

**Analys av regional bostadsmarknad
2012
I Uppsala län**



Samhällsbyggnadsenheten



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Bostadsmarknadsenkäten – en unik koll på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen följer utvecklingen på bostadsmarknaden i länet genom Boverkets bostadsmarknadsenkät. Den innehåller ett samlat material kring kommunernas bedömningar över bostadsmarknaden ur olika aspekter. Årets rapport utgörs av tema på kommunernas boendeplanering och markpolitik.

Boendeplanering i kommunerna handlar om invånarnas behov av bostäder och hur man tillgodoser efterfrågan från människor i olika skeden av livet. Boendeplanering är en viktig del i kommunernas strategiska planering för utveckling och tillväxt. Ansvar utgår från bostadsförsörjningslagen och det främsta instrumentet är riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna har i uppdrag, att ge kommunerna råd, information och underlag i deras arbete med bostadsförsörjningen.

En aktiv markpolitik i kommunerna är en förutsättning för att uppnå mål om exempelvis bostadsförsörjning. Kommunerna kan genom eget markinnehav påverka vad som byggs, var det byggs och när det byggs. Med stöd av planmonopol, ett strategiskt markinnehav och en tydlig prispolitik vid avyttring av mark, kan kommunerna utveckla såväl näringslivet och infrastrukturbyggandet som bostadsbyggandet i den riktning som lagts fast i den övergripande planeringen.

Titel:	Analys av regional bostadsmarknad
Tema:	Boendeplanering och markpolitik år 2012 i Uppsala län
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Rapportansvarig:	Tomas Östlund och Anders Forslund
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Uppsala län Samhällsbyggnadsenheten 751 86 UPPSALA Tfn: 018-19 50 00

Förord

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser ska Länsstyrelsen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet varje år. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur Länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Årets analys av bostadsmarknaden består i fördjupningar på temat kommunernas boendeplanering och markpolitik – grundläggande politikområden för att klara den stora efterfrågan på bostäder i länet.

Innehållet i den här rapporten bygger på resultat från Boverkets bostadsmarknadsenkät som länets kommuner årligen besvarar och fördjupande frågor kring det speciella temat. Enkäten skickas till kommunerna i december och svaren samlas in i februari för att sedan sammanställas av Länsstyrelserna och Boverket. Rapporten inleds med en redogörelse för utgångspunkterna för bostadsförsörjningen, därefter redovisas årets resultat och avslutningsvis kommer Länsstyrelsens råd, information och underlag för fortsatt planering av bostadsförsörjningen.

Mottagare av analysen är främst politiker och tjänstemän i kommunerna, allmännyttorna, byggbranschen och privatpersoner.

Analysen är också en återrapportering från Länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor till Boverket och Socialdepartementet.

I årets bostadsmarknadsenkät framträder kommunernas specifika förutsättningar men vissa gemensamma utmaningar framträder i kommunernas svar i enkäten:

- Demografiska utmaningar så som fler unga och äldre. Det saknas små billiga lägenheter för ungdomar och tillgängliga lägenheter för äldre och personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.
- Arbetskraftsinflyttningen till länet ökar.
- Flera kommuner tar upp innebörden av attraktiva lägen för bostäder. Det handlar inte om, som många tror, sjönära lägen utan om det läge just nu, eller på några års sikt, är det som passar bäst in i invånarnas livssituation. Inte sällan handlar det om trygghet, vård och omsorg, närhet till service och kommunikationer.

Länsstyrelsen vill framföra ett stort tack till samtliga kommuner i länet för deras svar på årets bostadsmarknadsenkät och temafrågor och de bidrag dessa svar utgör till föreliggande rapportens analys. Vid besöken i kommunerna har deltagit från Länsstyrelsen Anders Forslund, Integrationsamordnare samt Tomas Östlund, bostadshandläggare.

Länsstyrelsen i Uppsala län juni 2012

Tomas Östlund

Tomas Östlund
Samhällsbyggnadsenheten

Innehållsförteckning	Sida
Bakgrund/Sammanfattning	5
Utgångspunkter	6 – 7
Resultat Bostadsmarknadsläget, riktlinjer för bostadsförsörjning och markpolitik	8 – 10
Länsstyrelsens råd, information och underlag	
Bostadsförsörjningsarbetet i kommunerna	11
Bostäder för alla – en förutsättning för tillväxt och välfärd	12 - 13
Markpolitik	14-15
Mål för bostadsförsörjningen	15-16
En modell för processen, riktlinjer för bostadsförsörjning	17
Bilaga 1, kommunernas samlade svar på årets temafrågor, Boendeplanering och markpolitik	18
Bilaga 2, Ett urval av sammanfattande tabeller från bostads- marknadsenkäten 2012	19 - 24

Bakgrund/Sammanfattning

Länsstyrelsen har undersökt hur arbetet med att nå de statliga målen för bostadsförsörjningen genomförs i kommunerna. Frågor har även ställts om kommunernas markpolitik. Undersökningen visar att arbetet med bostadsförsörjningen och markpolitik kan förbättras. Utifrån de erfarenheter som Länsstyrelsen har fått under arbetet ges avslutningsvis förslag och uppmaningar till åtgärder som kan förbättra arbetet med de statliga målen för bostadsförsörjningen. Förslagen utgår från den befintliga ansvarsfördelningen och regelverket.

Ansvar för bygg- och bostadsfrågorna är delat mellan stat och kommun. Regeringens övergripande mål för bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenterna möter ett varierat utbud av bostäder. Bostadsmarknaden ska vara väl fungerande och utbudet ska styras av efterfrågan samt bidra till en fungerande arbetsmarknad. Valfrihet på bostadsmarknaden som möter människors behov och önskemål är viktigt.

Tillgång till en god bostad är också en rättighet upptagen i FN:s konvention om mänskliga rättigheter. Trygga och goda boendeförhållanden skapar förutsättningar för människans delaktighet i samhället och är därför centralt för såväl den enskildes hälsa som utvecklingen mot ett hållbart samhälle. En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en bostad, oavsett vilka ekonomiska förutsättningar som bostadskonsumenten har. Det handlar även om att det skall finnas ett varierat utbud av olika upplåtelseformer. De olika upplåtelseformerna har olika särskilda egenskaper som kompletterar varandra på en väl fungerande bostadsmarknad. Hyresrätten har en särskilt viktig roll för att öka rörligheten på arbetsmarknaden.¹

Motsatsen - dåligt fungerande bostadsmarknader - kännetecknas av bostadsbrist, antingen faktisk brist på bostäder och/eller brist på rätt sorts bostäder.

Planeringen för bostäder kräver att flera aktörer är aktiva och engagerade. För att fler ska vilja investera i, äga och förvalta bostäder krävs långsiktigt goda och förutsägbara villkor. Genom en fungerande marknad ställs hushållens olika behov i fokus och blir styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas. En hållbar samhällsplanering ska ge förutsättningar för en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden och en långsiktigt god hushållning med naturresurser och samtidigt skapa förutsättningar för ett hållbart byggande och en god ekonomisk tillväxt.

