



NORDANSTIGS
KOMMUN



Analysunderlag bostadsförsörjning Nordanstigs kommun

2023-10-16

Sid 2

Analysunderlag bostadsförsörjning

Analysrapporten har tagits fram av Sweco Environment and Planning, på uppdrag av Nordanstigs kommun.

Uppdragsledare och rapportansvarig: Ulrika Edlund
Statistik och prognoshantering: Karin Fägerlind

Innehåll

Inledning	4
Bakgrund.....	4
Nordanstigs kommun.....	5
Geografiska utgångspunkter	5
Kommunens vision	5
Mål för närmsta åren.....	5
Kommunens möjlighet att styra och påverka.....	5
Nationella och internationella trender	6
Befolkningsutvecklingen i Sverige	6
Läget på bostadsmarknaden i Sverige år 2023.....	7
Långsiktig utveckling ur ett EU-perspektiv	8
Demografisk utveckling	10
Befolkningen i Nordanstig och regionen	10
Hushållsprognos.....	13
Framtagning av hushållsprognos	13
Nordanstigs hushåll 2022.....	13
Hushållens utveckling sedan 2013 och prognos	13
Marknadsförutsättningar	16
Bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv	16
Nordanstigs bostadsmarknad	17
Kommunens bostadsutbud	17
Det kommunala hyresbeståndet	18
Tillgång på bostäder för grupper med särskilda behov.....	19
Boendetäthet	19
Bostadsbyggande	20
Fritidsboende.....	21
Faktorer som påverkar bostadsmarknaden.....	21
Arbete och utbildning	21
Närhet och tillgänglighet.....	23
Trygga och trivsamma boendemiljöer	23
Prisfall, räntelägen och reallöner	23
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	24
Aktuella utmaningar.....	24
Bostadsbrist enligt Boverkets uppföljningsmått	25
Bostadsbehov som bedöms kunna uppstå under kommande år	28

Inledning

Bakgrund

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. (Källa: Boverket.)

Även på global nivå finns mål som berör bostadsförsörjningen. I Agenda 2030 finns delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad, som är det mest relevanta.

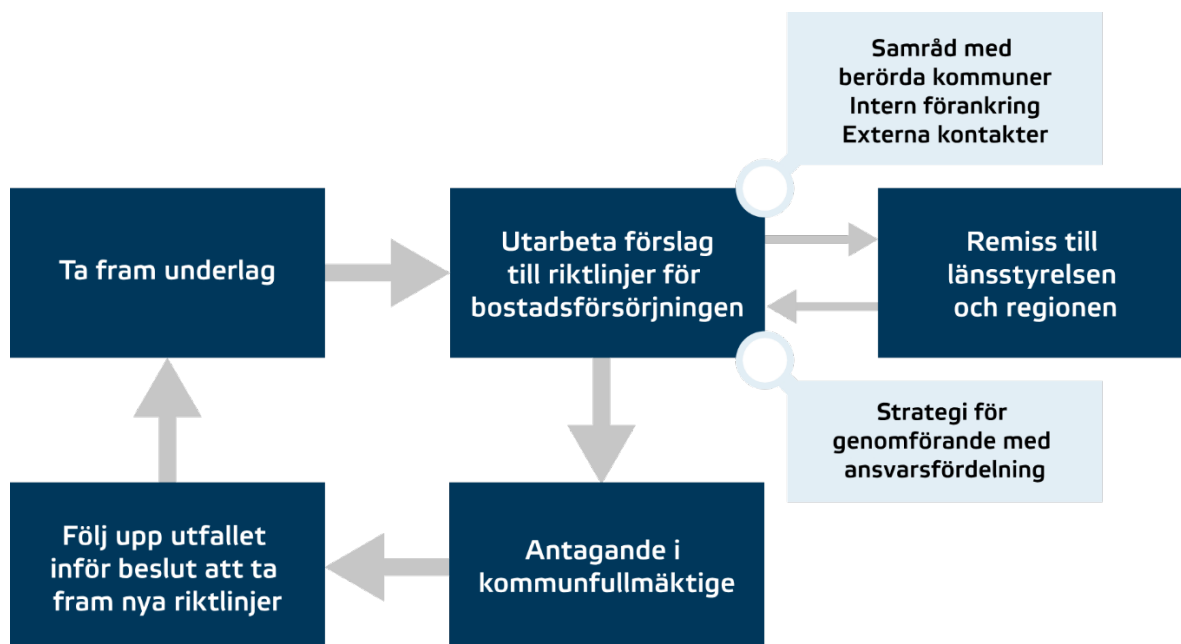
Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

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

Så här ser processen för kommunernas bostadsförsörjningsarbete ut enligt Boverket:



Figur 1. Process för arbetet med bostadsförsörjningsriktlinjer. Källa: Boverket, 2023.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Denna rapport är det analysunderlag som ska utgöra grund för Nordanstigs bostadsförsörjningsprogram.

Eftersom en ändring av lagen gjordes den 1 oktober 2022 utgick Nordanstigs tidigare bostadsförsörjningsprogram från en delvis annan lagstiftning än vad som gäller nu.

Nordanstigs kommun

Geografiska utgångspunkter

Nordanstigs kommun är en kustkommun i norra delen av Gävleborgs län. Kommunen har också stark anknytning till Sundsvallsregionens arbetsmarknad, eftersom Sundsvall är närmast liggande regionala centrum och direkt angränsande mot Nordanstigs kommun. Det i särklass största kommunikationsstråket är det i nord-sydlig riktning via väg E4 och järnvägen Ostkustbanan som knyter samman Norrlands kuststäder med Stockholmsregionen.

Kommunens vision

Kommunens vision har titeln ”Nordanstig Naturligtvis” och lyder som följer:

Här förverkligar du dina livsdrömmar

I Nordanstig kan du skapa det liv du vill. Här finns valfrihet, närhet till natur och människor, fantastiska möjligheter till aktiv fritid och ett rikt kulturliv. Nordanstigsandan ger tillväxt och gör att företagande, skola, omsorg och föreningsliv ständigt utvecklas och blommar. Attraktiv boendemiljö finns mitt i den vackra naturen, från kust till berg som vårdas ömt för framtida generationer.

Vi vill ligga steget före!

I Nordanstig höjer vi blicken och målar upp vår vision för framtiden. Vi vill vara en attraktiv kommun och då gäller det att vårda och utveckla det vi har och fundera över vad vi vill vara kända för i framtiden.

Vi vill ligga steget före för att vara bättre förberedda på de förändringar och utmaningar vi står inför. Vi står bland annat inför en befolkningsutveckling där allt färre ska komma att försörja allt fler, och de förväntningar som finns på den kommunala servicen kommer på sikt inte att överensstämja med de resurser som finns tillgängliga. Vi möter dessa samhällsförändringar genom att förmedla insikten om att vi har ett gemensamt ansvar för hur vår kommun kommer att se ut i framtiden.

Mål för närmsta åren

Kommunfullmäktiges verksamhetsmässiga mål för mandatperioden 2022 – 2025:

- Utbildningsnivån ska öka.
- Minskad miljöpåverkan och högre biologisk mångfald.
- Befolkningen ska öka till 10 000 invånare.
- Ökad jämlikhet och folkhälsa.

Samtliga politiska mål utgår från målen i Agenda 2030 och kan därmed kopplas till social, ekonomisk eller ekologisk hållbarhet. Vi kan konstatera att befolkningsmålet inte kommer att uppnås, men att ambitionen även fortsatt är en positiv tillväxt.

Kommunens möjlighet att styra och påverka

Bostadsförsörjningsprogrammet, som ska hållas aktuellt varje mandatperiod, är ett viktigt styrdokument för kommunen och ska utgöra en grund för exempelvis översiktsplaneringen.

Kommunen har planmonopol, vilket betyder att den får bestämma var byggnader får placeras och hur de ska utformas. Däremot så är det exploatören som avgör om det ska byggas något eller inte och vilken upplåtelseform de nya bostäderna ska ha. I detaljplanerna kan kommunen endast reglera vissa saker såsom typ av byggnad eller kategoribostäder (t.ex. för studenter eller äldre).

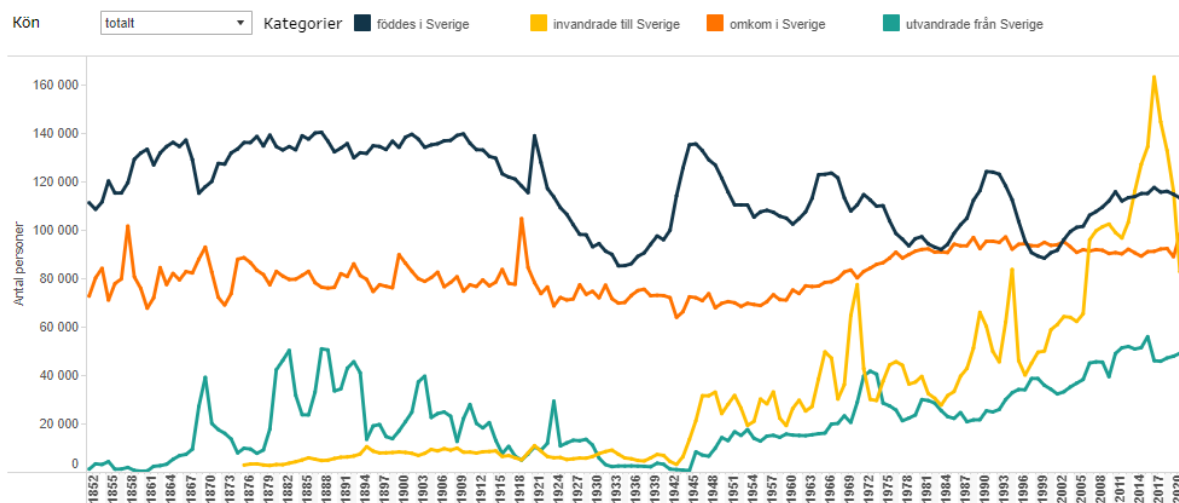
Utöver bostadsförsörjningsprogrammet och den fysiska planeringen utgörs de kommunala verktygen för att påverka bostadsutbudet av markpolitik och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. Kommunen kan också genom olika former av samverkan främja en önskad utveckling, vid behov förmedla bostäder, ge förturer och hyresgarantier till särskilt utsatta grupper. Aktiv markpolitik kan exempelvis bedrivas genom att köpa in strategisk mark och att sedan genom markanvisnings- eller upplåtelseavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet och ställa vissa krav på exploatörer.

Nordanstigs kommun har ett kommunägt bostadsbolag vid namn Nordanstigs bostäder AB. Bostadsbolaget fick i uppdrag 2002 att också förvalta de kommunägda fastigheterna. De äger och förvaltar 787 lägenheter med en totalyta på cirka 46 000 m² och 52 lokaler med en totalyta på cirka 9 300 m² (år 2022). Nordanstigs kommun kan ge direktiv till detta bostadsbolag som exempelvis handlar om att bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i kommunen eller invånarnas boendemiljöer. Direktiven kan övergå till uppdrag som Nordanstigs kommun kan ge till Nordanstigs bostäder AB för att fullfölja direktiven och de mål kommunen strävar efter.

Nationella och internationella trender

Befolkningsutvecklingen i Sverige

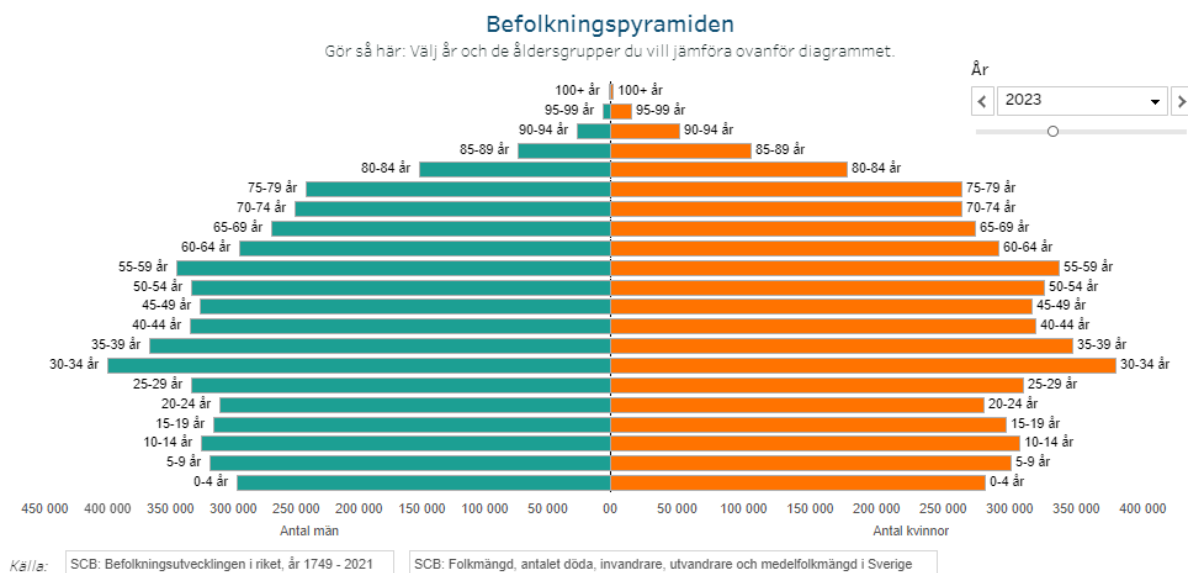
Befolkningen i Sverige har växt under många år. Men tittar man på fördelningen mellan födda/döda och invandring/utvandring är variationerna ganska stora från år till år även på nationell nivå:



