

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSANALYS

GÄVLE KOMMUN

2022-10-11



Fotograf Daniel Bernstål

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSSANALYS

Gävle kommun

KUND

Gävle kommun

KONSULT

WSP Advisory

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

KONTAKTPERSONER

Linda Lövgren, WSP Advisory

Katarina Johansson, Gävle kommun

UPPDRAGSNAMN
Bostadsförsörjningsprogram
Gävle kommun

UPPDRAGSNUMMER
10340207

FÖRFATTARE
Linda Lövgren

DATUM
2022-10-11

INNEHÅLL

1	INLEDNING	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	METOD	4
2	DEMOGRAFISK UTVECKLING	5
2.1	BEFOLKNINGSUTVECKLING	5
2.2	BEFOLKNINGSPROGNOS	7
2.3	PENDLING	8
2.4	HUSHÅLLSANALYS	9
2.5	SLUTSATSER DEMOGRAFI	10
3	MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
3.1	UTBUD	11
3.2.1	Bostadsbeståndet	11
3.2.2	Bostadsbyggande	11
3.2.3	Priser	13
3.2.4	Hyrer	17
3.2	EFTERFRÅGAN	17
3.2.1	Boendeförhållanden	17
3.2.2	Hushållens betalningsförmåga	19
3.2.3	Efterfrågan på allmännyttans bostäder	21
3.2.4	Efterfrågan Näringen och Gävle kommun	22
3.2.5	Investeringsvilja	23
3.2.6	Tillgång till mark	25
3.3	SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
3.4	REKOMMENDATIONER BYGGANDE	27
4	BOSTADSBEHOV	28
4.1	BOSTADSBEHOVET	28
4.2	BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN	29
4.3	DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER	30
4.3.1	Särskilt boende för äldre	30
4.3.2	Bostäder för personer med funktionsnedsättning	31
4.3.3	Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn	32
4.4	BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR	33
4.5	BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA	33
4.6	BOSTÄDER FÖR STUDENTER	33
4.7	SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET	34

1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Detta är ett underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Gävle kommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning styrs av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt en uppdatering av lagen som träder i kraft den 1 oktober 2022 ska uppgifterna särskilt grundas på en analys av:

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Denna analys är skriven enligt den uppdaterade lagen och använder det underlag som Boverket har publicerat före den 1 oktober 2022.

Analysen är skriven av WSP under augusti till september 2022. Uppdragsledare är Linda Lövgren. Övrig uppdragsmedlem är Soumia Mehnaoui.

1.2 METOD

Bostadsförsörjningsanalysen har genomförts genom en studie av relevanta strategiska dokument samt en sammanställning och analys av statistik från både öppna källor och källor som WSP betalar för. WSP har egna metoder för att beräkna betalningsförmåga för bostäder, samt för att göra bedömningar kring bostadsbehov och efterfrågan på bostäder i kommunen. Intervjuer har genomförts med tjänstepersoner inom kommunen. En workshop med drygt 20 deltagare från olika förvaltningar inom kommunen har genomförts. Underlag har även hämtats från kommunens egen analys samt en marknadsanalys av den planerade stadsdelen Näringen.

2. DEMOGRAFISK UTVECKLING

2.1 BEFOLKNINGSUTVECKLING

År 2021 bodde det drygt 103 000 invånare i Gävle kommun. Befolkningen har med några få undantag ökat varje år sedan 1970. Under den senaste tioårsperioden har kommunen ökat med 735 personer per år, det vill säga drygt 7 procent.

Gävle kommun har haft ett positivt invandringsöverskott sedan mitten av 1980-talet, och det är en stor del av befolkningstillväxten. Invandringsöverskottet har de senaste tio åren varit 462 personer per år. Födelsenettet har varit positivt sedan 2008 och består av 171 personer per år de senaste tio åren. Inrikes flyttnetto har varierat en hel del under årens lopp, men är mestadels positivt. Genomsnittligt inrikes flyttnetto de senaste tio åren var 117 personer per år. År 2021 var dock inrikes flyttnetto negativt.

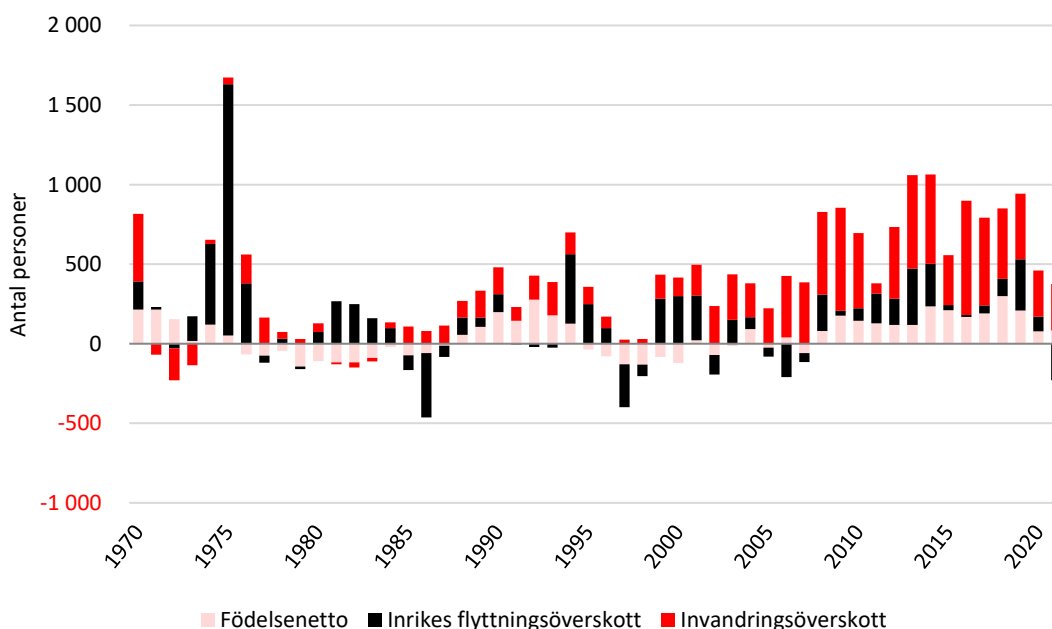


Diagram 1: Befolkningsförändringar i Gävle kommun 1970–2020. Källa: SCB.

De flesta flyttar sker i åldern mellan 20 och 30 år. I åldrarna 0–22 år samt 33–48 år det fler som flyttar in till kommunen än ut ur kommunen. Efter 60 års ålder sker få flyttar.

En tätort definieras som ett sammanhängande område med minst 200 invånare, där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter.

Gävle har en hög tätortsgrad, med 94 procent av kommuninvånarna boende i tätort. Det finns 16 tätorter i kommunen, där tätorten Gävle med 79 004 invånare dominerar. Tre av fyra av kommuninvånarna respektive en av fyra av länsinvånarna bor i tätorten Gävle. Övriga tätorter är förhållandevis små. Därutöver bor 6 429 personer i glesbygd eller i småorter.

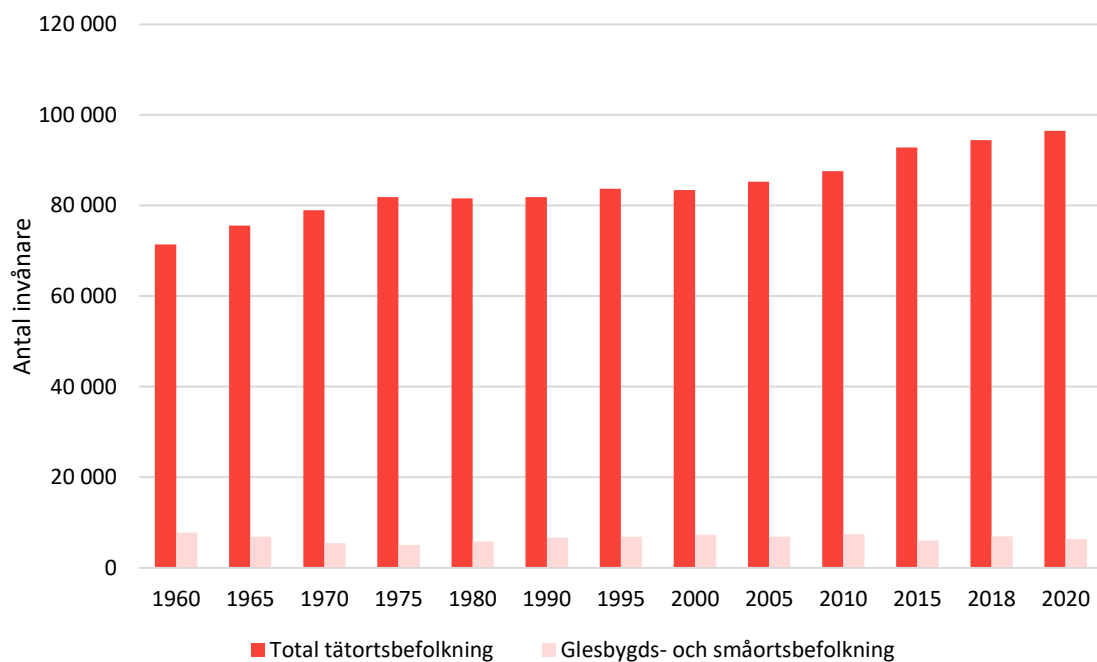


Diagram 2: Utveckling av tätorter i Gävle kommun 1960–2020. Källa: SCB.

2.2 BEFOLKNINGSPROGNOS

Enligt SCB:s befolkningsframskrivning för perioden 2022–2035 förväntas invånarantalet öka till 108 453 invånare, vilket innebär en ökning med i genomsnitt 280 invånare per år.

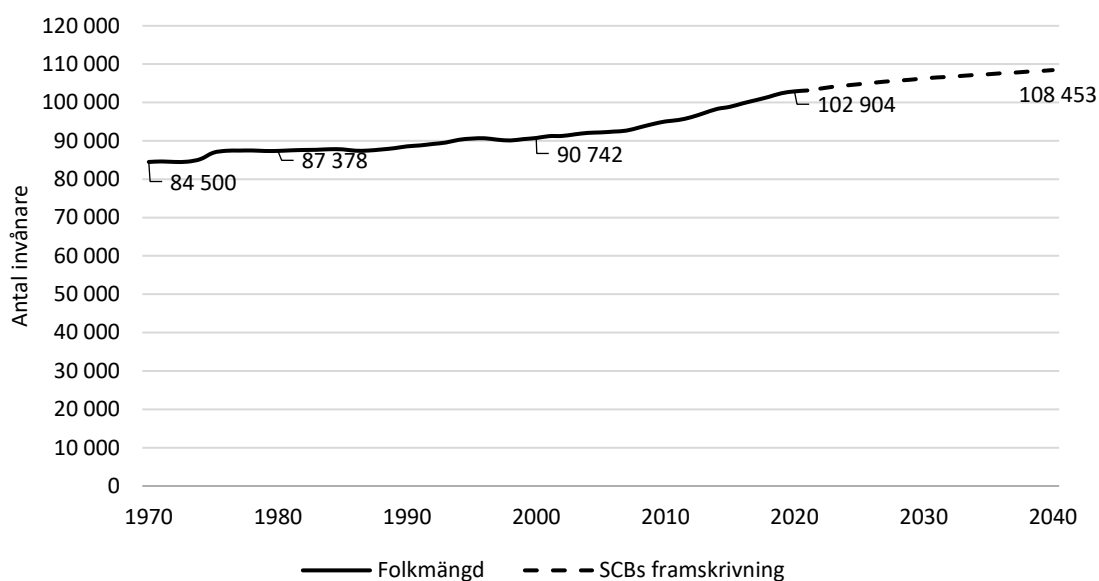


Diagram 3: Befolkningsutveckling och prognosticerad befolkningsutveckling i Gävle kommun 1970 – 2040. Källa: SCB.

Fram till år 2040 förväntas antalet invånare i kommunen öka i flera åldersgrupper jämfört med 2021. Den största ökningen finns i åldrarna 81–90 (+2 111) år följt av åldersgruppen 41–50 år (+1 117). Antalet invånare minskar i åldersgrupperna 0–10, 31–40 och 51–60 år. Likt de flesta andra kommuner i Sverige kommer därmed Gävle kommun ha en allt högre andel äldre i befolkningen.