Kommunerna har ansvar och redskap att förverkliga målen genom ansvaret för den fysiska planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Verktøyen för att genomföra riktlinjerna för bostadsförsörjningen är framför allt kommunalt planmonopol genom översikts- och detaljplanering. Andra verktyg är kommunalt markinnehav i kombination med markpolitik, marköverlåtelse- och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag samt kommunala bostadsförmedlingar. Hyresgarantier är ett annat verktyg som kommuner kan använda sig av.

Kommunerna har också en central roll för möjligheterna att nå målet om fler bostäder. Byggandet börjar på kommunens skrivbord, det gäller till exempel planfrågor och anvisning av kommunal mark. Markfrågan och planeringsprocessen är nära förknippade, utan tillstånd att bygga blir marken ointressant. Hur kommunen agerar när den anvisar mark är avgörande för en byggherre utan mark, men med ambitioner att bygga. Det är ofta oklart vem som får mark och efter vilka principer markanvisningar sker. Det behöver därför, på ett bättre sätt, klargöras vem som har fått markanvisningar och vilka principer kommunerna använder vid anvisningar.

¹ Boverket: Sjöberg P (okt 2011) "Konkurrens på bostadsmarknaden – analys och kartläggning med fokus på hyresrätter."

Utgångspunkter:

Staten, kommunerna och bostadsförsörjningen

Staten är angelägen om att skapa goda förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande, framför allt när det gäller hyresbostäder och studentbostäder, till kostnader som i slutändan kan bäras av de boende. Kommunerna har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen på den lokala nivån och deras agerande kommer att avgöra om de statliga målen nås. De lagar som reglerar det kommunala ansvaret är kommunallagen (1991:900), socialtjänstlagen (2001:453) och lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) infördes år 2001 och är den lag som gäller i dag. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. De ska även främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Kommunerna kan samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Som en vägledning för kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning tog Boverket år 2006 fram rapporten - *Boendeplanering - en strategisk fråga för kommunen*.

Regeringen har formulerat nya mål för bostadspolitiken och i nya och förändrade lagar möjliggjort ett mer strategiskt förhållningssätt i översiktsplaneringen, där bland annat de sociala aspekterna för att skapa en hållbar utveckling är en viktig grund.

Regeringen beslutade den 12 april 2012 att ge Boverket i uppdrag att se över lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Meningen är att:

- förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och,
- tydliggöra det kommunala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv.

Uppdraget omfattar också förslag på ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Boverket ska senast den 29 juni 2012 redovisa uppdraget till Regeringskansliet.

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen handlar om användning av mark och vatten samt lokalisering och utformning av bebyggelsen. Ansvaret utgår från plan- och bygglagen vars primära instrument är översiktsplanen och fördjupningar av denna. Verktygen för genomförandet är bla. detaljplaner. ”Bestämmelserna i lagen syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Från och med den 1 januari 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs.

Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift är att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.

Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Lagen har ersatt den tidigare utdelningsbegränsningen med en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag, som tillåter viss ersättning på tillskjutet kapital.

Från huvudregeln görs vissa avsteg, bl.a. för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår och för uttag som används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning samt för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen är inte normerande för alla hyror. I stället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter. Vidare finns en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

Kommunallagen (1991:900)

Kommunallagen slår fast att en kommun ska behandla sina medlemmar lika. Det innebär bl.a. att prisdiskriminering inte är tillåten och att kommunerna i princip måste överlåta mark till marknadspris.² Kommunen får dock sälja mark under marknadspris till ett helägt kommunalt bolag, t.ex. allmännyttan.³

Det framgår även att kommunerna får ägna sig åt sådant som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar, såsom att arbeta för bostadsförsörjningen lokalt. Vidare står i kommunallagen att beslut som ska till fullmäktige ska beredas i nämnderna och de ansvarar även för att fullmäktiges beslut verkställs. För bostadsfrågor, som oftast berör flera olika förvaltningar, innebär det en bred förankring.

Socialtjänstlagen (2001:453)

Enligt socialtjänstlagen är det kommunen som har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Socialtjänstlagen ger kommunerna ett särskilt ansvar för bostäder för äldre med behov av särskilt stöd och för personer med en funktionsnedsättning. Kommunerna har även möjlighet att hjälpa enskilda med bistånd som kan vara försörjningsstöd men också hjälp med bostad på olika sätt.

² Rättsligt prövat bland annat i "Mål nr 8038-1997 Göteborgs kammarrätt" där Hälsingsborgs stad bedömdes ha sålt mark under marknadspris och därigenom gynnat enskilt byggföretag otillbörligt.

³ Boverket (2005), "Markpolitik och kommunala markpriser".

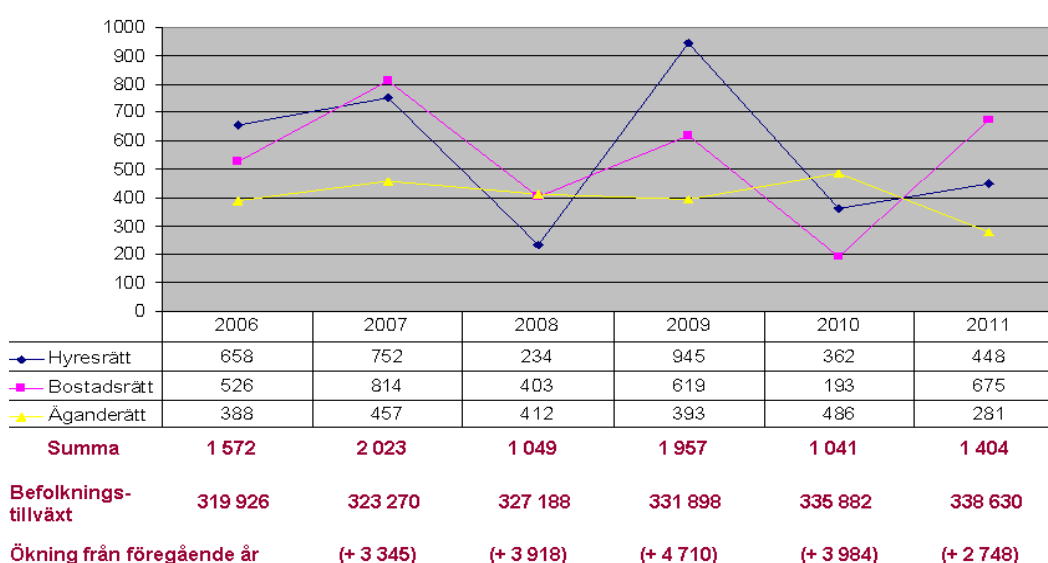
Resultat

Bostadsmarknadsläget

Det råder obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län. Brist på bostäder totalt sett i Heby, Håbo, Knivsta, Tierp samt Uppsala kommuner. Brist på bostäder i centrala innerstadsdelar i alla kommuner utom i Älvkarleby. Samtliga kommuner i länet, utom Älvkarleby redovisar brist på hyresbostäder, fyra kommuner redovisar brist på bostadsrätter och två kommuner en brist på egnahem. Störst brist på bostäder är för ungdomar, studenter, flyktingar med uppehållstillstånd, medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad.

