

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2025



Länsstyrelsen
Gävleborg

Titel: Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2025
Författare: Erika Eklund med stöd av avdelningen för samhälle
ISBN: 0284:5954
Rapportnummer: 2024-6
Diarienummer: 4662-2025
Utgivningsår: 2025
Omslagsbild: Länsstyrelsen Gävleborg

Förord

Varje år sammanställer Länsstyrelsen en regional analys av bostadsmarknaden, där vi kartlägger situationen i länet och utvecklingen under de senaste åren. Årets analys visar att Gävleborgs län inte präglas av en generell bostadsbrist, utan snarare av en specifik sådan. Problemet ligger inte i byggvolymen i sig, utan i att utbudet av bostäder inte motsvarar de faktiska behoven och efterfrågan.

Det är framför allt äldre samt hushåll med redan ansträngd ekonomi som har svårt att hitta bostäder anpassade efter deras förutsättningar. Faktorer som det osäkra omvärldsläget, inflation, räntehöjningar och en sviktande världsekonomi har påverkat invånarnas möjligheter att efterfråga nya bostäder. Detta har i sin tur minskat takten på nybyggnation, eftersom köpkraften försvagats. Det har blivit svårare för hushåll att tillgodose sina bostadsbehov, och tröskeln för att ta sig in på bostadsmarknaden har höjts på grund av ökade kostnader och ekonomiska utmaningar.

Den här rapporten vänder sig till alla som vill följa bostadsmarknadens utveckling i Gävleborgs län, såväl kommuner som privata aktörer. Vi hoppas att den ska utgöra ett värdefullt underlag för kommunal planering samt inspirera till fortsatta samtal och samverkan kring hur vi tillsammans kan arbeta för att möta både dagens och framtidens bostadsbehov.

Länsstyrelsen vill rikta ett varmt tack till länets kommuner för ert engagemang och den tid ni lagt ner på att besvara Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Ett stort tack även till alla som deltagit i dialogmöten med oss om bostadsmarknaden. Er kunskap och insikter är ovärderliga, inte bara för oss, utan även för andra myndigheter och regeringen.

Gävle 15 juni 2025.



Carina Ståhl Herrstedt
Landshövding i Gävleborgs län

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	7
SLUTSATSER	8
1. BOSTADSMARKNADSLÄGET I LÄNET	9
1.1 Överskottet på bostäder ökar	9
1.2 Bostadsmarknaden på centralorterna balanseras	11
1.3 Behovet av bostäder möter inte efterfrågan	12
1.4 Behovet av bostäder enligt Boverkets beräkningar	14
1.5 Befolkningen minskar för tredje året i rad	15
1.6 Prognosen visar på befolkningsminskning fram till 2040	17
2. BOSTADSBESTÅND, BYGGANDE OCH BOSTADSMARKNAD	19
2.1 Bostadsbeståndet består mestadels av småhus	19
2.2 75 procent av alla hushåll består av en eller två personer	20
2.3 Påbörjade bostäder ökar till följd av nya äldreboenden	21
2.4 Färdigställda bostäder fortsätter att minska	24
2.5 Minskad befolkning och ekonomiska svårigheter fortsätter begränsa bostadsbyggandet	26
2.6 Hushållens ekonomiska förutsättningar och arbetsmarknadsläge ..	28
2.6.1 Hög andel arbetslösa ungdomar	29
2.7 Försäljningen av nya bostäder har ökat något	29
3. ALLA HAR RÄTT TILL EN BOSTAD	32
3.1 Mänsklig rättighet att ha en bostad	32
3.2 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper	32
3.3 Äldres boendesituation en allt viktigare fråga	33
3.4 Bostadsmarknadsläget för ungdomar i balans	34
3.5 Tudelad bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning ..	34
3.6 Antalet nyanlända har ökat till följd av folkbokföringen av skyddsbehövande från Ukraina	35
3.6.1 Vidarebosättning av kvotflyktingar	36
3.6.2 Mottagande av skyddsbehövande	37

3.7	Mottagandet av ensamkommande barn fortsätter att minska	38
3.8	Prognos över asylsökande och lagstiftning för EBO.....	38
3.9	Hemlöshet och vräkning	39
3.9.1	Hemlöshetskartläggning 2023 visar en minskning	39
3.9.2	Minskning av sociala kontrakt.....	42
3.9.3	Vräkningarna har minskat men fler barnfamiljer berörs	43
3.9.4	Metoden Bostad först	44
3.9.5	Våldsutsattas boendesituation blir svårare.....	45
4.	VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING OCH ANSVARSFÖRDELNING	49
4.1	Kommunens roll och ansvar.....	49
4.1.1	Verktyg för bostadsförsörjning	49
4.2	Tre kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning för nuvarande mandatperiod.....	51
4.3	Antal detaljplaner på samråd minskar	53
4.4	Länsstyrelsens roll och ansvar	55
4.4.1	Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys	55
4.4.2	Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	55
4.4.3	Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete	55
4.4.4	Statliga investeringsstöd.....	56
4.4.5	Länsstyrelsernas återkommande uppdrag	57
4.4.6	Regleringsbrevsuppdrag.....	57
4.4.7	Redovisning av uppdraget att främja ett ökat bostadsbyggande	58
4.4.8	Redovisning av hemlöshetsuppdraget	59
4.4.9	Redovisning av uppdraget hur kommunernas riktlinjer bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande	60
	REFERENSER	62

Sammanfattning

Sett till efterfrågan av bostäder så finns det inte ett underskott på bostäder i Gävleborgs län. Nio av tio kommuner har överskott eller balans på bostadsmarknaden. Behovet av specialbostäder för äldre och bostäder för unga vuxna ökar dock till följd av en åldrandebefolkning och svårigheter att hitta lägenheter med rimliga boendekostnader. Köpkraften har också försvagats hos hushållen i och med det ekonomiska läget i världen och påverkar därför efterfrågan på bostäder. Det finns alltså ett behov av bostäder men inte en efterfrågan.

I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att fyra av länets tio kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans medan hela fem kommuner bedömer att det råder överskott på bostäder. Endast en av kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder, främst bostäder för äldre. De bakomliggande orsakerna är ett högt antal färdigställda bostäder på senare år i kombination med en negativ befolkningsutveckling i länet.

Att fler bostadsmarknader är i balans eller har ett överskott underlättar för grupper i samhället som brukar ha det svårt att skaffa en egen bostad. Bostadsmarknaden är dock i flera kommuner fortsatt svår för äldre personer och personer med funktionsnedsättning, som bland annat påverkas av att stora delar av bostadsbeståndet inte är tillgänglighetsanpassat. Trösklarna har också blivit högre in på bostadsmarknaden för unga vuxna på grund av hårda lånevillkor, svag ekonomisk utveckling och hög arbetslöshet.

Befolkningen i länet minskar med 1 084 personer och det råder ett födelseunderskott i alla kommuner. Befolkningsminskningen beror också på ett negativt flyttningsöverskott och minskad invandring. Fler personer har lämnat länet samtidigt som färre barn föds och det resulterar i en minskning totalt. Denna trend syns även nationellt.

Bostadsbyggandet har minskat i snabb takt de senaste två åren. Prognoserna för 2025–2026 är försiktigt positiva hos kommunerna. Antalet sålda villor ökar något vilket är positivt däremot är marknaden för bostadsrätter fortsatt trög. Så länge det inte finns en köpkraft hos hushållen är det svårt att se en ökning av bostadsbyggandet men en stabilisering av marknaden förväntas de kommande åren.

Slutsatser

- Länets bostadsmarknad går mot ett överskott på bostäder enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2025
- Befolkningen minskar med 1 084 personer
- Fler grupper har svag ställning på bostadsmarknaden främst äldre och unga vuxna
- Kommunerna ser ökade produktionskostnader och befolkningsminskning som den största begränsningen för bostadsbyggande
- Det råder ingen generell bostadsbrist i länet men det finns en brist på specialbostäder samt bostäder med rimliga boendekostnader
- Kommunerna i länet bedömer generellt att behovet av bostäder i hög grad är tillfredsställt
- Det bor 284 558 personer i länet, personerna är fördelade på 141 414 hushåll, 44% är ensamhushåll varav 16 855 bor i en villa
- Det finns totalt 151 447 bostäder i länet, av bostäderna är 51% småhus/villor och 40% är hyresrätter
- 2024 färdigställdes 332 nya bostäder, en halvering från 2023. 2024–2025 väntas en svag uppgång på nya bostäder
- 9 av 10 kommuner har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen
- Gävleborgs län tog emot 2 137 nyanlända 2024, många av dem är ukrainare
- Det finns 756 hemlösa i länet varav 393 i Gävle (Socialstyrelsen 2023). 8 av 10 kommuner arbetar med metoden Bostad Först
- 13 % av ungdomarna i Gävleborg var arbetslösa kvartal 3 2024, vilket kan jämföras med riket där ungdomsarbetslösheten är 8 %
- Kvinnor i Gävleborg har i genomsnitt 18 procent lägre nettoinkomst än män, som påverkar kvinnors möjlighet att flytta

1. Bostadsmarknadsläget i länet

1.1 Överskottet på bostäder ökar

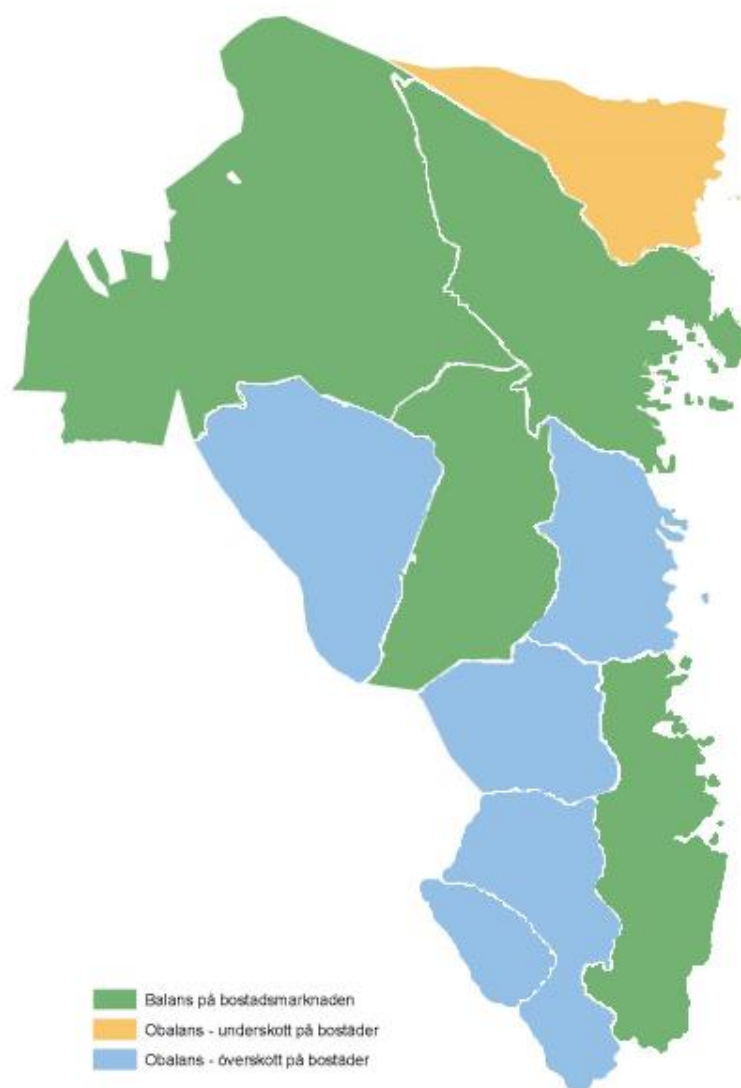
I årets bostadsmarknadsenkät bedömer fem kommuner att de har överskott på bostäder sett till efterfrågan, endast en av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. De övriga fyra kommunerna har balans på bostadsmarknaden. Gävle och Hudiksvalls kommuner är två av dem som bedömer balans på bostadsmarknaden, efter tio år av underskott. De senaste tio åren det funnits ett underskott på flertalet bostadsmarknader i länet men har det senaste året vänt till ett överskott. Orsaken till att fler kommuner bedömer överskott på bostadsmarknaden beror på att befolkningsutvecklingen har stannat av och är fortsatt negativ. Fler kommuner har uppgett att vikande befolkningsunderlag är ett hinder till bostadsbyggande eftersom efterfrågan på bostäder minskar.

Nordanstigs kommun bedömer för fjärde året ett underskott på bostäder i både centralort och i kommunen som helhet. Nordanstig har lägst andel bostadsrätter och hyresrätter i länet, vilket kan vara en anledning till det bedömda underskottet då det ensidiga bostadsutbudet minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Nordanstigs kommun uppger att den svåra ekonomiska situationen gör det omöjligt att bygga nya anpassade hyresbostäder i kommunen. Kommunen har ett stort behov av äldre bostäder och bygger ett nytt boende för äldre med hjälp av det statliga bostadsstödet för äldre personer (ÄBO).

Tabell 1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2015–2024. Grönt=balans, blått=överskott, gult=underskott (BME 2015–2025).

Kommun	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bollnäs	Grönt	Gult	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt
Gävle	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Grönt	Grönt
Hofors	Blått	Blått	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Gult	Grönt	Blått
Hudiksvall	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Grönt
Ljusdal	Grönt	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt	Grönt
Nordanstig	Grönt	Gult	Grönt	Grönt	Blått	Grönt	Grönt	Gult	Gult	Gult	Gult
Ockelbo	Grönt	Gult	Gult	Grönt	Gult	Gult	Gult	Gult	Blått	Blått	Blått
Ovanåker	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Grönt	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Blått
Sandviken	Grönt	Gult	Gult	Grönt	Gult	Gult	Gult	Gult	Gult	Grönt	Blått
Söderhamn	Blått	Gult	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Gult	Grönt	Grönt	Grönt	Blått

Bedömningarna av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kan skifta från ett år till ett annat beroende på underlaget som kommunerna använder. Kommunerna använder också olika underlag sinsemellan för att bedöma bostadsmarknadsläget i kommunen, vilket kan leda till olikheter i resultaten. De flesta kommuner i länet uppger att man har många lediga lägenheter inom allmännyttan och det finns en liten eller ingen kö till en hyresbostad. Frågan om hur bostadsmarknadsläget ser ut har också omformulerats något genom åren, från hur behovet och efterfrågan ser ut till enbart hur efterfrågan på bostäder ser ut. Detta kan ha påverkat kommunernas bedömningar och det resultat som redovisas.



Figur 1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet (BME 2025).

1.2 Bostadsmarknaden på centralorterna balanseras

Två av tio centralorter har underskott på bostäder, det är Bollnäs och Nordanstigs centralorter. Enligt kommunerna saknas det anpassade bostäder för äldre och andra specialbostäder för främst äldre. Båda kommunerna har en åldrande befolkning, det är också utvecklingen i länets övriga kommuner. Tre kommuner har ett överskott på bostäder i centralorten, det är Sandviken, Ockelbo och Ovanåker. Kommunerna uppger att den främsta anledningen till bedömningen är att det finns många lediga bostäder inom allmännyttan.

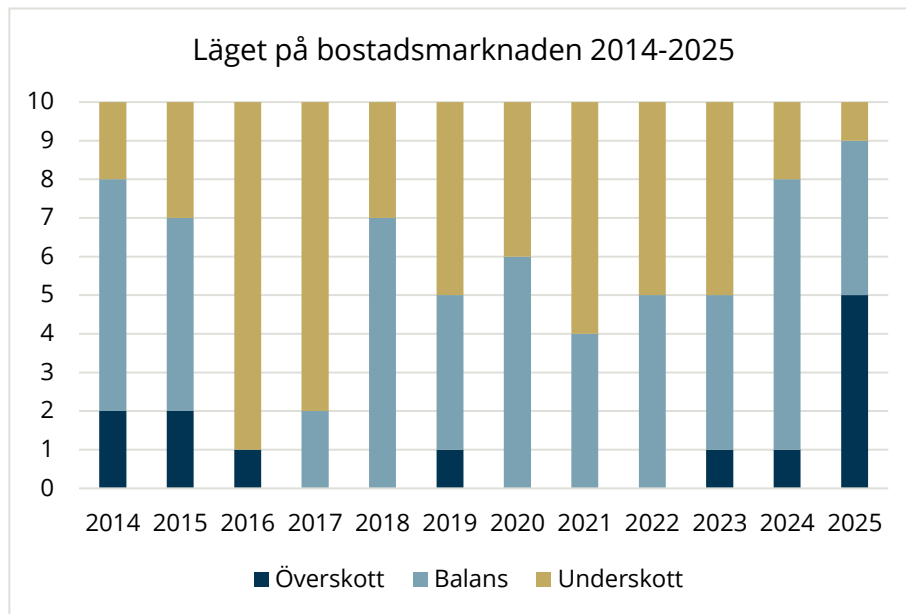
Samtliga kommuner bedömer att det råder balans eller överskott på bostäder i kommunens övriga delar. Nordanstigs kommun har ändrat sin bedömning med motiveringen att efterfrågan på bostäder i kommunens övriga delar har minskat.

Tabell 2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget 2025 (BME, 2025).

Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Balans	Underskott	Överskott
Gävle	Balans	Balans	Balans
Hofors	Överskott	Balans	Överskott
Hudiksvall	Balans	Balans	Balans
Ljusdal	Balans	Balans	Balans
Nordanstig	Underskott	Underskott	Balans
Ockelbo	Överskott	Överskott	Överskott
Ovanåker	Överskott	Överskott	Överskott
Sandviken	Överskott	Överskott	Balans
Söderhamn	Överskott	Balans	Överskott
Underskott	1	2	0
Balans	4	5	5
Överskott	5	3	5

Länet har haft en period av mestadels balans på bostadsmarknaden följt av år med stort underskott på bostäder. 2016 var underskottet av bostäder som högst till följd av hög invandring och positiva födelsetal. På senare år har länets bostadsmarknad varit tudelad. Ungefär hälften av kommunerna har bedömt balans på bostadsmarknaden, medan den andra hälften har uppgett underskott på bostäder. De tre befolkningsmässigt största kommunerna i länet har de senaste tio åren haft underskott på bostäder på centralorterna.

Trenden för de tre kommunerna har vänt och går mot en mer balanserad bostadsmarknad. Sannolikt kommer bostadsmarknaden i länet balanseras ytterligare eller gå mot ett överskott kommande år på grund av befolkningsminskningar. Flertalet färdigställda byggprojekt mellan åren 2020–2023 bidrar också till en mer balanserad bostadsmarknad.



Figur 2 Bostadsmarknadsläget i länet som helhet de senaste tio åren (BME 2014–2025).

1.3 Behovet av bostäder möter inte efterfrågan

Bostadsbehovet i länet bedöms enligt kommunerna vara tillfredsställt. I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna bedömt hur det generella bostadsmarknadsläget sett till det faktiska behovet är tillfredsställt på en skala 1–6. Kommunerna i länet bedömer generellt att behovet av bostäder i hög grad är tillfredsställt. Det är bara Hofors kommun som uppger en trea, medan resterande kommuner uppger 4–6, där 6 är högt tillfredsställt. Skillnaden mellan behov och efterfrågan av en bostad är att efterfrågan kopplas till individens faktiska betalningsförmåga och personliga önskemål medan behov är det reella behovet av en bostad. I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2024 har Boverket tagit fram ett underlag som består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten är beräknade för perioden 2012–2023, nedbrutet på län och kommuner samt för olika hushållsgrupper, boendeformer och åldersgrupper. Kommunerna ska enligt lag ta stöd av detta underlag i arbetet med handlingsplaner för

bostadsförsörjningen.

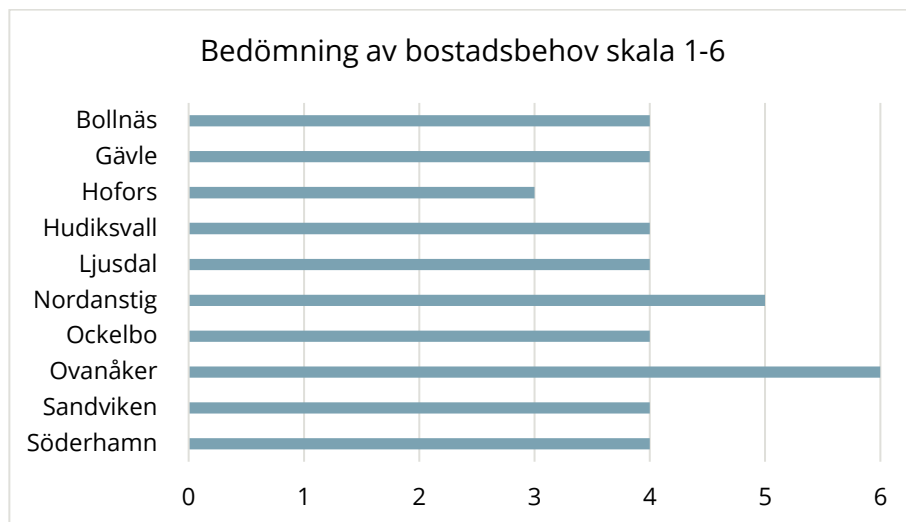
I jämförelse av kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden (efterfrågan) och bostadsbehov (behov), syns att kommunen som uppger ett underskott på bostadsmarknaden samtidigt bedömer att behovet är i hög grad är tillfredsställt. Det kan förklaras av att det handlar om två olika bedömningar och att det faktiska behovet av en bostad inte alltid går i linje med individens efterfrågan. Även om det finns lediga bostäder kan det finnas en specifik bostadsbrist för en viss grupp i samhället. I Gävleborgs län är behovet av bostäder för äldre stort. Det framgår av bostadsmarknadsenkäten att åtta av tio kommuner ser att det främsta behovet av bostäder är bostäder med rimliga boendekostnader samt bostäder för äldre. Hushållens ekonomiska situation är en stor begränsande faktor i att lösa behovsbaserad bostadsbrist enligt kommunerna.

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Behov och efterfrågan är olika begrepp som inte ska blandas ihop. Att det finns ett ökat behov av bostäder betyder inte att det kan byggas x antal bostäder.

Bostadsbehov uttrycker en bedömning av vad hushåll anser sig behöva av utrymme, standard (pris/hyra) men också särskilda behov i form av tillgänglighet.

Bostadsefterfrågan uttrycker ett hushålls betalningsförmåga.



Figur 3 Kommunernas bedömning av behovsbaserad bostadsbrist på en skala på 1–6 där 6 är i hög grad tillfredsställt (BME 2025).

1.4 Behovet av bostäder enligt Boverkets beräkningar

Enligt Boverkets rapport¹ varierar behovet av bostäder i länet. Beräkningarna har utförts per funktionell analysregion (FA-region). Länet består av fyra FA-regioner, även kallat lokala arbetsmarknadsregioner. Gävles FA-region är den som tydligt sträcker sig över länsgränser i och med pendlingen till och från Norduppland. Det årliga byggbehovet för FA-region Gävle är 320 bostäder per år, det är en minskning från 2021 års siffror som låg på 550. Minskningen beror på befolkningsminskningar samt förändringar i befintligt bostadsbestånd. Årligt byggbehov för FA-region Hudiksvall var 80 2021 och har nu stigit 103 bostäder per år. Om beräkningen sker per 1000 invånare så landar det största behovet i Gävle, Sandviken och Hudiksvall som är de tre kommunerna med flest invånare i länet.

- FA-region Gävle: Gävle, Hofors, Ockelbo, Sandviken, Älvkarleby
- FA-region Bollnäs-Ovanåker: Bollnäs, Ovanåker, Söderhamn
- FA-region Hudiksvall: Hudiksvall, Nordanstig
- FA-region Ljusdal: Ljusdal

Tabell 3 Årligt byggbehov i Gävleborg per FA-region (Boverket, 2024).

	Årligt byggbeh. 2020-2030 (2021)	Årligt byggbeh. 2024-2033 (2025)	Antal invånare 2020	Antal invånare 2024	Byggbehov per 1000 inv. i % 2020 och 2024
FA Gävle	550	320	167 200	166 864	3,3 och 1,9
FA Bollnäs-Ovanåker	0	0	64 000	62 797	0,00 och 0,00
FA Hudiksvall	80	103	47 000	47 015	1,7 och 2,20
FA Ljusdal	0	0	18 900	18 538	0,00 och 0,00

Beräkningarna visar att FA-region Bollnäs-Ovanåker och Ljusdal inte har något byggbehov. Det finns 28 regioner som inte har något beräknat byggbehov nationellt, men det kan ändå finnas ett byggbehov som ligger utanför det beräknade. Det kan handla om specialbostäder och fritidshus. Detta gäller för alla regioner men är särskilt viktigt i de regioner som inte har något beräknat byggbehov. Behov är tydligast knutet till behovet av anpassade bostäder till äldre som förväntas öka kraftigt framöver, främst efter 2030. Den åldersgrupp som väntas öka mest fram till 2070 är 85 år och äldre. Där ökar antalet med 465 000 personer nationellt. Antalet äldre mellan 65-85 väntas också öka kraftigt

¹ [Behov av bostadsbyggande 2024-2033 - Regionalt och nationellt](#)

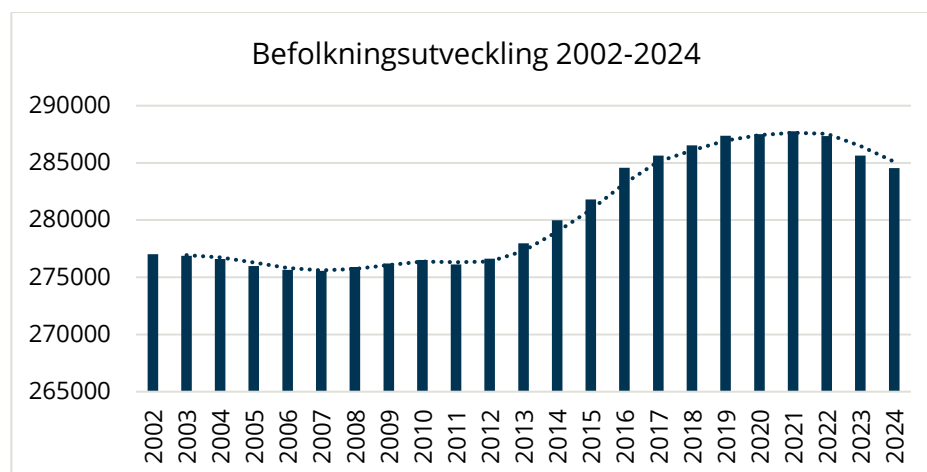
men inte i samma utsträckning som 85 år och äldre. Det visar återigen att behovet av bostäder för äldre måste beaktas i kommunerna framöver.

Det finns ett byggbehov i länet utöver det beräknade behovet som Boverket räknat ut. Det visar årets svar i BME från kommunerna. Bostäder för äldre och funktionsnedsatta personer saknas fortfarande i flera kommuner där också efterfrågan på specialbostäder finns. Efterfrågan på bostäder är viktig i sammanhanget eftersom det styr vad som kan byggas eller säljas.

1.5 Befolkningen minskar för tredje året i rad

Gävleborgs befolkning är huvudsakligen koncentrerad till den södra delen av länet. Gävle kommun, som ligger längst söderut, är länets befolkningsmässigt största kommun med strax över 103 800 invånare. Befolkningen i Gävleborgs län uppgick den 31 december 2024 till 284 558 personer. Året innan bodde 285 642 personer i länet. Det innebär en kraftig minskning på 1 084 personer. Den negativa befolkningsutvecklingen beror främst på minskad invandring och låga födelsetal. Födelseöverskottet, det vill säga skillnaden mellan levande födda och döda, har vänt till ett underskott hela året 2024. Gävleborg hade under 2024 fler döda än födda (-986 personer). Det beror dels på en åldrande befolkning, dels på att ovanligt få barn föds både i länet och nationellt. Antalet födda barn i Sverige är den lägsta siffran sedan år 1751 enligt SCB (2025). Det var då Sverige började mäta antal födda barn per kvinna. Det föddes 1,43 barn per kvinna år 2024 vilket är det lägsta som någonsin uppmätts.

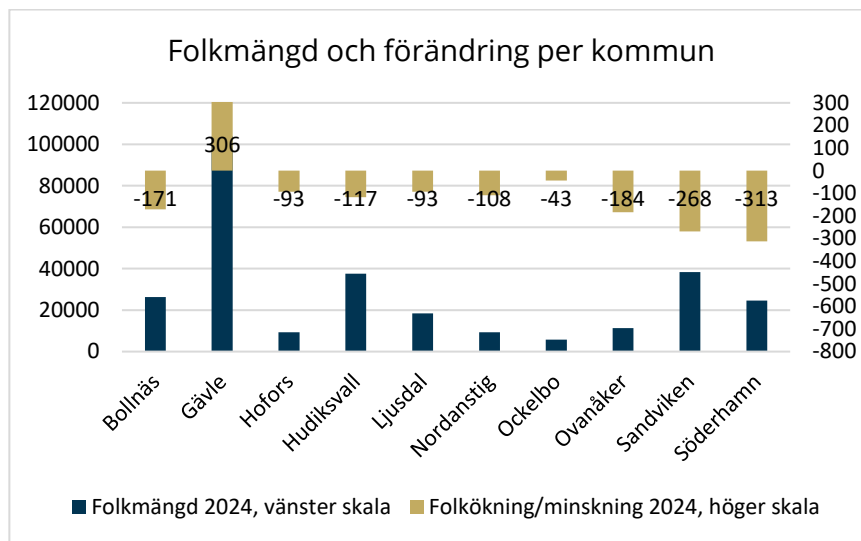
Diagrammet nedan visar länets befolkningsutveckling de senaste 20 åren. I diagrammet framgår en stor befolkningsökning med början 2012 och en avstannande befolkningsökning de senaste åren där det skett en minskning de senaste två åren.



Figur 4 Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) år 2002–2024 (SCB, 2025).

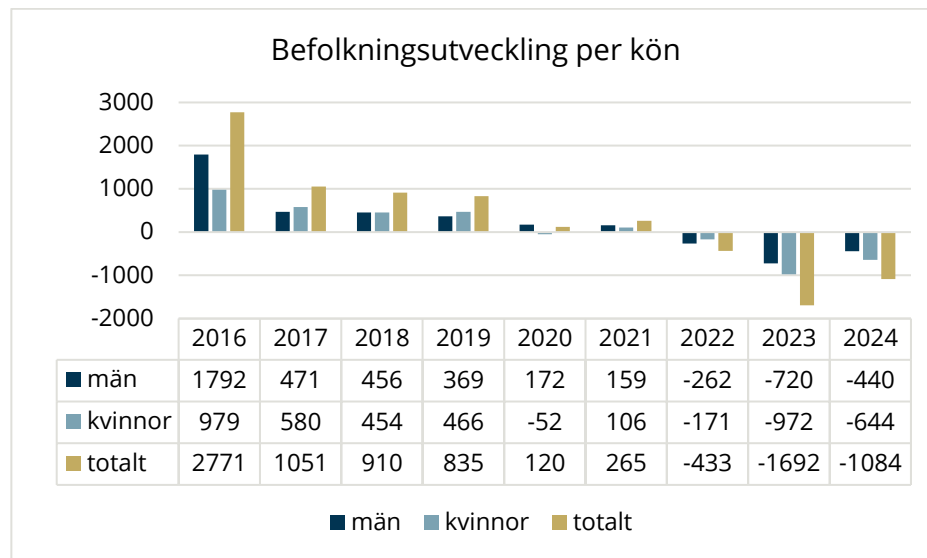
Flyttningsöverskott och invandringsöverskott ligger fortsatt på låga siffror. Gävleborg hade totalt ett negativt flyttningsnetto med minus 92 personer, det är färre inflyttade än utflyttade till länet. Invandringen från utlandet var 1 263 personer 2023, under 2024 har invandringen ökat till 2 137 personer. Invandringen för 2024 består mestadels av ukrainare. Antalet inflyttade till länet 2024 var totalt 6 262 personer och utflyttade till andra län 7 296 personer.

På kommunnivå skedde befolkningsökning i Gävle kommun med 306 personer. Det var endast Gävle kommun som ökade sin befolkning under 2024, övriga kommuner minskade. Den kommun som minskade mest var Söderhamns kommun, med 313 personer.



Figur 5 Folkmängden per den 31 december 2024 för varje kommun i vänster skala. Folkökning eller minskning per kommun i höger skala (SCB, 2025).

Den negativa befolkningsutvecklingen om 1 084 personer bestod av 440 män och 644 kvinnor (figur 5). Gävleborg är beroende av inflyttningar och positiva födelsetal för att inte ha en negativ befolkningsutveckling framgent. Befolkningstappet under 2024 har minskat lite och kommer troligtvis att stabiliseras under 2026, till följd av invandringen från Ukraina. Det finns 143 279 män och 141 279 kvinnor i länet. Det skiljer exakt 2 000 mellan könen, där männen är flest till antalet.



Figur 6 Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) uppdelat efter kön mellan år 2016–2024 (SCB, 2025).

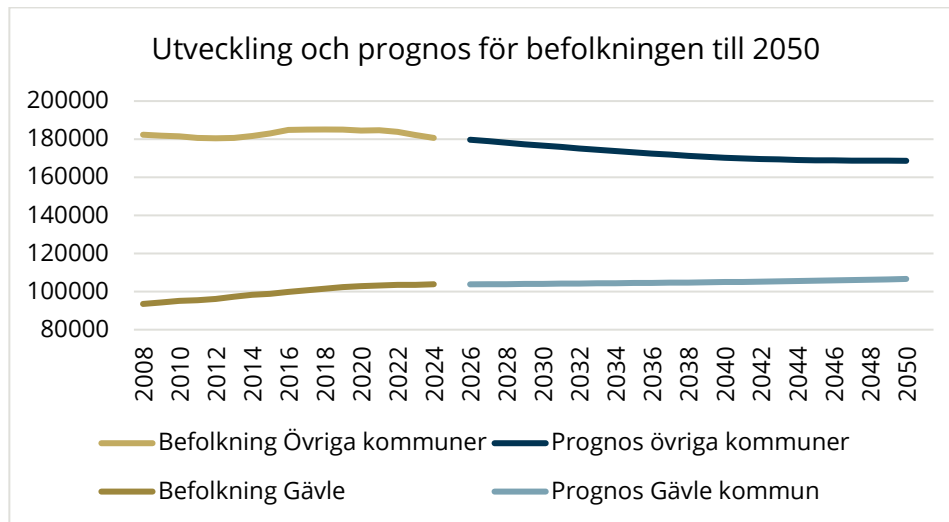
1.6 Prognosen visar på befolkningsminskning fram till 2040

SCB:s befolkningsprognos för Gävleborgs län visar att befolkningen troligtvis fortsätter att minska för att jämnas ut kring år 2040. Fram till år 2050 beräknas befolkningen i Gävle kommun öka med ungefär 5 000 invånare, medan befolkningen i övriga kommuner kommer att minska med omkring 6 000 invånare. Den innebär att länet totalt sett kommer att minska sin befolkning över tid.