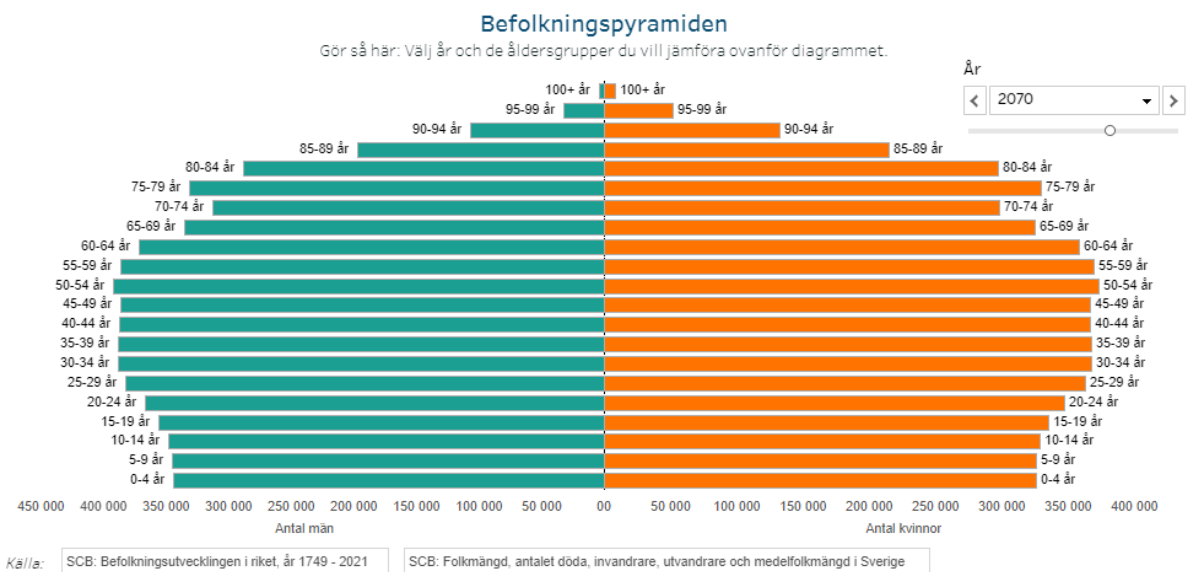
Figur 2. Befolkningsutveckling i Sverige från 1852 till år 2020. Källa: Delegationen för migrationsstudier, 2023.

Även under kommande år kan såväl globala faktorer som nationell politik kraftigt påverka befolkningsutvecklingen i enskilda kommuner i Sverige. Den lokala utveckling som går att påverka handlar mer om hur olika kommuner står sig i konkurrensen i förhållande till varandra.

Fördelningen mellan antalet invånare i olika åldersgrupper har förändrats mycket över tid och kommer fortsätta förändras. Andelen äldre förväntas öka betydligt. Detta kan illustreras genom befolkningspyramider enligt figurer nedan.



Figur 3. Åldersfördelning och fördelning kvinnor/män i riket år 2023. Källa: SCB, 2023.



Figur 4. Prognos åldersfördelning och fördelning kvinnor/män i riket år 2070. Källa: SCB, 2023.

Läget på bostadsmarknaden i Sverige år 2023

Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges 290 kommuner. Utifrån denna skapas underlag för en övergripande bild på nationell och regional nivå av bostadsmarknadsläget. I början av år 2023 har bland annat följande iakttagelser gjorts:

Antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden har minskat jämfört med föregående år. I årets enkät är det 180 kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet. Totalt 97 kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 31 sedan förra året. Det är främst kommuner utanför storstadsregionerna som bedömer balans.

De flesta kommuner rapporterar fortfarande underskott på bostäder för vissa grupper. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov såsom unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad.

Kommunernas kapacitet att ta emot nyanlända enligt bostättningslagen bedöms vara mycket god enligt 2023 års bostadsmarknadsenkät. Detta beror främst på förbättrade rutiner för bostadsanskaffning och en historiskt låg mottagning av nyanlända i många kommuner. Trots att de allra flesta kommuner inte upplever några större svårigheter att erbjuda boenden, är utbudet inte anpassat efter målgruppens behov: det saknas antingen små lägenheter eller riktigt stora lägenheter.

Både antalet och andelen äldre kommer att öka i hela landet, med vissa variationer. Av kommunernas kommentarer att döma så behövs ett större och varierat utbud av bostäder för äldre personer, som kan möta de olika behov som finns men som de äldre också har möjlighet att efterfråga.

Trenden att de allmännyttiga bostadsföretagens andel av hyresmarknaden minskar håller i sig.

Kommunerna förväntar sig betydligt färre påbörjade bostäder under 2023 jämfört med förra årets enkät. Trots detta bedömer Boverket att kommunerna gjort för positiva uppskattningar då byggtakten bromsats upp betydligt. Utanför storstadsregionerna förväntas byggandet av bostadsrätter minska betydligt mer än hyresrätter. 80 procent av kommunerna anger i år höga produktionskostnader som hinder för bostadsbyggande. Det är en kraftig ökning från förra årets 48 procent.

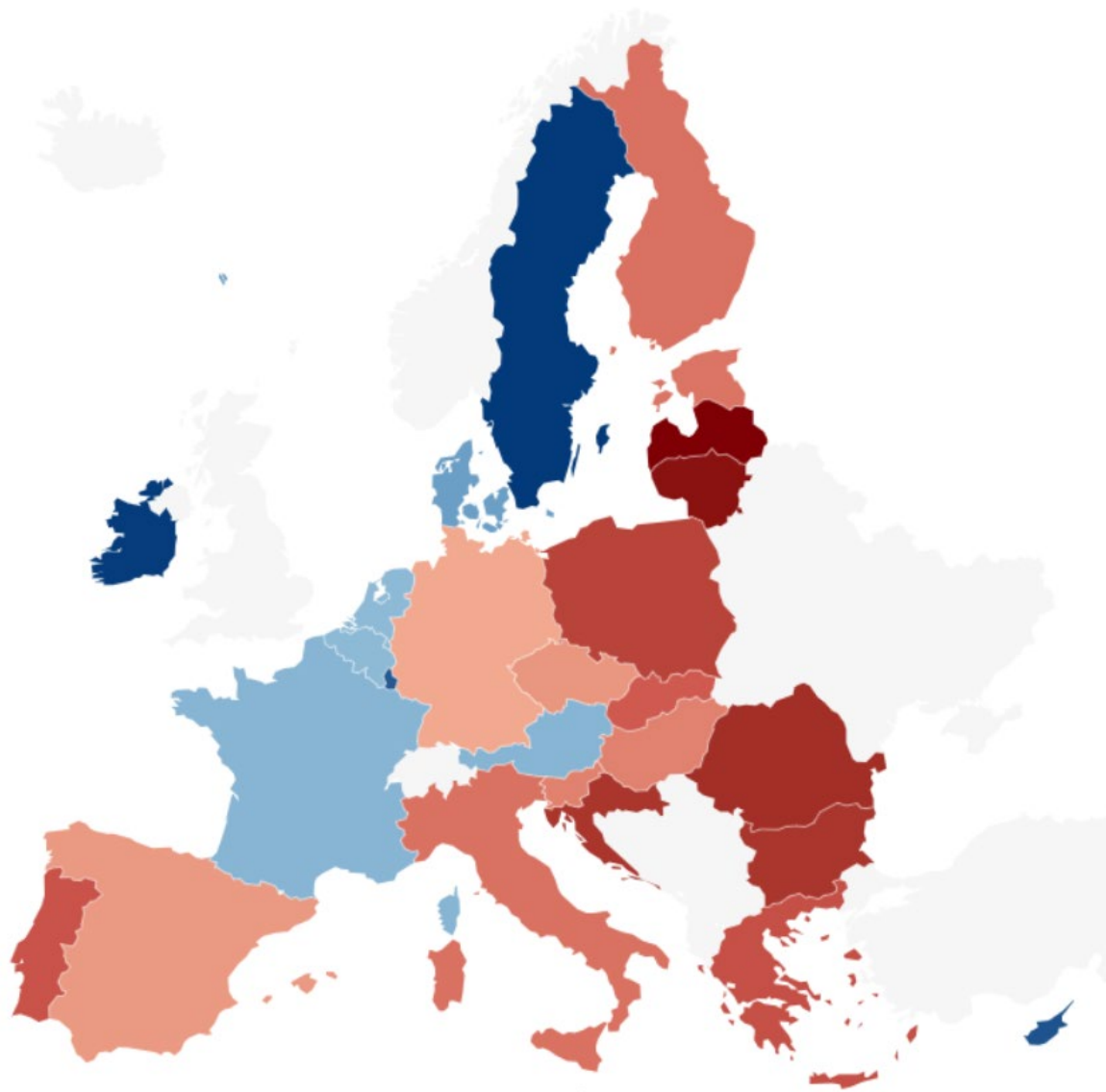
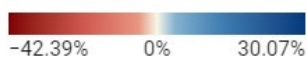
Enligt Boverkets beräkning behövs 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030 (september 2023). Det är en ökning med sex procent fler bostäder än den beräkning Boverket tog fram för ett år sedan. Utvecklingen av behovet jämfört med utvecklingen av byggandet i landet matchar alltså inte mot varandra. Boverket ser det som oroväckande att det redan allvarliga läget med ett stort historiskt bostadsunderskott nu riskerar att försämrans när bostadsbyggandet stagnerat samtidigt som befolkningen fortsätter att öka. Enligt Boverkets byggprognos för 2023 kommer drygt 20 000 bostäder att påbörjas under 2024, vilket är långt ifrån behovet.

Långsiktig utveckling ur ett EU-perspektiv

EU:s statistikbyrå Eurostat har under år 2022 gjort beräkningar för hur medlemsländernas befolkning kan förändras fram till 2100. Projektionerna görs utifrån ett antal antaganden om fertilitet, dödlighet, förväntad livslängd och in- och utvandring i länderna.

År 2100 beräknas Sveriges befolkning uppgå till närmare 13,7 miljoner invånare. Det är en ökning på över 30 procent och den högsta i EU. Invandring är samtidigt avgörande för att hålla uppe befolkningsantalen i EU, enligt beräkningarna. Skulle beräkningarna stämma skulle Sverige gå från att vara det befolkningsmässigt elfte till sjunde största i EU

Som helhet skulle dock EU:s befolkning minska med 7 procent till 2100 och då uppgå till 416 miljoner. Även i en majoritet av medlemsländerna beräknas befolkningen bli mindre. Värst drabbade är Lettland och Litauen vars invånarantal i det närmaste halveras enligt beräkningarna.



Map: Europaportalen • Source: [Eurostat](#) • Created with [Datawrapper](#)

Figur 5. Karta över prognosticerad procentuell befolkningsutveckling till år 2100, förutsatt fortsatt invandring. Källa: Eurostat, 2022.

Eurostat gör även en projektion som antar att ingen in- eller utvandring äger rum till eller från medlemsländerna under perioden. Detta skulle få tydliga konsekvenser för antalet invånare. EU skulle i detta scenario ha 291 miljoner och Sverige minska till 8,6 miljoner invånare. Länder som Italien, Malta och Spanien skulle då i princip halvera sin befolkningsmängd jämfört med i dag, enligt kalkylen.

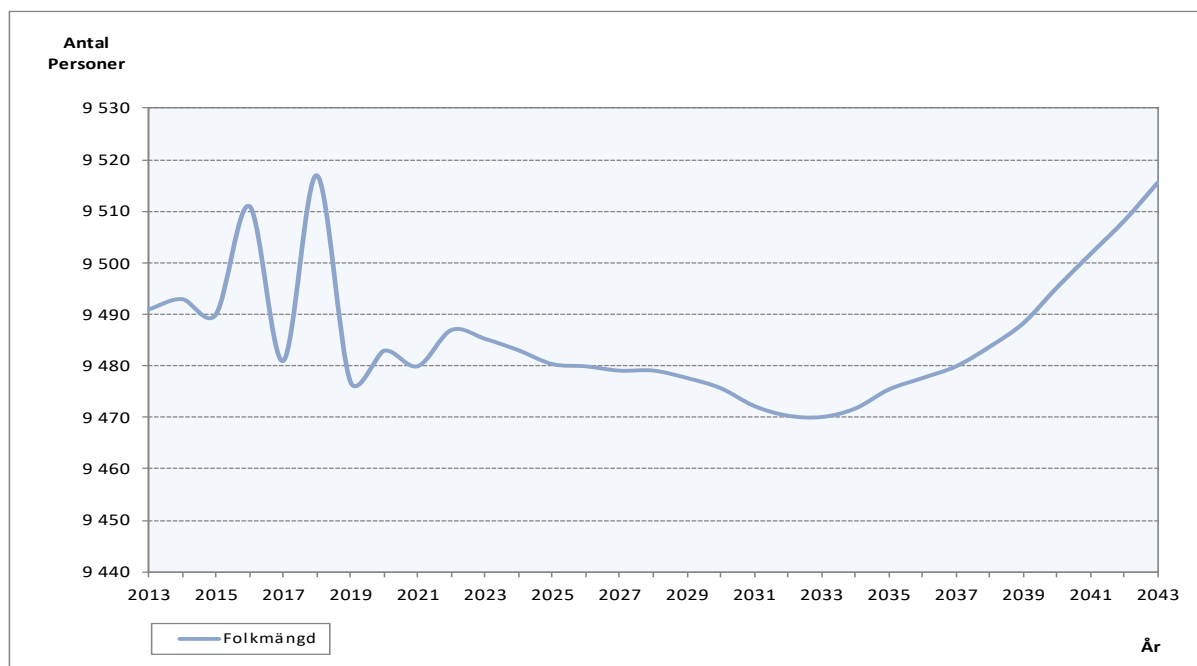
Med tanke på det instabila världsläget och skiftningarna i invandringspolitik finns med andra ord stora osäkerheter i framtida utveckling, men vi kan räkna med att många vill flytta till Sverige om tillfälle ges. Hur dessa på sikt fördelas över landet beror bland annat på tillgång till bostäder och arbetstillfällen, men också på andra attraktionsfaktorer.