Av olika skäl vill kommunerna kunna bygga fler bostäder. Dels behöver kommuner bostäder för att möta en aktuell och kommande efterfrågan och dels behöver andra kommuner kunna erbjuda bostäder som kan bidra till en befolkningsökning i kommunen.

Färdigställda lägenheter i länet och befolkningsstillväxt



Källa: SCB

De senaste tre åren 2007 – 2011, har befolkningen i Uppsala län ökat med ca 18 700 invånare, varav ca 14 800 invånare i Uppsala kommun. Samtidigt har det byggts ca. 7 500 bostäder i länet, varav ca 5 380 bostäder i Uppsala. Bostadsbyggandet har inte motsvarat behovet av bostäder och då främst behovet av bostäder med upplåtelseformen hyresrätt. I Länsstyrelsens undersökning, januari månad 2012, fanns drygt 85 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet. Det allmännyttiga bostadsföretaget, Uppsalahem AB, redovisade för maj månad i år att ca. 77 000 aktiva registrerade i bostadskö och där en genomsnittlig kötid för en bostad är ca. 7 år. Hos de allmännyttiga bostadsbolagen fanns under januari månad i år, 81 st. lediga hyresbostäder i länet. I Enköping, Håbo, Knivsta och Uppsala kommun fanns inga lediga hyreslägenheter hos allmännyttan vid den tidpunkten.

Befolkningssammansättningen har förändrats vilket ställer nya krav på bostadsmarknaden och planeringen i Uppsala läns kommuner. Förutsättningarna varierar dock kraftigt med högt befolkningstryck i Uppsala, Enköping, Knivsta och i Håbo kommuner och mindre tryck i Heby, Älvkarleby, Tierp och i Östhammars kommuner.

Ett lågt bostadsbyggande under en lång rad av år har skapat en brist på bostäder och blivit ett hinder för regionens utveckling. Inflyttningen har inte mötts av motsvarande

utbyggnad av bostäder, särskilt hyresrätter i centrala lägen. Utifrån befintliga prognoser finns det underlag för ytterligare bostadsbyggande, både för att möta fler inflyttare och bygga bort brister. Kommunerna bör i länsövergripande samråd planera för ett bostadsbyggande utifrån en befolkningsökning på 3 500 personer per år, med ytterligare beredskap för att ta emot ytterligare 1 000 invånare per år fram till år 2020. Detta motsvarar 2 100–2 700 nya bostäder per år⁴. Mycket talar för att även denna prognos kan vara tilltagen i underkant.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Två av kommunerna har riktlinjer för sin bostadsförsörjning som kommunfullmäktige har beslutat om under den senaste mandatperioden. En kommun har äldre riktlinjer. Till skillnad från tidigare år uppger övriga kommuner att de nu kommer att utarbeta riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Det finns beslut om att sätta igång eller man har redan påbörjat arbetet med sina riktlinjer. Den rådande marknadssituationen i vissa delar av regionen har inneburit ett ökat bostadsbyggande och en vitalisering av arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

Flera olika frågor berördes vid kommunbesöken som man har behov av att behandla i sina riktlinjer. I en mindre kommun kan det handla om hur man ska kunna erbjuda äldre som bor i villa en mindre och tillgänglig bostad i ett läge med närhet till service. Man vill stimulera rörligheten på bostadsmarknaden.

För kommuner som är pendlingsberoende kan det handla om hur man kopplar bostadsförsörjningen till planering av kommunikationer, hur man skapar bra bostäder i stationsnära/kommunikationsnära lägen. Balansen mellan upplåtelseformer var också en fråga som diskuterades.

För vissa kommuner är frågan hur man ska kunna bygga de hyresrätter som kommunen behöver för att tillgodose det inflyttningsbehov man har. En kommun har i sitt ägardirektiv till allmännyttan gett den i uppdrag att bygga ett visst antal hyresrätter per år. Och andra kommuner tycker sig behöva flera bostadsrätter för att få en större jämvikt på utbudet av bostäder.

Samarbete inom kommun

De flesta kommunerna har ett regelbundet samarbete mellan sina förvaltningar i bostadsförsörjningsarbetet. Där det inte förekommer regelbundet gör man det vid behov.

Samarbete med andra kommuner

I ett län som Uppsalas med stor närhet mellan orter, goda kommunikationer och som en viktig del av Mälardalsregionen kan man förvänta sig att samarbetet mellan kommunerna skulle vara omfattande. Men samarbete i planeringen för bostadsförsörjning är lågt.

Kommunerna runt Arlanda för en dialog om sin bostadsförsörjning. Även viss dialog förs mellan Roslagens kommuner. Två kommuner har påbörjat ett samarbete. En kommun uppger att man saknar ett sådant samarbete. De allmännyttiga bostadsföretagen har viss kontakt med varandra, men inte för gemensam planering.

Markpolitik

Markinnehav

Alla kommuner äger mark som kan bebyggas. En kommun äger dock inte den mark som just nu är aktuell för bebyggelse. Kommunerna äger inte all mark som ska bebyggas. Andra aktörer äger också mark som ska bebyggas. En kommun uppger att en bra uppdelning kan vara att kommunen äger 50 % av den mark som ska bebyggas. Men att aktörerna gärna ser att kommunen äger mark som den kan anvisa för bostäder.

⁴ Regionförbundet, Uppsala län

Kommunerna uppger allt ifrån att de inte behöver förvärva mark just nu till att det kan finnas behov av att förvärva strategiskt förlagd mark, t.ex. i kommunikationsnära lägen eller i andra attraktiva lägen. En kommun uppger att den äger väldigt mycket mark som förvärvades för många år sedan. En annan säger att det finns så det räcker, men planerar ändå ytterligare förvärv. En kommun anser sig ha för lite mark, politiken har svängt. Man behöver mera mark för att aktivt kunna stimulera bostadsbyggandet.

Anvisning av mark

Den vanligaste formen för markanvisning i Uppsala län är direktanvisning (5 kommuner), dvs. vid direktanvisning kan en byggherre lämna in ett förslag om exploatering av ett markområde. Om förslaget är bra kan kommunen i ett senare skede direktanvisa marken till byggherren. Två av länets kommuner använder även anbudsförfarande vid anvisningen.

Direktanvisning av mark är den för kommunen viktigaste metoden att anvisa mark för uppförande av hyres- och bostadsrättshus eftersom det är den metod som ger kommunen störst inflytande över vad som skall byggas och av vem. Vid anbuds försäljning är utgångspunkten ofta främst att få så god avkastning som möjligt på kommunens mark. För att påverka fördelningen av olika upplåtelseformer i sitt bostadsbestånd hade två kommuner villkorat markanvisning under de senaste två åren, med att hyresrätter skulle byggas på den aktuella marken.

