

**Analys av regional bostadsmarknad
År 2013
I Uppsala län**

**Vi behöver tillsammans
arbeta för mer än en
fördubbling av
bostadsbyggandet**



Samhällsutvecklingsenheten



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. Rapporten ger inledningsvis en bild av bostadsmarknadsläget, bostadsbeståndet, förväntat bostadsbyggande för att därefter ta upp befolkningsutveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden samt boendeplanering.

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. Ansvaret utgår från bostadsförsörjningslagen och det främsta instrumentet är riktlinjer för bostadsförsörjningen.

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 bostadsförsörjningen (2 § i lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Länsstyrelsen ska analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Lagen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser m.m.

Titel:	Analys av regional bostadsmarknad 2013
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Omslagsbild:	Tomas Östlund
Rapportansvarig:	Tomas Östlund och Anders Forslund
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Uppsala län Samhällsutvecklingsenheten 751 86 UPPSALA Tfn: 010-22 33 000

Inledning

Uppsala läns strategiska läge, mångfasetterade landskap med karakteristiska städer, sjöar, skärgården och möjlighet till god livskvalitet och livsluft samt unika kulturmiljöer attraherar ständigt nya människor till länet. Brist på bostäder och en alltmer ökande befolkning är vanligtvis kännetecknen för regioner med en stark attraktionskraft. Historiskt, sedan år 1815, har Uppsala län ökat varje år i befolkningsmängd och har 2012 nästan 342 000 invånare.

För att regionen ska utvecklas på ett positivt sätt krävs ett samstämt och konsekvent agerande över lång tid. Varje kommun och varje aktör på bostadsmarknaden bidrar på olika sätt. Vi vill att regionen ska vara attraktiv, hållbar och växande. I detta perspektiv blir bostadsfrågan en nyckelfråga för kommunernas och länets utveckling. Bostadsfrågorna är viktiga ur ett tillväxtperspektiv.

Att planera och bygga bostäder är en komplex process som involverar många intressen och aktörer där alla ska samverka för att åstadkomma rätt förutsättningar. Det innebär bland annat att bostäder och arbetsplatser byggs så fler har möjlighet att åka kollektivt till jobbet. Den enskilde ska ha möjlighet att hitta boende att trivas med.

Det måste finnas aktörer på marknaden som är villiga att ta risker och investera i marknaden - för nya idéer, arbetstillfällen, bostäder och projekt. Annars kan det bli svårt att attrahera nya människor till länet och den positiva utvecklingen i Uppsala län riskerar att hämmas.

Bostadsbristen och framför allt de hinder som finns för arbetskraftsinflyttning, nyanlända och unga människor att komma in på och röra sig på bostadsmarknaden är prioriterade områden för länsstyrelsen. Enbart nyproduktion kan inte lösa bristen på bostäder. Denna måste till stor del lösas i det befintliga beståndet genom att olika typer av flyttkedjor kommer till stånd. Ett sätt att lösa efterfrågan är att flyttkedjor sätts igång inom det befintliga äldre lägenhetsbeståndet. Ungdomar i storstäder och högskoleorter har ofta inte råd med att bosätta sig i nyproducerade och dyra lägenheter.

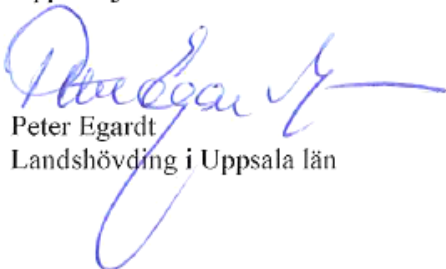
Detta är en utmaning som länet måste adressera. I sju av länets kommuner är det brist på bostäder och allra störst är bristen på hyresrätter. Jag kan konstatera att kommunerna tar bostadsfrågorna på största allvar. Vi är överens om att det krävs 25 000 nya bostäder under den närmaste femårsperioden för att få någorlunda balans mellan utbud och efterfrågan. Det gläder mig att vi har en samsyn i hur vi ska gå till väga för att åstadkomma detta (sida 22).

Jag vill framföra ett stort tack till samtliga kommuner i länet för deras svar på årets bostadsmarknadsenkät och de bidrag dessa svar utgör till föreliggande rapportens analys.

Rapporten har arbetats fram av rapportansvarige Tomas Östlund, bygg- och bostadshandläggare, samt Anders Forslund, integrationssamordnare.

Det är min förhoppning att rapporten ska utgöra ett konstruktivt underlag för kommande samtal om vilka krav länets fortsatta tillväxt ställer på nyproduktion och förnyelse av bostadsbeståndet.

Uppsala juni 2013



Peter Egardt
Landshövding i Uppsala län

	Sida
Innehållsförteckning	
1. Sammanfattning	5
1.1 Om bostadsmarknadsenkäten	6
Resultat	
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	7 - 13
2.1 Hur ser läget ut på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	
2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut i olika delar av länet?	
2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder	
2.4 Varför byggs det inte mer?	
2.5 Vad händer med allmännyttan?	
2.6 Hyresrättsbyggandet	
3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	14 - 15
3.1 Hur ser flytt mönstren ut?	
4. Hur är sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad?	16 - 17
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	
5. Finns det bostäder för alla?	18 - 25
5.1 Bostäder för hemlösa	
5.2 Hur tar vi emot nyanlända i vårt län?	
5.3 Möjligheter att finna en bostad och länets avsiktsförklaring	
5.4 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	
5.5 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?	
5.6 Behov av akuta bostadslösningar?	
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	26 - 30
6.1 Kommunernas interna/externa samverkan om planering för bostadsförsörjningen och hur detta arbete kan förbättras.	
6.2 Utmaningar	
6.3 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?	31
Referenser	32
Källor och webbplatser med mer information	
Aktuella insatser från regeringen inom byggande och boende	33
Bilaga:	
Kommunernas sammanställda svar på bostadsmarknadsenkäten	34 - 41

1. Sammanfattning

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 delar 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 det för ungdomar, studenter, flyktingar med uppehållstillstånd, medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad.

Befolkningsökning/Bostadsbyggande

Enligt prognoser för befolkningsökningen som Regionförbundet i Uppsala län har gjort för RUS¹, beräknas befolkningen i Stockholm – Mälardalenregionen öka med omkring 650 000 personer fram till år 2030. Uppsala län kommer enligt prognoser att växa till 400 000 personer år 2030, under förutsättning att Stockholm län klarar sin del av den väntade tillväxten. I annat fall kan länet ha uppemot 440 000 invånare år 2030, som fördelas med ca. 62 procent i Uppsala kommun, 22 procent i delar av Håbo, Enköping och Knivsta samt 15 procent i Heby, Älvkarleby, Tierp och Östhammar.

För att länet ska klara den beräknade befolkningstillväxten fram till år 2030 behövs 4 000 - 4 500 nya bostäder varje år för att möta behovet. De närmaste åren behövs dock en större produktion av nya bostäder för att tillgodose behovet för nya inflyttare och för den ackumulerade bostadsbristen i Uppsala län. Det befintliga beståndet behöver också användas mer effektivt, till exempel genom flyttkedjor och genom att underlätta för uthyrning av hela eller delar av bostaden.

Hållbar samhällsutveckling

En av de strategiskt viktigaste grundstenarna för en kommunal hållbar utveckling är att befolkningens sammansättning är i balans när det gäller åldersfördelning. Det gäller alltså att få människor i alla åldrar att vilja bo i Uppsala län. Följande fem utmaningar har med stöd av forskning identifierats som viktiga för människors val av bostadsort. Att möta dessa utmaningar är att lägga grunden till en hållbar befolkningsutveckling.

- En bra social miljö och ett attraktivt boende
- Alternativrikt utbildningsutbud
- Effektiva pendlingsystem
- Unika och tillgängliga natur- och kulturvärden
- Attraktiv och innovativ arbetsmarknad

Att växa klimatsmart

I takt med att kommunerna växer samtidigt som människor i större utsträckning bosätter sig där de vill leva ökar behovet av resor i vardagen. Genom att koncentrera befolkningsökningen till centrala delar i staden och prioriterade orter och längs starka kommunikationsstråk kan beroendet av att använda bilen vid vardagsresor minska och kollektivtrafiken kan stärkas.

Bostadsmarknad

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 ska finnas ett varierat utbud av olika upplåtelseformer. De olika upplåtelseformerna har olika särskilda egenskaper som kompletterar varandra på en väl fungerande bostadsmarknad. Speciellt hyresrätten har en särskilt viktig roll för att öka rörligheten på arbetsmarknaden.

¹ Regional utvecklingsstrategi

1.1 Om bostadsmarknadsenkäten (BME):

Länsstyrelsen har i uppdrag av regeringen att analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet. Utgångspunkten för analysen är bostadsmarknadsenkäten.

Denna bostadsmarknadsanalys har utformats i enlighet med den modell och med den struktur som gemensamt utarbetats av Boverket och länsstyrelserna i Sverige.

Enkäten har besvarats av länets samtliga åtta kommuner. Analysen är en lägesbeskrivning av bostadsmarknaden i dag, med utblickar ett par år framöver. Mottagare av analysen är främst politiker och tjänstemän i kommunerna, byggbranschen och privatpersoner. Bostadsmarknadsanalysen är också en återrapportering från länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor till Boverket och Socialdepartementet.

Innehållet i den här rapporten bygger till stor del på resultat från den bostadsmarknadsenkät som Sveriges kommuner årligen besvarar. Enkäten skickas till kommunerna i december och svaren samlas in i februari för att sammanställas av länsstyrelserna och Boverket. Övrigt material i rapporten bygger framför allt på referensmaterial (sida 32) i denna rapport.

Denna rapport sammanfattar läget på bostadsmarknaden i Uppsala län per den 1 januari år 2013.

Uppföljning:

Enkäten har i mars månad i år följts upp tillsammans med kommunernas tjänstemän i en dialog om länets bostadsförsörjning. Dialogen kommer att presenteras för kommunernas styrelseordförande i länet i mitten på juni månad i år.

Genomförandet av bostadsmarknadsenkäten:

Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet för en dialog om sakinnehållet i bostadsmarknadsenkäten. Dialogen har förts med kommunledning, företrädare för de allmännyttiga bostadsföretagen samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren. Fokusområden har i år varit bostadssituationen för hemlösa och ungdomar.

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet

2.1 Bostadsmarknadsläget

Regeringen har satt upp bostadspolitiska mål där bostaden konstateras ha en central roll i människors liv eftersom den utgör en plattform för det privata livet, det sociala och det yrkesmässiga livet. ”Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.”