Demografisk utveckling

Befolkningen i Nordanstig och regionen

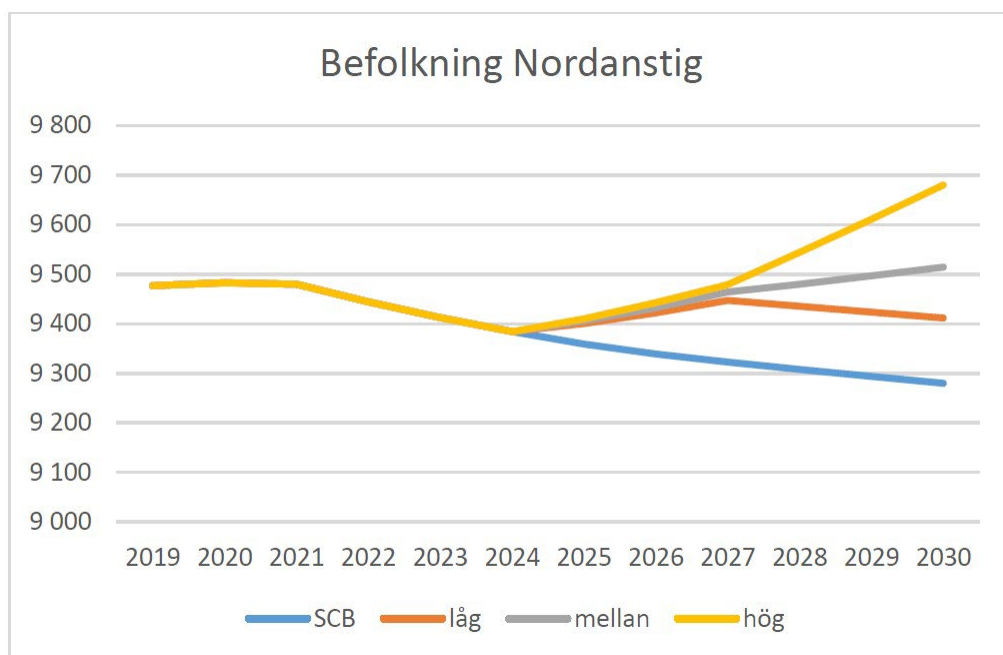
Befolkningen i Gävleborgs län uppgick den 31 december 2022 till 287 334 personer. 9 487 av dessa var bosatta i Nordanstigs kommun. Folkmängden i Gävleborgs län minskar till följd av låga födelsetal och låg invandring, detta trots positiva inflyttningstal. Det påverkar länets chanser att växa och utvecklas. Glädjande är att Nordanstig (tillsammans med centralorten Gävle) avviker något från mönstret och Nordanstig hade år 2022 en blygsam tillväxt på 7 invånare. Tillväxten berodde på ett positivt flyttnetto, inte bara genom invandring utan också till följd av inrikes inflyttning.

SCB har under början av år 2023 tagit fram en ny prognos för Nordanstigs utveckling de närmsta tjugo åren. De närmsta åren beräknas utvecklingen bli relativt dystert, medan SCB bedömer att kurvan kommer att svänga uppåt igen strax efter år 2030. Om denna prognos stämmer är det först kring år 2040 som kommunens befolkning passerar dagens folkmängd. Prognoserna bygger främst på trendframskrivningar och påverkas bland annat av effekterna av perioder av flyktingmottagande, där de nyanlända i flertalet fall efter en period flyttat vidare till städer med större arbetsmarknad. Om vi tittar bakåt på hur de senaste årens verkliga utveckling stämt mot tidigare prognoser så har utvecklingen i Nordanstigs fall varit mer positiv än väntat. Kommunen verkar för att genom olika insatser ytterligare påverka denna utveckling i positiv riktning och vill därför skapa utrymme för en större befolkning än vad prognoserna tyder på.



Figur 6. Befolkningsprognos för Nordanstig 2023–2043. Källa: SCB

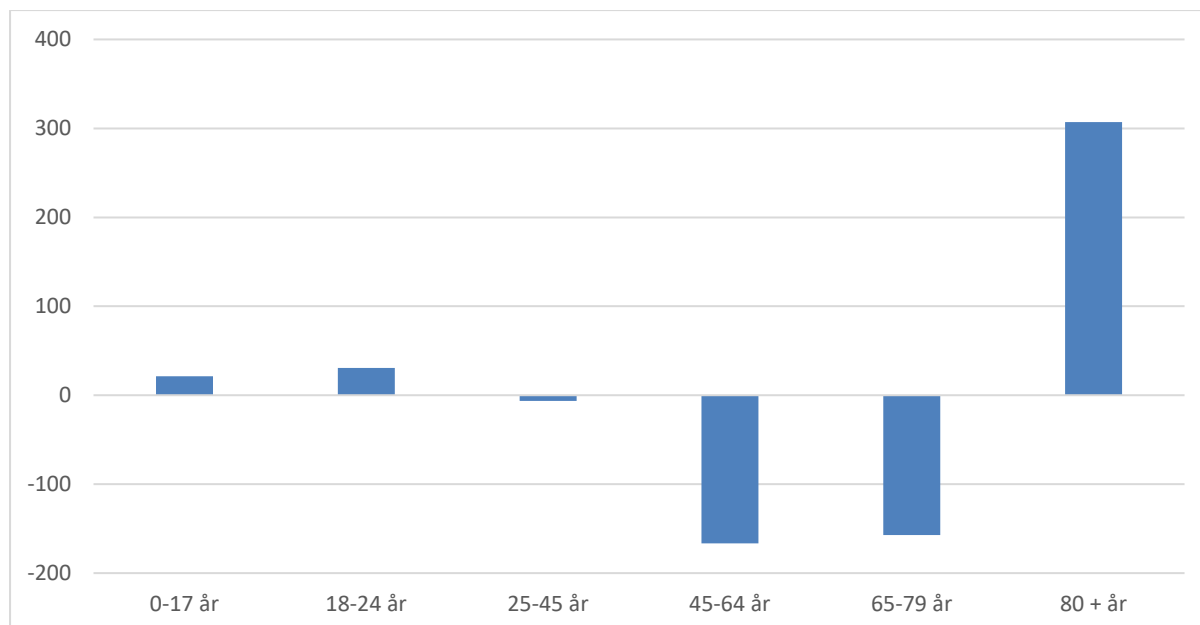
Det finns långt gånga planer på större industrietableringar i grannkommunerna som i viss mån kan "spilla över" på Nordanstig genom en ökad tillväxt och inflyttning. Hur stor denna effekt blir är osäkert. Sundsvallsregionen har med stöd av WSP gjort en analys av regionala effekter av den tilltänkta etableringen i Torsboda, fördelat på scenarios utifrån låg, mellan och hög nivå på hur många som ska anställas. Av denna analys framgår också vilka effekter det kan få för sysselsättning och befolkningsutveckling i Nordanstigs kommun.



Figur 7. Olika scenarier för hur befolkningen i Nordanstig kan påverkas positivt till följd av en större etablering i Torsboda, framtagen i en så kallad raps-analys. Källa: Sundsvallsregionen/WSP.

Av analysen framgår att redan från år 2025 kan en större etablering ge effekter för Nordanstig, trots att etableringen sker i en annan kommun. Om det blir ett mindre antal sysselsatta blir effekten relativt liten men vid ett högre scenario kan det handla om flera hundra personer på några års sikt.

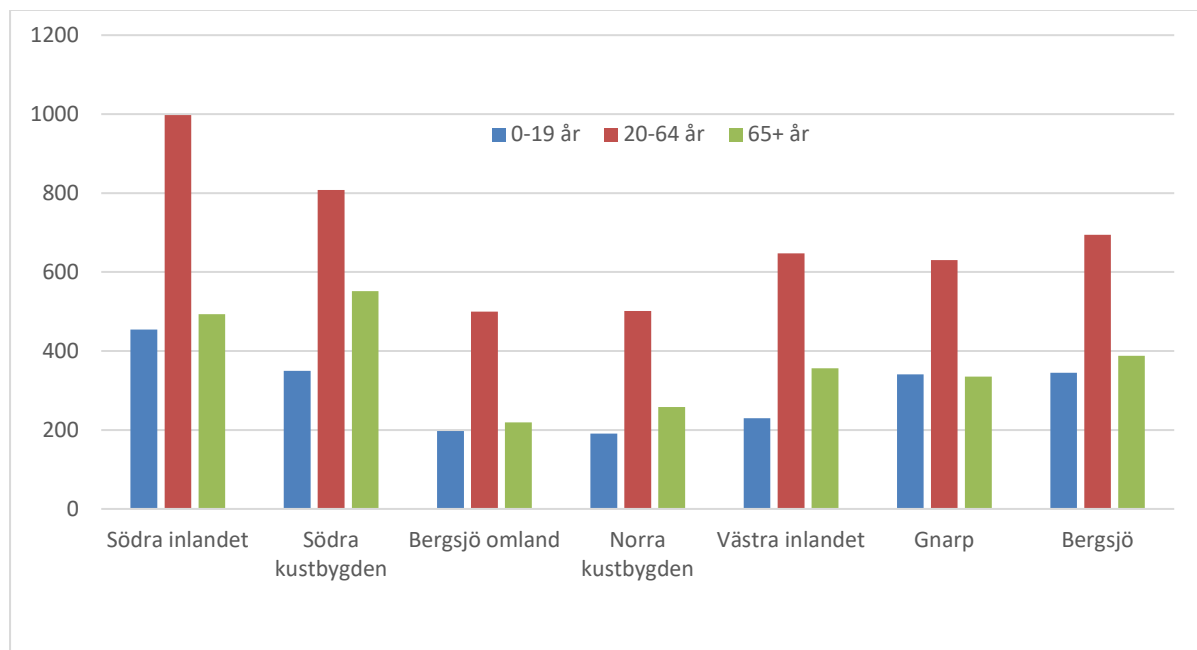
Utvecklingen med ökning eller minskning av befolkningen utifrån SCB:s prognos ser relativt olika ut mellan olika åldersgrupper. Det är mycket tydligt att andelen "äldre äldre", över 80 år, kommer att öka markant samtidigt som andra åldersgrupper ser ut att minska i olika grad. Det medför dels en ökad försörjningsbörda för de arbetande i kommunen, dels ett framtida förändrat behov av typer av bostäder.



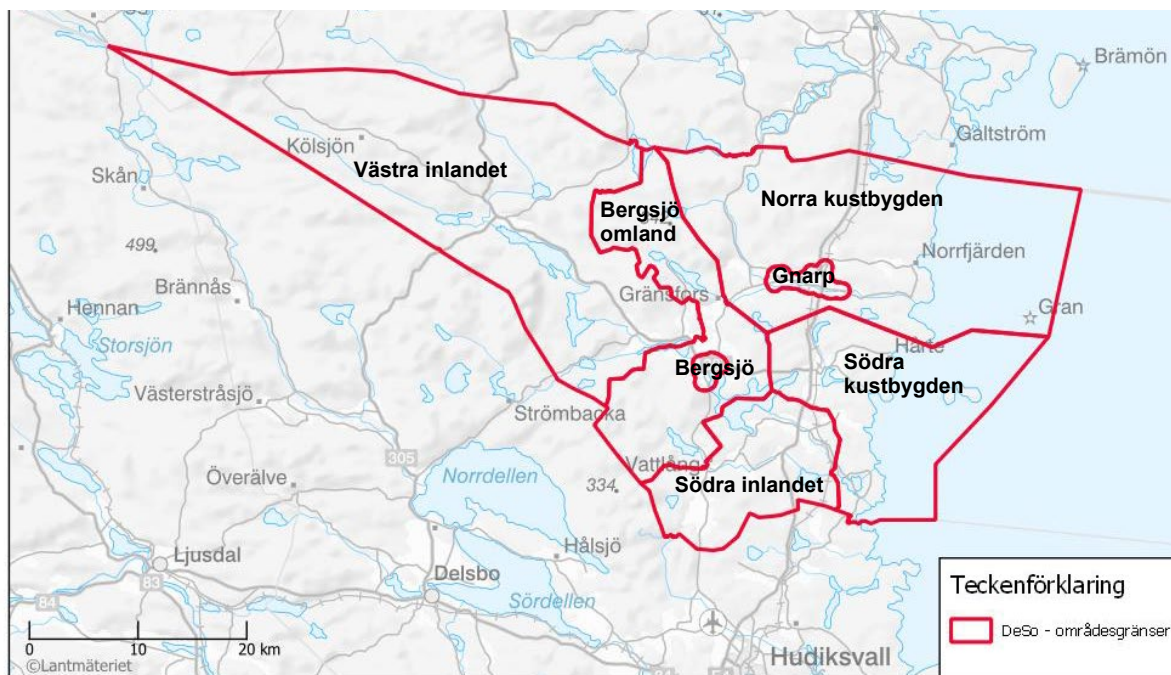
Figur 8. Befolkningsförändring fördelat på åldersgrupper 2022-2043 Källa: SCB/Nordanstigs kommun.