Markpriser

Tre av kommunerna har antagit en policy för prissättningen av sin mark. En uppgift som gavs av en kommun är att det inte förekommer några generella skillnader i pris för den mark som kommunen säljer. Någon uppgav att priset är ett resultat av efterfrågan, dvs. marknadspris. En annan kommun uppger att markens läge avgör priset. Ytterligare någon att flerbostadshus får ett lägre pris. Men det förekommer också att det är ett lägre pris för mark där det ska byggas hyresrätter än för mark där det ska byggas bostadsrätter. Det är olika marknader för bostadsrätter och hyresrätter. Även exploateringsgraden kan avgöra vilket priset blir. En kommun uppger att den har mycket låga priser.

I länets kommuner förekommer, vid försäljningen, inslag av förhandling där kommunen ställer motkrav vid överlåtelsen. Motkravet är krav på genomförandet, tiden för byggstart och färdigställande och att avtalet inte får överlåtas utan kommunens godkännande. Det finns även kommuner som inte ställer några motkrav.

Byggklar detaljplanelagd mark

Alla kommuner har byggklara detaljplaner. Men långt ifrån alla detaljplaner är klara för den bostadsproduktion som man hoppas ska komma igång under innevarande år eller under nästa år. Två kommuner har alla detaljplanerna klara. I en kommun ligger man långt efter, bara fem procent av förväntat bostadsbyggande under tidsperioden har färdiga detaljplaner.

Flera kommuner anser att man inte kan ligga på ett lager med färdiga detaljplaner eftersom en detaljplan måste vara aktuell och anpassad efter vad som kommer att byggas och det förändras över tid. Men byggbara tomter för egna hem finns alltid. Några kommuner förstärker sin beredskap för att kunna ta fram aktuella detaljplaner.

Länsstyrelsens råd, information och underlag Bostadsförsörjningsarbetet i kommunerna

Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till en attraktiv kommun med stark identitet för existerande och framtida medborgare. Det gäller bara att använda redskapen för bostadsförsörjning.

Det handlar om att vässa och göra styrmedlen för bostadsförsörjningen mer effektiva.

- **Riktlinjer för bostadsförsörjning:**
Riktlinjerna för bostadsförsörjning klargör kommunernas bostadspolitiska mål, medel och ambitioner och ger kommunen bättre möjligheter att styra lokalisering och viken typ av bostäder som byggs.
- **Översiktsplanering:**
I översiktsplanen visas förutom kommunens intentioner för mark- och vattenanvändning även dess plan för bebyggelseutveckling. Kommunen har därför möjligheten att koppla samman den bostadsstrategiska planeringen med den fysiska planeringen i riktlinjer för bostadsförsörjning med hög legitimitet som även fungerar som en överenskommelse mellan stat och kommun.
- **Kommunens planmonopol:**
Kommunens planmonopol enligt plan- och bygglagen är en grundläggande förutsättning för kommunens makt över marken och därmed möjligheter att utöva inflytande på vad, när och hur det byggs.
- **Markinnehav:**
Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljning av byggbar mark. På mark för bostadsändamål har kommunen möjlighet att sätta olika priser och skriva olika avtal beroende på vilken upplåtelseform de bostäder som ska uppföras på marken ska ha.
- **Mark- och exploateringsavtal:**
Markanvisningsavtal tecknas när kommunen säljer mark till en exploatör. I avtalet kan kommunen ge vissa fördelar eller subventioner för en viss typ av byggande. Inom ramen för exploateringsavtal som skrivs när privatägd mark ska planläggas kan kommunen använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherrarna, t.ex. storlek och upplåtelseform på bostäder.
- **God planberedskap och effektiva processer:**
Kommunen kan förbereda så att det finns byggbar mark när marknaden efterfrågar detta för bostadsutbyggnad.
- **Ägardirektiv till allmännyttan:**
Genom allmännyttiga bostadsföretaget har kommunen möjlighet att till viss del påverka produktion och förvaltning på den lokala marknaden. Behovet av hyresrätter eller bostäder för unga eller äldre med särskilda behov kan t.ex. hanteras med hjälp av det allmännyttiga bostadsföretaget.

Bostäder för alla – en förutsättning för tillväxt och välfärd

Bostadsförsörjning är en viktig del i kommunernas strategiska planering. Enligt bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder. ”Goda bostäder” omfattar inte bara bostäderna i sig utan också boendemiljön. Det handlar inte bara om nyproduktion utan i hög grad också om insatser i befintliga bostadsområden. Planen för bostadsförsörjningen skall enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunen kan skapa förutsättningar för en utveckling i önskad riktning. Därför behövs en förankrad bostadspolitisk strategi. Att ha riktlinjer för bostadsförsörjning är viktigt men att arbeta med bostadsförsörjningen konkret är viktigare.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning ska dels ge goda möjligheter att tillgodose medborgarnas behov och efterfrågan av bostäder i olika skeden av livet och dels skapa förutsättningar för såväl tillväxten som välfärden i både kommuner och regioner. Det handlar därmed om att ta initiativ till att skapa förutsättningar för byggande i kommunen, att vara beredd på hur kommunen ska agera när någon vill bygga i kommunen och att därmed ha en långsiktig planberedskap.

Bostadsmarknaden går utanför kommungränsen och det behövs ett större samarbete och samverkan mellan kommuner och regioner. Bostadsförsörjning bör ses i ett vidare perspektiv och kopplas till det regionala utvecklingsarbetet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft med en stark identitet för existerande och framtida medborgare.

Att det finns bostäder som svarar upp mot behoven i olika faser av livet är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på både kommunal, mellankommunal och regional nivå.

För kommunen blir det således viktigt att ta fram ett bra underlag i form av en grundläggande behovs- och marknadsanalys liksom hållbara ekonomiska beräkningar för att kunna fatta rätt beslut om angelägna bostadspolitiska åtgärder.

Avsaknad av en aktuell antagen översiktsplan skapar ett glapp mellan pågående exploateringstryck, befolkningsökning och andra förändringar i omvärlden. Planering för bostadsförsörjning kräver också samverkan mellan olika förvaltningar i en kommun. T.ex. är de förvaltningar som arbetar med sociala frågor, barnomsorg, skola och äldre viktiga parter i arbetet.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) finns inga formkrav vad gäller innehållet men lagen innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjning handlar om bostäder för hela befolkningen – den existerande och den kommande, kombinerad med planer för infrastruktur som t.ex. skola, vård och omsorg samt för kommunikationer.

Förarbetet till lagen ger viss vägledning:

- ”Utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven som innefattar allas behov”
- ”Behovet av bostäder för vissa hushåll exempelvis äldre, funktionshindrade, unga och studenter ska särskilt uppmärksammas”
- ”Inriktning av olika åtgärder för bostadsförsörjningen bör anges”
- ”Åtgärderna ska avse såväl nyproduktion som det befintliga beståndet”
- ”En viktig del i bostadsförsörjningsplaneringen är att kommunerna, inte minst i tillväxtregionerna, ser till att ha en tillfredsställande mark- och planberedskap”

Lagen om bostadsförsörjning innehåller inga sanktioner. Lagen anger inte heller om riktlinjerna ska finnas i den kommunala översiktsplanen eller som ett särskilt dokument.