Befolkningsprognoser är ett viktigt verktyg i planeringen av nya bostäder i länet. Prognoserna visar också att personer i åldrarna 80–89 år kommer att öka med ungefär 4 000 fram till år 2040. Det betyder att behovet och efterfrågan på anpassade bostäder för äldre kommer att öka framåt. Kommunerna behöver planera för det i sina handlingsplaner för bostadsförsörjning samt i översiktsplaneringen. Även om prognoserna är osäkra så stärks dem av den faktiska befolkningsutvecklingen de senaste åren.

De regionala befolkningsframskrivningarna överensstämmer med framskrivningen för riket. Både små och stora strukturförändringar i

samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Prognoser ger endast en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut.



Figur 7 Befolkningsutveckling i Gävleborg (antal personer) samt SCB:s prognos från 2023 för utvecklingen fram till år 2050 (SCB, 2024).

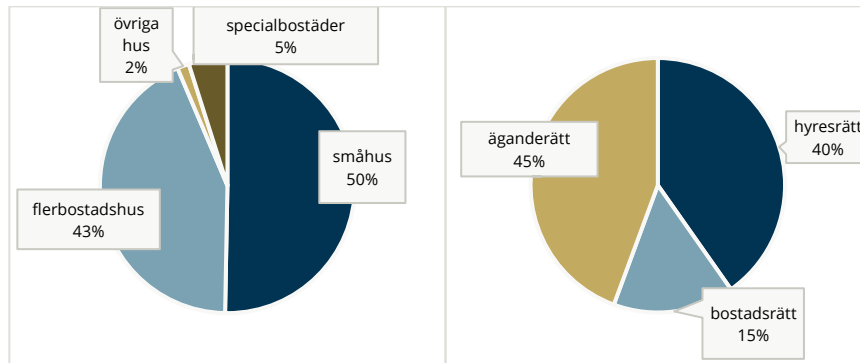
Enligt SCB bygger beräkningarna på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna.

2. Bostadsbestånd, byggande och bostadsmarknad

2.1 Bostadsbeståndet består mestadels av småhus

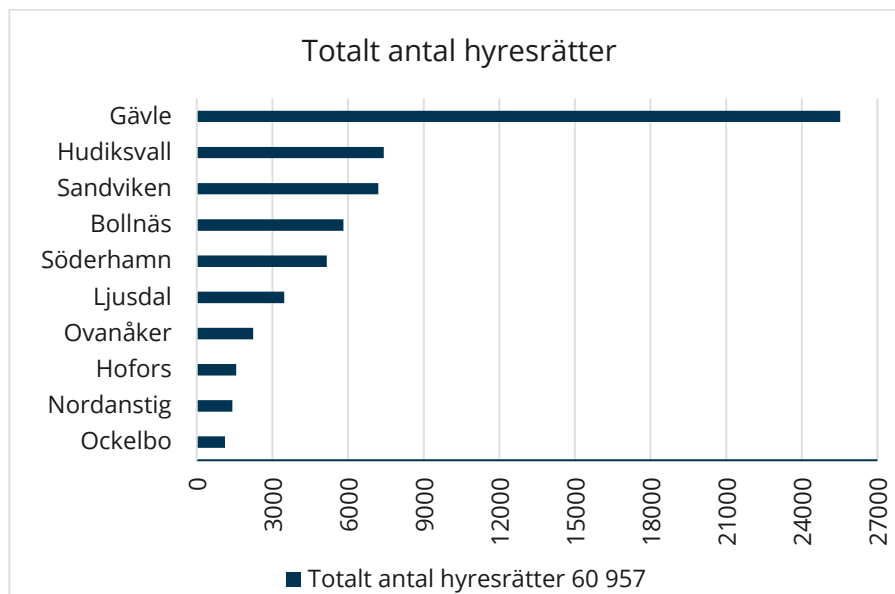
År 2024 uppgick antalet bostäder i länet till 151 447. Det är en ökning med 357 bostäder jämfört med år 2023, inräknat både tillskott genom ny- och ombyggnation. Tillskottet av nya bostäder minskar år för år till följd av lågkonjunktur, ekonomiska svårigheter för byggbranschen samt minskad efterfrågan.

Fördelningen av bostäder i länet är 50% småhus och 43% flerbostadshus. Därtill tillkommer 5% specialbostäder och 2 % övriga hus. Utvecklingen går mot en långsamt ökad andel av flerbostadshus. Andelen småhus i länet överstiger den genomsnittliga andelen småhus för landet. Gävleborgs län har alltså en hög andel äganderätter.



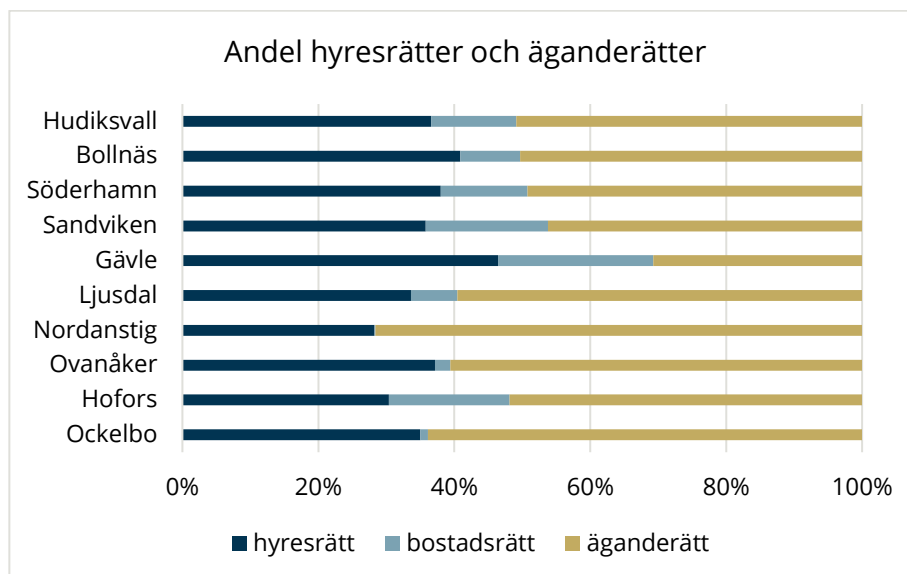
Figur 8 Andel bostäder i länet per upplåtelseform och typ (SCB, 2025).

Vad gäller upplåtelseformer i länet är det fortsatt flest äganderätter, 45 %, följt av hyresrätter, 40 %, och bostadsrätter 15 %. Andelen hyresrätter behöver öka för att svara upp mot behoven som finns i länet. Det är främst hyresrätter för äldre som behövs, det vill säga tillgänglighetsanpassade bostäder. Kommunerna anger i BME att det behövs bostäder med rimliga boendekostnader. De nybyggda hyresrätter som byggs idag eller som byggts de senaste åren har en hög hyra i förhållande till de ekonomiska förutsättningarna som kan finnas hos den målgrupp som har behovet.



Figur 9 Antal hyresrätter per kommun (SCB 2025).

Nordanstigs kommun har störst andel äganderätter, men väldigt få bostadsrätter. Gävle kommun har i sin tur både störst andel hyresrätter och bostadsrätter. Totalt sett finns det 60 957 hyresrätter i länet, Gävle har flest med 25 528 och Ockelbo har minst med 1 121.

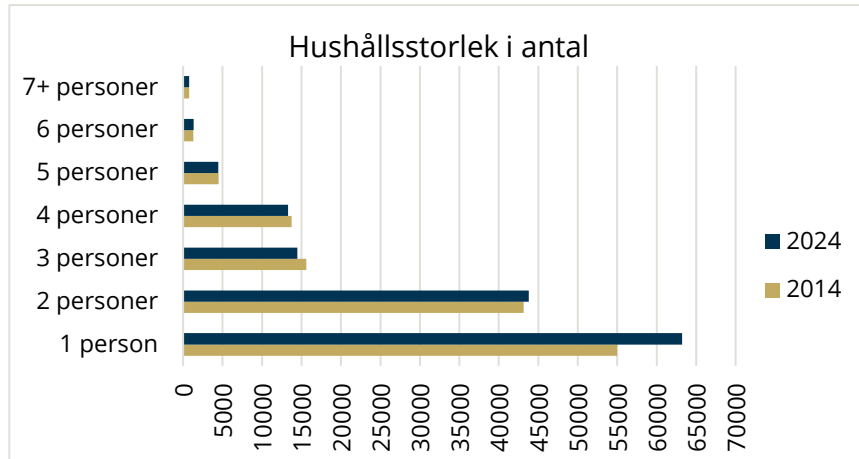


Figur 10 Upplåtelseformers andelar i procent av bostadsbeståndet i länets kommuner 2025 (SCB, 2025).

2.2 75 procent av alla hushåll består av en eller två personer

Länets drygt 285 000 invånare är fördelade på 141 414 hushåll eller i genomsnitt 2 personer per bostad. Ett hushåll består av de personer som

är folkbokförda på samma lägenhet eller småhus. 44 procent av hushållen är enpersonshushåll. Figur 11 visar fördelningen mellan hushållen. Notera särskilt hur hushåll med en person ökat sedan 2014, från 54 978 till 63 240. Antalet hushåll med 5 eller 6 personer har under perioden har ökat något.



Figur 11 Länets hushållsstorlekar 2014 och 2024 (SCB, 2025).

Den vanligaste boendeformen för hushåll med två personer är att äga och bo i en villa. I Gävleborg finns 26 360 villor där två personer bor. För hushåll med en person är hyresrätt den vanligaste boendeformen. Det finns 25 533 ensamhushåll i hyreslägenheter. I Gävleborg finns dock ett stort antal ensamhushåll som bor och äger en villa, hela 16 855 villor är ensamhushåll. Totalt finns den 63 240 ensamhushåll. Förklaringen är troligtvis att många äldre bor ensamma kvar i sina villor i brist på äldreboenden eller annan anpassad bostad.

2.3 Påbörjade bostäder ökar till följd av nya äldreboenden

Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen. Någon spade har alltså inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Under 2024 påbörjades byggandet av totalt 376 bostäder i småhus och flerbostadshus i Gävleborg. I jämförelse med 2023, då det påbörjades totalt 276 bostäder, är det en svag uppgång. De påbörjade bostäderna återfinns i Hofors, Nordanstig och Gävle kommuner. Hofors och Nordanstig har börjat bygga nya äldreboenden som motsvarar 176 påbörjade bostäder. Dessa två äldreboenden har beviljats statligt stöd av Länsstyrelsen.

Flera kommuner anger i BME att bostadsstöden är en förutsättning för att kunna bygga nya hyresrätter i flerbostadshus. Något som nämns av kommunerna är avskaffandet av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som skedde 1 januari 2022. I samtal med kommunerna framkommer att ett antal hyresrättsprojekt har pausats, och sannolikt inte kommer komma till stånd, efter det att investeringsstödet avvecklades. Att det statliga stödet till bostäder för äldre personer, som fortfarande är sökbart men avvecklas 2026, anser bostadsbolag i länet vara olyckligt med tanke på den demografiska utvecklingen.

Hustyper

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

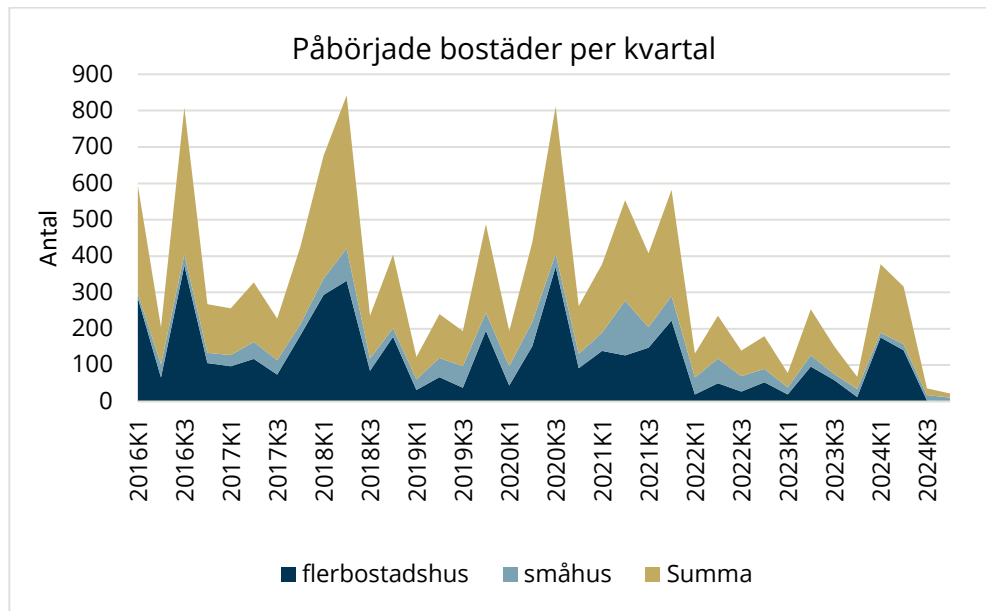
Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre, funktionshindrade studentbostäder och övriga specialbostäder.

Under 2024 påbörjades totalt 320 bostäder i flerbostadshus i Gävleborg, inräknat både hyresrätter och bostadsrätter. 176 av dessa är bostäder i äldreboenden som nämndes ovan. Kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2024 avseende förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2024 var 267. Det har alltså påbörjats fler bostäder än förväntat. Detta kan bero på att projekt fördröjts eller förskjutits framåt i tiden och visar sig därför i 2024 års statistik. Antalet påbörjade bostäder är dock fortfarande långt under genomsnittet sett till det som byggts 2016–2022.

Under 2024 påbörjades 56 bostäder i småhus. Andelen småhus av totalt påbörjade bostäder är betydligt färre än flerbostadshus och det är dessutom en kraftig minskning från 2022 års siffror på 186 påbörjade småhus. Antalet påbörjade bostäder i småhus har också minskat sedan 2021. Minskningen beror till stor del på höga byggkostnader och hårdare lånevillkor för enskilda enligt BME 2025.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas antalet påbörjade hyresrätter i länet minska ytterligare under 2025 för att sedan öka något under 2026, vilket följer Boverkets nationella prognos. Antalet förväntade påbörjade bostäder är i betydligt lägre skala än tidigare år. Endast fyra av länets kommuner bedömer att det kommer påbörjas hyresrätter under 2025–2026. Orsaken är högre kostnader för nybyggnation, inflation, ränteuppgångar, ekonomiska svårigheter för hyresgästen samt negativ befolkningsutveckling. Gävle kommun sticker ut med ett relativt högt antal påbörjande hyresrätter, medan antalet påbörjade bostäder i övriga tre kommuner är i nivåer av 5–11 bostäder per år.



Figur 12 Påbörjade bostäder i Gävleborg q1 2016-q4 2024 (SCB 2025, preliminära siffror för 2024).

Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas också minska under 2025, men öka något till 2026. Även antalet påbörjade bostadsrätter ligger på betydligt lägre nivåer än tidigare år. Det mesta av byggandet förväntas ske i Gävle, Hudiksvalls och Ljusdals kommuner. Ljusdals kommun har ett förväntat påbörjande av bostadsrätter på totalt 45 bostäder 2024–2025. Majoriteten av dessa bostadsrätter förväntas bli semesterboenden för uthyrning, vilket betyder att de inte bidrar till ett ökat bostadsunderlag. En majoritet av länets kommuner bedömer att det inte

kommer påbörjas nybyggnation av bostadsrätter under denna tidsperiod likt bedömningen från 2024.

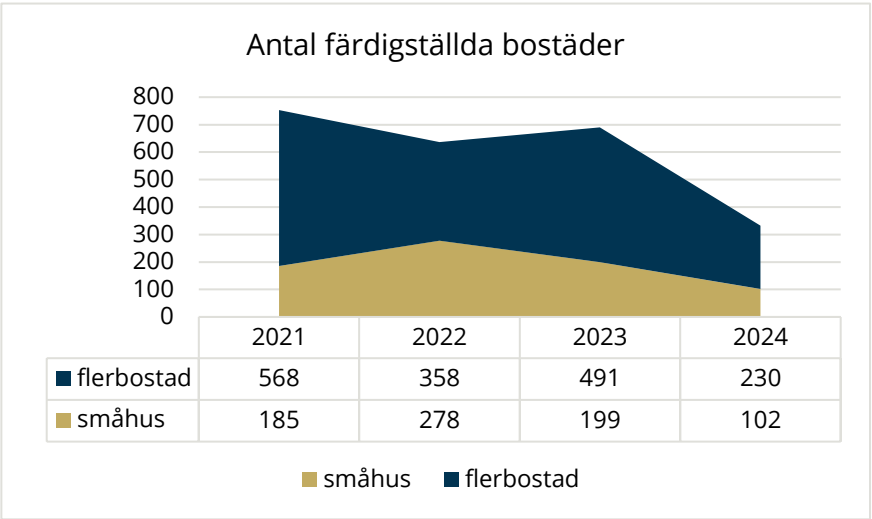
2.4 Färdigställda bostäder fortsätter att minska

År 2023 färdigställdes 690 nybyggda bostäder i flerbostadshus och småhus i Gävleborg. År 2024 är antalet färdigställda bostäder 332 nya bostäder. Det är låga siffror jämfört med 2021 och betydligt lägre än 2018 och 2019 års nivåer. Av dessa färdigställde de allmännyttiga bostadsföretagen 141 bostäder, vilket är i stort sett samma byggtakt som förra mätningen 2023. Det är positivt att allmännyttan bibehåller byggtakten av bostäder eftersom hyresrätter ofta har en lägre tröskel in och fler kan få möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. 108 av dessa hyresbostäder färdigställdes av Gavlegårdarna i Gävle kommun. Hofors, Nordanstig och Ljusdals kommuner stod för resten av de nya hyresrätterna.