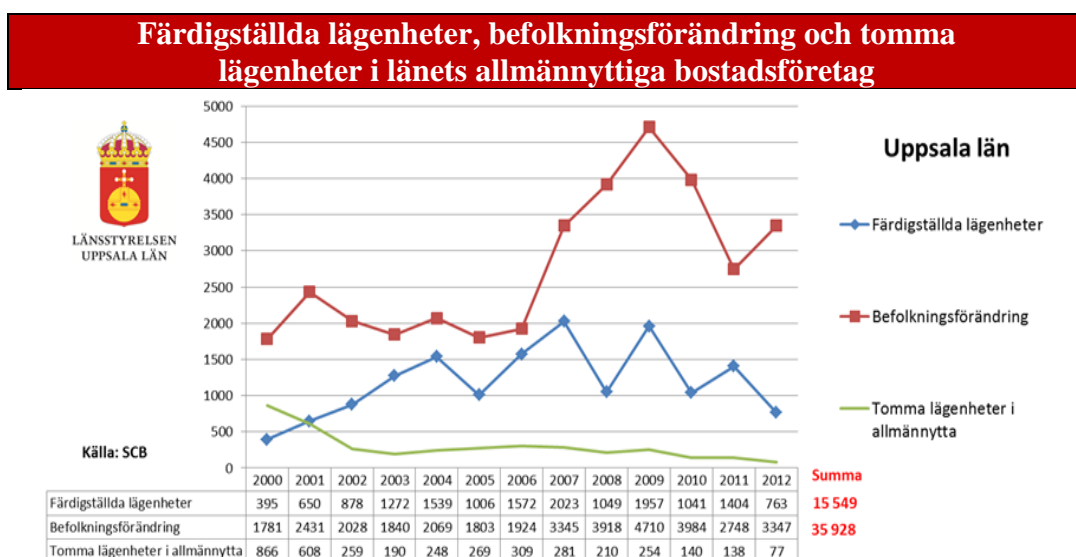
Bostadsmarknaden i Uppsala län uppfyller inte de uppsatta målen. Det råder en obalans med brist på bostäder totalt sett i alla kommuner utom Älvkarleby kommun. Samtliga kommuner i länet, utom Älvkarleby, redovisar brist på hyresbostäder. Fem kommuner redovisar brist på bostadsrätter och tre kommuner brist på egnahem.

Vid en jämförelse med förra årets enkätundersökning har bilden förändrats i Uppsala län avseende vilka kommuner som uppger brist och balans. Bristen har ökat totalt sett, från fem kommuner år 2011 till sju kommuner under år 2012, vilket till stor del beror på fortsatt ökning av invånarantalet.

Bostadsmarknadsläget i januari 2013				
Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling under 2013 - 2014
Enköping	Brist	Brist	Balans	Ingen påtaglig förändring
Heby	Brist	-	-	Ökad efterfrågan
Håbo	Brist	Brist	Balans	Ingen påtaglig förändring
Knivsta	Brist	Brist	Brist	Bostadsbrist minskar
Tierp	Brist	Brist	Balans	Ökad efterfrågan
Uppsala	Brist	Brist	Balans	Ökad efterfrågan
Älvkarleby	Balans	Balans	Balans	Ingen påtaglig förändring
Östhammar	Brist	Brist	Brist	Bostadsbrist minskar

Källa: BME 2013

I bostadsmarknadsenkäten ber länsstyrelsen kommunen göra en övergripande bedömning av läget på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Enligt länsstyrelsens definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Detta sätt att definiera begreppen ger visst utrymme för olika tolkningar och bedömningar.



Uppsala län är sedan flera år tillbaka ett expansivt län med en kraftig befolkningsökning. Befolkningen har under 2000-talet ökat med ca. 36 000 personer vilket i storleksordning är ett till 90 procent nytt Enköpings kommun som vid utgången av år 2012 hade en befolkningsmängd på drygt 40 300 personer. År 2012 visar återigen på en tendens till kraftig befolkningsökning samtidigt som produktionen av lägenheter har minskat kraftigt.

Den obalans som tidigare har funnits på bostadsmarknaden och som nu ökar ytterligare under år 2013 är oroande, särskilt problematiken kring att bostadsmarknaden inte fungerar för alla grupper och då särskilt för ekonomiskt svaga grupper. Årets resultat av bostadsmarknadsenkäten visar att det är störst brist på bostäder för ungdomar och nyanlända flyktingar följt av medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad. Dels handlar det om ungdomar som vill flytta hemifrån eller som flyttar in till kommunerna dels äldre som behöver en mindre och tillgänglighetsanpassad bostad. Dessutom behövs bostäder för att klara flyktingmottagandet.

Två kommuner har genomfört en inventering av flerbostadshusbeståndet ur ett tillgänglighetsperspektiv beträffande upprustningsbehov, tillgänglighet i entréer, trapphus, förekomst av hiss samt närhet till service och kommunikationer.

Det handlar också i många fall om att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov. Där det finns för få bostäder i förhållande till behov och efterfrågan, till exempel på grund av att det är en stor inflyttning, kan det leda till trångboddhet eller att anställda på ortens arbetsplatser behöver pendla över stora avstånd för att komma till sitt arbete. Brist på bostäder kan också innebära att det till antalet finns tillräckligt många bostäder men att det är fel sorts bostäder. De lediga bostäderna kanske inte är tillräckligt anpassade för en åldrande befolkning eller att servicen har försvunnit för dem.

Om det råder bostadsbrist eller inte på den lokala bostadsmarknaden är alltså en bedömningsfråga och brist på bostäder innebär också olika saker i länets kommuner. Genom att dela in kommunerna i olika grupper efter befolkningsstorlek och sedan titta på hur olika åldersgrupper flyttar mellan olika typer av kommuner kan man få en bild av skillnaderna i förutsättningarna. Uppsala kommun har till exempel stor inflyttning, men av olika karaktär. På de mindre orterna är utmaningen snarare att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas är rapporterad brist på bostäder inte alltid detsamma som nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av bostäder i beståndet. Ett exempel på detta är att andrahandsmarknaden har blivit friare. På så sätt har flera utnyttjade bostäder i bestånden blivit tillgängliga för bostadsmarknaden.

2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut?

Bostadsbeståndet år 2011 i Uppsala län utgjordes av 91 878 lägenheter i flerbostadshus och 67 351 lägenheter i småhus, vilket var drygt 1 000 fler lägenheter än år 2010.

I länets åtta kommuner finns åtta allmännyttiga bostadsföretag. Deras andel av det totala antalet lägenheter utslaget på hela lägenhetsbeståndet i Uppsala län år 2012 är 21 895 lägenheter eller 13,7 %. Enligt lämnade uppgifter i bostadsmarknadsenkäten i år fanns sammanlagt i de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2013 77 lägenheter lediga för omedelbar uthyrning.

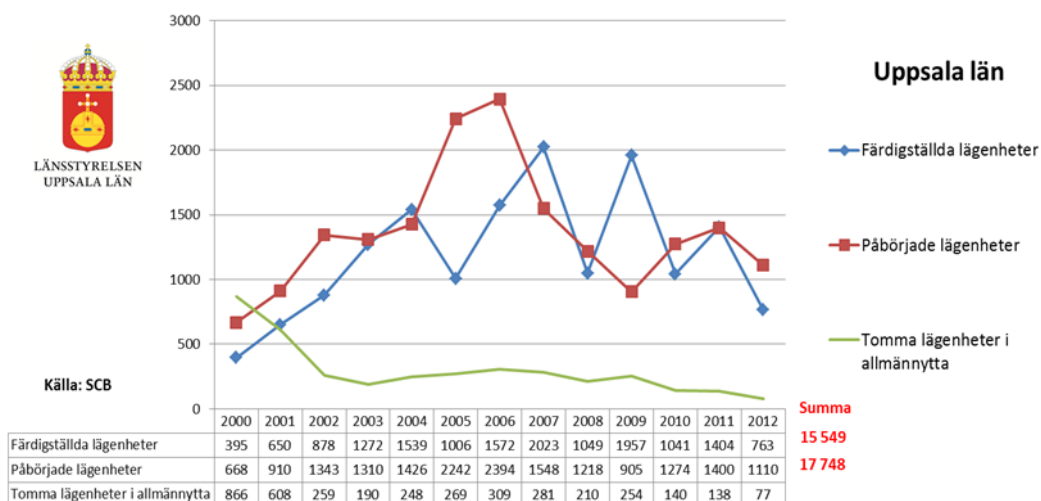
Befintligt bostadsbestånd i Uppsala län vid utgången av år 2012.									
	Enköp- ing	Heby	Håbo	Kniv- sta	Tierp	Uppsala	Älv- karleby	Öst- hammar	Uppsala län
Antal lägenheter i flerbostadshus	8 668	1 567	2 151	1 501	3 534	69 219	1 456	3 725	91 821
Antal lägenheter i småhus	10 087	4 772	5 623	4 176	6 195	27 328	2 938	6 810	67 929
Varav hyresrätter i allmännyttan	2 525	836	1 293	492	1 712	12 334	975	1 728	21 895
Därav lediga för uthyrning i allmännyttan	0	15	0	0	30	0	27	5	77
Totalt antal bostäder	18 755	6 339	7 774	5 677	9 729	96 547	4 394	10 535	159 750

Källa SCB, BME.

2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

Regeringen har sedan januari 2012 tillsatt ett antal utredningar (sid 33) med syfte att öka bostadsbyggandet – bland annat ska lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ses över i syfte att förtydliga det kommunala ansvaret och tydliggöra det regionala perspektivet (sid 28).

Påbörjade och färdigställda lägenheter och tomma lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag år 2000 - 2012

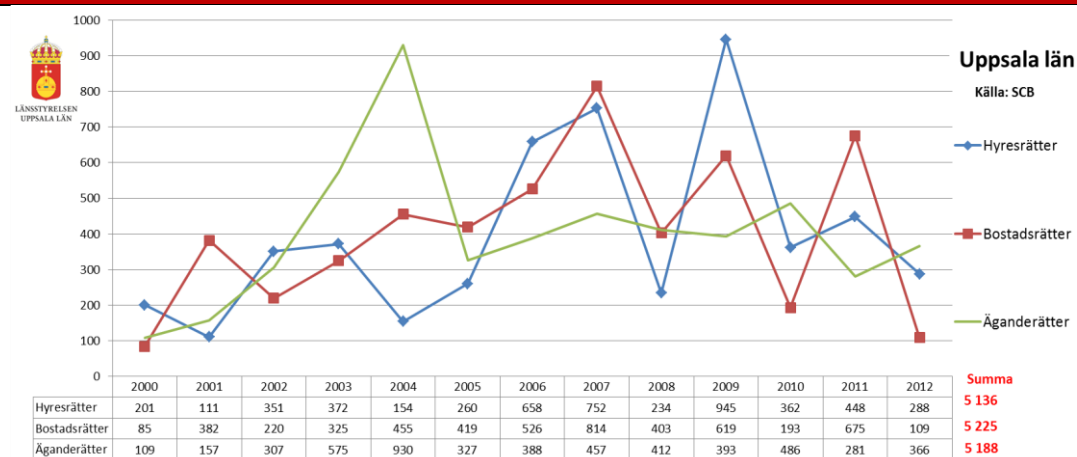


För att möta efterfrågan på bostäder från nya invånare och de som redan står i en aktiv bostadskö samt för ungdomar som fortfarande befinner sig i en period med pendling mellan föräldrahemmet och kortsiktiga boenden behövs ett årligt tillskott på mellan 4 000 och 4 500 nya bostäder fram till år 2030. De närmaste åren krävs en ännu högre

produktion för att bl.a. bygga bort det ackumulerade behovet. Det innebär mer än en fördubbling av bostadsbyggandet jämfört med de senaste åren. Förra året påbörjades endast 1 110 bostäder i länet. Prognosen för år 2013 enligt kommunerna ligger på en något högre men i detta perspektiv alldeles för låg nivå.

I länets alla kommuner utom Älvkarleby är det störst brist på hyresrätter enligt kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten.

Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform år 2000 – 2011



Förväntat påbörjande åren 2013 – 2014 i nyproduktion enligt kommunernas egna bedömningar

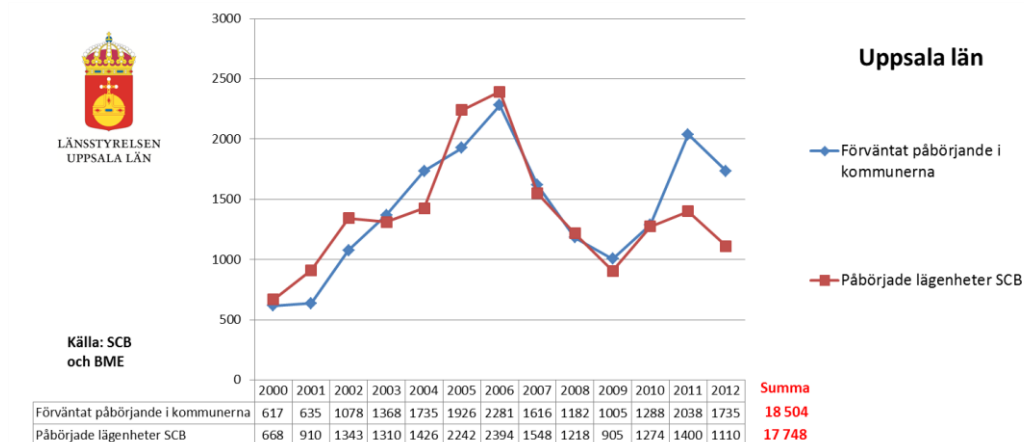
Kommun	Antal lägenheter 2013	Antal lägenheter 2014
Enköping	300	350
Heby	20	20
Håbo	268	217
Knivsta	177	161
Tierp	100	100
Uppsala	1 000	1 500
Älvkarleby	6	12
Östhammar	30	40
Totalt i länet	1 901	2 400

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013

I bostadsmarknadsenkäten märks varje år kommunernas optimism vad gäller bostadsbyggande. Det förväntade påbörjandet av bostadsbyggande enligt ovan under åren 2013 – 2014 i länet visar på en svag ökning med 816 lägenheter från föregående års enkätundersökning. Den största bedömda ökningen har precis som tidigare år varit byggande av bostadsrätter. Av SCB:s statistik ovan framgår dock att genomsnittet för de olika upplåtelseformerna under 2000-talet har varit ganska likartat.

Bostadsmarknadsenkäten visar att bostadsbyggandet påverkas av konjunkturläget. För ett högt och jämnt bostadsbyggande är det angeläget att bredda produktutbudet och därmed minska konjunkturkänsligheten, exempelvis genom att planera för en större andel hyresrätter och små, yteffektiva bostäder. Länsstyrelsen har i denna rapport beskrivit en hel del utmaningar (sid 29 - 30) för kommunerna som behöver mötas för att klara den befintliga och fortsatta befolkningstillväxten i länet.

Nyproduktion av bostäder. Förväntade respektive påbörjade.



Jämförelsen av statistik från SCB och kommunernas egna bedömningar under 2000-talet visar att andelen faktiskt påbörjade lägenheter i förhållande till det uppskattade antalet lägenheter skiljer sig kraftigt åt 2011 och 2012. Detta kan vara bekymmersamt ur ett boendeplaneringsperspektiv.

2.4 Varför byggs det inte mer?

De faktorer som främst har påverkat och kommer att påverka bostadsproduktionen åren 2011 – 2013 enligt kommunerna är bland annat hushållens förväntningar, kostnadsutvecklingen, konjunkturen och politisk påverkan.

Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande

	Antal kommuner och år		
	2011	2012	2013
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårdare lånevillkor	2	3	4
Höga produktionskostnader	8	6	7
Svag inkomstutveckling för hushållen	4	2	1
Brist på byggarbetskraft	1	1	1
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	0	2	2
Överklagande av detaljplaner	3	2	2
Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar	0	1	1
Bullerproblem	1	2	1
Vikande befolkningsunderlag	1	0	0
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0	0	0
Annan orsak	4	4	4

Källa BME 2011, 2012 och 2013

Den enskilt största orsaken som samtliga kommuner anger är för höga produktionskostnader. De anger också svårigheter med långgivare genom hårdare lånevillkor har ökat mellan åren. Hushållens inkomstutveckling har dock minskat som ett hinder. Ett annat hinder är att det finns för få aktörer på bostadsmarknaden. I ett ännu längre perspektiv har hinder för bostadsbyggande varierat något i kommunerna. Höga produktionskostnader har dock varit ett av de viktigaste problemen sedan tidigt 2000-tal, men brist på mark i attraktiva lägen seglade upp under mitten av det gångna decenniet som ett problem i allt fler kommuner. Samtidigt minskade antalet kommuner som angav

bristande planberedskap och överklaganden av detaljplaner som hinder för ökat bostadsbyggande. Orsaker till att de två senare skälen har minskat i betydelse är sannolikt att kommunerna har haft möjlighet att öka planberedskapen och förbättrat medborgardialogen.

Hinder enligt marknaden

Landshövdingen i Uppsala län bjöd under år 2011 in politiker, byggherrar och bostadsbolag till en konferens kring bostadsfrågorna. En arbetsgrupp tillsattes med uppgift att presentera förslag till åtgärder för ökat bostadsbyggande. Förslaget presenterades under år 2012.

Enligt rapporten innebär dagens utformning av Plan- och bygglagen, Miljöbalken och överklagandeinstitutet legala "bromsklossar" i beslutsprocessen. Förenklings efterlysning. Även hyresregleringarna utgör hinder framför allt för privat byggande av hyresrätter. Som fiskala hinder för en rörligare bostadsmarknad nämns reavinstbeskattningen och skatt på uthyrning i andra hand. Bland de regulatoriska hindren för byggande till rimliga kostnader nämns dagens byggregler och hinder när det gäller möjligheterna att producera student- och ungdomsbostäder till kostnader som möjliggör en hyresnivå som dessa grupper klarar av.

2.5 Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan står för en femtedel av bostadsmarknaden i Sverige och ungefär hälften av hyresmarknaden. Utmärkande drag för den svenska allmännyttan är att bostadsföretagen ägs helt eller delvis av kommunen och att de är öppna för alla. Sedan 2007, när tillståndsplikten avskaffades, har kommunerna rätt att sälja hela eller delar av det allmännyttiga beståndet utan att begära tillstånd hos länsstyrelsen. Före avskaffandet fick kommunerna inte tillstånd att sälja allmännyttiga lägenheter om det innebar att det kunde bli svårt att hitta jämförbara lägenheter på orten vid en bruksvärdesprövning.

År 2011 trädde en ny lag som reglerar allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Den nya lagen ger kommuner rätt att driva allmännyttiga bostadsbolag som tar samhällsansvar, men klargör att det måste ske enligt affärsmässiga principer som inte snedvrider konkurrensen. Det är kommunerna som ska se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas och inte det kommunala bostadsbolaget. Sex av de kommunala bolagen i Uppsala län har sedan dess fått nya ägardirektiv.

Vid länsstyrelsens undersökning i januari månad 2013 fanns ca. 97 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med ca. 83 500 bostadssökande personer, varav ca. 15 000 är aktivt sökande. Till övervägande del i Uppsalahems bostadskö återfinns ungdomar i åldrarna 18 – 26 år.

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har hittills förekommit endast till liten del i Uppsala län. Intresset från hyresgäster i allmännyttiga bostäder att förvärva fastighet till bostads- och eller äganderätt är för närvarande litet i länet. Av årets enkät framgår att 45 allmännyttiga bostadslägenheter i Håbo kommun är planerade att säljas under 2013-2014 till andra aktörer på fastighetsmarknaden för omvandling till äganderätter (egnahem).

Antalet tomma lägenheter har nu under ett antal år varit på en nivå som inte är bra för länet. I årets enkät uppger fyra kommuner att de inte har några lediga lägenheter alls i allmännyttan. Resterande fyra kommuner anger att det finns 77 lediga lägenheter för omedelbar uthyrning. En lämplig nivå på vakansgraden, enligt länsstyrelsen, i bostadsbestånden bör ligga på 1-2 % för att skapa rörlighet och flexibilitet på bostadsmarknaden.

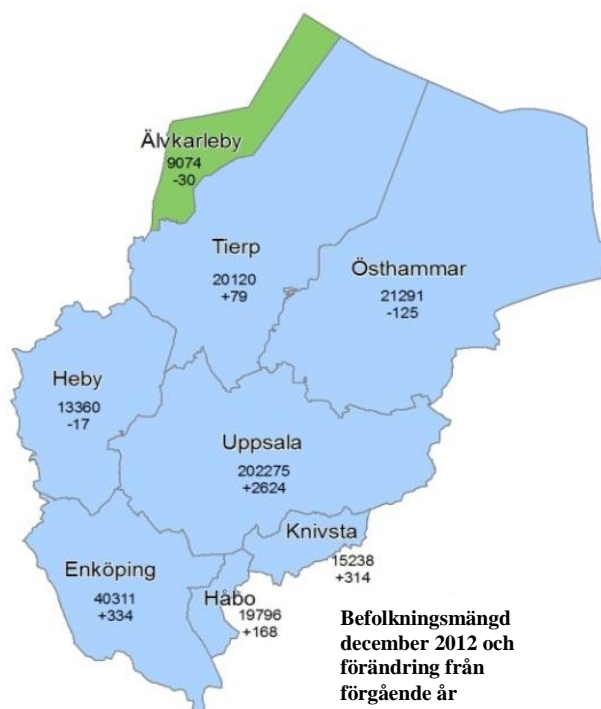
2.6 Hyresrättsbyggandet?

I syfte att öka utbudet av hyresbostäder har regeringen tillsatt en kommitté (dir 2012:32) som senast den 15 oktober 2013 bl.a. ska lämna förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för bostäder som upplåts med hyresrätt. Regeringen har låtit utreda fastighetstaxeringen för bostäder i syfte att avskaffa eller avsevärt förenkla den (SOU 2012:52).

Flera grupper på bostadsmarknaden efterfrågar hyresrätter. Effekterna av ett minskat hyresrättsbyggande innebär ökade hinder för rörligheten på arbetsmarknaden samt att ekonomiskt svaga grupper som framförallt är hänvisade till hyresrätter får det svårare på bostadsmarknaden.

Den geografiska spridningen av bostadsbyggandet i länet är till stor del en spegelbild av befolkningsutvecklingens geografi. I de kommuner där befolkningen ökar byggs det också flest bostäder. Bostadsbyggandet koncentreras till de delar av länet som karaktäriseras av befolkningstillväxt. I absoluta tal byggs flest bostäder i länets största kommun, Uppsala, där man under ett antal år låtit sitt kommunala bostadsföretag bygga 500 hyresrätter/år. Vakansgraderna på lediga hyreslägenheter i allmännyttorna i de större tätorterna är emellertid för låg.

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?



Befolkningen i Uppsala län uppgick den 31 december 2012 till 341 977. Det är en ökning med totalt sett för länet med 3 347 personer under året 2012. Befolkningsutvecklingen är dock ojämnt fördelad över länet. I fem av kommunerna i länet ökade befolkningen i Uppsala (+ 2 624), Knivsta (+ 314), Håbo (+ 168), Enköping (+ 334) Tierp (+ 79).

I tre kommuner minskade befolkningen i Heby kommun (- 30), Älvkarleby kommun (-30) och Östhammars kommun (- 125). Uppsala kommuns andel av länets befolkning uppgick vid utgången av år 2012 till ca. 59 procent.

Förändring av folkmängden, kommunvis under 25 år, 1987 - 2012

Kommun	1987	2012	Förändring
Enköping	33 290	40 349	7 059
Heby	13 181	13 364	183
Håbo	14 460	19 883	5 423
Knivsta	0	15 279	15 279
Tierp	19 609	20 156	547
Uppsala	159 962	202 625	42 663
Älvkarleby	9 082	9 059	-23
Östhammar	21 336	21 262	-74
Uppsala län	270 920	341 977	71 057

Källa: SCB

Knivsta kommun bröts ut ur Uppsala kommun 2003-01-01. Heby kommun tillhör Uppsala län fr.o.m. 2007-01-01. I siffrorna för Uppsala län år 1987 ingår inte Heby kommun.