Bostadsförsörjning är en politisk fråga och fungerar bäst som program. Var utbyggnad ska ske kan sedan tas med i översiktsplanen samt hur och när detaljplaner hanteras. En fördel med riktlinjer i ett eget program är att de kan revideras med enkla medel, man behöver inte följa hela den tunga process som en översiktsplaneprocess enligt plan- och bygglagen faktiskt kan vara ibland, och det är en tydlig viljeyttring som är lätt att hitta för aktörer på marknaden och för medborgare.

Om de statliga målen för bostadsförsörjningen ska nås krävs det att de också omsätts i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Några konkreta förslag som Länsstyrelsen i Uppsala län tar upp och som bör övervägas av regeringen är att genomföra:

- Krav på att kommunerna vid val av byggherre ska verka för att skapa förutsättningar för en mångfald av aktörer
- Krav på att verka för olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden
- Att Länsstyrelsen på det regionala planet, i bostadsförsörjningslagen ges uppdraget att följa upp kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen anser att samverkan mellan kommunerna bör förstärkas för att regionen som helhet ska kunna erbjuda tillräckligt många bostäder i olika lägen och blandade former, som möjliggör en stor valfrihet i boendet. Därför gäller det också för kommuner och landsting att bygga ut den offentliga servicen i takt med att befolkningen växer. Nya förskolor och skolor behöver etableras, vårdcentraler anläggas, kollektivtrafik och transportlösningar måste fungera.

Markpolitik

Grundläggande för kommunal verksamhet är de principer som kommunallagen (1991:900) uttrycker. Kommunernas tolkning av kommunallagen och andra speciallagar tillsammans med olika politiska intentioner i kommunerna kan ge helt olika förutsättningar för hur kommuner upplåter och överlåter mark. Markfrågan är av central betydelse.

Kommunen kan genom eget markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark påverka bebyggelseutvecklingen. Kommunerna använder olika förfaranden vid markförsäljningar. De kan använda anbud, direktanvisning och markanvisningstävling, oftast används flera olika förfaranden beroende på till exempel upplåtelseform. Prissättningen baseras i de flesta fall på ett uppskattat marknadsvärde vid en anbuds försäljning.

Genom exploateringsavtal kan kommunen sätta upp villkor för tillkommande bebyggelse, t.ex. bebyggelseutformning och kostnadsfördelning, eller för att säkra rätten till lägenheter för socialtjänstens behov, tillförsäkra kommunen förmedlingsrätten i den kommande bostadsbebyggelsen eller påverka lägenhetssammansättning och upplåtelseform. Det har också förekommit att kommunerna upplåtit mark med krav på en viss hyresnivå.

Tillgången till byggbar mark och den kommunala planeringsprocessen hänger ihop eftersom det krävs kommunala tillstånd för att bygga. Att äga mark kan vara ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att bedriva bostadspolitik. Det bästa vore om kommunerna hade som prioritet att alltid ha byggbar mark för flerbostadshus och villor till både stora och små byggherrar. Byggherrar upplever kommunernas arbete med markanvisningar som icke transparent⁵. Det är viktigt att man vet vilka kriterier som gäller, vem som får mark och på vilka grunder.

Kommunernas etablerade kontakter med vissa byggherrar kan försvåra för nya byggherrar att få tillgång till kommunal mark. Därför är det viktigt att det finns tydliga och transparenta kriterier för hur markpriset sätts, hur kommunen värderar inlämnade förslag på bostadsutformning på kommunal mark och vilka kriterier som blir avgörande när kommunen bestämmer vilken byggherre som ska få köpa marken.

Det är viktigt att det finns ett politiskt beslut för att få fler aktörer på den lokala marknaden. Ett beslut om en markanvisningspolicy bör fattas med tydliga kriterier om vilka grunder markanvisningar sker på.

En markanvisning bör bland annat innehålla krav på att börja bygga inom en angiven tidsperiod. Det ska således inte gå att ha markanvisningar på lager. Man kan använda markanvisningstävlingar med jämna mellanrum för att öppna marknaden för fler aktörer.

Kommunernas riktlinjer och principer för att fördela mark är i mångt och mycket fördolda för allmänhet och företag. Det kan skapa ett försämrat näringslivsklimat och kan leda till att antalet aktörer och därmed konkurrenstrycket blir mindre än vad som skulle vara möjligt.

Bostadsförsörjningsprogrammet bör vara ett tydligt skyltfönster för byggherrarna om vad som kommer att ske med bostadsbyggandet i kommunen. Brister i dokumentationen om hur markanvisningar går till och hur de överensstämmer med målen för bostadsförsörjningen ger kommunpolitikerna dåligt beslutsunderlag.

Det kan innebära att politikerna varken kan garantera att de statliga målen eller kommunens egna intentioner i markanvisningspolicyn och bostadsförsörjningsplaner uppfylls. Det finns inga hinder för att kommunerna själva organiserar sitt arbete på ett sätt

⁵ Statskontoret 2006:2

som i högre utsträckning skapar ett klimat som stimulerar till lägre bygg- och boendekostnader.

Kommunerna kan på egen hand göra mycket för att skapa bättre förutsättningar för möjligheterna att nå regeringens mål om fler bostäder till kostnader som kan i slutändan bäras av de boende.

Mål för hur bostadsförsörjningen borde fungera

Om de statliga målen för bostadsförsörjningen ska nås krävs det att de också omsätts i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen och i markanvisningspolicyn.

Markanvisningspolicyn kan utnyttjas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet. I riktlinjerna för bostadsförsörjningen och i markanvisningspolicyn bör kommunen vid valet av byggherre verka för att skapa förutsättningar för en mångfald av aktörer och för att underlätta etableringar för nya byggherrar.

Hur kommunen ska få in ett konkurrensmoment mellan etablerade och nya byggherrar är en fråga som kommunen bör ta ställning till i riktlinjerna. Exempelvis kan kommunen, när så är lämpligt, anordna markanvisningstävlingar.

Den ökade medvetenheten om markfrågans betydelse för att få in fler aktörer skapar goda förutsättningar för att uppnå statens mål om fler hyresrätter. Det gäller också den ökade lyhördheten och öppenheten i kommunerna för en dialog och vilja att släppa in intresserade byggherrar i planarbetet. Om de lägre kostnaderna även ska innebära ett lägre pris är det också viktigt att det finns en fungerande konkurrens.

Kommunerna har ofta en avvikande syn i förhållande till regeringen om vilken efterfrågan det ska byggas för. Att bygga hyresrätter som alla inkomstgrupper kan efterfråga är inte ett självklart mål. Genom rörligheten på bostadsmarknaden frigörs så gott som alltid bostäder när nya bostäder, dyra eller billiga, byggs. Den dyra bostadsrätten frigör någonstans en billig hyresrätt som får en ny hyresgäst.