Analysunderlag bostadsförsörjning

Befolkningen i Nordanstigs kommundelar har olika åldersfördelningar. Den största andelen barn finns i kommundelen Gnarp, följt av kommundelen Bergsjö, de har båda över 25 procent barn och unga till och med 19 år. Den minsta andelen barn har kommundelen som vi här nedan kallar Västra inlandet (se avgränsning i karta Figur 10), de har 19 procent barn och unga. Kommundelen Södra kustbygden har den största andelen äldre, 32 procent av invånarna där är 65 år och äldre. Den minsta andelen äldre har kommundelen Bergsjö omland, där är 24 procent av invånarna 65 år och äldre.



Figur 9. Befolkning Nordanstig 2022 fördelat på kommundelar och åldersgrupper. Baserat på statistik från DeSO (Demografiska statistikområden) år 2022. Källa: SCB.



Figur 10. Karta som visar indelningen i statistikområden enligt DeSO, som utgjort grund för redovisningen av åldersfördelning i stapeldiagrammet ovan. Namnsättningen har gjorts av Sweco för detta sammanhang.

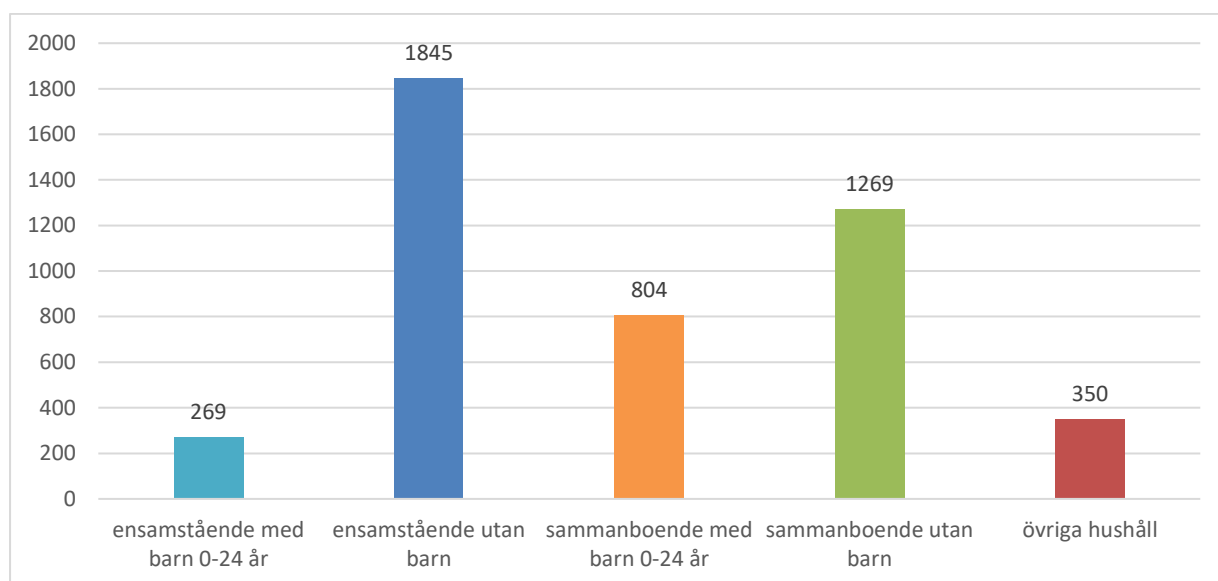
Hushållsprognos

Framtagning av hushållsprognos

Sweco har tagit fram en prognos över hushållens utveckling 2023–2043. Metoden som använts är den som på Boverkets hemsida kallas för hushållsfrekvensmetoden. Kortfattat utgick vi från den observerade fördelningen över hushållstyper utifrån ålder (ettårsklasser) och kön år 2020–2022. Data för beräkning av denna fördelning tillhandahålls av Statistikmyndigheten SCB. Vi antar att fördelningen är konstant över prognosperioden och applicerar fördelningen över hushållstyper på den befolkningsprognos som SCB gjort för Nordanstigs räkning för åren 2023–2043. Befolkningen per hushållstyp och år divideras därefter på det genomsnittliga antalet personer i varje hushåll i respektive hushållstyp, resultatet är det prognostiserade antalet hushåll per hushållstyp och år i Nordanstigs kommun.

Nordanstigs hushåll 2022

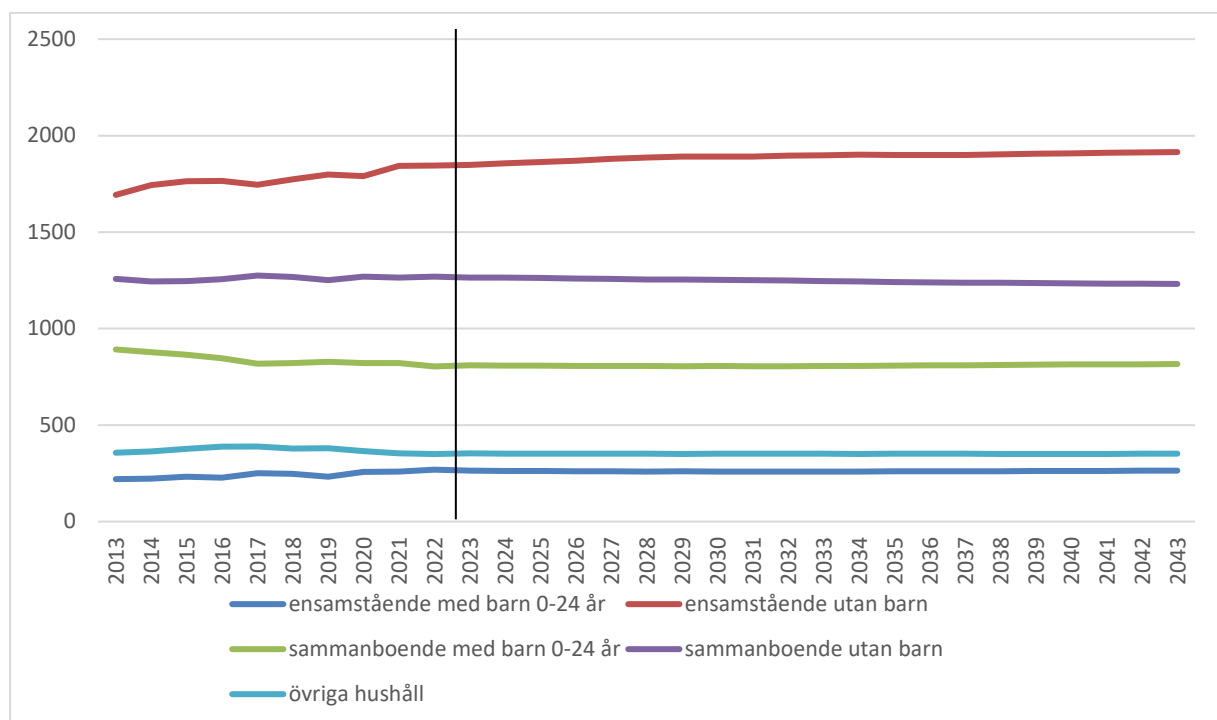
År 2022 fanns 4 537 hushåll i Nordanstig. Knappt hälften av hushållen var ensamstående och knappt hälften var två samboende vuxna med eller utan hemmaboende barn under 25 år. I båda fallen var det vanligast att hushållen inte hade hemmaboende barn. Dock är det betydligt vanligare att de sammanboende har hemmaboende barn.



Figur 11. Hushåll Nordanstig 2022 fördelade på hushållstyp. Källa: SCB.

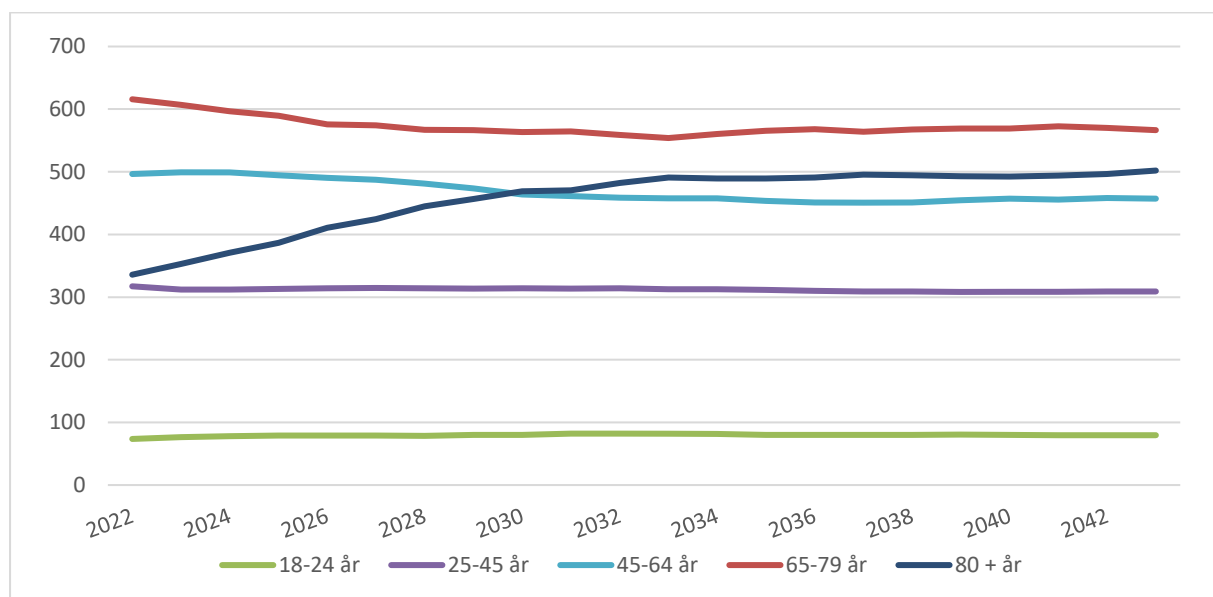
Hushållens utveckling sedan 2013 och prognos

Antalet hushåll i Nordanstig har ökat med från 4 420 hushåll år 2013 till 4 537 hushåll år 2022. Det är en ökning med 117 hushåll. Enligt prognosen kommer antalet hushåll fortsätta att öka med 24 hushåll fram till 2032 och ytterligare 18 hushåll fram till 2043.



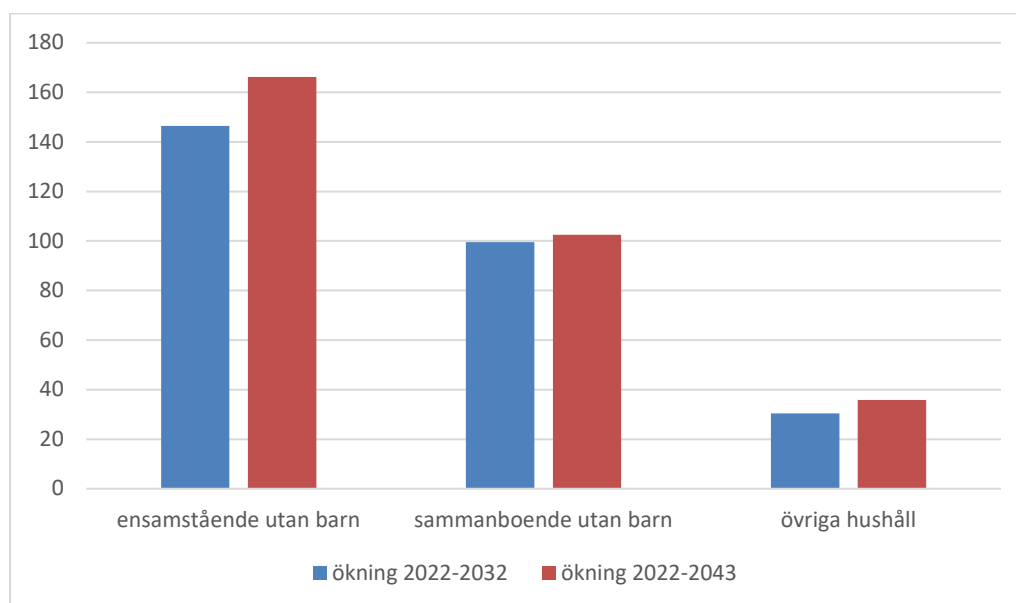
Figur 12. Antal hushåll per typ, Nordanstig, faktisk utveckling 2013–2022 och prognos 2023–2043. Källa: Sweco.

När vi delar upp prognosen på hushållstyper ser vi att det i endast är hushållstypen ensamstående utan barn som ökar nämnvärt och att de övriga grupperna är relativt konstanta, se Figur 12. Delar vi upp de ensamstående utan barn på åldersgrupp ser vi att det är personer 80+ år som står för hela ökningen av dessa hushåll under prognosperioden, se Figur 13. Särskilt stor är ökningen de första tio åren eftersom det föddes väldigt många barn under 1940- och början av 1950-talet. När de fyller 80 under prognosperioden går de in i denna åldersgrupp. De yngre som inträder i gruppen är fler än de som avlider och flyttar och gruppen ökar därför kraftigt. Detta såg vi redan i befolkningsprognosen, se Figur 6.



Figur 13. Prognos utveckling ensamstående utan barn i Nordanstig, åldersgrupper. Källa: Sweco.

Gruppen 80+ ökar alltså kraftigt under prognosperioden, både ensamstående och samboende. Dock ökar inte de sammanboende som helhet. Detta beror på att de som är 70–79 år idag (och som alltså kommer att bli 80+ under prognosens första tio år) till stor del redan är samboende idag. Allteftersom de blir äldre är det fler och fler som avlider eller flyttar till särskilt boende. Den de sammanbodde med blir då ensamstående och sammanboende hushåll blir därmed ensamstående hushåll. Därför ökar ensamstående hushåll och personer mer än sammanboende i hushållsprognosen.



Figur 14. Ökning av personer 80+ i Nordantig per hushållstyp till år 2032 och 2043. Av staplarna framgår att merparten av ökningen sker under den första tioårsperioden. Källa: Sweco.