3.1 Hur ser flyttmönstren ut?

Inflyttning och utflyttning under år 2012 i Uppsala län

	Kvinnor	Män	Totalt
Inrikes Inflyttade	6 380	6 046	12 426
Inrikes utflyttade	6 031	5 730	11 761
Invandrare	1 653	1 661	3 314
Utvandrare	963	1 058	2 021
Flyttningsnetto	1 039	919	1 958

Källa: SCB

Ungdomars (18 – 24 år) inrikes flyttningar under 2012/kommun

Kommun	Inrikes inflyttade	Inrikes utflyttade	Flyttningsnetto
Enköping	382	440	-58
Heby	151	219	-68
Håbo	167	280	-113
Knivsta	156	215	-59
Tierp	244	293	-49
Uppsala	4 426	2 562	1 864
Älvkarleby	109	176	-67
Östhammar	181	265	-84
Uppsala län	5 816	4 450	1 366

Källa: SCB

Befolkningsförändringar och hushåll

Vid årsskiftet 2012/2013 bodde 341 977 invånare i Uppsala län. Personer mellan 18 – 24 år flyttar i stor utsträckning. Uppsala kommun har ett positivt flyttnetto av ungdomar som kommer till Uppsala framför allt för att studera.

Generellt har befolkningen ökat under flera årtionden. Växer befolkningen och allt annat är givet ökar bostadsefterfrågan. Tror man på långa cykliska regelbundenheter i ett läns utveckling kommer Uppsala läns befolkning generellt att fortsätta att växa de närmaste decennierna.

Det finns inget fullgott svar på vart alla som flyttar till länet tar vägen. Det mest uppenbara svaret är att trångboddheten ökar och att det drabbar vissa hushåll och länsdelar i större utsträckning än andra. En fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta tillväxt, bland annat för att kunna fortsätta attrahera företag, kompetent arbetskraft och behålla nytexaminerade studenter.

Konsekvensen av bostadsbristen blir att Uppsala län riskerar att förlora i attraktivitet och få problem med kompetensförsörjning, vilket i förlängningen kan påverka tillväxten negativt.

Ökande befolkning och snabba förändringar på marknaden ställer omfattande krav på en god, långsiktig och situationsanpassad planering.

4. Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad.

Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Uppsala län. En väl fungerande bostadsmarknad där hushållen med rimliga insatser kan finna en bostad efter behov och önskemål är starkt kopplad till väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik som ger möjligheter att pendla inom allt större arbetsmarknadsregioner.

Länet har en ung och välutbildad befolkning, vilket stärker länets konkurrenskraft och tillväxtpotentialer. Näringslivsstrukturen är varierad från avancerad verkstadsindustri i de norra delarna av länet via Uppsalas högteknologiska och kunskapsintensiva profil till den småföretagstättade södra länsdelen. I den västra länsdelen finns dominerande tjänste- och servicenäringar, försvarsmakten med en stor verksamhet och jordbruksindustri. I östra länsdelen finns Forsmarks kärnkraftsanläggning, Sandvik Coromant och järnmalmsindustri. En relativt stor andel av befolkningen arbetar inom den offentliga sektorn till följd av två universitet, universitets- och regionssjukhus samt flera forskningsrelaterade statliga verk.

Möjligheterna att pendla till jobbet minskar i vissa fall bostadsbristen och utvidgar möjligheterna att hitta arbete. Samtidigt kan det hjälpa till att lindra känsligheten för konjunktursvängningar i en region. Relationen mellan infrastruktur och bostäder är alltså viktig för regionens tillväxt.

Hållbara kommunikationer beror på hur samhällsplaneringen lyckas samordna bostadsutbyggnad och infrastruktuursatsningar. För att klara vardagslivet med pendling till arbete, bostad och fritidssysselsättningar på ett energisnålt sätt och från folkhälsosynpunkt är det viktigt att utbyggnad av bostadsområden och verksamheter sker i kollektivtrafiknära lägen. Det kan ske om infrastruktuursatsningar, bostadsutbyggnad och verksamhetsetableringar sker under samordnade former.

Det är ett nationellt mål att minska klimatpåverkan och därför viktigt att erbjuda medborgarna möjligheter att resa på ett hållbart sätt, samtidigt som det gör det möjligt för hushåll utan bil att resa. Vi rör oss över allt större ytor både i vardagens arbetspendling eller fritidssysselsättningar, och i längre arbetsresor och semesterresor. Regionförstoring innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag till arbetet, hämta barn i skolan eller i förskolan, för att handla, göra ärenden eller utöva fritidsaktiviteter. Allt fler väljer att pendla till arbetsorten i en annan kommun istället för att flytta.

Det är också viktigt att det på bostadsmarknaden finns alternativ så att människor har möjlighet att flytta till arbete som matchar deras kompetens. En regional samordning kring boendeplanering/bostadsförsörjning ökar möjligheterna att förutse och möta utvecklingen på bästa sätt.

En bostadsmarknad som är otillräcklig riskerar att hämma tillväxten på en ort. Det är inte bara viktigt att det finns rätt antal bostäder, utan också att det finns bostäder som svarar mot de krav som olika grupper har.

4.1 Pendlingsmöjligheter inom regionen

Under de senaste decennierna har transportsystemets utveckling och den ökade tillgängligheten till arbetsplatser, arbetskraft och högre utbildning inneburit att Uppsala län successivt har integrerats i länsöverskridande lokala arbetsmarknader. De södra och mellersta delarna av länet har i allt större utsträckning integrerats med Stockholm och övriga Mälardalen, i norra länsdelen är Gävleborg del av marknadsregionen.

SCB fastställde redan från år 1998, utifrån en indelning som utgick från pendlingsförhållanden, att Uppsala och Stockholm utgör en gemensam lokal arbetsmarknad. Sedan tidigare har Älvkarleby kommun i länets norra del varit integrerat med Gävleområdet, men med Upptågets ökade turtäthet har arbetspendlingen förbättrats söderut i länet. I takt med att kollektivtrafiken ytterligare byggs ut har resmöjligheterna förbättrats i regionen.

Den ökade integreringen med arbetsmarknaden i Stockholm har framför allt berört Uppsala, Knivsta, Enköping, Håbo, Tierp och även i viss mån Älvkarleby. De stora pendlingsströmmarna i länet är därför koncentrerade till dessa kommuner. En fortsatt utveckling av stråken, framförallt järnvägen är avgörande för att öka det kollektiva resandet och för att förbättra näringslivets förutsättningar. Fyra spår mellan Uppsala och Stockholm är en central fråga för den långsiktiga tillväxten.

Samtidigt med en ökad rörlighet innebär klimatfrågan ett krav på långsiktig hållbarhet för transportsystemet. Nationella mål innebär bland annat att transportsystemet ska bidra till att minska utsläppen av koldioxid med 20 procent till år 2020.

De viktigaste stråken är:

- ABCX-stråket: Stockholm-Arlanda-Knivsta-Uppsala, Tierp-Älvkarleby-Gävle, Ostkustbanan, E4
- ABCU-stråket: Stockholm-Håbo-Enköping-Västerås, Mäljarbanan, E18
- Dalabanestråket: (Stockholm)-Uppsala-Heby-Sala-Avesta, Dalabanan, riksväg 72
- Mälardiagonalen: Östhammar-Uppsala-Enköping-Strängnäs-Katrineholm-Norrköping, länsväg 288, riksväg 55
- Rätalinjen: Gävle-Heby-Sala-Västerås-Katrineholm-Norrköping, riksväg 56
- E18 Bålsta-Arlanda
- Riksväg 70: Enköping-Sala-Borlänge

Länets kommuner har olika förutsättningar att möta efterfrågan på olika typer av boendemiljöer. I länet kan man välja mellan stadsmiljö, småskalighet, bruksmiljö, ”intresseboende”, kustnära och naturnära boende. Människors ökade rörlighet kräver en samhällsplanering som både överskrider kommun- och länsgränser.

5. Finns det bostäder för alla?

Förmedling och anvisning av bostäder

Hyreslediga bostäder förmedlas av respektive hyresvärd. Några kommuner har uppgifter om hyresvärdar på sin hemsida. En kommun har en egen kö för seniorbostäder (75+). Några privata hyresvärdar lägger ut sina hyreslediga bostäder till Stockholms stads bostadsförmedling. Flera kommuner besvarade frågan om det finns intresse att inrätta en regional förmedling av bostäder positivt.

De grupper som pekas ut att ha problem på bostadsmarknaden enligt BME är:

- Ungdomar (sex kommuner)
- Nyanlända flyktingar (sex kommuner)
- Äldre och medelålders som vill flytta till en mindre bostad (fem kommuner)
- Stora barnfamiljer (fyra kommuner)

Enligt kommunernas bedömningar kommer det att byggas 4 300 bostäder i Uppsala län under de kommande två åren vilket är att jämföras med ett bedömt behov (sid 5) på 4 000 - 4 500 per år. Det största uppdämda behovet gäller hyresrätter, framför allt i centrala lägen.

Hur yttrar sig bostadsbristen?

Typ av bostäder:	Kommuner
Brist på hyresrätter	Enköping, Heby, Håbo, Knivsta, Tierp, Uppsala och Östhammar
Brist på bostadsrätter	Håbo, Knivsta, Tierp, Uppsala och Östhammar
Brist på äganderätter	Knivsta, Tierp och Uppsala
Brist på bostäder för:	
Ungdomar	Enköping, Håbo, Knivsta, Tierp, Uppsala och Östhammar
Nyanlända flyktingar	Enköping, Heby, Håbo, Knivsta, Tierp och Uppsala
Äldre och medelålders som vill flytta till en mindre bostad	Håbo, Knivsta, Tierp, Uppsala och Östhammar
Stora barnfamiljer	Enköping, Heby, Tierp och Östhammar
Studenter	Knivsta och Uppsala
Inflyttade hushåll (arbetskraftsinflyttning)	Uppsala och Östhammar
Hushåll med höga krav på attraktivt läge	Uppsala och Älvkarleby

Källa BME 2013

Befolkningsutvecklingen och inflyttningen varierar kraftigt i Uppsala läns kommuner. Förändrad befolkningssammansättning ställer stora krav på kommunernas planering för bostadsförsörjning. Bristen på hyresrätter slår särskilt hårt mot flera olika grupper i samhället. Det finns familjer som har behov av akuta bostadslösningar på grund av missbruk eller för att någon är utsatt för våld i nära relationer. Dessutom finns det unga människor och migranter med låga inkomster och med bristande erfarenhet av hur man tar sig fram på bostadsmarknaden, för vilka tillgången till en hyresbostad skulle underlätta.

Andelen äldre ökar och det ställer nya krav på boendeformer med anpassade lösningar för äldre och personer med en funktionsnedsättning.

Antalet studenter har ökat i finanskrisens spår samtidigt som byggandet av nya studentbostäder i stort sett har upphört i hela landet trots att högskolorna redan har en ansträngd bostadsmarknad. Regionen behöver en väl fungerande bostadsmarknad med ett varierat bostadsbestånd som ökar möjligheterna för till exempel unga, svenska och utländska studenter, gästforskare och internationella experter att snabbt hitta en lämplig bostad.