Faktorer som förklarar inbromsningen av bostadsbyggandet

- Bostadsräntorna har tredubblats jämfört med 2021
- Byggekostnaderna har stigit med 27 procent sedan början av 2021
- Bostadspriserna har fallit cirka 20 procent från 2021
- Försvagad köpkraft hos hushållen
- Den finansiella oron och en ovilja att binda kapital bromsar privat hyresproduktion kraftigt
- Kraftigt minskade bokningar och skärpta finansieringskrav försvårar finansiering av nya bostadsrätter kraftigt

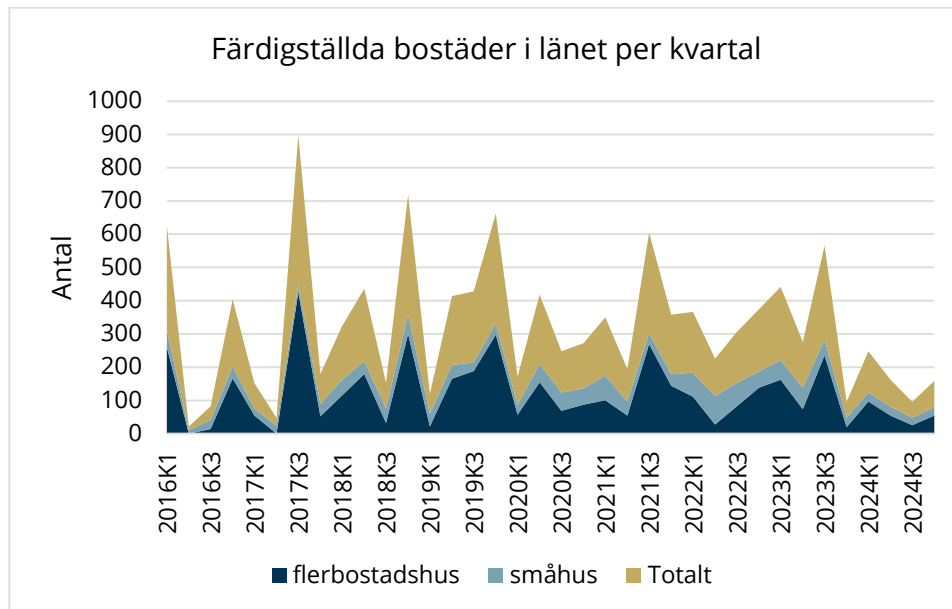
Källa: Boverket, 2025



Figur 13 Färdigställda bostäder i småhus och flerbostadshus mellan 2021–2024 (SCB, 2025).

Fördelningen över antalet färdigställda bostäder mellan hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus har på senare år dominerats av hyresrätter även om antalet totalt sett minskat. Baserat på kommunernas egna bedömningar över de kommande årens bostadsbyggande är prognosen försiktigt positiv. Kommunerna uppger att det ostabila omvärldsläget påverkar vad som faktiskt kommer att byggas 2026 - 2027 och gör bedömningen svår.

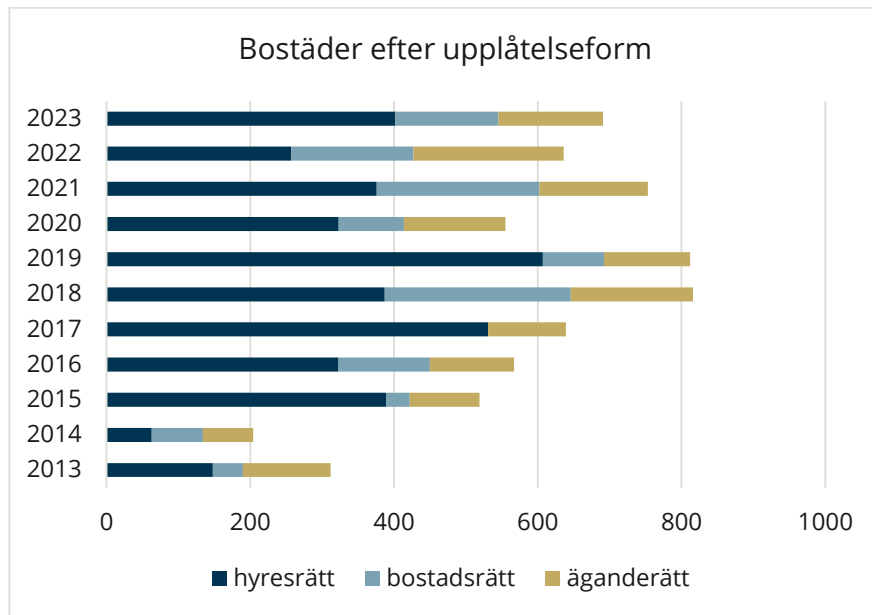
De färdigställda bostäderna i flerbostadshus bestod år 2024 till 90 % av antingen 2 rum och kök eller 3 rum och kök. Den största delen bostäder som färdigställdes var 3 rum och kök med nästan 50 % av det totala antalet färdigställda bostäder. Endast 4 % av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var på 4 rum och kök. Inga bostäder med fler rum än så färdigställdes i länets nybyggda flerbostadshus under 2024. Bristen på större bostäder i flerbostadshus märks i en jämförelse mellan Gävleborg och det nationella genomsnittet. Endast 9 % av länets bostäder är 4: or eller större i jämförelse med riksgenomsnittet på 14 %.



Figur 14 Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg K1 2016-K4 2024 (SCB, 2025).

Flera av länets kommuner har i tidigare års bostadsmarknadsenkäter bedömt att det finns ett behov av större hyresbostäder i länet. I årets enkät är behovet detsamma, det saknas större lägenheter.

Det sker inga kraftiga svängningar i byggandet av äganderätter (småhus) som det gör för de andra upplåtelseformerna. 2024 l färdigställdes fler bostäder i form av äganderätter än bostadsrätter till skillnad från 2021 då man bedömde att det skulle bli en uppåtgående trend för bostadsrätter i flerbostadshus. För hyresrätter syns en tydlig nedåtgående trend från 2019 till 2022 för att nu öka igen.



Figur 15 Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i länet 2013–2023 (SCB, 2024).

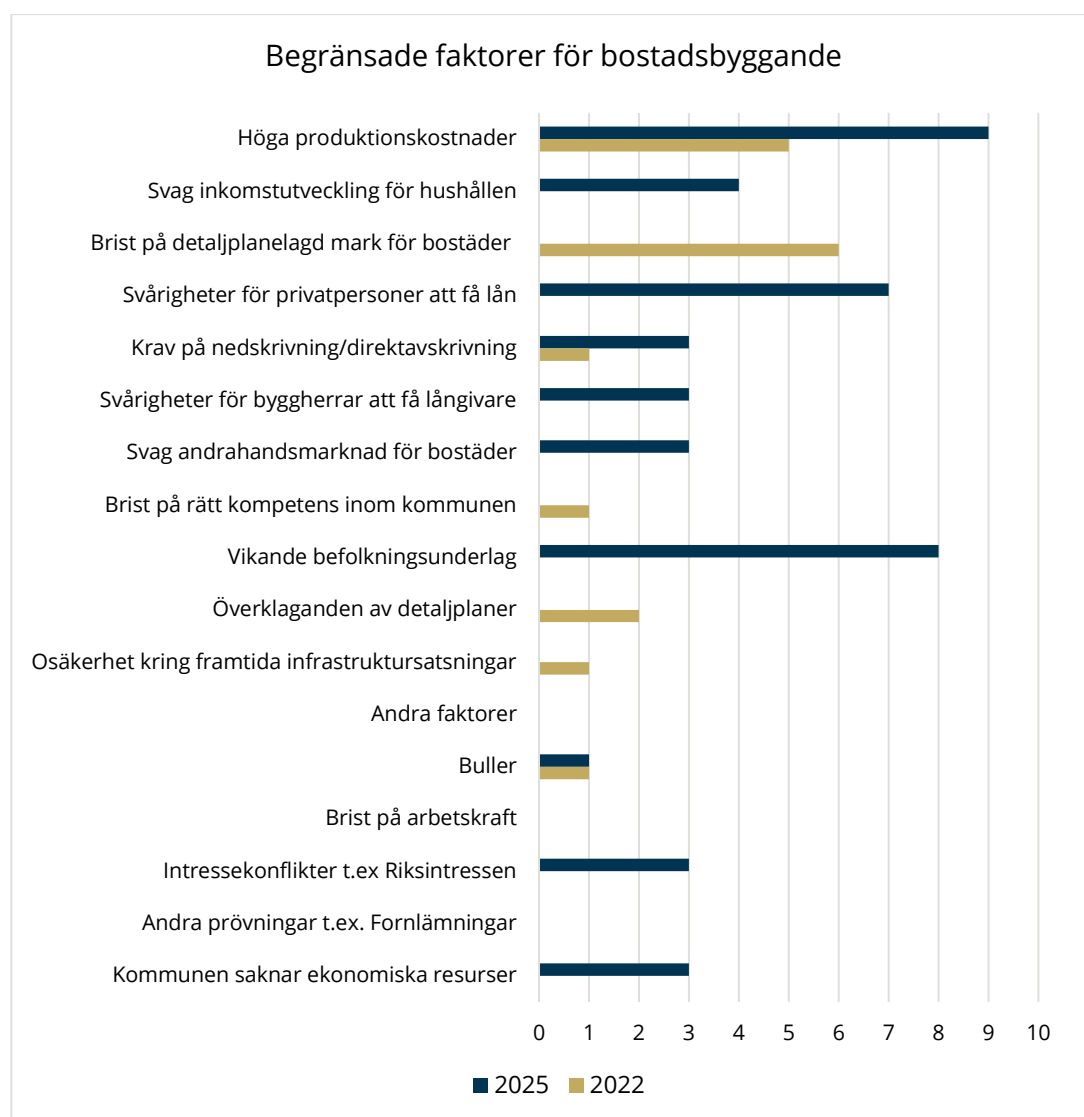
Värt att notera är att det även förekommer rivningar av bostäder i Gävleborg och att nettotillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation i vissa kommuner inte blir stort. Enligt bostadsmarknadsenkäten 2024 rev Gävle kommun 120 bostäder inom allmännyttan. Gavlegårdarna planerar för 200 nya hyresrätter på den yta där rivningen gjordes. Övriga kommuner har inte rivit något inom allmännyttan, däremot ska rivningar ske i Hofors kommun under 2025. Risken för att ytterligare rivningar inom allmännyttan sker är stor eftersom flera kommuner uppger att de har många lediga bostäder. Detta leder till minskade inkomster för allmännyttan och konsekvensen kan bli orenoverade lägenheter och hus som förfaller samt blir oattraktiva på hyresmarknaden som senare måste rivas.

2.5 Minskad befolkning och ekonomiska svårigheter fortsätter begränsa bostadsbyggandet

När länets kommuner svarar på frågan vad som utgör de största hindren för bostadsbyggandet svarar nio av tio höga produktionskostnader. Jämfört med 2022 är det en kraftig ökning då fem kommuner svarade höga produktionskostnader. Siffrorna från 2022 insamlades precis innan kriget i Ukraina bröt ut och är en indikation på vilka följder kriget har haft på bostadsmarknaden. Kommunerna svarar att hårdare lånevillkor för privatpersoner är en begränsning som är svår att påverka som kommun, men som stoppar nybyggnation av bland annat villor. Denna faktor var inte en begränsning 2022 enligt kommunerna. Inte heller begränsningen att kommunen/allmännyttan saknar ekonomiska resurser att bygga bostäder fanns 2022. Det är en ny faktor som tre

kommuner svarar att de har 2025. Vikande befolkningsunderlag är en framträdande faktor som också syns tydligt i befolkningsutvecklingen i länet. Åtta kommuner svarar att de vikande befolkningsunderlag är en begränsande faktor för bostadsbyggande.

Tre kommuner anger att riksintressen eller andra statliga intressen försvårar bostadsbyggandet. Det kan bero på att detaljplanerna blir mer komplexa ju mer mark som tas i anspråk för bostadsbyggande. Ingen kommun anger att överklaganden av detaljplaner är en begränsning 2025.



Figur 16 Begränsande faktorerna för bostadsbyggandet i länet. Jämförelse mellan 2022–2025 (BME 2022, 2025).

Det finns flera planerade bostadsprojekt i Gävleborg som inte längre går ihop kalkylmässigt. Det gäller de hyresrättsprojekt som är aktuella, men som inte fått investeringsstöd. Det gäller också särskilt de små byggaktörerna, som kanske inte säkrat upp sig med långa leverans- och entreprenadavtal. En slutsats som kan dras är att de finansiella hindren för bostadsbyggandet är grundorsaken till det låga bostadsbyggande som nu syns.

Osäkerheten inom världsekonomin och omvärldsläget påverkar bostadsbyggandet negativt och skapar en stor oro hos kommunerna. Kommunerna ser en mycket negativ trend på byggtakten från första kvartalet 2023 och framåt, när det kommer till antalet planbesked och bygglov. Inflationen, räntorna och materialkostnader bedöms ha en stor påverkan på bostadsbyggandet och begränsar både nybyggnation och ombyggnation.

Konsekvenserna av en brist på vissa typer av bostäder är trångboddhet och olika typer av sociala problem för grupper som idag står utanför bostadsmarknaden. Nationellt sett har Sverige en åldrande befolkning som leder till ett ökat antal äldre vars bostadsbehov inte alltid kan lösas inom befintligt bestånd. Det kräver särskilda åtgärder som kan omfatta att både bygga om och bygga nytt för att möta denna grupps särskilda bostadsbehov. Konsekvenserna med att inte ha särskilda bostäder för äldre är att de äldre bor kvar i småhus och villor på ibland svåråtkomliga platser. När de äldre inte frigör villor blir det inga flyttkedjor där till exempel barnfamiljer kan flytta från en lägenhet till en villa.

Kommunerna behöver planera bostadsbehovet utifrån det befintliga beståndet och ställa om till ombyggnation i stället för nybyggnation. Fler kommuner uppger i dialogen kring bostadsmarknadsenkäten att arbetet med ombyggnation inom det befintliga beståndet är påbörjat. Det handlar till stor del om att tillgänglighetsanpassa bostadsbeståndet i kommunerna.

2.6 Hushållens ekonomiska förutsättningar och arbetsmarknadsläge

Individens och hushållens möjligheter att efterfråga bostäder påverkas av ekonomiska förutsättningar, såsom tillgång till bostadslån eller hyreskontrakt. Den disponibla inkomsten är avgörande för betalningsförmågan och efterfrågan på bostäder och dessa varierar både utifrån ålder och hushållens sammansättning. Gävle, Hudiksvall och Sandvikens kommuner har generellt sett högre medelinkomster i länet. SCB² statistik avseende medelinkomst visar att Gävleborgs län präglas av

² [Nettoinkomst, medelinkomst för boende i Sverige hela året, tkr efter region, kön, ålder och år. PxWeb](#)

stora skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnor i Gävleborg har i genomsnitt 18 procent lägre nettoinkomst än män. Detta kan påverka bland annat deras pensioner och ekonomiska självständighet negativt.

2.6.1 Hög andel arbetslösa ungdomar

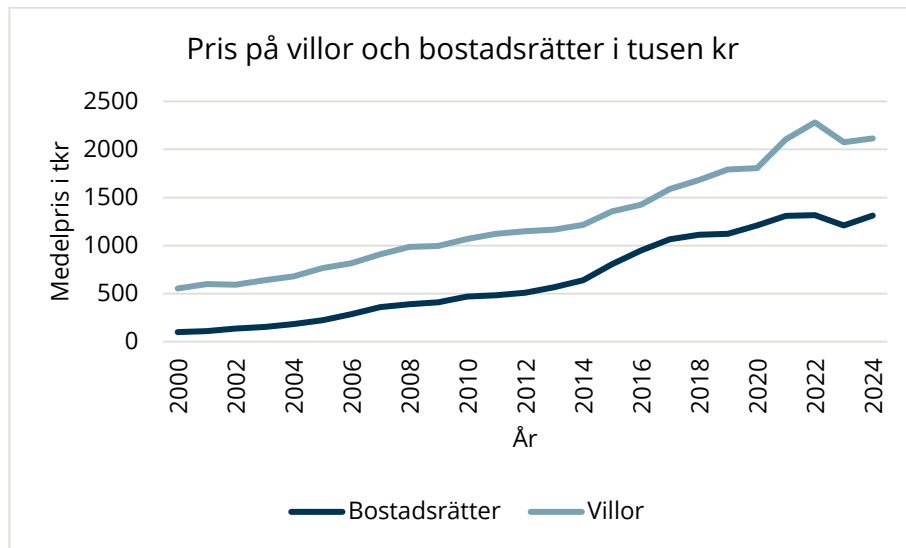
Enligt Arbetsförmedlingen fortsatte lågkonjunkturen och ge avtryck på arbetsmarknaden under 2024. De förutspår också att den totala arbetslösheten och långtidsarbetslösheten kommer öka något under 2025 på grund av svårigheter att hitta arbetskraft med efterfrågade kompetenser. Arbetslösheten för ungdomar Gävleborg län är högst i landet. 13 % av ungdomarna var arbetslösa kvartal 3 2024, vilket kan jämföras med riket där ungdomsarbetslösheten är 8 %. Gävleborg har också högst arbetslöshet bland utrikesfödda³. Enligt kommunerna kan utrikesfödda bli tvungen att flytta ifrån de mindre kommunerna i länet på grund av arbetslöshet, vilket innebär en befolkningsminskning i en kommun på grund av bristen på arbeten. Antalet arbetslösa i länet totalt har stigit, speciellt antalet långtidsarbetslösa. Arbetsmarknaden väntas förbättras gradvis under 2025 och 2026 men konkurrensen om lediga arbeten har ökat. Det gör att fler riskerar hamna i långtidsarbetslöshet och steget in på arbetsmarknaden blir större. En följd av att individer hamnar utanför arbetsmarknaden är att de också riskerar att förlora eller inte komma in på bostadsmarknaden. För ungdomarna i länet är det svårt att komma in på bostadsmarknaden och det förstärks av den höga arbetslösheten bland ungdomar.