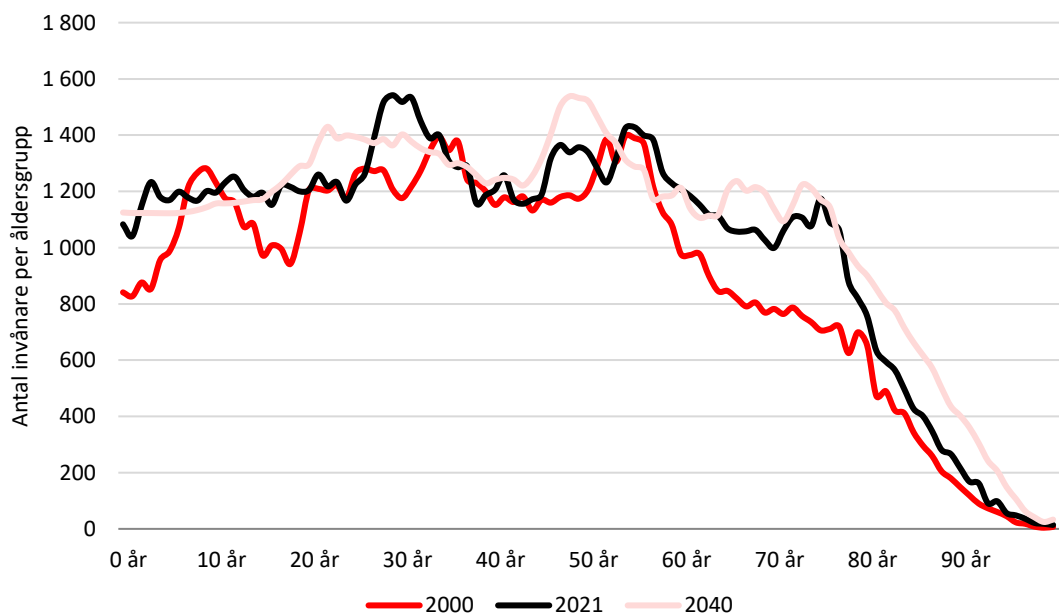


Diagram 4: Åldersstruktur i Gävle kommun för 20 år sedan, idag och om 20 år. Källa: SCB.

2.3 PENDLING

Under perioden 2004 till 2018 har både inpendling och utpendling till Gävle kommun ökat. Det har dock alltid varit fler som pendlar från än till kommunen. 2018 var det knappt 6 500 personer som pendlade in till Gävle kommun och nästan 6 300 personer som pendlade från kommunen.

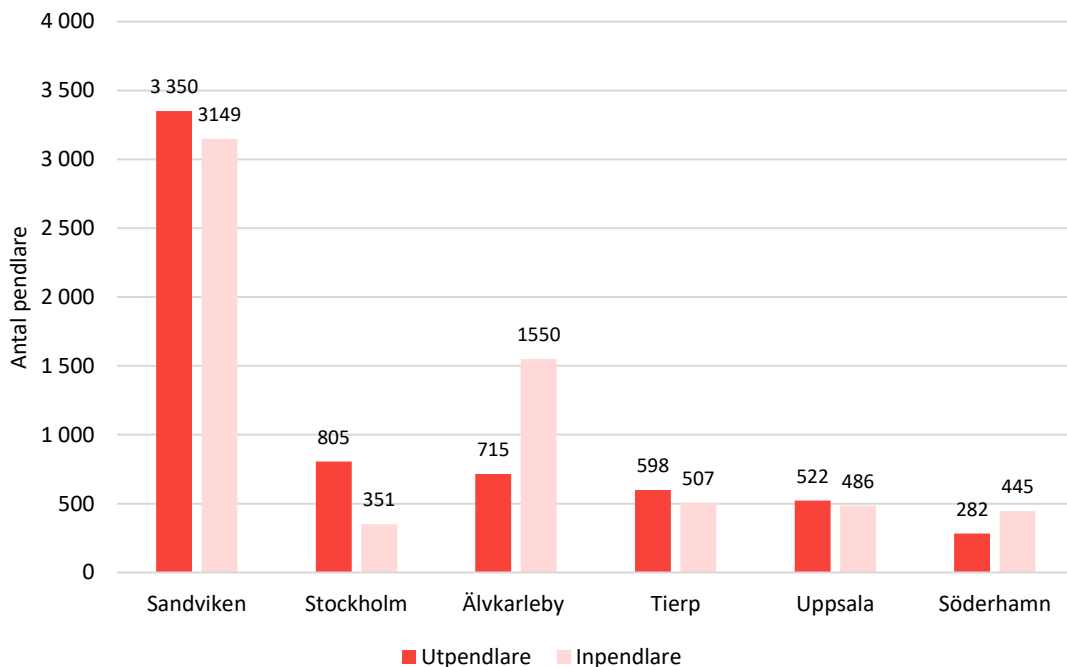


Diagram 5: Vanligaste pendlingsorterna till/från Gävle kommun 2018. Källa: SCB.

Den vanligaste pendlingsorten till och från Gävle kommun är Sandviken. Det är något fler som pendlar från Gävle till Sandviken än tvärtom. Den näst största inpendlingsorten är därefter Älvkarleby följt av Tierp. Stockholm är den näst största utpendlingsorten följt av Älvkarleby. Mellan 2004 och 2018 har andelen som pendlar från Gävle till Sandviken ökat med 42 procent, och andelen som pendlar från Sandviken till Gävle har ökat med 31 procent.

2.4 HUSHÅLLSANALYS

I kommunen finns det nästan 50 000 hushåll. Den vanligaste hushållstypen är ensamstående personer utan barn vilket utgör 44 procent av det totala antalet hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn, vilket utgör 23 procent av det totala antalet hushåll. Den genomsnittliga hushållsstorleken i Gävle kommun är 2,07 personer per hushåll.

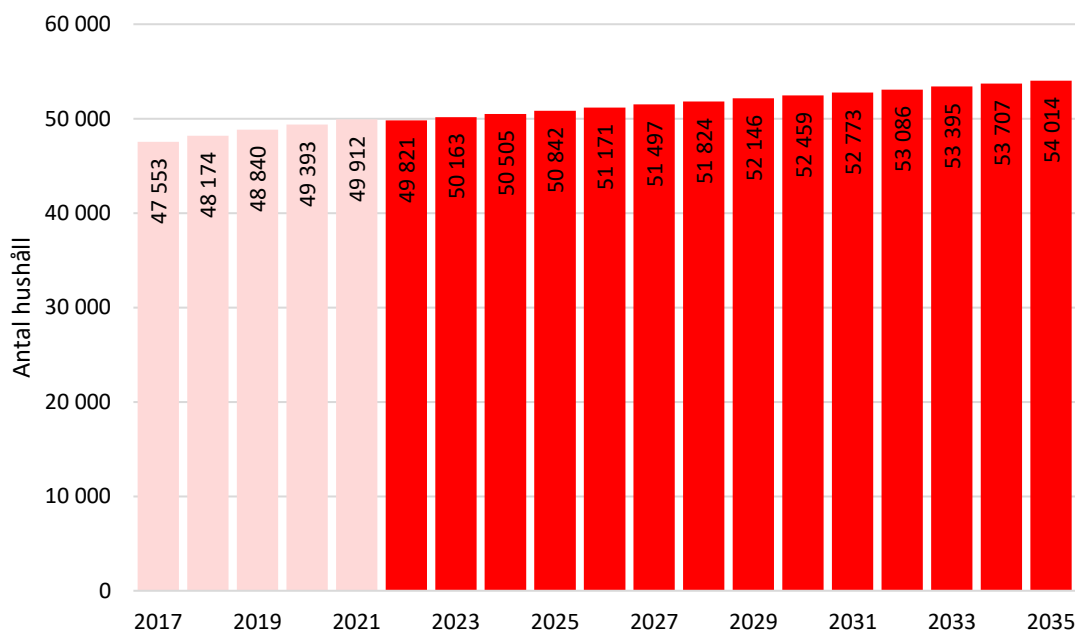


Diagram 6: Antal hushåll i Gävle kommun år 2017–2035, varav prognos år 2022–2035. Källa: SCB och Gävle kommun (SG).

Antalet hushåll i Gävle kommun förväntas öka från 49 912 år 2021 till 54 014 år 2035, vilket innebär en genomsnittlig årlig ökning med 293 hushåll per år.

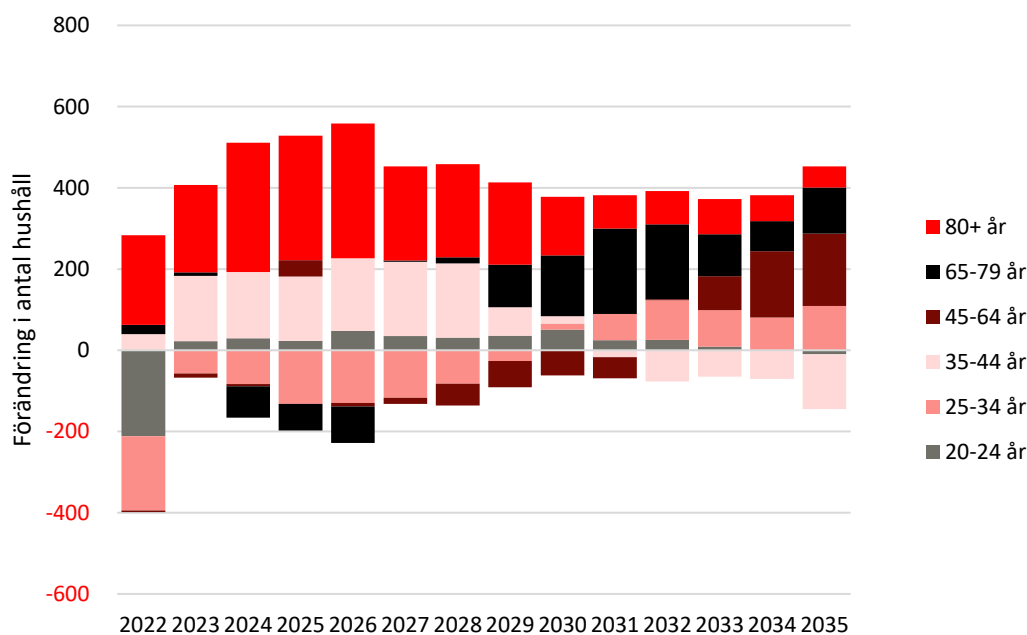


Diagram 7: Årlig förändring i antal hushåll efter referenspersonens ålder år 2022–2035. Källa: Gävle kommun (SG, maj-2022).

Utifrån befolkningsprognosen och hushållskvoter är det möjligt att beräkna framtida hushållsutveckling. Den äldste i hushållet utgör referensperson. Hushållsprognosen visar att de närmaste åren ökar hushåll med personer över 80 år i antal, i vilka hushållsstorleken är lägre.

2.5 SLUTSATSER DEMOGRAFI

Gävle kommun har en positiv befolkningsutveckling och förväntas att ha det även framöver. En stor del av befolkningstillväxten har bestått i ett invandringsöverskott, en grupp som vanligtvis inte har ekonomiska möjligheter att köpa eller hyra en ny bostad. Det innebär att det demografiska underlaget för nya bostäder behöver ske genom skapande av flyttkedjor.

Under den senaste tioårsperioden har kommunen ökat med 735 personer per år. Framöver prognostiseras en lägre befolkningsökning med i genomsnitt 280 personer per år.

Likt de flesta andra kommuner i Sverige kommer Gävle kommun ha en allt högre andel personer över 80 år i befolkningen. Det är också i den åldern som behov av mer anpassade bostäder blir allt vanligare. Enligt hushållsanalysen sker den största ökningen av de allra äldsta hushållen från 2022 fram till 2030, för att därefter minska. Det är därmed relativt snart som mer anpassade bostäder för äldre av olika slag kan komma att behövas och efterfrågas.

3. MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 UTBUD

3.2.1 Bostadsbeståndet

I dagsläget finns det drygt 53 000 bostäder i Gävle kommun. Mer än hälften av beståndet består av lägenheter i flerbostadshus (52 procent). Den vanligaste upplåtelseformen i kommunen är hyresrätt (46 procent) följt av äganderätt (31 procent). 23 procent av beståndet utgörs av bostadsrätter.

I kommunen utgörs sex procent av beståndet av specialbostäder och den största andelen av dessa bostäder är för målgruppen funktionshindrade eller äldre. Drygt två procent av det totala bostadsbeståndet utgörs av studentbostäder. Allmännyttan innehar 28 procent av bostadsbeståndet i Gävle kommun.

Tabell 1: Bostadsbestånd i Gävle kommun 2021. Källa: SCB.

Upplåtelseform/ hustyp	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Hyresrätt	2 044	19 088	643	2 933	24 708
Bostadsrätt	3 182	8 782	46	114	12 124
Äganderätt	16 337	0	0	0	16 337
Totalt	21 563	27 870	689	3 047	53 169

Många småhus byggdes på 1970-talet och en hög andel av flerbostadshusen byggdes på 1960-talet. Det finns 3 455 fritidshus i kommunen.

3.2.2 Bostadsbyggande

Precis som i många andra kommuner i Sverige gick bostadsbyggandet ner i mitten av 90-talet. Under 2000-talet har bostadsbyggandet ökat igen, framför allt från 2015 och framåt. Det har färdigställts 380 bostäder per år de senaste tio åren. Under de senaste tio åren har 3 785 bostäder färdigställts, varav 3 104 i flerbostadshus och 681 småhus. Utöver nybyggnation har i genomsnitt 20 bostäder per år tillförts bostadsbeståndet genom ombyggnation.

