt utifrån principer för det kommunala intäkt- och kostnadsutjämningsystemet. Resultaten visar försiktigt positiva kommunalekonomiska effekter av befolkningstillväxten i scenarierna. I kalkylen har dock vissa större infrastruktursatsningar utelämnats, såsom platsspecifika utgifter/inkomster (exploateringsvinster), dynamiska effekter på längre sikt och intäkter/vinster från kommunala bolag.

Bostadsmarknad och möjlig byggtakt på Näringen

Tillväxtvillkoren sätter ramarna för bostadsmarknaden i Gävle. Möjligheter till sysselsättning nu och i framtiden skapar attraktivitet och efterfrågan på bostäder. En stark utveckling på arbetsmarknaden med ökande lönesumma driver tillsammans med andra faktorer fram en ökad betalningsvilja, speglad i högre bostadspriser. Ökande priser indikerar en ökad bostadsefterfrågan. Och i de miljöer prisutvecklingen ger en prisnivå som överträffar produktionskostnaderna uppstår möjligheter för lönsamt bostadsbyggande.

Bostadsrättspriserna på andrahandsmarknaden är en god indikator på efterfrågan för både bostadsrätter och hyresrätter. Från år 2014 började priserna stiga brantare i Gävle och gjorde så fram till kreditrestriktionerna 2017 då priserna sjönk något. I dagsläget har bostadspriserna emellertid passerat nivåerna från 2017 och genomsnittspriset för bostadsrätter i Gävle var under hösten 2021 ca 25 500 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en betalningsvilja för hyresrätt om cirka 1500 kronor per kvadratmeter och år.

Men priser och efterfrågan skiljer sig åt mellan olika områden. Priserna i området med högst prisnivå, Öster-Alderholmen ligger med 33 000 kr/kvm uppåt 10 000 kronor högre än kommunsnittet. En överslagskalkyl ger att intäkterna från ett investerarperspektiv här skulle uppgå till över 50 000 kronor per kvadratmeter, vilket överstiger produktionskostnaderna som i genomsnitt är 45 000 kronor enligt SCB:s statistik. För ett område som Sättra NO ger samma överslag en potentiell intäkt för bostadsutvecklaren på endast 36 000 kronor per kvadratmeter och förutsättningarna för lönsam bostadsutveckling är således svårare där.

I rapporten analyseras villkoren för nyproduktion särskilt utförligt för området Näringen. För att förstå den potentiella prisnivån där har priser i successionsbeståndet i närmiljön studerats för bostadsrätter i Gävle strand och Norr. I Gävle strand ligger priserna för mindre lägenheter (2 RoK på 60 kvm) i genomsnitt på 38 000 kr/kvm när priset normerats för 650 kr/kvm och år, medan de största lägenheterna (5 RoK på 126 kvm) kostar 29 000 kr/kvm, vilket svarar mot en boendeutgift och jämviktshyra på 2 100 kr/kvm och år respektive 1 800 kr/kvm och år. Genomsnittet för Gävle strand hamnar på 33 000 kr/kvm, motsvarande en boendeutgift på 1 900 kr/kvm och år.

Bostäderna är relativt moderna från åren 2006 till 2018, varför de ligger närmre prisnivåerna vid nyproduktion idag och den extra betalningsviljan uppskattas till 3 000 kr/kvm.

Utifrån observationerna i Gävle strand, skattas prisnivån för nyproduktion på Näringen, inklusive tillägget på 3 000 kr/kvm, till 41 000 kr/kvm för små bostäder och 32 000 kr/kvm för de största.

Observationerna från Norr, där beståndet är äldre, bekräftar prisbilden – med ett större tillägg för modern produkt uppskattas potentiella nyproduktionspriser till 32 000 kr/kvm för stora lägenheter (4 RoK) upp till 43 000 kr/kvm för de mindre (1 RoK), motsvarande en boendeutgift eller jämviktshyra på mellan 1 850 och 2 300 kr/kvm/år.

Med ett lån på 12 000 kr/kvm till bostadsrättsföreningarna medtaget i kalkylen innebär det en potentiell projektintäkt för en bostadsutvecklare på 44 000 till 55 000 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek och antal rum.

Med dessa potentiella priser och hyresnivåer för nyproduktion har markvärden skattats. Resultatet av kalkylerna visar att det finns positiva markvärden på Näringen. För bostadsrätter visar beräkningen med gjorda antaganden att markpriserna kan vara mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvadratmeter BTA. För hyresrätter är värdet i kalkylen lägre, under 1 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Till dessa värden tillkommer ytterligare värden av höga hållbarhetskvaliteter, vilket utvecklas ytterligare nedan. En viktig skillnad mellan bostadsrätts- och hyresrättskalkylen är att hela investeringen vid hyresrättsproduktion belastas med ett avkastningskrav på totalt investerat kapital. För bostadsrätter tillförs riskkapitalet av hushållen själva varför denna kostnad inte finns med i byggherrekalkylen. Mer precisa beräkningar av potentiella markvärden kräver ytterligare fördjupad analys av exploateringens utformning, omfattning och vilka särskilda kvaliteter i stadsmiljön och i de enskilda bostadskvarteren som kan tillskapas.

Det tycks finnas ett betydande intresse för den nya stadsdelen på Näringen. I arbetet med rapporten har också en enkät bland Gävlebor genomförts. Enligt enkätsvaren från 500 svarande i Gävle, svarar 20 procent av dem som avser flytta inom två år att de är intresserade av att flytta till Näringen. Ytterligare 31 procent svarar att de "kanske" är intresserade. Sorterar man dessutom ut dem som vill bo i flerbostadshus ökar andelen till 30 procent ja och 40 procent kanske.

Bland de respondenter som kan tänka sig att flytta till Näringen, efterfrågade drygt 30 procent en bostadsrätt, knappt 30 procent hyresrätt och knappt 40 procent ett småhus. För bostadsrätterna efterfrågas i första hand 2 eller 3 rum och kök, bland dem som letar hyresrätt även en mindre grupp som vill ha ett rum och kök.

En av förutsättningarna för den nya stadsdelen på Näringen är höga hållbarhetskvaliteter. Enkäten indikerar en extra betalningsvilja för hållbarhetskvaliteter på i genomsnitt 3 500 kr/kvm, för bostadsrätterna, medan tendensen till extra betalningsvilja var betydligt svagare bland dem som efterfrågade hyresrätt. En överslagsberäkning ger att de extra 3 500 kr/kvm boarea ger ett extra byggrättsvärde på 2 700 kr/kvm bruttoarea. För en exploatering om 600 000 kvm innebär detta en extra intäkt om ca 1,6 miljarder kronor. Givet att en viss andel är hyresrätter som saknar extra betalningsvilja för hållbarhetskvaliteter, kan beloppet reduceras med andelen hyresrätter i stadsdelen. Sammantaget indikerar analys och kalkyler ett totalt ökat markvärde på mellan 800 och 900 miljoner kronor med hälften hyresrätter, hälften bostadsrätter. Med 70 procent bostadsrätter blir värdet ca 1 miljard kronor. Lägg dessutom extra hållbarhetskvaliteter till ökar byggrättsvärdet till drygt 2 miljarder med samma fördelning. Kalkylerna är dock känsliga för ingående värden på bland annat byggkostnader, avkastningskrav, risktillägg och exploateringsgrad.

I arbetet har också det så kallade marknadsdjupet skattats. Med marknadsdjup menas hur många nya bostäder hushållen kan absorbera varje år, givet hushållens inkomster och accepterade boendeutgiftsandelar. Givet skattade prisnivåer, observerade flyttmönster och preferenser, beräknas det totala marknadsdjupet för Näringen, inklusive inflyttning, vara 230 nyproducerade

bostadsrätter, 45 nya småhus samt 145 nya hyresrätter, per år. Marknadsdjupet för hyresrätterna är mycket känsligt för hyresnivåer i kalkylerna. Marknadsdjupet för hyresrätter ökar till 350 lägenheter om investeringsstödshyror tillämpas i hela nyproduktionen.

Det totala marknadsdjupet för Gävle kommun, givet att huvuddelen av all nyproduktion i Gävle sker på Näringen, uppskattas således till mellan 420 och 600 nya bostäder årligen, beroende på möjligheterna till investeringsstöd. Detta innebär bland annat att Näringen kan rymma huvuddelen av bostadsrättsproduktionen i kommunen. Om småhusproduktionen förläggs till mindre centrala lägen och med påföljande lägre priser kan marknadsdjupet öka från 45 till 100 i hela kommunen.

På längre sikt, 20 år, skattar beräkningsmodellen att den totala produktionsvolymen kan uppgå till drygt 8 000 nya bostäder, givet att relationerna mellan priser, hyror och inkomster består och att hyresnivåerna inte subventioneras med hjälp av statliga stöd. Återinförs de avskaffade subventionerna blir motsvarande siffra 12 000 nya bostäder. Med den ambitiösa målsättning Gävle kommun har vad gäller antalet nya bostäder på Näringen, 6 000 till år 2040, krävs således att huvuddelen av all nyproduktion koncentreras dit för att målet ska kunna nås.

Efterfrågan på verksamhetsmark

I det avslutande kapitlet analyseras efterfrågan på verksamhetsmark. Analyser av insamlade data, kompletterat med intervjuer, indikerar en reell brist på säljbar verksamhetsmark under senare år. Behovet uppskattas till minst fem till tio hektar verksamhetsmark per år kontinuerligt.

För att klara att tillgodose de allra största etableringarna, där behovet kan vara 50 till 100 hektar mark eller mer för ett enskilt företag, bör en sådan ytterligare beredskap också finnas. Över den löpande försäljningen om uppemot 10 hektar årligen bör även ytterligare en planreserv upprätthållas. Totalt bör minst 100 till 200 hektar finnas tillgänglig, givet att kommunen av tillväxtskäl ska kunna agera snabbt och attrahera nya företag. Utöver tillgänglig mark krävs också en genomtänkt lokalisering och att det finns kapacitet att snabbt ansluta infrastruktur för VA, energi och trafik.

Bristen på verksamhetsmark bedöms bestå under ytterligare en tid framöver, bland annat beroende på ledtider för markpolitik och planering. Men en successivt ökande planberedskap innebär att behoven kommer att kunna mötas ett antal år framåt i tiden i takt med att de stora planerade verksamhetsområdena blir säljbara. Det bristande utbudet kommer således inte att kunna mötas på kort sikt, utan kommer fram till 2024/2025 att behöva hanteras med tydlig kommunikation och samverkan.

En fortsatt positiv ekonomisk utveckling och fortsatt låga räntor gör att fastighetsvärdena stiger och gör det mer attraktivt för företag att äga och utveckla mark i egen regi. Sammantaget medför detta sannolikt en fortsatt hög efterfrågan på verksamhetsmark framöver.

1. Inledning

Gävle kommun arbetar med att planera för nya bostäder och verksamhetslokaler. Inte minst bostadsbyggandet planeras öka i Gävle när det gamla verksamhetsområdet Näringen i centrala Gävle successivt utvecklas till en ny modern stadsdel med hållbarhetskvaliteter i toppklass. En hög bostadsbyggnadstakt är också ett villkor i det avtal kommunen träffat med staten om finansiering av infrastruktur.

För att få större kunskap om hur efterfrågan på nyproduktion av både bostäder och verksamhetslokaler kan antas utvecklas det närmaste decenniet är kommunen i behov av ett kunskapsunderlag. Syftet med denna rapport är därför att den ska kunna utgöra ett kunskapsunderlag genom att klarlägga fakta och diskutera orsak- och verkanssamband mellan tillväxtvillkor och bland annat efterfrågan på bostadsmarknaden. Rapporten innehåller analyser av Gävles historiska tillväxt, nuvarande tillväxtvillkor och beskriver villkoren för nyproduktion av bostäder i kommunen generellt och i synnerhet för utvecklingsområdet Näringen. Dessutom diskuterar rapporten behoven av planering för ny verksamhetsmark.

Rapporten riktar sig främst till ansvariga tjänstemän och politiker inom Gävle kommun med ansvar eller intresse för dessa frågor. Frågeställningarna är dock både omfattande och komplexa och rapporten utgör därför inte något heltäckande kunskapsunderlag. Träffsäkra förutsägelser om framtiden är dessutom notoriskt svåra att göra och prognoser är alltid mer eller mindre osäkra. Inom flera av rapportens områden och frågeställningar krävs därför fördjupad analys för fortsatt strategiarbete och beslutsfattande. Men förhoppningen är att rapporten, trots osäkerhet och långa tidsperspektiv, kan bidra till en mer fokuserad diskussion och debatt genom att förmedla en faktabaserad bild av några av de mer centrala nuvarande och framtida tillväxtvillkoren och av förutsättningarna på bostadsmarknaden i Gävle. Med en gemensam bild av historia, nuläge och orsakssamband kan osäkerheter ringas in, risker bedömas och värderas, vilket underlättar strategiutveckling och framtida beslutsfattande.

Rapporten har utarbetats av Evidens på uppdrag av Gävle kommun. Kommunen har formulerat rapportens frågeställningar. Företrädare för kommunen har dessutom följt arbetet, diskuterat innehållet och lämnat många värdefulla bidrag och synpunkter. Evidens svarar dock självständigt för genomförda analyser och rapportens innehåll i övrigt.

Läsanvisning

Rapporten är uppdelad i ett antal kapitel.

I kapitel två, *Gävles tillväxtvillkor*, analyseras Gävle kommuns tillväxtvillkor i form av befolkningstillväxt, arbetsmarknadens utveckling och den ekonomiska tillväxten. Dessutom analyseras olika branschers utveckling de senaste åren. Detta inledande innehåller alternativa scenarier för Gävles utveckling baserade både på demografiska förutsättningar, nuvarande näringsstruktur och utfall vid större framtida etableringar av nya företag. Kapitlet avslutas med en diskussion om kommunalekonomiska effekter av en snabbare befolkningstillväxt.

I det tredje kapitlet, *Bostadsmarknaden i Gävle – bostadsutbud, prisutveckling och byggande*, sammanfattas en generell analys av villkoren på bostadsmarknaden i Gävle vad avser utbud och efterfrågan, bostadsbyggande, prisutveckling med prognoser samt nyproduktionshyror och skillnader i betalningsvilja och skillnader i förutsättningar för bostadsbyggande mellan olika områden i Gävle.

Kapitel fyra, *Bostadsefterfrågan och möjlig byggtakt på Näringen*, fördjupas bilden av villkoren på bostadsmarknaden och förutsättningarna för nyproduktion av bostäder på Näringen. Hit hör

exempelvis pris- och hyresnivåer och hushållens intresse för att flytta till Näringen. Dessutom analyseras betalningsvilja för de höga hållbarhetsambitioner som utvecklingen av den nya stadsdelen präglas av och vilka markvärden som kan uppstå på Näringen. En ytterligare central fråga handlar om i vilken takt utbyggnaden kan ske genom att det årliga så kallade marknadsdjupet, det vill säga hur många bostäder hushållen årligen kan efterfråga, beräknas.

I rapportens avslutande och femte kapitel, *Behovet av verksamhetsmark*, diskuteras behovet av planlagd mark för olika verksamheter. Den grundläggande frågan handlar om vilken planberedskap kommunen bör ha för olika verksamheter, inte minst skrymmande verksamheter som exempelvis lager och logistiklokaler.

2. Gävles tillväxtvillkor

Modern ekonomisk geografi (NEG) pekar på betydelsen av geografisk koncentration av boende och arbetsplatser och de dynamiska effekter som följer på denna koncentration. Stora arbetsmarknadsregioner växer snabbare procentuellt än små. Analysen av Gävles tillväxtvillkor inleds därför med en beskrivning av Gävles lokala arbetsmarknad (Gävle LA). Med 167 000 invånare är arbetsmarknadsregionen den fjortonde största i landet av totalt 60. Tillväxten i invånarantal på 9 procent sedan millennieskiftet ligger under hälften av tillväxten i storstadsregionerna och lägre än exempelvis Växjö och Eskilstuna, men högre än för nordliga LA-regioner som Luleå och Östersund.

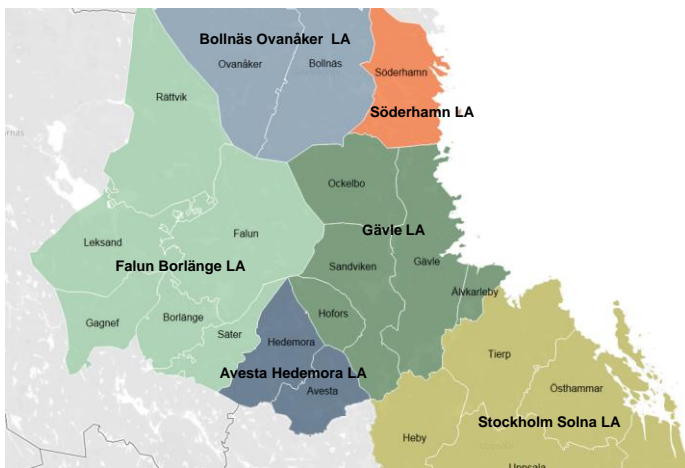
Analysen fortsätter med mer ingående jämförelser mellan Gävle LA och sex andra LA-regioner under det senaste årtiondet. Analysen indikerar ett tydligt samband mellan befolkningstillväxt och sysselsättningstillväxt, där Gävle visar en svagare arbetsmarknadsutveckling än flera andra LA-regioner. I nästa steg studeras därför Gävles arbetsmarknad mer ingående på sektor- och branschnivå. Slutsatsen blir att även om tillväxten i de flesta branscher har varit positiv är tappet inom Tillverkning och utvinning på -30 procent under tio år markant större än genomsnittet för riket. Med undantag för Vård och omsorg har inte övriga branscher kunnat uppvisa någon exceptionellt positiv utveckling över riksgenomsnittet och detta förklarar sammantaget Gävles något svagare utveckling jämfört men jämnstora arbetsmarknadsregioner.

I nästa steg analyseras sambandet mellan sysselsättningstillväxt och befolkningstillväxt och befolkningstillväxten studeras i sina delkomponenter.

Med slutsatsen att utvecklingen av sysselsättningen i kommunen är central för befolkningstillväxten analyseras därefter tre scenarier för företagsetablering och deras potentiella effekter på arbetsmarknaden och invånarantalet. Utifrån de uppskattade befolkningsökningarna i scenarierna på mellan 2000 och 11 000 invånare (utöver grundscenariot) görs en genomgång av plus- och minusposter för den kommunala ekonomin. Analysen indikerar försiktigt positiva kommunalekonomiska effekter av befolkningstillväxten men noteras bör att vissa större infrastruktursatsningar inte belastar kalkylerna utan har utelämnats, liksom dynamiska effekter på längre sikt.

Tillväxt i Gävles lokala arbetsmarknadsregion

Gävle kommun utgör lokalt centrum i Gävle lokala arbetsmarknad (LA) där även Ockelbo, Sandviken, Hofors och Älvkarleby ingår, se figur 1 och tabell 1. Gävle kommun utgör 62 procent av den lokala arbetsmarknaden sett till invånarantal. Den lokala arbetsmarknadens geografiska omfattning definieras av pendlingsmönster, det vill säga var hushållen bor och arbetar. Gävle har en omfattande in- och utpendling där det största utbytet mätt i antal in- och utpendlare sker med kommunerna Sandviken och Älvkarleby. Det är ca 3 200 personer som pendlar från Gävle till Sandviken och marginellt fler, ca 3 250 som pendlar från Sandviken till Gävle. Den största positiva nettopendlingen sker från Älvkarleby, där ca 1 560 pendlar i till Gävle och ca 800 pendlar från Gävle till Älvkarleby.



Figur 1. Karta över Gävle LA samt angränsande lokala arbetsmarknader.

Gävles lokala arbetsmarknad

Kommun	Befolkning 2020
Gävle	102 904
Sandviken	39 290
Hofors	9 570
Älvkarleby	9 511
Ockelbo	5 884

Tabell 1. Befolkningsstorlek i kommuner i Gävle LA. Källa: SCB.

Gävles lokala arbetsmarknadsregion (LA-region) hade år 2020 en befolkning om ca 167 000 personer och tillhör en av de större lokala arbetsmarknadsregionerna i Sverige med en fjortondeplats mätt i befolkningsstorlek, se tabell 2. Sedan millennieskiftet har befolkningen i Gävle LA vuxit med 8,9 procent, där tillväxten varit 13,4 procent i Gävle kommun och 2,3 procent i omlandet. Jämfört med de största lokala arbetsmarknadsregionerna i Sverige är det en relativt begränsad tillväxttakt, storstäderna har under samma period vuxit med mellan 20 och 30 procent. Det är också en något långsammare tillväxttakt än exempelvis Växjö, Halmstad, Kalmar och Eskilstuna, trots att dessa har en mindre befolkning. Däremot har Gävles LA vuxit snabbare än Luleå, Sundsvall och Östersund. Jämförelser mellan Gävles tillväxt och tillväxten i ett urval av andra lokala arbetsmarknadsregioner utvecklas i kommande avsnitt.

De största LA-regionerna i Sverige har över lag redovisat den snabbaste tillväxttakten i befolkning de senaste decennierna. Modern teori talar för fortsatt geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till större arbetsmarknadsregioner. Teorin brukar benämnas *Den nya ekonomiska geografien (NEG)*. NEG:s huvudbudskap är att stora stadsregioner blir större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner. Fenomenet är inte unikt svenskt utan tydligt i hela Västeuropa. Företag attraheras i första hand till stora marknadsplatser, vilket är liktydigt med stadsregioner med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Samma förhållande gäller också hushåll, som attraheras till stora lokala marknader för arbete, utbildning, vård och omsorg, kommersiell service och kultur. Och då hushållen attraheras till sådana marknader växer marknaderna ytterligare. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större geografiska marknader är mångfalden i tillgång på resurser, utbildning och tjänster.

NEG har flera avgörande budskap, varav två är särskilt grundläggande för förståelsen av den ekonomiska utvecklingen. Det ena är att ekonomisk tillväxt och förnyelse inte enbart kan förstås som en nationell process. Huvudrollen spelas i stället av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner) för hushåll, företag, boende och arbete. Det andra huvudbudskapet är att de lokala marknadernas storlek och täthet spelar en helt annan roll för konkurrensförmågan och tillväxten än vad som tidigare var den dominerande föreställningen. Det innebär att ju större regioner desto större lokala hemmamarknader. Större regioner kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

LA-region	Antal invånare i LA-regionen 2020	Tillväxt i kärnkommunen 2000 till 2020 (%)	Tillväxt i kranskommunerna 2000 till 2020 (%)	Tillväxt i LA-regionen 2000 till 2020 (%)
Stockholm	2 833 893	30,0	30,7	30,5
Göteborg	1 409 208	24,9	18,2	20,8
Malmö	1 202 659	34,0	21,9	25,2
Örebro	298 063	25,9	0,9	12,6
Linköping	275 836	23,6	2,9	14,3
Jönköping	255 734	21,6	8,7	15,5
Västerås	253 779	23,1	4,8	15,3
Karlstad	210 457	18,1	-1,0	6,8
Borås	205 394	17,4	5,0	11,5
Kristianstad	190 935	16,3	6,8	10,9
Skövde	187 965	15,2	2,6	6,1
Norrköping	187 596	17,4	0,8	13,0
Luleå	175 990	9,6	-2,7	2,4
Gävle	167 159	13,4	2,3	8,9
Umeå	160 949	24,6	-4,8	17,7
Falun-Borlänge	160 309	9,4	6,5	7,6
Sundsvall	151 742	6,8	-4,4	2,6
Växjö	145 605	28,4	0,6	17,1
Halmstad	140 370	21,8	10,2	18,5
Kalmar	133 434	18,6	2,2	10,2
Östersund	109 597	9,8	-0,8	5,2
Eskilstuna	106 975	21,0	-	21,0

Tabell 2. Sveriges största lokala arbetsmarknadsregioner ordnade efter befolkningsstorlek. Källa: SCB.

Industrins kunder finns i hela världen och industriföretagen är därför inte beroende av en lokal hemmamarknad på samma sätt som tjänsteföretag. För industrin är det framför allt viktigt att kunna transportera sina varor till kunder globalt vilket betyder ett större beroende av lokal infrastruktur såsom industrispår, hamnar och flygplatser et cetera. Industrins exponering för global konkurrens har tvingat företagen att effektivisera sin verksamhet, framför allt genom ökat automation, vilket i praktiken inneburit färre anställda, trots ökad omsättning.

Tjänsteföretag däremot, hittar normalt en stor andel av sina kunder lokalt på sina hemmamarknader och för tjänsteföretag skapas därför positiva skalfördelar på stora hemmamarknader. När företagets fasta kostnader kan slås ut på många kunder faller kostnaden per producerad tjänst och vid en viss volym uppstår lönsamhet. Det betyder också att mångfalden av olika specialiserade tjänster ökar med storlek på hemmamarknaden. Eftersom många tjänsteverksamheter har svårare än industrin att rationalisera bort arbetskraft sker den största sysselsättningstillväxten i tjänstesektorer. Och med en stor hemmamarknad bör tillväxten i tjänstesysselsättning också växa snabbare i de största regionala marknaderna.

När en region växer i storlek växer också dess mångfald – vilket innebär fler näringar och större variation i konsumtion, fritid och arbete. Det finns helt enkelt mycket att välja på. I takt med avregleringar, sänkt skattetryck och minskade statliga utgifter sedan mitten av 1990-talet har utrymmet för NEG:s drivkrafter ökat. Tidigare motverkades de bland annat av inkomsttjänstjämnning, regionalpolitik och offentlig omfördelning. Inte minst det tidigare systemet för bostadsfinansiering omfördelade stora ekonomiska resurser till mindre regioner.

Gäller fortsatt teorier om en ny ekonomisk geografi?

En intressant fråga är om teorin bakom NEG fortsatt är giltig. Bättre infrastruktur, digitalisering och inte minst effekter av pandemin har lett till en diskussion om den historiska tillväxten i stora regioner avstannar, till mindre regioners och orters fördel. Med exempelvis ökad digitalisering kanske tjänsteföretagens beroenden av närmarknader minskar och hushåll som uppskattar större och billigare bostäder skulle kunna bosätta sig längre bort från tillväxtregionernas ofta dyra bostadsmarknader.

Det är av naturliga skäl inte möjligt att utvärdera akademiskt etablerade teorier som växt fram under decennier inom ramen för denna rapport. Men en ögonblicksbild av förändringen av inrikes flyttnetto, det vill säga hur många personer som flyttar till och från en region inom Sverige, kan ge viss information om kortsiktiga förändringar i hushållens flyttmönster. Data avser de tre första kvartalen under 2021, se tabell 3.

Inrikes flyttnetto 2021:1–3

Län	Exklusive största kommun	Hela länet	Största kommun	
Skåne	3 335	2 366	-969	Malmö
Stockholm	2 777	-6 437	-9 214	Stockholm
Uppsala	1 576	2 311	735	Uppsala
Halland	1 206	1 260	54	Halmstad
Västra Götaland	1 167	-1 640	-2 807	Göteborg
Södermanland	1 069	1 303	234	Eskilstuna
Östergötland	557	441	-116	Linköping
Västmanland	388	606	218	Västerås
Örebro	277	5	-272	Örebro
Jämtland	264	358	94	Östersund
Dalarna	216	-57	-273	Borlänge
Gävleborg	103	-80	-183	Gävle
Jönköping	-21	133	154	Jönköping
Västerbotten	-40	-225	-185	Umeå
Värmland	-81	73	154	Karlstad
Kalmar	-129	280	409	Kalmar
Västernorrland	-141	-349	-208	Sundsvall
Blekinge	-200	-209	-9	Karlskrona
Norrbottn	-406	-549	-143	Luleå
Kronoberg	-473	-313	160	Växjö
Gotland	-	723	723	Gotland

Tabell 3. Inrikes flyttnetto per län exklusive största kommun, hela länet respektive största kommun. Källa: SCB.

Data visar att inrikes flyttnetto är kraftigt negativt i de tre storstadskommunerna. Stockholm tappar mer än 9 000 personer gentemot övriga Sverige, Göteborg 2 800 och Malmö nästan 1 000. Men betyder det att flyttarna går till mindre regioner? Svaret tycks i huvudsak vara nej. Studeras de tre storstadslänet framgår att kommunerna i länet, exklusive centralorterna, växer påtagligt. Stockholms län exklusive Stockholms kommun, redovisade ett flyttnetto på plus 2 800 personer, Västra Götaland plus 1 200 och Skåne plus hela 3 300 personer. Stora delar av utflyttningen från centralorten går därmed till grannkommunerna i länet som fortsatt växer. Det positiva flyttnettot från det egna länet var exempelvis ca 1 000 personer för Haninge, Norrtälje och Österåker, totalt mer än 3 000 personer enbart för dessa tre kommuner. Gemensamt för dessa kommuner är att de erbjuder större bostäder och lägre priser än andra delar av regionen.

Också de län som har kommuner som direkt angränsar till Stockholms- och Västra Götalands län har stora positiva flyttnetton, såsom Uppsala, Södermanlands och Hallands län. Flera kommuner i både Uppsala- och Södermanlands län utgör delar av Stockholms lokala arbetsmarknadsregion. I Uppsala gäller det exempelvis Knivsta, Håbo, och Enköping. I dessa tre kommuner var flyttnettot nästan plus 1 100 personer. Och i Gnesta, Strängnäs och Trosa mer än 900. Bara dessa kommuner redovisar sammanlagt ett positivt inrikes flyttnetto om 2 000 personer, varav en stor del flyttat från Stockholms län samtidigt som hushållen fortsatt bor i Stockholmsregionen. Att dessa personer valt att flytta från länet kan ha flera orsaker, exempelvis bra infrastruktur som medger pendling samtidigt som bostadsmarknaden erbjuder större och inte minst billigare bostäder än mer centrala delar av regionen. På motsvarande sätt redovisar exempelvis Kungsbacka och Varberg, som båda ligger i Hallands län men i Göteborgs arbetsmarknadsregion, ett positivt flyttnetto om drygt 800 personer, sannolikt beroende på utflyttning från bland annat centrala Göteborg. Och Göteborgs grannkommuner Härryda och Kungälv redovisar sammanlagt ett positivt flyttnetto från det egna länet om mer än 1 000 personer. Också i Göteborg går flyttlassen till grannkommuner i och strax utanför länet, men inom samma pendlingsregion.

Studier av den demografiska utveckling i Sverige visar samtidigt att antalet personer i familjebildande åldrar ökar påtagligt för närvarande, till följd av att stora barnkullar från slutet av 1980- och början av 1990-talet går in i familjebildande åldrar. Detta bidrar troligen till utflyttning från storstädernas centrala delar, när dessa hushåll söker större bostäder och inte sällan markbostäder. Utbudet av exempelvis småhus och radhus i de centrala delarna av storstäderna är litet och präglas av höga priser. Med begränsade lånemöjligheter till följd av kreditrestriktioner söker sig därmed hushåll till bostadsmarknader med lägre priser och ett större småhusutbud, men data indikerar att det uppenbarligen i hög utsträckning sker inom den egna arbetsmarknadsregionen, även om flytten går över länsgränsen.