2.7 Försäljningen av bostäder har ökat något

Bostadsprisernas utveckling har varit stark fram till år 2022. Det gäller för hela landet och även för Gävleborg. Småhuspriserna har i princip fördubblats först från år 2000 till år 2010 och sedan återigen från 2010 till 2021. Bostadsrättspriserna har haft en ännu kraftigare prisutveckling och nästan tredubblats efter år 2010 och från år 2000 mer än tiofaldigats. Prisutvecklingen i medelvärde på småhus har däremot fallit från nästan 2,3 miljoner till drygt 2,1 miljoner mellan 2022 och 2024. Orsakerna till att både antalet försäljningar och priser gått ner under 2022–2023 är omvärldsläget och hårdare kreditrestriktioner för hushållen. Småhusmarknaden har dock återhämtat sig lite sedan 2023 och priserna väntas gå upp något även under 2025.

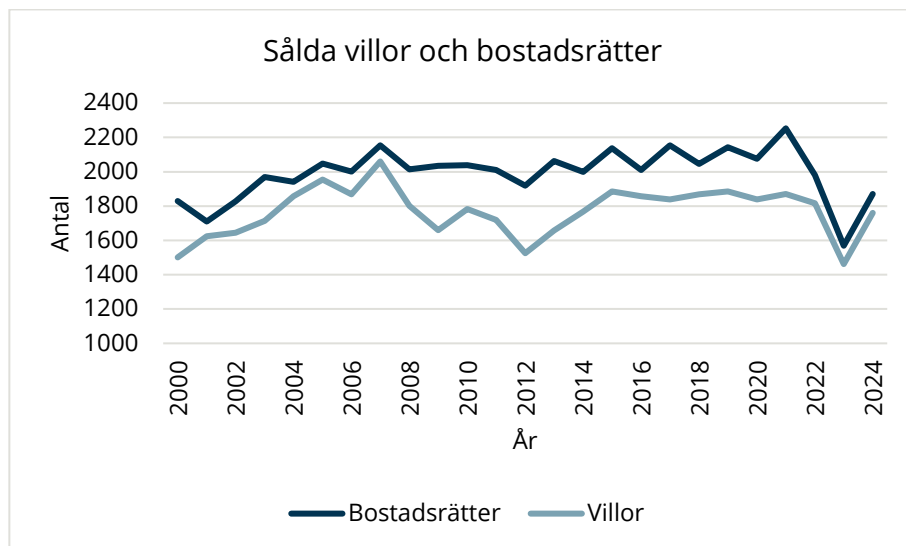
Under 2024 har priserna för småhus återhämtat sig i totalpris (tkr) i SCB:s statistik, detsamma gäller för bostadsrätter. Det tyder på att marknaden för äganderätter sakta går mot en stabilisering eller uppgång 2026–2027.

³ [Regionala utsikter hösten 2024](#)



Figur 17 Prisutvecklingen på bostäder i Gävleborgs län 2000–2024, Medelvärde per år, i tkr (SCB, 2025).

Försäljningen av nya bostadsrätter bromsade in under 2022 och nådde nivån under 2 000 försäljningar per år. Från halvårsskiftet 2022 har takten varit mycket låg och fortsatte sjunka under 2023 för att 2024 öka något. Försäljningen av bostadsrätter återhämtar sig långsammare än småhusmarknaden och beror troligtvis på att barnfamiljer har en stabilare ekonomi och vill satsa på långsiktiga boendelösningar i oroliga tider.



Figur 18 Antal sålda bostadsrätter samt permanenta småhus mellan 2000–2024 (SCB, 2025 och Svensk mäklarstatistik, 2025).

Bostadsrättsmarknaden är koncentrerad till Gävle kommun. Det säljs i genomsnitt ungefär 1 800 bostäder per år i Gävleborg, varav 60 procent

av dessa sker i Gävle. I fyra kommuner (Ockelbo, Hofors, Ovanåker och Nordanstig) sker nästan inga försäljningar eftersom beståndet av bostadsrätter är begränsat. I Ljusdal sker också få försäljningar, men priserna är relativt höga och det beror till stor del på semesterboenden i Järvsö. Gävle har tydligt de högsta priserna och därefter kommer Hudiksvall. Lägst ligger Söderhamn. Kommunerna behåller sin rangordning över tid.



Figur 19 Antalet sålda villor går upp något under 2024, det kan bero på att barnfamiljer ofta har en stabilare ekonomisk situation och därmed en större köpkraft.

Småhusmarknaden är mer spridd över kommunerna. Det sker omkring 1 600 villaförsäljningar per år och en knapp tredjedel av dem sker i Gävle kommun. Prisbilden för de små kommunerna är relativt samlad, men även här ser man att Ljusdal sticker ut till följd av semesterbostäderna. Gävle har 50 procent högre priser än övriga större kommuner. Sandviken och Hudiksvall bildar ett kluster och Söderhamn och Bollnäs ett annat kluster med lite lägre priser.

3. Alla har rätt till en bostad

3.1 Mänsklig rättighet att ha en bostad

Rätten till bostad är stadgad i svensk grundlag och lyfts i flera av de internationella konventioner som Sverige har skrivit under. En grundprincip för de mänskliga rättigheterna är principen om icke-diskriminering och lika tillgång. Alla människor behöver en bostad och det är en mänsklig rättighet att ha tillgång till en lämplig bostad. Alla har olika behov, förutsättningar och önskemål. Att ha en bostadsmarknad i balans, som kan möta allas behov, är en förutsättning för att alla människor ska få ett hem.

På dagens bostadsmarknad är tillgången på hyresrätter med lägre hyror avgörande för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter är i regel inte något som dessa grupper kan efterfråga. Kvar blir då det äldre hyresrättsbeståndet med lägre hyresnivåer, som utgör en allt mindre del av bostadsbeståndet på grund av renoveringar och ombildningar. Vissa grupper, likt äldre personer, ungdomar, personer med funktionsnedsättning och nyanlända har det generellt svårare än andra på bostadsmarknaden. Den senaste tidens kraftiga prisuppgångar på bostadsmarknaden riskerar att stänga ute många av de mindre köpstarka hushållen.

FN:s granskningskommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter⁴ har påpekat att ansträngningarna i Sverige behöver öka för att åtgärda bostadsbristen, bland annat genom att öka tillgången på hyresrätter med skäliga hyror, tilldela resurser till socialbostäder för de mest behövande samt minska bostadssegregationen. FN:s barnrättskommitté⁵ har kommenterat att Sverige måste säkerställa att alla barn, utan åtskillnad, har ett tryggt och stadigvarande hem. Att ha ett stadigvarande boende är också en förutsättning för att kunna tillgodogöra sig andra mänskliga rättigheter.

3.2 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper

En del i det bostadsförsörjningsansvar som kommunerna och länsstyrelserna har är att analysera bostadsbehovet för de grupper i samhället som har det svårast på bostadsmarknaden, så kallade särskilda grupper. I regeringsformen (1974:152) 1 kap. 2 § anges att det allmänna ska arbeta för att trygga den enskildes rätt till bostad. Befolkningen delas därför upp i olika grupper i syfte att underlätta för stat och kommun att

⁴ [Internationell granskning av mänskliga rättigheter i Sverige - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/491096/491096)

⁵På tal om statistik och mänskliga rättigheter - lägesbild för Gävleborgs län 2023 (lansstyrelsen.se)

uppfylla det målet.

I åtta av tio kommuner finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. De i länet som hanterar dessa ansökningar är kommunernas allmännyttor eller socialförvaltningar. Den vanligaste förtursgrunden under 2024, som gavs av fyra kommuner, var kvinnor utsatta för våld av närstående och personer som fått arbete i kommunen. Kommunerna gav också förturer till följande grupper: anvisade nyanlända personer, personer i behov av skyddat boende samt personer med medicinska eller sociala skäl. Enstaka kommuner gav under 2024 förturer till personer med lättare funktionsnedsättning och hemlösa.

3.3 Äldres boendesituation en allt viktigare fråga

En allt större andel av länets befolkning utgörs av äldre personer. Bostäder anpassade för äldre personers behov kommer vara en högaktuell fråga många år framöver och det är därför av stor betydelse att följa utvecklingen över tid. Länets kommuner har under flera års tid bedömt att utbudet av bostäder anpassade för äldre personer har varit lågt. Trots att det har tillkommit många bostäder för äldre på senare år är behoven i de flesta kommuner fortsatt stora. Den stundande avvecklingen av det statliga stödet till bostäder för äldre kan ha en negativ inverkan på byggandet under kommande år, vilket är olyckligt sett till den demografiska utvecklingen. Länsstyrelsen gör bedömningen att det kommer vara av stor vikt framöver att kommunerna, genom sina allmännyttiga bostadsbolag, fortsätter se över sina bostadsbestånd och tillgänglighetsanpassa befintliga bostäder.

Tabell 4 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2025).

Kommun	Särskilt boende för äldre	I årets bostadsmarknadsenkät bedömer sju kommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre, en kommun bedömer balans och två kommuner bedömer överskott. Skillnaden mot svaren i BME 2024 är att en kommun har ändrat bedömning från balans till underskott. Flera av de kommuner som bedömer underskott på bostäder har planer på nybyggnation. Trots detta är det några kommuner som inte bedömer att behoven kommer vara täckta om 2 år respektive 5 år.
Bollnäs	Underskott	
Gävle	Överskott	
Hofors	Balans	
Hudiksvall	Överskott	
Ljusdal	Underskott	
Nordanstig	Underskott	
Ockelbo	Underskott	
Ovanåker	Underskott	
Sandviken	Underskott	
Söderhamn	Underskott	

I samtliga av länets kommuner finns det antingen seniorbostäder eller trygghetsbostäder. De är så kallade mellanboendeformer som ska överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilt boende. Underskott på dessa typer av boenden är vanligt förekommande i länet, dock är det inte lika stort som för särskilt boende. Hälften av kommunerna bedömer att utbudet av seniorbostäder är i balans, en kommun bedömer överskott och tre kommuner bedömer underskott på seniorbostäder. I Gävle kommun, som har bedömt underskott, ser det kommunala bostadsbolaget över möjligheterna att bygga om en del vakanta studentbostäder till seniorbostäder. Fem kommuner bedömer att det råder underskott på trygghetsbostäder, medan tre kommuner bedömer balans och en kommun bedömer överskott.

3.4 Bostadsmarknadsläget för ungdomar i balans

Tabell 5 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar (BME 2025).

Kommun	Bostadsmarknadsläget för ungdomar	Ungdomar (19–25 år) är en av de grupper som brukar ha svårast att etablera sig på bostadsmarknaden. Korta kötider hos hyresvärdar samt osäkra anställningar gör ungdomar generellt sett mindre attraktiva på bostadsmarknaden. Bostadssituationen för ungdomar i länet har förbättrats under de senaste åren, ett resultat av stort antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus och avstannande
Bollnäs	Balans	
Gävle	Underskott	
Hofors	Balans	
Hudiksvall	Balans	
Ljusdal	Balans	
Nordanstig	Balans	
Ockelbo	Balans	
Ovanåker	Balans	
Sandviken	Balans	
Söderhamn	Balans	

befolkningsökningar. Under flera års tid bedömde länets tre befolkningsmässigt största kommuner att det rådde underskott på bostäder. I år är det endast Gävle kommun som gör den bedömningen. För att underlätta ungdomarnas bostadssituation arbetar Gävle kommun med ny – och ombyggnationer. I övriga länet är det vanligt förekommande att kommunerna erbjuder hyresrabatter för att underlätta ungdomarnas bostadssituation.

3.5 Tudelad bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning har präglats av obalans under flera år och gör så fortfarande. Skillnaderna mellan

förra årets svar i bostadsmarknadsenkäten och årets svar är små. Flera av de kommuner som bedömer underskott på bostäder har pågående arbeten för att förbättra situationen. Kommunerna bedömer att bostadsmarknadsläget kommer se liknande ut om två år, med en möjlig förbättring om fem år. Graden av osäkerhet är dock förhållandevis stor i bedömningarna då behoven också ser ut att öka.

Tabell 6 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning (BME 2025).

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

3.6 Antalet nyanlända har ökat till följd av folkbokföringen av skyddsbehövande från Ukraina

En bra boendemiljö och en god bostad är grundläggande när det gäller nyanländas etablering och integration. För att nyanlända snabbt ska kunna tas emot i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering inrättades lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning och därmed även ordna boende för de personer som anvisas. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende för styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalet utgår från regeringens beslut om länstal för varje län.

I april 2025 presenterades betänkandet av Utredningen om ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända med förslag till ny lag och förordningar. Betänkandet är under våren och sommaren ute på remiss. Den nya lagen föreslås i utredningen träda i kraft 1 juli 2026 med tillämpning från 1 januari 2027. Under de senaste åren har andelen som

tas emot genom bosättningslagen varit förhållandevis få av det totala antalet nyanlända som bosätter sig i länet, då de flesta bosätter sig på egen hand, också kallade självbosatta. Under 2024 var andelen självbosatta lägre gentemot de som anvisades från Migrationsverket och hade varit boende främst i de kommunala boendeplatserna för skyddsbehövande (KBU).

För självbosatta nyanlända bedömde sex kommuner att det råder balans. Gävle kommun bedömer att det råder underskott till följd av ett högt antal mottagna självbosatta ukrainare. Hudiksvall har inte svarat men har tagit emot anvisade enligt bosättningslagen. Ockelbo och Sandviken har överskott på bostäder för självbosatta.

Tabell 7 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för självbosatta (BME 2025).

Kommun	Självbosatta nyanlända	Initialt var länstalet 72 för Gävleborgs län för 2024 men under 2024 reviderades länstalet två gånger. Detta berodde på att de skyddsbehövande från Ukraina, som hade haft uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet i två år, skulle folkbokföra sig hos Skatteverket. Första revideringen skedde i juni till ett länstal på 502 för Gävleborgs län och i den
Bollnäs	Balans	
Gävle	Underskott	
Hofors	Balans	
Hudiksvall	Ingen uppgift	
Ljusdal	Balans	
Nordanstig	Balans	
Ockelbo	Överskott	
Ovanåker	Balans	
Sandviken	Överskott	
Söderhamn	Balans	

andra revideringen i november blev länstalet 587. Den senaste revideringen kom av att nya regler för folkbokföring för skyddsbehövande trädde i kraft och folkbokföring blev möjligt efter ett år, i stället för två år.

Under 2024 tog länets kommuner emot totalt 616 nyanlända, både vuxna och barn. Av dessa var 341 anvisade genom bosättningslagen. För 2025 har Gävleborgs län ett länstal på 188. Till och med april 2025 har länet tagit emot 93 nyanlända var av 43 har varit anvisade genom bosättningslagen. Bostadsmarknadsenkäten visar att de flesta av länets kommuner samarbetar med de kommunala bostadsföretagen för att säkerställa boende för anvisade nyanlända, antingen regelbundet eller vid behov.

3.6.1 Vidarebosättning av kvotflyktingar

En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har

blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat land. Det kallas även vidarebosättning. Regeringen beslutade 2022 att minska mottagandet av kvotflyktingar från 5 000 kvotflyktingar om året till 900 kvotflyktingar per år från och med år 2023. En kvotflykting har sitt uppehållstillstånd klart innan vidarebosättningen till Sverige. Under 2024 tog Gävleborg emot 35 kvotflyktingar.

Boendeformer för nyanlända

KBU – Kommunala boendeplatser för skyddsbehövande

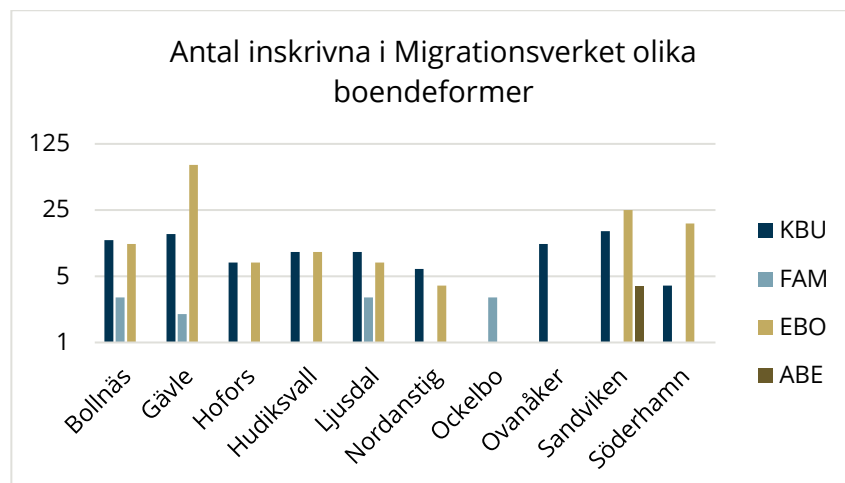
FAM – Familjehem, ofta ensamkommande barn

EBO – Eget boende, ofta hos en släkting

ABE – Anläggningsboende, normalt en lägenhet

3.6.2 Mottagande av skyddsbehövande

Den 3 mars 2022 beslutade EU att aktivera massflyktsdirektivet. Det innebär att den som kommer från Ukraina i första hand beviljas uppehållstillstånd enligt direktivet. Massflyktsdirektivet betyder att ukrainska medborgare eller de som har skyddsstatus i Ukraina och har lämnat landet efter den ryska invasionen, kan få ett tidsbegränsat uppehållstillstånd i Sverige. En person som är i behov av skydd, men som inte uppfyller kraven för tillstånd enligt massflyktsdirektivet kan ansöka om asyl. I juni 2024 meddelade Europeiska unionens råd att massflyktsdirektivet skulle förlängas ett år, till och med 4 mars 2026. Detta innan det var aktiverat i tre år. Det innebär att vissa skyddsbehövande från Ukraina kunde folkbokföra sig i kommunerna de vistats i samt att kommunerna fortsatt fick ansvaret att ordna boendeplatser för skyddsbehövande från Ukraina som omfattas av lagen om mottagande av asylsökande (LMA, 1994:137).