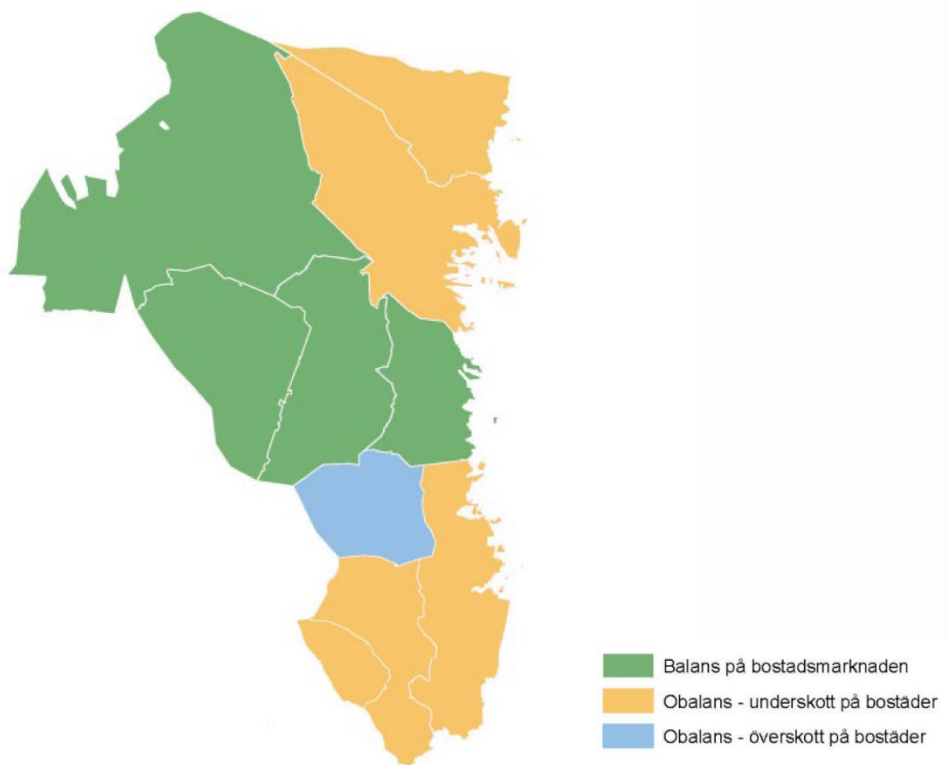
Antalet ensamstående personer 80 år och äldre förväntas öka med 146 personer till 2032 och ytterligare 20 personer till 2043. Det motsvarar ungefär 44 respektive 50 procent. Antalet sammanboende personer 80 år och äldre förväntas öka med ungefär 100 personer, vilket motsvarar cirka 45 procent, till 2032. På grund av befolkningens köns- och åldersfördelningen ökar dessa inte så mycket mer efter 2032. Observera att de sammanboende är två i varje hushåll och dessutom kan de vara sammanboende med yngre personer. 100 personer motsvarar alltså ett mindre antal hushåll.

Marknadsförutsättningar

Bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv

Världsläget har påverkat bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i Gävleborgs län. Den negativa trenden på antalet påbörjade bostäder är en av flera faktorer som visar på svårigheter på bostadsmarknaden.

I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att fyra av länets tio kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans (grönt i bilden nedan). Fem av kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder (gult), medan en kommun bedömer att det råder överskott på bostäder (blått). Det är första gången sedan år 2019 som en av länets kommuner bedömer att det råder överskott på bostäder. Underskott anges främst i centralorter i länet medan läget ofta är ett annat i de mindre orterna och på landsbygden.



Figur 15. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet (BME 2023). Källa: Länsstyrelsen i Gävleborg, 2023.

Nordanstig avviker dock något från länet i stort då kommunen bedömer att de har underskott på bostäder inte bara i centralorten utan också i kommunens övriga delar.

Eftersom Nordanstig gränsar direkt mot Västernorrland är det intressant att titta även på utvecklingen där. Länsstyrelsen i Västernorrland har dock i september 2023 ännu inte publicerat sammanställningen för 2023 varför uppgifterna därifrån är ett år äldre i jämförelse med Gävleborg. I Västernorrland bedöms en viktig utmaning vara att få fler i yrkesverksam ålder att stanna kvar i länet samt att få fler att flytta dit. Kommunen Sundsvall, som gränsar direkt mot Nordanstig och utgör en regional kärna och mindre universitetsstad, bedömde i början av år 2022 att de hade en planberedskap för ca 2 000 nya bostäder. Flera större projekt med flerbostadshus pågick under 2022, men ett antal

har bromsats upp eller inte startats under år 2023 enligt lokala medier. Sundsvall har en helt annan fördelning av bostadsbeståndet än Nordanstig med omkring en tredjedel bostadsrätter – det vill säga ett utbud på över 15 000 bostadsrätter medan detta helt saknas i Nordanstig.

Bostadsmarknadsläget har ändrats mycket över tid de senaste åren. Främst är det den stora flyktingmottagningen som gav utslag genom bostadsbrist under år 2016 – 2017. Förändrade regelverk och förutsättningar för bidrag till bostadsbyggande har också påverkat om tillskottet av bostäder har motsvarat befolkningsförändringarna under olika år.

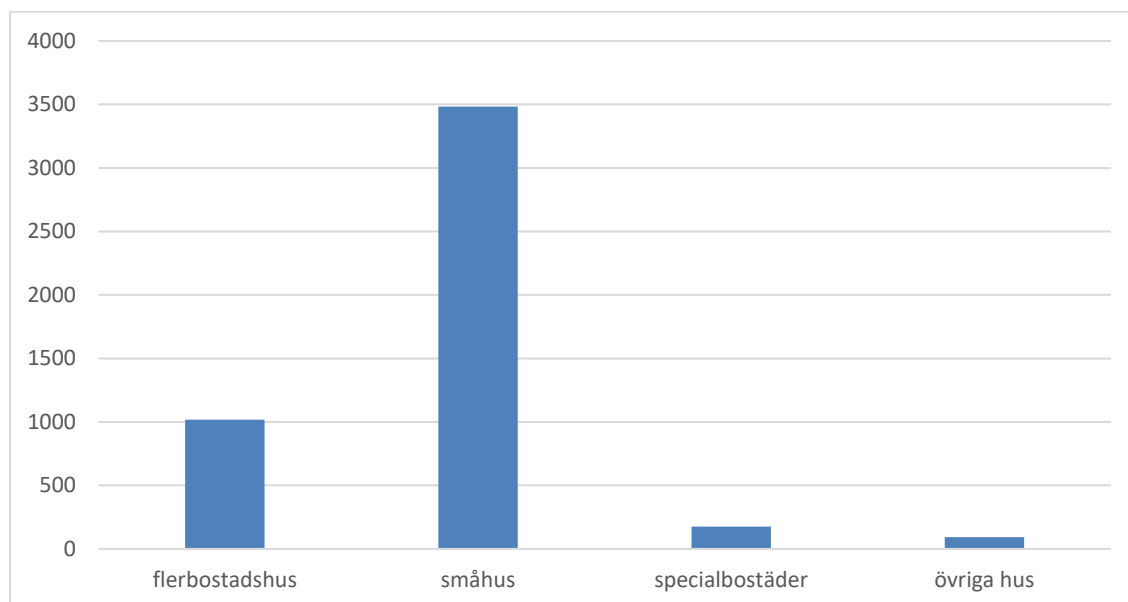
Länsstyrelsen i Gävleborg har utifrån en analys av årsflödet av detaljplaner gjort bedömningen att det i slutet av år 2022 ännu inte gått att utläsa någon negativ påverkan på samhällsbyggnadsprocessen till följd av lågkonjunkturen. Nordanstigs kommun har dock kännedom om att flera planerade bostadsprojekt i södra Norrland har stoppats det senaste året så marknaden verkar reagera mer kraftfullt negativt under 2023.

I den nationella sammanställningen av BME framgår att kommunerna förväntar ett minskat bostadsbyggande. Byggandet av småhus förväntas minska mest, 33 procent färre än 2022 års förväntningar. Det följs av hyresrätter, med en minskning med 28 procent och bostadsrätter med en minskning med 22 procent. I Nordanstig har det hittills inte byggts några bostadsrätter alls, varför den procentuella fördelningen blir en helt annan.

Nordanstigs bostadsmarknad

Kommunens bostadsutbud

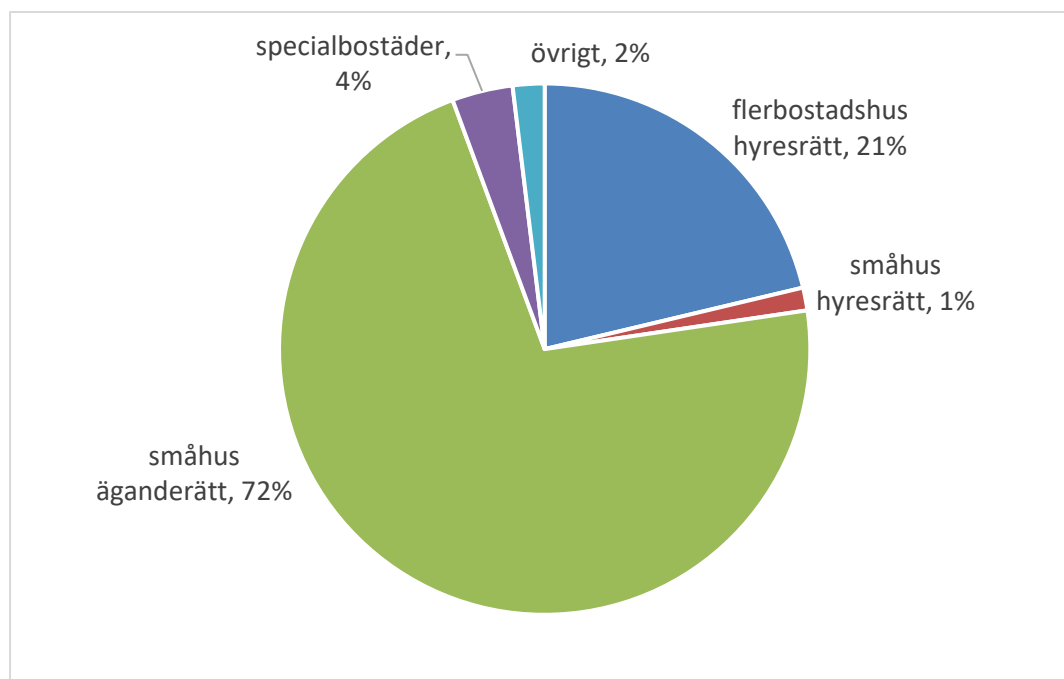
En stor andel av Nordanstigs bostadsutbud består av småhus som ägs av de som bor där. Jämfört med grannkommunerna påminner denna struktur om de delar som ligger utanför de större tätorterna i närliggande kommuner, med skillnaden att det inte finns någon större tätort i Nordanstig utan detta utgör den totala bilden för kommunen.



Figur 16. Antal bostäder per bostadstyp Nordanstig 2022. Källa: SCB

Något som är speciellt för Nordanstig är det näst intill helt obefintliga utbudet av bostadsrätter (jämfört med ca 24 procent i genomsnitt i Sverige). Flerbostadshuset består nästan helt och hållet av

hyresrätter. Sedan finns en liten andel specialbostäder såsom gruppboenden och särskilda boenden för äldre och andra med särskilda behov.



Figur 17. Nordanstigs bostadsbestånd fördelat på upplåtelseformer 2022. Källa: SCB

Det kommunala hyresbeståndet

Nordanstigs Bostäder AB, det kommunala bostadsbolaget, äger knappt 80 % av det totala bostadsbeståndet av flerbostadslägenheter, eller närmare bestämt omkring 770 lägenheter. Uthyrningsgraden var 92,1 % den 31 augusti 2023. Det finns en aktiv och ständigt föränderlig bostadskö där antal personer i kö uppgick till knappt 1500 personer i september 2023. Köande måste uppdatera sin köplats årligen varför kön inte bedöms innehålla så stor andel ointresserade.

Beståndet kan sammanfattas enligt nedanstående tabell.

Ort/by	Antal lägenheter	Outhyrda lägenheter
Bergsjö	268	6
Gnarp	126	4
Harmånger	135	8
llsbo	73	6
Jättendal/Mellanfjärden	16	0
Strömsbruk	30	5 (+ 13 stängda för rivning)
Stocka	38	0
Hassela	71	23 (+ 9 st stängda)

Figur 18. Nordanstigs Bostäders hyresbestånd och uthyrningsgrad fördelat på ort. Källa: NBAB, 2023.

Beståndet i Hassela ses som den största utmaningen just nu av bostadsbolaget själva. Det har gjorts en intresseundersökning där gällande tankar om att bygga om en före detta förskola till ett ”65 plus-boende”, vilket mottogs positivt av de tillfrågade.

Nordanstigs Bostäder har 274 bostäder tillgängliga i markplan alternativt med hiss. Under de senaste tio åren har de utdelade bostadsanpassningsbidragen minskat årligen men de senaste två åren har det skett en ökning, mest på grund av de enskilda insatsernas omfattning.

I Gnarp väntas ytterligare 8 lägenheter stå färdiga i december 2023.

Framtida nyproduktion som planeras är främst 16 lägenheter i Mellanfjärden. För närvarande tillåter inte de ekonomiska förutsättningarna en start av det byggprojektet.

Tillgång på bostäder för grupper med särskilda behov

Endast en lite andel av kommunens äldre befolkning bor i någon form av specialbostad såsom särskilda boenden. En nytt särskilt boende planeras i Bergsjö med 96 platser.