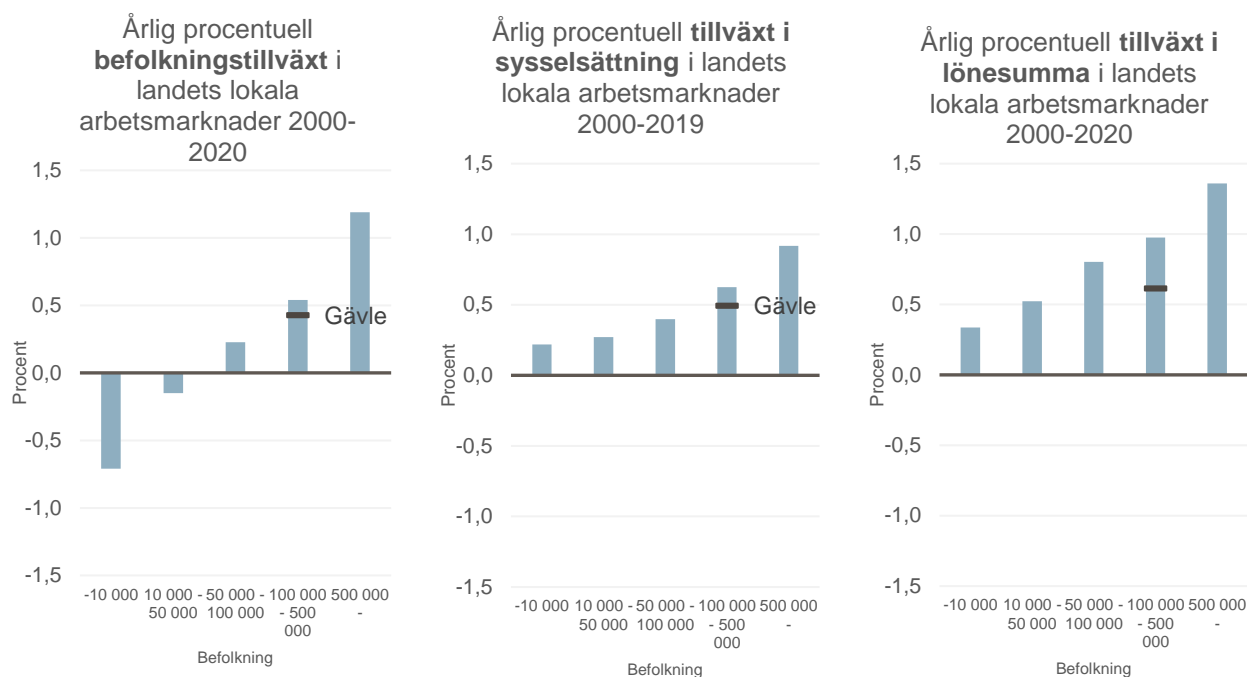
I övrigt redovisar flera län med små funktionella arbetsmarknadsregioner en svag utveckling med fortsatta negativa flyttnetton, trots pandemi och digitalisering.

Det är naturligtvis inte möjligt att dra alltför långtgående slutsatser på kortsiktiga data som förändringar under ett knappt år. Men sammanfattningsvis tycks negativa flyttnetton i storstadskommunerna bero på att hushåll väljer att flytta till kommuner med en mer tillgänglig bostadsmarknad, men med fortsatt god tillgänglighet till storstädernas arbetsmarknad. Detta ger tillväxtfördelar för kommuner i arbetsmarknadsregionernas yttre delar och därmed i de direkt angränsande länen. Men det betyder knappast att NEG:s förklaringsmodell inte längre än giltig.

Några centralkommuner i de större tillväxtregionerna redovisar dock negativa flyttnetton för de tre första kvartalen 2021, exempelvis Linköping, Örebro, Gävle och Umeå, trots att de utgör kärnor i relativt stora arbetsmarknadsregioner. Detta är troligen inte ett uttryck för minskad attraktivitet utan sannolikt en effekt av pandemin. I samtliga fall finns exempelvis större universitet eller högskolor på orten. Med distansundervisning kan det innebära att studenter som normalt flyttat och folkbokfört sig på den nya studieorten inte ännu gjort det. När pandemin klingar av minskar troligen distansundervisningen och fler väljer då rimligen att flytta fysiskt till studieorten.

Jämförelser med andra regioner

Hur har Sverige konkret påverkats av NEG:s krafter sedan mitten av 1990-talet? Vidstående figurer 2, 3 och 4 redovisar utvecklingen för lokala arbets- och bostadsmarknader i olika storleksgrupper. Resultatet är entydigt: både befolkningstillväxten, den regionala ekonomiska tillväxten och tillväxten i hushållens disponibla inkomster, är störst i de stora regionerna medan utvecklingen i de små regionerna är betydligt svagare. Sveriges samlade ekonomiska tillväxt blir därför alltmer beroende av tillväxtvillkoren i de största tillväxtregionerna. I de minsta regionerna minskar befolkningen och tillväxten i lönesumma (och därmed disponibla inkomster) halkar efter.



Figur 2. Källa: SCB och Evidens. Figur 3. Källa: SCB och Evidens Figur 4. Källa: SCB och Evidens

Stockholms, Göteborgs och Malmös lokala arbetsmarknadsregioner tillhör gruppen av marknader med fler än 500 000 invånare, med landets snabbaste tillväxt av befolkning, sysselsättning och lönesumma.

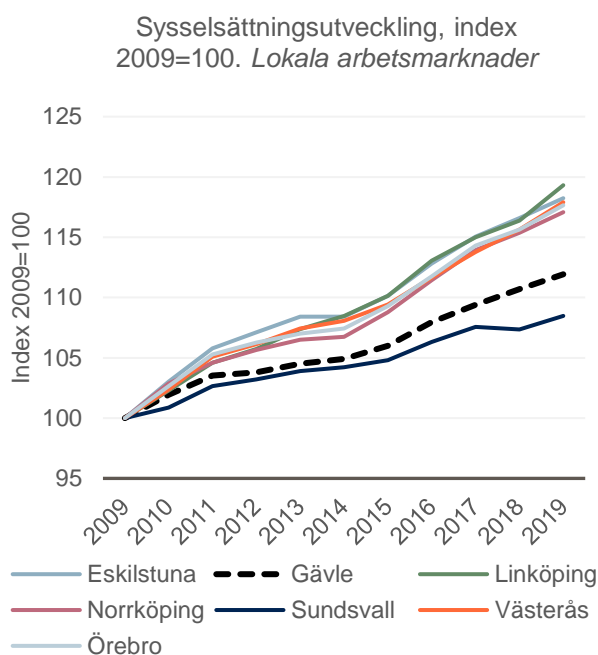
I Gävle LA:s storleksklass, lokala arbetsmarknadsregioner med 100 000 till 500 000 invånare, har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten varit drygt 0,5 procent sedan år 2000. Motsvarande befolkningstillväxt i Gävle LA har varit drygt 0,4 procent per år, alltså något lägre än genomsnittet i storleksgruppen. Den årliga sysselsättningstillväxten redovisar ett liknande mönster – sysselsättningstillväxten i Gävle har i genomsnitt varit 0,5 procent per år under perioden 2000 – 2019 medan genomsnittet för storleksgruppen har legat på 0,6 procent per år. Också tillväxten i den totala lönesumman har varit något svagare i Gävle än för genomsnittet i hela storleksgruppen.

Vid en jämförelse med ett urval andra lokala arbetsmarknadsregioner framgår att tillväxten i både befolkning och sysselsättning varit jämförelsevis låg i Gävle LA. Jämförelsen görs med andra större arbetsmarknadsregioner i form av Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Västerås, Sundsvall och Örebro, se figurer 5 och 6.

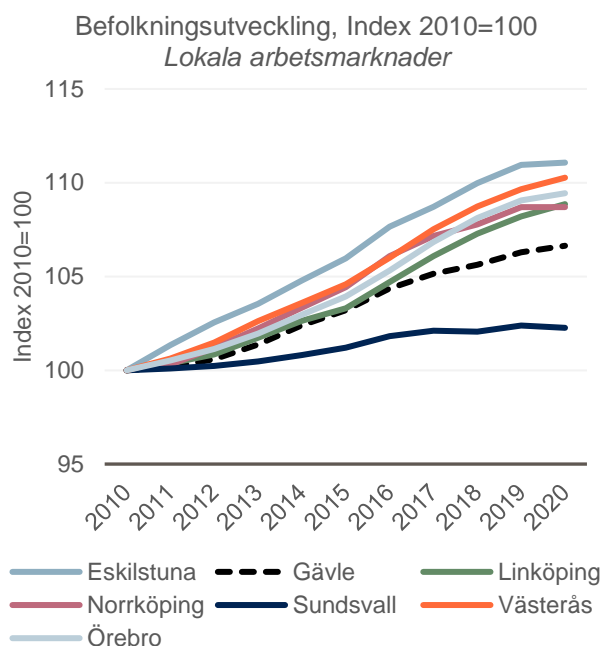
Utvecklingen på arbetsmarknaden är en av de viktigaste faktorerna för en regions tillväxt. När sysselsättningen växer krävs normalt att arbetskraft attraheras från andra delar av landet vilket i sin tur bidrar till att också befolkningen växer.

Jämförs sysselsättningstillväxten i urvalet av LA-regioner visar data att sysselsättningstillväxten i Gävle LA varit 12 procent det senaste decenniet (2009 - 2019, utfall för 2020 finns ännu inte). Men i de övriga regionerna har sysselsättningen vuxit med 18 - 19 procent undantaget Sundsvall, där tillväxten endast varit 8 procent.

Befolkningsutveckling följer som förväntat ungefär samma mönster. Befolkningen i Gävle LA-region har vuxit med 7 procent, se figur 6. Under samma period växte de andra studerade arbetsmarknadsregionerna med 9 till 11 procent, med Sundsvall som enda undantag. I Sundsvall begränsades befolkningstillväxten till två procent under samma period.



Figur 5. Källa: SCB och Evidens.



Figur 6. Källa: SCB och Evidens.

Slutsatsen är att Gävle växer något långsammare än flera andra regioner men snabbare än exempelvis Sundsvall. Det tycks också finnas ett tydligt samband mellan sysselsättnings- och befolkningstillväxt, ju starkare arbetsmarknad desto starkare befolkningstillväxt.

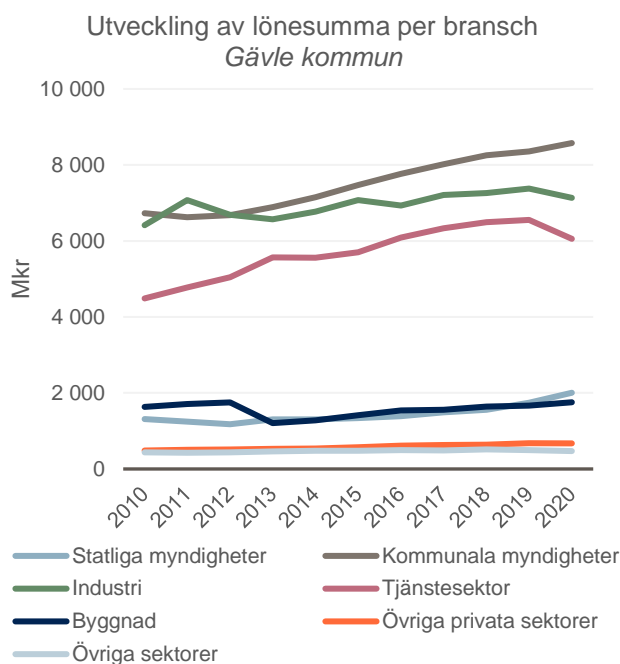
Vilka bakomliggande faktorer bidrar till utfallet? Både Västerås och Eskilstuna har exempelvis kunnat dra fördel av geografisk närhet till Stockholm. Linköping och Norrköping utgör större arbetsmarknadsregioner än Gävle vilket ger tjänstesektorn större skalfördelar. Att Gävle LA inte redovisar samma tillväxttakt som storstäderna och några av de andra "medtävlarna" är därför inte märkligt sett utifrån modern teori, men en djupare förståelse för den svagare tillväxten än övriga LA-regioner i samma storleksklass kräver fördjupad analys.

Tillväxt i olika sektorer och branscher i Gävle LA och kommun

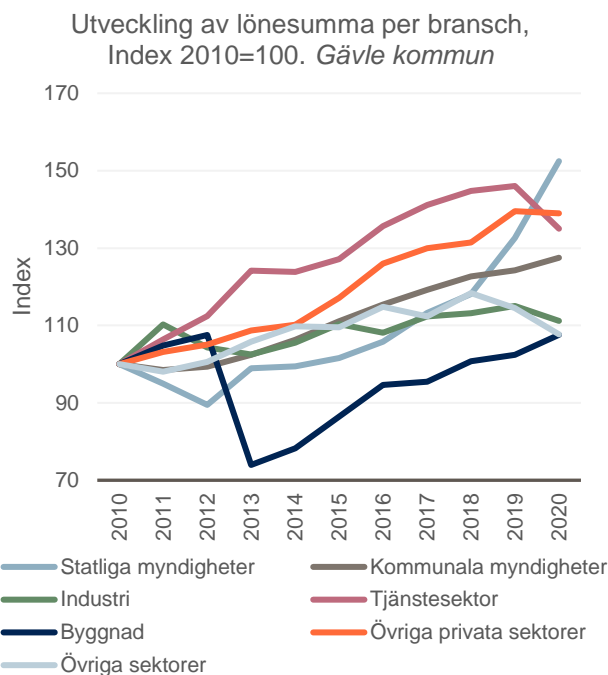
För att närmare förstå varför Gävles tillväxt varit svagare än i flera andra jämförbara regioner kan tillväxten i olika branscher analyseras. Den övergripande frågan är hur branschstrukturen ser ut och vilka branscher som växer respektive krymper. Analysen tar sikte på en utvärdering på basis av både lönesumma och sysselsättning och sker på kommunnivå.

De tre största sektorerna i Gävle kommun är *Kommunala myndigheter* med en lönesumma om ca 8,6 miljarder kronor år 2020, *Industri* med 7,1 miljarder och *Tjänster* på 6,1. Därefter följer *Statliga myndigheter* (2,0), *Byggnad* (1,8), *Övriga privata sektorer* (0,7) och *Övriga sektorer* (0,5), se figur 7.

Studeras den ekonomiska tillväxten i form av lönesumman, det vill säga de totala utbetalade lönerna i kommunen, uppdelat på olika sektorer framgår att det framför allt är två sektorer i den regionala ekonomin som vuxit påtagligt i Gävle de senaste 10 åren. Det är sektorerna *Kommunala myndigheter* och *Tjänstesektorn*, se figur 8. Båda dessa sektorer är stora mätt i total lönesumma och har samtidigt vuxit kraftigt det senaste decenniet. Tillväxten i *Tjänstesektor* har varit särskilt stark under perioden, från år 2010 till år 2019 var tillväxten 46 procent. Under pandemiåret 2020 föll dock lönesumman, varför tillväxten från 2010 till 2020 begränsades till totalt 35 procent. Lönesumman för *Kommunala myndigheter* växte under samma period med 27 procent och *Industrins* lönesumma växte med 11 procent. Av övriga sektorer växte framför allt *Statliga myndigheter* (+52%) och *övriga privata sektorer* (+39%), men från låga nivåer.



Figur 7. Källa: SCB och Evidens.



Figur 8. Källa: SCB och Evidens.

Av näringslivssektorerna är det sammanfattningsvis *Tjänstesektorn* som vuxit kraftigast i absoluta tal. Den totala lönesumman ökade med mer än två miljarder kronor mellan åren 2010 och 2019. Industrins lönesumma ökade under samma period med 300 miljoner kronor.

Eftersom både den ekonomiska tillväxten och tillväxten i befolkning på längre sikt hänger samman med sysselsättningsutvecklingen är det också intressant att studera hur antalet sysselsatta har förändrats, både totalt och i olika branscher över tid.

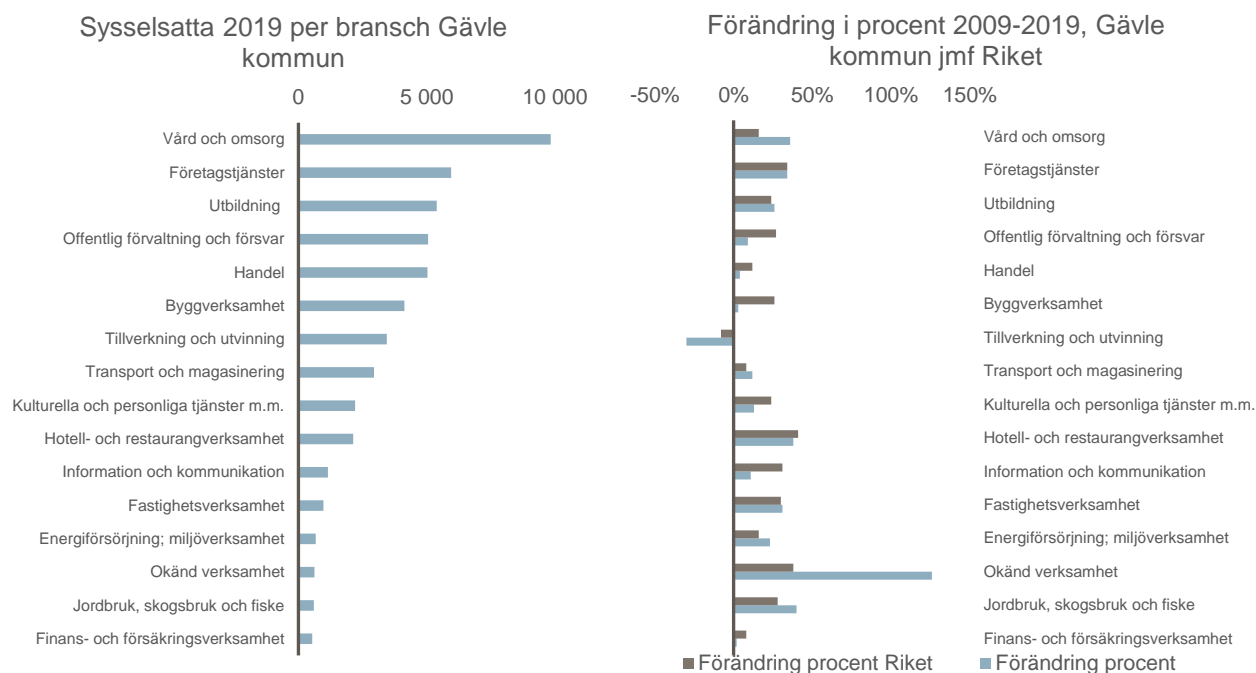
Totalt var 49 319 personer sysselsatta i Gävle kommun år 2019.

Precis som för data över lönesumma visar data över antalet sysselsatta att branscher inom sektorn *Kommunala myndigheter* sammantaget omfattar några av de största branscherna i Gävle. *Vård och omsorg* sysselsatte under 2019 nästan 10 000 personer och *Utbildning* nära 5 400, figur 9.

Inom *Tjänstesektor* sysselsatte branschen *Företagstjänster* knappt 6 000 personer och var därmed kommunens största näringslivsbransch och näst största bransch efter *Vård och omsorg*. I denna sektor sysselsattes också 5 000 personer inom *Handel*.

Branschen *Byggverksamhet* sysselsatte drygt 4 000 personer.

Sektorn *Industri* med branschen *Tillverkning och utvinning* sysselsatte år 2019 omkring 3 400 personer i Gävle kommun och är därmed den sjunde största branschen i kommunen. Industrisektorn och branschen *Tillverkning och utvinning* är dock mer dominerande i hela arbetsmarknadsregionen där den utgör den näst största branschen med totalt nästan 12 000 sysselsatta. *Vård och omsorg* är den största branschen också i hela arbetsmarknadsregionen med 14 300 sysselsatta. Den största branschen i Gävle kommun, *Företagstjänster*, sysselsatte 7 600 personer i hela regionen. Med nästan 6 000 sysselsatta inom *Företagstjänster* i Gävle kommun är det tydligt att denna privata och snabbväxande tjänstebansh, men som enligt tidigare är beroende av en stor hemmamarknad, framför allt lokaliseras till regioncentrum, det vill säga Gävle kommun.



Figur 9. Källa: SCB och Evidens.

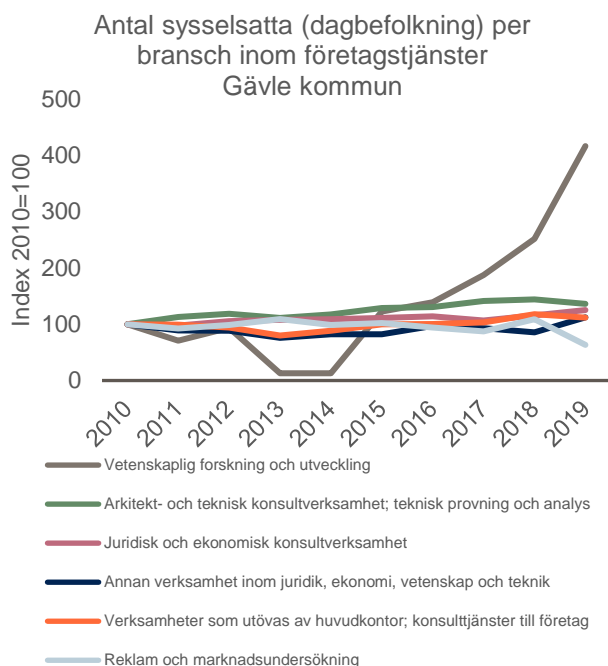
Figur 10. Källa: SCB och Evidens.

Studerar antalet sysselessatta i olika branscher de senaste tio åren framträder av naturliga skäl ett liknande tillväxtmönster som för tillväxten i lönesumma. Av de stora branscherna är det antalet sysselessatta i *Vård och omsorg*, *Företagstjänster* och *Utbildning* som vuxit kraftigast. Antalet sysselessatta inom *Vård och omsorg* har vuxit med 36 procent, inom *Företagstjänster* med 34 procent och inom *Utbildning* med 26 procent under perioden, figur 10.

Industrin i form av *Tillverkning och utvinning* redovisar däremot en minskande sysselessättning. På bara tio år har antalet sysselessatta i industrin minskat med 30 procent i Gävle kommun. I hela arbetsmarknadsregionen är minskningen 17 procent. I Sandviken med sin stora industriandel av all sysselessättning i kommunen, minskade antalet sysselessatta i *Tillverkning och utvinning* med nio procent under samma period.

Trenden för antalet sysselessatta inom industrin är således tydlig i både Gävle, den lokala arbetsmarknadsregionen, i Sandvikens kommun och i riket som helhet. Stora framgångsrika industriföretag har färre anställda än tidigare. Automation och digitalisering innebär möjligheter att växa för företag men med begränsad effekt på sysselessättningen. I sammanhanget kan nämnas att även stora framgångsrika tech-företag har få anställda. Både Spotify och Klarna har färre än 2 000 anställda i Sverige.

Den snabba tillväxten inom *Företagstjänster* motiverar en vidare analys av vilken typ av tjänsteföretag som växer. Den i särklass största delbranschen bland *Företagstjänster* är *Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet; teknisk provning och analys*, se tabell 4 och figur 11, som sysselessatte nästan 1 400 personer i Gävle kommun 2019. Denna delbransch har vuxit med 36 procent, eller mer än 300 nya sysselessatta sedan 2010. *Juridisk och ekonomisk konsultverksamhet* har vuxit med 25 procent eller ca 100 personer under samma period. Delbranschen *Vetenskaplig forskning och utveckling*, sannolikt starkt kopplat till efterfrågan från avancerad industriell verksamhet, har nästan fyrdubblats, men redovisar bara 129 anställda i Gävle kommun. Övriga delbranscher har också vuxit påtagligt, men precis som för *Vetenskaplig forskning och utveckling* har antalet sysselessatta vuxit från låga nivåer vilket innebär relativt få nya sysselessatta i absoluta tal.



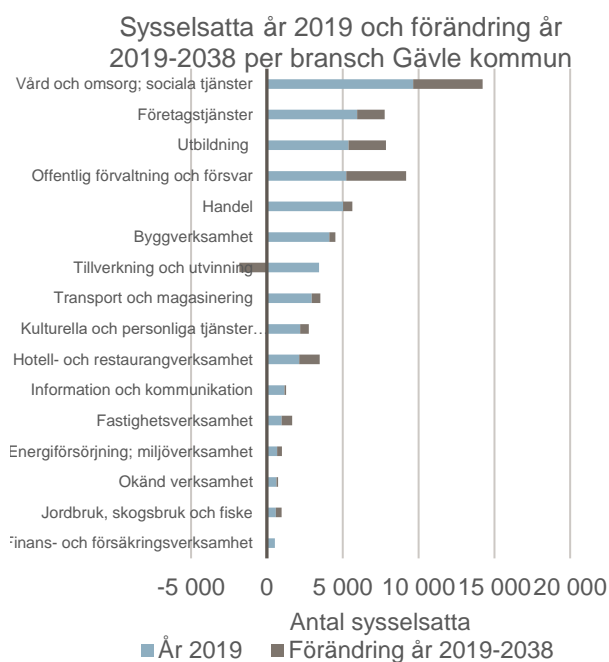
Figur 11. Källa: SCB och Evidens.

Antal sysselsatta per bransch inom företagstjänster 2019 Gävle kommun

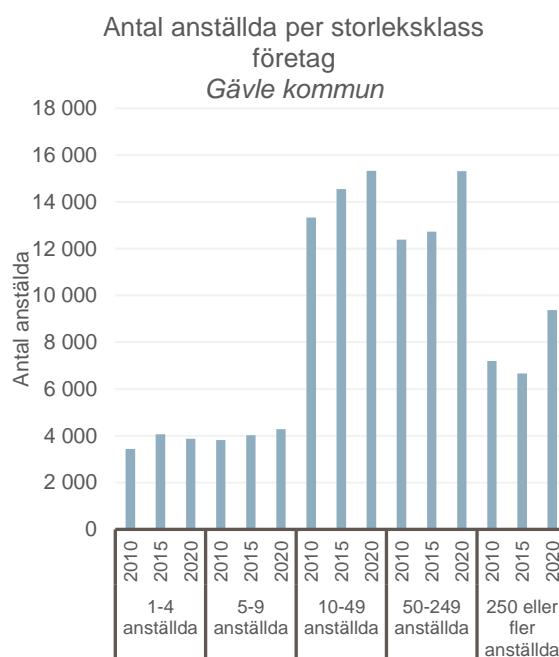
Bransch	Antal sysselsatta 2019
Arkitekt- och teknisk konsultverksamhet; teknisk provning och analys	1 354
Juridisk och ekonomisk konsultverksamhet	404
Verksamheter som utövas av huvudkontor; konsulttjänster till företag	377
Annan verksamhet inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik	259
Reklam och marknadsundersökning	167
Vetenskaplig forskning och utveckling	129

Tabell 4. Källa: SCB.

Sammantaget växer sysselsättningen i Gävle, men tillväxten sker, förutom inom offentliga vård- och utbildningstjänster, främst i den privata tjänstesektorn där branschen *Företagstjänster* vuxit kraftigt de senaste tio åren. Den totala sysselsättningsökningen inom *Företagstjänster* motsvarar i stort minskningen i antal sysselsatta inom industrin. En trendframskrivning av sysselsättningen i olika branscher visar att sysselsättningen fortsätter att öka i flera av de olika offentliga och privata tjänstebanscher men att industrisysselsättningen fortsätter att minska de närmaste decennierna, se figur 12. Totalt innebär trendframskrivningen att sysselsättningen växer med 32 procent de närmaste 20 åren.



Figur 12. Källa: SCB och Evidens



Figur 13. Källa: SCB.

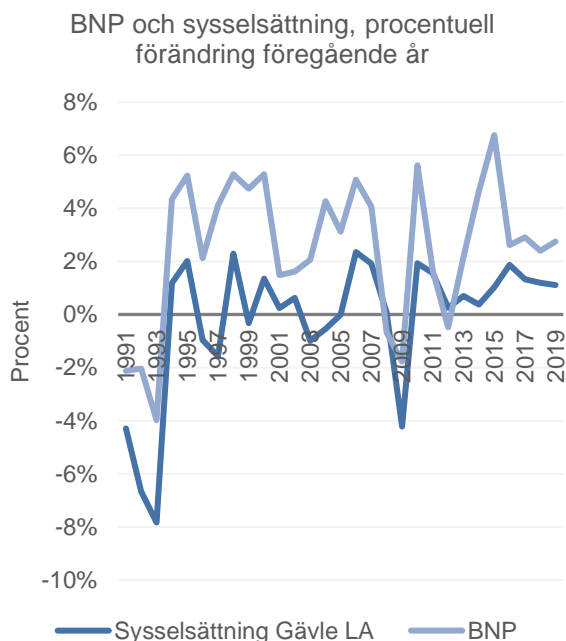
Tillväxten av antalet sysselsatta är därmed beroende av den stora dynamik som finns i tjänstesektorn, inte minst bland små och medelstora entreprenörsdrivna företag. Här spelar dock industrin fortsatt sannolikt en stor roll för efterfrågan på företagstjänster, där industriföretag kan ses

som ett av naven i ett slags "ekosystem" där de ger upphov till spridningseffekter i tjänstesektorn. Att mindre och medelstora företag är viktiga för tillväxt i antal sysselsatta oavsett branschtillhörighet framgår av en analys av sysselsättningstillväxten i företag i olika storleksklasser, se figur 13. De mindre och medelstora företagen i Gävle växte från 2010 till 2020 med 5 900 fler sysselsatta. I gruppen företag med 10 till 49 anställda växte antalet sysselsatta med 2 000 personer och i nästa storleksgrupp, 50 till 249 anställda, växte antalet med 2 900 personer. Bland storföretagen med mer än 250 anställda var ökningen i antal anställda mer begränsad och ökningen uppgick till 2 200 nya sysselsatta. Sysselsättningen bland mindre och medelstora företag var således mer än dubbelt så snabb som bland de stora företagen.

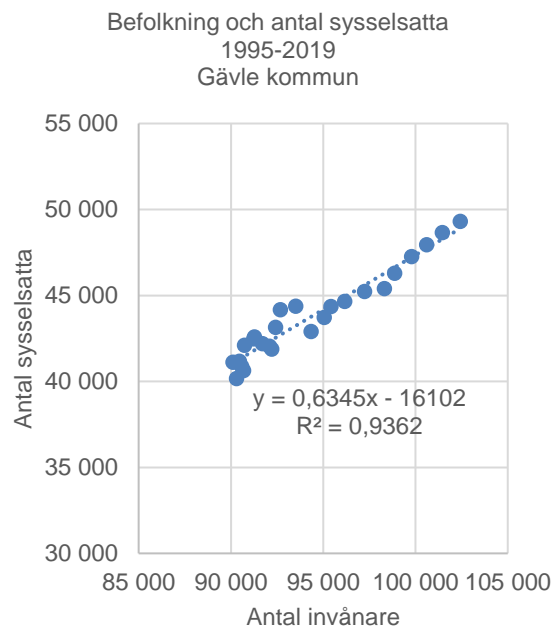
Data visar vidare att Gävle kommun redovisar en snabbare minskning av industrissysselsättningen än övriga landet. I hela landet föll sysselsättningen inom industrin under den studerade perioden med åtta procent jämfört med minus 30 procent i Gävle kommun och 17 procent i hela LA-regionen. Samtidigt har sysselsättningen inom den växande sektorn företagstjänster inte förmått växa snabbare än i övriga riket. Den relativt sett snabbare minskningen i industrissysselsättning och den mer måttliga tillväxten av företagstjänster är sammantaget viktiga bidragande orsaker till att Gävle vuxit något långsammare än andra jämförbara regioner. Andra större branscher som visar en svagare utveckling än riket som helhet är främst *Offentlig förvaltning och försvar*, *Byggverksamhet* och *Handel*. Den svagare utvecklingen inom dessa branscher har sannolikt också bidragit till Gävles långsammare tillväxttakt, men kan också delvis ses som en följd av svagare tillväxt i övriga branscher.