Figur 20 Personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem, både skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet och asylsökande uppdelade på boendetyp (Migrationsverket, 2025).

Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2025 lämnat planeringsantagandet att 9 000 skyddsökande från Ukraina väntas komma till Sverige under 2025. I Gävleborgs län vistas för närvarande 143 personer i denna målgrupp som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. Det är färre än under 2023 och 2024, bland annat på grund av att många har kunnat folkbokföra sig under 2024 samtidigt som färre kommer till Sverige och söker skydd.

3.7 Mottagandet av ensamkommande barn fortsätter att minska

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

Under 2024 tog Gävleborg emot 10 ensamkommande barn. Under 2024 tog 5 av 10 kommuner i länet emot ensamkommande barn. 2023 tog 7 av 10 kommuner emot ensamkommande barn i länet.

3.8 Prognos över asylsökande och lagstiftning för EBO

Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2025 lämnat planeringsantagandet att 7 000 personer väntas söka asyl i Sverige under 2025 från andra länder än Ukraina. Den 1 april 2025 trädde förändrade preskriptionsregler i kraft, som innebär att den som fått avslag på sin asylansökan inte kan lämna in en ny ansökan förrän tidigast fem år efter att personen lämnat Sverige i enlighet med sitt beslut. Migrationsverket har i deras prognoser bedömt att förändringen kommer att leda till att färre personer ansöker om asyl på nytt.

Sedan den 1 mars 2025 har en ny ordning för asylsökandes boende trätt i kraft vilket innebär att alla asylsökande erbjuds en plats på Migrationsverkets asylboende. Den som tackar nej till en boendeplats på Migrationsverkets boende och bosätter sig på egen hand förlorar rätten till dagernättning och särskilda bidrag. Från och med den 1 september 2025 gäller denna lagstiftning även för de personer som redan är inskrivna hos Migrationsverket och valt att bo i eget boende (EBO) under asyltiden. Det finns undantag för personer som har synnerliga skäl, exempelvis behöver bo hos en nära familjemedlem, men undantagen ska tillämpas restriktivt.

3.9 Hemlöshet och vräkning

Utan bostad påverkas hela individens livssituation och livskvalitet. Det blir svårt att tillgodogöra sig andra rättigheter såsom rätten till hälsa, utbildning, arbete eller annan sysselsättning utan att ha en bostad.

För att motverka hemlöshet har regeringen beslutat om en nationell hemlöshetsstrategi vars mål är att hemlöshet ska förebyggas och att ingen ska bo eller leva på gatan. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrevet under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin.

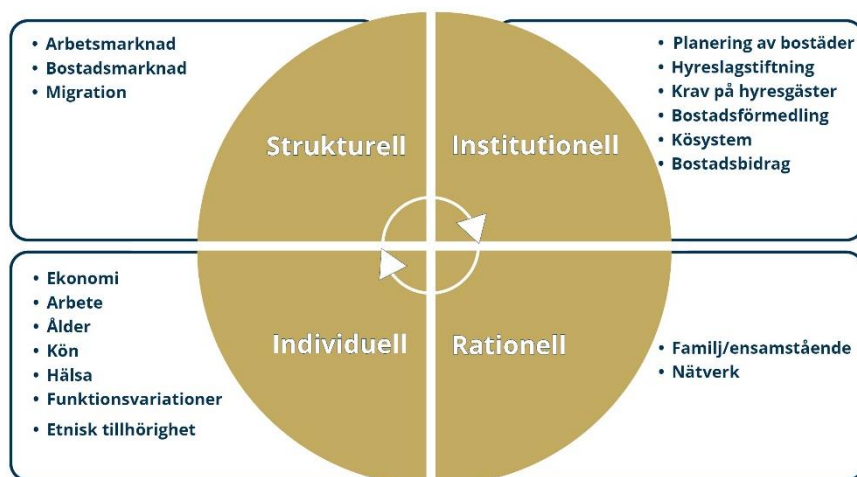
Uppdraget har många likheter med regleringsbrevsuppdragen men ska redovisas i BMA mellan 2022–2026. Uppdraget i hemlöshetsstrategin innebär att Länsstyrelserna ska:

- bistå kommunerna med stöd genom stödjande kunskaps- och metodutveckling i kommunerna.
- främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas och ett mål är att metoden Bostad först ska införas nationellt. Modellen Bostad först syftar till att nå ut till hemlösa personer och som har psykiska sjukdomar eller har social problematik såsom missbruk utan att de först behöver visa att de är redo för eget boende.

3.9.1 Hemlöshetskartläggning 2023 visar en minskning

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, något förenklat. Hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i under olika lång tid.



Figur 21 Faktorer som påverkar hemlöshet (Länsstyrelserna, 2023).

Definition av hemlöshet:

1. Akut hemlöshet. Hit hör personer som bor och sover ute, hit hör också de som bor på härbärgen.
2. Institutionsvistelse och stödboende. Hit för personer som är intagen på kriminalvårdsanstalt eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad.
3. Långsiktiga boendelösningar. De som har boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar. De kan vara träningslägenheter eller sociala kontrakt.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende. Personer som bor tillfälligt hos kompisar, familj eller har ett tillfälligt inneboende/andrahandskontrakt hos en privatperson.

Enligt Socialstyrelsens nya hemlöshetskartläggning som genomfördes 2023 visar att det finns 756 hemlösa personer i Gävleborg varav 393 personer i Gävle kommun. 2017 fanns totalt 1 168 hemlösa personer i Gävleborg. Den största delen hemlösa befann sig också då i Gävle kommun. Fördelningen mellan hemlöshetssituationerna skiljer sig något från 2017 års mätning. Färre personer befinner sig i situation 3 medan fler befinner sig i situation 4. Andelen hemlösa män är markant högre än kvinnor. 70 procent är män och 30 procent kvinnor, vilket är en något högre andel män än nationellt. Gävleborg har en något högre andel av de yngre åldersgrupperna jämfört med övriga Sverige. Åldersgrupperna 18–24 samt 25–34 är i större utsträckning hemlösa i Gävleborgs län. Däremot är andelen 65 eller äldre lägre än den nationella andelen.

Socialstyrelsen och länsstyrelserna tror att hemlösheten kommer att öka på grund av omvärldsläget. De strukturellt hemlösa är den grupp som troligtvis kommer öka mest och är även den grupp som är svårast att kartlägga. De strukturellt hemlösa syns inte alltid i statistiken eftersom de oftast ordnar tillfälliga boenden på egen hand och aldrig kommer i kontakt med socialtjänst eller annat stöd.

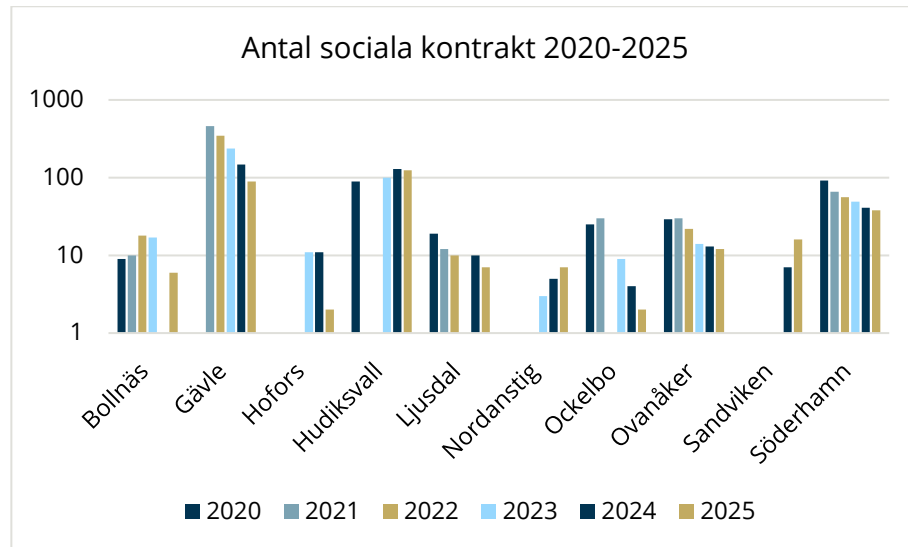
Tabell 8 Kommunernas arbeten för att motverka hemlöshet (BME 2025).

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

I årets bostadsmarknadsenkät framgår att åtta av länets tio kommuner arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Sju av tio kommuner har överenskommelser med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande.

3.9.2 Minskning av sociala kontrakt

Kommunerna uppger att en av de vanligaste insatserna för att motverka hemlöshet är uthyrning i andrahand enligt socialtjänstlagen (även kallat sociala kontrakt). Förekomsten av sociala kontrakt har succesivt minskat sedan 2020 i Gävleborgs län. Sociala kontrakt (bostäder) ingår i Socialstyrelsens definition av hemlöshet situation 3.



Figur 22 Antalet sociala kontrakt som kommunerna haft mellan 2020–2025 (BME 2025).

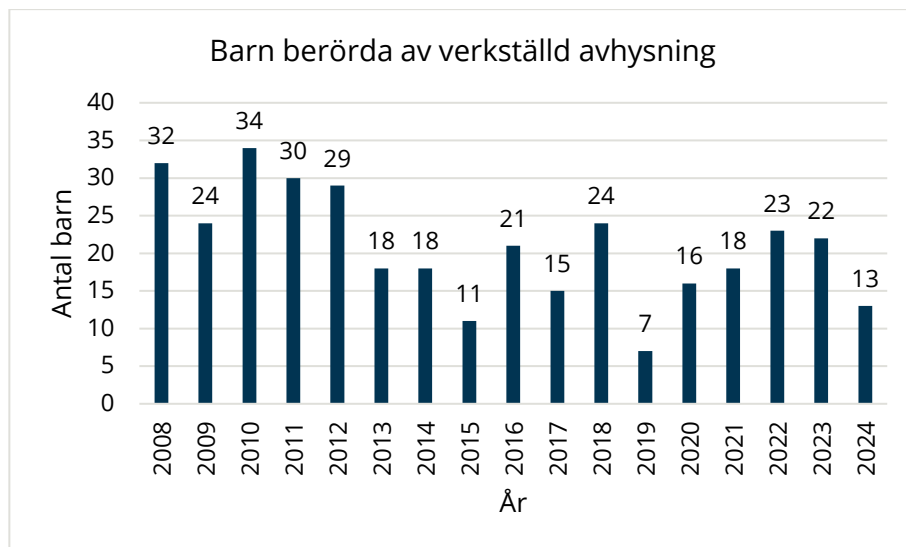
Minskningen av sociala kontrakt kan bero på att fler har fått tagit över sitt bostadskontrakt. Enligt årets BME så övergick 74 andrahandskontrakt till förstahandskontrakt under 2024 där flest skedde i Gävle kommun med 49 stycken. Minskningen kan också bero på ett minskat antal anvisade nyanlända i länet. Detta kan ha sin förklaring i att det råder brist på tillgängliga bostäder vilket resulterar i svårigheter att hitta lämpliga bostäder för personer som behöver sociala kontrakt. Sociala kontrakt kan fungera som ett verktyg för att underlätta för den som står långt från bostadsmarknaden att få en bostad. I de flesta fall leder lösningen till ett permanent boende.

3.9.3 Vräkningarna har minskat men fler barnfamiljer berörs

När barn berörs av vräkning kan det få allvarliga konsekvenser för barnens hälsa, trygghet och skolgång. Ett vräkningsförebyggande arbete är viktigt ur ett barnrättsperspektiv för att säkerställa att barnets rättigheter tillgodoses.

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder visar kommunernas svar i BME. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har redan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas.

När det gäller barn berörda av vräkning mellan perioden 2008–2024 i länet har Gävle kommun den högsta andelen avhysningar som berör barn med cirka 47 procent, följt av Bollnäs, Sandviken och Söderhamn. Totalt berördes 13 barn av vräkning under 2024 i Gävleborg enligt Kronofogdens mätning. Siffran har minskat från 2023 då det var 22 barn som berördes. Totalt sett vräktes 105 personer i Gävleborg under 2024. Siffran har inte ökat de senaste två åren i Gävleborg vilket är positivt sett till den ekonomiska situationen i landet. Det är dock bekymmersamt att det totala antalet avhysningar inte minskat i länet trots vräkningsförebyggande åtgärder.



Figur 23 Barn berörda av verkställd avhysning, permanent boende, växelvis boende samt umgängesbarn, 2008–2024 (Kronofogden, 2025).

Det ekonomiska omvärldsläget påverkar hushållen i hög grad. Särskilt problematiskt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror. Hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa.

3.9.4 Metoden Bostad först

Åtta av tio kommuner arbetar aktivt med Bostad först. Kommunerna i länet har varierande resultat av metoden. Det kan bero på att ingen har ansökt om att få hjälp via metoden men det kan också bero på andra faktorer så som resurser. Nordanstig och Ovanåkers kommun använder sig av uppsökande verksamhet, överenskommelser med allmännyttan och uthyrning av andrahandslägenheter enligt socialtjänstlagen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Bostad först har åtta grundprinciper och ligger till grund för ett målinriktat arbete att hjälpa människor att kunna bo kvar i sin bostad, att förbättra sin hälsa och hitta sociala sammanhang och en meningsfull vardag. Varje person får det stöd och den behandling som de själva önskar. På så sätt kan var och en leva sitt liv i trygghet utifrån sina egna mål och villkor.

Tabell 9 Kommuner som beviljats stadsbidrag för Bostad Först (Socialstyrelsen, 2025).

Kommun	2022	2023	2024	2025	totalt
Söderhamns	430 000	1 643 397	800 000	692 320	3 565 717
Sandvikens	225 167	1 030 040	800 000	743 753	2 798 960
Bollnäs	242 827	524 858	900 000	779 000	2 446 685
Gävle	103 852	842 500	510 000	443 000	1 899 352
Hudiksvalls		376 400	790 000	505 327	1 671 727
Ljusdals	248 000	369 484	450 000	270 000	1 337 484
Ockelbo	230 000	620 000		173 000	1 023 000
Hofors			332 000	468 400	800 400
Ovanåkers	230 000				230 000
Nordanstigs					0

Grundprinciper i Bostad först

1. Bostad är en mänsklig rättighet

Enligt FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter är bostad en mänsklig rättighet. Varje person ska kunna leva ett tryggt, lugnt och värdigt liv. Det är också den första principen i Bostad först. Utan en egen trygg bostad kan man inte heller leva ett tryggt liv.

2. Rätten till val och självbestämmande

I Bostad först utgår stöd och behandling från varje persons egna behov och livssituation. De som får en lägenhet genom Bostad först är själva med och skapar sin framtidsplan och den behandling de själva önskar. Genom att kunna göra verkliga val blir människor motiverade att aktivt påverka sin livssituation.

3. Bostad och behandling ska separeras från varandra

I Bostad först är rätten till egen lägenhet inte kopplad till krav på att förändra vanor, beteende eller samtycka till behandling. Hyreskontraktets villkor gäller för de som hyr i Bostad först, precis som för alla andra hyresgäster. Människor uppmuntras däremot att begränsa negativa effekter av missbruk och leva ett mer hälsosamt liv. De får det stöd de behöver för att kunna bo kvar i sin lägenhet.

4. Stöd riktas till återhämtning

En människas välbefinnande är nyckeln till att kunna leva ett bättre och tryggare liv. Återhämtning är enligt Bostad först mer än att gå en behandling eller reglera sitt alkohol- och drogmissbruk. Återhämtning innebär också att ha en bostad där man kan vila och stänga dörren om sig, ha god psykisk och fysisk hälsa, ha ett socialt sammanhang, hitta sysselsättning och fritidsaktiviteter.

5. Stöd baseras på skademinskning

I Bostad först arbetar vi med skademinskning. Det kan innebära att begränsa konsumtion av alkohol och droger för att minska de skadliga effekter som uppkommer. Det handlar också om att minska effekterna av psykisk ohälsa. Vi tvingar inte människor att avstå droger eller alkohol.

6. Aktivt engagemang utan tvång och fostran

I Bostad först ska personalen inte ge uttryck för en överlägsen attityd eller utgå från att de förstår individernas behov bättre än de själva. De ska arbeta bestämt men inte aggressivt. Personalen arbetar utifrån ett empatiskt, icke-fördömande och stödjande förhållningssätt.

7. Deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och egna mål

Planering med individen i fokus kan innebära att individen gör prioriteringar som inte överensstämmer med vad bostad först-personalen anser vara det bästa alternativt. Personalen kan uppmuntra men inte kräva att en person ska välja en specifik väg.

8. Flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver

Stödet i Bostad först är anpassningsbart och flexibelt. Det finns utrymme för kreativitet genom att stödet kan anpassas till den enskilda individens unika behov. Stödet kan intensifieras eller minskas beroende på behovet just nu.