I kommunen finns idag två trygghetsboenden. Det är i Hassela (20 lägenheter) och Harmånger (24 lägenheter). Det finns också planer på fler i nybyggnad och i ombyggnad. I Bergsjö planeras för 36 lägenheter och om några år planeras för omkring 20 i Harmånger. En detaljplan i Stocka som ligger för antagande kan också möjliggöra ett mindre antal lägenheter i trygghetsboendeform.

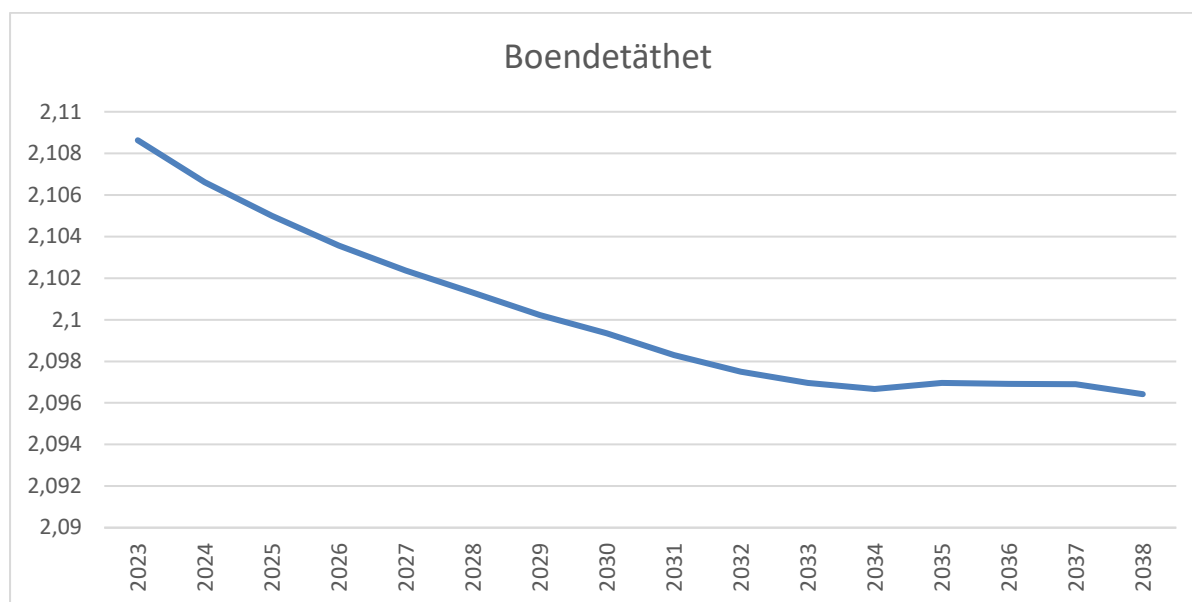
Olika former av boendestöd till personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar som kommunerna ska ansvara för regleras via Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om Stöd och Service (LSS). Beroende på grad av stödbehov kan olika former av boende erbjudas. Kommunen har två gruppboendestäder för vuxna funktionshindrade med sex platser vardera (Berge och Rösta) samt korttidsboenden för barn till avlastning för vårdnadshavare. Det finns också en servicebostad (främst för psykiatriskt stöd) kallad "Lotsen" med sex bostäder dit även sex fristående lägenheter i närområdet är knutna. Platser för personer med extra högt vårdbehov köps idag in från boenden i andra kommuner då det inte kan erbjudas i Nordanstigs kommun.

Även nyanlända flyktingar behöver stöd för att ta sig in på bostadsmarknaden. Detta hanteras i dialog mellan kommunen och fastighetsbolagen. Förtursregler till lägenheter inom Nordanstigs Bostäder finns som stöd och fungerar i dagsläget väl, bostäder har kunnat tilldelas till de som har rätt till detta. Kommunen står inledningsvis för kontrakten men dessa förs sedan över på de hushåll som stannar kvar i kommunen.

Det finns inga öppet hemlösa i kommunen, men exempelvis unga eller nyanlända med låga inkomster kan ha svårt att flytta till ny bostad om de inte uppfyller krav för inkomstprövningar. Detta kan leda till att personer ofrivilligt bor kvar hos familj eller vänner, eller på en ort där de inte tänkt bo kvar. Dessa grupper är i normalfallet inte berättigade till särskilt stöd.

Boendetäthet

I Nordanstigs kommun finns inget generellt problem med trångboddhet. Boendetätheten ser ut att minska något över tid enligt gjorda prognoser (se figur nästa sida). År 2021 bodde drygt 2,1 personer per bostad i kommunen.

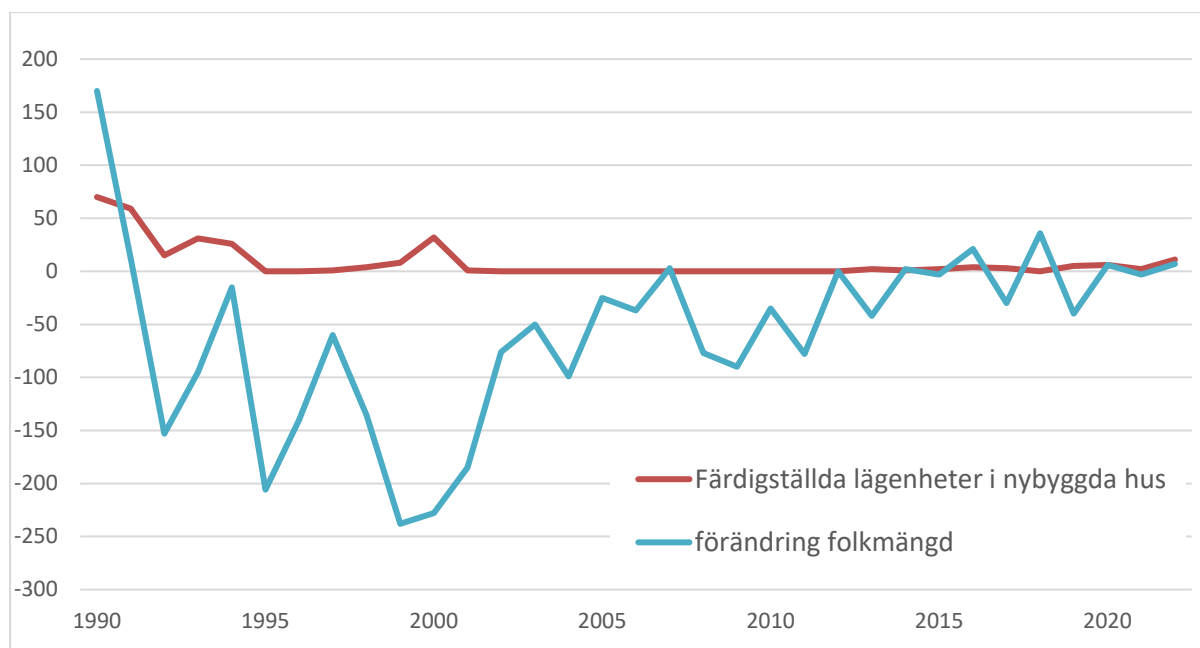


Figur 19. Boendetätheten prognostiserad (år 2023–2038) i Nordanstigs kommun. Observera att skalan är bruten, d.v.s. den verkliga förändringen är betydligt mindre än vad den ser ut grafiskt. Källa: Sweco/SCB

I Sverige som helhet har boendetätheten ett genomsnitt på 2,2 personer/hushåll. Fördelat på bostadstyper så har småhus 2,7 personer/hushåll i genomsnitt och flerbostadshus 1,9 personer/hushåll. Småhus har generellt sett större areal och inrymmer fler personer per hushåll.

Bostadsbyggande

Under den trettioårsperiod som redovisas i grafen nedan har bostadsbyggandet i Nordanstigs kommun kraftigt gått ner för att vara närmast obefintligt under perioden 2000 – 2020. De senaste åren har dock några bostäder byggts. Mellan år 2019 och år 2022 färdigställdes 21 småhus och 3 lägenheter i flerbostadshus.

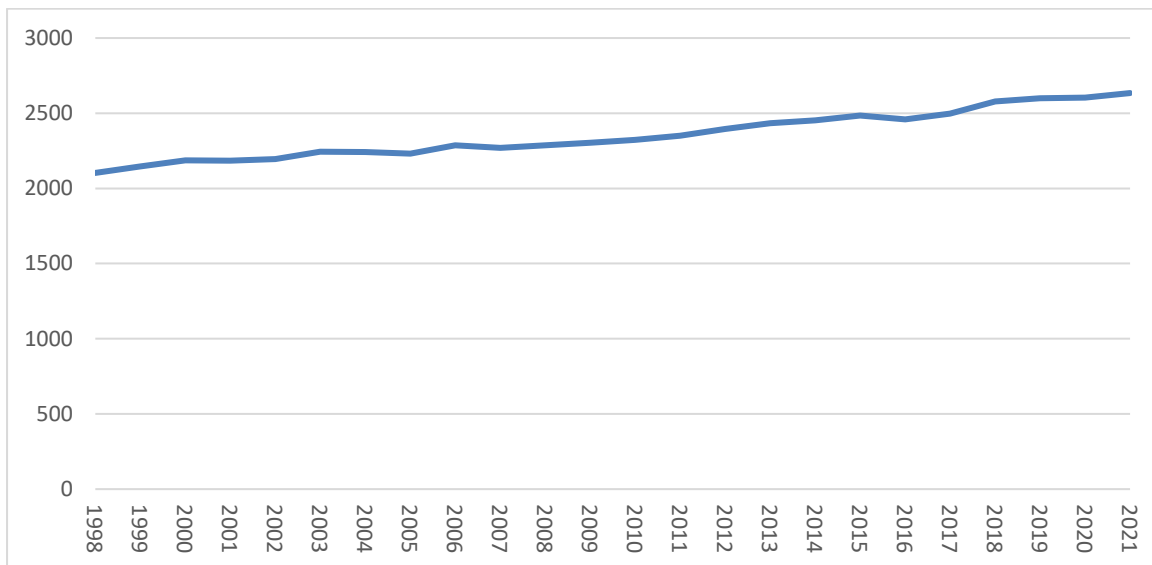


Figur 20. Befolkningsförändring och bostadsbyggandet i Nordanstigs kommun år 1990 – 2022. Källa: SCB

En utmaning som Nordanstig, liksom många andra delar av landet utanför storstadsregionerna, brottas med är att det ofta är stora svårigheter att ta förmånliga lån för bostadsbyggande då bankerna ser en risk med att värdet på det färdigbyggda kanske inte kommer att motsvara byggkostnaden/lånekostnaden. Även regelverket för kommunala bostadsbolag påverkas av dessa faktorer.

Fritidsboende

Det finns en relativt stor andel fritidshus i Nordanstigs kommun. Antalet har på senare år passerat 2 500 och fortsätter att öka. Nästan 75 % ägs av personer boende i en annan kommun, vilket är ett mycket högt antal i jämförelse med grannkommunerna (i synnerhet i jämförelse med Sundsvalls kommun där endast 26 % av ägarna bor i annan kommun).



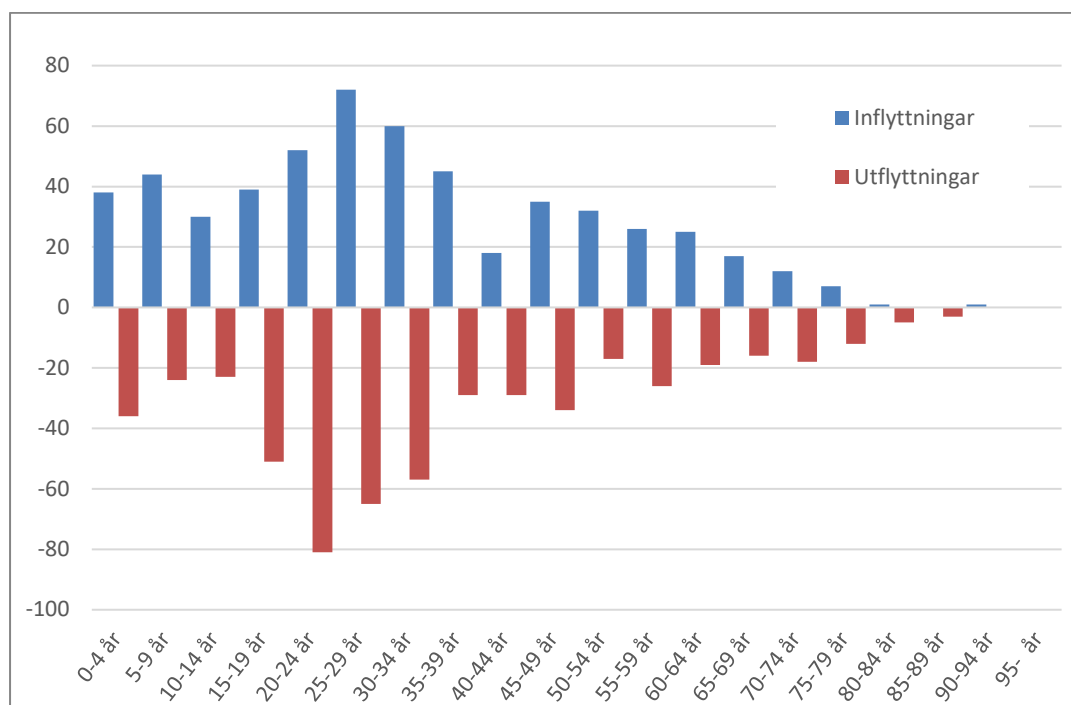
Figur 21. Antal fritidshus i Nordanstigs kommun från 1998 till 2021. Källa: SCB