Sysselsättningstillväxt och demografi

Data har sammanfattningsvis visat att sysselsättningstillväxten i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i tjänstesektorn. I industrin innebär global konkurrens och ökad automation att industrins förädlingsvärde kan fortsätta att växa samtidigt som antalet sysselsatta minskar. En intressant fråga är i vilken utsträckning också befolkningstillväxten beror av tillväxt i sysselsättning. Växer befolkningen autonomt, oberoende av förändringen av antalet sysselsatta, eller finns ett starkt samband mellan sysselsättningsutvecklingen och tillväxten i befolkning?



Figur 14. Källa: SCB.



Figur 15. Källa: SCB och Evidens.

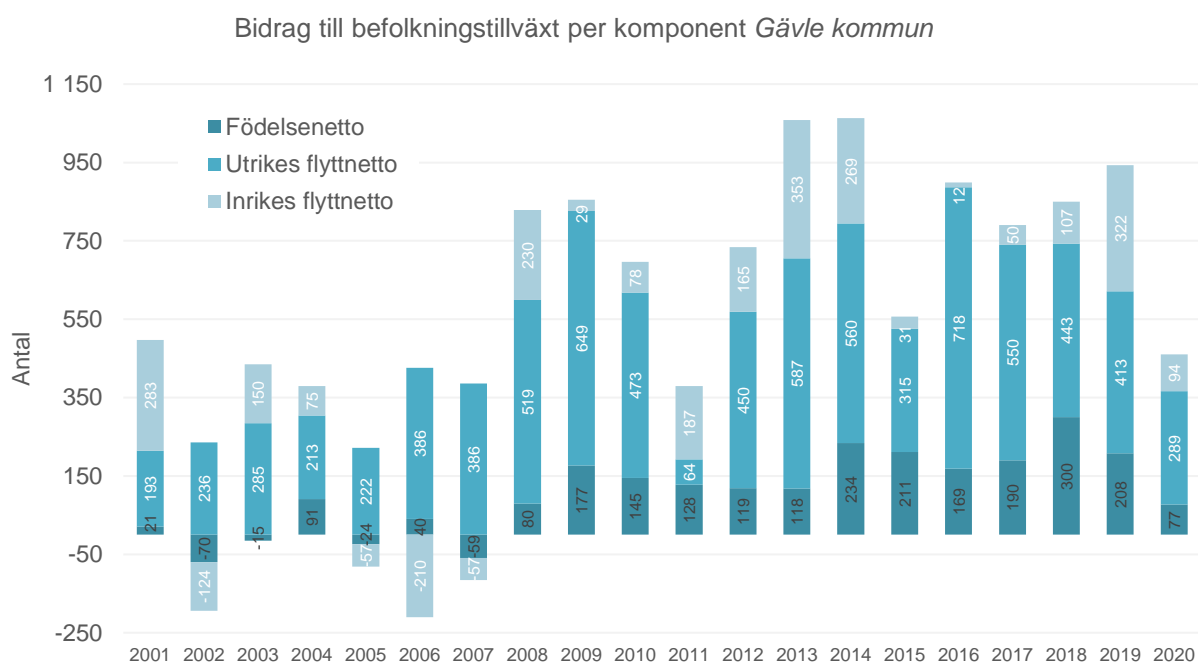
En första observation är att sysselsättningen i Gävle är starkt korrelerad med konjunkturförändringarna. När Sveriges BNP växer ökar följaktligen sysselsättningen i Gävle, se

figur 14. Sysselsättningstillväxten i Gävle är tydligt omvärldsberoende. Studeras i nästa steg sambandet mellan antalet sysselsatta och befolkningens storlek framgår också ett relativt starkt samband, figur 15. En rimlig slutsats är att en snabb befolkningstillväxt de närmaste decennierna kräver att arbetsmarknadens tillväxt samtidigt är påtaglig.

Demografi och befolkningsprognos till år 2035

Den årliga befolkningstillväxten är resultatet av hur flyttnetto och födelsenetto förändras över tid. Flyttnettot utgör skillnaden mellan det årliga antalet personer som flyttat till Gävle och antalet personer som lämnat Gävle. Födelsenettet är skillnaden mellan antalet födda och döda under ett år, vilket beror på hur mortalitet och fertilitet utvecklas men också på antalet personer i olika åldersgrupper idag och i framtiden.

För att skapa ytterligare förståelse för tillväxtmönster kan flyttnettot dessutom delas upp i två delar: inrikes och utrikes flyttnetto. Utrikes flyttnetto omfattar skillnaden i antalet personer som årligen flyttat till Gävle från ett annat land och antalet personer som lämnat Gävle och flyttat utomlands. Inrikes flyttnetto är skillnaden mellan antalet personer som flyttat till Gävle från någon annan kommun i Sverige och antalet personer som flyttat från Gävle till en annan svenska kommun. Det är framför allt flyttnettot som påverkas av förändringar i sysselsättningen, och i första hand det inrikes flyttnettot. Det utrikes flyttnettot drivs i regel mindre av den lokala arbetsmarknadens utveckling, och mer av omvärldsfaktorer och nationell politik, givet att flyttströmmarna delvis utgörs av flykting- och anhöriginvandring. En svag arbetsmarknad innebär sammanfattningsvis att färre flyttar in till Gävle och att fler samtidigt flyttar från Gävle. En stark arbetsmarknad kan omvänt förväntas ge ett stärkt flyttnetto.

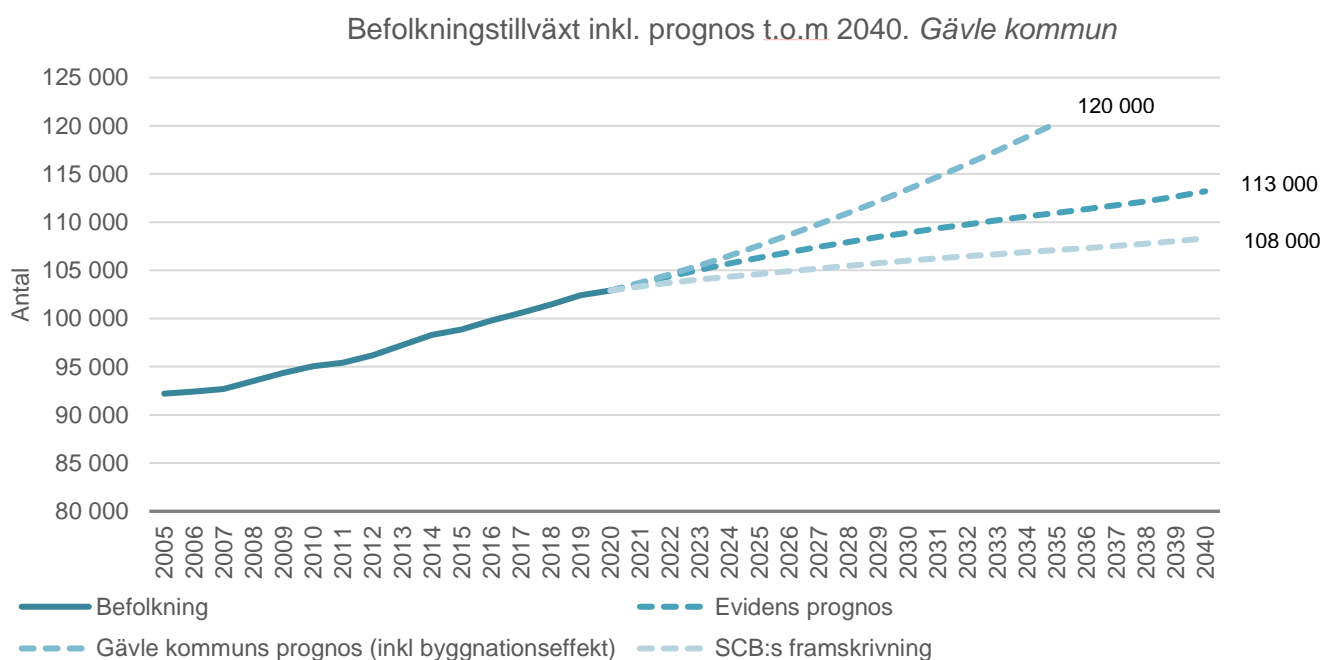


Figur 16. Källa: SCB.

Studeras utvecklingen för dessa komponenter i Gävle kommun sedan år 2001 framgår att befolkningstillväxten sedan 2008 påverkats positivt av både utrikes och inrikes flyttnetto och av födelsenettet. Före 2008 var däremot både inrikes flyttnetto och födelsenettet negativt under ett antal år, se figur 16. Vidare visar data i figur 16 att befolkningstillväxten drivits upp av ett relativt stort utrikes flyttnetto. Under flera år, exempelvis 2013, 2014, 2016 och 2017 var det utrikes flyttnettot kraftigt positivt med en tillväxt om mellan 500 och 700 personer årligen. Födelsenettet har varierat från ca 200 till 300 personer per år. Inrikes flyttnetto redovisar stor variation över tid. Åren 2019 och 2020 uppgick inrikes flyttnetto till mellan plus 200 och 300 personer men år 2017

var det exempelvis endast 50 och 2016 endast 12 personer. Totalt har befolkningen ökat de senaste åren med ca 800 till 1 000 personer årligen, även om befolkningsökningen under 2015 och 2020 var betydligt lägre. Under 2020 påverkades befolkningstillväxten sannolikt av Coronapandemin.

När det gäller den framtida befolkningsutvecklingen har Gävle kommun gjort befolkningsprognoser till och med år 2035 och Statistiska centralbyrån (SCB) och Evidens till 2040. För att göra befolkningsprognoser krävs bland annat köns- och åldersspecifika antaganden om bland annat dödlighet (överlevnadsrisk), fruktsamhet och migration. Inte minst migration och utrikes flyttnetto är erkänt svårt att förutsäga eftersom omfattningen beror på en rad olika faktorer, internationella kriser och omvärldshändelser och därtill politiska beslut om regler för flykting-, anhörig- samt arbetskraftsinvandring. Syftet med att redovisa alla tre prognoserna är inte att utvärdera prognoserna som sådana utan att ge en bild av hur olika antaganden och samband påverkar utfallen.



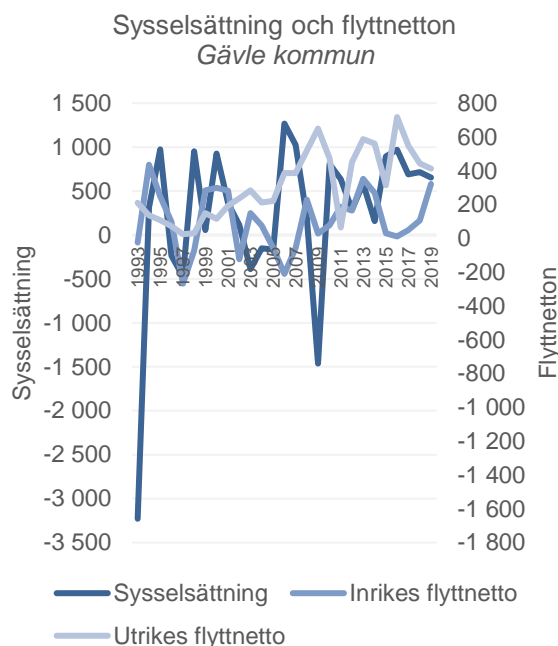
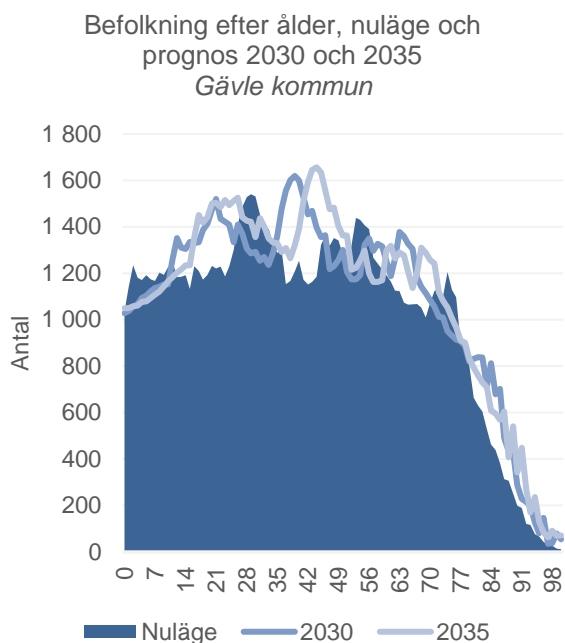
Figur 17. Källa: SCB och Evidens.

Med avvägda antaganden om framtida födelse- och flyttnetton samt ett särskilt antagande om avsevärt minskad invandring redovisar SCB en befolkningstillväxt där Gävle kommuns befolkning ökar med ca 5 400 personer, eller ca 270 personer per år och uppgår till ca 108 000 personer år 2040. Det betyder i praktiken att tillväxttakten mer än halveras jämfört med de senaste 10 åren, till stor del beroende på att SCB antar att utrikes flyttnetto blir betydligt lägre än de senaste åren.

I Gävle kommuns prognos antas en mer positiv utveckling vad gäller främst utrikes flyttnetto än i SCB:s prognos samtidigt som ett ökat bostadsbyggande antas bidra till att också inrikes flyttnetto växer i snabbare takt. Sammantaget innebär det att kommunens prognos redovisar en accelererande tillväxttakt de närmaste 15 åren och befolkningen förväntas växa med drygt 1 100 personer per år till drygt 120 000 personer år 2035.

Evidens prognos liknar SCB:s prognos såtillvida att ingen särskild hänsyn tagits till kommunens planer för ett ökat bostadsbyggande. Däremot bedömer Evidens att SCB:s antaganden om en radikalt minskande migration och därmed mycket lågt utrikes flyttnetto inte kommer att infrias. Evidens prognos baseras i stället på att utrikes flyttnetto de närmaste femton åren närmar sig en nivå som motsvarar ett historiskt genomsnitt, men där åren före och efter 2015, med historiskt mycket höga tal för utrikes flyttnetto, räknats bort. Det ger en befolkningsprognos där befolkningen år 2040 beräknas uppgå till ca 113 000 personer, vilket motsvarar en ökningstakt på mellan 500

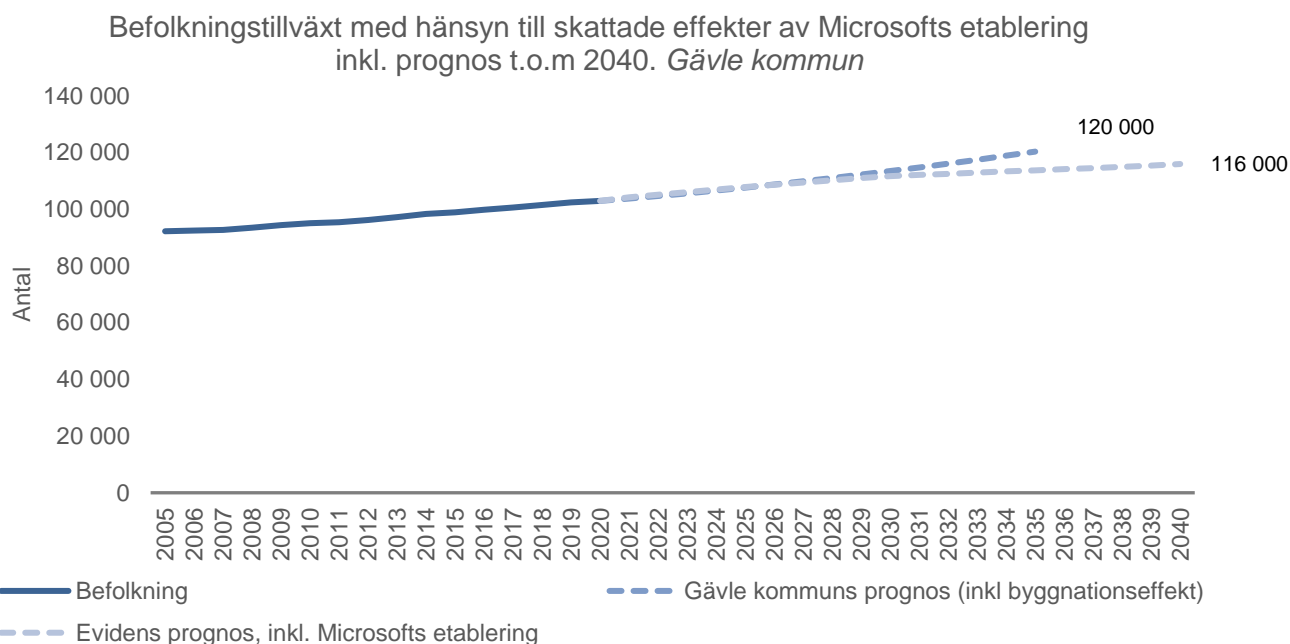
och 600 personer per år, vilket är lägre än kommunens prognos men dubbelt så snabb befolkningstillväxt som i SCB:s prognos.



Figur 18. Källa: SCB och Evidens.

Figur 19. Källa: SCB.

Av Evidens prognos framgår också hur de olika ålderskohorterna kan förväntas förändras, i ett första steg till år 2030 och sedan till år 2035. Prognosen visar att antalet äldre personer över 75 år ökar. Men den största förändringen jämfört med åldersstrukturen år 2020 är den snabba ökningen av antalet personer i åldrarna 35 till 45 år. Den är den stora generation som föddes i slutet av 1980- och början av 1990-talet som successivt blir medelålders och där många kommer att bilda familj de närmaste 10 åren. Därav ökar också antalet barn i tio-årsåldern och uppåt det närmaste decenniet. En växande grupp barnfamiljer betyder troligen också en växande efterfrågan på större bostäder, som exempelvis småhus.



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

Evidens prognos indikerar som beskrivits tidigare en befolkningstillväxt som ger ca 113 000 invånare år 2040. Prognosen baseras på historiska nivåer för flyttnetton och antaganden om framtida fertilitet och mortalitet. Men mot bakgrund av att Microsoft nyligen etablerat sig i Gävle kan sysselsättningstillväxten komma att bli något snabbare än vad den varit historiskt, vilket kan komma att innebära högre flyttnetton än vad Evidens prognos baseras på.

Givet att de historiska sambanden i Gävle mellan sysselsättningstillväxt och befolkningstillväxt tillämpas och antaganden görs om framtida sysselsättningseffekter av Microsoftetableringen, kan Evidens prognos revideras. Beräkningsantaganden för dessa positiva sysselsättnings- och befolkningseffekter redovisas mer utförligt i nästa avsnitt. Med Microsoftetableringen revideras Evidens befolkningsprognos upp något och prognosen visar att befolkningstillväxten ökar och ger en befolkning om ca 116 000 personer år 2040, det vill säga ytterligare ca 3 000 personer.

Effekter av utbyggnaden av dubbelspår

Evidens befolkningsprognos tar inte explicit hänsyn till den stora investering som görs i dubbelspår utmed den så kallade Ostkustbanan mellan Gävle och Sundsvall. Prognosen bygger på historiska samband mellan tillväxt och befolkningsutveckling och den dynamik som följer av att sysselsättning både tillkommer och försvinner på den lokala marknaden.

Men det är ändå värt att ställa frågan om eventuella ytterligare tillväxteffekter av den omfattande investeringen i ny järnväg eftersom utbyggnaden kommer att attrahera en stor arbetskraftsstyrka inte minst under utbyggnadstiden.

Det har inte varit möjligt att göra en självständig tillväxtanalys av järnvägsinvesteringen inom ramen för arbetet med denna rapport. Men för att översiktligt bedöma tillväxteffekterna tas utgångspunkt i en rapport som utarbetats av WSP för ett antal kommuner, Regionförbundet Östergötland och Handelskammaren i Östergötland¹. Rapporten diskuterar och analyserar tillväxteffekter som förväntas uppstå till följd av en ökad ekonomisk aktivitet under Ostlänkens byggtid under åren 2017–2028. I analyserna använder WSP den så kallade Raps-modellen².

Den totala investeringen i ny järnväg med effekter för berörda kommuner var ca 50 miljarder kronor. Givet att Ostkustbanans investering potentiellt omfattar totalt ca 10 miljarder kronor kan tillväxteffekter under byggtiden förenklat antas vara ca en femtedel av de skattade effekterna av Ostlänken.

WSP konstaterar att under byggperiodens första år, när antalet sysselsatta årligen antas öka, uppstår en positiv nettinflyttning. Ökningen av nettinflyttningen avtar dock redan efter år två till tre år efter byggstart när antalet sysselsatta antas nå sin kulmen och därefter beräknas nettinflyttningen bli negativ. Sysselsatta som i detta fall tidigare flyttat in till Ostkustbanans kommuner, primärt Gävle, för att jobba antas då börja flytta ut igen.

För stora byggprojekt tillgodoses arbetskraftsbehoven i stor utsträckning av pendlare. Tillväxteffekterna blir därför beroende av i vilken utsträckning arbetskraften flyttar eller pendlar. I WSP:s scenario "Låg", där pendlingen antas vara hög och få flyttar in till kommunerna för att jobba, är nettinflyttningarna till följd av byggandet marginella. De varierar mellan som mest +40 personer år initialt till -30 fyra till sju år efter byggstart. Högscenariot beräknas ge upphov till något större nettinflyttningar; mellan +140 under de initiala åren och -90 personer efter ca fyra till sju år.

Genom de dynamiska effekterna på befolkningsutvecklingen beräknar WSP dock att ett visst befolkningstillskott kvarstår även efter byggperioden. En befolkningsökning på mellan 300 och 350

¹ Ostlänkens tillväxteffekter – rapport om ostlänkens förväntade tillväxteffekter under byggtiden, WSP, 2016.

² Regionalt analys- och prognosystem (Raps) tillhandahålls av Tillväxtverket och är ett verktyg för regional planering. Raps utgår från en databas med regional statistik som täcker ett flertal områden som är viktiga för regional utveckling.

personer kan kvarstå som permanent effekt i hela länet, utöver den ordinarie befolkningsutvecklingen.

Givet att effekterna på befolkningstillväxten av investeringen i Ostkustbanan är proportionellt likvärdiga de skattade effekterna av Ostlänken, begränsas befolkningstillväxten till ett trettiotal personer per år under byggtiden för att sedan bidra till ett negativt flyttnetto några år senare. De bestående positiva befolkningseffekterna i länet kan med referens till beräkningarna för Ostlänken skattas till kanske mellan 50 och uppemot 100 personer per år. Om exempelvis hälften av dessa effekter uppstår i Gävle kommun och består de närmaste 10 åren efter år 2030 betyder det att befolkningen kan vara ca 250 till 500 personer större år 2040 än i Evidens basscenario.

Tre olika tillväxtscenarier

Med utgångspunkt i de tre olika befolkningsprognoserna växer Gävles befolkning till mellan 107 000 och 120 000 invånare fram till och med år 2035. Av olika skäl, exempelvis arbetsmarknadens utveckling eller styrkan i framtida utrikes flyttnetton, finns en genuin osäkerhet om den framtida tillväxttakten i befolkning. Ska kommunens prognos bli verklighet talar analyserna i detta kapitel för att framför allt arbetsmarknaden måste utvecklas positivt i Gävle de närmaste decennierna.

För att närmare förstå hur olika typer av företagsetableringar som stärker arbetsmarknaden kan bidra till befolkningstillväxten har tre olika möjliga scenarier för företagsetableringar studerats. I samtliga fall bygger scenarierna på att Gävle kommun bidrar med aktiv planering och rekrytering av företag som söker etablering någonstans i Sverige. Detta arbete tillsammans med de lokaliseringsfördelar i övrigt som företag kan bedöma att Gävle besitter leder förutsätts i de tre scenarierna leda till beslut om etablering i Gävle.

De tre scenarierna innehåller olika profiler på etableringarna och data och samband vad gäller effekter på den kommunala tillväxten för respektive scenario och profil hämtas från ett antal faktiska utfall från olika kommuner:

- Scenario ett innebär en långsiktig och organisk etablering av ett **stort logistikområde** som i omfattning motsvarar logistikcentret i Torsvik i Jönköpings kommun.
- Scenario två omfattar en snabb etablering av en **mycket stor industriverksamhet** med inspiration från Northvolts etablering i Skellefteå kommun
- Scenario tre omfattar en omedelbar och snabb etablering av **ytterligare en stor aktör inom tech**, motsvarande Microsofts etablering.

För samtliga tre scenarier bedöms effekter på sysselsättning och hur sysselsättningseffekten bidrar till befolkningstillväxten.

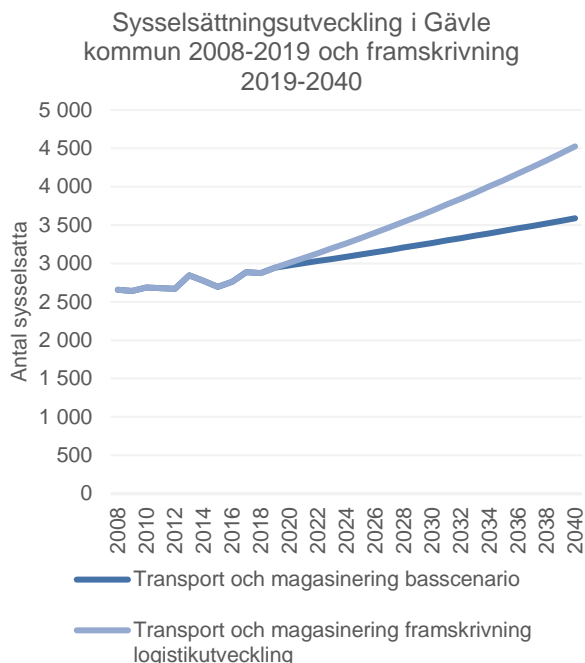
Scenario 1. Långsiktig organisk utveckling av större verksamhetsområde. Benchmark: Torsvik-området i Jönköping

I det första scenariot studeras effekterna av att ett stort lager- och logistikområde utvecklas i Gävle över tid. Referensen utgörs av Torsvik söder om Jönköping som är ett av Nordens största och äldsta logistikcentrum. I Torsvik finns cirka 120 verkamma företag. Att Torsvik utvecklats till ett stort logistikcentrum beror på närhet till stora importhamnar som exempelvis Göteborg och framför allt att en mycket stor andel av Sveriges befolkning, och därmed efterfrågan på varor från företag och hushåll, kan nå inom de tidsspann som gäller för yrkeschaufförers arbets- och körtider. Från Jönköping täcks med dessa förutsättningar marknaden i hela Sydsverige och långt upp i Svealand.

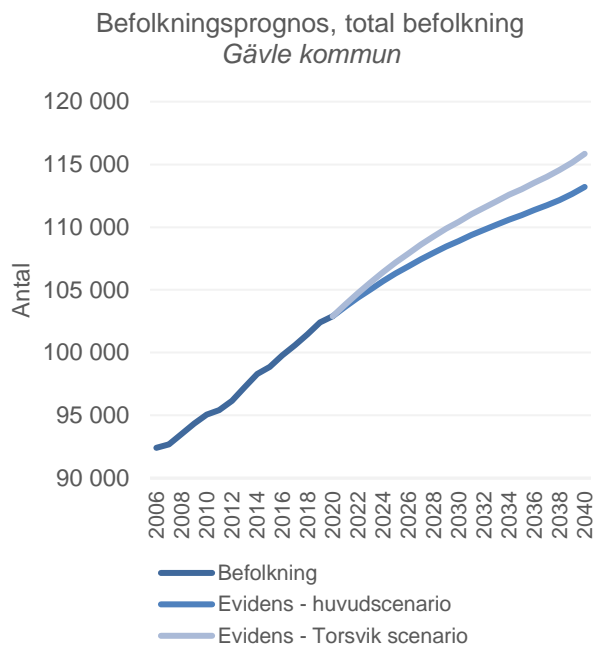
År 2019 sysselsattes i Torsvik och direkt angränsande miljöer 5 319 personer, eller cirka 7 procent av antalet sysselsatta i Jönköpings kommun. År 2001 var motsvarande siffra 2 027 personer.

Under en knapp 20-årsperiod har antalet sysselsatta i området således ökat med cirka 3 300 personer.

Antalet sysselsatta i Jönköpings kommun som helhet ökade under samma period från 56 087 till 72 216, dvs en ökning om cirka 16 000 personer. Perioden från 2008 till 2019 ökade antalet sysselsatta inom branschen *Transport och magasinering* (logistiktjänster) med 2,9 procent per år i Jönköpings kommun. Motsvarande siffra för Gävle kommun var 0,9 procent per år.



Figur 21. Källa: SCB och Evidens.



Figur 22. Källa: SCB och Evidens.

I figur 21 simuleras att Gävle lyckas förverkliga en satsning inom logistikområdet vilket resulterar i en sysselsättningsutveckling likt den i Jönköping, det vill säga en tillväxttakt i antal anställda inom logistiktjänster på 2,9 procent per år. Detta skulle således innebära att sysselsättningen inom logistiktjänster växer från ca 2 950 personer till 4 350 personer. Jämfört med ett basscenario, där sysselsättningen inom logistiktjänster fortsätter växa i linje med tillväxten sedan 2008, innebär det en ytterligare sysselsättning om drygt 800 personer vilket motsvarar 1,2 procent högre total sysselsättning för kommunen.

Tillämpas i nästa steg sambandet mellan den historiska tillväxten i sysselsättning och befolkningstillväxt (se figur 15) innebär det att befolkningstillväxten blir något snabbare än i Evidens basscenario enligt beskrivningen ovan, se figur 22. Befolkningen växer då till ca 116 000 invånare år 2035 i stället för basscenarioets 113 000. En successiv och långsiktig utveckling av en ur nationellt perspektiv mycket stor logistikpark har sammanfattningsvis potentialen att ge Gävle en befolkningsökning om ytterligare ca 3 000 personer under en 20-årsperiod.

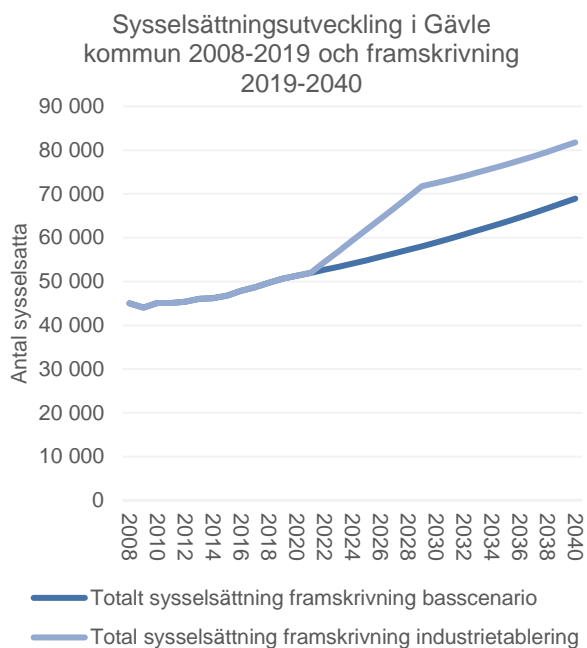
Scenario 2. Omedelbar etablering av mycket stor industri. *Benchmark: Northvolt i Skellefteå*

Det andra scenariot omfattar en etablering av en mycket stor industriell verksamhet. En sådan etablering sker mer omedelbart än den organiska utvecklingen av en stor logistikpark.