Stimuleringen av olika typer av flyttkedjor bör därför vara ett accepterat och uttalat verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen.

I en region där människor kan välja bostadsort ganska fritt i förhållande till vilken kommun arbetsplatsen ligger i, är det angeläget att alla grannkommuner för en kontinuerlig dialog om en gemensam planering för bostadsförsörjningen. Man kan stämna av med varandra hur man uppfattar förutsättningarna för nyproduktion och behovet av en utveckling av befintliga boendemiljöer och kommunikationer.

En regional samordning ökar möjligheterna att förutse och möta utvecklingen på bästa sätt.

Rörligheten på arbetsmarknaden är en viktig förutsättning för tillväxten och är intimt förknippad med hur bostadsmarknaden fungerar. Även ungdomar och unga vuxna är en mycket rörlig grupp som är beroende av att snabbt kunna finna en ny bostad. För många ungdomar och unga vuxna är en ägd bostad inte heller ett självklart alternativ, just på grund av behovet av att lätt kunna flytta vidare. Även nyanlända invandrare är en grupp som av liknande skäl oftast bor i hyresrätt. Som nyanländ saknar många arbete och tillräcklig inkomst eller eget kapital för att ha möjlighet att köpa en bostad.

Möjligheten att enkelt byta bostad är viktig för att främja bostadsmarknadens funktionssätt.

Länsstyrelsens stöd till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Råd, information och underlag i enlighet med 2 § i Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Regeringens mål för området bostadsmarknad är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning. En utgångspunkt är att tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (§ 2 i Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjning). Länsstyrelsen gör det på en rad olika sätt:

Bostadsmarknadsenkäten

Årligen samlar Länsstyrelsen via bostadsmarknadsenkäten in uppgifter från samtliga kommuner om läget på bostadsmarknaden. I samband med insamlingen tas aspekter och frågor om bostadsförsörjningen upp med kommunerna. En rapport med kommunernas egna bedömningar sammanställs och återförs till dem. Rapporten ger den enskilda kommunen möjlighet att göra jämförelser med grannkommuner, med andra i delregioner samt i länet som helhet.

Bostadsmarknadsanalysen

Förevarande rapport om läget på bostadsmarknaden i länet syftar också till att vara ett underlag för kommunerna i deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsens insatser i den fysiska planeringen inriktas i stor utsträckning på att nytillkommande bostäder får en så god lokalisering som möjligt med avseende på miljö, tillgänglighet och service, det vill säga att Länsstyrelsen bidrar till att det skapas en i alla avseenden god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet och fört en dialog om sakinnehållet i bostadsmarknadsenkäten. Dialogen har förts med kommunledning, med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren.

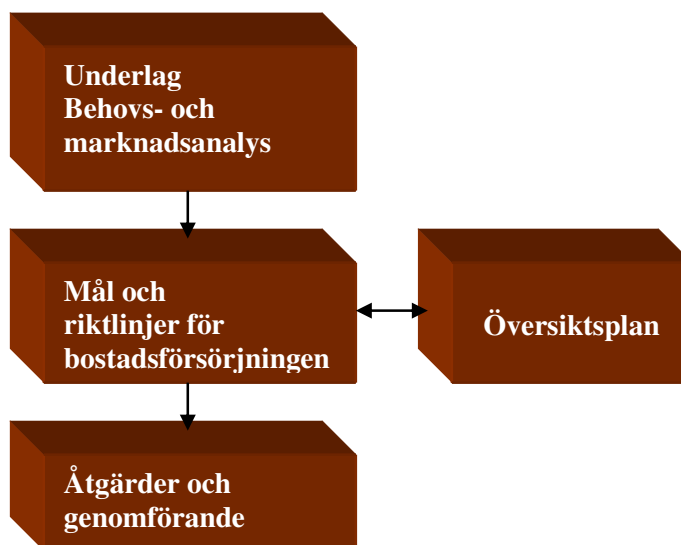
Andra insatser

Förutom de insatser Länsstyrelsen gör genom att ta fram planeringsunderlag bland annat i form av den årliga bostadsmarknadsenkäten och analysen av situationen på bostadsmarknaden i länet, prioriterar Länsstyrelsen bostadsförsörjningen i sin medverkan i kommunernas översikts- och detaljplaneplanering och i frågor som rör boende för nyanlända flyktingar m.m.

Länsstyrelsen deltar i den externa arbetsgruppen byggbranschrådet. I gruppen finns bla. företrädare för aktörerna på bostadsmarknaden representerade. Länsstyrelsen deltar där i en dialog med dessa aktörer om utvecklingen på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen leder Arbetsmarknadsrådet och en organisation för Integration och etablering i Uppsala län där bostadsförsörjningen också behandlas som en viktig förutsättning för länets utveckling. Länsstyrelsen har även tagit initiativ till bostadskonferenser med ett brett deltagande från aktörerna på marknaden.

En modell för processen. Riktlinjer för bostadsförsörjning



För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiskt dokument bör de ha ett underlag kring viktiga frågor bland annat som kartläggning av bostadsbestånd och byggande, befolkningsutveckling och flytt- och pendlingsmönster, näringsliv och sysselsättning.

Kärnan i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen bör vara en diskussion av mål och medel i den lokala bostadspolitiken. Hur vill man att förutsättningarna för ett bra boende ska utvecklas i olika delar av kommunen och hur ska man kunna nå dessa mål. Det är svårt att ens tänka sig riktlinjer som inte bygger på klargjorda mål.

Den aktuella översiktsplanen och ev. fördjupningar av den ger en utgångspunkt för arbetet med boendeplaneringen, samtidigt som riktlinjerna för bostadsförsörjningen utgör ett viktigt underlag för den fortsatta översiktsplaneringen.

I åtgärdsprogrammet preciseras hur riktlinjerna ska omsättas i bland annat antal bostäder och annat som kommunen kan behöva styra upp, exempelvis äldrebostäder och studentbostäder.

Marknaden är lyhörd för efterfrågan. I de fall riktlinjerna innehåller en analys av hur efterfrågan ser ut är riktlinjerna därmed ett viktigt dokument även för marknaden.

Plan- och byggprocessen måste också bli mer transparent och förutsägbar för att långsiktigt locka investerare och riskkapital. Hela lagstiftningen kring plan- och byggprocessen är uppbyggd utifrån att det offentliga via kommunen tar initiativ och riskerna. När den privata sektorn tar över initiativtagandet och riskerna krävs dels att den offentliga sektorn renodlar sin myndighetsroll, dels att plan- och byggprocessen som helhet görs transparent. Detta är en sida av den övergång som skett från en utbudsorienterad bostadspolitik till en efterfrågestyrd politik⁶.