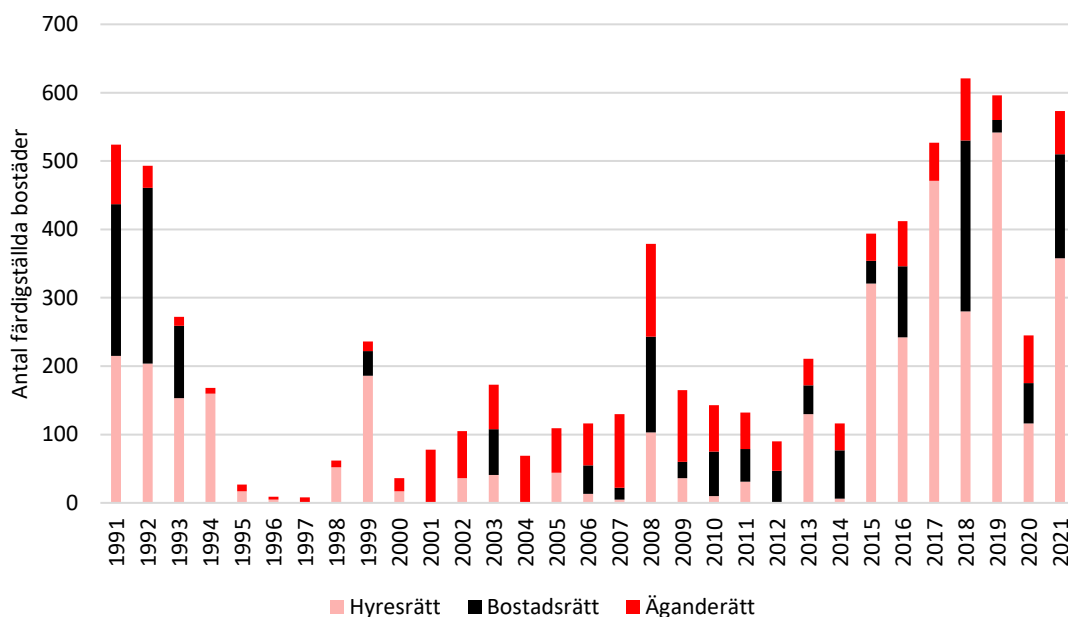


Diagram 8: Byggnad efter upplåtelseform i Gävle kommun 1991–2021. Källa: SCB.

Det är främst i planeringsområdena Villastaden-Fridhem, Stigslund-Strömsbro, Söder-Hemsta och Öster-Alderholmen som tillväxten av bostäder har skett. I Villastaden-Fridhem och Stigslund-Strömsbro har beståndet växt i form av hyresrätter (till exempel studentbostäder på Kungsbäck).

I planeringsområdena Söder-Hemsta och Öster-Alderholmen är tillväxten balanserad mellan hyresrätter och bostadsrätter. Utanför de centrala delarna är småhus med äganderätt dominerande för bostadsutvecklingen.

Bostadstillväxt efter planeringsområde 2016-2020

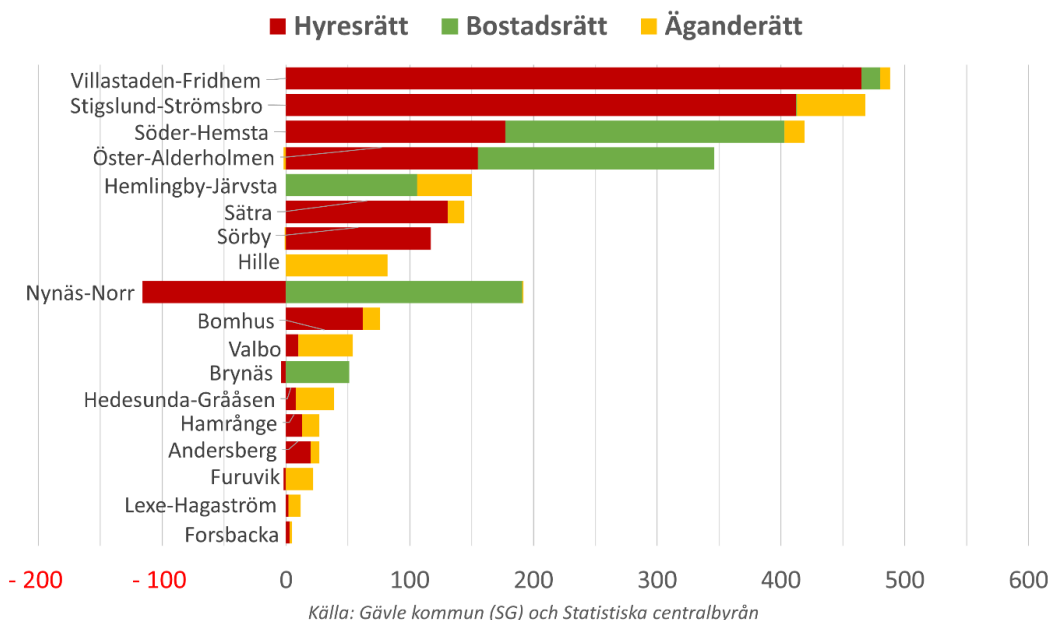


Diagram 9: Bostadstillväxt efter planeringsområde 2016–2020. Källa: SCB och Gävle kommun (SG).

Kommunen planerar totalt för 1 273 bostäder mellan 2022 och 2023 enligt årets bostadsmarknadsenkät.

3.2.3 Priser

I genomsnitt säljs 113 villor och 242 bostadsrätter varje år i Gävle kommun, räknat från år 2010 fram till andra kvartalet 2022. Sedan slutet av 2020 har villapriserna per kvadratmeter ökat med 17 procent. Motsvarande siffra för bostadsrätter är sju procent.

Mellan slutet av 2016 och slutet av 2019 var priserna per kvadratmeter för villor respektive bostadsrätter på samma nivå. Därefter har villorna dragit ifrån och blivit betydligt dyrare per kvadratmeter än bostadsrätterna, vilket kan ses som en tydlig pandemi-effekt. I och med pandemin har efterfrågan på större bostäder och en egen täppa ökat. Många behöver numera inte åka in till kontoret varje dag, vilket medför att fler kan tänka sig att pendla längre och i gengäld kunna ha råd med en villa.

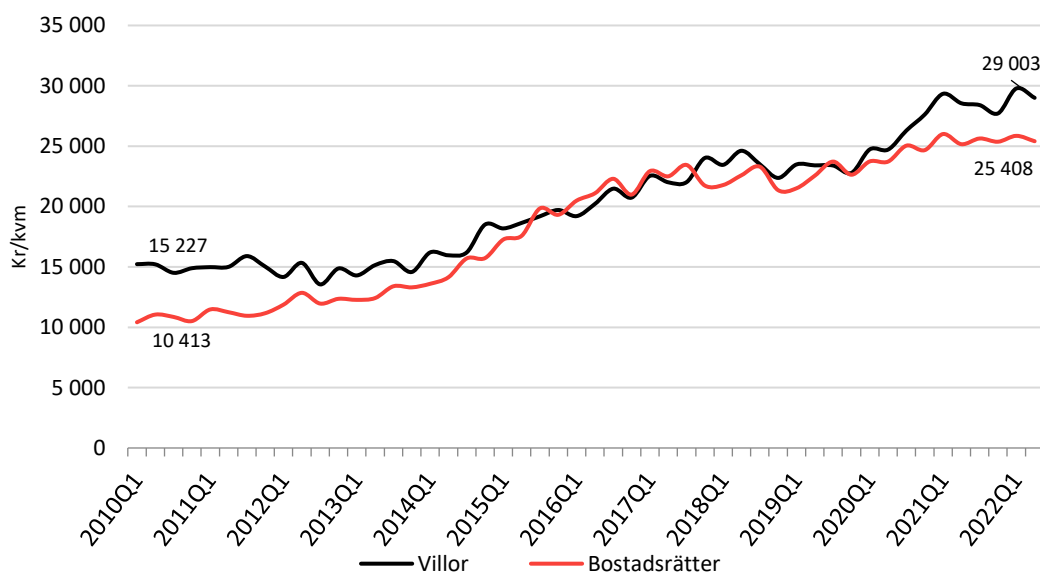


Diagram 10: Kvadratmeterpris för bostadsrätter och villor i Gävle kommun år 2010-2022Q2. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Såväl villor som bostadsrätter har dock sjunkit något i pris per kvm från första kvartalet 2022 till andra kvartalet 2022 (tre respektive två procent). En villa kostar 3,8 miljoner kr respektive 29 003 kr/kvm och en bostadsrätt kostar 1,8 miljoner kr respektive 25 408 kr/kvm andra kvartalet 2022 enligt Svensk Mäklarstatistik.

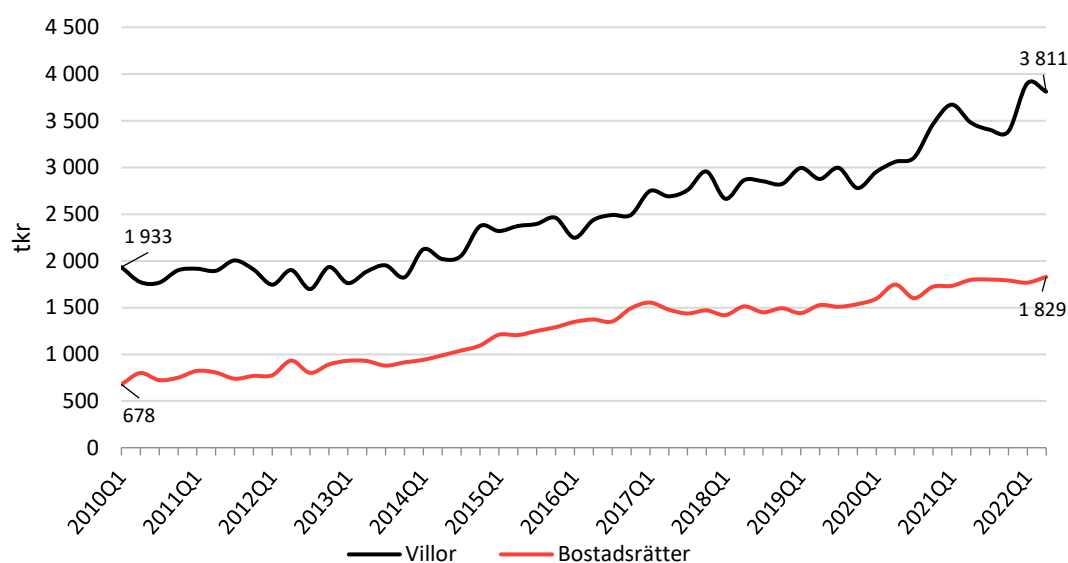


Diagram 11: Pris för bostadsrätter och villor i Gävle kommun år 2010-2022Q2. Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Det finns en stor spridning i prisnivå för olika typer av bostäder, framför allt avseende villor. Enstaka villor kostar över tio miljoner kronor och under en miljon kronor. Medianpriset för en villa är cirka 3,4 miljoner kronor och medianpriset för en bostadsrätt är ungefär 1,6 miljoner kronor enligt data från Datscha/Valueguard.

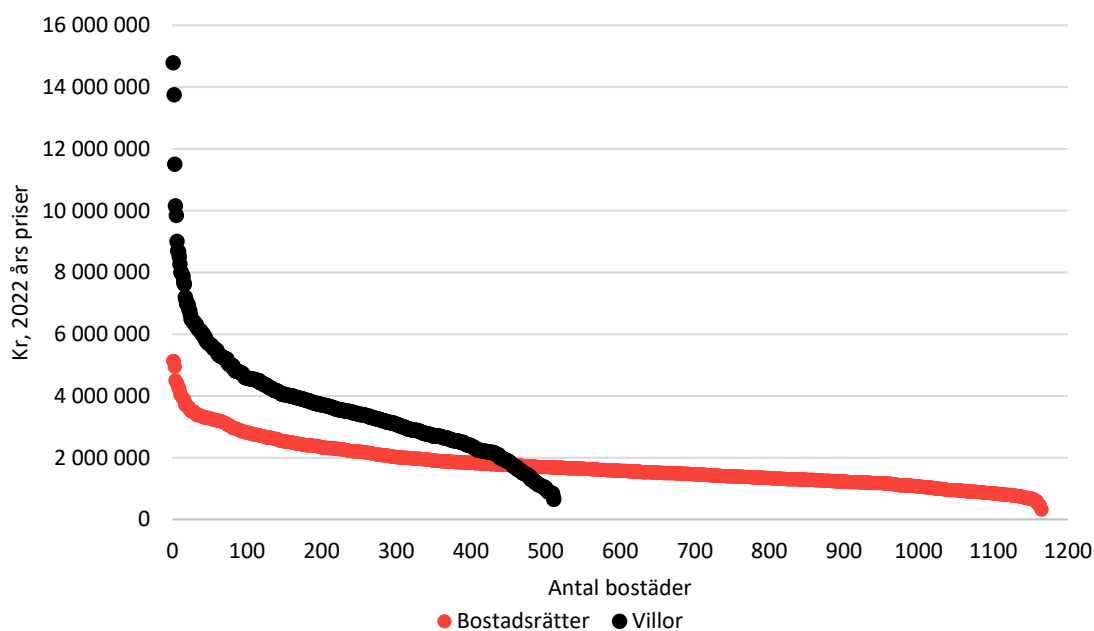


Diagram 12: Rangordning av bostadsförsäljningar i Gävle kommun 2021-09-15 – 2022-09-15. Källa: Datscha/Valueguard.