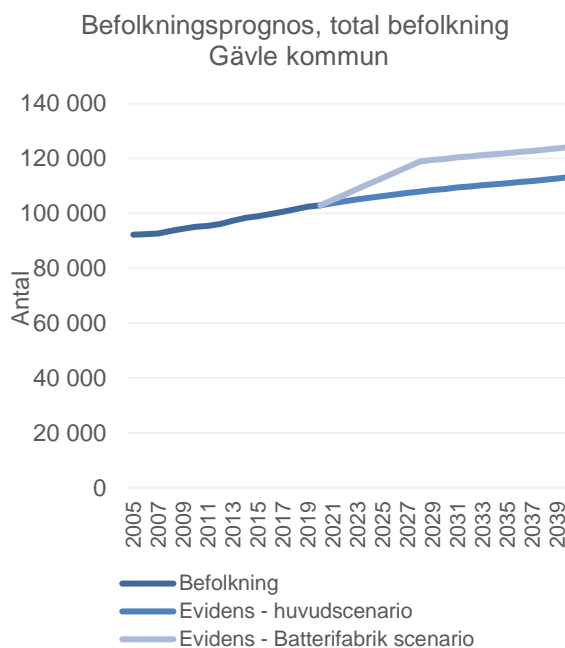
För att skatta effekter av en sådan stor industriell etablering i Gävle används analyser av effekter i Skellefteå som konsultföretaget Ramboll analyserat på uppdrag av Skellefteå kommun.

Byggstarten ägde rum år 2019 och fabriken beräknas stå helt färdig år 2023, även om delar färdigställs tidigare. I Rambolls mest offensiva tillväxtscenarier för Skellefteå ökar antalet sysselsatta i kommunen med 14 000 fram till år 2030 till följd av Northvoltetableringen. Av dessa 14 000 nya sysselsatta utgör antalet direkt anställda i batterifabriken 3 000 personer. Totalt antas

6 900 anställas inom industrisektorn, 4 300 inom tjänsteföretag, 690 inom privat serviceverksamhet och 2 300 i offentliga verksamheter. Ramboll gör vidare bedömningen att ovanstående sysselsättningsökning kommer att innebära en befolkningsökning om 16 000 personer, utöver den tidigare långsiktiga befolkningstillväxten, under en tidsperiod om åtta år.



Figur 23. Källa: SCB och Evidens.



Figur 24. Källa: SCB och Evidens.

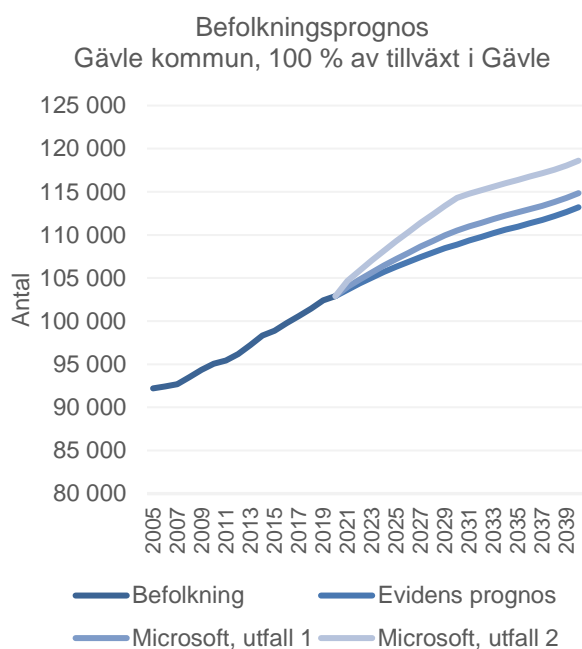
Givet att en motsvarande stor och omedelbar etablering sker i Gävle får det stora effekter på både sysselsättningen och befolkningstillväxten i Gävle, se figur 23 och 24. I stället för grundscenariots knappa 67 000 sysselsatta år 2038 skattas antalet sysselsatta uppgå till knappt 80 000. Befolkningen i Gävle år 2040 skattas uppgå till 124 000 personer jämfört med Evidens grundscenariot om en total befolkning på ca 113 000 invånare samma år. Med antagandet om att en etablering av en stor industri skulle innebära motsvarande förändrade tillväxtvillkor för Gävle som Ramboll bedömt för Skellefteå, skulle antalet invånare sammanfattningsvis vara cirka 10 procent högre än i huvudscenariot om 20 år.

Scenario 3. Omedelbar etablering av stor aktör inom tech. *Benchmark: Facebook i Luleå och Microsoft i Gävle*

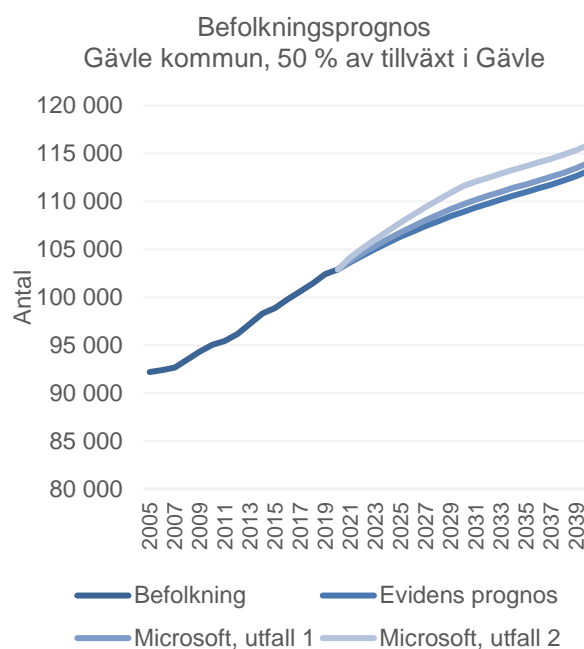
Det tredje scenariot omfattar effekter av etablering av så kallade tech-verksamheter. Tidigare erfarenheter visar här att effekterna kan variera. År 2011 beslutade exempelvis Facebook att etablera sig i Sverige genom en större byggnation av datahallar i Luleå. Under byggnationen av Facebooks datacenter i Luleå åren 2012 till 2016, då merparten av byggnadsarbetet ägde rum, beräknas den samlade effekten av etableringen vara nära 4 700 årsarbetskrafter totalt. Det motsvarar drygt 900 sysselsatta per år. Anläggningens drift efter färdigställandet sysselsatte under 2017 direkt och indirekt nära 400 heltider varav knappt 250 var bosatta i regionen. En långsiktig sysselsättningseffekt om ca 250 personer är förhållandevis liten jämfört med den årliga sysselsättningstillväxt som successivt sker i alla branscher. Av samma skäl ger det marginella effekter på den långsiktiga befolkningsutvecklingen. De närmaste 20 åren skulle motsvarande effekt på befolkningstillväxten i Gävle kommun endast innebära ytterligare 300 till 400 personer av en sådan etablering, även om effekten på kort sikt under själva utbyggnadsfasen sannolikt är större.

Eftersom Gävle kommun har egen erfarenhet av initiala effekter av en större tech-etablering i form av Microsoft, används den information Evidens har tillhandahållits av Gävle kommun i scenario 3.

Indirekta och inducerade effekter av Microsofts etablering på sysselsättning och befolkning baseras dock på beräkningar som gjorts i samband med Facebooks etablering i Luleå. Inducerade effekter är sysselsättningseffekter av extra konsumtion. Utgångspunkten är bland annat att 15 datahallar 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.



Figur 25. Källa: SCB och Evidens.



Figur 26. Källa: SCB och Evidens.

Två olika potentiella utfall för sysselsättningen tas fram, baserat på alternativa antaganden om antal kontraktsanställda hos tech-bolaget, det vill säga hur många av de anställda som arbetar direkt inom företaget respektive hur många som arbetar hos olika underleverantörer, så kallade kontraktsanställda.

Utfall 1 innebär att inga ytterligare (kontrakts-)anställda tillförs i kalkylen. I utfall 2 adderas externa kontraktsanställda till kalkylen och tech-aktören antas ha lika många kontraktsanställda som Facebook hade i Luleå. När förhållanden mellan direkta, indirekta och inducerade effekter ska beräknas och appliceras på tech-verksamheten antas de kontraktsanställda samtidigt ha en direkt effekt på befolkningsutvecklingen.

Enligt det historiska sambandet mellan sysselsättningstillväxt och befolkningsutveckling i Gävle, förväntas varje ny sysselsatt öka befolkningen med 1,13 personer. Två olika utfall presenteras, ett där samtliga sysselsatta och all befolkningsökning hamnar i Gävle kommun och ett där 50 procent hamnar i Gävle kommun.

Med antagandet om att en ytterligare etablering av en stor tech-aktör skulle innebära motsvarande tillväxt som Microsofts etablering bedömts ha, skulle antalet invånare sammanfattningsvis vara drygt 2 till 6 procent högre än i huvudscenariot 2040, beroende på om befolkningstillväxten sker i Gävle kommun eller i grannkommuner samt beroende på omfattningen av användningen av kontraktsanställda, se figurerna 25 och 26.

Kommentar till scenariernas effekt

Scenarierna visar att effekterna på sysselsättning och befolkning varierar påtagligt mellan olika scenarier och är också starkt beroende av vilka antaganden som gjorts inom scenarierna. Skattningarna av effekter är därför av naturliga skäl behäftade med osäkerhet.

Det scenario som redovisar de största positiva effekterna är en etablering av en större industriell verksamhet, av typ Northvolt i Skellefteå. Med en sådan etablering kan befolkningstillväxten förväntas öka kraftigt jämfört med Evidens basscenario för befolkningstillväxten. I scenariot växer befolkningen med gjorda antaganden till ca 123 000 personer i slutet av prognosperioden vilket överträffar kommunens egen befolkningsprognos.

Men också ytterligare etablering av stora tech-aktörer kan få påtagliga positiva effekter. Med de antaganden som gjorts, i huvudsak vad gäller effekter på sysselsättning bland underleverantörer respektive i vilken utsträckning sysselsättnings- och befolkningseffekter uppstår i Gävle respektive i grannkommunerna, kan befolkningen öka med mellan två och sex procent jämfört med Evidens grundscenario. Antal invånare 2040 givet två procents ytterligare befolkningstillväxt innebär ca 1 500 fler invånare och sex procent drygt 2 500 fler sysselsatta om hälften av befolkningsökningen sker i Gävle kommun.

Också en mer långsiktig etablering av en logistikverksamhet har positiva effekter, men en etablering av ett organiskt växande stort logistikcentrum enligt Scenario ett bedöms få mindre effekter än etableringarna i de två andra scenarierna. Effekten på befolkningstillväxten fram till år 2038 skattas till ca 2 000 personer.

Även om de olika scenariernas utfall i form av sysselsättnings- och befolkningstillväxt är osäkra, visar de att större företagsetableringar har positiva effekter för arbetsmarknaden och befolkningstillväxten. I de olika scenarierna varierar effekterna på befolkningen med en mellan ca 2 000 till 11 000 personer större befolkning om ett par decennier jämfört med en situation som i stället bygger enbart på historiska samband och förväntade mönster för mortalitet och fertilitet. Med en snabbt växande befolkning följer samtidigt krav på utbyggnad av bland annat kommunala tjänster såsom barnomsorg, skola, lokal infrastruktur och annan offentlig service. Frågan är i vilken utsträckning en snabb befolkningstillväxt också är kommunalekonomiskt lönsam?

Kommunalekonomiskt perspektiv på befolkningstillväxt

I detta avsnitt behandlas de effekter på kommunens ekonomi som kan förväntas utifrån befolkningsökningen i de olika etableringsscenarierna. Effekterna på intäkter och kostnader beräknas för de två scenarier som har mer betydande befolkningsökning.

Kommunalekonomiska effekter

Med kommunens stora inflytande över att attrahera, möjliggöra och i praktiken godkänna etableringen av olika typer av verksamheter ligger frågan nära tillhands hur en resulterande befolkningsförändring påverkar kommunens förmåga att finansiera sin verksamhet. Vad blir effekten av en företagsetablering på kommunens intäkter och kostnader och vilken påverkan kan man vänta sig från det kommunala utjämningsystemet? Går det att relatera dessa effekter till de kommunala investeringar som kan bli nödvändiga när befolkningsökningen gör att befintlig kapacitet för lokaler och infrastruktur överskrids? Beräkningarna i detta avsnitt utgår ifrån de scenarier för befolkningstillväxt som modellerats i föregående avsnitt.

Att beräkna hela den samlade effekten av en befolkningsökning på sikt låter sig inte göras med någon större precision, då osäkerheterna är många och dynamiska effekter är svåröversäglbara. För ett antal intäkt- och kostnadsposter går det emellertid att med antaganden uppskatta effekterna på kommunekonomin i kronor och ören. Syftet med detta avsnitt är att ge en principiell bild av hur olika kostnader och intäkter balanserar varandra, snarare än en total kalkyl.

Det kommunala utjämningsystemet

Den kommunala utjämningsystemet är utformat för att skapa likvärdiga ekonomiska förutsättningar för alla kommuner och regioner att tillhandahålla service oberoende av skattekraft och kostnader 'som

inte går att påverka'. Utjämningen baseras på bland annat demografi, inkomstnivåer och geografi. Det innebär att alla uppskattningar av förändrade kommunala skatteintäkter behöver kompletteras med utjämningsystemets effekt. Utjämningsystemet har fem delar:

- Inkomstutjämning (70 procent)
- Kostnadsutjämning
- Strukturbidrag
- Införandebidrag
- Regleringsbidrag/avgift

Om kommunen får ett tillskott av högavlönade invånare kommer inkomstutjämningen att neutralisera den största delen, men inte hela, av detta tillskott genom sänkta bidrag. Om befolkningsförändringen i stället ökar andelen barn i skolåldern kompenseras de förväntade kostnadsökningarna för barnens skolgång av kostnadsutjämningen. Struktur- och införandebidragen kompenserar för övergångseffekter när utjämningsystemet infördes/ändrades medan regleringsbidraget justerar skillnader mellan den "automatiska" beräknade utjämningseffekten och de anslagna medlen varje år.

Det som bestämmer kommunens/regionens avgift respektive bidrag är dess relativa struktur jämfört med genomsnittet i landet. Om andelen elever ökar lika mycket i hela landet får de enskilda kommunerna inget ökat bidrag/minskad avgift. Att förutse effekterna ett antal år framåt i kronor och ören är en komplex uppgift då utfallet inte bara beror på den egna kommunen utan också på utvecklingen i alla andra kommuner. I denna rapport har därför de senast kända data för utjämnings effekterna tillämpats, i detta fall 2020 års nivåer. Med utgångspunkt i år 2020 går det att räkna ut marginaleffekten per tillkommen invånare med olika ålder och inkomst. Detta tillhandahåller SKR på sin hemsida www.skr.se och det är dessa schabloner som tillämpats i nedanstående beräkningar.

Effekter på löpande intäkter, kostnader och kommunala investeringar

Effekterna av en befolkningsökning i de olika scenarierna kan översiktligt uppskattats utifrån följande intäkts- och kostnadsposter:

- Ökade skatteintäkter för kommunen (+)
- Effekt av det kommunala utjämningsystemet (+/-)
- Ökade rörliga kostnader för kommunal service (-)
- Eventuella tröskeeffekter där befintlig kapacitet inte räcker till och där det krävs utbyggnad/investering
 - Nya verksamhetslokaler (för bland annat skola) (-)
 - Utbyggnad av väg/gata, hårdgjord yta/grönyta och park kopplat till nya bostadsområden (-)
 - (Utbyggnad av motorväg och järnväg) (-)
 - (Utbyggnad av vatten- och avloppssystemets totala kapacitet) (-)

De två nedersta tröskeeffekterna som listas ovan (större vägar, järnväg och VA-system) har här exkluderats från kalkylerna och belastar således inte de studerade scenarierna. Motiven till detta är att beslut kring denna typ av investeringar i regel fattas oberoende av enskilda etableringar eller utbyggnadsprojekt ('investeringarna hade tagits i alla fall') samt att nyttan av den utbyggda infrastrukturen tillfaller långt fler än bara de invånare som tillkommer i ett enskilt scenario.

Följande potentiella intäkter och kostnader/utgifter är inte heller inkluderade eftersom de bland annat förutsätter information om var de nya invånarna bosätter sig:

- Ökade intäkter/vinster från de kommunala bolagen (+) och andra dynamiska effekter i kommunen (+)
- Intäkter från försäljning av byggrätter/mark (+), saneringskostnader (-) och andra poster för exploatering som är särskilt projektspecifika och platsberoende

För att kunna uppskatta tillkommande kommunalskatt och utjämnings effekter krävs antaganden om fördelning mellan olika åldersgrupper och inkomstnivåer. Som utgångspunkt har här valts åldersfördelningen för riket exkluderat åldrar 65 år och uppåt, se tabell 5. Fördelningen på olika inkomstgrupper för personer mellan 19 och 64 år har valts baserat på antagande om full sysselsättning och så att den ligger i nivå med median- och genomsnittslöner för Gävle.

Ålder	Andel
1-5 år	9%
6 år	2%
7-12 år	9%
13-15 år	4%
16-18 år	4%
19-64 år	72%
65+ år	0%

Tabell 5. Åldersfördelningen i riket om personer över 64 år exkluderas. Källa:SCB

De rörliga kostnaderna för kommunal service har uppskattats med schabloner från kommunen och baseras på budgetutfall. Behovet av nya verksamhetslokaler har uppskattats och beräknats utifrån schabloner från skolverksamheten och har reducerats med avseende på ökade intäkter från taxor och avgifter.

	Scenario 1	Scenario 2	Ex. 19-64 år inkomst 200 000 kr*
Ökning invånarantal	2 000	11 000	1
Kommunalskatt (per år)	126 999 953	698 499 742	44 520
Utjämnings effekter (per år)	-19 098 640	-105 042 522	-23 099
Rörliga kostnader för kommunal service (per år)	-97 789 007	-537 839 540	
Nya lokaler reducerat för taxor/avgifter, (per år)	-9 778 901	-53 783 954	
Summa årlig effekt	333 405	1 833 725	
Utbyggnad anläggningar (t ex lokal väg/gata)	-130 834 000	-719 587 000	-65 417

*Skatt och utjämnings effekter enligt <https://skr.se> Marginaleffekter-2020-kommuner.xls

Tabell 6. Intäkter och utgifter vid befolkningsökning. Källa: SKR, SCB, Gävle kommun, Evidens.

Den uppskattade kommunala investeringen för utbyggnad av väg/gata, hårdgjord yta/grönyta och park kopplat till nya bostadsområden baseras på kommunens beräkningar för utvecklingen av Näringen då dessa utgifter kan anses vara generellt tillämpbara givet samma exploateringstal. Sanering av mark (-) och intäkter från mark/byggrättsförsäljning (+) är däremot exkluderade med motiveringen att de är plats- och projektspecifika. Resultatet presenteras i tabell 6.

Sammanfattning

- Gävle kommun utgör lokalt centrum för Gävles lokala arbetsmarknad (Gävle LA) som omfattar 167 000 invånare och därmed är den fjortonde största i landet av totalt 60.
- Gävle LA invånarantal har vuxit med 9 procent sedan millennieskiftet, vilket ligger under hälften av tillväxten i storstadsregionerna men högre än för nordliga LA-regioner som Luleå och Östersund.
- Jämfört med ett urval andra arbetsmarknadsregioner har Gävle LA haft en svagare arbetsmarknadsutveckling under det senaste årtiondet.
- Denna svagare utveckling kan förklaras med ett stort tapp inom industrisektorn där sysselsättningen inom branschen *Tillverkning och utvinning* har minskat med 30 procent på tio år, vilket innebär att Gävle drabbats hårdare än genomsnittet för riket.
- Med undantag för *Vård och omsorg* har inte övriga branscher kunnat uppvisa någon exceptionellt positiv utveckling över riksgenomsnittet.
- Sambandet mellan sysselsättningstillväxt och befolkningstillväxt är starkt och av befolkningstillväxtens komponenter är det i huvudsak det inrikes flyttnettot som kan knytas till utvecklingen på arbetsmarknaden.
- Utan större företagsetableringar, indikerar historiska samband och förväntade mönster för mortalitet och fertilitet en ökning av befolkningen från dagens 103 000 till 113 000 invånare år 2040 i ett grundscenario.
- Tre scenarier för företagsetablering baserade på fallstudier från tidigare etableringar indikerar följande effekter för Gävle kommun, utöver ovanstående grundscenario:
 1. Långsiktig organisk utveckling av större verksamhetsområde (benchmark: Torsvik i Jönköping) – 115 800 invånare år 2040 i stället för basscenarioets 113 200.
 2. Omedelbar etablering av mycket stor industri (benchmark: Northvolt i Skellefteå) 2040 skattas uppgå till 124 200 personer jämfört med Evidens grundscenario om en total befolkning på ca 113 200.
 3. Omedelbar etablering av stor aktör inom tech (benchmark: Facebook i Luleå och Microsoft i Gävle)
 - 118 000 invånare till 2040 med 100 procent av tillväxten i Gävle kommun
 - 114 000 invånare till 2040 med 50 procent av tillväxten i Gävle kommun
- Försiktigt positiva kommunalekonomiska effekter av befolkningstillväxten i scenarierna dock har i kalkylen utelämnats vissa större infrastruktursatsningar, platsspecifika utgifter/inkomster, dynamiska effekter på längre sikt och intäkter/vinster från kommunala bolag.

3. Bostadsmarknaden i Gävle – bostadsutbud, prisutveckling och byggande

Tillväxtvillkoren som beskrivits i föregående kapitel sätter ramarna för bostadsmarknaden i kommunen. Möjligheter till sysselsättning nu och i framtiden skapar attraktivitet och efterfrågan på bostäder. En stark utveckling på arbetsmarknaden med ökande lönesumma driver tillsammans med andra faktorer fram en ökad betalningsvilja, speglad i högre bostadspriser.

Hur kan bostadsmarknaden i Gävle möta en ökad efterfrågan? Beskrivningen av bostadsmarknaden inleds med en kortare analys av dagens bostadsbestånd som visar att boendeformen småhus idag hyser flest invånare (på grund av stora hushåll), medan hyresrätten är störst mätt i antal bostäder eller hushåll med 46 procent av beståndet.

I nästa steg i analysen studeras prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus. Ökande priser indikerar en ökad bostadsefterfrågan som kopplar bakåt till tillväxtvillkoren. I nästa steg kan utvecklingen av prisnivåerna ställas mot nyproduktionskostnaderna. Där prisutvecklingen överträffar produktionskostnaderna uppstår möjligheter för lönsamt bostadsbyggande.

De totala produktionskostnaderna i länsregion III, dit Gävle hör var år 2020 i genomsnitt 35 000 kronor per kvadratmeter för hyresrätter, 45 000 kronor för bostadsrätter och 30 000 kronor för gruppbyggda småhus. Skillnaden i produktionskostnader mellan boendeformerna kan förklaras med exempelvis högre genomsnittlig standard för bostadsrätter än för hyresrätter och lägre produktionskostnader för markboende.

Bostadsrättspriserna på andrahandsmarknaden är en god indikator på efterfrågan både för bostadsrätter och hyresrätter. Från år 2014 började priserna stiga brantare och gjorde så fram till kreditrestriktionerna 2017 då priserna sjönk något. I dagsläget har bostadspriserna emellertid passerat nivåerna från 2017 och genomsnittspriset för bostadsrätter i Gävle var under hösten 2021 ca 25 500 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en betalningsvilja för hyresrätt om cirka 1500 kronor per kvadratmeter och år.

I en fördjupning förklarar statistisk analys vilka specifika faktorer som påverkar prisutvecklingen och utifrån prognoser för dessa faktorer kan prisprognoser göras, vilka visar tydligt stigande priser de kommande tre åren. En viktig faktor är lönesumman i kommunen, vilket knyter an till tidigare diskussion om arbetsmarknadens utveckling och etableringsscenarierna.

I nästa steg studeras utvecklingen av bostadsbyggandet bakåt i tiden och den tycks bekräfta att den ökade efterfrågan som slagit igenom på priserna haft effekt där bostadsbyggandet från 2016 och framåt legat på en betydligt högre nivå än dessförinnan.

För att i högre grad förstå vad som driver bostadsbyggandet behöver man även studera effekten av investeringsstöd för hyresrätter som för Gävles del varit stor, samt till successionspriserna på bostadsrätter lägga dels en ökad betalningsvilja för nyproduktion, dels lånet i bostadsrättsföreningen på omkring 12 000 kronor per kvadratmeter som också får adderas till byggherrens intäkter.

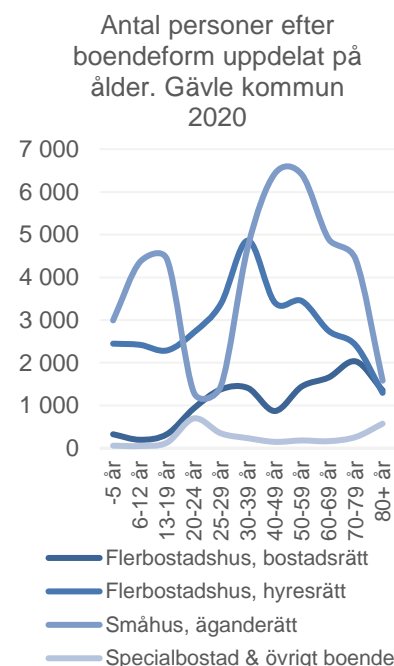
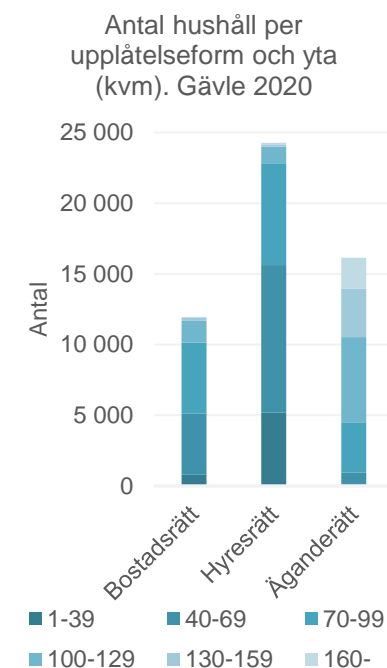
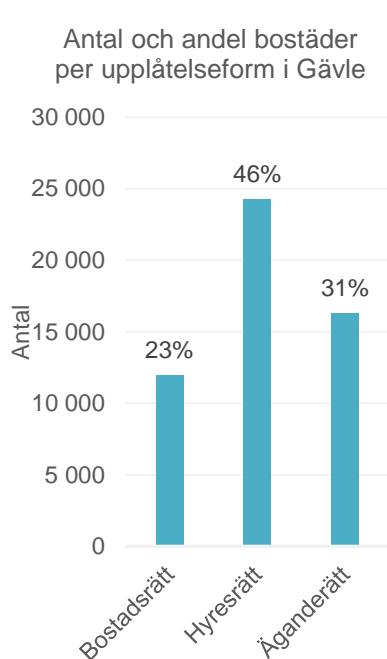
När dessa samband klarlagts kan man i nästa steg gå vidare till att studera priser och betalningsvilja i olika miljöer som inom Gävles kommun kan skilja sig åt med minst en faktor 2. Priserna i Öster-Alderholmen ligger med 33 000 kr/kvm uppåt 10 000 kronor högre än kommunsnittet. En överslagskalkyl ger att intäkterna från ett investerarperspektiv här skulle uppgå till över 50 000 kronor per kvadratmeter, vilket överstiger produktionskostnaderna för länsregionen på 45 000 kronor. För ett område som Sättra NO ger samma överslag en potentiell intäkt för

bostadsutvecklaren på endast 36 000 kronor per kvadratmeter och förutsättningarna för lönsamhet således svåra.

Bostadsutbud, prisutveckling och bostadsbyggande

I Gävle har hyresrätten en dominerande ställning på bostadsmarknaden. Nästan hälften, 46 procent, av alla bostäder i Gävle kommun upplåts med hyresrätt. Därefter är småhus med äganderätt den näst vanligaste boendeformen och omfattar nära en tredjedel av alla bostäder i kommunen. Bostadsrätterna utgör endast en knapp fjärdedel av bostadsutbudet med 23 procent av alla bostäder, se figur 27.

En förhållandevis stor andel av alla hyresbostäder är relativt små, drygt 65 procent av alla hushåll bor i hyresbostäder som är högst 69 kvadratmeter. Både bostadsrätts- och småhusmarknaderna med äganderätt består i genomsnitt av större bostäder, figur 28.



Figur 27. Källa: SCB.

Figur 28. Källa: SCB.

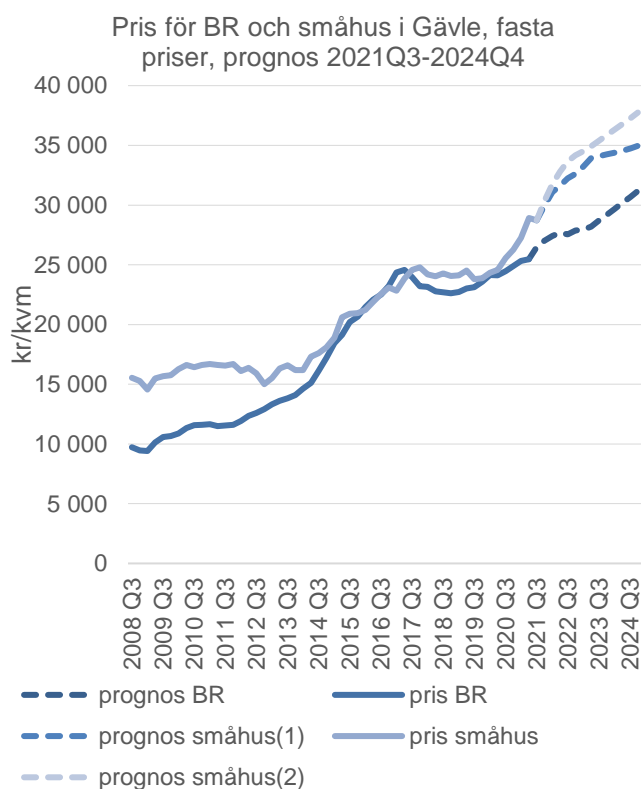
Figur 29. Källa: SCB.

Hushållens boende i Gävle präglas tydligt, precis som i många andra kommuner, av hushållens livscykel, se figur 29. Ett stort antal av barnen växer upp i ett småhus med äganderätt för att sedan i tjuugoårsåldern flytta till i första hand en hyresbostad och i mindre utsträckning till en bostadsrätt. I trettio- till fyrtioårsåldern lämnar sedan många hyres- och bostadsrättsboendet för att flytta till ett småhus med äganderätt. En viktig förklaring är att barnfamiljer efterfrågar större bostäder. Antalet hushåll i bostadsrätter ökar sedan åter i Gävle från och med 50-årsåldern när många flyttar från småhuset till en bostadsrätt medan hushållen kontinuerligt minskar sitt hyresrättsboende med stigande ålder. Bland 70 till 80-åringar ligger antalet boende i bostads- och hyresrätt på ungefär samma nivå.