Målen bör vara att:

- *Exploatören ska veta vad som gäller.*
- *Det ska bli enklare för små exploatörer.*
- *Man ska känna igen processen oavsett vilken kommun man har att göra med.*
- *Det ska vara tydligt när i processen olika beslut fattas och av vilken myndighet*

⁶ Boverket, rapport 2011:19, analys av bostadsbyggandet

Bilaga 1

Kommunernas samlade svar på årets temafrågor, boendeplanering och markpolitik.

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.	Ja 2004	Ja 2010	Nej	Nej	Nej	Ja 2010	Nej	Nej
Äger kommunen den mark som är aktuell för planerad/pågående bostadsbyggnation	Ja, delvis	Nej	Ja, delvis	Ja, delvis	Ja, delvis	Ja, delvis	Ja, delvis	Ja, delvis
Har kommunen antagit någon form av policy eller liknande för prissättning och fördelning av mark?	Ja 2006	Ja 2006	Nej	Nej	Ja 2010	Nej	Nej	Nej
Vilka kommundirektiv har allmännyttan för att bygga hyresrätter?	Efterfrågan styr	Efterfrågan styr	Efterfrågan styr	Efterfrågan styr	Efterfrågan styr	500 lägenheter/år	Efterfrågan styr	Efterfrågan styr
Har kommunen under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning?	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej
Hur väljer kommunen vanligtvis ut vilken byggherre som får markanvisningen?	Genom anbuds-förfarande och direktanvisning	Tilldelar ingen mark via markanvisning	Direktanvisning	Direktanvisning	Tilldelar ingen mark via markanvisning	Genom anbuds-förfarande och direktanvisning	Intressebaserat från presumtiva egnahemsbyggare	Direktanvisning
Samrådde ni under 2011 med någon annan kommun om planeringen för bostadsförsörjningen?	Nej	Nej	Nej	Ja, med kommuner i Arlanda-regionen	Nej	Nej	Nej	Ja, Tierp och Norrtälje
Samarbetar ni över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen?	I en översiktsplaneringsgrupp	Inget regelbundet samarbete	Ja, i grupp med handläggande tjänstemän	Ja, i grupp med handläggande tjänstemän och förtroendevalda	Ja, i grupp med handläggande tjänstemän	Ja, i grupp med handläggande tjänstemän och förtroendevalda	I förekommande fall i den löpande planeringen	Ja, i grupp med förtroendevalda
Har kommunen tillräckligt med klara detaljplaner för förväntad nyproduktion av bostäder under år 2012 och 2013?	Bostadslägenheter 538 st. eller 53 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 33 st. eller 100 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 60 st. eller 5 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 48 st. eller 28 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 84 st. Eller 100 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 894 st. eller 38 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 9 st. eller 69 % av förväntat bostadsbyggande	Bostadslägenheter 22 st. eller 12 % av förväntat bostadsbyggande
Finns i kommunen skillnader i markpriser för olika upplåtelseformer?	Nej	Nej	Nej	Nej, en förändring är dock på gång	Nej	Ja, skillnader förekommer	Nej	Nej

Bilaga 2

**Ett urval av sammanfattande tabeller
från bostadsmarknadsenkäten 2012**

Uppsala län

Boverket och Länsstyrelsen 2012

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2012 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2012			Förväntad utveckling totalt sett under år 2012-13	
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbu
Håbo	brist	brist	balans		
Älvkarleby	balans	balans	balans		
Knivsta	brist	brist	brist		
Heby	brist	brist	brist		
Tierp	brist	brist	brist	X	
Uppsala	brist	brist	balans	X	
Enköping	balans	brist	balans	X	
Östhammar	balans	brist	balans		
Antal i länet				3	0

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	7
Brist på bostadsrätter	4
Brist på äganderätter	2
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	4
studenter	4
stora barnfamiljer	2
ensamstående med barn	1
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinfly)	2
flyktingar med uppehållstillstånd	4
medelålders och äldre (mindre bostäder)	4
hushåll med krav på god tillgänglighet	1
hushåll med höga krav på attraktivt läge	2

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	0
1 - 19 hyresbostäder	1
20 - 49 hyresbostäder	2
50 - 99 hyresbostäder	2
mer än 100 hyresbostäder	3

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän- nyttan	Uthyrnings- svårigheter i allmännyttan
Håbo	0	
Älvkarleby	21	
Knivsta	0	
Heby	15	
Tierp	40	
Uppsala	0	
Enköping	0	
Östhammar	5	
Totalt i länet	81	0

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2012/2013 antal lgh
Håbo		
Älvkarleby		
Knivsta		
Heby		
Tierp		
Uppsala		
Enköping		
Östhammar		
Totalt i länet	0	0

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2011	Aktuellt med försäljning år 2012/2013	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2011
Håbo	5	Ja	50	
Älvkarleby		Nej		
Knivsta		Nej		
Heby		Nej		
Tierp		Nej		
Uppsala	1487	Nej		2218
Enköping		Nej		
Östhammar		Nej		
Totalt i länet	1 492	1	50	2 218

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egnahem	50
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	0
privat köpare omvandling fritidsb.	0
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2012-2013. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2012	Antal lgh år 2013
Håbo	150	130
Älvkarleby	5	10
Knivsta	140	140
Heby	25	20
Tierp	75	30
Uppsala	1 000	1 000
Enköping	300	350
Östhammar	40	70
Totalt i länet	1 735	1 750

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	7
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrer att få långivare/hårda lånevillkor	3
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	0
Höga produktionskostnader	6
Svag inkomstutveckling för hushållen	2
Brist på byggarbetskraft	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	3
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	2
Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar	1
Bullerproblem	2
Vikande befolkningsunderlag	0
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	4

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmän-nyttan	flerb	hus småhus	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	egna-hem	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Häbo	560	60	230	330	60	0	170	330	0	60	0	60
Älvkarleby	4	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	4
Knivsta	73	0	4	69	0	0	4	69	0	0	0	48
Heby	30	0	30	0	18	0	12	0	0	0	0	30
Tierp	64	0	44	20	0	0	44	20	0	0	0	64
Uppsala	910	512	852	58	512	0	340	58	0	0	240	535
Enköping	419	136	321	98	136	0	185	98	0	0	0	319
Östhammar	146	54	126	20	114	0	12	20	0	60	0	22
Totalt i länet	2 206	762	1 607	599	840	0	767	599	0	120	240	1 082

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2013. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt Nyproduktion

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmän-nyttan	flerb	hus småhus	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	egna-hem	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Häbo	560	60	360	200	210	0	150	200	0	0	0	0
Älvkarleby	9	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	5
Knivsta	100	0	44	56	0	0	44	56	0	0	0	0
Heby	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Tierp	20	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	20
Uppsala	1 422	503	1 322	100	667	0	693	62	0	0	96	359
Enköping	591	32	464	127	232	0	232	127	0	0	0	219
Östhammar	42	12	12	30	12	0	30	0	0	12	0	0
Totalt i länet	2 747	607	2 205	542	1 124	0	1 149	474	0	12	96	606