Nedan syns en karta med bostadsrättspriser i Gävle kommun. Priserna är från under 20 000 kr upp till över 35 000 kr per kvadratmeter. De dyraste bostäderna finns i Gävle hamn och nära högskolan. De billigare bostäderna finns i tätorterna och småorterna utanför Gävle samt även i Brynäs, Järvsta och Sätra.

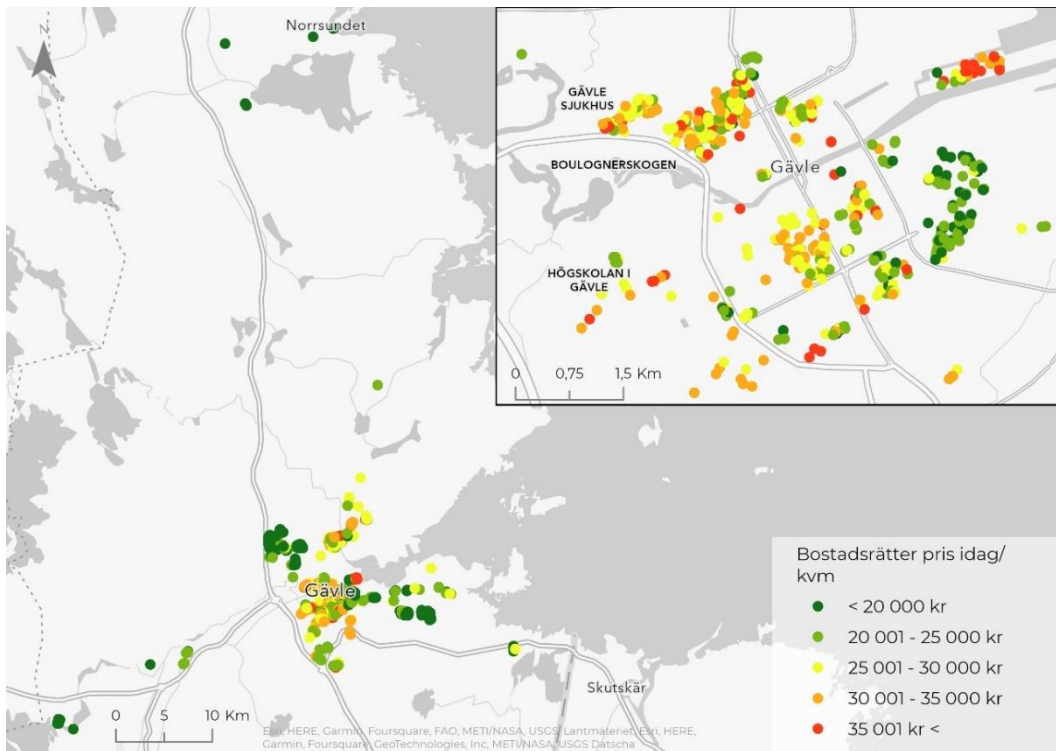


Bild 1: Geografisk spridning av bostadsrättsförsäljningar i Gävle kommun 2021-09-15 – 2022-09-15. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

Nedan syns en karta med villapriser i Gävle kommun. Priserna är från under 20 000 kr upp till över 50 000 kr per kvadratmeter. De dyraste bostäderna finns längs med kusten samt även mitt i centrala Gävle. De billigare bostäderna finns i tätorterna och småorterna utanför Gävle såsom Bergby/Hamrångefjärden/Norrlandet och Hedesunda.

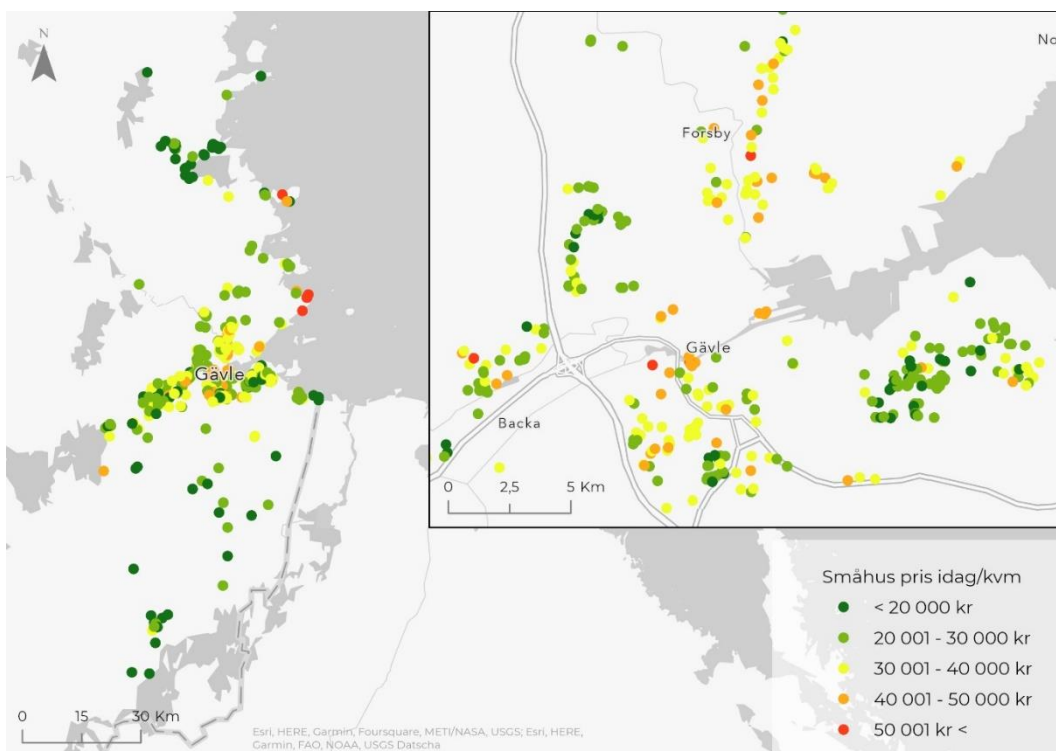


Bild 1: Geografisk spridning av villaförsäljningar i Gävle kommun 2021-09-15 – 2022-09-15. Källa: Datscha/Valueguard, WSP.

Nyproducerade bostadsrättslägenheter är 33 procent dyrare per kvadratmeter än äldre bostadsrättslägenheter och 66 % dyrare i pris. Förklaringen till skillnaden är att nyproducerade lägenheter är ytsnålare än äldre lägenheter. Det har även sålts ett antal mycket dyra nyproducerade fyror, förmodligen bostäder med premium-läge.

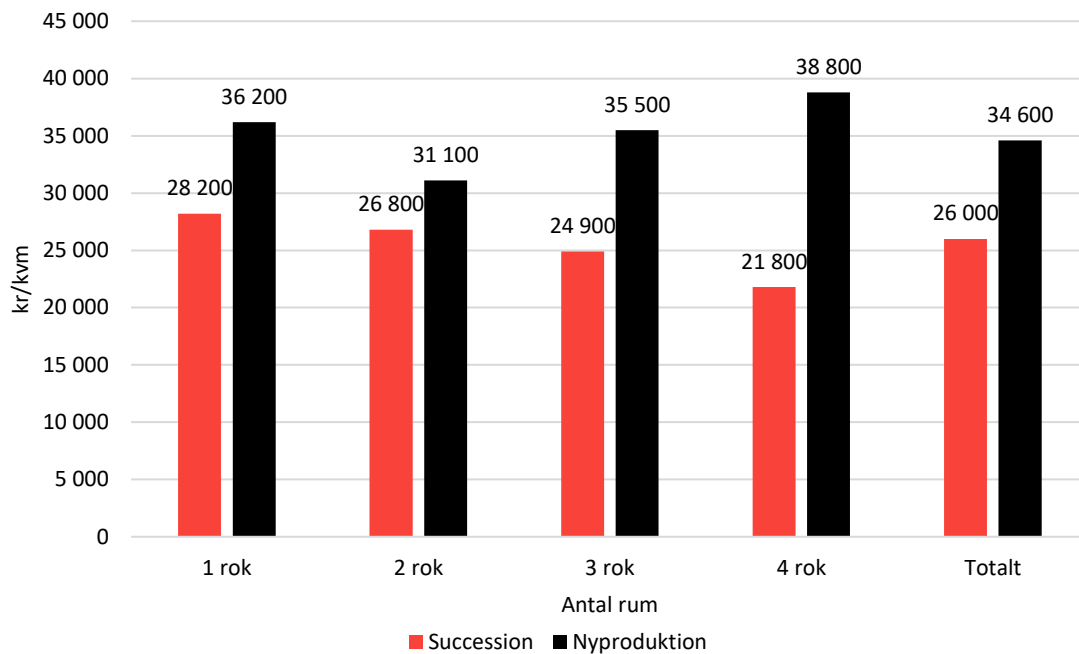


Diagram 13: Pris/kvm för bostadsrätter per antal rum, succession och nyproduktion, 2021-09-15 -- 2022-09-15. Källa: Booli Pro.

För en nyproducerad villa med äganderätt är priset nästan dubbelt så dyrt per kvadratmeter (47 procent) som för en äldre villa. Villor med bostadsrätt är något dyrare per kvadratmeter än villor med äganderätt.

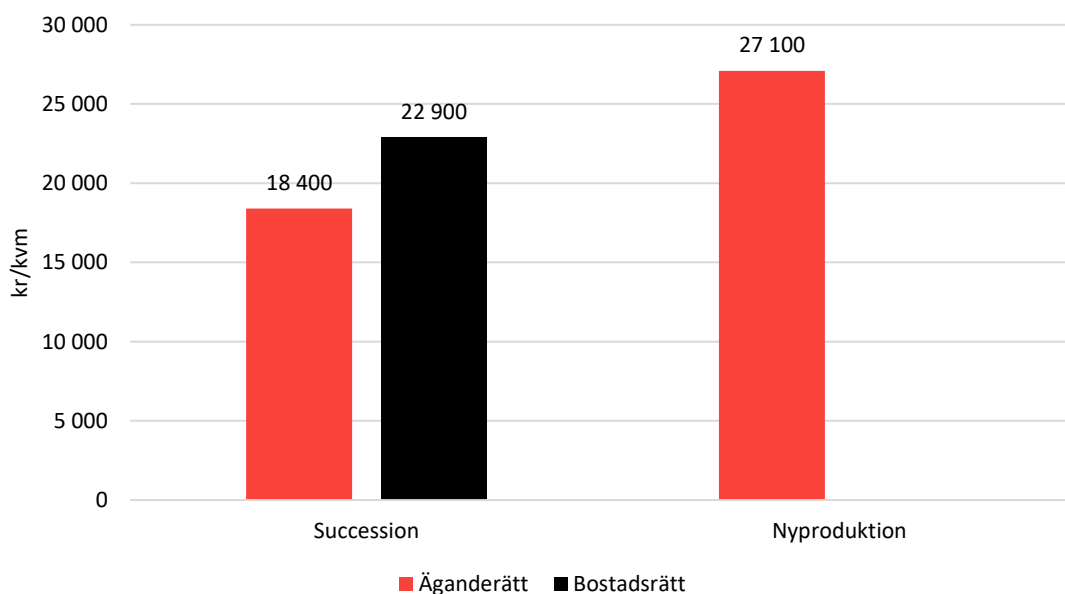


Diagram 14: Pris/kvm för villor, succession och nyproduktion, äganderätt och bostadsrätt, 2021-09-15 -- 2022-09-15. Källa: Booli Pro.

Totalpriset för en nyproducerad villa med äganderätt är 2,7 miljoner kronor. En äldre villa med äganderätt kostar knappt 3,2 miljoner kronor och en äldre villa med bostadsrätt kostar 2,2 miljoner kronor.

3.2.4 Hyror

Medianhyran i Gävle är 1 064 kr/kvm/år 2021 enligt SCB. Under de fem senaste åren har hyran ökat med 116 kr/kvm/år, det vill säga 12,2 procent. Det finns en viss skillnad i hyresnivå beroende på läge i kommunen, där hyrorna är något högre i Centrala Gävle och i Gävle tätort. Den största skillnaden avseende hyror gäller dock värdeår, inte läge. Värdeår är en sammanvägning av byggår och år för större renoveringar. Bostäder i centrala Gävle med värdeår efter 2020 har en hyresnivå som är 56 procent högre än de billigaste bostäderna med värdeår före 1979 enligt data från Datscha. Områdena är en indelning som Datscha gör för varje fastighetsslag och varje kommun.