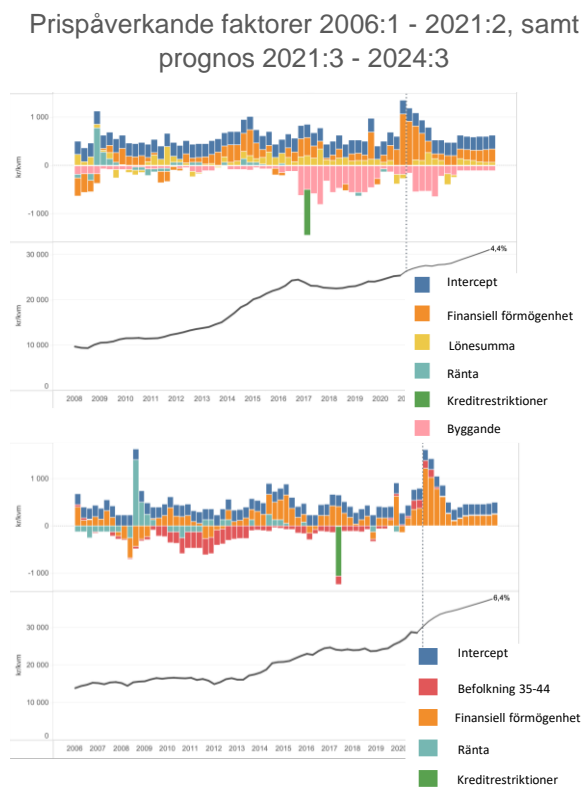
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden

Ur ett tillväxtperspektiv är särskilt prisutvecklingen på bostäder intressant att studera. Prisutvecklingen och prisnivån är en god indikator på hur starkt bostadsefterfrågan utvecklas eftersom bostadsrätts- och äganderättspriserna till skillnad från hyrorna inte är reglerade. Prisnivån avgör samtidigt i vilken utsträckning det är möjligt att nyproducera bostäder. Nyproduktion kräver att hushållens betalningsvilja uttryckt som bostadspriser är tillräckligt stor för att förränta de totala produktionskostnaderna för nya bostäder. Utan en tillräckligt hög prisnivå som överstiger aktuella

mark-, bygg- och byggherrekostnader (finansiering, projektering mm) är det inte möjligt att upprätthålla en hög nyproduktion av bostäder. Det finns inga officiella data över bygg- och produktionskostnader för just Gävle kommun. Som referens kan nämnas att de genomsnittliga byggkostnaderna i länsregion III, dit Gävle hör, enligt SCB år 2020 uppgick till i genomsnitt 32 000 kronor per kvadratmeter för hyresbostäder i flerbostadshus och knappt 36 000 kronor per kvadratmeter för motsvarande bostadsrätter. Den totala produktionskostnaden, det vill säga summan av bygg-, mark- och byggherrekostnader, var samtidigt 35 000 respektive 45 000 kronor per kvadratmeter. Byggkostnaden för gruppbyggda småhus var samma år 23 000 kronor per kvadratmeter och den totala produktionskostnaden 30 000 kronor per kvadratmeter.



Figur 30. Källa: SCB och Evidens.



Figur 31. Källa: SCB och Evidens. Övre grafen illustrerar prisutveckling och olika faktors bidrag för bostadsrätter, undre grafen för småhus.

Bostadsrättspriserna i successionsbeståndet, det vill säga exklusive nyproduktion, är en god indikator på efterfrågan på både bostadsrätter och hyresrätter. Under hösten 2021 uppgick genomsnittspriset på successionsmarknaden för bostadsrätter i Gävle till ca 25 500 kronor per kvadratmeter, se figur 30. Historiska priser är kvalitetsjusterade (bostäderna har jämförbara kvaliteter över tiden). Priserna är fasta per det andra kvartalet 2021. Omräknat till en så kallad jämviktshyra indikerar det en betalningsvilja för hyresrätter om ca 1 500 kronor per kvadratmeter och år. Med jämviktshyra menas den hyra som hushållen skulle vara beredda att betala om inte hyrorna modereras av bruksvärdesreglerna.

Småhuspriserna var samtidigt ca 29 000 kronor per kvadratmeter. Priserna per kvadratmeter på småhus är i genomsnitt högre än motsvarande priser för bostadsrätter i flerbostadshus, vilket indikerar att många hushåll i Gävle riktar sin bostadsefterfrågan mot småhusmarknaden.

Med hjälp av statistisk analys kan de faktorer som påverkar prisutvecklingen i Gävle identifieras. Det är också möjligt att analysera vilken roll respektive faktor spelar för prisutvecklingen över tid. Den statistiska analysen visar att priserna påverkas både av hur sysselsättning och inkomster förändras och av hur hushållens sparkapital utvecklas. När arbetsmarknaden stärks och lönesumman växer stiger priserna. Priserna får dessutom en extra skjuts av stigande börser som

påverkar hushållens finansiella sparkapital positivt. Med ett större sparkapital får fler hushåll tillgång till kapital som möjliggör en större kontantinsats, vilket i sin tur ökar efterfrågan och trycker upp priset. Dessutom spelar räntenivån en viktig roll, liksom mängden nyproduktion som ökar bostadsutbudet. Oförändrat låga räntor bidrar till att prisnivån hålls uppe och ett ökande bostadsbyggande verkar prisdämpande i den statistiska modellen. Dessutom har de kreditrestriktioner i form av amorteringskrav, skärpta KALP-kalkyler och skuldkvotstak som införts fått effekter på prisbildningen. De bidrog främst till att priserna justerades ner under år 2017.

Sammanfattningsvis påverkas prisutvecklingen för bostadsrätter i Gävle vid förändring av:

- Lönesumma (den totala utbetalade lönesumman i kommunen)
- Hushållens finansiella netto (hushållens finansiella tillgångar minus skulder i riket)
- Reporänta (Riksbankens styrränta som är högt korrelerad med bolåneräntorna).
- Färdigställda bostäder i flerbostadshus i kommunen
- Kreditrestriktioner, här en sk dummyvariabel som beskriver priseffekter för kreditåttstramningen under 2017

För småhus återkommer samma variabler som i den statistiska bostadsrättsmodellen, med skillnaden att färdigställda bostäder räknar färdigställda småhus. Småhuspriserna tycks också kunna förklaras med demografiska förändringar uttryckt som befolkningsförändringar i åldern 35 till 44 år i Gävle LA.

Med den statistiska förklaringsmodellen för bostadsprisutvecklingen i Gävle är det möjligt att utveckla prognoser för prisutvecklingen de närmaste åren framöver. Givet ett konjunkturscenario där BNP-tillväxten i Sverige fortsätter att vara stark under en återhämtningsperiod efter Coronapandemin, finns skäl att anta att arbetsmarknaden och därmed lönesumman utvecklas positivt. Riksbanken har samtidigt meddelat att styrräntan och indirekt därmed bolåneräntorna, kommer vara fortsatt låg de närmaste åren. Om dessutom inga större börsfall inträffar som minskar hushållens finansiella tillgångar kommer bostadspriserna enligt modellen fortsätta öka de närmaste åren. Med dessa antaganden kommer genomsnittspriserna på successionsmarknaden i kommunen ligga på över 30 000 kronor per kvadratmeter under år 2024, se figur 31.

Också småhuspriserna förväntas fortsätta öka med givna antaganden om konjunkturen. För småhuspriserna har två olika statistiska modeller använts i prognosarbetet, båda ger ungefär samma förklaringsgrad, men prognosen som innehåller en demografisk variabel över antalet 35 till 44-åringar ger en något högre tillväxttakt för bostadspriserna.

Med den statistiska modellen är det även möjligt att analysera vilka effekter alternativa konjunkturscenarier får för prisutvecklingen. Detta utvecklas dock inte ytterligare här.

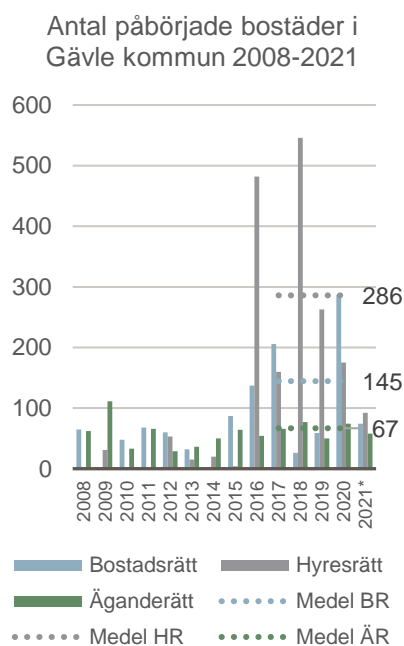
En positiv prisutveckling är gynnsam sett ur ett nyproduktionsperspektiv. Med en stabil och positiv prisutveckling (eller annorlunda uttryckt: betalningsvilja för boende), som innebär att priserna matchar eller överträffar stigande produktionskostnader, sjunker riskerna för de aktörer som investerar i nyproduktion och nyproduktionstakten kan hållas uppe. Vid ett prisfall blir riskerna högre och incitamentet att bygga nya bostäder svagare, särskilt om priserna faller i snabbare takt än möjligheterna att minska produktionskostnaderna. Med stigande priser blir det också möjligt att nyproducera bostäder i områden där priserna i dagsläget är för låga i förhållande till produktionskostnaderna.

Eftersom arbetsmarknaden enligt den statistiska modellen får betydelse för prisutvecklingen, blir den framtida bostadsefterfrågan och prisutvecklingen beroende av hur sysselsättningen och därmed lönesummorna växer i Gävle. Utifrån skattningarna av effekter av de alternativa tillväxtscenarierna i föregående kapitel har scenario 2, "Northvoltscenariot", de största positiva

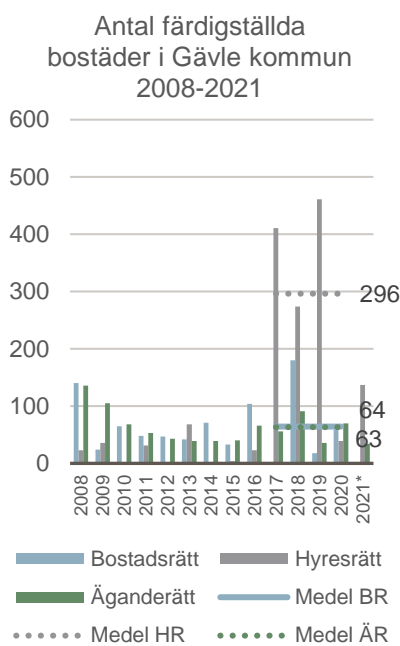
effekterna på bostadsefterfrågan och prisutvecklingen av de tre scenarierna. Ett sådant scenario ger därför samtidigt förutsättningar för en långsiktigt hög takt i bostadsbyggandet.

Bostadsbyggande

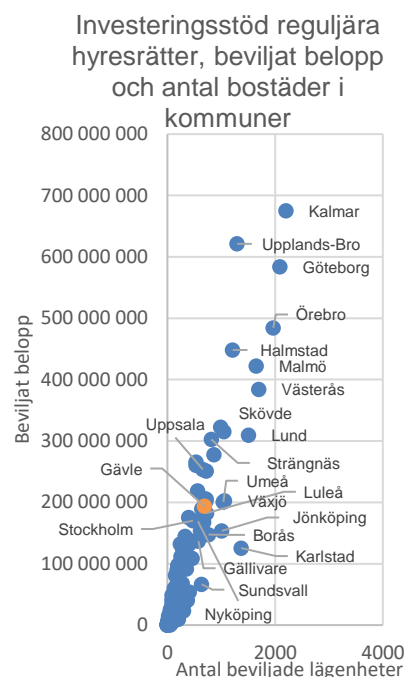
Studeras utvecklingen av bostadsbyggandet i Gävle tycks den ökande bostadsefterfrågan som syns i de stigande bostadspriserna, haft effekt. Fram till och med år 2015 var antalet påbörjade bostäder väsentligt lägre, för att sedan öka påtagligt från och med år 2016, se figur 32. En uppgång i antal påbörjade nya bostäder följs med ca sex till åtta kvartals fördröjning av motsvarande ökning i antalet färdigställda bostäder. Antalet färdigställda bostäder har följaktligen varit historiskt högt sedan år 2017, figur 33.



Figur 32. Källa: SCB och Evidens.



Figur 33. Källa: SCB och Evidens.



Figur 34. Källa: Boverket och Evidens.

Det är hyresrätter som dominerat nyproduktionen i Gävle de senaste åren. Det genomsnittliga antalet påbörjade hyresbostäder under åren 2017 till och med 2020 uppgick till nästan 300 om året. Särskilt höga tal nådde hyresrätterna under 2018 (och 2016). Motsvarande antal påbörjade bostadsrätter under perioden från 2017 till och med 2020 var knappt 150, ungefär hälften av byggtakten för nyproduktionen av hyresbostäder. Antalet färdigställda bostadsrätter har under samma period begränsats till drygt 60. Skillnaden i antal påbörjade och färdigställda bostadsrätter beror på att antalet påbörjade var mycket högt under år 2020 men att dessa inte färdigställts under mätperioden. Både antalet påbörjade och färdigställda nya småhus var under samma period drygt 60 per år. Sammantaget påbörjades i genomsnitt knappt 500 bostäder under åren 2017 till 2020 och antalet färdigställda bostäder uppgick i genomsnitt till ca 420 under samma period.

Att hyresrättsproduktionen de senaste åren varit relativt hög och väsentligt högre än under åren före 2017 kan delvis bero på det statliga investeringstödet. Med investeringstödet kan fler projekt bli lönsamma, särskilt på marknader där investeringstödet tillåtna hyresnivåer rimmar väl med hushållens betalningsvilja. Enligt statistik från Boverket är Gävle en av de kommuner i landet som redovisar en relativt omfattande användning av investeringstödet, se figur 34. Enligt Boverket har stöd för nyproduktion av uppåt 700 reguljära hyresbostäder till ett stödbelopp om totalt 193 miljoner kronor sökts och beviljats för projekt i Gävle kommun sedan 2017. Det är stöd för i genomsnitt 175 bostäder per år under åren 2017 till 2020, vilket utgör lite drygt hälften av allt hyresrättsbyggande. Om dessa 175 nya hyresrätter hade tillkommit varje år utan investeringstöd har inte varit möjligt

att bedöma. Sannolikt hade ett antal av dessa byggts ändå, men med högre hyra medan andra av dessa projekt troligen inte startats. Från och med den 1 januari 2021 är det inte längre möjligt att söka nya investeringsstöd. Om stödet kommer att återinföras från och med år 2023 eller senare är inte avgjort i dagsläget.

Sammanfattningsvis visar data över bostadsbyggandet att antalet färdigställda nybyggda bostäder legat på drygt 400 till knappt 500 per år under den senaste fyraårsperioden från och med 2017 till och med 2020. Nyproduktionen har dominerats av nya hyresrätter, vilket delvis kan ha varit följden av tillgång till statliga investeringsstöd. Bedömningar av den årliga teoretiskt beräknade efterfrågan på nyproducerade bostäder, behandlas i kommande avsnitt.

Priser och betalningsvilja i olika miljöer

Det kvalitetsjusterade medelpriset på successionsmarknaden för bostadsrätter var under kvartal två (2021) ca 25 000 kronor per kvadratmeter. Givet att bostadspriserna inte kvalitetsjusteras, det vill sägas normeras så att antal rum, antal kvadratmeter, våningsplan med mera hålls konstant, uppgår ett rakt medelvärde av faktiska transaktioner under hösten 2021 till ca 23 000 kronor per kvadratmeter, se tabell 7. Det motsvarar en boendeutgift, eller betalningsvilja uttryckt som en hyresnivå³, om 1 455 kronor per kvadratmeter och år för en genomsnittsbostad om 77 kvadratmeter.

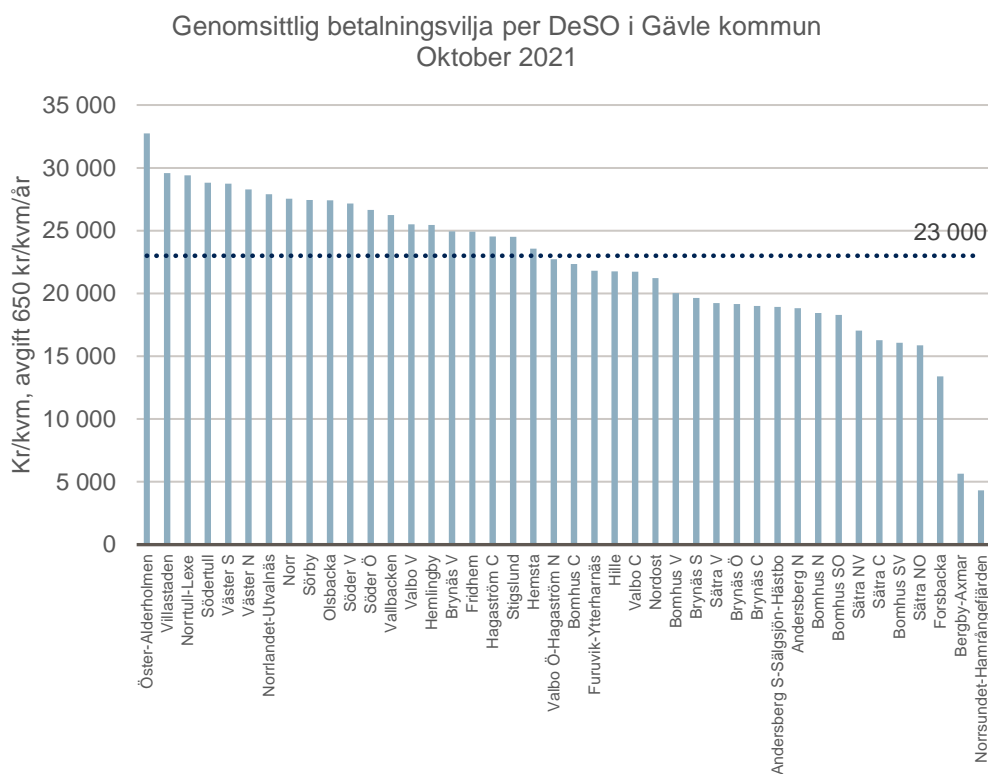
RoK	Kvm	Kr/Kvm	Avgift kr/kvm/år	Kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boendeutgift kr/kvm/år	Byggår, genomsnitt	Antal
1	35	694	28 528	29 771	1 691	1957	895
2	58	680	25 219	26 079	1 562	1961	2 167
3	80	643	23 442	23 244	1 463	1968	1 716
4	99	613	21 658	20 602	1 371	1971	968
5	120	574	20 462	18 295	1 290	1978	220
Totalt	77	646	23 129	23 003	1 455	1967	5 966

Tabell 7. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

För små bostäder om ett rum och kök var bostadsrättspriset knappt 30 000 kronor per kvadratmeter, motsvarande en hyra på knappt 1 700 kronor per kvadratmeter och år. I takt med att bostäderna storlek och antal rum ökar, faller både kvadratmeterpriset och hyresnivån uttryckt som kronor per kvadratmeter och år. För bostäder med fyra rum och kök och en genomsnittlig storlek om 99 kvadratmeter är motsvarande pris och hyresnivå 20 600 kronor per kvadratmeter respektive 1 370 kronor per kvadratmeter och år.

³ Omräkningen utgår från så kallad brukarkostnadsteori där jämviktshyresnivån är lika med boendeutgiften för bostadsrätter med motsvarande läge, storlek och identiska egenskaper i övrigt. Jämviktshyran är den hyra som skulle innebära att bostaden kan hyras ut utan vakanser. Vilken hyra som sätts i praktiken kan dock avvika från beräkningen efter förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Här kan fastighetsägaren välja mellan en egensatt hyra, förhandlad bruksvärdeshyra eller presumtionshyra. Jämviktshyran beräknas genom att bostadspriset multipliceras med hushållens så kallade avkastningskrav plus avgift till föreningen. Hushållens avkastningskrav innehåller både räntekostnader för bolån, ett räntekrav på eget kapital och hushållens prisförväntningar. Avkastningskravet för Gävle har skattats i enlighet med beskrivningen i Evidens (2021).

Av prisdata framgår också att priser och betalningsvilja varierar kraftigt beroende på läge. Tidigare analyser av bostadsmarknaden i större städer har visat att prisnivåerna mellan olika geografiska miljöer skiljer sig åt beroende på vilka egenskaper de olika miljöerna har. Områden med god tillgänglighet till arbetsmarknaden, det vill säga korta restider till och från bostaden och arbetsplatser via kollektivtrafik bil, god tillgång till restauranger, caféer och kommersiell service i närmiljön, närhet till stora parker och vatten och högre socioekonomisk nivå bland hushållen, har högre priser. Områden med liten eller ingen tillgång till en eller flera av dessa stadskvaliteter redovisar en lägre bostadsefterfrågan och därmed lägre priser och lägre betalningsvilja också på hyresmarknaden.



Figur 35. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

I Gävle, som i alla andra större städer, ger de olika nivåerna för dessa spatiala kvaliteter en relativt stor prisspridning inom kommunen, se figur 35. De högsta priserna och därmed betalningsviljan för bostäder, finns i områdena Öster-Alderholmen, Villastaden, Norrtull, Södertull samt Väster S och N. I Öster-Alderholmen är genomsnittspriserna för successionsbostäder nästan 33 000 kronor per kvadratmeter, vilket är 10 000 kronor högre än genomsnittspriset i kommunen.

Beroende på vilken standard som bostäder i det befintliga bostadsbeståndet har är hushållens betalningsvilja för nyproduktion högre än för successionsbostäder.

På bostadsrättsmarknaden finns vad som brukar kallas en "nyproduktionsfaktor", som utgör en premie för att hushållen är först in i den nya bostaden. Premien uppstår till följd av att hushållen får göra olika typer av val vad gäller inredning, ytskikt, standard och i vissa fall planlösning och att det under överskådlig tid inte krävs ytterligare omfattande underhåll eller investeringar som ofta är fallet vid köp av en successionsbostad. Nyproduktionsfaktorns storlek kan skattas med enkätundersökningar och uppgår normalt till minst ca 3 000 kronor per kvadratmeter.

Till nyproduktionsfaktorn ska dessutom skillnader i bostadskvaliteter och standard mellan succession och nyproduktion läggas. Dessa kvalitetsskillnader utgörs ofta av att nyproduktionen har högre standard på exempelvis kök och badrum, större balkonger och effektivare planlösningar och därmed högre yteffektivitet än de äldre bostäderna i närmiljön. I normalfallet uppgår den extra

betalningsviljan för sådana högre kvaliteter till mellan 3 000 och uppemot 6 000 kronor per kvadratmeter.

Sammantaget innebär det att priser för nyproduktion kan skattas till ca 6 000 till 9 000 kronor högre per kvadratmeter än successionsbostäder med i övrigt liknande lägesegenskaper. För hyresbostäder motsvarar det ca 200 till 300 kronor per kvadratmeter och år.

I exempelvis Öster-Alderholmen, med en prisnivå om i genomsnitt ca 33 000 kronor per kvadratmeter innebär hushållens betalningsvilja och preferenser att nyproduktionspriserna kan uppgå till drygt 40 000 kronor, givet att successionen skulle bestå av äldre bostäder med lägre boendekvaliteter än hos nyproduktionen. Sett ur en investerares perspektiv betyder det en projektintäkt på minst 40 000 kronor plus lånet i bostadsrättsföreningen som kan skattas till ca 12 000 kronor vid en avgiftsnivå på 650 kronor per kvadratmeter och år. Totalt blir det en intäkt på mer än 50 000 kronor per kvadratmeter. Om produktionskostnaderna för nya bostadsrätter samtidigt skulle vara i linje med SCB:s genomsnitt för Länsregion III – runt 45 000 kronor per kvadratmeter – visar denna överslagskalkyl att nyproduktion torde vara företagsekonomiskt möjlig. För hyresrätter är kalkylen mer komplicerad eftersom kalkylen bland annat belastas av ett avkastningskrav hos investeraren. Hyresrättskalkylen diskuteras i kommande avsnitt.

I miljöer med låga priser är det däremot betydligt svårare att förverkliga nyproduktion till företagsekonomiskt rimliga villkor.

I exempelvis Sättra NO är motsvarande bostadsrättspris i successionen 15 900 kronor per kvadratmeter i genomsnitt. Med ytterligare 9 000 kronor (nyproduktionsfaktor 3 000 kr/kvm plus kvalitetsskillnader 6 000 kr/kvm) kan betalningsviljan för nyproduktion bedömas uppgå till knappt 25 000 kronor per kvadratmeter. Till detta kan ett lån i föreningen om ca 12 000 kronor läggas vilket ger en total intäkt för bostadsutvecklaren om 36 000 kronor per kvadratmeter. Med produktionskostnader som enligt SCB tydligt överstiger denna intäktsnivå är förutsättningarna för nyproduktion mycket svåra med avsevärda finansiella risker. Produktionen uteblir eller blir ytterst begränsad.

Sammanfattning

Kapitlet kan sammanfattas i ett antal huvudsakliga observationer.

- Hyresrätten står för 46 procent av antalet bostäder i Gävle kommun, följt av 31 procent äganderätt och knappt en fjärdedel bostadsrätter.
- Eftersom hushållen som bor i småhus ofta är större, t ex en stor andel barnfamiljer, är samtidigt småhus med äganderätt den boendeform med flest Gävlebor. Detta gäller för alla åldersgrupper utom för åldrarna 20 till 39 år där hyresrätten är störst.
- Tillväxt på arbetsmarknaden ger ökad attraktivitet och efterfrågan på bostadsmarknaden. Detta kan läsas av i ökad betalningsvilja och här tjänar bostadsrättspriserna på andrahandsmarknaden som en indikator på efterfrågan både på bostadsrätter och hyresrätter.
- Prisnivåerna kan i nästa led ställas mot kostnaderna för att bygga nytt, vilket indikerar var nybyggnation kan komma att ske. Statistisk analys visar vilka faktorer som påverkar prisutvecklingen och prognoser för prisutvecklingen framåt kan göras.
- De totala produktionskostnaderna i länsregion III, dit Gävle hör, var år 2020 i genomsnitt 35 000 kronor per kvadratmeter för hyresrätter, 45 000 kronor för bostadsrätter och 30 000 kronor för gruppbyggda småhus.
- Priserna steg kraftigt från 2014 och framåt för att mattas av i samband med kreditrestriktionerna 2017. Hösten 2021 låg genomsnittspriset för bostadsrätter i Gävle på

25 500 kronor per kvadratmeter, vilket innebär att den tidigare toppen 2017 passerats. Nivån kan översättas till en betalningsvilja för hyresrätt på cirka 1500 kronor per kvadratmeter och år.

- Bostadsbyggandet drivs upp av ökande priser och efterfrågan, tog fart 2016 och antalet påbörjade bostäder per år låg under åren 2017 till och med 2020 på nästan 500 stycken, varav 300 hyresrätter, knappt 150 bostadsrätter och drygt 60 småhus.
- Den höga produktionen av hyresrätter kan sannolikt påverkats av investeringsstödet där Boverkets statistik visar att det i Gävle kommun beviljades stöd till i genomsnitt 175 hyresrätter per år, dvs över hälften av alla nyproducerade hyresrätter.
- De ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion behöver undersökas per miljö då efterfrågan och därmed priserna skiljer sig åt kraftigt mellan olika delar av kommunen. Bostadsrättspriserna i Öster-Alderholmen ligger med 33 000 kr/kvm uppåt 10 000 kronor högre än kommunsnittet, medan Sättra NO med 16 000 kr/kvm således är hälften så dyrt.
- Med en uppskattad ökad betalningsvilja för nyproduktion på + 6 000 till +9 000 kr/kvm och ett lån i bostadsrättsföreningen på 12 000 kr/kvm skulle bostadsutvecklarens intäkt kunna nå drygt 50 000 kr/kvm i Öster-Alderholmen och därmed passera genomsnittskostnaden för nyproduktion i länsregionen på 45 000 kr/kvm för bostadsrätter. Motsvarande grovt skisserade kalkyl för Sättra ger intäkter på cirka 36 000 kronor och förutsättningarna för lönsamhet och nyproduktion ser därmed ytterst svåra ut i genomsnitt.

Mot denna bakgrund av prisutveckling, byggande och prisnivåer i olika delar av Gävle diskuteras förutsättningarna för bostadsbyggande på Näringen mer ingående i nästa kapitel.

4. Bostadsefterfrågan och möjlig byggtakt på Näringen

Marknadsvillkoren för utvecklingen av området Näringen är särskilt intressant att studera eftersom kommunen planerar för en ny stor stadsdel i området. Stadsdelen planeras för mycket höga hållbarhetskvaliteter.

I detta kapitelns första del analyseras hushållens betalningsvilja för att bo i den nya stadsdelen i form av bostadspriser och nyproduktionshyror. Med kunskap om potentiella intäkter för bostadsutvecklare är det möjligt att översiktligt bedöma vilka markvärden som kan förväntas vid exploateringen. Eftersom det troligen är förenat med kostnader för kommunen att tillföra stora hållbarhetskvaliteter diskuteras också vilken extra betalningsvilja som sådana kvaliteter inom den nya stadsdelen kan medföra och hur det påverkar potentiella markvärden.

I den andra delen diskuteras hur stora volymer nya bostäder som årligen kan efterfrågas i den nya stadsdelen och i hela kommunen. Med efterfrågan menas här hur många nya bostäder som kan tillföras givet hushållens köpkraft. Hushållens efterfrågan, det så kallade marknadsdjupet, begränsas av ett flertal faktorer. De viktigaste är vilka pris- och hyresnivåer bostäderna har och vilka boendeutgifter och boendeutgiftsandelar hushållen accepterar, samt vilka flyttfrekvenser och boendepreferenser har. Med boendepreferenser menas bland annat i vilken utsträckning hushållen föredrar nyproduktion framför äldre bostäder.

Betalningsvilja och nyproduktionspriser på Näringen

I detta kapitel diskuteras förutsättningarna för en omfattande bostadsproduktion på Näringen i centrala Gävle. Som framgått av tidigare kapitel är större nyproduktionsvolymer beroende av en hög bostadsefterfrågan mätt som prisnivå. Om bostadspriserna i Näringens närmiljö är på en nivå som minst motsvarar produktionskostnaderna finns förutsättningar för nyproduktion av bostäder. Om prisnivån är låg i förhållande till produktionskostnader blir också nyproduktionsvolymerna låga – det lönar sig helt enkelt inte att bygga en större volym nya bostäder.

För att reda ut hur stora nyproduktionsvolymer som är möjliga att tillföra är det därför viktigt att i ett första steg analysera en mest trolig pris- och hyresnivå för nya bostäder inom området Näringen. Enklarest är att utgå från observerade priser i närmiljön. De områden med ett tillräckligt antal transaktioner på bostadsrättsmarknaden i direkt anslutning till Näringen är områdena "Gävle strand" och "Norr".

För Gävle strand framgår observerade priser på successionsmarknaden av tabell 8 och figur 36. Genomsnittspriset för successionsbeståndet är knappt 33 000 kronor per kvadratmeter vid en avgiftsnivå om 650 kronor per kvadratmeter och år. För de minsta bostäderna (två rum och kök om drygt 60 kvm) är priserna ca 38 000 och för de största 29 000 kronor per kvadratmeter (fem rum och kök om 126 kvm). Uttrycks priserna i stället i en boendeutgift eller som en jämviktshyra är hushållens betalningsvilja för hyresrätt ca 2 100 kronor per kvadratmeter och år för två rum och kök och knappt 1 800 för fem rum och kök. Transaktioner för ett rum och kök saknas i underlaget och underlaget innehåller få bostäder större än fyra rum och kök, vilket ger viss osäkerhet om pris- och hyresnivån för de största bostäderna.