5.1 Bostäder för hemlösa

Regeringen har i januari 2012 uppdragit åt länsstyrelserna att med utgångspunkt från kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkningar av barnfamiljer. Enligt Socialstyrelsens breda definition av hemlöshet bedömdes 1 890 personer i Uppsala län vara hemlösa vid den senaste kartläggningen 2011. Utsatta grupper som inte på egen hand kan skaffa bostad eller att de inte kan uppfylla hyresvärdarnas olika krav, exempel på viss inkomstnivå, blir ett ansvar för socialtjänsten.

Socialstyrelsen har en bred definition på hemlöshet som omfattar den situation en person kan befinna sig i under längre eller kortare tid. Definitionen omfattar både en akut brist på tak över huvudet och mer långvariga boendeformer med en kontraktsform som inte kan jämföras med ett eget boende. Hemlöshet har delats in i fyra olika kategorier. Den första kategorin utgörs av den som är hänvisad till akutboende, härbärge, skyddat boende, jourboende eller är uteliggare.

Till kategori två hör personer som planeras att bli utskrivna från kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution men inte har egen bostad ordnad inför utskrivningen. Till den kategorin hör också personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut men som inte gjort det på grund av bostadslöshet.

Det är vanligt att kommuner (socialtjänsten) hyr en lägenhet och sedan får hushåll som saknar bostad hyra denna i andra hand. I årets bostadsmarknadsenkät tillämpas denna lösning av samtliga kommuner i länet och totalt förhyrs 836 lägenheter. Dessutom äger tre kommuner ca 470 bostadsrättslägenheter som hyrs ut i andra hand. Sju av kommunerna arbetar efter principen att i de flesta fallen är avsikten att hyresgästen ska ta över förstahandskontraktet. De som hyr en bostadsrättslägenhet får inte överta den utan måste flytta till en hyresrätt.

Totalt var det 46 hushåll som fick ta över kontraktet under 2012 och tio hushåll flyttade till andra värdar som gav dem förstahandskontrakt. En kommun uppgav att man saknade uppgift om hur många som flyttat till andra värdar. Antalet hushåll som får ett förstahandskontrakt kan vara ett mått på hur kommunen bedriver sitt stödjande arbete bland dessa hyresgäster. I de 544 hushåll som hyr i andra hand av kommunen finns det 1 142 hemmavarande barn under 18 år. Två kommuner har även egna fastigheter med lägenheter som hyrs ut med förstahandskontrakt till hemlösa för en längre tid. För akuta hemlöshetsbehov kan tillfälligt boende ske i vandrarhem, lägenhetshotell eller vanliga hotell i väntan på att det ska finnas en lägenhet att förmedla. I syfte att förebygga vräkningar arbetar sju av de åtta kommunerna med uppsökande verksamhet. Det kan t.ex. handla om rådgivning och i vissa fall särskilda insatser. En kommun erbjuder hyresvärdar en hyresgaranti.

Ett hem utgörs av en bostad med besittningsskydd i form av dispositionsrätt eller äganderätt som motsvarar hushållets behov och där det är möjligt att upprätthålla en privat sfär och sociala relationer. Hemlösa har inte tillgång till sådana bostäder.

Personer som bor i en av kommunen ordnad boendelösning på grund av de inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler räknas som hemlösa (kategori 3). Till kategori fyra räknas personer som bor tillfälligt hos någon eller som har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt samt ett barn eller en ungdom (18 år eller yngre) som av något skäl lever under hemlösa förhållanden utanför familjen (detta gäller inte barn och ungdomar som är placerade utanför hemmet av socialtjänsten enligt SOL eller LVU).

De flesta kommuner har samarbete med hyresvärdar i kommunen för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. I första hand är det med allmännyttan de har ett regelbundet samarbete, men två kommuner har även samarbete med privata värdar. En kommun har inget sådant samarbete.

5.2 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i vårt län?

Samtliga kommuner i länet har fr.o.m. 2012 en överenskommelse med Migrationsverket om att ta emot nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd. Det totala antalet personer som skulle ha tagits emot i länet enligt överenskommelserna var 560 st. för år 2012. Det faktiska mottagandet uppgick till 403 (72 %) nyanlända flyktingar. Bristen på hyresbostäder är huvudorsaken, enligt kommunerna, till att överenskommelserna inte kunde uppfyllas.

Två av länets kommuner har förturssystem för nyanlända flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet. Sex av länets kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till de nyanlända hushållen. En kommun har även ett regelbundet samarbete med privata värdar. Två av kommunerna tar vid behov kontakt med allmännyttan eller privata värdar för att få fram en bostad. Två kommuner uppger att den nyanlända får lösa sitt bostadsbehov på egen hand. Det gäller främst de nyanlända som inte har anvisats bostad i kommunen via Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

Befintliga bostäders storlek kan vara ett hinder för de nyanländas bosättning. Det kan vara brist på riktigt stora lägenheter för de stora barnfamiljerna, men det är även brist på små lägenheter för de nyanlända som kommer ensamma. Två kommuner arbetar särskilt med att lösa boendesituationen för gruppen nyanlända flyktingar. Alla kommuner utom en anser att de har svårt, både för närvarande och på längre sikt, att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd.

Flyktinghushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden har ofta begränsade ekonomiska resurser varför hyresrätt i regel är det enda alternativet. Sex kommuner uppger brist på hyresrätter som ett betydande problem när det gäller att tillgodose behovet av bostäder för flyktinghushåll. Situationen skiljer sig inte nämnvärt från 2011 och 2012.

Betydande problem när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar

	Antal kommuner per post och år		
	2011	2012	2013
Brist på hyresbostäder	5	7	6
Brist på stora lägenheter	6	5	4
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1	2	1
Brist på små lägenheter	6	4	3
Hyresvärdar ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2	3	1
Hyresvärdar är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0	0	0
Inget av ovanstående är något problem	1	0	1

Källa BME 2011, 2012 och 2013

Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

År	1 års sikt			3 års sikt		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Lätt	1	0	0	0	0	0
Ganska lätt	2	0	1	3	0	1
Ganska svårt	2	3	2	2	5	3
Mycket svårt	3	5	5	3	3	4

Källa BME 2011, 2012 och 2013

Fem av länets kommuner tycker det är svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll. Situationen är i princip oförändrad sedan 2011. Utifrån resultatet av bostadsmarknadsenkäten går det att utläsa att kommunerna även på tre års sikt kommer att ha svårt att leva upp till intentionerna i överenskommelserna om flyktingmottagning.

Segregation på bostadsmarknaden

Länets regionala utvecklingsstrategi (RUS) för goda livsvillkor och attraktivt boende som i framtiden bör motverka social segregation bör kompletteras med ett samarbete i bostadsförsörjningen. Det finns en tydlig obalans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i hela länet. Det gäller främst behovet av små och stora lägenheter. Sju av länets kommuner påtalar för höga kostnader för byggande av hyresrätter som är de bostäder som oftast erbjuds nyanlända flyktingar.

Segregationsproblematiken bearbetas mer eller mindre aktivt i Enköping och Uppsala. För Uppsala kommun påverkas den låga andelen av hyresrätter den sociala segregationen. Koncentrationen av hyresrätter till vissa områden ska därför motverkas genom att kommunen i sin översiktsplan strävar efter att alla upplåtelseformer ska finnas representerade i nya bostadsområden.

Den segregerade bostadsmarknaden kan förklaras av flera olika faktorer. En viktig faktor är olika institutionella aktörers påverkan på hushållens möjligheter att välja bostad. Det kan vara lånefinansierare, kommunen, mäklare eller bostadsföretag. Andra faktorer är den bebyggda miljön, vilka upplåtelseformer och bostadstyper som finns och hur de är fördelade geografiskt.

5.3 Möjligheter att finna en bostad?

Bostadsmarknadsläget i kommunerna präglas i stort av bostadsbrist. Länsstyrelsens bedömning är att situationen ytterligare har förvärrats. Trots ett ökat bostadsbyggande under 2009 har inte utvecklingen förbättrats. Skälet till detta är befolkningsökningen, stora ungdomskullar och nyanlända flyktingar som behöver bostäder.

De allmännyttiga bostadsföretagen i Uppsala län förmedlar sina bostäder efter ett kösystem. Kösystem är bra på så sätt att det är personneutralt och på så sätt rättvist. Det finns dock en problematik i att det krävs en mycket lång kötid för att få ett kontrakt på en hyreslägenhet under nuvarande förhållanden. Detta gör att t.ex. unga, invandrare och andra som är i akut behov av en bostad har svårare att ta sig in på hyresmarknaden. Det kan också ställa till problem för den vars livssituation plötsligt förändras och ett akut behov av en bostad uppstår. Ingen av länets kommuner har en kommunal bostadsförmedling som fungerar som en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.

För den som ska köpa bostad finns det många webbsidor som visar utbudet på ett överskådligt och samlat sätt. För den bostadssökande som vill hyra lägenhet kan det vara svårare. Det har inte funnits någon samlad information om lägenheter lediga för uthyrning. Svårigheterna att finna en bostad är större för den som inte behärskar det svenska språket och som inte kan ta till sig den knapphändiga information som finns. I tre kommuner i Uppsala län finns ett förturssystem där förtursskäl i två kommuner gäller för flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet och i ett fall andra förtursgrunder. Endast en kommun har samarbete med annan kommun om bostadsförsörjningen.

Avsiktsförklaring

På landshövdingens initiativ och med samtliga ordförande i länets kommunstyrelser har upprättats en unik avsiktsförklaring om vad som krävs för att skapa de bostäder som behövs.

1. För att åstadkomma balans i efterfrågan måste det under den närmaste femårsperioden byggas 25 000 nya bostäder i Uppsala län.
2. För att åstadkomma detta åtar sig kommunerna i Uppsala län att:
 - a. säkerställa en mark-och planberedskap som svarar mot målet
 - b. samordna bostadsplaneringen på ett tydligt sätt med infrastruktur-och trafikplaneringen samt att samverka över kommungränserna
 - c. ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjning (2000:1383). Riktlinjerna ska utgöra underlag vid planläggning enligt PBL (2010:900) samt andra beslut som är strategiska för kommunens utveckling. Riktlinjerna ska även ge information till andra aktörer om kommunens tilltänkta boendeutveckling
 - d. medverka till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden
 - e. använda markanvisningsinstrumentet för att pressa kostnader, öka kvaliteten samt gynna producenter som är villiga att producera de bostäder som efterfrågas
 - f. vid val av byggherre skapa förutsättningar för en mångfald av aktörer
3. Kommunerna (Uppsala i första hand) åtar sig också att inom ramen för bostadsplaneringen öka utbudet av student-och ungdomsbostäder.
4. Länsstyrelsen åtar sig att arbeta för att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor, följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor samt verka för att sådan regional samordning kommer till stånd.

5.4 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

Äldre:

I samtalen med länets kommuner har det framkommit att äldre personer flyttar mer sällan än yngre personer. De flesta som flyttar byter till annan bostad i närheten medan ett fåtal flyttar utanför kommunen. Detta är dock ett mönster som kan komma att ändras i framtiden. Möjligheten att flytta beror på om det finns tillgängliga bostäder till rimlig kostnad på den ort de äldre bor och om de har möjlighet att hyra eller köpa en bostad.

Särskilda boenden för äldre återfinns i en del av de detaljplaner som kommunerna samråder med länsstyrelsen om, vilket tyder på att satsningar görs. Fyra kommuner räknar med att täcka behovet av särskilt boende för äldre inom de närmaste åren. Fyra kommuner anger att ingen ytterligare utbyggnad behövs under de närmaste åren.