Faktorer som påverkar bostadsmarknaden

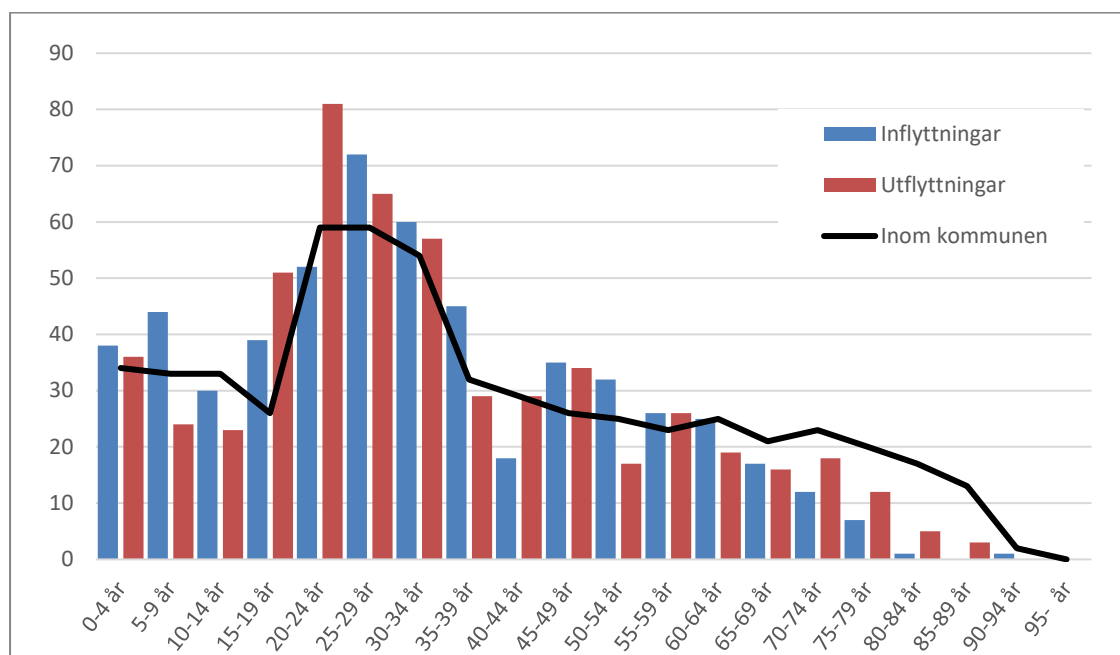
Arbete och utbildning

Om vi tittar på olika åldersklasser så ser vi att i landet i stort är personer i åldrarna 20–34 år betydligt mer flyttbenägna än andra åldersgrupper. Förutom att de vill lämna föräldrahemmet och kanske bilda familj styrs de mycket av var det finns möjlighet till studier och en bra arbetsmarknad.

Analysunderlag bostadsförsörjning



Figur 22. Inflyttningar och utflyttningar per ålder Nordanstig 2022. Källa: SCB



Figur 23. Inflyttningar, utflyttningar samt flyttningar inom kommunen per ålder Nordanstig 2022. Källa: SCB

I Nordanstigs kommun ser förutsättningarna lite olika ut i olika kommundelar. Förutom ett visst utbud av klassiska serviceyrken i alla tätorterna så finns ett större utbud av industrijobb i Hassela, medan en större andel kontorsrelaterade arbetstillfällen finns i Bergsjö. Båda dessa orter har relativt långt till grannkommunernas arbetsmarknader. Jord- och skogsbruksrelaterade jobb finns inom hela kommunen. Turismnäringen är starkare vid kusten men målpunkter såsom Hassela Ski Resort finns också i inlandet. Gnarp är starkare knutet till Sundsvalls arbetsmarknad, medan orterna i södra delen

av kommunen (Harmånger, Ilsbo, Strömsbruk och Stocka) är starkare knutet till Hudiksvalls arbetsmarknad. Framtida utveckling inom Hudiksvall och Sundsvall kommer att påverka efterfrågan på exempelvis småhus. I Sundsvallsregionen planeras för ett antal större industrietableringar som kan komma att generera många arbetstillfällen inom några år.

Närhet och tillgänglighet

Närhet och tillgänglighet till sådant som behövs i vardagen är faktorer som kraftigt påverkar bostadspriserna och därmed bostadsmarknaden. Vad som efterfrågas varierar lite i olika stadier av livet och beroende på ekonomiska förutsättningar. Närhet till spårbunden kollektivtrafik, närhet till kultur och folkliv och närhet till havet är faktorer som kraftigt kan driva upp bostadspriser. För människor som inte har så god rörlighet, tillgång till bil eller råd att skaffa en nyproducerad bostad kan det i stället vara närhet till service och livsmedelsbutik och utbudet av tillgängliga bostäder som är avgörande för var de bosätter sig.

I Nordanstigs kommun finns många bostäder på landsbygden där de boende är beroende av att själva kunna transportera sig längre sträckor med till exempel personbil. Det kan fungera bra i vissa stadier i livet men vara en utmaning och begränsning exempelvis för barn och äldre.

I stråket kring väg E4 och Ostkustbanan går det lättare att snabbt ta sig till omgivande regionala centra, vilket påverkar bostadsmarknaden.

Trygga och trivsamma boendemiljöer

Nordanstigs kommun har många natursköna boendemiljöer och attraktiva kulturlandskap – både längs kusten, i jordbrukslandskapet och i de gamla bruksorterna. Förutsatt att nödvändigheter såsom arbete, skolor och service kan tillgodoses är det många som ser detta som mycket attraktiva boendemiljöer. Kommunen har en relativt bra tillgång på förskolor och skolor i tätorterna. Utmaningar som kommunen arbetar med är att tillgodose behoven för den allt större gruppen äldre i befolkningen. Många bor kvar länge ensamma i egna hus vilket kan skapa en otrygghet både utifrån isolation och förmåga att sköta om sin fastighet och tillgodose sina egna behov.

Prisfall, räntelägen och reallöner

Detta avsnitt har hämtats från en analysrapport av Evidensgruppen, som tagits fram på uppdrag av Mäklarsamfundet. Källa: <https://evidensgruppen.se/publikationer/prisfall-och-kopkraft-pa-bostadsmarknaden/> Augusti 2023.

I dryga tio år har låga räntor, stigande bostadspriser och växande reallöner format landets bostadsmarknad. De relativa boendekostnaderna minskade länge samtidigt som disponibel inkomst och de nominella bostadspriserna ökade. Under den tiden blev kreditrestriktioner, som amorteringskraven, stora hinder för de som behövde flytta. Nu är läget på bostadsmarknaden ett annat. Höjda räntor och högre levnadsomkostnader innebär nya utmaningar för den med bostadsdrömmar.

Hur påverkar det nya läget på bostadsmarknaden den som försöker köpa sin första bostad eller den barnfamilj som behöver flytta till en första större bostad? Evidens har undersökt om det blivit enklare eller svårare att ta sig över bostadsmarknadens trösklar nu när bostadspriserna sjunkit, men boendeutgifterna ökat.

Analysen visar sammanfattningsvis att det är en mycket liten grupp hushåll som faktiskt har tjänat på att bostadspriserna fallit. Faktum är att de flesta hushåll har fått det svårare att komma in på bostadsmarknaden eller att köpa en större bostad det senaste året. De som redan hade svårt att komma in på bostadsmarknaden, däribland unga och andra förstagångsköpare, som har haft ett för litet sparkapital eller för låg inkomst för att klara bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler har inte gynnats av hög inflation, urholkad köpkraft, minskat sparkapital och höga ränteutgifter. Detta bekräftas också av att antalet transaktioner på bostadsmarknaden har minskat, särskilt i berörda segment.

Bostadsprisernas fall har inte heller kunnat kompensera för hushållens stigande levnadsomkostnader, driftskostnader och kapitalutgifter. Andelen hushåll som klarar kreditprövningen har blivit större, men samtidigt har boendekostnaderna ökat. De hushåll som drastiskt kan höja andelen av sin disponibla inkomst som de lägger på bostaden har goda möjligheter att flytta, men då andra utgifter ökat och reallönerna minskat är denna grupp relativt liten. Att enbart utgå från effekter av den formella kreditprövningen ger inte en fullständig bild av hushållens möjlighet att köpa en bostad vid ett prisfall. När hushållen avvaktar till följd av höga boendeutgifter, trots prisfall, faller antalet transaktioner och minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Den lägre rörligheten har i sin tur en negativ inverkan på hushållens välfärd, samhällsekonomin och tillväxtpotentialen.

Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Aktuella utmaningar

Bland gruppen ”övriga kommuner med färre än 25 000 invånare”, dit Nordanstig räknas och där flera kommuner har liknande förutsättningar, har följande problem på bostadsmarknaden lyfts fram i den regionala bostadsmarknadsenkäten:



Figur 24. Problem relaterat till bostadsförsörjningen i mindre kommuner enligt bostadsmarknadsenkäten.
Källa: BME 2023.

Nordanstigs problem stämmer endast delvis med den grupp som SCB räknar in kommunen i. Kommunen har i den senaste Bostadsmarknadsenkäten angett att det är underskott på bostäder i både tätort och övriga områden. Det är främst tillgängliga bostäder för äldre som saknas men också större hyresbostäder, vilket leder till att flyttkedjor inte sker i önskad omfattning.

Som nämnts tidigare finns inget utbud av bostadsrätter i Nordanstigs kommun. Detta begränsar valfriheten för till exempel unga vuxna, äldre eller nyseparerade som kanske vill lämna sin eller föräldrarnas villa och flytta till en lägenhet. Utbudet av hyresrätter räcker i nuläget till antalet i förhållande till efterfrågan, men delar av hyresbeståndet är av äldre modell och mindre attraktiva av olika anledningar. Förutom att lägenheter kan vara slitna och det är svårt att få ekonomi i större renoveringar är endast en mindre del tillgänglighetsanpassade. Fördelningen över de mindre orterna motsvarar inte helt efterfrågan, vilket leder till att de som inte har något större val, till exempel nyanlända, ibland blir placerade på orter där de själva inte ser så stora framtidsutsikter.

När det gäller funktionshindrade med särskilda behov av boende så upplever kommunens handläggare att det i allmänhet går bra att hitta placeringar. Undantaget är de enstaka personer med extra högt vårdbehov som i nuläget behöver placeras i andra kommuner. Det vore önskvärt att få till omkring fyra sådana platser i boende i kommunen. Gruppboendena är för övrigt slitna och omoderna. Bättre anpassade boenden med bra utrymmen och modern teknik skulle sannolikt minska personalbehovet.

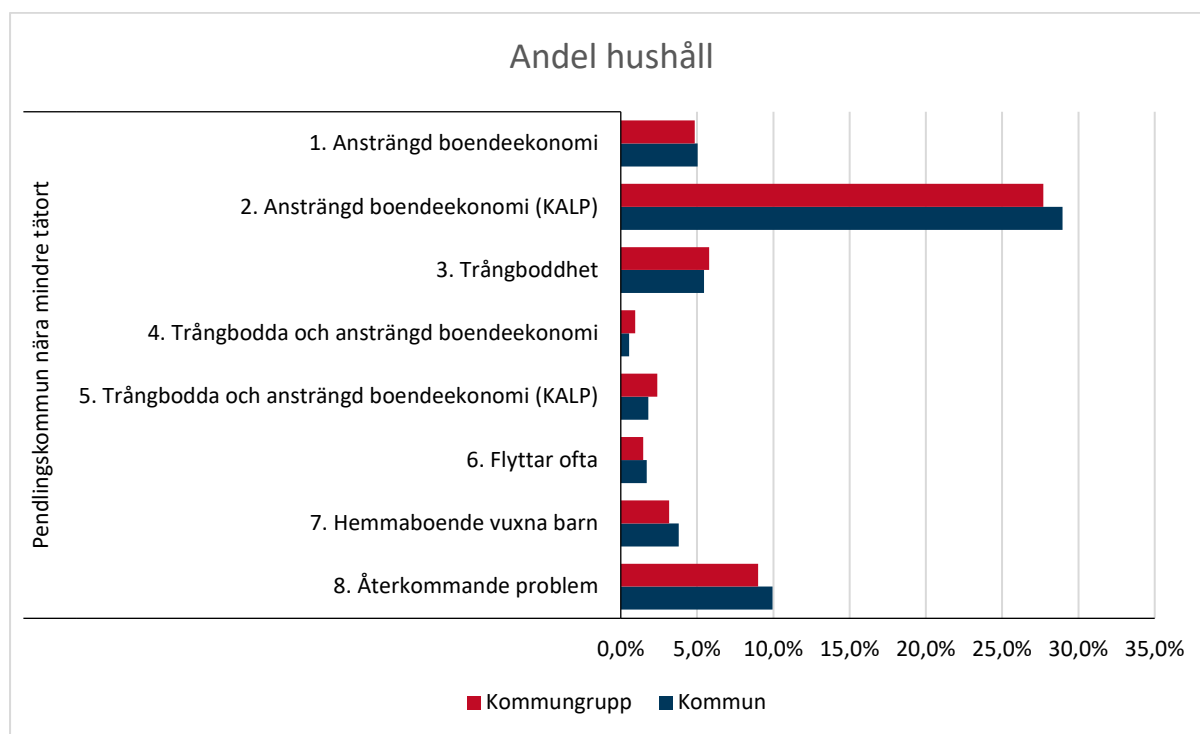
Bostadsbrist enligt Boverkets uppföljningsmått

Boverket tillhandahåller statistik på bostadsbrist i alla kommuner utifrån ett antal standardiserade mått. Det handlar om ansträngd boendeekonomi (som kan mätas på flera olika sätt och också påverkar människor på olika sätt beroende på var de bor), trångboddhet, osäker boendesituation, hemmaboende vuxna barn och i vilken mån hushållens problem är återkommande.