RoK	Kvm	Kr/Kvm	Avgift kr/kvm/år	Kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boende- utgift kr/kvm/år	Byggår, genomsnitt	Antal
1	-	-	-	-	-	-	-
2	61	760	35 186	38 333	2 139	2012	63
3	90	682	30 068	30 980	1 860	2014	88
4	100	662	30 878	31 215	1 872	2012	39
5	126	671	28 463	29 058	1 786	2011	8
Totalt	86	701	31 286	32 730	1 926	2012	198



Figur 36.

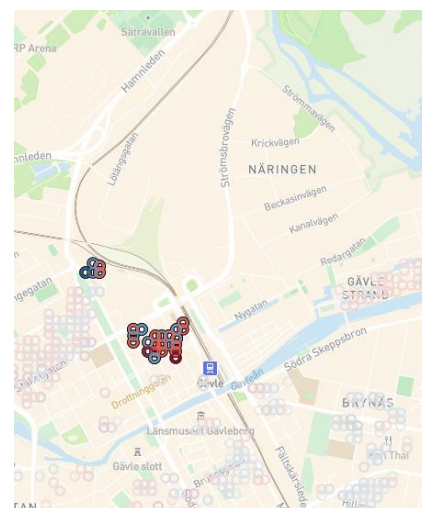
Tabell 8. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

De förmedlade bostäderna i successionen i Gävle Strand är relativt moderna och byggda under perioden 2006 till 2018. Eftersom merparten av transaktionerna gäller bostäder som byggts de senaste 10 åren antas de ha en relativt modern standard. Det betyder att pristillägget för nyproduktion begränsas till en extra betalningsvilja om 3 000 kr/kvm för nybyggda bostäder, den så kallade nyproduktionsfaktorn. Ytterligare extra betalningsvilja kan finnas för enskilda bostäder till följd av bostadskvaliteter som exempelvis direkt park- eller storslagen vattenutsikt och som inte fångas i de redovisade genomsnittspriserna.

Med dessa utgångspunkter kan prisnivån för nyproduktion på Näringen skattas till ca 41 000 kronor per kvadratmeter för små bostäder och till ca 32 000 kronor per kvadratmeter för stora.

En annan miljö som också angränsar till Näringen är stadsdelen Norr. I detta område utgörs successionsmarknaden för bostadsrätter av äldre bostäder än på Gävle strand. För Norr redovisas områdets läge och priser för olika storlekar i tabell 9 och i figur 37.

RoK	Kvm	Kr/Kvm	Avgift kr/kvm/år	Kr/kvm, avgift 650 kr/kvm/år	Boende- utgift kr/kvm/år	Byggår, genomsnitt	Antal
1	32	674	33 555	34 232	1 982	1961	36
2	54	669	29 482	30 031	1 819	1986	102
3	83	607	25 429	24 211	1 599	1961	55
4	111	576	24 983	22 864	1 550	1952	15
5	124	562	21 775	19 270	1 412	1952	4
Totalt	67	637	26 915	26 541	1 687	1961	212



Figur 37.

Tabell 9. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

I Norr är prisnivån i genomsnitt lägre än på Gävle strand. Genomsnittspriset är ca 26 500 kronor per kvadratmeter jämfört med Gävle Strands 33 000. Jämförs ungefär lika stora bostäder i de två områdena redovisar Norr en prisnivå för tre rum och kök om 83 kvadratmeter ett pris om 24 200 kronor per kvadratmeter. För tre rum och kök på Gävle strand om 90 kvadratmeter var priset 31 000 kronor per kvadratmeter. Precis som på Gävle strand är priserna per kvadratmeter högre för mindre bostäder, 34 200 för ett rum och kök och lägre för de största, 19 300 kronor per kvadratmeter för fem rum och kök.

RoK	Kvm	Bedömd betalningsvilja nyproducerade bostäder BR Norr		Bedömd betalningsvilja nyproducerade bostäder HR		
		Kr/kvm	Totalpris	Kr/kvm/år	Månads-kostnad	Normhyra
1	32	43 232	1 383 424	2 282	6 085	1 810
2	54	39 031	2 107 674	2 119	9 536	1 942
3	83	33 211	2 756 513	1 899	13 135	1 942
4	111	31 864	3 536 904	1 850	17 113	1 990

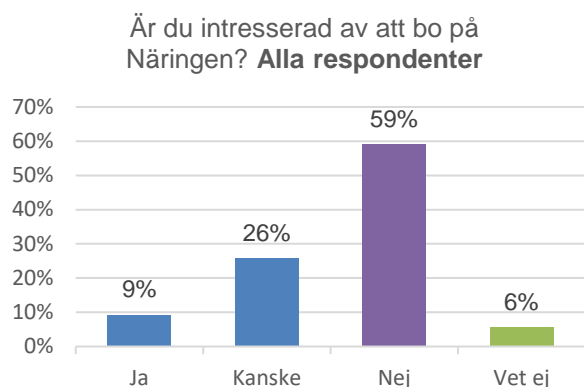
Tabell 10. Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens.

Eftersom underlaget på Norr består av ett äldre bestånd behövs ett extra prispåslag göras för att priserna ska spegla en modern produkt, och betalningsviljan för nyproduktion. Skillnaden i standard kan exempelvis innebära helkalklat badrum, nya vitvaror och modern planlösning. Den extra betalningsviljan för en "modern bostadsprodukt" bedöms i genomsnitt vara cirka 3 000 – 6 000 kr/kvm/år beroende på byggår för de observerade transaktionerna. Precis som för Gävle Strand görs även ett extra tillägg på betalningsviljan som motsvarar värdet av att vara först in i bostaden. Sammanfattningsvis bedöms det generellt sett finnas en extra betalningsvilja om ca 9 000 kronor per kvadratmeter för nybyggda bostäder jämfört med successionen på Norr, inklusive nyproduktionsfaktorn. En sammanställning av skattade nyproduktionspriser och hyresnivåer med utgångspunkt från successionsmarknaden på Norr finns i tabell 10.

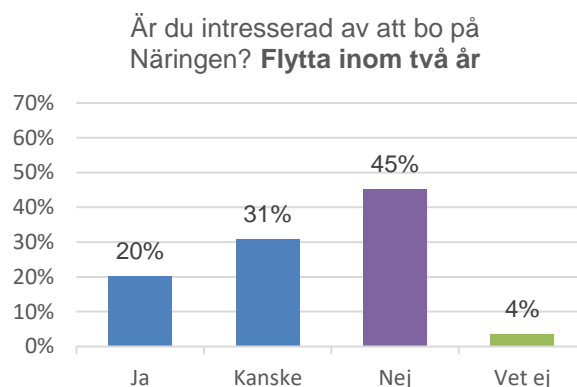
Oavsett om analysen av potentiella nyproduktionspriser och hyror tar sin utgångspunkt i transaktioner på successionsmarknaden på Gävle strand eller på Norr, visar analysen att betalningsviljan för nyproduktion på Näringen varierar mellan ungefär 32 000 och 43 000 kronor per kvadratmeter, eller från 1 850 till 2 300 kr/kvm/år, beroende på storlek och antal rum. Ytterligare extra betalningsvilja kan finnas om exempelvis direkt parkutsikt eller mer omfattande vattenutsikt kan tillskapas för en andel av de nya bostäderna. Den totala intäkten för en bostadsutvecklare som bygger nya bostadsrätter kan därmed skattas ca 44 000 till 55 000 kronor per kvadratmeter beroende på bostadsstorlekar, när också lånet i bostadsrättsföreningarna adderas till projektintäkten.

Efterfrågan och betalningsvilja för kvaliteter på Näringen

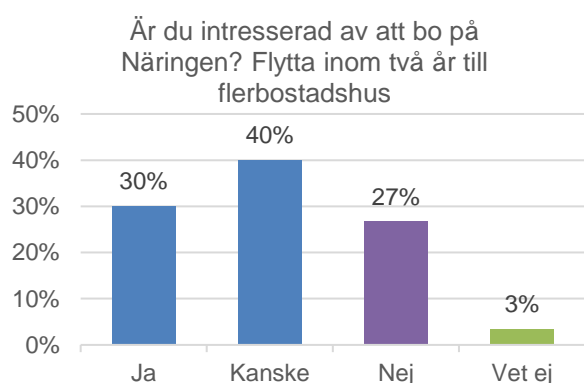
Eftersom det är förenat med betydande kostnader för kommunen att exploatera Näringen samtidigt som kommunen har ambitiösa mål för hållbarhet i den nya stadsdelen på Näringen, är det intressant att mer ingående studera hushållens betalningsvilja för sådana kvaliteter. Den övergripande frågan är om det finns ytterligare betalningsvilja för nya bostäder på Näringen om bostäderna byggs med särskilda hållbarhetskvaliteter. För att svara på denna fråga har en enkätundersökning genomförts med svar från 500 hushåll i Gävle. En inledande fråga handlade om intresset för att flytta till Näringen.



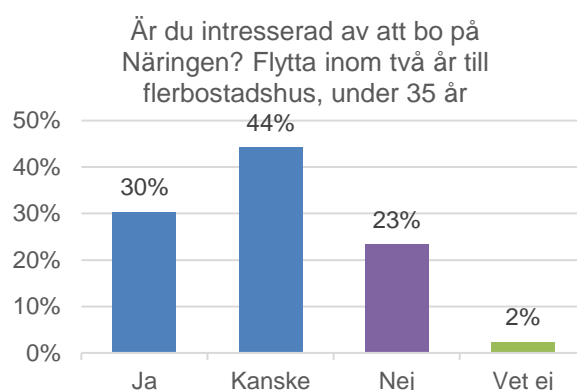
Figur 38. Källa: Evidens.



Figur 39. Källa: Evidens.



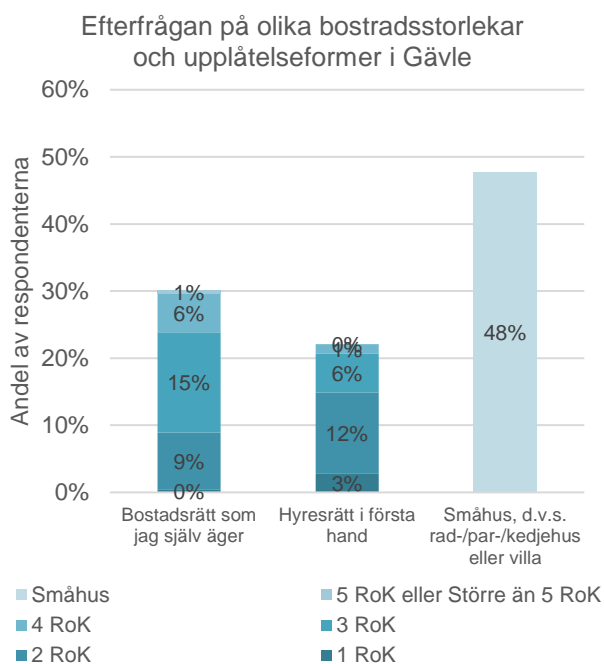
Figur 40. Källa: Evidens.



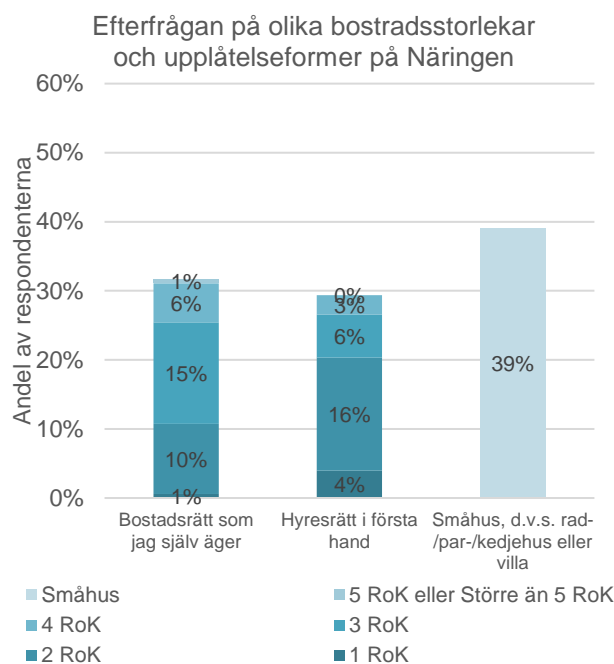
Figur 41. Källa: Evidens.

Resultatet visar att av alla hushåll med flyttplaner, vilka kan antas vara de som mest tänkt i genom frågan om till vilket område de vill flytta till, är det ca en femtedel eller 20 procent, som svarar ja på frågan om de kan tänka sig att flytta till just Näringen, figur 39. Dessutom är det ytterligare 31 procent som kanske skulle kunna tänka sig att göra det. Det betyder att ungefär var annat hushåll med flyttplaner i Gävle möjligen kan tänka sig att bo i den nya stadsdelen på Näringen. Bland de hushåll som har flyttplaner och önskar bo i flerbostadshus, skulle ca 30 procent vilja flytta till Näringen och det är ytterligare ca 40 till 44 procent som kanske skulle kunna tänka sig att göra det, beroende på ålder, figurerna 40 och 41. För dessa grupper blir därför andelen som kan tänka sig att bo på näringen ännu större, uppemot tre fjärdedelar av hushållen. En första slutsats är att Näringen uppenbarligen utgör ett reellt boendalternativ bland hushåll med flyttplaner i Gävle.

I enkätundersökningen tillfrågades också hushållen med flyttplaner vilken typ av bostad de efterfrågade vid en flytt, se figurerna 42 och 43. Bland alla respondenter efterfrågade ca 30 procent en bostadsrätt, drygt 20 procent en hyresrätt och nästan hälften ett småhus. Bland de respondenter som kan tänka sig att flytta till Näringen önskade drygt 30 procent en bostadsrätt, medan knappt 30 procent efterfrågade en hyresrätt och knappt 40 procent ett småhus. När det gäller bostadsstorlekar efterfrågas främst två och tre rum och kök i bostadsrätterna. Hyresrätterna redovisar ungefär samma fördelning av efterfrågade storlekar men bland hushåll som efterfrågar hyresrätt finns också en mindre grupp som vill ha ett rum och kök. Få hushåll efterfrågar bostäder som är fem rum och kök eller större. Efterfrågan på större bostäder koncentreras till småhusmarknaden.

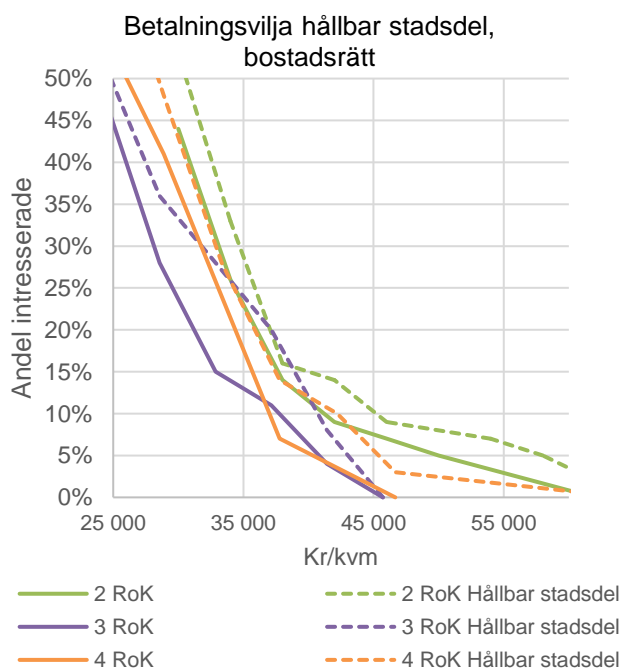


Figur 42. Källa: Evidens.

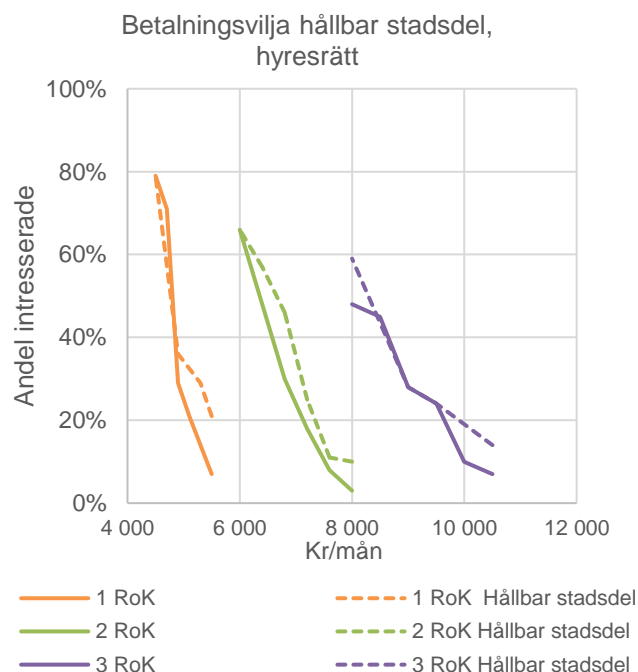


Figur 43. Källa: Evidens.

Frågan är om hushållen också har en extra betalningsvilja, utöver de priser och hyror som skattats i föregående avsnitt, för de särskilda hållbarhetskvaliteter som planeras finnas i den nya stadsdelen. För att få svar på frågan ställdes i enkäten frågor om hushållens betalningsvilja för olika kvaliteter. Frågorna ställdes med en så kallad "stated preference"-teknik, vilket innebär att hushållen först fick ta ställning till vilket pris de var beredda att betala för en bostad med normala nyproduktionskvaliteter med hjälp av ett auktionsförfarande. Utgångspriset sattes till den nivå som diskuterats i föregående avsnitt. Sedan höjs priset eller hyran så länge hushållet accepterar en allt högre pris- eller hyresnivå. När priset eller hyran höjts till en nivå där hushållen säger nej, avbryts auktionen. Därefter bjuds åter bostaden ut till hushållet men nu med extra kvaliteter, som i detta fall extra hållbarhetskvaliteter och auktionen görs om. Accepterar hushållet nu en högre pris- eller hyresnivå än tidigare?



Figur 44. Källa: Evidens.



Figur 45. Källa: Evidens.

De potentiella hållbarhetskvaliteterna beskrevs för respondenterna på följande sätt:

”Den nya stadsdelen på Näringen kommer att utvecklas till en av Europas mest hållbara stadsdelar. Detta innebär att husen kommer att vara mycket energieffektiva och byggda på ett miljövänligt sätt. Boende i området kommer att ha tillgång till den senaste miljötekniken och miljövänliga transportalternativ mm. Stadsdelen kommer att bestå av olika typer av bostadsformer vilket skapar en blandad social miljö.

Hur sannolikt är det att du skulle vara villig att betala följande pris för den bostad du valt [respondenten tidigare valt dvs BR eller HR samt antal rum och kvm] om bostaden nu är belägen i den hållbara stadsdelen på Näringen med nämnda hållbarhetskvaliteter?”

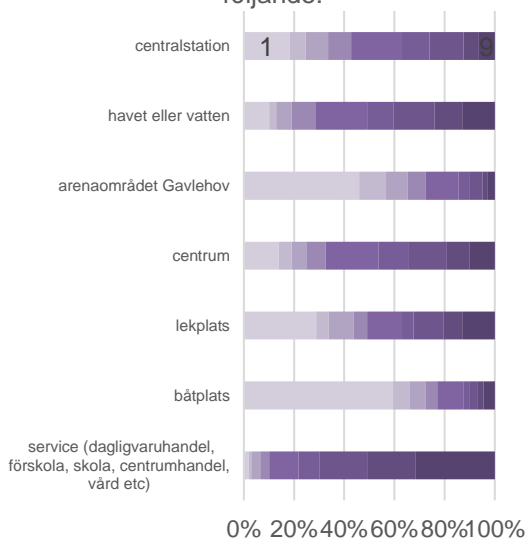
Resultatet av auktionsförfarandet visar att det finns en extra betalningsvilja för de aktuella hållbarhetskvaliteterna, men den extra betalningsviljan tycks koncentrerad till bostadsrätterna.

Skillnaden i betalningsvilja mellan den beskrivna bostaden med normala nyproduktionskvaliteter och bostaden med extra hållbarhetskvaliteter är i genomsnitt för de olika bostadsstorlekarna ca 3 500 kronor per kvadratmeter⁴, se figur 44.

De hushåll som valt hyresrätt har inte uttryckt lika stor extra betalningsvilja, figur 45. En möjlig orsak är att hyresrätterna efterfrågas av hushållsgrupper med i genomsnitt lägre inkomster än hushåll som efterfrågar de övriga upplåtelseformerna och att boendeutgiften för nyproduktion redan blir hög i förhållande till inkomsterna utan extra kvaliteter.

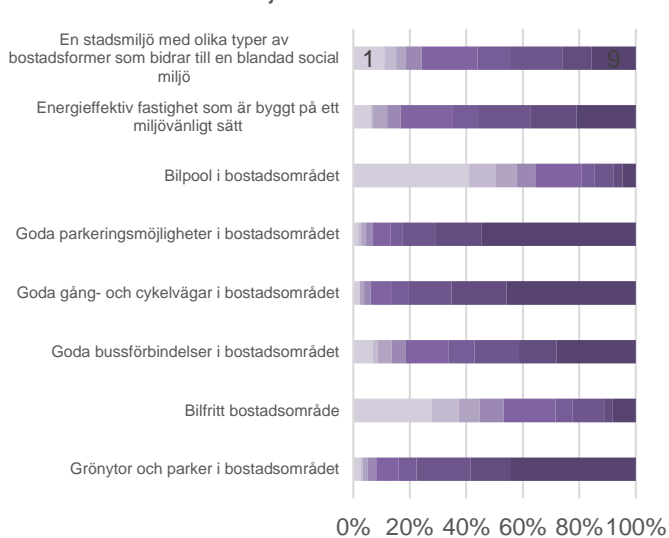
I enkäten ställdes samtidigt frågor till hushållen med flyttplaner hur viktiga olika kvaliteter i stadsmiljön är för deras flyttbeslut, se figurerna 46 och 47.

Hur viktigt är det på en skala mellan 1-9 där 1 är ”inte alls” och 9 är ”mycket” att du har närhet till följande:



Figur 46. Källa: Evidens.

Hur viktigt är det på en skala mellan 1-9 där 1 är ”inte alls” och 9 är ”mycket” att du bor i ett bostadsområde eller i ett bostadshus med följande kvaliteter:



Figur 47. Källa: Evidens.

⁴ Efterfrågekurvor lutar, dvs olika hushåll är beredda att betala olika mycket för en bostad både med och utan extra kvaliteter. Jämförelser i tidigare undersökningar mellan enkätsvar och faktiska marknadspriser visar att marknadspriser tenderar att skapas runt en nivå där ca 20 till 25 procent av hushållen i enkäter uttalat att de accepterar priset. Betalningsviljan för extra kvaliteter läses därför av vid denna nivå. Sätts faktiska priser på toppen av kurvan blir priserna för låga vilket innebär en kapitalöverföring från bostadsutvecklaren till hushållet, sätts priserna längre ner på kurvan blir den potentiella marknaden för liten och marknadsriskerna för stora.

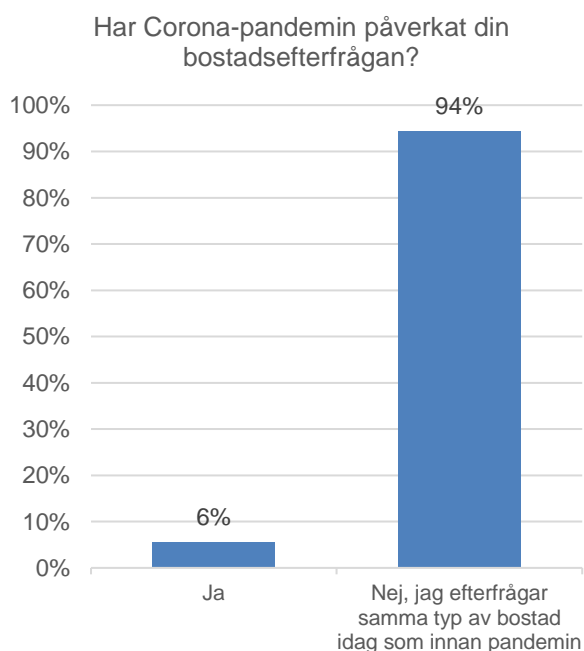
Resultatet visade att det är flera faktorer som spelar in. Men närhet till både kommersiell och offentlig service är viktigt för många hushåll liksom närhet till centrum, centralstationen och havet/vatten. Vidare värdesätter hushållen goda parkeringsmöjligheter, bra gång- och cykelvägar samt tillgång till grönytor och parker högt.

Slutsatsen från enkätsvaren är att det finns betalningsvilja bland hushållen för höga hållbarhetsambitioner vid stadsutveckling på Näringen. Den kan skattas till ca 3 500 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) för nya bostadsrätter. För nya hyresrätter tycks den att döma av enkätsvaren vara mer begränsad. Med denna kunskap kan en enkel överslagsberäkning upprättas för att bedöma de totala exploateringsintäkterna vid en markförsäljning med de hållbarhetskvaliteter som tillförs. Kalkylen antar i ett första steg förenklat att all nyproduktion upplåts med bostadsrätt.

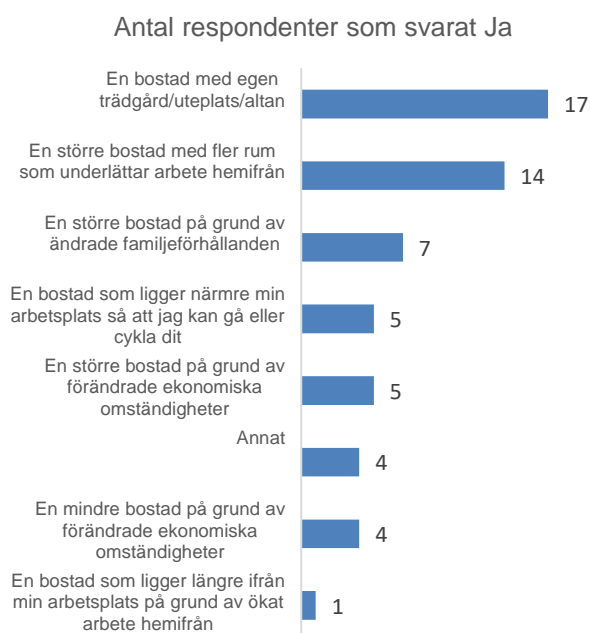
En extra intäkt om 3 500 kronor per kvadratmeter BOA ger enligt kalkylen ett extra byggrättsvärde om drygt 2 700 kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA), när hänsyn tagits till relationen mellan BOA och BTA, samt byggherrens kostnader för skatt och schabloniserade kostnader för finansiering med mera. Med en exploatering om 600 000 kvadratmeter innebär det en total extra intäkt i kalkylen om ca 1,6 miljarder kronor. Med en sådan extra intäkt blir markpriserna högre än om hållbarhetskvaliteter inte tillskapats och bidrar till att finansiera extra kostnader för att tillskapa hållbarhetskvaliteter, för beräkningsprinciper se avsnitt Potentiella byggrättsvärden. Hur stora exploateringskostnaderna är för tillskapande av ambitiösa hållbarhetskvaliteter har inte varit möjligt att studera i arbetet med denna rapport.

Samtidigt planeras en andel av bostäderna upplåtas med hyresrätt, där den extra betalningsviljan för hållbarhetskvaliteter bedöms vara låg. Sätt den till noll och andelen hyresrätter exempelvis är 30 procent, måste den kalkylerade intäkten reduceras med motsvarande belopp.

I enkäten ställdes också några frågor om i vilken utsträckning Corona-pandemin har påverkat eller förändrat hushållens bostadsefterfrågan. 94 procent varar "Nej" på frågan om pandemin påverkat bostadsefterfrågan, figur 48. För den stora majoriteten hushåll har uppenbarligen Corona-pandemin inte haft någon betydelse för hushållens bostadsefterfrågan.



Figur 48. Källa: Evidens.



Figur 49. Källa: Evidens.

Men för de sex procent som ändrat sin efterfrågan har förändringen framför allt inneburit en större efterfrågan på en egen bostad med uteplats eller trädgård samt större bostäder som möjliggör

hemarbete. Av alla hushåll är det dock en liten grupp som uttrycker en sådan ändrad efterfrågan. En större bostad som underlättar hemarbete efterfrågas exempelvis av 17 av totalt 57 hushåll som svarat ja på frågan om pandemin påverkat bostadsefterfrågan, vilket innebär ungefär en till två procent av alla hushåll ($0,06 \cdot 17/57 = 0,015$), figur 49.

Potentiella byggrättsvärden

Med kunskaper om vilka pris- och hyresnivåer som är aktuella för bostadsutveckling på Näringen kan också potentiella markpriser skattas. Frågan är hur stora markvärden som kan antas uppstå vid en exploatering av Näringen. Markpriserna utgör lite förenklat skillnaden mellan försäljningsintäkter och totala produktionskostnader. Det betyder att marknadsaktörer kan betala de markpriser som gör att de når sina lönsamhetskrav vid nyproduktion. Markpriserna blir inte minst viktiga om kommunens kostnader för exploatering av Näringen förutsätts balanseras av intäkter från markförsäljning.

För att översiktligt ringa in potentiella markvärden har en enkel så kallad byggrättsvärdeskalkyl upprättats. I kalkylen används schabloniserade uppgifter om kostnader, risker och avkastningskrav mm. Uppgifterna är dock avstämda med aktörer i marknaden. Kalkylen utgör inte någon formell värdering av marken eller beräkning av markpriser för enskilda projekt utan ska ses om ett ungefärligt riktmärke för potentiella värden.

Det finns ett flertal faktorer som påverkar utfallet av beräkningar av markvärden i kalkylen. Ändras indata vid beräkningar av markvärden för enskilda projekt kommer dessa av naturliga skäl avvika från vidstående beräkningar. Olika projekt har dessutom skilda kvaliteteter, standard och prisnivåer. Varierande konjunkturlägen och olika aktörers förutsättningar att hantera risker uttryckta som avkastningskrav och riskpåslag påverkar också prisbildningen. Dessutom kommer markaffärer ske längre fram i tiden när olika indata sannolikt förändrats. Exempelvis förändras inte sällan både pris-, hyres- och kostnadsnivåer relativt snabbt över tid, vilket gör att också markvärden förändras.

I beräkningen är utgångspunkten de identifierade pris- och hyresnivåerna hösten 2021. Eftersom priser och hyresnivåer uttrycks i kronor per bostadsarea (BOA), måste dessa i ett första steg tillräknas om till priser och hyresnivåer per bruttoarea (BTA), som är måttet på byggnadens totala volym och som därmed produktionskostnader relateras till. Normalt utgör andelen BOA ca 75 till 80 procent av andelen BTA.

Resultatet av kalkylerna visar att det finns positiva markvärden på Näringen, se tabell 11. För bostadsrätter visar beräkningen med gjorda antaganden att markpriserna kan vara mellan 2 000 och 3 000 kronor per kvadratmeter BTA. För hyresrätter är värdet i kalkylen lägre, under 1 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Till dessa värden tillkommer ytterligare värden av höga hållbarhetskvaliteter, vilket utvecklas ytterligare nedan. En viktig skillnad mellan bostadsrätts- och hyresrättskalkylen är att hela investeringen vid hyresrättsproduktion belastas med ett avkastningskrav på totalt investerat kapital. För bostadsrätter tillförs riskkapitalet av hushållen själva varför denna kostnad inte finns med i byggherrekalkylen.