Seniorbostäder och trygghetsbostäder i nyproduktion och ombyggnad om sammanlagt 393 bostäder planeras i fyra kommuner under åren 2013 - 2014.

Förekomsten av seniorbostäder och trygghetsbostäder stimulerar rörligheten på bostadsmarknaden. Investeringsstöd till äldreboenden har sedan den 1 juni 2007 kunnat lämnas för att bygga särskilda boenden för äldre, och sedan 2010 även för att bygga trygghetsbostäder för personer som fyllt 70 år. Regeringen beslutade den 22 december 2011 att förlänga stödet. Detta innebär att byggprojektet måste påbörjas senast den 31 december 2014.

Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Behovet täckt. Ingen utbyggnad de närmaste åren	4	0
Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren	4	5
Brist – även efter eventuell planerad utbyggnad	0	3
	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Nyproduktion/ombyggnad/omvandling	4	3

Källa BME 2013

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning enligt socialtjänstlagen och ett beslut från kommunen. Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter och utrymmen för de boendes gemensamma måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehåsa av personer som fyllt 70 år. Stöd för att bygga särskilt boende och trygghetsbostäder söks hos länsstyrelsen.

Bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning

Brist på bostäder med särskilt boende för funktionshindrade (enligt Sol eller LSS) uppvisar fem kommuner. Tre kommuner anger brist även efter planerad utbyggnad de närmaste åren och en kommun en brist även på fem års sikt.

Ungdomar/Studenter:

Ungdomar är den grupp som kommunerna i länet anser har svårast att få en bostad. I sex av länets kommuner uppger man att det i dag råder brist på bostäder för ungdomar. Bristen på små lägenheter är stor. Ungdomars situation på bostadsmarknaden är beroende av många faktorer. Det handlar om möjligheter att efterfråga, exempelvis genom inkomster men också genom utbudet av bostäder. Gruppen unga är blandad men har som grupp sämre ekonomiska förutsättningar än många andra som också konkurrerar om de små lägenheterna.

Många av dagens unga befinner sig i en period med pendling mellan föräldrahemmet och kortsiktiga boenden. De är debutanter på bostadsmarknaden med få referenser och oftast inget eller ett litet sparkapital. Generellt sett har de också lägre inkomster och osäkra anställningsformer. Statistik visar att ungdomar, oavsett bakgrund, främst väljer hyresrätt när de flyttar hemifrån. Brist på små hyresrätter och en generell bostadsbrist är faktorer som gör läget än svårare. Höga krav från hyresvärdarna när det gäller inkomst och anställning är också faktorer som spelar in i deras etableringsmöjligheter på bostadsmarknaden.

Ungdomsstyrelsen presenterade under 2011 en rapport om ungas situation på bostadsmarknaden och förslag på åtgärder som syftar till att sänka trösklarna för ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Möjliga insatser på den kommunala nivån är att lyfta ungas bostadssituation i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, nyttja hyresgarantierna, tillåta ”kompiskontrakt” och tillskapa bostadsförmedling i fler kommuner.

Ungdomsstyrelsen har föreslagit behov av att införa statligt stöd till bostäder med tillfälliga bygglov, stimulans till bospasande, utreda ungdomskontrakt som avtalsform samt utreda provboende.

En genomlysning kring behovet av bostäder för unga och studenter genomfördes under år 2012 tillsammans med företrädare för Uppsalas studentnationer, bostadsstiftelser och studentkårerna, Uppsala Universitet samt Uppsala kommun. I analysen framkom bland annat att det finns en retroaktiv skuld för målgruppen på drygt 3 800 bostäder. Utöver det behöver det byggas ytterligare 450 mindre lägenheter årligen, för att hålla jämna steg med efterfrågan.

Det allmännyttiga bostadsföretaget Uppsalahem AB har under år 2012 påbörjat byggande av 250 ungdomsbostäder i Uppsala kommun. Lägenheterna kommer att vara små och yteffektiva och nästan 200 av bostäderna kommer att vara mindre 1:or. I projektet finns även större lägenheter på max 55 kvm som borde passa unga växande familjer. Ungdomsbostäderna är öronmärkta för dem som är yngre än 27 år. Dock finns ingen övre gräns för hur länge man får bo kvar. Uthyrningen startar under sensommaren 2013 och inflyttning är planerad till 2014. En förhoppning finns hos kommunen att under 3 år kunna bygga 800 student- och ungdomsbostäder runt om i Uppsala.

Sedan tidigare under år 2012 har Uppsala kommun via allmännyttan Uppsalahem AB skapat 658 nya hem för ungdomar och studenter. Liknande satsningar att bygga ungdomsbostäder finns enligt årets bostadsmarknadsenkät i Knivsta, Enköping och Håbo kommuner.

5.5 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

I årets bostadsmarknadsenkät redovisar sex kommuner brist på ungdomsbostäder och två kommuner brist på bostäder till den arbetskraft som efterfrågas. (tabell sid. 19).

Väl fungerande bostadsmarknader är en förutsättning för den rörlighet på arbetsmarknaden som en dynamisk ekonomi kräver anger BKN². Utan rörlighet minskar tillväxten eftersom expansion kräver rörlig och utbildad arbetskraft med skiftande kompetens. Det är därför viktigt att motverka att människor låses in på platser och i yrken där deras produktivitet är låg. Och det är lika angeläget att människor har möjlighet att flytta till platser med arbetskraftsbrist. I kunskapsintensiva regioner som Uppsala län är det centralt att kunna rekrytera studenter och kvalificerad arbetskraft.

En dynamisk ekonomi kräver med andra ord en viss rörlighet. För att en flytt ska vara möjlig krävs också bostäder. Studier visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas av såväl tillgång till bostad, transaktionskostnader som av upplåtelseformer. På en väl fungerande bostadsmarknad finns sökinformation och transaktionskostnader som medger att även unga och inflyttande arbetskraft kan välja den upplåtelseform som passar bäst.

Att på olika vis underlätta inträdet för de unga i det nuvarande bostadsbestående så att de kan utbilda sig samt komma in på arbetsmarknaden är viktigt. Att bättre utnyttja det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, särskilt för unga. Med flexibelt utbud avses andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel.

5.6 Behov av akuta bostadslösningar?

Bristen på bostäder och framförallt hyreslägenheter innebär stora problem för personer vars livssituation plötsligt förändras och det akut uppstår behov av en ny bostad. För t.ex. en kvinna som har utsatts för våld i en nära relation är det oerhört viktigt att hon och hennes eventuella barn snabbt kan finna en ny lämplig bostad.

²Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. Rapport av Statens bostadskreditnämnd, numera Boverket

Kommunen har yttersta ansvaret för alla kommuninvånare och ska kunna erbjuda utsatta personer någon form av bostadslösning, men situationen kompliceras av långa bostadsköer, den enskildes ekonomiska förutsättningar och att den utsatta kvinnan dessutom kanske måste byta bostadsort för att garanteras trygghet. På grund av svårigheterna att finna en ny bostad blir resultatet många gånger att kvinnor ser som enda utväg att flytta tillbaka till den gamla bostaden och mannen igen.

För att kunna garantera våldsutsatta kvinnors säkerhet behövs därför ökad tillgång på hyreslägenheter. Ett strukturerat samarbete kommuner emellan kan hjälpa den våldsutsatta att flytta till annan kommun. Exempel på hur kommuner kan samarbeta för att finna bostäder på annan ort är *Kommunsamverkan Kompotten*³, ett samarbete som idag finns mellan ett 15-tal kommuner runt om i landet.

De kommuner som gått med i *Kompotten* har valt att se det som en gemensam angelägenhet att finna bostäder till våldsutsatta kvinnor, detta då det är svårt för den enskilde och hemkommunen att på egen hand finna en ny bostad. Avtalet mellan kommunerna är inte bindande men går kommunen med i *Kompotten* är det med avsikt att, i den mån det är möjligt, försöka hjälpa andra kommuner i nätverket att finna bostad för den våldsutsatta. I denna samverkan kommer en kommun ibland att bidra med större insatser och ibland mindre. I det stora hela bedöms dock alla att vinna på samarbetet.

³ Kommunsamverkan Kompotten.
Länsstyrelsen Östergötland

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

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 ska 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 för den egna kommunen men även ur det regionala perspektivet. Bostadsmarknaden med dess alltmer rörliga befolkning, speciellt unga och flyttande arbetskraft, går utanför kommungränsen och det behövs därför ett större utökat samarbete och samverkan mellan kommuner och regioner.

Att det också finns bostäder som svarar 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 kommunerna blir det därför 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.

Det gäller också för kommunerna 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.

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”

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 mot behoven i olika faser av livet är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på kommunal, mellankommunal och regional nivå.

Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Trygghetsskapande åtgärder	8
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	6
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	5
Tillgänglighet i offentlig miljö	5
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	4
Bostadsförsörjning för äldre och eller funktionsnedsatta personer	4
Öka inflyttningen	3
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	3
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	2
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Brottsförebyggande åtgärder	2
Segregation/integration av olika grupper i boendet	1
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1

Källa: BME 2013

6.1 Kommunernas interna/externa samverkan om planering för bostadsförsörjningen kan förbättras.

Samarbete mellan kommunernas förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
I arbetsgrupp med tjänstemän	6
I grupp med berörda förvaltningschefer	2
I grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
På annat sätt	2

Källa BME 2013

Enligt uppgifter i bostadsmarknadsenkäten om hur samarbetet kring planering för bostadsförsörjningen organiseras i kommunerna kan samarbetet mellan kommunernas förvaltningsområden förbättras. Den samverkan som sker i huvudsak är på tjänstemannanivå och i viss mån i grupp bestående av berörda förvaltningschefer samt i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder.

Samarbete med andra kommuner

I ett län som Uppsalas med stor närhet mellan orter, goda kommunikationer och som en viktig del av norra Mälardalsregionen kan man förvänta sig att samarbetet mellan kommunerna skulle vara omfattande. Men samarbete i planeringen för bostadsförsörjning är lågt. De allmännyttiga bostadsföretagen har viss kontakt med varandra, men inte för gemensam planering. Länsstyrelsen anser att samarbetet mellan kommunerna men även inom kommunen med fördel kan utvecklas, exempelvis när det gäller frågor om underlagsmaterial för bostadsförsörjningen.

Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	2
I ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
I den kommunala översiktsplanen	1
I fördjupningar av översiktsplanen	0
I annan strategisk plan	0
På annat sätt	2
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2

Källa BME 2013

Bostadsförsörjningslagen ska utredas

Regeringen gav Boverket i uppdrag under 2012 att göra en översyn av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet är att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv. Regeringen menar att det behövs en översyn eftersom långt ifrån alla kommuner utarbetar riktlinjer för bostadsförsörjning och att det regionala perspektivet ofta saknas. Boverket fick uppdraget att även rådgöra med länsstyrelserna, aktörer med ansvar för det regionala tillväxtarbetet samt Sveriges kommuner och landsting (SKL) och redovisa uppdraget till Socialdepartementet senast den 29 juni 2012. Från regeringen har meddelats kring förslaget att en proposition läggs under maj månad i år för ett riksdagsbeslut efter sommaruppehållet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) saknas eller behöver bearbetas

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 en vitalisering av arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

Länsstyrelsens bedömning är, liksom föregående år, att samtliga länets kommuner behöver utveckla sitt arbete med boendeplanering för att uppfylla lagens⁴ krav fullt ut. Det handlar exempelvis om att visa vilka målen är med bostadsutbyggnaden, vilken utveckling som eftersträvas och hur boendet påverkar innehållet i vardagslivet för kvinnor och flickor respektive män och pojkar och om trygghet och säkerhet i befintliga bostadsområden.

Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen med flyttkedjor, boende för äldre, hemlösa, nyanlända flyktingar, ungdomar m.fl.

Bostadsmarknadens aktörer är också lyhörda för vilken efterfrågan som finns i kommunerna. I de fall kommunerna har en analys av hur efterfrågan ser ut så är också analysen viktig för marknaden.

⁴ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

6.2 Utmaningar

En långsiktig bostadsproduktion krävs för att möta befolkningstillväxten

En viktig framtidsfråga är vilken roll och vilken tillväxt Uppsala län vill ta respektive ha inom ramen för huvudstadsregionens kraftiga utveckling. Om en region vill bygga för framtiden bör den bygga för de invånare som ännu inte bor där, snarare än bara för dem som redan gör det. Och det är tydligt att människor i dag söker sig till städer med stor täthet, ökade livschanser och ett attraktivt läge. Sammantaget talar detta för att det återstår mycket att göra. Tillgången till bostäder och stadens och regionens attraktivitet blir då nyckelfaktorer.

Vikten av att bygga fler hyresrätter kan inte nog understrykas

Ett ökat byggande av hyresrätter är den största utmaningen framöver, framför allt i länets större tätorter för bland annat nyanlända flyktingar, ekonomiskt svaga hushåll, äldre och unga som drabbas hårt av dagens brist på hyresrätter, med passade storlekar på bostaden.

- Överväg möjligheten att låta flera unga få dela på samma hyreskontrakt (kompis-kontrakt) i allmännyttan för att därmed underlätta inträdet på bostadsmarknaden.
- Överväg utökad användning av hyresgarantin för att stödja grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har också möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kr/garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

Skapa förutsättningar med att få igång flyttkedjor i befintliga bostadsbeståndet

- byggande av mindre bostäder.
- bostäder med högre tillgänglighet
- hyresrätter

Ju större och dyrare den nyproducerade bostaden är desto längre blir flyttkedjorna. Nya bostäder med högre tillgänglighet, ex. hissar och låga trösklar, attraherar äldre. Dessa kvaliteter saknas i en stor del av det befintliga bostadsbeståndet som de äldre flyttar ifrån. Bostäderna bör gärna ligga i de områden där de äldre redan bor och ha närhet till service. För ungdomar har flyttkedjor stor betydelse, eftersom de ofta inte har råd med att bosätta sig i nyproducerade och dyra lägenheter.

En regional förmedling av bostäder

Kommunerna ska, enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Kommuner och kommunala bostadsbolag kan välja att samarbeta kring förmedlingen på den regionala marknaden. I dag finns ingen kommunal förmedling av bostäder i länet. En samlad förmedling av bostäder i länet underlättar för de bostadssökande. Då förmedling sker efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga för de bostadssökande. En sådan förmedling borde kunna finansieras via avgifter. Ett bra exempel på detta finns i dag i Stockholms län hos bostadsförmedlingen Stockholms stad.

Pröva nya former för att få igång en högre bostadsproduktion

I Växjö kommun bygger man billigare än på alla andra ställen i Sverige. I Växjö ligger tonvikten på hyresrätter i mindre projekt, där bostadsbyggandet omfattar mellan 40 – 70 lägenheter som möjliggör för mindre aktörer att bygga billigare kontinuerligt över år. Kommunerna måste, som organisationen jagvillhaenbostad.nu hävdar, ställa krav eller ha önskemål om att marken säljs under förutsättning att det byggs till exempel yt- och kostnadseffektiva lägenheter för bla. unga. I två kommuner i Stockholm har jagvillhaenbostad.nu samarbetat med kommunernas allmännyttor.

Boendeplanering för stärkt konkurrens

Små och medelstora byggföretags utveckling kan främjas genom att kommunerna bedömer sitt bostadsbehov långsiktigt och planerar därefter. På så sätt kan byggprojekt

även genomföras i lågkonjunktur då mindre byggföretag annars är särskilt sårbara. Kommunerna bör uppmuntra till mer dialog med bland annat byggare och banker för att förbättra informationsunderlag i denna långsiktiga behovsbedömning.

Konkurrens mellan byggföretagen kan främjas genom att transparensen ökar i de kommunala markanvisningarna. I markanvisningarna bör vidare utredas möjligheten till att kunna villkora byggrätter med att byggande ska påbörjas inom rimlig tid från det att detaljplan vunnit laga kraft. Kommunerna bör i ökad utsträckning, med tydliga beslutskriterier, rikta sig till en bredd av byggaktörer.

En förändrad spelplan för bostadsbyggande

I ett system med stora statliga subventioner till bostadsbyggandet tog staten en betydande ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas i dag av kommuner, byggföretag och kreditgivare, vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. Samspelet mellan kommun och byggherre blir mer centralt och kommunerna har en central roll genom sitt planmonopol. Det är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd.

I ett län som Uppsala med stor närhet mellan orter, goda kommunikationer och som en viktig del av norra Mälarenregionen behövs ett nära samarbete mellan våra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet bör ses med ett regionalt perspektiv nära kopplad också till utvecklingen av ny infrastruktur.

Branschen har ett för smalt produktutbud i förhållande till den breda efterfrågan.

Byggandet styrs av konsumenternas efterfrågan och är därmed en konjunkturkänslig produkt. Genom att utöka produktutbudet för att nå fler målgrupper på marknaden finns potential att öka byggtakten och bli mindre konjunkturkänslig. Enligt länsstyrelsen är efterfrågan mindre påverkad av konjunkturen på små yteffektiva bostäder i lite mindre attraktiva lägen eller på hyresrätter generellt. Ett bra exempel på ökat produktutbud skulle vara byggande av bostäder med kooperativ hyresrätt eller äganderätter i flerbostadshus.

Sprid information om bostadsmarknaden

Det är viktigt att kommunerna är noga med att informera och göra den information som finns lättillgänglig. Information är viktigt, speciellt för ungdomar och nyanlända.

6.3 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?

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

Ärligen 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.

Länsstyrelsen har efter kommunbesöken under mars månad 2013 genomfört en dialog om länets bostadsförsörjning med berörda tjänstemän i länets kommuner. I dialogen medverkade Regionförbundet i Uppsala län och Arbetsförmedlingen i Uppsala län.

Andra insatser

Länsstyrelsen har i länets avsiktsförklaring (sid 22) tagit på sig att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor, följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor samt verka för att sådan regional samordning kommer till stånd.

Landshövding Peter Egardt inbjöd 2011 regionens lokala politiker, byggherrar och bostadsbolag för att diskutera den besvärliga bostadssituationen i Uppsala län. En särskild arbetsgrupp tillsattes där företag, kommuner och regionala aktörer inom bostadssektorn deltog. Arbetsgruppen som bestod av 26 företrädare inom marknaden redovisade under 2012 en rapport (Bostadsmarknaden i Uppsala stad och län – att bygga och bo i en tillväxtregion) där man identifierat lokala och regionala hinder för ökat bostadsbyggande för att nå våra mål att mer än fördubbla bostadsbyggandet.

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 frågor som rör boende för nyanlända flyktingar m.m.

Länsstyrelsen leder Arbetsmarknadsrådet och en organisation för integration och etablering i Uppsala län där bostadsförsörjningen också behandlas som en viktig förutsättning för länets utveckling.

Referenser

Ungdomars boende – lägesrapport 2012. Boverket.

Fokus 11. En analys av ungas bostadssituation. Ungdomsstyrelsen 2011.

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Socialstyrelsen 2011

Analys av bostadsbyggandet i Norden. Boverket 2011

Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, BKN (numera Boverket)

Forskning och framsteg nr 4/09

Avsiktsförklaring för 25 000 nya bostäder i Uppsala län. Länsstyrelsen Uppsala län

Bostadsmarknaden i Uppsala län – att bygga och bo i en tillväxtregion. Extern rapport på uppdrag av Länsstyrelsen i Uppsala län.

Kommunsamverkan Kompotten. Länsstyrelsen Östergötland

Rapport 2012:12 och tillägg till rapport. Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen

Bostadsmarknadsenkäten 2013 (BME). Boverket och länsstyrelserna

Statistiska centralbyrån (SCB)

Källor och webbplatser med mer information

lansstyrelsen.se/upsala, scb.se, boverket.se, omboende.se

Insatser inom boende och byggande

Nedan är en förteckning över större politiska initiativ eller beslut som regeringen tagit sedan januari 2012. Det senaste ligger överst.

- **Regeringen vill sänka byggsanktionsavgifterna (mars 2013)**
Byggsanktionsavgifter, som tas ut vid olovligt byggande, blir ibland orimligt höga. Det anser regeringen som den 26 mars lämnat Prop. 2012/13:104 nedsättning av en byggsanktionsavgift, till riksdagen. I propositionen föreslår regeringen att byggnadsnämnderna ska få möjlighet att i vissa fall sätta ned avgiften till hälften eller en fjärdedel av avgiften.
- **Ytterligare krav på byggprodukters tekniska egenskaper (mars 2013)**
Till halvårsskiftet 2013 ska den så kallade byggproduktförordningen tillämpas fullt ut. Den 26 mars överlämnade regeringen därför Prop. 2012/13:93 anpassning av svensk rätt till EU-förordning om byggprodukter, till riksdagen.
- **Enhetligare bullerregler ska underlätta bostadsbyggandet (januari 2013)**
Regeringen har givit en utredare i uppdrag att se över frågan om buller när det gäller bostadsbyggande.
- **Ytterligare förenklingar av plan- och byggprocessen (november 2012)**
Regeringen beslutade den 15 november utvidga uppdraget till den pågående utredningen om översyn av bestämmelserna om genomförande av detaljplan. Kompletteringarna innebär att den särskilde utredaren Lars Magnusson också ska analysera vad det finns för förutsättningar för att göra plan- och byggprocessen enklare.
- **Korta handläggningstiderna för överklagande ärenden enligt plan- och bygglagen (september 2012)**
Regeringen föreslår att länsstyrelserna får 30 miljoner kronor extra under åren 2013 - 2016 för att korta handläggningstiderna för överklagande ärenden enligt plan- och bygglagen (PBL). Satsningen ska även öka förutsägbarheten och minska variationen i handläggningstid mellan länen. Läs mer om Samhällsplanering och byggande under utgiftsområde 18 i Budgetpropositionen för 2013.
- **Utredning om ökat utbud av hyresbostäder**
Regeringen har tillsatt en kommitté (dir 2012:32) med tilläggsdirektiv (dir 2013:45) som senast den 14 januari 2014 bl.a. ska lämna förslag på förbättring av den skattemässiga ställningen för bostäder som upplåts med hyresrätt. Regeringen har låtit utreda fastighetstaxeringen för bostäder i syfte att avskaffa eller avsevärt förenkla den (SOU 2012:52).
- **Utredning om ägarlägenheter i befintliga hyreshus (maj 2012)**
Regeringen beslutade torsdagen den 24 maj 2012 utse en särskild utredare som ska lämna förslag på hur man gör det möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter.
- **Upphävande av lagen om exploateringssamverkan (januari 2012)**
fredagen den 20 januari 2012 överlämnade regeringen propositionen Upphävande av lagen om exploateringssamverkan, Prop. 2011/12:54, till Sveriges riksdag.