Källa: Sveriges stadsmissioner

3.9.5 Våldsutsattas boendesituation blir svårare

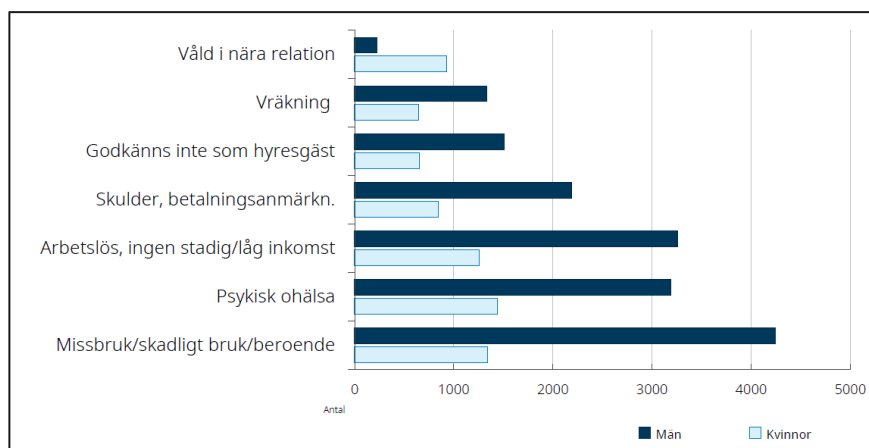
Enligt Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor ska länsstyrelserna bland annat genom

samordningsfunktionen stödja och bidra till:

- införandet av effektiva metoder, arbetssätt och kunskapsstöd i regionala och lokala verksamheter, samt
- samarbetet på lokal, regional och nationell nivå, (...)

Regeringen gav 2021 länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Våldsutsatta som lämnat sitt hem ofrivilligt räknas enligt Socialstyrelsens definition som hemlös, situation 4. I den regionala kartläggningen i Gävleborgs län framkommer bland annat att:

- det är väldigt svårt för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende, och lyfter fram bostadsbristen som det enskilt största problemet. Bristen på bostäder förvärrar även andra problem, då våldsutsatta ofta redan har en svår ekonomisk situation och utifrån de höga krav som hyresvärdar kan ställa på hyresgäster. Flera kommuner undviker också placeringar i storstäder då utsikten att komma vidare till stadigvarande boende där är lägre.
- flera kommuner uppger att de har vissa kontakter med sina kommunala bostadsbolag, ibland med privata hyresvärdar, och att det ofta har gått att lösa boendefrågan när en våldsutsatt har behövt en bostad. Dessa kontakter är dock ofta mer informella, till exempel genom en bostadssamordnare eller liknande, och det är endast ett fåtal som uppger att de har en formaliserad och strukturerad samverkan.
- kommunerna som har intervjuats uppger att de i vårdplanen vid placering i skyddat boende samtidigt ger det skyddade boendet i uppdrag att stötta den våldsutsatta till stadigvarande boende. Flera kommuner betonar att de följer upp processen och ställer krav på dokumentation av vilka insatser som genomförts.



Figur 24 Faktorer som bidragit till akut och tillfällig hemlöshet, våld i nära relation är en vanlig orsak till hemlöshet bland kvinnor (Socialstyrelsen, 2024).

I den nationella hemlöshetskartläggning som genomfördes 2023 framkom att en tredjedel av de kvinnor som befann sig i akut hemlöshet hade hamnat i denna situation till följd av våld i en nära relation. Placering på skyddat boende är en tillfällig lösning och dessa kvinnor behöver ett stadigvarande boende för att få den grundtrygghet som ett boende innebär.

Årets BME visar att det inte råder någon bostadsbrist i länet och läget för hemlösa våldsutsatta borde därmed vara enklare. I vissa av länets kommuner fungerar förmedlingen av bostäder för våldsutsatta bättre än i andra men situationen är fortsatt svår på vissa ställen.

Personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck är en särskilt utsatt grupp. Samverkan över kommungränser behöver utvecklas och kommuner efterlyser någon form av nationell samordning gällande bostäder för våldsutsatta.

Våldet och de begränsade möjligheterna att byta bostad påverkar också barn och unga som lever i dessa hushåll. Behovet av stadigvarande boende är stort efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Enligt Fil. Dr. Lektor i psykologi, Sara Skoog Waller från Högskolan i Gävle visar forskning att avsaknaden av insatser från myndigheternas sida kan leda till att våldet fortsätter och alternativen för den våldsutsatta är begränsade, även efter en separation från en våldsam partner. Enligt rapporten⁶ är de våldsutsattas situation mycket ansträngd under flykten och direkt efter att kvinnan flytt.

”Så jag och barnen fick bo i en lägenhet som soc. ordnade i tre månader medan han bodde kvar i mitt hus, och polisen sa att det inte gick att göra någonting även om du äger huset och alla saker. Så han förstörde huset, brände upp kläder, slog sönder möbler och slängde ut genom fönstren. Och grannarna ringde polisen men dom kunde inte göra något. När jag också åkte dit sa en polis till mig att: det är nog bäst att du åker härifrån nu så att ingen skadas.”

Utan mig är du helt ensam–Sara Skoog Waller, Fil.dr, Lektor i psykologi, Högskolan i Gävle

Länsstyrelsen samordnar sedan 2018 en boendekompott som syftar till att underlätta hantering av ärenden med våldsutsatta som behöver byta bostadskommun inom Gävleborgs län med anledning av våld i nära relation. I denna boendekompott ingår idag fem av tio kommuner. Ovanstående perspektiv på frågan om stadigvarande boende för våldsutsatta är i behov av utveckling och är perspektiv som tätare kan sammanföras för att få mer utväxling i frågan.

Länsstyrelsen har med kommunerna i Gävleborg träffat en överenskommelse som bland annat syftar till att gemensamt och

⁶ [Utan mig är du helt ensam \(diva-portal.org\)](https://diva-portal.org/)

långsiktigt stärka och utveckla kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. Länsstyrelsen leder arbetet. Arbetet syftar också till att samverkan mellan samarbetspartners ska stärkas och att arbetet ska kunna utföras inom befintliga uppdrag och ansvarsområden och på så sätt stärka befintliga strukturer och ta vara på tillgängliga resurser. Just nu ingår kommunerna, länsstyrelsen, regionen i samverkan.

Som en del i utvecklingsarbetet har aktionsforskning genomförts av Nationellt centrum för Kvinnofrid i samarbete med Högskolan i Gävle. I forskningsstudien undersöks hur kommuner i Gävleborgs län arbetar med att utveckla arbetet gällande boendelösningar för våldsutsatta. Detta för att generera ny och unik kunskap om vilken betydelse olika aspekter av boendelösningen, och vägen till stadigvarande boende, har för den våldsutsattas trygghet, välbefinnande och autonomi. Aktionsforskningen syftar också till att generera kunskap om hur arbetssätt kan utvecklas i förhållande till kommunernas förutsättningar och riktlinjer. Slutrapporten av hela studien publicerades maj 2025.



Figur 25 Behovet av skyddade boenden för våldsutsatta ökar när ideella boenden stänger.

En ny socialtjänstlagen väntas träda i kraft i juli 2025 där boendelösningar för våldsutsatta berörs. Lagstiftaren vill att socialtjänstens roll i samhällsplaneringen ska stärkas genom att socialtjänsten ska kunna tillföra social sakkunskap och underlag för arbete mot våldsutsattas boendesituation, hemlöshet, boendesegregation och ungdomskriminalitet. Länsstyrelsen avser att fortsatt initiera dialog och erfarenhetsutbyte mellan socialförvaltning och samhällsplanering under 2025, i syfte att stärka förståelse och samverkan i frågorna.

4. Verktyg för bostadsförsörjning och ansvarsfördelning

4.1 Kommunens roll och ansvar

Enligt lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Alla kommuner ska därför ha en aktuell handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Den 1 mars 2025 trädde en ändring av lagen i kraft (SFS 2022:385). Ändringen innebär att kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning ska innehålla behovet av tillskott av bostäder; mål, insatser samt hänsyn till relevant nationell och regional planering. Uppgifterna ska baseras på en analys av demografi, marknadsförutsättningar och bostadsbehov. Kommunen ska också ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

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

4.1.1 Verktyg för bostadsförsörjning

- Handlingsplan för bostadsförsörjning stakar ut strategin för bostadsförsörjningen och bygger på en gedigen analys av bostadsmarknaden i den egna kommunen.
- Ägardirektiv till allmännyttan i syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunen kan som ägare av bolaget utöva styrning genom ägardirektiv. Allmännyttiga bostadsbolag måste dock bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Därav kan kommunen inte ålägga bolaget att bygga bostäder på ett sådant vis som på lång sikt inte är lönsamt för bostadsbolaget.
- Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisnings- och upplåtelseavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet och ställa vissa krav på exploatörer. När kommunen äger marken har man stor rådighet att besluta över vad som ska byggas och planeras.
- I och med det kommunala planmonopolet är det kommunen som antar detalplaner. I detalplanen kan typ av lägenhet, exempelvis kategoribostäder regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras.

- En serviceinstans, som till exempel bostadsförmedling, är där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl.
- Förturer, hyresgarantier och strategier för särskilda grupper är olika sätt för kommunerna att tillhandahålla tillfälliga bostäder. Speciellt för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd. Lägenheterna benämns olika och har olika regelverk i kommunerna: sociala kontrakt, kommunkontrakt, träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende. "Bostad först" är en form som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad med eget förstahandskontrakt, därefter stöd på egna villkor.
- Kommunen har möjlighet, enligt befogenhetslagen, att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att kunna skaffa eller inneha bostad. Likabehandlingslagen gör dock gällande att alla invånare som har samma förutsättningar ska behandlas lika. Stödet kan till exempel ges genom ett kommunalt bostadsbidrag.
- En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Vad gäller hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är syftet att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt.
- Kategoribostäder är bostäder som öronmärks åt en viss grupp, ofta seniorer, studenter eller ungdomar
- Samverkan mellan olika förvaltningar med olika ansvar och kunskaper om bostadsmarknaden är central för att komma framåt med såväl analys som effektiva verktyg. Samverkan med externa intressenter och aktörer på marknaden är också av största vikt och kan utnyttjas så att var och en gör nytta. Bostadsförsörjningslagen kräver också samarbete mellan kommuner eftersom bostadsmarknaden sällan tar slut vid kommungränsen.
- Kommunen kan på olika sätt främja alternativa sätt att bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och bygemenskaper. Nu testas också olika nya upplåtelseformer: andelsägande, delägande, kooperativ hyresrätt, hyrköp etcetera. Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning.

4.2 Tre kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning för nuvarande mandatperiod

Fem av tio kommuner i länet har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning föregående eller aktuell mandatperiod. Fem kommuner har riktlinjer från mandatperioden 2014–2018, fyra av dessa kommuner väntas anta nya riktlinjer/handlingsplan under 2025. Totalt planerar sex kommuner att anta riktlinjer under 2025. Ovanåkers kommun har under 2025 haft samråd om nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Gävle, Hudiksvall och Nordanstigs kommuner har antagna riktlinjer under nuvarande mandatperiod.

Länsstyrelsen bedömer att 9 av 10 kommuner lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. En kommun saknar helt riktlinjer för bostadsförsörjning men planerar att anta riktlinjer under 2025. Fler kommuner upplever lagstiftningen som vag eftersom det inte finns några sanktioner för de som inte följer lagen.

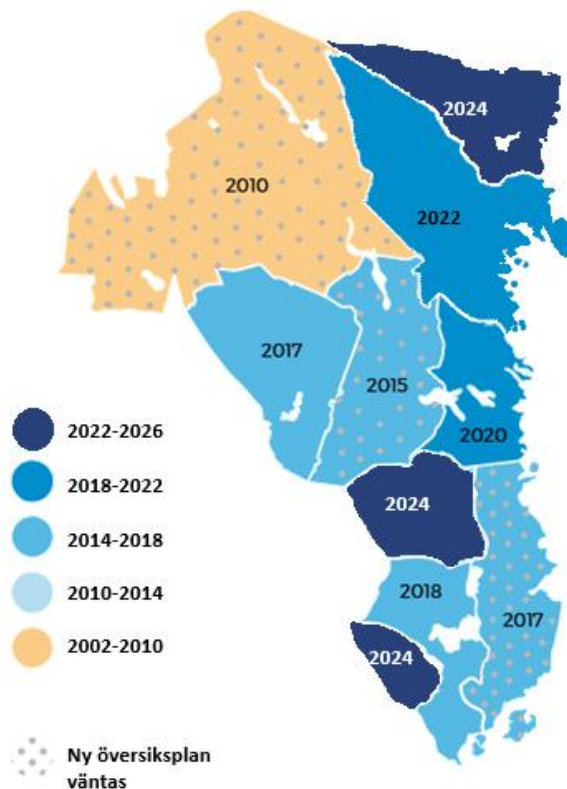
Länsstyrelsen har lämnat kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning men också behovet av samordning internt på kommunerna. Kommunerna har via samrådsyttrande samt samrådsmöten kring riktlinjerna fått råd, information och underlag, men det har också skett via mejl och nyhetsbrev.

Tabell 10 Översikt över antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (Länsstyrelsen Gävleborg, 2025).

Kommun	Antagen mandatperiod	Samråd genomfört	Nya riktlinjer väntas antas
Bollnäs	mandatperiod 2018–2022		x
Gävle	Aktuell mandatperiod 2022–2026		
Hofors	-	2022-02-01	x
Hudiksvall	Aktuell mandatperiod 2022–2026		
Ljusdal	mandatperiod 2018–2022		x
Nordanstig	Aktuell mandatperiod 2022–2026		
Ockelbo	mandatperiod 2014–2018	2022-02-01	x
Ovanåker	mandatperiod 2014–2018	2025-03-11	x
Sandviken	mandatperiod 2014–2018		
Söderhamn	mandatperiod 2014–2018	2023-09-11	x

Alla tio kommuner uppger att det sker samverkan inom kommunen, mellan olika förvaltningar och sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Tio av tio kommuner sker samverkar mellan fysisk planering, allmännyttan, socialtjänst och omsorg. Fem av kommunerna skriver att de även samverkar med kommunstyrelsen. Alla kommuner samverkar med socialtjänsten men fyra kommuner svarar att de inte tillvaratar på socialtjänstens kunskaper och erfarenheter om fysisk planering. Detta är en viktig aspekt i det kommande arbetet med den nya socialtjänstlagen. Kommunerna behöver arbeta över verksamhetsgränser och använda kunskapen inom kommunerna för att bostadsförsörjningen ska fungera på bästa sätt.

Två av tio kommuner uppger i BME att de samverkar på något sätt med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. För Gävle och Hudiksvall sker även denna samverkan med kommuner i angränsande län i de fall det finns en gemensam arbetsmarknadsregion.

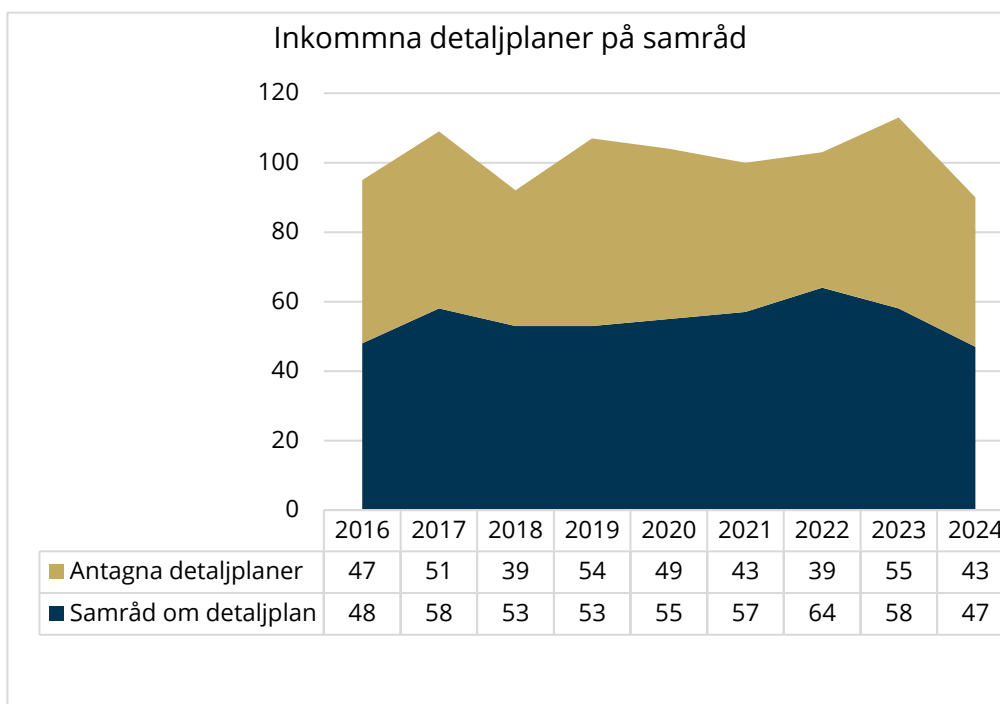


Figur 26 Kommunernas översiktsplanerläge maj 2025 med antaget år/mandatperiod (Länsstyrelsen Gävleborg 2025).

Tre kommuner antog nya översiktsplaner förra året, dessa är Nordanstig, Hofors och Ockelbo kommuner. I Sandviken, Hudiksvall och Söderhamn är den kommuntäckande översiktsplanen antagen under föregående mandatperioden 2018–2022. Resterande kommuners översiktsplaner är antagna under tidigare mandatperioder. I tre av dessa kommuner pågår arbete med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan som väntas antas under 2026. De kommuner i länet som behövde ta fram en planeringsstrategi gjorde det innan 11 september 2024. Samtliga kommuner bedömde att översiktsplanen var aktuell.