Kan stadsutvecklingen skapa högre attraktivitet genom exempelvis höga hållbarhetskvaliteter, som ökar hushållens betalningsvilja utöver de priser som använts i kalkylen, blir markvärdet högre. Skattningar av sådana värden med hjälp av en enkätundersökning till hushåll i Gävle visar enligt redovisningen ovan att betalningsviljan kan öka med ca 3 500 kronor per kvadratmeter BOA, vilket i en byggrättsvärdeskalkyl ökar markvärdet med ca 2 700 kronor per kvadratmeter BTA.

Som framgått varierar de totala markintäkterna vid en fullständig exploatering på Näringen både beroende på vilka volymer som byggs med olika upplåtelseformer och vilka kvaliteter som tillförs i området. Totalt förväntas exploateringen omfatta ca 600 000 kvadratmeter BTA. Givet att hälften av volymen utgörs av bostadsrätter och den andra hälften av hyresrätter ger kalkylen ett totalt markvärde om mellan 800 miljoner och 900 miljoner kronor. Om bostadsrätterna i stället utgör 70

procent och hyresrätterna 30 procent, ökar det beräknade värdet till ca 1 miljard kronor. Givet att de planerade och omfattande hållbarhetskvaliteterna tillförs och att de ger högre prisnivåer men oförändrade byggkostnader hos byggherrarna, ökar markvärdet till drygt 2 miljarder kronor, om bostadsrättsproduktionen utgör 70 procent av den totala exploateringen.

Bostadsrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)			Hyresrätter - Näringen (3 RoK 77 kvm)		
Ljus BTA		1	Ljus BTA		1
Yteffektivitet		78%	Yteffektivitet		78%
BOA		0,78	BOA		0,78
Intäkt			Hyra Kr/kvm/år BOA		1 900
Kr/kvm BOA		35 000	DoU-kostnad Kr/kvm/år BOA		350
Lån Kr/kvm BOA		12 000	Vakans (%)		0,00%
Totalt Kr/kvm BOA		47 000	Driftnetto Kr/kvm/år BOA		1 550
Totalt Kr/kvm BTA		36 660	Driftnetto Kr/kvm/år BTA		1 209
			Avkastningskrav		4,00%
			Värde kr/kvm BTA		30 225
Kostnader			Kostnader		
Byggkostnad Kr/kvm BTA		23 000	Byggkostnad Kr/kvm BTA		20 000
Moms	25%	5 750	Moms	25%	5 000
Finansiering	4%	1 150	Finansiering	4%	1 000
Risk/ byggherrekostnad	15%	4 485	Risk/ byggherrekostnad	15%	3 900
Totalt Kr/kvm BOA		44 083	Totalt Kr/kvm BOA		38 333
Totalt Kr/kvm BTA		34 385	Totalt Kr/kvm BTA		29 900
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA		2 275	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA		325

Tabell 11. Källa: Evidens.

Som diskuterats är alla antaganden och indata i grunden osäkra. Men med kalkylen som grund kan olika känslighetsanalyser genomföras för att ringa vilka osäker som påverkar kalkylen. Självklart påverkas den kraftigt av priser och byggkostnader. Med högre priser och lägre byggkostnader stiger markvärdet och tvärtom. Men också andra antaganden för övriga kalkylposter kan ha betydande effekter. Som nämnts kan exempelvis olika aktörer förväntas ha olika avkastningskrav vid investeringar i hyresrätter. Om avkastningskravet varieras 0,1 procentenhet (10 räntepunkter) upp eller ner, ökar eller minskar byggrättsvärdet för hyresrätter med nästan 800 kronor per kvadratmeter BTA. Om risktillägget i kalkylen för bostadsrätter sänks till 10 procent i stället för 15 procent, ökar byggrättsvärdet med 1 500 kronor per kvadratmeter BTA. Också en förtätning som innebär högre exploateringsgrad påverkar det totala markvärdet positivt när en större volym BTA kan tillskapas inom ett och samma område.

Mer precisa beräkningar av potentiella markvärden kräver ytterligare fördjupad analys av exploateringens utformning, omfattning och vilka särskilda kvaliteter i stadsmiljön och i de enskilda bostadskvarteren som kan tillskapas.

Marknadsdjup

Analyserna i kapitlet visar att det är möjligt att nyproducera både bostadsrätter och hyresrätter på Näringen. Hushållens betalningsvilja är tillräckligt hög för att motivera nyproduktion. De höga hållbarhetsambitionerna i stadsutvecklingen på Näringen innebär dessutom att betalningsviljan ökar ytterligare något för framför allt bostadsrätterna. Men även om hushållens betalningsvilja uttryckt som bostadspriser eller hyresnivåer är tillräckliga är frågan vilken byggtakt som är möjlig, det vill säga hur många nya bostäder som kan tillföras varje år? Eftersom nyproducerade bostäder relativt sett är dyrare än successionsbostäder är det inte alla hushåll som har möjlighet att efterfråga nyproduktion.

Det grundläggande syftet med analysen i detta avsnitt är att förstå och förklara hur många bostäder per år, bostadsrätter och hyresrätter i flerfamiljshus samt småhus, som hushållen utifrån sin betalningsförmåga kan och vill efterfråga, dvs hur stor den årliga efterfrågan på nya bostäder i Gävle är. Med kunskap om hur många bostäder som kan absorberas av hushållen varje år är det också möjligt att bedöma hur stora årliga intäkterna från markförsäljning kan vara.

Med efterfrågan på bostäder avses de volymer bostäder som kan nyproduceras till marknadspriser eller nyproduktionshyror givet hushållens betalningsförmåga. Med behov av bostäder avses de volymer bostäder som behöver produceras givet att befolkningen och därmed antalet hushåll växer. Skillnaden mellan efterfrågan och behov är att efterfrågan tar hänsyn till pris- och hyresnivåer, inkomster och betalningsförmåga samt preferenser, behovet tar hänsyn till den beräknade befolkningsökningen och att varje hushåll behöver en bostad.

Antalet nya bostäder som efterfrågas på en marknad beror på ett stort antal faktorer. De mest centrala handlar om hushållens ekonomiska styrka och preferenser för olika typer av boende samt pris- eller hyresnivå på den aktuella marknaden. Varje marknad har sina egenskaper, som ger olika förutsättningar för hushållen att efterfråga nya bostäder med olika upplåtelseformer.

Vissa faktorer varierar med konjunkturen, andra styrs av hur hushållens värderingar svänger över tiden, vilket i hög grad kan påverkas av exempelvis förändringar av till exempel skatter eller regler för kreditgivning. En skattning av efterfrågan kan alltså bara gälla för ett givet scenario som definieras av egenskaper för en geografisk marknad och ekonomiska förutsättningar som ges av konjunktur och institutionella villkor.

Vidare gäller skattningen bostäder som hushållen efterfrågar av egen kraft. Specialbostäder i form av äldre bostäder, studentbostäder eller bostäder för funktionshindrade som tilldelas till följd av exempelvis bostadsbeslut eller kräver att boende tar visst antal högskolepoäng et cetera, omfattas inte av modellberäkningarna.

Analysen av marknadsdjupet sker i ett antal steg i form av analys av:

- Priser för nya bostadsrätter och småhus samt hyresnivåer i nyproduktionen
- Boendegiftsandelar och inkomstkrav
- Flyttmönster, rekryteringsomland och potentiell bruttomarknad
- Flyttfrekvenser och hushållens boendepreferenser

Med dessa analyser kan avslutningsvis det årliga marknadsdjupet beräknas och olika känslighetsanalyser genomföras.

Det första steget omfattar en analys och kartläggning av hyresnivåer och bostadsstorlekar. I detta steg används indata om bostadspriser och skattade nyproduktionshyror för hyresbostäder på Näringen från föregående kapitel. Syftet är att skapa en grund för att kunna beräkna hushållens boendeutgifter vid förvärv eller förhyrning av nyproduktion.

I det andra steget görs antaganden om vilka boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst hushållen accepterar. Med disponibel inkomst avses inkomst efter skatt och transfereringar. Dessa antaganden utgår från SCB-data över genomsnittliga boendeutgiftsandelar för olika hushållskategorier i bostads-, hyres- och äganderätt, uppdelat på ensam- och sammanboende hushåll. Med en stor volym nya bostäder kan boendeutgiftsandelar för hushåll som flyttar in i de nya bostäderna knappast avvika från observerade medelvärden för alla hushåll. Inflyttare till de nya bostäderna accepterar knappast en sämre ekonomi i form av möjligheter till konsumtion och sparande är vad andra hushåll gör.

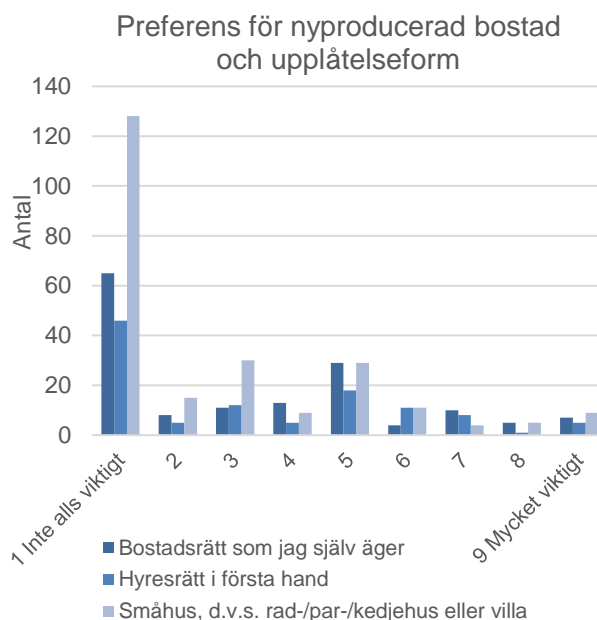
SCB:s data för kommuner med mer än 75 000 invånare visar att ensamboende hushåll i hyresrätt i genomsnitt har en boendeutgiftsandel på 33 procent av disponibel inkomst och sammanboende har 21 procent, se tabell 12. För bostadsrätt redovisar SCB en boendeutgiftsandel av disponibel inkomst om 24 procent för ensamboende och 17 procent för sammanboende. För småhus är motsvarande andelar 26 respektive 16 procent.

Region	Upplåtelseform	Ensamboende	Sammanboende
Kommuner med < 75 000 invånare	bostadsrätt	26%	17%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	23%	15%
Kommuner med > 75 000 invånare	bostadsrätt	24%	17%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	26%	16%
Stor-Göteborg	bostadsrätt	24%	19%
	hyresrätt	33%	18%
	äganderätt		15%
Stor-Stockholm	bostadsrätt	21%	15%
	hyresrätt	33%	21%
	äganderätt		14%
Riket	bostadsrätt	24%	16%
	hyresrätt	32%	21%
	äganderätt	23%	15%

Tabell 12. Källa: SCB.

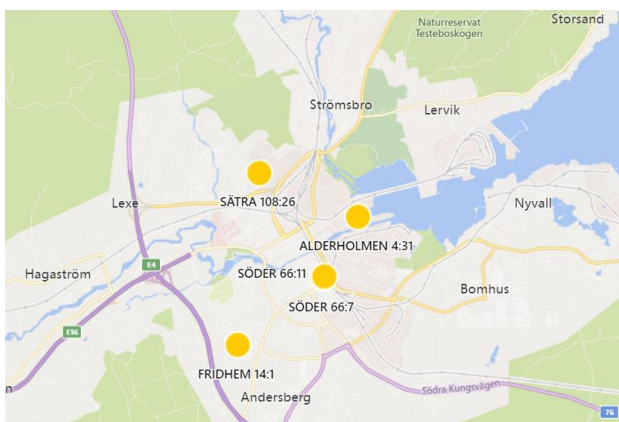
Med kunskap om priser, hyresnivåer och storlekar samt antaganden om genomsnittliga boendeutgiftsandelar kan den minsta möjliga disponibla inkomsten för att kunna efterfråga en nyproducerad bostad beräknas. För beräkning av boendeutgifter vid förvärv av bostadsrätter och småhus måste antaganden göras om genomsnittliga belåningsgrader samt räntekostnader och amorteringstakt. Indata för dessa antaganden hämtas från Finansinspektionens årliga statistik för större städer samt SCB:s finansmarknadsstatistik. Beräkningarna redovisas i tabellerna 12 till 15 och kommenteras mer utförligt längre fram i detta avsnitt.

Nästa moment i analysen omfattar en analys av flyttmönster till nyproduktion i främst Näringens närmiljö. Analysen baseras på data från SCB rörande inflyttare till nyproducerade bostäder i form av faktiska projekt. Inflyttare till bostadsrätter representeras av 263 inflyttare till fem nyproducerade hyresfastigheter år 2018, figur 51 och 234 inflyttare till bostadsrättsföreningarna Strandkanalen och

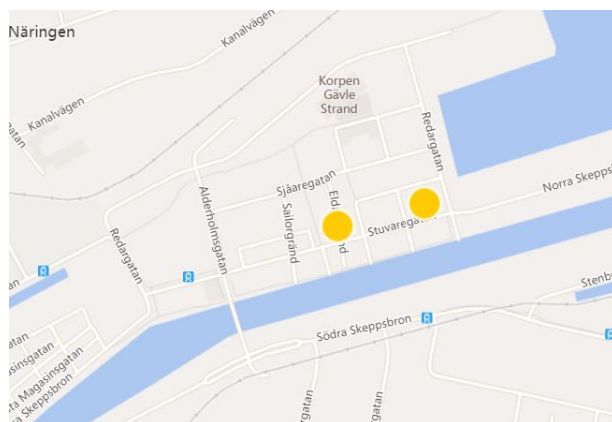


Figur 50. Källa: Evidens.

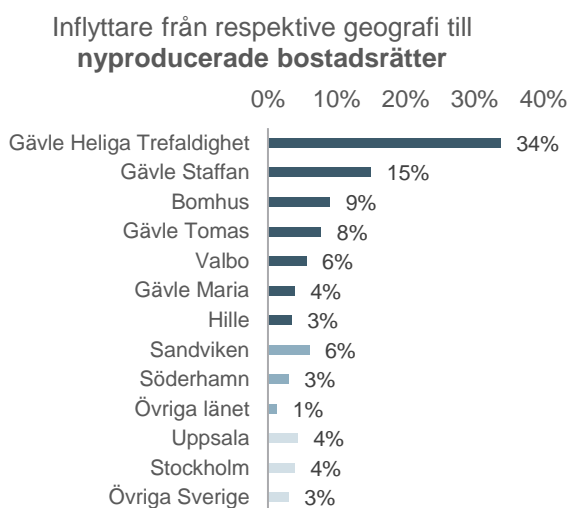
Stuveriet under åren 2018 och 2019, figur 52. Syftet är att fastställa vilket huvudsakligt geografiskt upptagningsområde som nyproduktionen rekryterar inflyttande hushåll ifrån. Det är inom detta område antalet hushåll med tillräckliga inkomster för att kunna köpa eller hyra nyproduktion, utan att få boendeutgiftsandelar som avviker nämnvärt från de redovisade genomsnittstalen ovan, måste sökas.



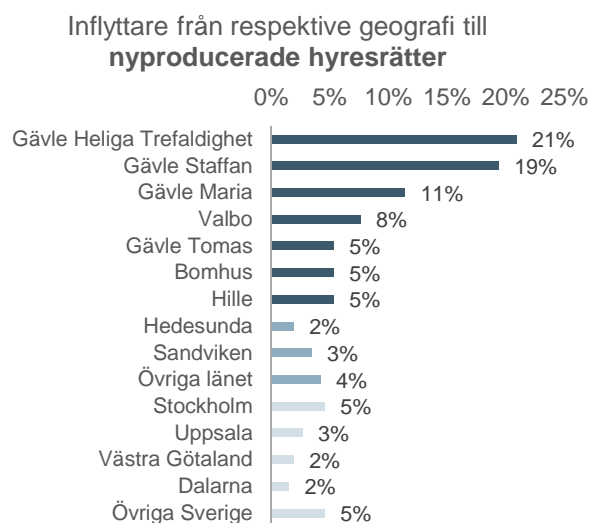
Figur 51.



Figur 52.



Figur 53. Källa SCB och Evidens.



Figur 54. Källa SCB och Evidens.

SCB-statistiken över inflyttare visar att huvuddelen av inflyttarna till de studerade nyproduktionsprojekten rekryteras från Gävle kommun. Av inflyttarna till bostadsrätterna kom 79 procent från Gävle kommun och 89 procent från Gävleborgs län, medan motsvarande siffra för hyresrätterna var 77 respektive 84 procent, se figurerna 53 och 54. Detta relativt starka lokala inflyttningsmönster överensstämmer med analyserade flyttmönster i andra kommuner, både i regionstäder och inom storstadsregionerna.

Med information om de huvudsakliga geografiska rekryteringsområdena för nyproduktion, i kombination med SCB-data om hushållens inkomster, kan antalet ensamboende och sammanboende hushåll med olika inkomster i rekryteringsområdet kartläggas. Med hjälp av den tidigare beräknade minsta möjliga disponibla inkomsten kan sedan antalet hushåll med tillräckliga inkomster för förvärv eller förhyrning av nya bostäder identifieras. Därmed har ett bruttourval av potentiella hushåll för inflyttning till nyproduktion identifierats.

Men det är bara de som flyttar som kan rekryteras till nyproduktion. Alla hushåll med ekonomiska möjligheter att efterfråga nya hyresbostäder avser dock inte att flytta. I nästa steg kartläggs därför genomsnittliga flyttfrekvenser för hushåll i de olika upplåtelseformerna, det vill säga hur stor andel av hushållen som flyttar varje år. Det räcker inte heller med ett bruttourval av hushåll med

tillräckliga inkomster och flyttfrekvenser för att beräkna den slutliga efterfrågan på nya bostäder. Hushållens preferenser rörande val av bostad spelar stor roll för vilken typ av bostadsefterfrågan hushållen har. I detta steg används enkätresultaten från enkäten som refererats i föregående avsnitt, där hushållen också tillfrågats om vilket typ av boende i de i första hand söker när de ska flytta och om de i första hand önskar nyproduktion eller en successionsbostad.

Enkätresultaten visade att 31 procent av respondenterna med flyttplaner föredrar nyproducerade bostäder. Resterande 69 procent föredrar att köpa en begagnad bostad bland utbudet av de äldre och ofta, särskilt på hyresmarknaden, billigare successionsbostäderna. Av de 31 procent som har preferenser för nyproduktion, föredrar 10,9 procent nya bostadsrätter, 8,5 procent nya hyresrätter och 11,5 procent ett nytt småhus. Beräkningen av preferenstalen baseras på hur stor andel av alla respondenter som angivit en vikt om minst 5 på en nio gradig skala på frågan hur viktigt det är att bostaden de flyttar till är nyproducerad, se figur 50.

Med den kunskap som sammantaget skapas i de olika stegen kan det så kallade marknadsdjupet slutligen beräknas, dvs hur många nya ägande-, bostads- och hyresrätter med olika storlekar, som årligen kan produceras till aktuell pris- och hyresnivå. Det skattade marknadsdjupet kan sedan utvärderas mot påbörjat och planerat byggande. Den övergripande frågan är i vilket utsträckning marknadsdjupet relaterar till aktuell och planerad nyproduktionsvolym.

BASKALKYL Bostadsrätt	Ensamboende	Sammanboende	BASKALKYL Småhus	Ensamboende	Sammanboende
Bostadsstorlek	2 RoK, 54 kvm	3 RoK, 83 kvm	Bostadsstorlek	120 kvm	120 kvm
Pris kr/kvm	39 000	33 000	Pris kr/kvm	46 000	46 000
Totalpris	2 106 000	2 739 000	Totalpris	5 520 000	5 520 000
Lån, kr	1 495 260	1 944 690	Lån, kr	3 588 000	3 588 000
Boendeutgift, kr/år	82 874	116 083	Boendeutgift, kr/år	161 660	161 660
Amortering, kr	29 457	38 310	Amortering, kr	75 707	75 707
Ränta efter avdrag, kr	18 317	23 822	Ränta efter avdrag, kr	43 953	43 953
Avgift till förening per år	35 100	53 950	Driftkostnad per år	42 000	42 000
Krav på disponibel inkomst	345 306	682 840	Krav på disponibel inkomst	621 768	1 010 374
Antal hushåll som möter inkomst kravet	4 708	6 843	Antal hushåll som möter inkomst kravet	623	1 575
Marknadsdjup exkl. inflyttning	87	97	Marknadsdjup exkl. inflyttning	12	24
Marknadsdjup inkl. inflyttning	109	121	Marknadsdjup inkl. inflyttning	15	30
Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning bostadsrätt	230		Totalt marknadsdjup inkl. inflyttning småhus	45	

Tabell 13. Källa: Evidens.

Tabell 14. Källa: Evidens.

Beräkningarna genomförs för respektive upplåtelseform. För bostadsrätter baseras beräkningarna på två typhushåll, ensamboende och sammanboende. Ensamboende förutsätts efterfråga en i genomsnitt mindre bostad (två rum och kök 54 kvm) och sammanboende en i genomsnitt lite större bostad (tre rum och kök 83 kvm).

För bostadsrätterna blir boendeutgifterna förenade med förvärv av en mindre bostad ca 83 000 kronor per år för ensamboende. För att boendeutgiften inte ska överstiga den genomsnittliga boendeutgiftsandel enligt tidigare, krävs en disponibel inkomst om ca 345 000 kronor per år. I hela upptagningsområdet finns 4 700 hushåll med tillräckliga inkomster. Tillämpas i nästa steg aktuella årliga flyttfrekvenser och preferenstalet för nya bostadsrätter som var ca 11 procent av alla som flyttar under ett år, blir det beräknade marknadsdjupet bland de ensamboende Gävleborna 87 nya bostadsrätter per år. Tas också hänsyn till efterfrågan från ensamboende hushåll som flyttar in till Gävle kommun från andra kommuner ökar det beräknade marknadsdjupet från ensamboende till 109 nya bostadsrätter årligen. Görts motsvarande beräkningar för sammanboende hushåll tillkommer ett marknadsdjup om 121 nya bostadsrätter när hänsyn tas till efterfrågan från både Gävlehushållen och från inflyttare från andra kommuner. Det totala årliga marknadsdjupet blir därmed 230 nyproducerade bostadsrätter, se tabell 13.

För småhus görs motsvarande kalkyler. Den bedömda prisnivån för småhus om ca 120 kvadratmeter i centrala Gävle bedöms vara ca 46 000 kronor per kvadratmeter eller runt 5,5 miljoner kronor. För ensamboende, som accepterar högre boendeutgiftsandelar krävs en inkomst om ca 620 000 kronor om året och motsvarande krav för sammanboende är ca 1 miljon kronor om året. Stora nya småhus centralt i Gävle kräver således att hushållen har goda inkomster. Med dessa förutsättningar finns drygt 600 ensamboende hushåll och knappt 1 600 sammanboende hushåll som möter inkomstkravet. Tillämpas sedan aktuella flyttfrekvenser och preferenstal blir marknadsdjupet ca 45 nya småhus årligen, se tabell 14.

BASKALKYL, normhyra	Ensamboende		INVESTERINGS- STÖD	Ensamboende	
	Sammanboende	Sammanboende		Sammanboende	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.

För nya hyresrätter skattas på motsvarande sätt marknadsdjupet till totalt 145 nya hyresrätter årligen, se tabell 15. Med den utvecklade analysmodellen kan olika antaganden och genuint osäkra variabler varieras i syfte att utveckla känslighetsanalyser och alternativa scenarier. Det finns exempelvis ingen aktuell, tillgänglig och heltäckande statistik över nyproduktionshyror i Sverige eller i Gävle. Beräkningen är baserad på en hyresnivå som överensstämmer med hushållens betalningsvilja härledd från bostadsrättsmarknaden. Marknadsdjupet är dock mycket känsligt för vilka antaganden om nyproduktionshyror som görs. Tillämpas i stället den lägre hyresnivå som gäller för projekt som beviljas investeringsstöd ökar marknadsdjupet påtagligt. I

stället för en nyproduktionshyra om ca 9 500 i månaden för två rum och kök i enligt med den beräknade betalningsviljan, minskar hyran i ett investeringsstödsprojekt till ca 6 900 kronor i månaden. Med investeringsstödshyror i alla nyproduktion ökar marknadsdjupet till ca 350 nya hyresbostäder årligen, se tabell 16.

Utplåtelseform	Marknadsdjup/år	10 år	20 år
BR	230	2 300	4 600
ÄR	40	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.

Sammanfattningsvis visar skattningarna av marknadsdjupet för nya bostäder att nyproduktionen har förutsättningar att uppgå till 420 nyproducerade bostäder per år. Kan lägre hyresnivåer tillämpas ökar det totala marknadsdjupet till drygt 600 nya bostäder årligen, se sammanställningen i tabell 17. På tio års sikt betyder det en potentiell produktionsvolym om ca 4 200 till 6 200 nya bostäder, givet att nuvarande antaganden om relationer mellan priser, hyror, boendeutgifter och inkomster är någorlunda stabila över tid. Till detta antal ska sedan de bostäder som byggs på andra grunder än hushållens reguljära bostadsefterfrågan läggas, exempelvis bostäder för funktionshindrade och särskilda bostäder för äldre som kräver biståndsbeslut. Dessa volymer skattas inte här.

Beräkningen förutsätter vidare att nyproduktionen har prisnivåer och hyresnivåer som är relevanta för Näringsens centrala läge. Med nyproduktion i lägen där betalningsviljan är lägre än på Näringen blir principiellt ett skattat marknadsdjup större - fler har helt enkelt råd. Men när det gäller bostadsrättsproduktionen i flerfamiljshus lär den vara koncentrerad till centrala Gävle och Näringen på grund av att betalningsviljan är begränsad i andra miljöer i relation till produktionskostnader. Näringen kan därmed rymma huvuddelen av bostadsrättsproduktionen i kommunen. Men exempelvis nyproduktion av småhus är möjligt att genomföra i mer perifera lägen. Med ett nyproduktionspris på 36 000 kronor per kvadratmeter, eller ca 4,3 miljoner kronor, vilket är en relevant prisnivå för mindre centrala områden i Gävle, ökar exempelvis marknadsdjupet till nästan 100 nya småhus per år.

På längre sikt, 20 år, skattar beräkningsmodellen att den totala produktionsvolymen kan uppgå till drygt 8 000 nya bostäder, givet att relationerna mellan priser, hyror och inkomster består och att hyresnivåerna inte subventioneras med hjälp av statliga stöd. Återinförs de avskaffade subventionerna blir motsvarande siffra 12 000 nya bostäder. Med den ambitiösa målsättning Gävle kommun har vad gäller antalet nya bostäder på Näringen, 8 000 till år 2040, krävs således att huvuddelen av all nyproduktion koncentreras dit för att målet ska kunna nås. I takt med att stadsmiljön successivt färdigställs på Näringen kan marknadsdjupet antas öka något över tid, utöver de volymer som skattats i beräkningen. Förklaringen är att hushåll som tidigare flyttat dit successivt flyttar inom området och att hushåll i andra delar av Gävle attraheras senare i utbyggnadsprocessen när kännedomen om den nya attraktiva stadsdelen ökar i takt med ökat färdigställande. Det är dock inte möjligt att i nuläget beräkna effekterna av dessa successiva förändringar.

Jämförs det beräknade marknadsdjupet med det faktiska antalet påbörjade och färdigställda bostäder de senaste åren, indikerar kalkylerna att det finns potential för att öka nyproduktionen av bostadsrätter och småhus. Antalet påbörjade bostadsrätter var de senaste åren ca knappt 150 per år och antalet småhus runt 70 per år. Potentialen för fler hyresrätter blir beroende av vilka hyresnivåer aktörerna på denna marknad kan hantera i sina nyproduktionskalkyler givet produktionskostnader och kriterier för investeringsbeslut. Kan hyresnivåerna hållas lägre än tillämpade nivåer i kalkylerna och ungefär motsvara de nivåer som gällt för det statliga

investeringsstödet, kan nyproduktionsvolymerna sannolikt hållas uppe runt de senaste årens nivå om ca 300 nya bostäder årligen. Med högre hyresnivåer, exempelvis till följd av att investeringsstödet åtminstone tillfälligt avvecklats, indikerar kalkylerna att produktionsvolymen riskerar bli lägre.

Sammanfattning

Kapitel fyra kan sammanfattningsvis redovisa följande observationer och resultat:

- Priser i successionsbeståndet i närmiljön har studerats för bostadsrätter i Gävle strand och Norr.
- I Gävle strand ligger priserna för mindre lägenheter (2 RoK på 60 kvm) i genomsnitt på 38 000 kr/kvm när priset normerats för 650 kr/kvm och år, medan de största lägenheterna (5 RoK på 126 kvm) kostar 29 000 kr/kvm, vilket svarar mot en boendeutgift och jämviktshyra på 2 100 kr/kvm och år respektive 1 800 kr/kvm och år.
- Genomsnittet för Gävle strand hamnar på 33 000 kr/kvm, motsvarande en boendeutgift på 1 900 kr/kvm och år. Bostäderna är relativt moderna från åren 2006 till 2018, varför de ligger närmre prisnivåerna vid nyproduktion idag och den extra betalningsviljan uppskattas till 3 000 kr/kvm.
- Utifrån observationerna i Gävle strand, skattas prisnivån för nyproduktion på Näringen till 41 000 kr/kvm för små bostäder och 32 000 kr/kvm för de största.
- Observationerna från Norr, där beståndet är äldre, bekräftar prisbilden – med ett större tillägg för modern produkt uppskattas potentiella nyproduktionspriser till 32 000 kr/kvm för stora lägenheter (4 RoK) upp till 43 000 kr/kvm för de mindre (1 RoK), motsvarande en boendeutgift på mellan 1 850 och 2 300 kr/kvm/år.
- Med ett lån på 12 000 kr/kvm till bostadsrättsföreningarna med i kalkylen innebär det en potentiell projektintäkt för en bostadsutvecklare på 44 000 till 55 000 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek och antal rum.
- Enligt enkätsvaren från 500 svarande i Gävle, svarar 20 procent av dem som avser flytta inom två år att de är intresserade av att flytta till Näringen. Ytterligare 31 procent svarar att de "kanske" är intresserade. Sorterar man dessutom ut dem som vill bo i flerbostadshus ökar andelen till 30 procent ja och 40 procent kanske.
- Bland de respondenter som kan tänka sig att flytta till Näringen, efterfrågade drygt 30 procent en bostadsrätt, knappt 30 procent hyresrätt och knappt 40 procent ett småhus. För bostadsrätterna efterfrågas i första hand 2 eller 3 rum och kök, bland dem som letar hyresrätt även en mindre grupp som vill ha ett rum och kök.
- Enkäten indikerar en extra betalningsvilja för hållbarhetskvaliteter på i genomsnitt 3 500 kr/kvm, för bostadsrätterna, medan tendensen till extra betalningsvilja var betydligt svagare bland dem som efterfrågade hyresrätt.
- En överslagsberäkning ger att de extra 3 500 kr/kvm boarea ger ett extra byggrättsvärde på 2 700 kr/kvm bruttoarea. För en exploatering om 600 000 kvm innebär detta en extra intäkt om ca 1,6 miljarder kronor. Givet att en viss andel är hyresrätter som saknar extra betalningsvilja för hållbarhetskvaliteter, kan beloppet reduceras med andelen hyresrätter i stadsdelen.
- 94 procent av respondenterna svarar Nej på frågan om pandemin har påverkat deras efterfrågan på bostäder.