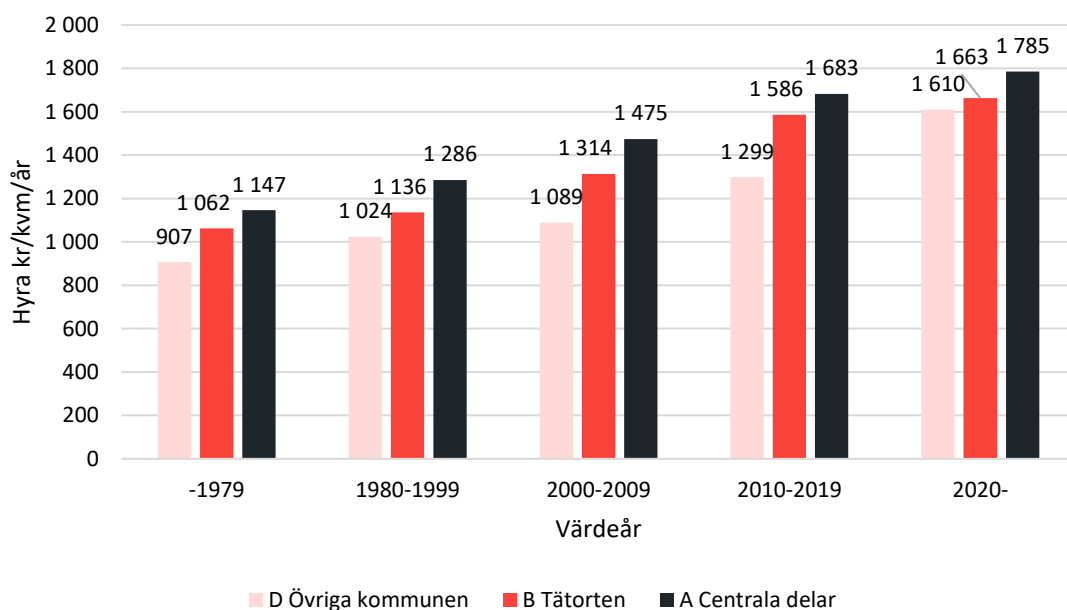


Diagram 15: Hyresnivå per värdeår och område. Källa: Datscha.

3.2 EFTERFRÅGAN

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan är inte samma sak. Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte hänsyn till i vilken utsträckning nytillkommande hushåll har råd att efterfråga bostäder till gällande marknadspriser och hyresnivåer.

Bostadsefterfrågan, däremot, är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Nya bostäder är nästan alltid dyrare än äldre bostäder. Det gäller både bostäder som köps och bostäder som hyrs. Därför är efterfrågan på bostäder ofta lägre än behovet av bostäder.

3.2.1 Boendeförhållanden

I Gävle kommun bor störst andel av invånarna, 42 procent, i småhus i form av äganderätt. Drygt 31 procent bor i hyresrättslägenhet och drygt 12 procent bor i bostadsrättslägenhet. Nästan hälften av alla 25–29 åringar bor i hyresrättslägenhet medan fler än hälften av alla 13–19 åringar bor i småhus. I de högre åldersgrupperna är det fler som bor i småhus än flerbostadshus.

Ur ett kommunalt bostadsförsörjningsperspektiv är den äldre generationen intressant att särstudera. Det beror på att det blir allt fler äldre i kommunen och vid 80-årsåldern blir behoven av anpassat

boende allt större. Det kan handla om att behov av tillgänglighetsanpassa befintlig bostad eller om hemtjänst. Det kan också handla om behov av en annan bostad, som passar en äldre generation bättre. Detta gäller i synnerhet boende i villor. I Gävle finns det 2 422 personer över 65 år som bor ensamma i en villa. Det är i synnerhet i den målgruppen som det kan finnas behov av ett annat boende framöver.

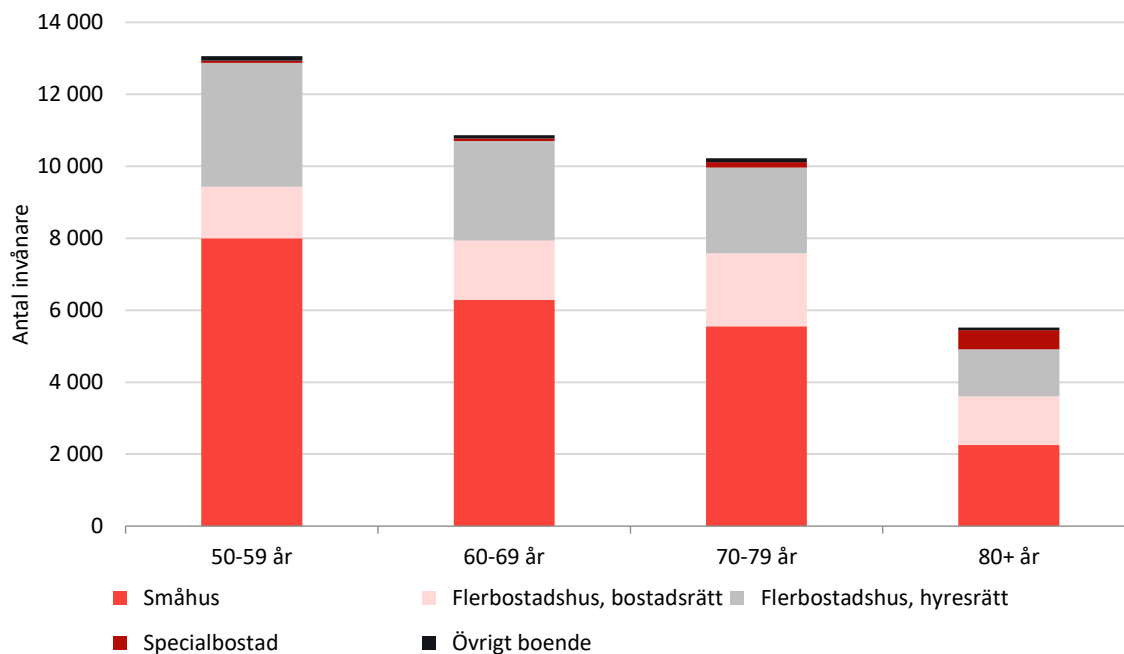


Diagram 16: Boendeform för äldre i Gävle kommun 2021. Källa: SCB.

Bostadsbeståndet är ojämnt fördelat för olika typer av hushåll. Detta faktum är extra tydligt vid jämförelse av några olika hushållstyper och boendeformer nedan. Störst skillnad finns hos sammanboende utan barn boende i en ägd villa, som har i genomsnitt 106 kvadratmeter boendeyta per person. I jämförelse har sammanboende med tre barn eller fler boende i hyresrättslägenhet i genomsnitt 32 kvadratmeter boendeyta per person.

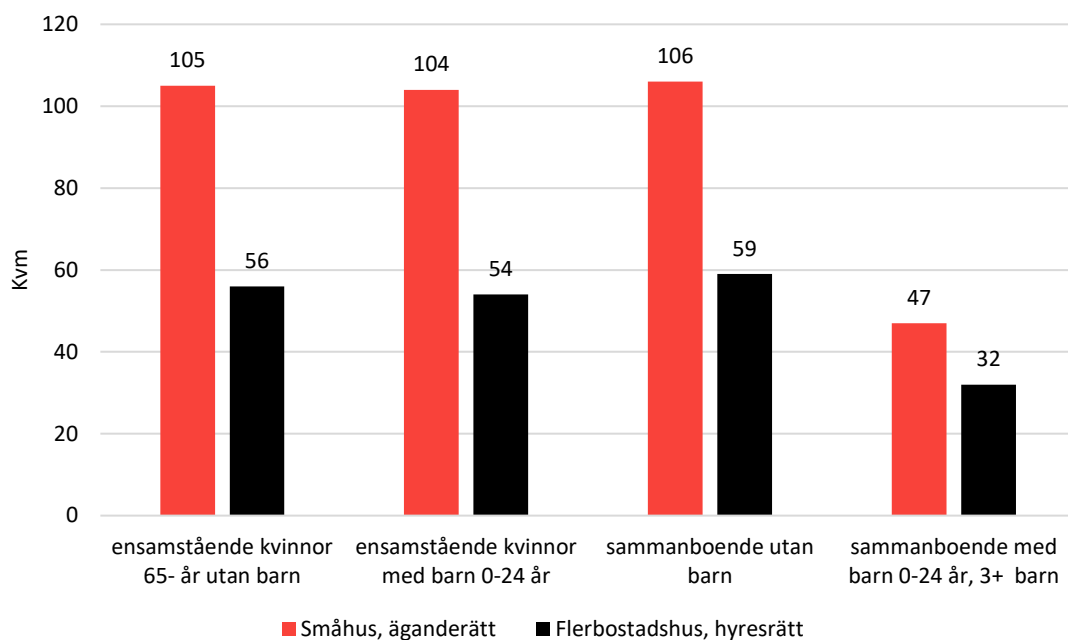


Diagram 17: Genomsnittlig bostadsarea per person i olika typer av bostäder och hushåll Gävle kommun 2021. Källa: SCB.

3.2.2 Hushållens betalningsförmåga

WSP har räknat fram betalningsförmågan för nyproducerade bostadsrättslägenheter i kommunen. Uppgifterna baseras på prisinformation från Booli Pro och inkomstuppgifter från SCB. WSP:s beräkningar baseras på de kalkyler som Finansinspektionen upprättar avseende betalningsförmåga för en bostad. WSP har antagit olika hushållsstorlekar med motsvarande hushållskostnader¹, som varierar efter bostadens storlek.

Den lägsta månadsinkomsten som krävs för att köpa en nybyggd bostadsrättsetta i kommunen är 28 148 kr. Till detta krävs att köparen har en kontantinsats på knappt 220 000 kr. Erfarenhetsmässigt är kontantinsatsen ett vanligt inträdeshinder på den ägda bostadsmarknaden.

Tabell 2: Lägsta kontantinsats och månadsinkomst som krävs för nyproducerade bostadsrättslägenheter i Gävle kommun. Källa: Booli Pro, Finansinspektionen. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Pris	Lägsta insats	Lägsta månadsinkomst som krävs
Etta	1 450 000	217 500	28 148
Tvåa	1 750 000	262 500	40 021
Trea	2 750 000	412 500	52 215
Fyra	4 500 000	675 000	74 359

WSP har jämfört inkomstkrav i tabellen med inkomsterna i kommunen. Totalt sett har 40 procent av den vuxna befolkningen i Gävle kommun råd att ensamma köpa en nybyggd bostadsrätt, om personen även har tillgång till en kontantinsats. 23 procent av de vuxna i kommunen har råd att ensam köpa en nybyggd etta, men inte större lägenheter. Givetvis har fler råd att köpa en bostad om två personer köper bostaden.

¹ 1 rok = en vuxen, 2 rok = två vuxna, 3 rok = två vuxna, ett barn, 4 rok = två vuxna, två barn.

Hur många har råd att köpa minst en...

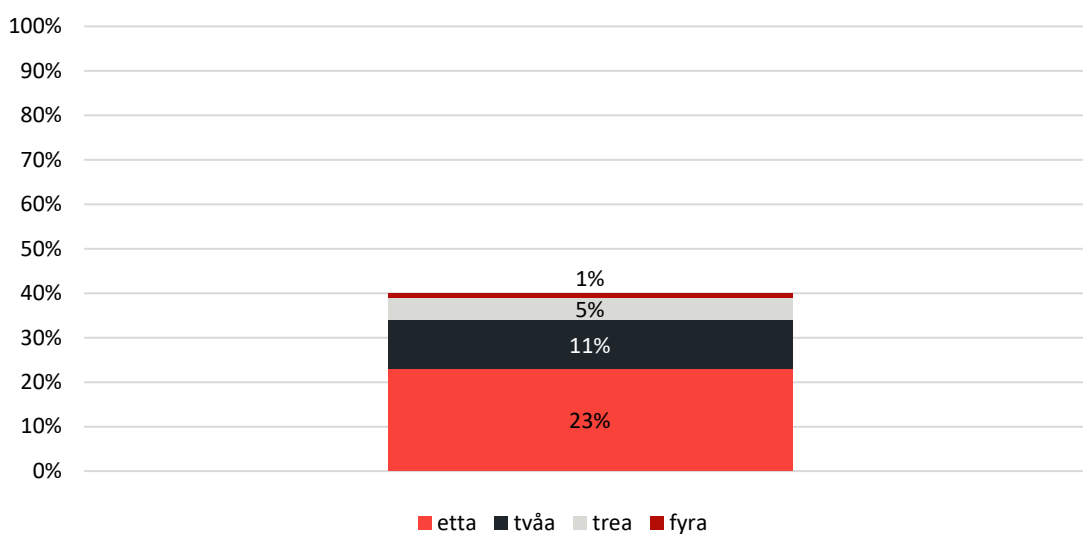


Diagram 18: Betalningsförmåga för en nyproducerad bostadsrättslägenhet i Gävle kommun. Källa: SCB, Booli Pro, Finansinspektionen. Beräkningar av WSP.

WSP har antagit hyresnivåer för nyproducerade hyresrätter baserat på statistik från Datscha. Andel personer som har möjlighet att efterfråga en hyresrättslägenhet styrs av fastighetsägarens hyresgästpolicy. Det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna tillämpar kravet att den bostadssökande ska ha minst ett belopp motsvarande försörjningsstöd kvar när hyran är betald för att få bli godkänd som hyresgäst. Hos privata hyresvärdar är ett vanligt krav att den bostadssökande ska minst ha en bruttoinkomst per år som motsvarar tre årshyror. WSP har antagit olika hushållsstorlekar med motsvarande hushållskostnader² för olika lägenhetsstorlekar. Detta leder till följande lägsta månadsinkomst.