Statistiken finns tillgänglig för år 2021 och tio år bakåt. Den redovisas både för hushållen totalt och för hushåll med låga inkomster. Måtten är inte helt enkla att förstå, nedan följer en kort förklaring av kriterierna.

1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en ”kvar att leva på” (KALP) kalkyl baserat på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Ensamstående hushåll utan barn räknas inte som trångbodda.
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker för en baskonsumtion enligt mått 1 och dessutom är trångbott enligt mått 3 ovan.
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Hushållet har en inkomst som räcker för en baskonsumtion enligt mått 2 och dessutom är trångbott enligt mått 3 ovan.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållen uppfyller minst ett av måtten 1, 3, 6 eller 7 två år i rad.

För Nordanstigs del var det år 2021 9 % som räknades till att ha återkommande problem. Framst är det då begränsad ekonomi, trångboddhet eller hemmavarande vuxna barn som räknas som det ”återkommande problemet”. Om man tittar på bara de hushåll som har låga inkomster så fördelas andelarna något annorlunda än i diagrammet nedan. Bland låginkomsttagarna är det en ungefär dubbelt så stor andel som är trångbodda eller har ansträngd boendeekonomi, medan andelen med hemmaboende vuxna barn är mindre än för totalen. Kommunen följer relativt väl mönstret för liknande ”pendlingskommuner nära mindre tätort”.



Figur 25. Nordanstigs situation år 2021 (blå staplar) jämfört med liknande kommuner (röda staplar) redovisat i procent av totala antalet hushåll.

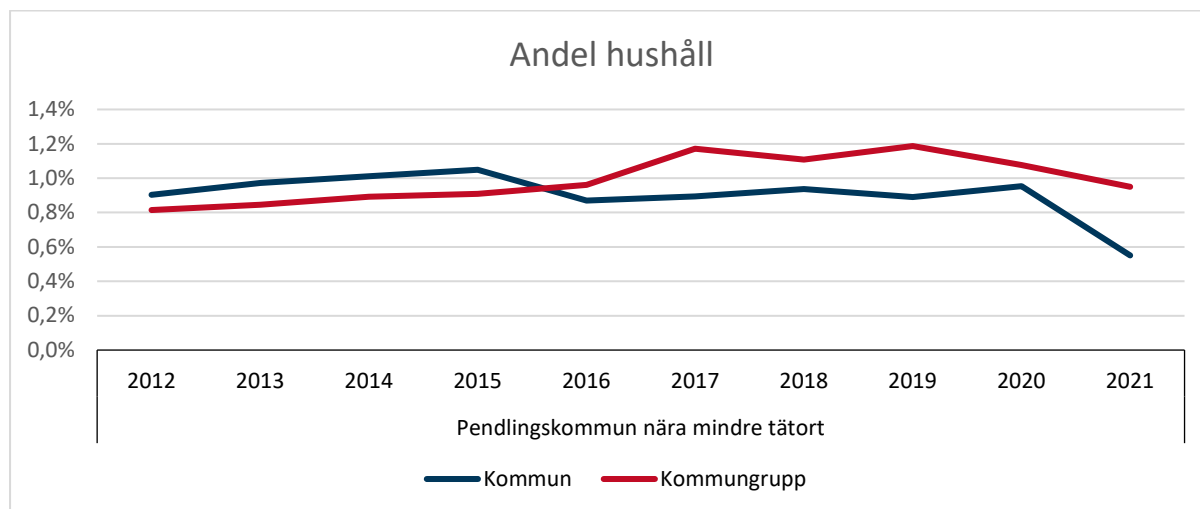
Problemen fördelar sig olika mellan olika hushållstyper och boendeformer. I Nordanstig är det undantagslöst barnfamiljer som har problem med både trångboddhet och ansträngd boendekonomi, och samtliga av dessa bor i hyresrätter.

Antal hushåll per hushållstyp						
	1. Ansträngd boendekonomi	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
Ensamstående kvinnor med barn	22	39	5	6	33	55
Ensamstående män med barn	21	28	8	5	36	57
Ensamstående utan barn	120	0	0	24	0	143
Sammanboende med barn	27	109	9	17	88	126
Sammanboende utan barn	26	11	0	7	0	31
Övriga hushåll med barn	0	31	0	7	15	23
Övriga hushåll utan barn	8	30	0	11	0	17
Totalsumma	224	248	22	77	172	452

Antal hushåll per boendeform							
	1. Ansträngd boendeekonomi	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem	
Hyresrätt flerbostadshus	68	119	21	34	8	103	
Hyresrätt småhus	0	0	0	0	0	6	
Äganderätt småhus	126	114	0	38	159	310	
Specialbostäder, äldre	5	6	0	0	0	6	
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	
Övriga	24	5	0	0	0	27	
Totalsumma	223	244	21	72	167	452	

Figur 26. Sammanställning av Nordanstigs situation år 2021 utifrån antal fördelat på hushållstyper (övre tabellen) och boendeform (nedre tabellen). KALP-måttet som är en variant på ansträngd boendeekonomi har uteslutits ur denna tabell. Källa: Boverket 2023.

Intressant när man tittar på Boverkets statistik är att vad som definieras som ”problem” här är ett objektivi mått som inte alls behöver stämma med det enskilda hushållets upplevelse av sin situation. Att ha vuxna hemmavarande barn (vilket också i stor utsträckning är det som givit utslag på kolumnen ”återkommande problem”) behöver inte alls upplevas som ett problem om man till exempel har en rymlig gård och driver ett jordbruk tillsammans, medan det kan vara ett stort problem om man trängs i en mindre bostad och de vuxna barnen bor kvar för att de inte får tag på en annan bostad att flytta till.



Figur 27. Andel av Nordanstigs hushåll (blå kurva) jämfört med kommungruppen som över den senaste tioårsperioden haft problem med både ansträngd boendeekonomi och trångboddhet (mått 4). Källa: Boverket 2023.

Diagrammet ovan visar att problemen med trångboddhet för de med ansträngd boendeekonomi har minskat i Nordanstig på senare år och ligger vid senaste mätning på 0,6 % av hushållen. Detta bedöms inte vara ett stort problem för kommunen.

Socialstyrelsen gör regelbundna uppföljningar av hur kommuner arbetar aktivt för att förebygga hemlöshet. Uppföljningen noterar om kommunerna har särskilda samverkansöverenskommelser med hyresvärdarna (för att lösa problem med bostadslösa), om de arbetar efter modellen ”bostad först” eller om de har rutiner för att förebygga avhysning av barnfamiljer med hyresskulder. Nordanstig har (år 2023) inget av detta, men har inte heller några registrerade ansökningar om avhysningar. Behovet

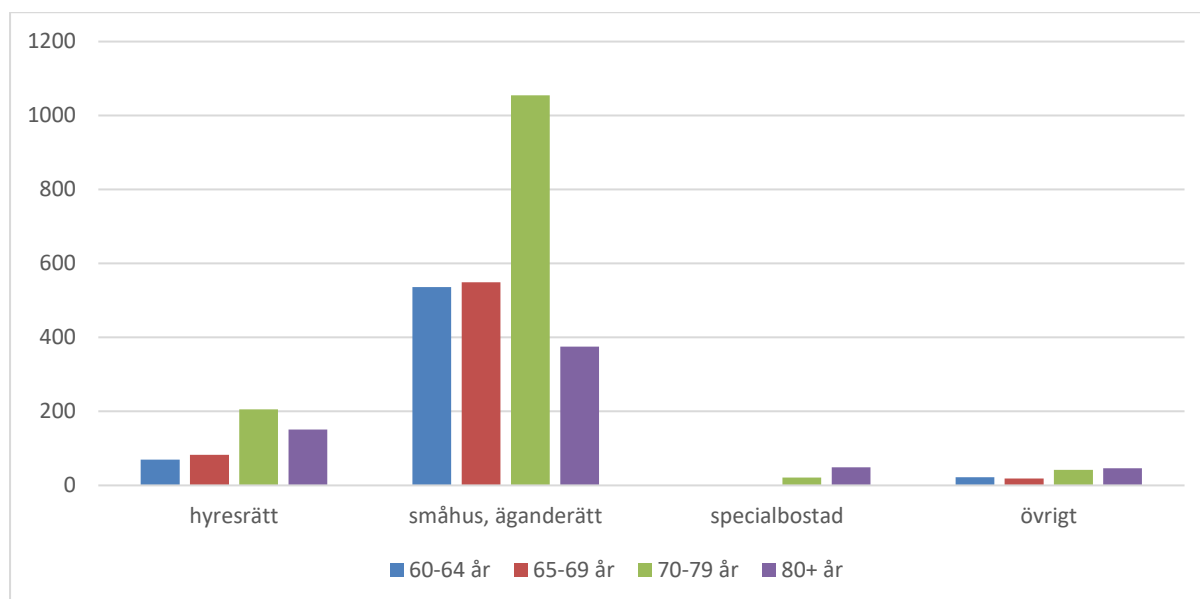
av särskilda rutiner är med andra ord i nuläget inte så stort. Då det är en liten kommun är kontaktvägarna korta mellan kommun och bostadsbolag vilket kan vara positivt för att lösa problem i stunden även i avsaknad av etablerade rutiner.

Bostadsbehov som bedöms kunna uppstå under kommande år

När det gäller mottagningen av nyanlända känner kommunen ingen oro utifrån att kommundelningen minskat och det i nuläget ser ut att fortsätta vara ett mindre antal som behöver få bostäder årligen. För år 2024 har endast 12 personer prognosticerats för Nordanstigs kommun. Naturligtvis kan läget bli ett annat om det kommer en ny oväntad flyktingvåg till landet.

För personer med särskilda behov som hanteras enligt LSS och socialtjänstlagen bedöms behovet av särskilt anpassade platser på särskilda boenden för äldre öka under kommande år. I nuläget finns inga sådana boendeplatser, vilket gör att de berörda bor kvar alltför länge på de vanliga gruppboendena som inte är helt anpassade för äldreomsorg. Gruppboendeplatser behövs i något större antal än idag även för andra vuxna med högt vårdbehov. Kommunen ser också att gruppen unga med psykiska besvär och behov av lättare boendestöd ökar påtagligt. Det skulle vara önskvärt om minst 12 vanliga lägenheter i så kallat ”trapphusboende” kan frigöras för detta ändamål.

Som framgått av sammanställningen i tidigare avsnitt är det mycket tydligt att gruppen äldre kommer att öka markant i kommunen under den närmaste tioårsperioden. Därför är det intressant att titta på hur de äldre bor idag. Av diagrammet nedan framgår hur många personer som bor i olika boendeformer under 2023.



Figur 28. Antal personer 60+ per åldersgrupp och boendeform. Källa: SCB, 2023.

Vid analys av diagrammet är det viktigt att beakta att antal personer betyder olika många hushåll beroende på ålder och boendeform. Då vi inte har exakt statistik om detta får vi ta med en viss osäkerhet i bedömningen. Något som framgår tydligt är att en mycket stor andel äldre i kommunen bor i småhus som de äger själva. Många bor kvar i sitt hus tills de dör eller behöver flytta till en specialbostad, där de ofta bor under endast en kortare tid i slutfasen av livet. Andra väljer att köpa en bostadsrätt medan de själva orkar ta itu med flytt och husförsäljning. Eftersom Nordanstig helt saknar bostadsrätter väljer vissa att köpa en lägenhet i en grannkommun i stället, exempelvis Hudiksvall eller Sundsvall som har ett stort antal bostadsrätter. Möjligheten att bo kvar i hembygden i valfri boendeform är med andra ord begränsad i kommunen. Detta är ett problem som kommunen arbetar

aktivt med, men ekonomiska förutsättningar att bygga bostadsrätter i kommunen är begränsade bland annat med hänsyn till lånemarknaden.

Sannolikt kan bristen på bostadsrätter bromsa flyttkedjorna då äldre som bott länge i sin villa väljer att bo kvar så länge som möjligt, då försäljningsintäkterna annars "rinner iväg" i månadshyror för en hyreslägenhet istället för att kunna användas för en investering i en bostadsrätt. Om en sådan lösning ska prioriteras frivilligt av de äldre så behöver bostäderna vara lockande exempelvis genom trygghet, gemenskap, bra läge eller andra attraktionsfaktorer. För att möta det behovet och uppmuntra flyttkedjorna har kommunen under flera år planerat för olika former av trygghetsboenden. Några av dessa har färdigställts (se vidare i avsnittet ovan om det kommunala bostadsbeståndet).

Om fler attraktiva och tillgängliga lägenheter för äldre kan tillskapas i lämpliga lägen de närmsta åren kan det vara positivt för kommunens ekonomi och utveckling utifrån flera aspekter:

1. Fler äldre får ett tryggt och tillgängligt boende.
2. Kostnader för hemtjänst minskar, då det är betydligt kostnadseffektivare att bistå boende i flerbostadshus i de mindre orterna än i småhus spridda över hela kommunen.
3. Småhus till rimliga priser frigörs för inflyttande barnfamiljer, vilket kan ge fler positiva följd effekter för såväl utveckling, skatteunderlag som underlag för service.

Om industrietableringarna i exempelvis Torsboda skulle få de önskade effekterna på inflyttning är flyttkedjor av detta slag än viktigare. Dessutom kan de underlättas av att huspriserna går upp och att bankerna kan bli mer villiga att ge lån för nybyggnationer. Då kan byar där barnfamiljer flyttat in i äldre hus snart locka till sig de som vill bygga nytt i samma område.