Bilaga

**Ett urval av sammanfattande tabeller
från bostadsmarknadsenkäten 2013**

Uppsala län

Boverket och länsstyrelsen 2013

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2013 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2013			Förväntad utveckling totalt sett under år 2013-14		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
Håbo	brist	brist	balans			X
Älvkarleby	balans	balans	balans			X
Knivsta	brist	brist	brist		X	
Heby	brist			X		
Tierp	brist	brist	balans	X		
Uppsala	brist	brist	balans	X		
Enköping	brist	brist	balans			X
Östhammar	brist	brist	brist		X	
Antal i länet				3	2	3

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet | ** 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	5
Brist på äganderätter	3
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	6
studenter	2
stora barnfamiljer	4
ensamstående med barn	1
inflyttande hushåll (fr.a. arbet-	2
flyktingar med uppehållstillst:	6
medelålders och äldre (mind	5
hushåll med krav på god tillg	1
hushåll med höga krav på at	2

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	0
1 - 19 hyresbostäder	0
20 - 49 hyresbostäder	2
50 - 99 hyresbostäder	1
mer än 100 hyresbostäder	4

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän- nyttan	Uthyrings- svårigheter i allmännyttan
Håbo	0	
Älvkarleby	27	
Knivsta	0	
Heby	15	
Tierp	30	
Uppsala	0	
Enköping	0	
Östhammar	5	
Totalt i länet	77	0

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2013/2014 antal lgh
Håbo		
Älvkarleby	2	
Knivsta		
Heby		
Tierp		
Uppsala		
Enköping		
Östhammar		
Totalt i länet	2	0

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2012	Aktuellt med försäljning år 2013/2014	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2012
Håbo	4	Ja	45	
Älvkarleby		Ja	2	
Knivsta		Nej		
Heby		Nej		
Tierp		Nej		
Uppsala		Nej		
Enköping	16	Nej		
Östhammar		Nej		1
Totalt i länet	20	2	47	1

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrät	0
boende omvandling egnahem	4
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	16
privat köpare omvandling fritids	0
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2013-2014. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2013	Antal lgh år 2014
Håbo	268	217
Älvkarleby	6	12
Knivsta	177	161
Heby	20	20
Tierp	100	100
Uppsala	1 000	1 500
Enköping	300	350
Östhammar	30	40
Totalt i läne	1 901	2 400

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 byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	4
Höga produktionskostnader	7
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Brist på byggarbetskraft	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2
Överklaganden av detaljplaner	2
Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar	1
Bullerproblem	1
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 2013. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder			Detaljplan klar för: (antal lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerb	hus småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder		
Håbo	268	52	168	100	108	0	60	100	0	52	0	208	
Älvkarleby	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	2	
Knivsta	248	0	236	12	70	0	166	12	0	0	0	128	
Heby	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	2	
Tierp	101	40	91	10	40	0	51	10	0	0	0	101	
Uppsala	1 055	493	993	62	573	0	470	12	0	53	98	644	
Enköping	368	145	278	90	205	0	73	90	0	60	0	333	
Östhammar	143	60	60	83	60	0	11	72	0	60	0	143	
Totalt i länet	2 195	790	1 828	367	1 058	0	831	306	0	225	98	1 561	

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2014. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt Nyproduktion

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder			Detaljplan klar för: (antal lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerb	hus småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder		
Håbo	217	77	117	100	77	0	40	100	0	0	0	140	
Älvkarleby	11	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	8	
Knivsta	180	0	170	10	0	0	170	10	0	0	0	59	
Heby	15	12	15	0	15	0	0	0	0	0	0	3	
Tierp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Uppsala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Enköping	606	27	532	74	227	0	305	74	0	20	0	127	
Östhammar	46	16	46	0	16	0	30	0	0	0	0	16	
Totalt i länet	1 075	132	880	195	335	0	545	195	0	20	0	353	

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2013 eller 2014. 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
Håbo	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	0	0	0	0	0	0	0	0
Tierp	0	41	0	41	38	3	0	0	0
Uppsala	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enköping	0	22	0	22	22	0	0	0	0
Östhammar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	0	63	0	63	60	3	0	0	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	omb
Håbo	0	0	0
Älvkarleby	0	0	0
Knivsta	0	0	0
Heby	0	0	0
Tierp	0	0	41
Uppsala	0	0	0
Enköping	0	0	22
Östhammar	0	0	0
Totalt i länet	0	0	63

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	2
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
i den kommunomfattande översiktsplanen	1
i fördjupningar av översiktsplanen	0
i annan strategisk plan	0
på annat sätt	2
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	6

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	6
i grupp med berörda förvaltningschefer	2
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
på annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	0

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionsnedsatta personer	4
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	2
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	3
Segregation/integration av olika grupper i boendet	1
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	6
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	5
Tillgänglighet i offentlig miljö	5
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1
Trygghetsskapande åtgärder	8
Brottförebyggande åtgärder	2
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	4
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	2
Integrering av bostäder och verksamheter	3
Öka inflyttningen	3
Annat	1

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	6
Nej	1

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

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	4
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	3
Har inte gjort någon inventering	1

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	8
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	1
Kommunen har lista på sin hemsida	4
Annat sätt	2
Ingen bostadsförmedling	1

Tabell 5b) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förtursystem finns	3
Trångbodda familjer med många barn	0
Personer som fått arbete i kommunen	0
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	0
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	0
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	0
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	2
Andra förtursgrunder	1

Tabell 5c) Instans som sköter förturshandlingen

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

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	7	
Samarbete med privata hyresvärdar	2	
Inget regelbundet samarbete	1	
Löser problemen efterhand	0	
Kommunen hyr ut i andrahand	8	836
Arbetar inte på det sättet	0	

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushåll som förutsätts lösas av sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Häbo	Ja					
Älvkarleby			Ja			
Knivsta			Ja	Ja		
Heby	Ja				Ja	
Tierp	Ja			Ja		
Uppsala	Ja	Ja			Ja	
Enköping	Ja					
Östhammar	Ja					
Totalt i länet	6	1	2	2	2	0

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

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	6
Brist på stora lägenheter	4
Brist på små lägenheter	3
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	1
Hyresvärdarna är obenägra att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	1

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

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		0	0
Ganska lätt		1	1
Ganska svårt		2	3
Mycket svårt		5	4

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden				annat
			storlek	pris	läge	bost.brist	
Häbo	1	1				X	
Älvkarleby							
Knivsta	1	1				X	
Heby		1				X	
Tierp	1	1		X		X	
Uppsala	1	1				X	
Enköping	1	1	X			X	
Östhammar		1			X	X	
Antal i länet	5	7	1	1	1	7	0

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2013

Kommun	Ungdomsbostäder	Studentbostäder
Häbo		
Älvkarleby		31
Knivsta		
Heby		
Tierp		20
Uppsala	120	12 000
Enköping	26	
Östhammar		
Totalt i länet	146	12 051

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	0	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	4	0
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste år	4	5
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	2
Brist - även på 5 års sikt	0	1

Tabell 8b) Byggnad av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost.	Seniorbost.	Trygghetsbost. antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
	antal kommuner	antal lgh		
Projekt på gång	4		3	
Nyproduktion	4	273	1	60
Ombyggnad	0	0	1	10
Omvandling	0	0	1	50
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	1		2	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	3		0	

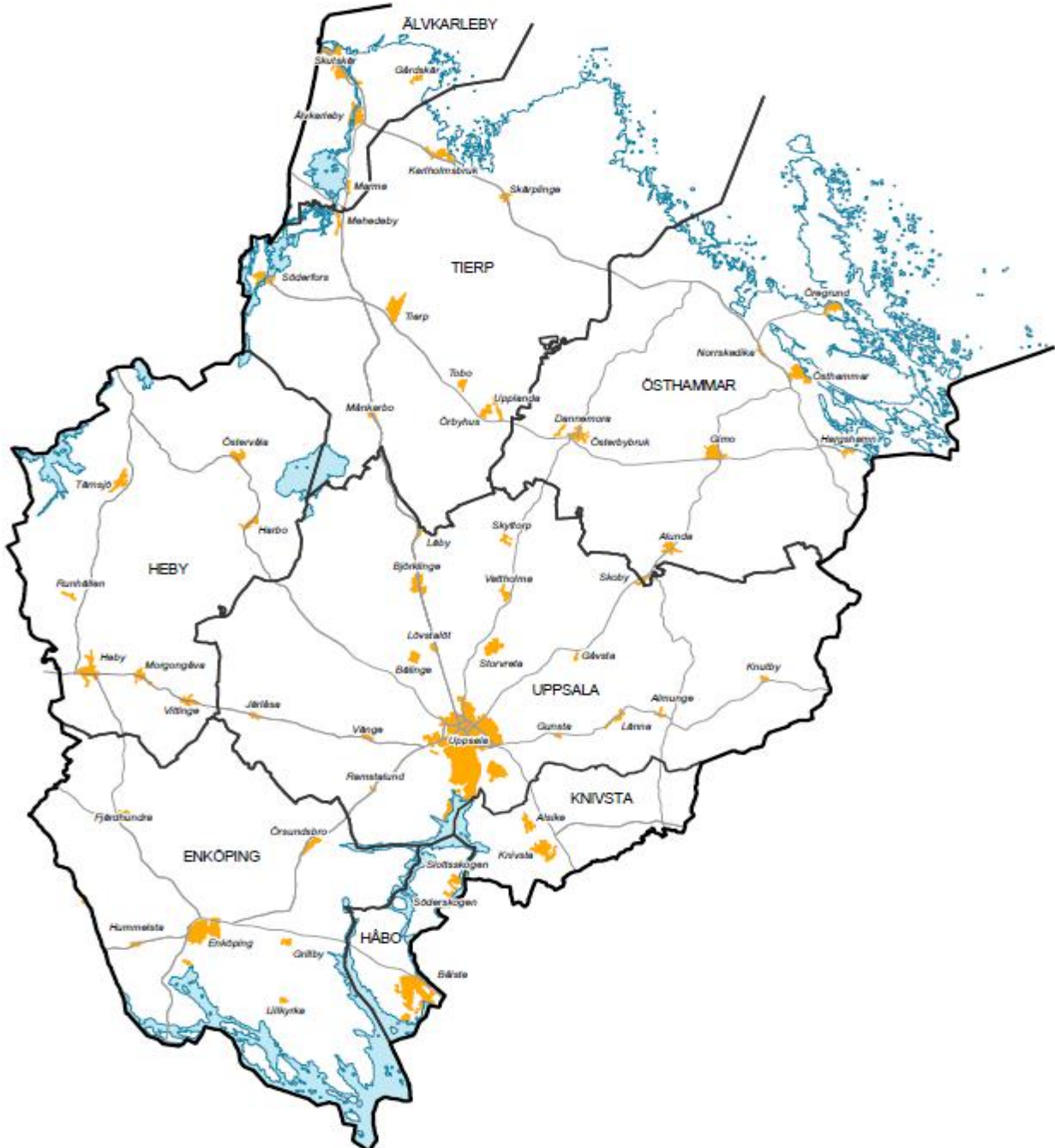
Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2012

Kommun	Antal	Antal	Antal avslag	Sammanlagt beviljat belopp, kr	Sammanlagt utbetalat belopp, kr
	ansökningar	beviljade bidrag			
Håbo	131	129	4	2 816 534	2 323 835
Älvkarleby	38	25	3	484 773	
Knivsta	91	88	3	1 454 000	1 344 350
Heby	94	77	2		2 034 958
Tierp	150	132	5		1 716 048
Uppsala	1 603	1 574	58	21 925 249	20 043 609
Enköping	292	246	10	2 729 172	2 558 463
Östhammar	243	274	14	2 653 212	1 328 289
Totalt i länet	2 642	2 545	99	32 062 940	31 349 552

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med 36 000 nya invånare. Befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande.

Analysen av regional bostadsmarknad 2013 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
Tel. 010-22 33 000

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