Tabell 3: Lägsta krav på månadsinkomst för nyproducerade hyresrätter i Gävle kommun. Källa: Datscha, SCB, Socialstyrelsen. Beräkningar av WSP.

Antal rum	Månadshyra	Lägsta månadsinkomst privata värdar	Lägsta månadsinkomst allmännyttan
Etta	5 800	17 400	9 980
Tvåa	8 300	24 900	15 130
Trea	11 750	35 250	21 310
Fyra	14 000	42 000	27 270

WSP har jämfört inkomstkrav i tabellen med inkomsterna i kommunen. Totalt sett har 66 procent av de vuxna i Gävle kommun råd att hyra en nybyggd hyresrättslägenhet hos en privat fastighetsägare och 82 % hos allmännyttan.

² 1 rok = en vuxen, 2 rok = två vuxna, 3 rok = två vuxna, ett barn till och med sex år, 4 rok = två vuxna, ett barn till och med sex år, ett barn sju år eller äldre.

Hur många har råd att hyra minst en...

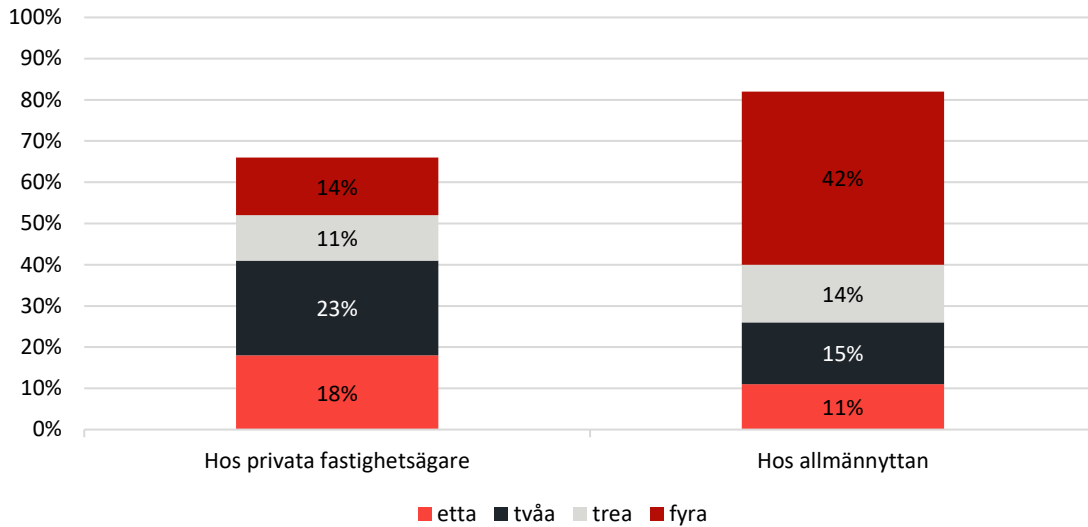


Diagram 19: Betalningsförmåga för en nyproducerad hyreslägenhet i Gävle kommun. Källa: Datscha, SCB, Socialstyrelsen. Beräkningar av WSP.

3.2.3 Efterfrågan på allmännyttans bostäder

Det finns i stort sett inga lediga lägenheter hos allmännyttan i Gävle. Det är en bild som liknar i princip hela övriga landet – allmännyttan har generellt sett inga lägenheter som står tomma.

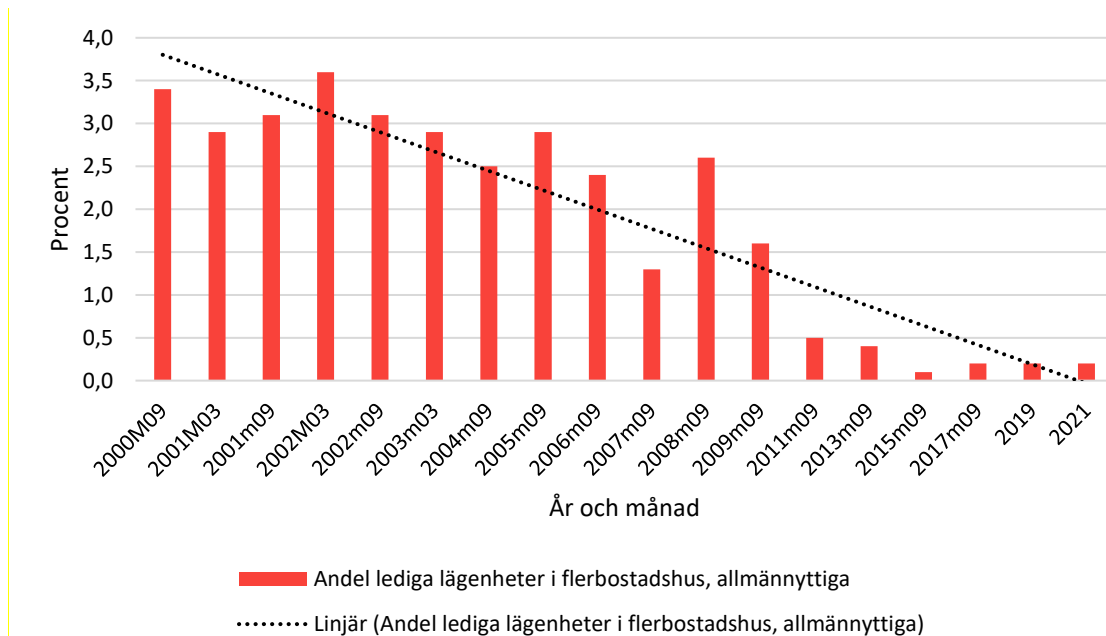


Diagram 20: Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga. Källa: SCB.

Samtidigt rapporterar allmännyttan i Gävle kommun att intresset för bostäder hos dem minskar. Under 2015 och 2016 var det över 100 intresseanmälningar per bostad och nu är det drygt 30 intresseanmälningar per bostad. Det vill säga det finns ett intresse för hyresrätter, men det är inte lika stort längre. Likaså finns en mindre trend att omflyttningen i beståndet ökar.

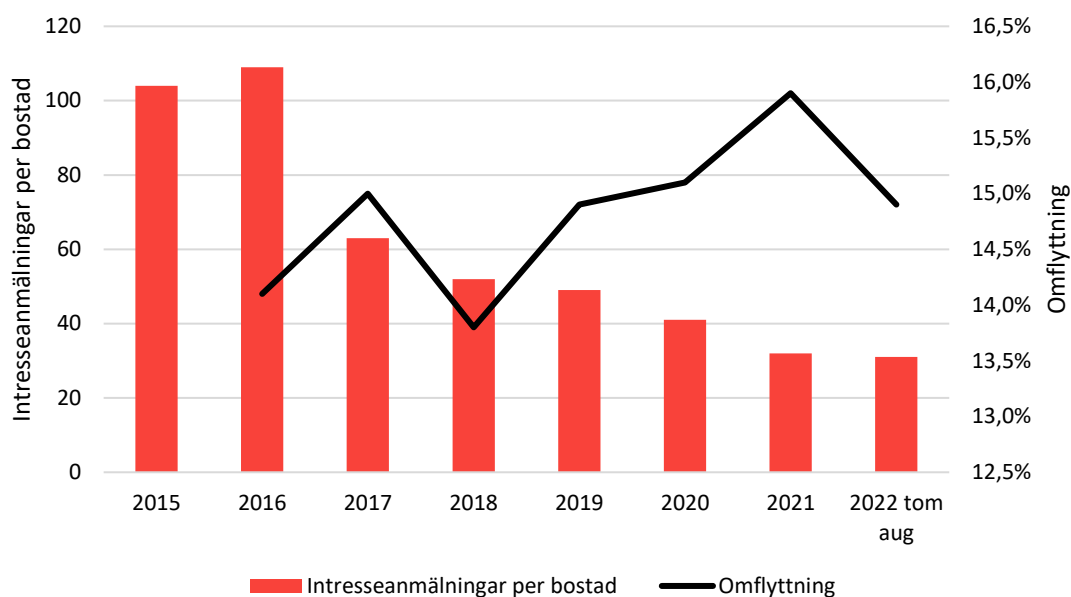


Diagram 21: Intresseanmälningar per bostad och omflyttning hos Gavlegårdarna. Källa: Uthyrningsrapport augusti 2022 Gavlegårdarna.

Gavlegårdarna menar själva att bostadsmarknaden fortsätter att röra sig ifrån ett gynnsamt läge till ett mer osäkert läge och att det börjar bli en förflyttning mot balans på bostadsmarknaden. Vissa bostäder har blivit mindre efterfrågade, samtidigt som andra fortsätter att vara väldigt efterfrågade. Det finns ett underskott på seniorbostäder (såsom 55+bostäder och liknande) och ett tydligt överskott på studentbostäder.

3.2.4 Efterfrågan Näringen och Gävle kommun

Gävle kommun har beställt en analys av marknadsförutsättningar från konsultföretaget Evidens som rör hela kommun i allmänhet och i synnerhet utvecklingsområdet Näringen³. Konsultrapporten är skriven i februari 2022. Nedan följer en sammanfattning av några av slutsatserna i rapporten.

I rapporten har 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 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 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 bostäder i hela kommunen.

³ Tillväxt, bostadsbyggande och mark för verksamhetslokaler i Gävle, Evidensgruppen 2022-02-15.

Tabell 4: Marknadsdjup per boendetyper och under olika förutsättningar. Källa: Evidens februari 2022.

Marknadsdjup	Bostadsrätter	Småhus	Hysesrätter	Totalt
Marknadsdjup utan investeringsstöd och om allt byggs på Näringen	230	45	145	420
Marknadsdjup med investeringsstöd och om småhus byggs i hela kommunen	230	100	350	680

På 20 års sikt 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 i kommunen koncentreras dit för att målet ska kunna nås.

3.2.5 Investeringsvilja

Lönsamhetsmålet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Måttet visar därmed de ekonomiska förutsättningarna att investera i bostäder i kommunen. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfall med mera. Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto bättre förutsättningar för att bygga. Värdet i diagrammen är ett medelvärde för hela kommunen och det kan ha stor betydelse var i kommunen det byggs.

Det var länge olönsamt att bygga i Gävle, men detta förändrades år 2007. Med undantag för år 2009 samt 2011–2012 har Tobins Q sedan 2007 legat över 1 vilket innebär att det generellt sett varit lönsamt att bygga i kommunen.

Av samtliga grannkommuner är det mest lönsamt att bygga i Gävle. Även i Tierp, Sandviken, Heby och Älvkarleby är det generellt sett lönsamt att bygga. Söderhamn och Ockelbo har fortfarande en bit kvar till att det enligt detta mått ska vara lönsamt att bygga.

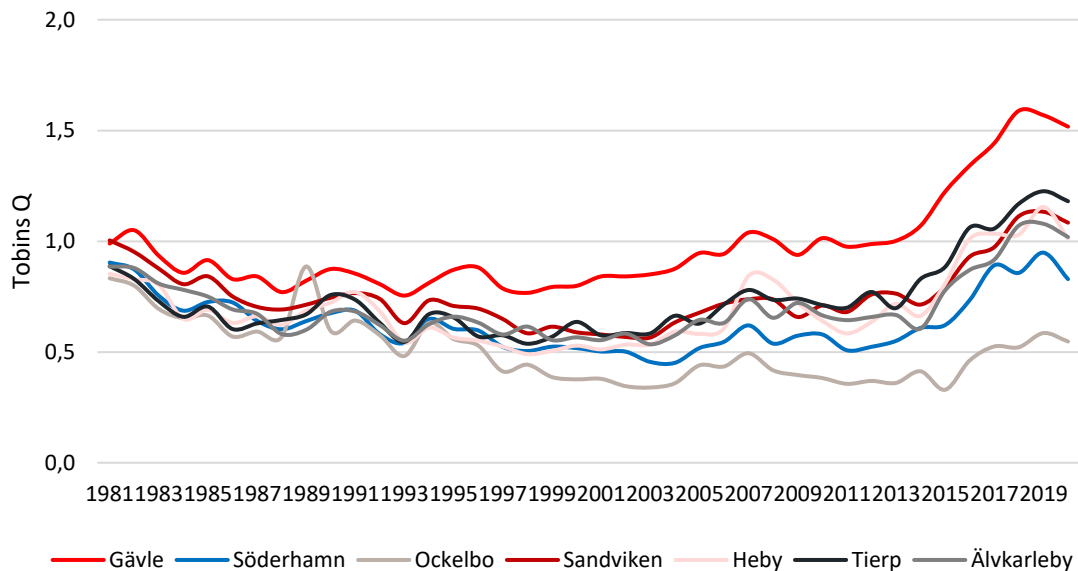


Diagram 22: Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner. Källa: SCB, IBF. Efter 2010: Beräkning av WSP.

Tobins Q är tätt sammanknuten med invånarantalet och vilken typ av kommun det handlar om. Gävle kommun räknas till kommunkategorin Större stad. Gävle kommun har något färre invånare än andra större städer och har ett något lägre värde för Tobins Q.

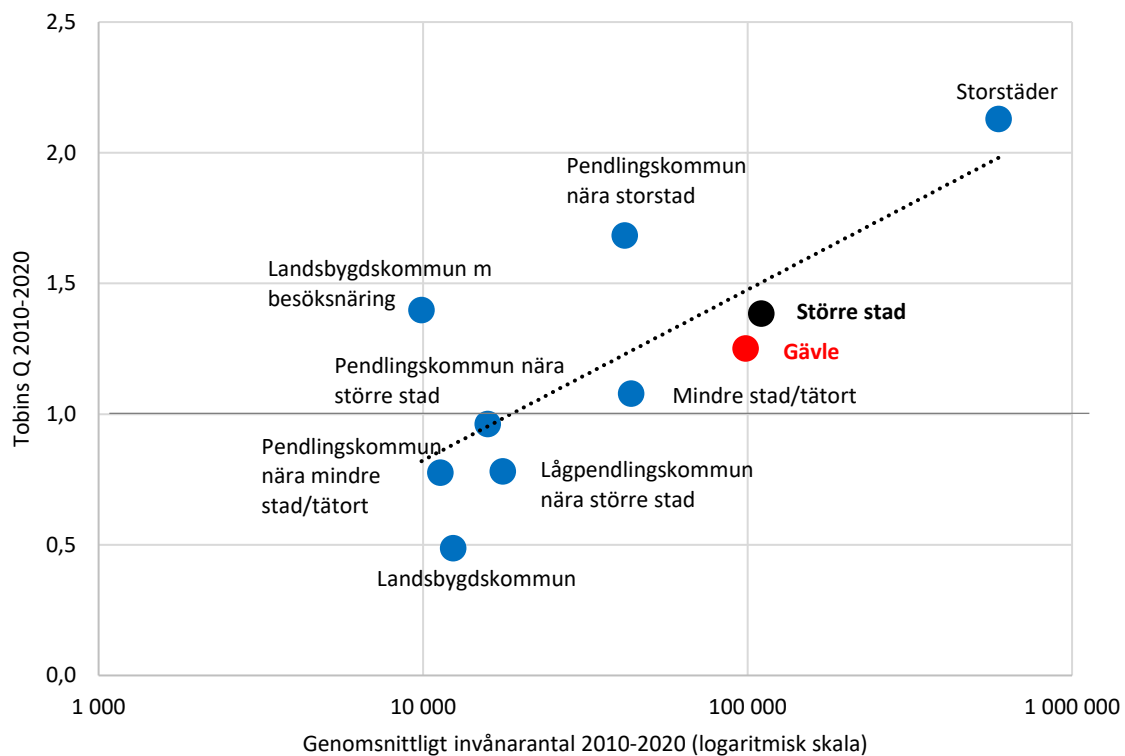


Diagram 23: Samband mellan Tobins Q och kommunstorlek per kommuntyp 2010–2020. Källa: IBF, SCB, WSP.

3.2.6 Tillgång till mark

Byggande av bostäder förutsätter tillgång på lämplig mark. Gävle kommun har riktlinjer för markanvisning Gävle kommun⁴. Där beskrivs hur kommunen resonerar kring och hanterar markanvisningar. Kommunen välkomnar såväl stora som mindre, nya eller mer etablerade byggaktörer att lämna sitt intresse för tilldelning av markanvisning. Byggaktörens lämnade förslag till bebyggande blir bedömt med hänsyn till de behov som aktuellt område har och med koppling till Gävle kommuns mål. Kommunen vill se hur förslaget visar förståelse för hållbarhet ur både ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv.

Vid markanvisning tillämpar Gävle kommun tre olika metoder: anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Kommunen tillämpar även dubbel markanvisning som kan innebära att byggaktören tilldelas två områden att utveckla. Det kan exempelvis bli aktuellt när ett område i en serviceort behöver kunna erbjuda hyresrätter med bestämt tak för hyresnivån i kombination med bostadsrätter i högre prisskala.

Gävle kommun har ett relativt litet markinnehav i sitt stora utvecklingsområde Näringen och den mark som kommunen äger är i huvudsak allmän plats (vägar och grönområden)⁵. Gävle kommun har inte som intention att förvärva all mark för att möjliggöra en omvandling utan ser att ett nära samarbete med befintliga fastighetsägare och aktörer i området är en lämplig väg att gå.

⁴ Se Riktlinjer för markanvisning Revidering 2020. 20ks343.

⁵ Promemoria om större samlad exploatering Näringen – hållbar stadsdel i Gävle. PM 2017-12-05 Dnr 17KS102. Underlag till regeringsuppdraget "Större samlade exploateringar".

3.3 SLUTSATSER MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den vanligaste boendeformen i Gävle kommun är hyresrättslägenhet, följt av villor med äganderätt. Det har färdigställts 380 bostäder per år de senaste tio åren, varav en överväldigande majoritet har bestått av lägenheter i flerbostadshus. Trots att boende i villa är en vanlig boendeform byggs det få nya villor i Gävle kommun. Från och med år 2020 är villor klart dyrare än bostadsrätter även per kvadratmeter. Det är en pandemi-effekt av att fler vill bo i villa. Vi ser dock början på en prisnedgång redan andra kvartalet 2022 och det är mycket troligt att bostadspriserna kommer gå ner betydligt mer framöver. Detta beror på ökade levnadsomkostnader, i form av höjda energipriser, inflation samt höjda räntor.

Nyproducerade bostäder är dyrare än äldre bostäder, vilket gäller både ägda och hyrda bostäder. WSP har i sina beräkningar av betalningsförmåga för nyproducerade bostäder kommit fram till att 40 procent av den vuxna befolkningen i Gävle kommun råd att ensamma köpa en nybyggd bostadsrätt, om personen även har tillgång till en kontantinsats. För nyproducerade hyresrätter har 66 procent av de vuxna i Gävle kommun råd att hyra hos en privat fastighetsägare och 82 % hos allmännyttan.

Det blir allt fler äldre i kommunen och vid 80-årsåldern blir behoven av anpassat boende allt större. Gruppen äldre är heterogen och det är viktigt att Gävle kommun säkerställer att det finns god kunskap om efterfrågan hos äldre. Det kan ske genom regelbunden kontakt med fastighetsmäklare, Gavlegårdarna och andra bostadsutvecklare samt seniororganisationer. Här finns även möjlighet för kommunen att skapa flyttkedjor som kan komma andra målgrupper till godo.

Gavlegårdarna menar på att bostadsmarknaden utifrån deras perspektiv är på väg att komma i balans. Samtidigt finns en variation i efterfrågan på bostäder för olika målgrupper.

Den rapport som konsultbolaget Evidens gjorde i februari 2022 pekar på ett marknadsdjup på mellan 420 och 680 bostäder och förutsätter att i princip all nyutveckling av bostäder i kommunen sker i Näringen. Efter att den rapporten skrevs har en stor del av marknadsförutsättningarna förändrats till det sämre. Detta innebär att slutsatserna i en liknande rapport idag förmodligen blir lägre.

Enligt lönsamhetsmålet Tobins Q är det generellt sett lönsamt att bygga i Gävle kommun. Målet säger dock ingenting om hur mycket, var, vad eller för vem som bostäderna byggs.

Gävle kommun äger inte mark i det stora utvecklingsområdet Näringen och har inte som intention att förvärva mark.

3.4 REKOMMENDATIONER BYGGANDE

WSP har bedömt hur många bostäder som efterfrågas och som kan byggas i Gävle kommun fram till 2035. Det finns en rad metoder som går att använda för den bedömningen, som alla innehåller en rad osäkerheter och antaganden. Detta medför att våra slutsatser behöver vara en bedömning baserad på data, vår kompetens och erfarenhet samt beroende av vad som byggs.

Vår sammantagna bedömning är att en rimlig utveckling av nyproducerade bostäder i Gävle kommun är cirka **280 bostäder per år fram till år 2035**. Detta är bland annat baserat ett försämrat läge för bostadsbyggandet på grund av en försämrad konjunktur, eventuell cementbrist samt sjunkande efterfrågan på grund av ökande levnadsomkostnader. En annan viktig faktor är en lägre befolkningsökning framöver.

Vi föreslår följande fördelning av upplåtelseformer. Tyngdpunkten är fortsatt på flerbostadshus med främst upplåtelseform hyresrätt. Däremot finns en efterfrågan på en något högre andel villor än vad som hittills har byggts och det vore en fördel om kommunen kunde verka för en planering av en lite högre andel villatomter än vad som har planerats hittills.

Tabell 5: Fördelning boendetyper. Källa: Beräkningar och antaganden av WSP.

Fördelning boendetyper

Hyresrätt	55%
Bostadsrätt	23%
Villor	22%

Bedömningen av antal bostäder som går att bygga och vilken typ av bostäder som går att bygga stämmer inte överens med den överenskommelse som kommunen har träffat med staten om utveckling av bostäder på Näringen. Till syvende och sist är det ett politiskt beslut hur planeringen av bostäder i Gävle kommun ska se ut framöver.

4. BOSTADSBEHOV

Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Därför följer här en analys av bostadsbehovet generellt sett i kommunen och för olika målgrupper.

Kommunen har ett direkt ansvar för vissa grupper. Dessa är:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Det finns även andra grupper som kommunen vill hjälpa med bostadsförsörjningen på olika vis.

4.1 BOSTADSBEHOVET

Under-
skott

Kommunen svarar i bostadsmarknadsenkäten (BME) på frågan om bostadsmarknadsläget i kommunen. Där bedömer kommunen att det finns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar.

Gävle kommun menar även att det finns ett underskott på bostäder om tre år. Behovet är enligt BME stort på samtliga upplåtelseformer de kommande tre åren.

Ett sätt att visa behovet av bostäder är genom en balansanalys som visar antal nya bostäder och nya invånare. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt ska staplarna med antal nya bostäder vara lika hög som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

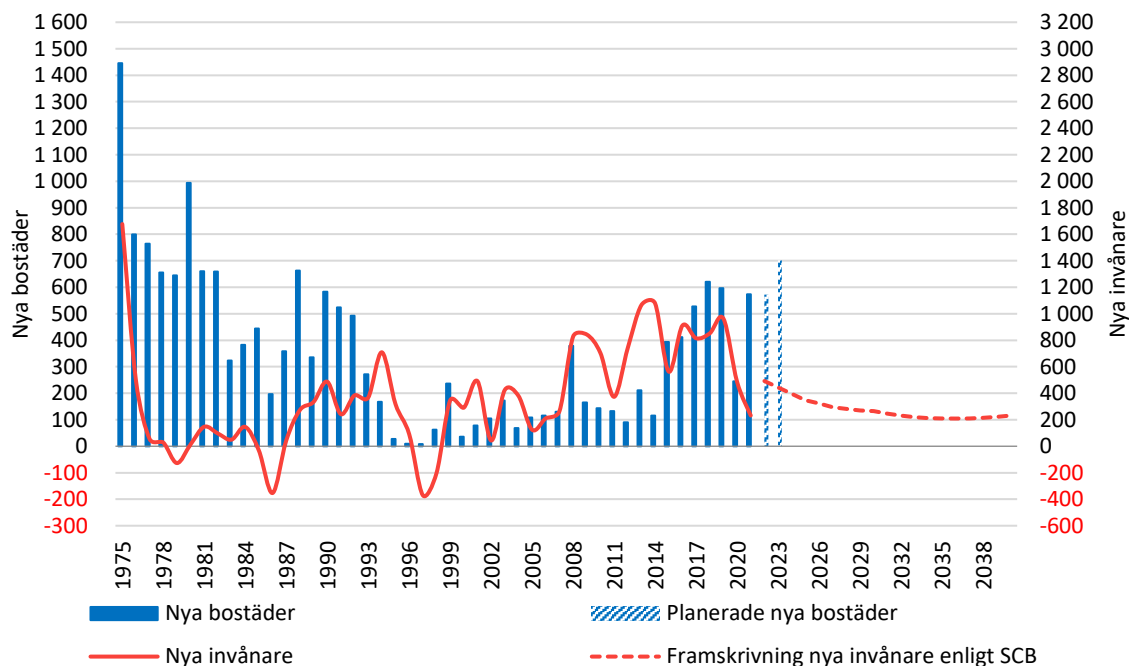


Diagram 24: Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Gävle kommun 1975-2021-2040. Källa: SCB, Gävle kommun, WSP.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist i kommunen, eftersom det har byggts mycket bostäder i kommunen under 1970- och 80-talet. Rent matematiskt finns det i nuläget tillräckligt med bostäder i kommunen. Med samma hushållssammansättning och fördelning av bostadsbeståndet finns ett behov av 135 nya bostäder per år framöver. Detta under förutsättning att framskrivningen av nya invånare stämmer.

4.2 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN

För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det enligt den uppdaterade bostadsförsörjningslagen från den 1 oktober 2022 göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Allt underlag är inte publicerat när denna analys skrivs, vilket gör att vi har utgått från det material som finns tillgängligt.

Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller olika mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder. Det finns sju olika mått som syns nedan.