- Byggrättsvärdekalkyler med utgångspunkt i de identifierade pris- och hyresnivåerna för hösten 2021 indikerar möjliga markpriser för bostadsrätter till mellan 2 000 och 3 000 kr/kvm BTA, för hyresrätterna blir värdet lägre, under 1 000 kr/kvm BTA.
- Om stadsutvecklingen kan skapa högre attraktivitet genom högre hållbarhetskvaliteter, ger detta ökat markvärde med ca 2 700 kr/kvm BTA, det vill säga totalt 4 700 till 5 700 kr/kvm BTA.
- Sammantaget indikerar analys och kalkyler ett totalt ökat markvärde på mellan 800 och 900 miljoner kronor med hälften hyresrätter, hälften bostadsrätter. Med 70 procent bostadsrätter blir värdet ca 1 miljard kronor, och drygt 2 miljarder med samma fördelning och högre hållbarhetskvaliteter.
- Kalkylerna är känsliga för ingående värden på bland annat byggkostnader, avkastningskrav, risktillägg och exploateringsgrad.
- Givet skattade prisnivåer, observerade flyttmönster och preferenser, beräknas marknadsdjupet för Näringen vara 230 nyproducerade bostadsrätter, 45 nya småhus samt 145 nya hyresrätter, per år. Siffran för hyresrätterna ökar till 350 lägenheter om investeringsstödshyror tillämpas i hela nyproduktionen.
- Det totala marknadsdjupet för Gävle kommun, givet att huvuddelen av all nyproduktion i Gävle sker på Näringen, uppskattas således till mellan 420 och 600 nya bostäder årligen, beroende på möjligheterna till investeringsstöd. Detta innebär bland annat att Näringen kan rymma huvuddelen av bostadsrättsproduktionen i kommunen. Om småhusproduktionen förläggs till mindre centrala lägen och med påföljande lägre priser kan marknadsdjupet öka från 45 till 100 i hela kommunen.
- Sammantaget indikerar kalkylerna att det finns en tydlig potential att öka nyproduktionen särskilt av bostadsrätter och småhus.

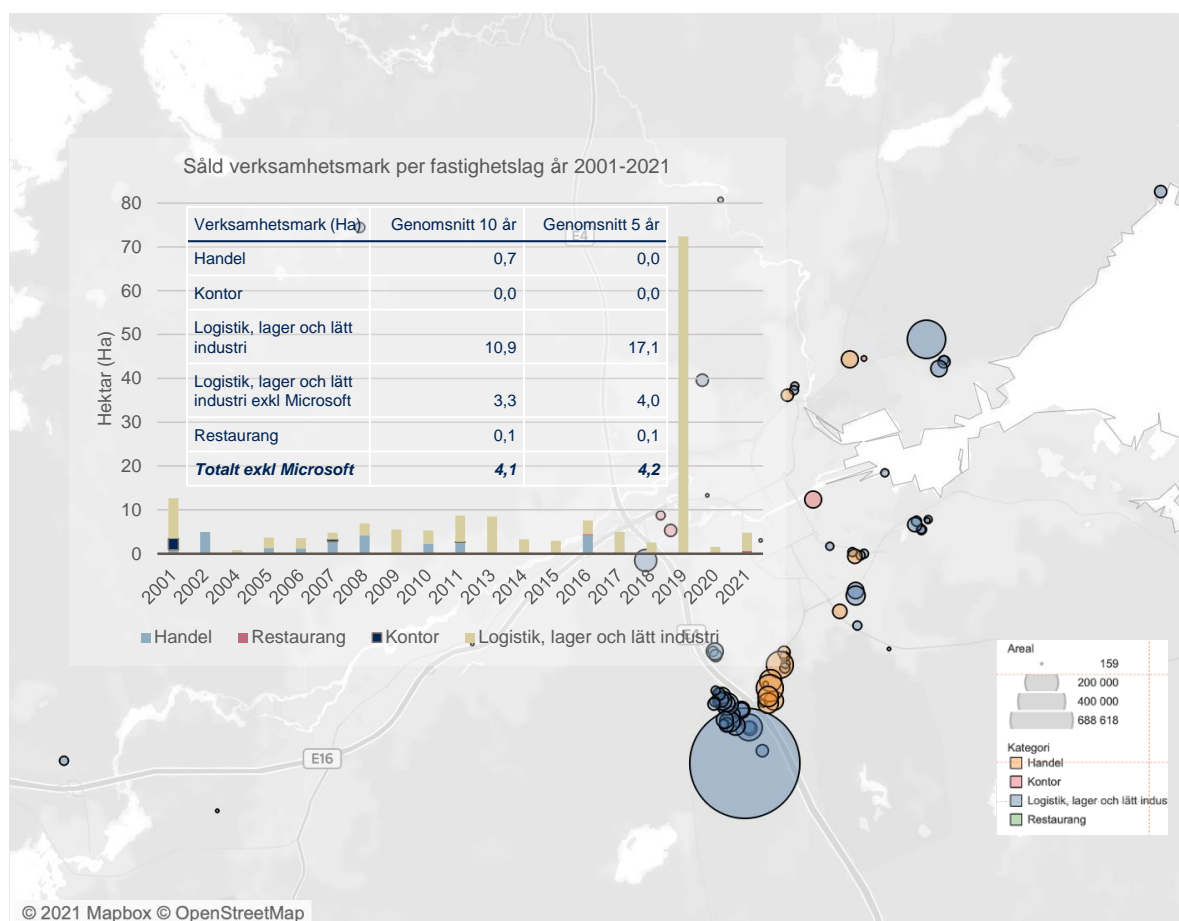
5. Behovet av verksamhetsmark

I detta avslutande kapitel analyseras behovet av ny planlagd och säljbar mark för olika typer av verksamheter som lager, logistik och partihandel med mera.

I motsats till exempelvis bostadsmarknaden finns inga kända modeller eller etablerade beräkningsmetoder för hur efterfrågan på verksamhetsmark kan förväntas utvecklas. För att förstå behoven av ny verksamhetsmark under överskådlig tid har den historiska utvecklingen av såld verksamhetsmark studerats och intervjuer med företrädare för både näringslivet och Gävle kommun har genomförts. Dessutom har nya logiker på marknaden för verksamhetslokaler och verksamhetsmark, som uppstått till följd av utvecklingen på de finansiella marknaderna, studerats. Nuvarande planering och bedömda volymer av ny mark till försäljning har kartlagts. Slutsatser om behov av planering och planberedskap har därefter byggts mot bakgrund av både data, intervjuer, ny marknadslogik och planberedskap.

Efterfrågan på planlagd verksamhetsmark

I arbetet med analyser av tillväxtvillkor och samhällsbyggande har också efterfrågan på planlagd mark studerats för olika typer av verksamheter som exempelvis lätt industri-, lager och logistik samt partihandel med mera. Fokus har varit frågan om vilken beredskap kommunen bör ha i sin planering för ny verksamhetsmark. Analysen har fokuserat på hur den historiska efterfrågan på verksamhetsmark har utvecklats, hur både företrädare för näringslivet anser att efterfrågan tillgodoses och vilken framtida planberedskap för ny verksamhetsmark som kommunen har. Den övergripande frågan är om nuvarande planberedskap är tillräcklig?

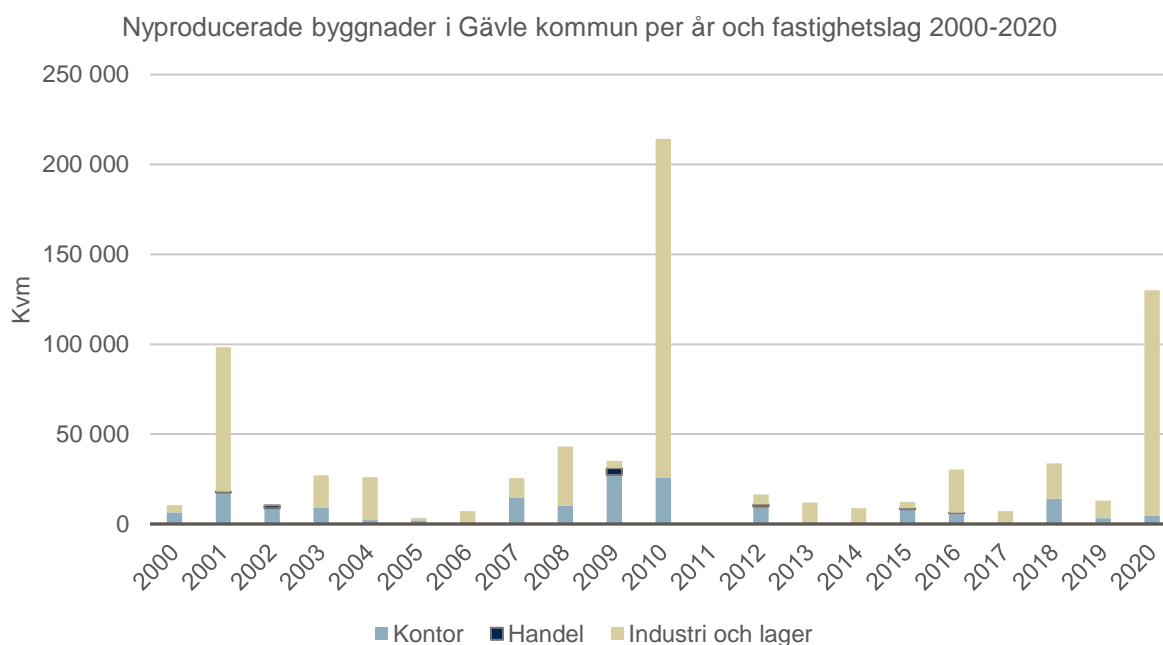


Figur 55. Källa: SCB, Gävle kommun och Evidens.

Studeras den historiska utvecklingen kan två centrala observationer göras.

För det första krävs en kontinuerlig planering som omfattar minst mellan fyra och fem hektar verksamhetsmark årligen, se graf och tabell i figur 55. Oavsett om den planlagda marken de senaste fem eller tio åren studeras, framgår att kommunen sålt mellan fyra och fem hektar verksamhetsmark årligen när den omfattande försäljningen till Microsoft det senaste året räknas bort. Den sålda marknaden har helt dominerats av mark som ska användas till logistik och lagerverksamhet, även om det också finns ett mindre inslag av handel och restaurangverksamhet.

Uppförda byggnadsvolymer på den sålda marken illustreras i figur 56. De höga staplarna under år 2001 förklaras av att Norrsundets Hamn AB uppförde 78 000 kvadratmeter lager- och logistiklokaler, 2010 på att Billerud Korsnäs AB uppförde 182 000 kvadratmeter och under 2020 på att Gävle hamn byggde 124 000 kvadratmeter lager- och logistiklokaler under år 2020.



Figur 56. Källa SCB och Evidens.

För det andra krävs en mark- och planberedskap för stora nyetableringar som i ett slag kräver stora markarealer. Historiskt har det exempelvis gällt markbehov för verksamheten i Gävle hamn, men i närtid illustreras ett sådant behov av etableringen av Microsofts verksamhet med behov av mark för flera större datahallar. Microsofts köp av mark från kommunen omfattade 69 hektar och uppförande av datahallar har påbörjats.

Att kunna möta en stor etablering, med positiva effekter på sysselsättning och tillväxt enligt tidigare kapitel, med planlagd mark inom en kort planeringstid är nödvändigt för att attrahera den typen av större företagsetableringar. Givet att sysselsättningen i Gävles relativt stora industrisektor krymper av strukturella skäl, torde den typen av etableringar vara betydelsefulla för en positiv utveckling i Gävle. Det är av naturliga skäl svårt att uttala sig om hur stor denna planberedskap ska vara, men historiska data över såld verksamhetsmark visar att enskilda stora etableringar kan omfatta från ca 50 till uppemot 100 hektar.

För att fördjupa bilden av efterfrågan på verksamhetsmark och komplettera data över utfallet av såld mark de senaste åren har också företrädare för både näringslivet och Gävle kommun intervjuats.

Företrädare för näringslivet menar att det för närvarande råder brist på verksamhetsmark för att möta både de lokala företagens efterfrågan och efterfrågan från företag som vill nyetablera sig i Gävle. Förfrågningarna fördelar sig relativt jämt mellan befintliga företag och förfrågningar från

företag som ännu inte finns i Gävle. Exempel på branscher med ett aktuellt behov av mark är logistikföretag och bygghandeln. Företrädare för näringslivet menar vidare att det går att urskilja ett visst skifte i efterfrågan från lokaler till mark. Många företag som tidigare sökte lokaler väljer nu att söka mark för att själva uppföra lokalerna. Detta har i sig inneburit en högre efterfrågan på verksamhetsmark än tidigare. Tidigare bedömer näringslivsföreträdarna att företagen efterfrågade från ca två till ca fem hektar årligen (vilket rimmar någorlunda med faktiska historiska data enligt ovan), en efterfrågan som de bedömer ökat till uppemot tio hektar årligen. En effekt av den ökande efterfrågan är enligt företrädarna för näringslivet att också markpriserna stigit med mellan 50 och 100 procent de senaste åren och de bedömer att prisnivån ligger runt 400 kronor per kvadratmeter tomtarea.

Vid intervjuerna är det tydligt att frågan om möjligheter att få fram ny verksamhetsmark är angelägen. Uppmaningen är avslutningsvis att kommunen bör fokusera på och uttömma alla möjligheter att få fram verksamhetsmark snabbare än planerat. Om det trots ansträngningar inte går, förordar näringslivsföreträdarna att kommunen inleder en dialog med företagen i Gävle och skapar en tydlighet i kommunikationen om när mark blir tillgänglig för att om möjligt motverka att företag lämnar Gävle och etablerar sig i andra kommuner.

Vid intervjuer med företrädare för kommunen framgår att kommunens mål är att ha ca 60 hektar verksamhetsmark i buffert. Med de senaste årens fokus på andra användningsområden som exempelvis bostäder, har bufferten krympt. När efterfrågan på verksamhetsmark samtidigt har ökat markant, har den bristsituation som näringslivsföreträdarna hänvisar till uppstått. Också kommunen, inte minst företrädare för Gävle hamn, ser sammanfattningsvis en ökad efterfrågan på planlagd verksamhetsmark som är klar till försäljning.

Med ett successivt ökat fokus på planering av ny verksamhetsmark bör kommunen enligt intervjuerna med kommunala företrädare ta fram en tydlig plan med strategier, vision och mål för de olika verksamhetsområdena. Arbetet bör bland annat svara på frågor om vilken typ av verksamheter som skall finnas i respektive område och hur respektive område bör utvecklas. I det arbetet bör prioritering av branscher och definitioner av vilken slags platser och mark som lämpar sig för olika verksamheter samt vilken mark som bör tillkomma respektive omvandlas identifieras.

Ytterligare utgångspunkter för ett sådant strategiarbete är att olika verksamhetsområden kan ges olika inriktning och olika kvaliteter/standard. Det möjliggör en viss differentiering med olika alternativ för företag inom näringslivet med olika förutsättningar. Differentiering kan ske utifrån exempelvis geografi (södra/norra), markpriser (dyrare/billigare) och tillgång till transportinfrastruktur och energiinfrastruktur. I arbetet bör enligt intervjuerna synpunkter från näringslivet integreras. En dialog med näringslivet kan röra frågor om vilka egenskaper verksamhetsområdena bör ha och vilket annat utbud som efterfrågas för att stödja tillgång till lokal service och goda arbetsmiljöer. Det finns också ett behov av att utreda och utvärdera i vilken utsträckning kommunen bör förbereda områden med markberedning och infrastruktur med mera och sälja byggklar mark. Det kan också vara intressant att värdera möjligheterna att sälja några områden i form av råmark för att möjliggöra för aktörer som föredrar att utveckla marken mer självständigt.

En central fråga är i vilken utsträckning kommunen har, eller kan förväntas ha, tillräcklig planberedskap både för det mer organiska och småskaliga behovet av ny verksamhetsmark och samtidigt dessutom har beredskap för stora etableringar som kan skapa ett större markbehov relativt snabbt. Den planerade exploateringen av Näringen komplicerar bilden när företag som redan finns i kommunen inte ser samma möjligheter att investera i nuvarande lokaler som tidigare, utan väntar på successiv omlokalisering i takt med att området omvandlas.

Studeras den nuvarande planberedskapen har det inte funnits tillräckligt mycket planlagd kommunal mark till försäljning under 2021 och det kommer inte heller såvitt kan bedömas under 2022 finnas sådan mark till försäljning. Kommunens markstrategier och planresurser har tidigare fokuserat på andra verksamheter, främst bostäder. Samtidigt har exempelvis lösningar på

trafikfrågor som kräver samverkan med statliga myndigheter försenat utvecklingen av nya områden och på så sätt bidragit till att planberedskapen inte varit tillräcklig. Bristen på planlagt verksamhetsmark är **sammanfattningsvis** ett problem på kortare sikt, givet att det årligen finns en efterfrågan på mellan fyra och fem hektar planlagt mark.

Däremot kommer det enligt kommunens planer finnas planlagd mark till försäljning från och med år 2023 för mer stadsnära verksamheter och från och med år 2023 och 2024 också för mer skrymmande logistikverksamheter, när först mark i Kungsbäck och sedan i Ersbos fjärde etapp kan komma ut till försäljning, se tabell 18.

I Kungsbäck rör det sig om ca fem till sex hektar ledig mark, det vill säga endast i genomsnitt högst ett årsbehov, men i Ersbo planeras för att tillgängliggöra 90 hektar. Ett år senare planeras ca 65 hektar planlagd mark vara säljbar under åren 2024 och 2025 i Gävle hamn för logistik och lagerverksamheter med koppling till hamnverksamheten. I Forsbacka planeras för totalt 80 till 100 hektar med planerad försäljning under åren 2024 till 2025, varav det för närvarande finns tre hektar till försäljning. Med dessa projekt finns en avsevärd volym säljbar verksamhetsmark successivt från och med år 2023 med allt större volymer under 2024 och 2025.

Område	Inriktning	Planlagd ledig (Ha)	Planläggning pågår (Ha)	Säljbar (år)	Kommentar
Hemlingby	Handel	0	9	2023	pågående
Kungsbäck	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
Forsbacka		3	80-100	2024-2025	startas inom kort
Tolvforsskogen		0	200	2028	Totalt finns möjlighet för ~1 200 ha

Tabell 18.

På längre sikt, under 2028, bedöms kommunens största verksamhetsområde, Tolvforsskogen, börja bidra med säljbar verksamhetsmark. I detta område planeras för närvarande 200 hektar verksamhetsmark. Utöver dessa 200 hektar mark finns dessutom möjligheter att planlägga ytterligare mycket stora volymer i Tolvforsskogen. Inom ca 3 år kommer över 250 hektar verksamhetsmark att vara säljbar. Detta är mer mark än vad som sålts under de senaste 20 åren totalt.

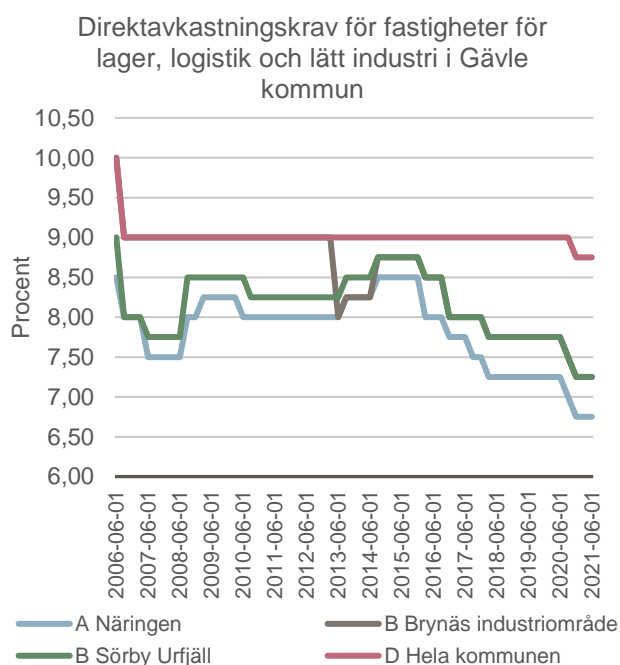
Med den mycket stora möjliga volymen ställs som diskuterats ovan krav på en strategi för hur området bör disponeras för att kunna attrahera olika typer av verksamheter. Insikter om behovet av sådant strategiarbete finns redan enligt intervjuerna med kommunala företrädare. En sådan strategi skulle kunna baseras på en idé om att likande verksamheter samlokaliseras i olika delar av området och drar fördelar av hur olika delområden relaterar till annan infrastruktur, devis utifrån behov av ytor och tillgänglighet med olika transportmedel. Ett sådant strategiarbete har påbörjats där den södra delen kan komma att reserveras för exempelvis verksamheter som förutsätter allmänhetens tillgång i form av service, återvinning och snödeponi mm, den östra för lager och logistik och den västra för särskild logistik med eventuella behov av kombiterminaler för koppling mot järnvägsnätet.

Faktorer som påverkar markpriser

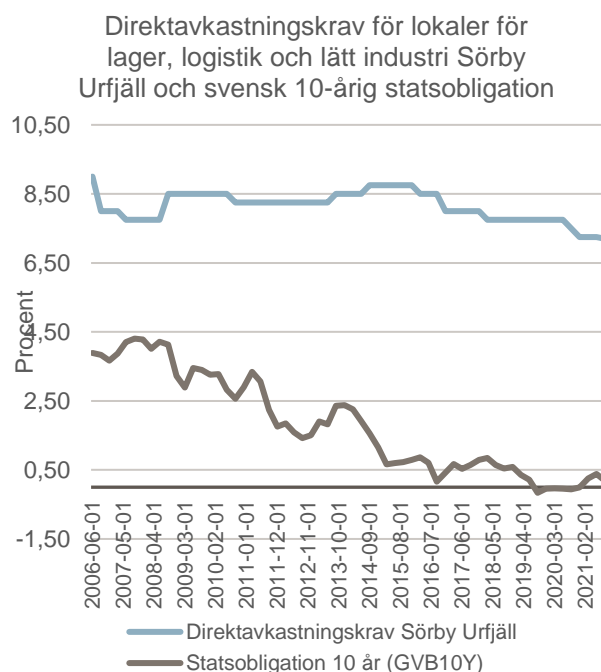
Intervjuerna med både kommun- och näringslivsföreträdare visar att behovet av verksamhetsmark har ökat. Till en del beror ett ökande behov på att den svenska ekonomin och att Gävle växer. Med ökande efterfrågan från hushåll och företag ökar också behovet av mark. Dessutom har antalet

transporter och volymerna transporterade varor ökat till följd av bland annat ökad e-handel, vilket ytterligare ökat efterfrågan på främst lager- och logistikfastigheter.

Men en del av den ökande efterfrågan har uppstått till följd av penningpolitiken och åtföljande förändrad logik på fastighetsmarknaden bland företag som bedriver verksamhet i lokaler för lätt industri-, lager och logistik. Västvärldens centralbanker har sedan finanskrisen för ett decennium sedan tagit en aktiv roll i ekonomin. Syftet är att lägre räntor ska stimulera investeringar, vilket ger fler sysselsatta i ekonomierna. Eftersom räntorna för de riskfria tillgångsslagen i ekonomin, exempelvis statsobligationer, då faller, ökar intresset bland investerare för andra typer av tillgångar. Statistik över hyresnivåer och vakanser visar att både hyror och vakansnivåer för bland annat lokaler för lätt industri, lager- och logistikanläggningar uppvisar liten volatilitet över tid. Med andra ord, denna typ av fastigheter redovisar låg risk, vilket ger en jämn och positiv avkastning över tid. När räntenivåerna på obligationsmarknaden blivit mycket låga, i vissa fall och under vissa perioder till och med negativa, blir sådana fastigheter intressanta investeringsobjekt för kapitalförvaltare. Av dessa skäl har efterfrågan på sådana fastigheter ökat (liksom för bostadshyresfastigheter). Den ökande efterfrågan har pressat ner investerarnas avkastningskrav vilket i sin tur innebär att fastigheterna allt annat lika ökar i värde.



Figur 57. Källa: Datscha.



Figur 58. Källa: Datscha och SCB.

Effekterna av ett fallande direktavkastningskrav kan illustreras med en enkel byggrättsvärdeskalkyl för utveckling av exempelvis mark till lokaler för lätt industri och lager. Givet att marknadens direktavkastningskrav är 9,0 procent blir med tillämpade kalkylantaganden markvärdet ca 900 kronor per kvadratmeter BTA. Med samma antaganden i övrigt men med ett ändrat direktavkastningskrav (till följd av fallande räntor) till 7,25 procent, ökar fastighetsvärdet till nästan 3 500 kronor per kvadratmeter, se tabell 19. Givet att värdet på nya lokaler för exempelvis lager och lätt industri ökat så markant endast till följd av fallande avkastningskrav de senaste åren har intresset för att utveckla både förvärva och utveckla sådana fastigheter ökat.

Sörby Urfjäll: Lokaler för lätt industri (år 2015:1)			Sörby Urfjäll: Lokaler för lätt industri (år 2021:2)		
Ljus BTA		1	Ljus BTA		1
Yteffektivitet		90%	Yteffektivitet		90%
LOA		0,9	LOA		0,9
Hyra Kr/kvm/år BOA		1 200	Hyra Kr/kvm/år BOA		1 200
DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA		150	DoUhkostnad Kr/kvm/år BOA		150
Vakans (%)		0,00%	Vakans (%)		0,00%
Driftnetto Kr/kvm/år BOA		1 050	Driftnetto Kr/kvm/år BOA		1 050
Driftnetto Kr/kvm/år BTA		945	Driftnetto Kr/kvm/år BTA		945
Avkastningskrav		9,00%	Avkastningskrav		7,25%
Värde Kr/kvm BTA		10 500	Värde Kr/kvm BTA		13 034
Kostnader			Kostnader		
Byggekostnad Kr/kvm BTA		8 000	Byggekostnad Kr/kvm BTA		8 000
Moms	0%	0	Moms	0%	0
Finansiering	4%	320	Finansiering	4%	320
Risk/ byggherrekostnad	15%	1 248	Risk/ byggherrekostnad	15%	1 248
Totalt Kr/kvm BOA		10 631	Totalt Kr/kvm BOA		10 631
Totalt Kr/kvm BTA		9 568	Totalt Kr/kvm BTA		9 568
Byggrättsvärde Kr/kvm BTA		932	Byggrättsvärde Kr/kvm BTA		3 466

Tabell 19. Källa: Evidens och Datscha.

De ökande fastighetsvärdena har inte bara observerats av fastighetsbolag, de har också noterats av företag som själva bedriver verksamhet i sådana lokaler. Givet att det uppstår ett nytt lokalbehov, exempelvis till följd av ändrad verksamhet eller expansion, kan det vara mycket lönsamt för ett sådant företag att köpa mark och i egen regi uppföra lokaler i stället för att hyra lokaler. På så sätt kan företaget tillgodogöra sig värdestegringen från planlagd mark till uthyrningsbar fastighet, genom att sälja den färdigbyggda fastigheten till ett fastighetsbolag eller en annan kapitalförvaltare, för att sedan hyra tillbaka den. I vissa fall kan en sådan fastighetsutveckling med tillhörande försäljning av fastigheten vara väsentligt mer lönsam än företagets huvudsakliga verksamhet. Denna delvis nya logik har sannolikt bidragit till den ökande efterfrågan på verksamhetsmark och inriktningen mot markefterfrågan snarare än mot nya lokaler.

Givet en fortsatt positiv ekonomisk utveckling och fortsatt låga räntor är det inte osannolikt att fastighetsvärdena stiger ytterligare och att den nya logik som beskrivits består ytterligare en tid. Detta medför också att efterfrågan på verksamhetsmark för lokaler för lätt industri-, lager och logistik troligen kommer att fortsätta vara på en hög nivå.

Slutsatser om behov av planering för verksamhetsmark

Slutsatsen är sammanfattningsvis att det under en tidsperiod funnits en brist på säljbar verksamhetsmark och att den bristen består ytterligare en tid. Med de ledtider som gäller för strategisk markpolitik och planering finns knappast möjligheter att avhjälpa bristen under de närmaste ett till två åren.

Däremot är planberedskapen ökande och bedöms vara mycket god på sikt. Med den efterfrågan som kan härledas utifrån historiska behov av verksamhetsmark och den beredskap som bör finnas för att attrahera större nyetableringar, bedöms tillgång på planlagd mark successivt i allt högre grad kunna möta efterfrågan. Med den bedömning som kan göras på basis av historisk markförsäljning och den ökande efterfrågan på verksamhetsmark som både näringslivs- och

kommunföreträdare identifierat, är det rimligt att planera för en löpande försäljning av mellan fem och tio hektar mark årligen.

För att klara att tillgodose de allra största etableringarna, där behovet kan vara 50 till 100 hektar mark eller mer för ett enskilt företag, bör en sådan ytterligare beredskap också finnas. Över den löpande försäljningen om uppemot 10 hektar årligen bör även ytterligare en planreserv upprätthållas. Totalt bör minst 100 till 200 hektar finnas tillgänglig, givet att kommunen av tillväxtskäl ska kunna agera snabbt och attrahera nya företag. Utöver tillgänglig mark krävs också en genomtänkt lokalisering och att det finns kapacitet att snabbt ansluta infrastruktur för VA, energi och trafik.

Med de 250 till 270 hektar mark som bedöms kunna planläggas och säljas 2023 till 2025, finns med dessa utgångspunkter rimligen tillräckliga volymer för både den mer löpande efterfrågan och några större etableringar. Problemet med bristande utbud på kort sikt går sannolikt inte att lösa men kan fram till 2024/2025 hanteras med tydlig kommunikation till näringslivet om vilka möjligheter som skapas på sikt, även om bristen förväntas bestå ytterligare en tid.

Sammanfattning

De huvudsakliga observationerna rörande efterfrågan på verksamhetsmark kan avslutningsvis sammanfattas i följande punkter:

- Analyser av insamlade data, kompletterat med intervjuer, indikerar en reell brist på säljbar verksamhetsmark under senare år.
- Behovet uppskattas till minst fem till tio hektar verksamhetsmark per år kontinuerligt
- Därutöver krävs en mark- och planberedskap för att kunna möjliggöra stora nyetableringar av företag, vilka behövs för att uppnå efterfrågade effekter på sysselsättning och tillväxt. Denna beredskap bör omfatta ca minst 200 hektar mark i en buffert.
- Bristen på verksamhetsmark bedöms bestå under ytterligare en tid framöver, bland annat beroende på ledtider för markpolitik och planering.
- Ökande planberedskap innebär att behoven successivt kommer att kunna mötas ett antal år framåt i tiden i takt med att de stora planerade verksamhetsområdena blir säljbara.
- Det bristande utbudet kommer således inte att kunna mötas på kort sikt, utan kommer fram till 2024/2025 att behöva hanteras med tydlig kommunikation och samverkan
- Fortsatt positiv ekonomisk utveckling och fortsatt låga räntor gör att fastighetsvärdena stiger och gör det mer attraktivt för företag att äga och utveckla mark i egen regi. Sammantaget medför detta en fortsatt hög efterfrågan på verksamhetsmark framöver.