4.3 Antal detaljplaner på samråd minskar

Antalet detaljplanesamråd som kommit in till Länsstyrelsen har minskat under 2024 jämfört med 2022 och 2023. Minskningen är väntad och flera kommuner uppger att de arbetat av den kö av detaljplaner som funnits samt att kommunerna arbetar med kommunalt beställda planer i högre utsträckning nu. Den minskande planaktiviteten i kommunerna visas i antalet planer som kommer in till Länsstyrelsen på samråd. Sannolikt minskar antalet antagna detaljplaner även under 2025.



Figur 27 Årsflöde över inkomna detaljplaner mellan 2016–2024 (Länsstyrelsen Gävleborg, 2025).

Kommunerna skriver i BME att antalet nya detaljplaner ser ut att minska, speciellt byggherrestyrda detaljplaner. Även bostadsplaner minskar eller sätts på paus, där ser alla kommuner en tydlig nedåtgående trend.

Kommunerna uppger att planberedskapen generellt sätt är god, men att

genomförandet av detaljplanerna har avstannat till följd av lågkonjunkturen och ett svårt ekonomiskt läge för byggsektorn. Kommunernas planberedskap är laga kraftvunna detaljplaner med obbyggda bostäder. För Gävle kommun finns en planberedskap gällande bostäder på ungefär 2500. Övriga kommuner har ungefär 100–200 bostäder vardera i laga kraftvunna detaljplaner. Det är positivt för framtida bostadsbyggande att det finns färdiga detaljplaner med byggrätter. Det underlättar för byggherrar och privatpersoner som vill bygga nytt.

4.4 Länsstyrelsens roll och ansvar

Bland Länsstyrelsens sektorsövergripande uppgifter ingår att i verksamheten verka för att behovet av bostäder tillgodoses, enligt förordningen (SFS 2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

4.4.1 Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys

Enligt förordningen (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen ansvar för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys (BMA) för länet. Analysen ska innefatta redogörelser för:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

4.4.2 Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har en utpekad roll i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar genom att:

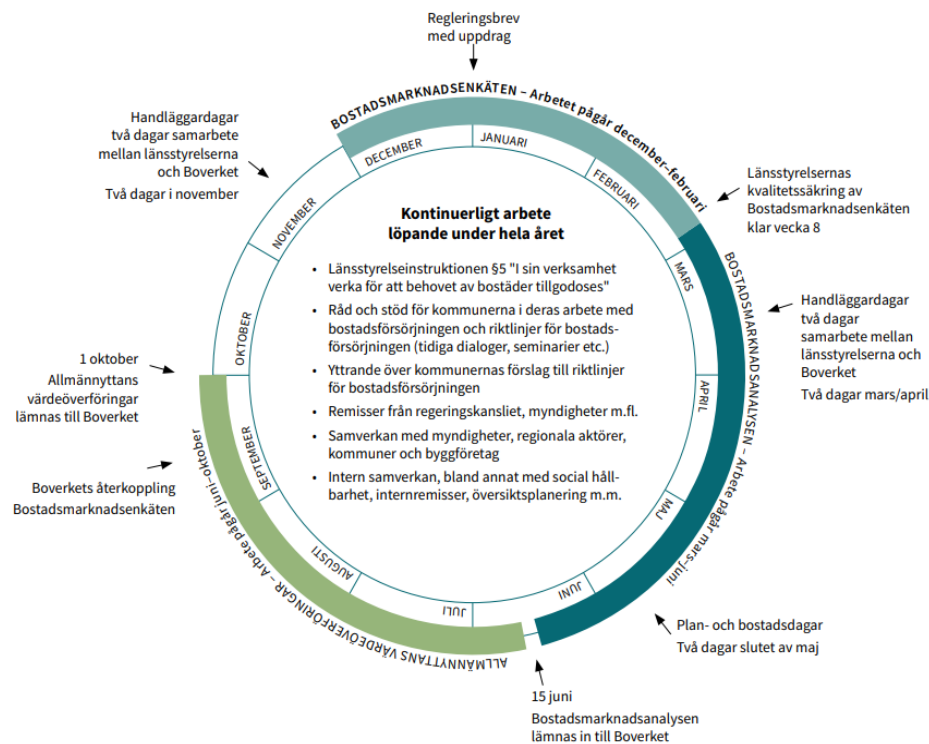
- vara remissinstans för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning,
- lämna råd, information och underlag till länets kommuner för deras planering av bostadsförsörjningen,
- uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

4.4.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

Länsstyrelsen har lämnat kommunerna i länet råd, stöd och information för deras planering av bostadsförsörjningen via mailutskick, digitala möten samt fysiska träffar med planavdelningarna. Länsstyrelsen har också uppmärksammat kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning.

Till grund för analysen samlar Länsstyrelsen årligen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten som Boverket skickar ut till landets alla 290 kommuner. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och syftar därmed till att spegla bostadsmarknaden i hela landet. Länsstyrelsen har genomfört kvalitetsgranskningar genom digitala möten med samtliga kommuner i Gävleborg. Deltagande på mötena har bland andra varit detaljplane- och

översiktsplanehandläggare, chef för plan- och byggenhet, representanter från allmännyttor och socialtjänst samt biträdande kommunchef. Kommunerna har uttryckt att samarbetet mellan de olika sektorerna i kommunerna varit framgångsrikt. Länsstyrelsen uppmuntrade till ett fortsatt samarbete i bostadsförsörjningsarbete med bland annat kommunernas riktlinjer.



Figur 28 Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning (Länsstyrelserna, 2022).

Länsstyrelsen har under det senaste året haft dialogmöten med två kommuner inför framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. I yttranden över riktlinjer ger Länsstyrelsen råd och stöd och betonar särskilt att riktlinjerna ska baseras på Boverkets statistiska underlag.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ger Länsstyrelsen synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av översiktsplanen när det gäller bland annat kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Översiktsplanen är ett bra instrument för kommunen när det gäller att öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.

4.4.4 Statliga investeringsstöd

Under de senaste 12 månaderna har Länsstyrelsen inte fattat nya beslut

om utbetalning av investeringsstöd till hyresbostäder eller bostäder för studerande. Det finns dock ett fåtal byggnadsprojekt i länet som beviljats investeringsstöd, men som ännu inte har färdigställts och fått stödet fastställt och utbetalt. Sedan år 2023 utövar Länsstyrelsen tillsyn för de byggnadsprojekt som fått investeringsstöd utbetalt efter en upprättad tillsynsplan. Hittills har inga felaktiga utbetalningar eller oegentligheter i stödmottagarnas verksamhet upptäckts.

Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslut i ett statligt stöd till bostäder för äldre personer. Under de senaste 12 månaderna har Länsstyrelsen betalat ut drygt 21 miljoner kronor i stöd till 106 bostäder fördelat på två byggnadsprojekt i Hofors och Hudiksvalls kommuner. De två byggnadsprojekten har innehållit bostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden samt ett särskilt boende. Under de senaste 12 månaderna har Länsstyrelsen beviljat drygt 34 miljoner kronor till byggandet av 176 bostäder fördelat på två nybyggnadsprojekt som ännu inte är färdigställda och därför inte fått stöd utbetalt. Byggnadsprojekten ligger i Hofors och Nordanstigs kommuner och innefattar särskilt boende.

Merparten av ärendena inom stödet till bostäder för äldre utgörs dock av anpassningsåtgärder i gemensamhetsutrymmen för att främja kvarboende för äldre personer i flerbostadshus.

4.4.5 Länsstyrelsernas återkommande uppdrag

Enligt länsstyrelseinstruktionen ska länsstyrelsen i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av en expertgrupp för bostadsförsörjning. I expertgruppen finns representanter från flera länsstyrelser. Länsstyrelsen i Stockholm har en samordnande roll.

Årshjulet visar bland annat när länsstyrelserna kvalitetssäkrar den årliga bostadsmarknadsenkäten och rapporterar hur allmännyttornas värdeöverföringar förhåller sig till gällande regler.

4.4.6 Regleringsbrevsuppdrag

Varje år får länsstyrelserna särskilda regleringsbrev från regeringen via finansdepartementet. I 2024 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder (Regleringsbrevsuppdrag 1C2, år 2024).

Länsstyrelserna fick också i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande (Regleringsbrevsuppdrag 3B3, år 2024). I uppdraget ingår också att undersöka om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på

bostadsmarknaden i en situation där bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen av dessa uppdrag sker i denna bostadsmarknadsanalys.

4.4.7 Redovisning av uppdraget att främja ett ökat bostadsbyggande

I förra årets regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att erbjuda råd och stöd till kommunernas bostadsförsörjningsarbete (Regleringsbrevsuppdrag 1C2, år 2024). Detta uppdrag redovisas här i årets bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

Länsstyrelsen har under kvalitetsgranskningen av bostadsmarknadsenkäten genomfört möten med samtliga kommuner i Gävleborg. I Gävleborg är det en av tio kommuner som bedömt att de har underskott på bostäder i kommunen som helhet. Kommunen informerades på mötet om det nya uppdraget och Länsstyrelsen frågade vad kommunen har för behov av hjälp och stöd från Länsstyrelsen för att kunna främja ett ökat bostadsbyggande.

Det resulterade i en diskussion om bostadsbyggande och dess begränsningar. Länsstyrelsen frågade också om kommunen upplever Länsstyrelsen som en begränsning. Syftet med frågan var att få mer konkreta svar på vad Länsstyrelsen behöver ändra på för att främja bostadsbyggandet. Kommunen uppgav att Länsstyrelsen inte är en begränsning utan begränsningarna beror på andra faktorer som exempelvis höga produktionskostnader, bemanning på plankontor, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och andra intressekonflikter. Alla kommuner som tillfrågats har uppgett att en stor begränsning till ett ökat bostadsbyggande är det avvecklade investeringsstödet för hyresbostäder. Det finns ett stort behov av att bygga bostäder med relativt sätt lägre hyresnivåer för ungdomar och andra behovsanpassade bostäder. Enligt kommunerna är det svårt att tillskapa den typen av hyresbostäder utan någon hjälp från staten. Begränsande faktorer för bostadsbyggande presenteras i avsnittet "Faktorer som begränsar bostadsbyggandet".

Länsstyrelsen har också genomfört separata möten med kommunernas planavdelningar och informerat om det nya uppdraget. På dessa möten deltog personer som arbetar med strategisk planering, detaljplanering samt bostadsförsörjning. I många kommuner är det samma personer som arbetar med alla dessa uppgifter. I de kommuner som har ett bedömt underskott på bostäder; Hudiksvall och Nordanstig diskuterades uppdraget och vilka behov kommunerna har för att främja ett ökat bostadsbyggande. Det framkom att begränsningarna är desamma som tidigare nämnts, men också att räntelägets påverkan på byggbranschen är påtaglig. Flera kommuner är oroade över det ekonomiska läget och

vilka konsekvenser det kan få.

Länsstyrelsen kommer att ha uppföljningsmöten med kommunerna under hösten för att fortsätta med dialogen kring uppdraget främjande av bostadsbyggande.

Länsstyrelsen arbetar dagligen med uppgifter som främjar ett ökat bostadsbyggande. Det är en del av Länsstyrelsens linjeverksamhet och finns reglerat inom flera delar av Länsstyrelsernas styrande dokument, förordningar och lagstiftning. Länsstyrelsen har en aktiv dialog med kommunerna i länet genom hela planprocessen, inklusive tidiga dialoger och proaktivt arbete.

Länsstyrelsen förser kommunerna med planeringsunderlag genom Planeringskatalogen enligt kapitel 3 Miljöbalken och kapitel 3 Plan och bygglagen. Det innebär att kommunerna får underlag, råd och stöd både i yttranden och i muntliga dialoger i arbetet med översiktsplanering, detaljplanering och bostadsförsörjning. Varje år sker också möten med de kommunala planavdelningarna som tidigare nämnts.

Länsstyrelsen vill framhålla att det är viktigt att ett ökat bostadsbyggande sker inom ramen för vad lagstiftaren avser i Plan- och bygglagen samt i Miljöbalken med hänsyn till inkallelsegrunderna och hushållning med mark och vatten: Inkallelsegrunderna är de skäl som Länsstyrelsen kan överpröva planer på.

4.4.8 Redovisning av hemlöshetsuppdraget

Länsstyrelserna fick i juli 2022 uppdrag i regeringens Hemlöshetsstrategi. Uppdraget sträcker sig mellan 2022–2026. Länsstyrelsernas uppdraget finns inom mål 1 i strategin, -Hemlöshet ska förbyggas. Länsstyrelsernas uppdrag är att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har under 2023 bidragit till att 8 av 10 kommuner arbetar efter metoden Bostad Först. Dessa kommuner arbetar fortfarande med metoden 2024. Det är Socialstyrelsen genom Stadsmissionerna som

faktiskt implementerar och utbildar kommunerna enligt uppdraget. Länsstyrelsen har även lämnat tre yttranden över riktlinjer för bostadsförsörjning där råd och stöd angående införandet av Bostad Först och utsatta grupper ingått.

Länsstyrelsen har fortsatt att spridit metoden Bostad Först och bjudit in kommunerna till utbildningsträffar med Stadsmissionen och informerat kommunerna om ansökan till statsbidraget för Bostad Först. Länsstyrelsen har också spridit och återfört BMA 2024 och resultaten i BME kopplat till hemlöshet.

Länsstyrelsen har haft fysiska dialogträffar med alla 10 kommuner under kvalitetsgranskningen av Bostadsmarknadsenkäten och där informerat om hemlöshet, Bostad Först metoden. Länsstyrelsen har uppmuntrat kommunerna att bjuda in alla som svarat på enkäten till dialogmöten för att stärka samverkan mellan socialtjänst och samhällsplanering. I 5 av 10 kommuner var det en bred representation på dialogmötena.

Representation från samhällsplanering på Länsstyrelsen har ingått i en arbetsgrupp för Boendelösningar för våldsutsatta som arbetat med bostadsfrågan för den utsatta gruppen våldsutsatta. Arbetsgruppen har tillsammans kunnat komma med kunskap för att belysa våldsutsatta i BMA samt riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna genomfört en regional samling för Boendelösningar för våldsutsatta där syftet var att belysa frågan och få till en samverkan mellan privata aktörer, kommunens olika förvaltningar, allmännyttan, civilsamhället och polisen.

4.4.9 Redovisning av uppdraget hur kommunernas riktlinjer bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande

I förra årets regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa hur kommunernas bostadsförsörjningsarbete kan bidra till ett ökat bostadsbyggande (Regleringsbrevsuppdrag 3B3, år 2024). Länsstyrelsen ska redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden, i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lagen, att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering.

Kommunen vet då behovet och kan fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder till exempel med hänsyn till olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Under Länsstyrelsens kvalitetsgranskning av BME ställdes frågan om kommunerna har ett behov av kompetenshöjande insatser kopplat till bostadsförsörjningsarbetet. Alla kommuner svarade att kompetensen finns oftast inom kommunen men att det saknas tid och ekonomiska resurser för att arbeta mer med bostadsförsörjningen. Det finns exempel på kommuner där frågan nedprioriteras och där riktlinjer för bostadsförsörjning inte används som det är avsett. Konsekvenserna av att kommunernas egna riktlinjer för bostadsförsörjning inte följs eller implementeras i övrig planering är att det plötsligt kan uppstå en bostadsbrist av till exempel äldreboenden. Under många år har statistiken visat att antalet äldre kommer att stiga och att kommunerna behöver planera för det. Vid en genomgång av tidigare riktlinjer så nämns detta i nästan alla kommuner i Gävleborg och trots det saknas idag äldreboenden på flera orter. Detta indikerar att riktlinjerna inte har använts som den styrning och stöd som det är tänkt för kommunens olika verksamheter eller ledningar.

Vid Länsstyrelsens dialoger med kommunerna informerades även att riktlinjerna nu ska bli handlingsplaner och att det kan underlätta för både handläggare och kommunledning att följa upp mål och insatser. Kommunerna är dock tydliga med att det saknas resurser för att arbeta fram handlingsplaner och att följa upp dessa. Länsstyrelsen planerar för att fortsätta arbetet med informationsträffar om den nya lagstiftningen angående handlingsplaner för bostadsförsörjningen men vill understryka att den nya lagstiftningen troligtvis inte kommer att leda till det ökade bostadsbyggande som lagstiftaren avsåg. Det behövs även andra verktyg och resurser för kommunerna att arbeta mer med bostadsförsörjning än idag.

Referenser

Boverket

www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist

Förordning

Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor

Högskolan i Gävle, DIVA Portal

<http://hig.diva-portal.org/smash/get/diva2:1642911/FULLTEXT01.pdf>

Kronogogden

Statistik om vräkningar 2025

Lagar

Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2002–2025

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2002–2024

Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Gävleborgs län

Migrationsverket

www.migrationsverket.se

Regeringen

Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende länsstyrelserna

Regleringsbrev för budgetåret 2024 avseende länsstyrelserna

Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg och Gävle kommun

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

Socialstyrelsen

www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet

www.socialstyrelsen.se/statistik-och-data/oppnajaamforelser/socialtjanst/motverka-hemloshet

Statistiska centralbyrån

www.statistikdatabasen.scb.se

Sveriges Stadsmissioner

www.bostadforst.se

Svensk Mäklarstatistik

www.maklarstatistik.se



Länsstyrelsen
Gävleborg

www.lansstyrelsen.se/gavleborg