I Gävle räknas enligt Boverkets statistik 4 189 hushåll som trångbodda, 2 547 hushåll har en ansträngd boendeekonomi, 3 984 hushåll har återkommande problem i sitt boende och 708 hushåll är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll har ökat de senaste åren och är nu 8,7 procent. Hushåll med en ansträngd boendeekonomi har minskat med nästan två procent och är nu 5,3 procent. Andelen hushåll med återkommande problem, det vill säga hushåll som har flera av de uppräknade bostadsrelaterade problemen, uppgår till 8,3 procent.



Diagram 25: Hushåll med bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Källa: Boverket.

Gävle har en bättre situation än övriga riket för trångbodda hushåll. Däremot är det en förhållandevis mycket hög andel hushåll som har långt pendlingsavstånd. Det är även en högre andel som är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi.

4.3 DIREKT KOMMUNALT ANSVAR FÖR VISSA GRUPPER

4.3.1 Särskilt boende för äldre

Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunen är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL) skyldig att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd.

Gävle är en kommun med en åldrande befolkning som framöver kommer behöva mer anpassade boenden. Enligt de boendeplaner som kommunen själv tagit fram finns ett behov av ytterligare vård- och omsorgsboenden fram till år 2035. Det finns dock ett flertal faktorer som påverkar hur stort behovet av nya vård- och omsorgsboenden kommer att vara i framtiden och att behovet kan komma att förändras under perioden fram till 2035. Det finns flera nya typer av boendelösningar samt att Gävle kommun tillämpar kvarboendepincipen, som kan komma att påverka denna plan även om antalet äldre blir fler.

Över-
skott

Under-
skott

Utbudet av särskilt boende för äldre har idag i överskott, men prognosen visar att det från år 2028 och framåt finns ett underskott. År 2035 finns ett underskott av 320 lägenheter om inga ytterligare vård- och omsorgsboenden tillskapas.

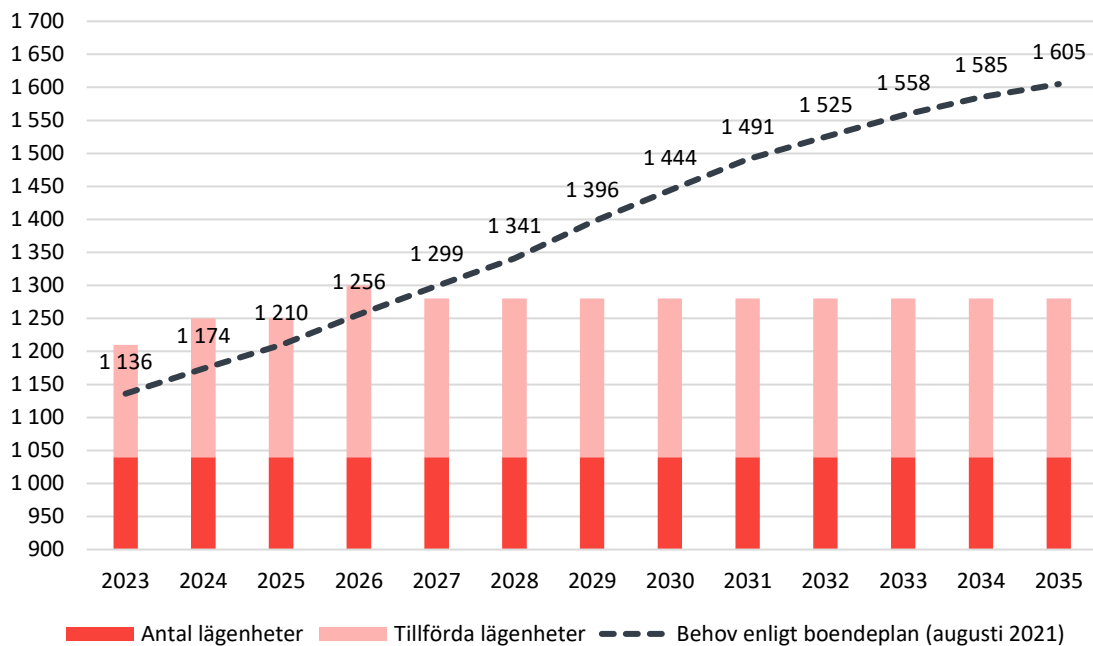


Diagram 26: Tillgången på vård- och omsorgsboenden i förhållande till beräknat behov från 2023 och med utblick mot 2035. Källa: Boendeplan för särskilt boende för äldre 2023–2035, Omvårdnadsnämnden Gävle kommun.

4.3.2 Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Underskott

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättningar i Gävle kommun har ett underskott. Kommunen bedömer att det finns ett otillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet.

Boendeplanen visar att det finns ett förväntat behov av ytterligare gruppboendeplatser (SoL) fram till år 2035. Även ytterligare gruppboendeplatser (LSS) förväntas behövas fram till år 2035. Därutöver finns det ett skattat behov av ytterligare en servicebostad (LSS) samt en ersättning av ett serviceboende (SoL).

Beräkningar för det framtida behovet för gruppboendeplatser LSS grundar sig på antalet biståndsbeslut om insatsen som har fattats de senaste åren och hur utflödet sett ut.

Uppräkning av behov sker med en lägenhet per år. Det finns en rad faktorer som kan påverka prognosen. Det kan ske större förändringar mellan åren i exempelvis utflödet, det vill säga personer som flyttar eller avlider. En annan faktor som kan påverka prognosen är i vilken takt externa aktörer bygger nya boenden och lagförändringar, såsom förändring i assistanslagstiftningen.

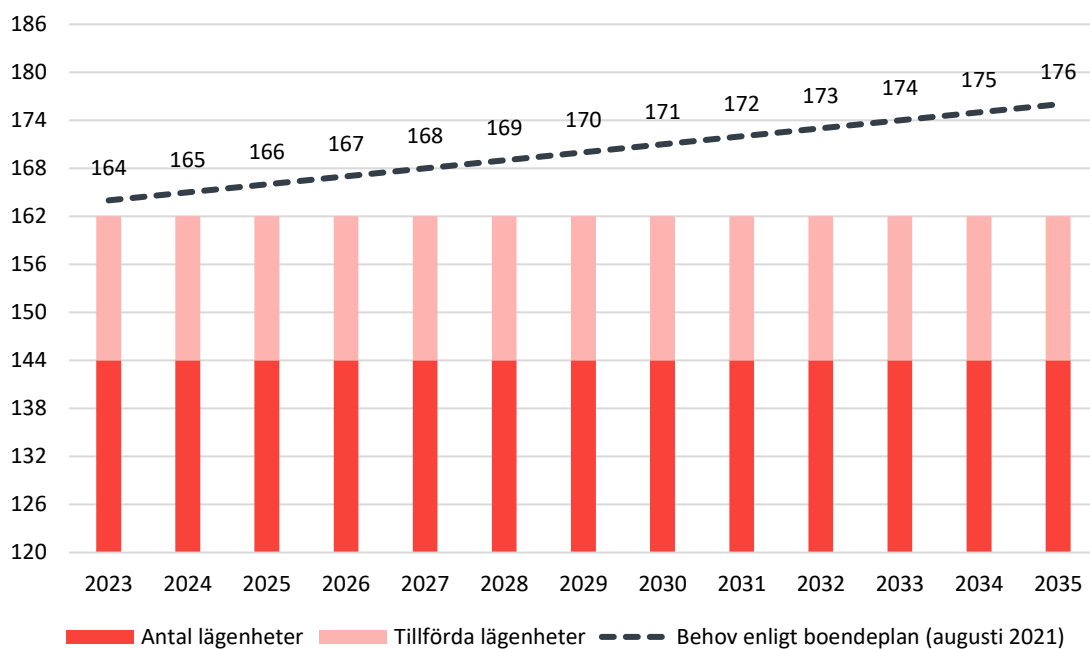


Diagram 27: Tillgången på gruppboendestäder (LSS) i förhållande till beräknat behov under perioden 2023–2035. Gäller egen regi, LOU upphandlad entreprenad och köpta platser. Källa: Gävle kommun, AFN.

4.3.3 Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar, enligt den så kallade anvisningslagen, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en anvisad nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker via statlig myndighet, antingen genom Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket. Socialtjänsten inrättade 2016 ett akutboende för bostadslösa barnfamiljer som kommit till Gävle, som så kallade "EBO", och sedan blivit bostadslösa. För att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer har kommunen ett regelbundet samarbete med AB Gavlegårdarna.

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Kommunen ansvarar för mottagande, omsorg och boende för såväl asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. 2017 var kommuntalet för Gävle inledningsvis 216 anvisade. Gävles kommunal justerades ned till 133 anvisade då flera kommuner i länet kunde ta emot fler anvisade än sitt kommunal. Efter ytterligare nedjustering av Gävles kommunal är antalet anvisade under 2017 nu 72 personer. I april månad 2022 hade 50 anvisade personer kommit till Gävle. Tillgången på tillfälliga boenden i form av hotellrum och lägenheter som kommunen redan hyr, har gjort att kommunen vill påskynda mottagande av de resterande anvisade personerna. Kontakter förs därför med Migrationsverket. Den mer permanenta bostadsförsörjningen för dessa personer är helt avhängig möjligheten till social förtur hos AB Gavlegårdarna.

Från och med 1 juli 2022 började Migrationsverket anvisa skyddsbehövande från Ukraina till kommunerna. Gävle kommun har under våren 2022 förberett verksamheterna för att ta emot skyddsbehövande som registrerat sig hos Migrationsverket. Migrationsverket anvisar 226 ukrainska flyktingar till Gävle, som idag bor i Migrationsverkets boenden.

4.4 BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR

Under-
skott

Gävle kommun bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2022 (BME) att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar. Orsaken är det finns för få små lediga bostäder och för få bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar. Det kan också bero på att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar och det är lång kötid till bostäder i kommunen. Kommunen arbetar med nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar. Det finns även bostadsinformation särskilt inriktad till ungdomar. Det finns 100 särskilda ungdomsbostäder i kommunen.

4.5 BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA

Gävle kommun vidtar olika typer av åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Dessa är uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och ägardirektiv att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande. Kommunen har uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det finns även ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till hushåll som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen hyrde ut 346 sådana bostäder den 1 januari 2022.

4.6 BOSTÄDER FÖR STUDENTER

Studenterna är en specifik grupp på bostadsmarknaden. De utgör till stor del en yngre åldersgrupp med begränsade ekonomiska förutsättningar. Efterfrågan innehåller säsongsvariation, med ökat tryck under höstterminen och omvänt lägre under vårterminen. Många studenter hyr i andra hand av privatpersoner under hela eller delar av läsåret. Det finns önskemål om större variation av bostadsstorlekar, eftersom det som byggts för studenter till stor del varit ettor. Högskolan i Gävle är en viktig tillväxtfaktor för Gävle kommun och region, vilket innebär att det är nödvändigt att underlätta boendesituationen för högskolans studenter och personal.

Gruppen efterfrågar mindre och billigare bostäder i nära anslutning till utbildningsstället. Pandemiåren med distansundervisningen dämpade efterfrågan på studentbostäder. Inför höstterminen 2022 förväntas ett stort sökandetryck till högskolans program och kurser medföra ökad inflyttning och behov av bostäder.

Studentbostadsgarantin kan användas när det är slut på lägenheter hos AB Gavlegårdarna, K2A Studenthus AB, Gävle Studentbostäder AB och Studentbostadgavle.se. Den som uppfyller kraven får erbjudande om ett boende senast 14 dagar efter terminsstart. Erbjudandet innebär ett tillfälligt boende, till exempel del i lägenhet, rum eller vandrarhem, inom Gävle kommun eller i närliggande kommun med goda kommunikationer.

Över-
skott

Kommunen bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2022 att det finns ett överskott på studentbostäder i kommunen. Det finns 530 studentbostäder. Gavlegårdarna anger att de redan har och planerar att konvertera studentbostäder till andra typer av bostäder som behövs bättre.

4.7 SLUTSATSER BOSTADSBEHOVET

Gävle kommun anger själva att det finns ett underskott på bostäder i kommunen. Enligt WSP:s beräkningar finns det rent strukturellt ingen bostadsbrist. Framöver är bostadsbehovet 135 nya bostäder med bibehållen hushållsstorlek. Det finns olika grupper som har bostadsbehov som inte tillgodoses på Gävles bostadsmarknad. Knappt 9 procent av hushållen bor trångt och 1,5 procent bor både trångt och har en ansträngd boendeekonomi. Mest utmärkande är att 6 procent av hushållen har långt pendlingsavstånd, vilket är mycket jämfört med andra kommuner.

Det finns idag ett överskott på särskilt boende för äldre. Detta prognostiseras framöver att gå mot ett underskott, om inga ytterligare vård- och omsorgsboenden tillskapas. Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättningar har idag ett underskott. Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn har inget angivet balansmått. Kommunen samarbetar med Gavlegårdarna för att lösa boendesituationen för dessa båda grupper. Gävle kommun hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det finns ett underskott på bostäder för ungdomar i Gävle kommun, men ett överskott på studentbostäder. Gavlegårdarna har och ska konvertera studentbostäder till andra typer av bostäder, som möter behoven bättre.

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 48 700 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB

121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