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2012 eller 2013. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmän-nyttan före	allmän-nyttan efter	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Häbo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvkarleby	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Knivsta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heby	0	6	0	0	6	0	0	0	0
Tierp	0	40	0	40	40	0	0	0	0
Uppsala	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enköping	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Östhammar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	0	46	0	40	46	0	0	0	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Häbo	0	0	0
Älvkarleby	0	0	0
Knivsta	0	0	0
Heby	0	0	6
Tierp	0	0	40
Uppsala	0	0	0
Enköping	0	0	0
Östhammar	0	0	0
Totalt i länet	0	0	46

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	0

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	6

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanenta bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	0	0
Ja, men i begränsad omfattning	6	1
Nej, ytterst sällan	1	5
Saknar underlag för bedömning	1	2

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	5
Har inventerat enstaka delar av bostadsbetåndet	2
Har inte gjort någon inventering	1

Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	0
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	1
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	1
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	3
Andra förtursgrunder	0

Tabell 5c) Instans som sköter förturshandlingen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	2
Det allmännyttiga bostadsföretaget	2
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	8	
Samarbete med privata hyresvärdar	4	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	0	
Kommunen hyr ut i andrahand	7	1 115
Arbetar inte på det sättet	1	

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Håbo	Ja					
Älvkarleby			Ja			
Knivsta	Ja	Ja	Ja	Ja		
Heby	Ja					
Tierp	Ja		Ja	Ja		
Uppsala	Ja				Ja	Ja
Enköping	Ja					
Östhammar	Ja					
Totalt i länet	7	1	3	2	1	1

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	7
Brist på stora lägenheter	5
Brist på små lägenheter	4
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	3
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	0

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		0	0
Ganska lätt		0	0
Ganska svårt		3	5
Mycket svårt		5	3

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2012

Kommun	Ungdomsbostäder	Studentbostäder
Håbo		
Älvkarleby		36
Knivsta		
Heby		
Tierp	54	20
Uppsala	120	11 300
Enköping		
Östhammar	100	
Totalt i länet	274	11 356

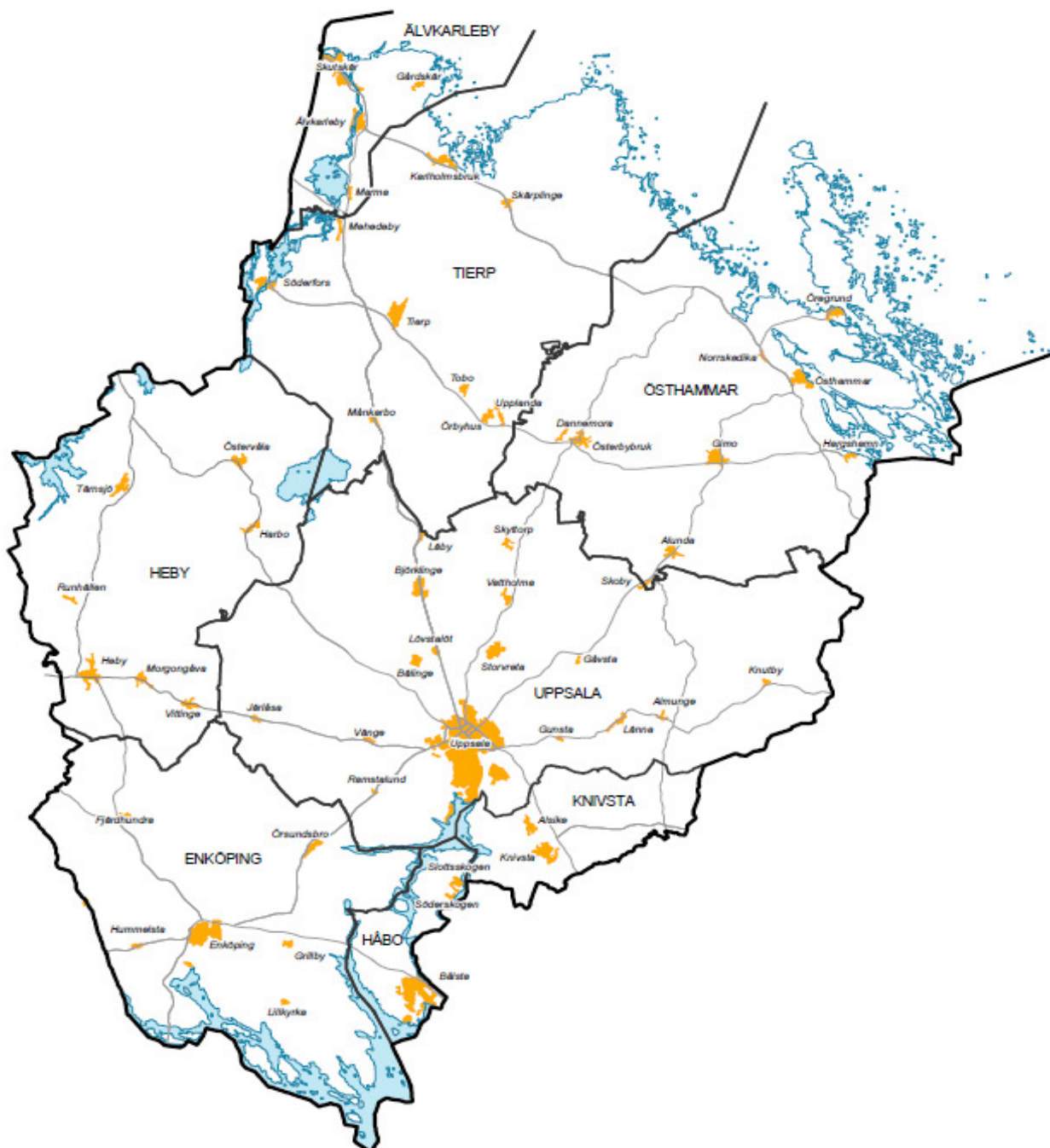
Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2011

Kommun	Antal ansökningar	Antal		Sammanlagt beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbetalat belopp, tkr
		beviljade bidrag	avslag		
Håbo	124	135	2	1 529	1 931
Älvkarleby	29	28	0		540
Knivsta	84	77	4	2 200	2 008
Heby	95	85	2		1 868
Tierp	112	103	8		1 086
Uppsala	1 627	1 513	34	17 703	2 071
Enköping	342	325	31	4 355	3 876
Östhammar	235	228	7		3 650
Totalt i länet	2 648	2 494	88	25 787	17 030

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med ca. 44.500 nya invånare. Befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande.

Analysen av regional bostadsmarknad 2012 i Uppsala län vänder sig till kommuner, byggbranschen, allmännyttiga bostadsföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling.

UPPSALA LÄN



För mer information kontakta:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten
Tfn. 018-19 50 00

Denna rapport och en "snabbsammanfattning" om utvecklingen på bostadsmarknaden finns också som pdf på vår webbplats www.lansstyrelsen.se/upsala
Nyckelord: Bostadsmarknad



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN