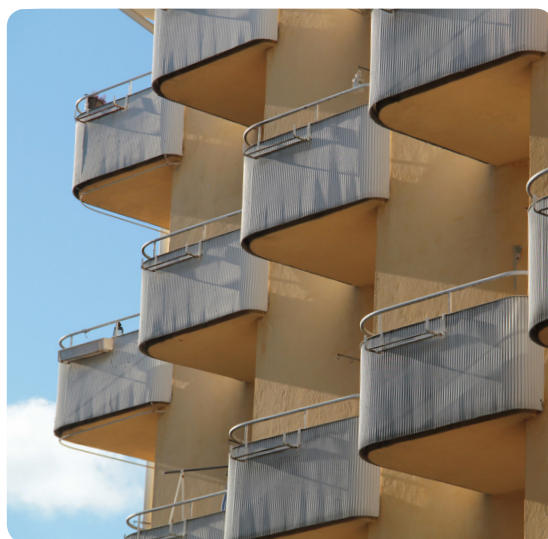


Analys av regional bostadsmarknad År 2014 i Uppsala län



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, 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 2014

Diariumnummer: 405-6742-2013

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund (Huvudförfattare) och Olof Molund (Integration)

Länsstyrelsen i Uppsala län

Hamnesplanaden 3

751 86 Uppsala

Tfn: 010-22 33 000 (vxl)

E-post: uppsala@lansstyrelsen.se

Internet: www.lansstyrelsen.se/uppsala

Länsstyrelsens Meddelandeserie 2014

ISSN 1400-4712

Du hittar rapporten som pdf-fil på vår webbplats www.lansstyrelsen.se/uppsala

Förord

Uppsala län är på många sätt ett attraktivt län att bo och verka i men hindren för att öka bostadsbyggandet är många och kända, men svårlösta. I december år 2013 arrangerade jag ett uppföljningsmöte kring länets avsiktsförklaring från år 2012 där ordförandena i länets kommunsstyrelser redogjorde för bostadsmarknadsläget i den egna kommunen. Min ambition var att synliggöra för fler aktörer hur de kan bidra till ett ökat bostadsbyggande. Jag konstaterar nu att byggföretagen inte är lika pessimistiska som tidigare. Förväntningarna i år pekar mot att bostadsproduktionen blir oförändrad från år 2013 eller till och med ökar i år.

Att kunna tillfredsställa människors och företags behov av bra bostäder är en grundförutsättning för samhällets tillväxt och välbefinnande. Nyckeln till det goda boendet är att kunna erbjuda bra bostäder samt fungerande städer och landsbygd, där önskemålen om trygghet, standard, service, läge, tillgänglighet och ett rikt kulturutbud uppfylls. En av de viktigaste framgångsfaktorerna är tillgängligheten. En ökad tillgänglighet ökar betalningsviljan att köpa bostäder. I dag väljer man bostad efter var man vill bo, inte var ens arbetsplats ligger.

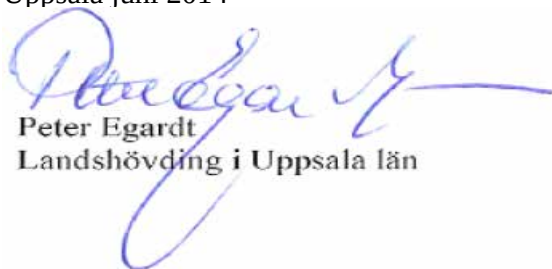
Framför allt råder det brist på hyresrätter i våra större städer, vilket begränsar rörligheten på bostadsmarknaden och även slår hårt mot de socioekonomiskt svaga grupperna. Det är många olika faktorer som ligger till grund för bostadssituationen. Enligt länets kommuner är det till stor del marknadsläget och investeringsviljan som är orsaken till att det ännu byggs för litet bostäder.

Viktigt, och alltmer uttalat, är behovet av att arbeta regionalt med bostadsfrågan. Den ändrade lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som har trätt i kraft förstärker det regionala perspektivet. Kommunerna ska enligt lagen i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen visa hur de tagit hänsyn till relevanta mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. En tydligare koppling mellan plan- och bygglagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har också lyfts fram, precis som Länsstyrelsens förstärkta roll som samrådspart.

I Uppsala läns kommuner genomförs en mängd lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunernas invånare, för att öka kvaliteten i boendemiljöerna samt till skapa nya bostäder. Jag konstaterar emellertid att samtliga av länets kommuner behöver utveckla sitt arbete med boendeplaneringen för att fullt ut uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det handlar generellt om att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen ur ett regionalt perspektiv. Och att ta ett helhetsgrepp och skapa en sammanhållen planering för boende som grundar sig på en demografisk behovsanalys samt uppsatta kommunala mål och visioner.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Den avsiktsförklaring som har slutits mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner sätter som mål 25 000 bostäder på fem år. Det är ett ambitiöst mål, men med gemensamma krafter ska vi kunna nå det.

Uppsala juni 2014



Peter Egardt
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning	Sid
1. Sammanfattning.	5 - 7
1.1 Om rapporten	
Resultat:	
2. Bostadsmarknadsläget i Uppsala län.	8 - 9
2.1 Befolkningsförändringar i förhållandet till färdigställda bostäder och behov.	
2.2 Befolkningsförändring, kommunvis under 25 år	
3. Bostadsbyggandet i Uppsala län.	10 - 12
3.1 Förväntat påbörjande av bostäder i nyproduktion.	
3.2 Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande.	
4. Demografiska förändringar.	13 - 14
5. Samordning och samverkan i bostadsförsörjningsplaneringen	15 - 16
5.1 Vikten av process och samverkan.	
6. Vad händer med allmännyttan?	17 - 18
6.1 Hyresrättsbyggandet?	
7. Finns det bostäder för alla?	19 - 27
7.1 Bostäder för alla grupper - läget i länet och omvärldsanalys år 2014.	
7.2 – 7.8 Bostadssituationen för ungdomar, studenter, hemlösa, EU-migranter, nyanlända, funktionshindrade och den äldre befolkningen.	
8. Bostadsförsörjningslagen	28
8.1 Kommunens ansvar.	
8.2 Länsstyrelsens ansvar.	
9. Länsstyrelsen ger råd, information och underlag.	29
9.1 Om bostadsmarknadsenkäten	
9.2 Om bostadsmarknadsanalysen	
9.3 Andra insatser	
10. Referenser.	30
11. Bilagor 1 - 3	31 - 36

1. Sammanfattning

Rapporten Bostadsmarknadsanalys för Uppsala län år 2014 vänder sig till alla som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling ur ett regionalt perspektiv. Rapporten belyser hur bostadsmarknaden såg ut i Uppsala län vid ingången av år 2014. Innehåll, fakta och analyser baseras huvudsakligen på resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

En fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart Uppsala län. Det råder obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län och underskott på bostäder i kommunernas centralorter och totalt sett.

Underskottet på bostäder har bland annat sin grund i att Uppsala län under lång tid har haft en naturlig befolkningsökning, men också i den stora inflyttning som ägde rum framförallt under åren 2006 - 2009. Befolkningsökningen skapar ett ökat behov av bostäder samt ställer krav på en större rörlighet på bostadsmarknaden.

- Återigen uppmärksammar kommunerna ungdomar, personer med funktionsnedsättning, äldre och nyanländas utsatta situation på bostadsmarknaden.
- Det som bidrar till att bostadsbyggandet är lågt i förhållandet till behovet är enligt kommunerna lågkonjunkturen, finansieringen och investeringsviljan som gör den framtida utvecklingen osäker.
- År 2013 färdigställdes 1 828 bostäder i länet, vilket är fler jämfört med respektive år 2010, 2011 och 2012. Av dessa är 434 småhus, ungefär genomsnittet av tidigare år mellan 2003 - 2012.
- Kommunerna bedömer ett behov av att nästan 19 600 bostäder behöver tillskapas under de närmast kommande fem åren. Hyresrätter med 6 965 bostäder, bostadsrätter med 8 850 bostäder och äganderätter i småhus med 3 725 bostäder.
- Kommunernas aktiva roll genom dialog och samverkan över kommungränserna är avgörande för att få fram en målbild för hur bostadsmarknaden i Uppsala län ska se ut i framtiden.
- De tusentals bostäder som ska byggas framöver ska i stor utsträckning byggas i områden där det redan bor människor i dag – det vill säga genom förtätning. Det ställer krav på en god medborgardialog i de aktuella projekten för att lyckas men det ställer också krav på att länets invånare får en djupare förståelse för att Uppsala län växer snabbt – och att det är bra.

Ett ökat bostadsbyggande är ett av de områden som Länsstyrelsen har identifierat ha en avgörande betydelse för regionens utveckling. Länets kommuner står också bakom detta i länets avsiktsförklaring från år 2012. För att nå målet på 25 000 nya bostäder på fem år kommer kommunerna säkerställa att det finns en mark- och planberedskap, att bostadsplaneringen samordnas med infrastruktur- och trafikplaneringen och att det finns uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunerna medverkar till att skapa flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden, använder markanvisningsinstrumentet och främjar en mångfald av aktörer för att få de bostäder som efterfrågas till pressade kostnader. Kommunerna kommer också att verka för att öka utbudet av student- och ungdomsbostäder.

Länsstyrelsen kommer fortsatt att verka för att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor samt följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning på regional nivå.

Ett antal kommuner har framfört att myndighetens stundtals långa handläggningstider försenar vissa bostadsprojekt. Under år 2013 har Länsstyrelsen, vad gäller överklagade PBL-ärenden, till följd av översynen av handläggningstiderna nästan halverat dessa i syfte att gynna bostadsbyggandet i länet. Ökade resurser från regeringen och egna prioriteringar har möjliggjort satsningen. Den genomsnittliga handläggningstiden för att avgöra överklagande av kommunala detaljplaner har sjunkit från nästan 21 veckor under år 2012 till 12 veckor under år 2013.

För att bostadsbyggandet ska kunna hålla en hög och jämn takt i länet – men ändå vara varierat till typ och upplåtelseform – är det viktigt att undanröja eventuella etableringshinder i länet för nya byggherrar och verka för att fler byggherrar vill och kan hjälpa till att bygga bostäder åt länets växande befolkning. I vissa av länets kommuner finns det många outnyttjade byggrätter inom färdiga detaljplaner som inte bebyggs. Detta har framkommit i diskussioner med kommunerna i länet. En del av dessa outnyttjade byggrätter kan till viss del förklaras av att ändrade förutsättningar har gett en investeringskalkyl med liten eller ingen avkastning för byggherren¹. En annan förklaring är att vissa av dessa byggrätter bortprioriteras av byggherrar till förmån för andra mer attraktiva byggrätter eller att byggherrar av marknadsekonomiska skäl i vissa lägen avvaktar påbörjande för att undvika att ett stort utbud tillfälligt sänker priserna.

Till viss del faller dock detta problem med outnyttjade byggrätter tillbaka på beslut tagna av kommunen. På vilket sätt kommunen anvisar mark, hur detaljplanerna utformas samt om och till vem kommunen tidigare eller fortlöpande har sålt mark får stor betydelse för vilka och hur många byggherrar som kan vara verksamma i kommunen. Kommunens olika beslut har betydelse för den lokala konkurrensen². Alla kommuner har möjlighet att förhandla med intressenter, men förhandlingsläget ser olika ut för olika kommuner och är beroende av markens attraktivitet. I många kommuner är annan än kommunen själv markägare och då är det viktigt att kommunen genom sitt ansvar för planeringen säkerställer en långsiktigt god markanvändning. Många nya bostäder kräver oftast ny eller utökad kapacitet i infrastrukturen, vilket även de allra flesta kommuner som redovisat hinder framhåller.

För att komma tillrätta med problemet att det byggs för lite och att det som byggs blir bostäder som efterfrågas, bör Uppsala läns kommuner bli bättre på att leva upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Detta innebär bland annat att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara antaget minst en gång under varje mandatperiod. Svaren i årets bostadsmarknadsenkät visar att samarbetet mellan kommunernas förvaltningar bör öka och även involvera förvaltningschefer och förtroendevalda i berörda nämnder. Boendefrågans komplexitet kräver att alla de förvaltningar som berörs på ett eller annat sätt ingår i utarbetandet av riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

¹ De stora byggherrarna har betydligt fler obebyggda byggrätter i Sverige än vad de har i andra länder enligt bolagens årsredovisningar.

² Kommunens agerande vid anvisning av mark för bostadsbyggande – Statskontoret 201:25

1.1 Om rapporten

Länsstyrelserna har ett uppdrag från regeringen att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras.³ I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om Länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.⁴ Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt.⁵

Det är Boverket som ansvarar för att på årlig basis ta fram en bostadsmarknadsenkät. Samråd har skett med länsstyrelser, Sveriges kommuner och landsting, Socialstyrelsen och Migrationsverket. Länsstyrelsens uppgift är att distribuera och följa upp enkäten och sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys. Analysen överlämnas till Boverket senast den 15 juni varje år. Boverket tar i sin tur fram en nationell bostadsmarknadsanalys som omfattar hela Sverige. Denna rapport lämnas till Regeringen.

Rapportens innehåll baseras på kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten. Det är med andra ord kommunernas egna uppskattningar som ligger till grund för resultaten i enkäten. Det är oftast kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget som deltar i arbetet med att fylla i enkätens sex delar. Då det ännu inte finns ett enhetligt och standardiserat sätt för samtliga kommuner att inhämta information samt att tolka och bedöma kommunens situation finns det risk för att bilden av bostadsmarknaden i länet inte blir helt rättvisande. Enkäten utgör dock ett tillräckligt gott underlag för att se trender och förändringar på bostadsmarknaden över tid.

Länsstyrelsens förhoppning är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala dokument som riktlinjer för bostadsförsörjning, genomförandeprogram och översiktsplaner. Målsättningen är även att rapporten fortsättningsvis ska utgöra en utgångspunkt för den regionala diskussionen kring hur vi kan uppnå en långsiktigt hållbar utveckling på bostadsmarknaden i Uppsala län.

I denna analys konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknadens aktörer. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktas krav på så väl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor efter flera av textavsnitten att utgå i från i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

³ SFS (2011:1160). Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁴ SFS (2000:1383). Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁵ SFS (2011:1160). Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2. Bostadsmarknadsläget i Uppsala län

Regeringens bostadspolitiska mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Hur behov och efterfrågan ser ut beror bland annat på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen, olika behov i olika skeden av livet samt hushållens inkomster och kostnader för boendet.

Behov och efterfrågan kan också ses ur olika perspektiv. Efterfrågan på bostäder kan bedömas ur ett demografiskt perspektiv med befolkningsutveckling, olika hushållssammansättningar och ekonomi, men även ur ett marknadsperspektiv, det vill säga vad som kan säljas till konsumenterna. Behoven kan också ses mer ur ett samhälleligt perspektiv, att svara upp mot behoven som olika människor har.

Bostadsmarknaden i Uppsala län uppfyller inte de bostadspolitiska målen. Det råder totalt sett ett underskott på bostäder i samtliga kommuner.

Vid en jämförelse med förra årets enkätundersökning har bilden förändrats i antalet kommuner som uppger underskott och balans. Underskottet av bostäder har ökat från sju kommuner år 2012 till samtliga åtta kommuner under år 2013, vilket till stor del beror på fortsatt ökning av invånarantalet. Antalet boende personer per bostadslägenhet har ökat⁶ och allt fler personer upplever sig trångbodda.

Bostadsmarknadsläget 1 januari 2014				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling totalt sett till år 2019
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskottet minskar
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskottet ökar
Håbo	Underskott	Underskott	Underskott	Underskottet minskar
Knivsta	Underskott	Underskott	Balans	Balans uppstår
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskottet ökar
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskottet minskar
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Balans	Balans uppstår
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskottet minskar

Källa: bostadsmarknadsenkäten 2014

För att skapa ett långsiktigt hållbart Uppsala län är det viktigt vad som byggs, att planering och byggande sker långsiktigt hållbart samt att det finns bostäder som tillgodoser såväl behov och efterfrågan för olika målgrupper. Investeringar i infrastruktur påverkar också rörligheten på bostadsmarknaden. Utbyggnad av infrastrukturen i Uppsala län har bidragit till att både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden blivit mer regional.

Samtliga aktörer på bostadsmarknaden kan bidra till att länet har en fungerande bostadsmarknad och att fler bostäder byggs. I länet finns en samsyn om hur detta ska gå till genom länets avsiktsförklaring år 2012 mellan landshövdingen och ordförande i länets kommunstyrelser.

Kommunerna bör ha en god planeringsberedskap och staten bör undanröja hinder för att bostadsbyggandet ska öka. Det är mot den bakgrunden som regeringen tillsatt flera utredningar vars syfte bland annat är att korta planprocessen.

Regeringens politiska initiativ inom boende och byggande redovisas längre fram i rapporten.

⁶ Befolkningsstatistik i sammandrag 2012 – Statistiska centralbyrån

2.1 Befolkningsförändring och färdigställda bostäder i Uppsala län 2003 - 2013



Källa: Statistiska centralbyrån

Bostadsbyggandet i Uppsala län har sjunkit efter år 2007 och fram till och med år 2012 samtidigt som befolkningstillväxten fortsatt med effekten att gapet mellan utbud och efterfrågan på bostäder ökar. Hänsyn bör även tas till den genom åren ackumulerade bristen på bostäder⁷. Kommunerna bedömer i sammanhanget ett behov av att nästan 19 600 bostäder tillskapas under de närmaste fem åren. Under år 2013 färdigställdes drygt 1 000 fler bostäder än under året 2012. Om den ökningen av bostadsbyggandet kommer att hålla i sig är dock för tidigt att uttala sig om.

2.2 Befolkningsförändring, kommunvis under 25 år, 1988 - 2013

	Folkmängd 1988	Folkmängd 2013	Därav andel Kvinnor 2013	Därav andel Män 2013
Kommun				
Enköping	33 700	40 656	20 227	20 429
Heby	13 287	13 450	6 576	6 874
Håbo	14 815	19 968	9 873	10 095
Knivsta	0	15 580	7 752	7 828
Tierp	19 620	20 144	9 946	10 198
Uppsala	161 828	205 199	104 105	101 094
Älvkarleby	9 175	9 132	4 466	4 666
Östhammar	21 338	21 352	10 411	10 941
Uppsala län	273 763	345 481	173 356	172 125

Knivsta kommun bröts ut ur Uppsala kommun 2003-01-01. Heby kommun tillhör Uppsala län från och med 2007-01-01. Källa: Statistiska centralbyrån

Befolkningen i Uppsala län uppgick den 31 december 2013 till 345 481 personer. Det är en ökning med 3 504 personer från föregående år. Befolkningsutvecklingen är dock ojämnt fördelad över länet. I sju av kommunerna ökade befolkningen i Uppsala (+2 574), Enköping (+307), Knivsta (+301), Östhammar (+90), Heby (+86), Håbo (+85) och Älvkarleby (+73). I Tierps kommun minskade befolkningen med 12 personer. Uppsala kommuns andel av länets befolkning uppgick vid utgången av år 2013 till cirka 59 procent.

⁷ Regional analys av bostadsmarknaden i Uppsala län – Länsstyrelsen år 2011.

3. Bostadsbyggandet i Uppsala län

Kommunernas övergripande förväntningar i årets bostadsmarknadsenkät indikerar ett relativt högt bostadsbyggande. Totalt förväntas drygt 6 218 bostäder byggas år 2014 till 2015. Andelarna är per upplåtelseform 42 procent hyresrätter, 51 procent bostadsrätter samt sju procent äganderätter i småhus.

3.1 Förväntat påbörjande 2014 – 2015 i nyproduktion enligt kommunernas bedömningar*

	Antal hyresrätter	Varav hyresrätter i allmännyttan	Antal bostadsrätter	Antal småhus (Eget ägande)	Detaljplan med laga kraft för antal bostäder
Enköping	732	592	569	61	471
Heby	34	24	12	10	0
Håbo	100	100	350	50	100
Knivsta	217	0	495	35	241
Tierp	64	64	85	25	83
Uppsala	1 452	1 050	1 665	175	1 280
Älvkarleby	-	-	-	-	-
Östhammar	-	-	27	60	47
Uppsala län	2 599	1 830	3 203	416	2 222

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2014

* Tabellen kompletteras med vilka storlekar på bostäder som kommunerna bedömer i bilaga till analysen.

Även om kommunerna är något mer återhållsamma i sina prognoser jämfört med de senaste åren medför bedömningarna att antalet påbörjade bostäder skulle öka med omkring 35 procent räknat på utfallet av påbörjandet år 2012 - 2013.

Antal byggprojekt indikerar alltså en möjlig återhämtning av bostadsbyggandet om än inte till nivåerna för det uppskattade behovet. Uppgifterna i årets bostadsmarknadsenkät visar dock på en något oroande planberedskap när det gäller förväntat påbörjande av projekt med antagna detaljplaner som vunnit laga kraft. Enligt tabellen ovan finns 2 222 bostäder i laga kraftvunna planer i förhållande till förväntat påbörjande av 6 218 bostäder, vilket motsvarar endast cirka 36 procent av förväntat bostadsbyggande. Kommunen behöver, i takt med efterfrågan på planlagd mark, kunna producera de detaljplaner som exploatörerna har intresse av att genomföra.

Under åren 2003 – 2013 har i genomsnitt 1 400 bostäder per år tillkommit i Uppsala län. Länsstyrelsens egen bedömning är att genomsnittet kommande år blir högre. (En följd av lågkonjunkturen är att byggherrar börjar bredda sitt produktutbud och vänder sig till fler målgrupper. Fler byggherrar börjar intressera sig för att bygga hyresrätter och några planerar bygga för egen förvaltning. Regeringens fortsatta fokus är att öka bostadsbyggandet och snabba upp planprocessen för att korta tiden från idé till färdig bostad).

Bostadsbyggandet är på väg uppåt⁸, men för att möta inflyttningen och behoven av att anpassa sitt boende vid nya förhållanden behövs ett betydligt högre bostadsbyggande, särskilt som det också finns ett ackumulerat behov av fler bostäder.

⁸ Statistiska centralbyrån – Nybyggnad av bostäder

Länsstyrelsen har i regionala sammankomster med bostadsmarknadens aktörer sedan år 2011 arbetat med att synliggöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. I år har bland annat detta skett genom ett uppdrag från regeringen⁹. Resultatet visar på att den allmänna konjunkturen och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder är den främsta förklaringen till när byggherrar väljer att starta byggprojekt med bostadsrätter eller äganderätter.

Det är Länsstyrelsens bedömning att de kommuner som lyckas bäst med sin planering för bostadsändamål är de kommuner som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap, verkar för att fler byggherrar vill och kan hjälpa till att bygga bostäder åt länets växande befolkning och 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 och med flera. Bostadsmarknadens aktörer är lyhörda för vilken efterfrågan som finns i kommunerna. I de fall kommunerna har en analys/strategi av hur efterfrågan ser ut så är också analysen/strategin viktig för marknaden.

Länsstyrelsens vidare bedömning är att länets gemensamma avsiktsförklaring från år 2012 har inlett ett utvecklingsarbete kring bostadsförsörjning, markpolitik och processer för planering och byggande hos såväl kommuner och andra aktörer i länet under de senaste åren.

3.2 Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande

Kommunerna har även i årets bostadsmarknadsenkät fått ta ställning till ett antal möjliga hinder som kan komma att påverka kommande utfall av deras antaganden. Under flera år har många, inte bara kommunerna, pekat på höga produktionskostnader som hinder för ökat bostadsbyggande. Till priset för själva produkten, bostadshuset, tillkommer ofta exploateringskostnader som hör mer eller mindre nära till bostadsobjektet¹⁰. Kostnaderna som belastar ett enskilt bostadsprojekt kan variera beroende på hur bärkraften bedöms hos projektet. Den direkta boendekostnaden för konsumenten som följd av hela investeringskostnaden avgör slutligen om ett projekt blir gångbart eller inte när det presenteras på marknaden.

Länets kommuner uppger, utan inbördes ordning, bland annat att ytterligare faktorer hindrar bostadsbyggandet.¹¹

- Överklagande av detaljplaner.
- Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL.
- Osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar.
- Finansieringskrav vid nybyggnation.
- Investeringsvilja hos byggherrar.

Två av länets kommuner uppger att överklagande av detaljplaner kan försvåra för byggandet, då det ofta medför en tidsåtgång som är svårbedömbär. Risken för

⁹ Uppdrag angående viss icke i anspråk tagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål (S2013/6822/PBB)

¹⁰ Till exempel hela eller delar av infrastruktur och anläggningar för kommunal service

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2014

överklaganden kan leda till en stark begränsning till vilka byggföretag som har resurser att delta i bostadsprojekt med osäkra tidplaner.

Debatten kring det låga bostadsbyggandet innehåller tendenser att skylla på att andra borde ta större ansvar och agera. Det kan till exempel röra behov av förenklade regelverk och ökad konkurrens inom byggmarknaden. Viktigt är istället att samverka för ett ökat byggande.

Det bredare behov som kommunerna ser löses inte alltid av byggande på den fria marknaden. Många av de som är i behov av en bostad har svårigheter att betala dagens marknadspriser i nyproduktion. Brist på ekonomiska incitament att byta bostad utifrån förändrade behov är en annan förklaring.

Flera utredningar¹² har den senaste tiden redovisat att bostadsbolagens och fastighetsägarnas hårda krav stänger ute allt fler från bostadsmarknaden. En av länets största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Uppsala län. Det vore därför önskvärt med en översyn av hur behovet kan tillgodoses för de som saknar betalningsförmåga att efterfråga en bostad på dagens bostadsmarknad. Många nya bostäder kräver också ny och utökad kapacitet i infrastrukturen vilket har framkommit i dialog med ett antal av kommunerna i länet.

I analysen konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknadens aktörer. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktas krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor nedan som berörda aktörer kan utgå i från i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

- Vilka förutsättningar finns för att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet och på så sätt skapa fler bostäder?
- Hur skapas stabila förutsättningar för bostadsbyggandet?
- Hur kan olika aktörer samordna sig för att optimera förutsättningarna för bostadsplanering och byggande?
- Är spelreglerna otydliga när det gäller bostadsbyggande? Vad kan staten ytterligare bidra med i den processen?
- Vilka incitament finns för byggherrarna att bygga mer?
- Hur kan tiden från initiativ till färdigställd bostad kortas ner?
- Hur ska vi bygga kostnadseffektiva bostäder som är anpassade efter olika grupper på bostadsmarknaden?
- Vilka hinder finns lokalt och regionalt i Uppsala län för att tillgodose bostadsbehovet?
- Vilka marknads- och planeringsmässiga förutsättningar finns i dag för ett ökat bostadsbyggande?

¹² Exempel. Boverkets rapport (2010) om bostadsmarknaden 2010 - 2011

4. Demografiska förändringar

Sveriges befolkning ökar snabbare än vad som tidigare har antagits. Enligt Statistiska centralbyråns (SCB) prognos kommer Sverige redan år 2018 ha drygt 10 miljoner invånare. Det som föranlett ändringen i prognosen är att fler föds, migrationen ökar och att vi lever längre.¹³ Uppsala län hade under åren 2006 – 2009 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i stor inflyttning från utlandet. Befolkningen ökade i sju av länets kommuner år 2013. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. Enligt prognoserna för befolkningsökningen som Regionförbundet i Uppsala län har gjort i sin regionala utvecklingsstrategi (RUS), beräknas befolkningen i Stockholm – Mälardalenregionen öka med omkring 650 000 personer fram till år 2030.

Uppsala län kommer enligt RUS 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 cirka 62 procent i Uppsala kommun, 22 procent i Håbo, Enköping och Knivsta sammanlagt samt 15 procent i Heby, Älvkarleby, Tierp och Östhammar sammanlagt. Länsstyrelsen har i andra sammanhang konstaterat att det finns anledning att tro att även det mest expansiva alternativet kan komma att överträffas.

Ungdomars (15 – 24 år) inrikes flyttningar under 2013						
Kommun	Inrikes inflyttade		Inrikes utflyttade		Flyttningsnetto	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Enköping	245	220	288	238	-43	-18
Heby	115	71	126	117	-11	-46
Håbo	106	96	177	140	-71	-44
Knivsta	104	72	146	106	-42	-34
Tierp	123	91	190	141	-67	-50
Uppsala	2 659	1 939	1 674	1 195	985	744
Älvkarleby	65	61	73	79	-8	-18
Östhammar	130	83	160	119	-30	-36
Uppsala län	3 547	2 633	2 834	2 135	713	498

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Den stora demografiska utmaningen är bland annat gruppen unga vuxna som nu är på väg att flytta hemifrån och som kommer att bilda nya hushåll på bostadsmarknaden.

Invandrare och utvandrare under 2013						
Kommun	Invandringar		Utvandringar		Flyttningsnetto	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Enköping	124	133	59	49	65	84
Heby	39	30	10	8	29	22
Håbo	55	71	23	23	32	48
Knivsta	71	74	31	28	40	46
Tierp	47	47	25	26	22	21
Uppsala	1 288	1 330	697	731	591	599
Älvkarleby	26	27	7	5	19	22
Östhammar	37	44	18	12	19	32
Uppsala län	1 640	1 756	870	882	817	874

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

¹³ SCB (2013). Tabell Presentation. Befolkningsframskrivningar

Preferenser och behov av olika boendeformer varierar mellan grupper och personer. Vad som är ett "attraktivt" boende är svårt att säga, eftersom det kan innebära olika saker beroende på person och i vilket skede i livet personen i fråga befinner sig.

Fler grupper i samhället som drabbas av bristen på bostäder är betalningssvaga hushåll i bred bemärkelse. Bland annat nyanlända med uppehållstillstånd, ensamkommande barn samt personer som redan hamnat i en situation av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden.

Samtidigt kommer en stor grupp äldre med helt andra krav och önskemål om hur de vill bo på äldre dagar. Även familjebildning och barnafödandet är högt, vilket ställer krav på bostäder som attraherar barnfamiljer. En ökande grupp av gästforskare och utländska experter ska också kunna hitta en lämplig bostad i Uppsala län.

Den nya omskrivna lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar¹⁴ som i år har trätt i kraft förstärker det regionala perspektivet. Kommunerna ska enligt förslaget i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen visa hur de tagit hänsyn till relevanta mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. En tydligare koppling mellan plan- och bygglagen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har lyfts fram, precis som Länsstyrelsens förstärkta roll som samrådspart. Mer om bostadssituationen för särskilda grupper går att läsa längre fram i rapporten.

I analysen konstateras att hantera demografiska förändringar är ett gemensamt ansvar för kommunen och staten. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitik, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktas krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor nedan som berörda aktörer kan utgå i från i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

- Hur skapas ett bättre samarbete mellan bostadsmarknadens olika aktörer för att möta behoven på bostadsmarknaden i Uppsala län?
- Behövs en gemensam strategi för bostadsförsörjningen i länet? Hur kommer denna strategi i så fall bäst till stånd? Vilka aktörer ska medverka?
- Hur kan kommunerna bättre använda planmonopolet för att nå en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning?
- Vilka förutsättningar finns för att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet och på så sätt skapa fler bostäder?
- Hur gynnas en bättre rörlighet på bostadsmarknaden och mellan kommunerna?
- Vad är underskott respektive balans på bostadsmarknaden? Hur kan en bättre balans upprätthållas på bostadsmarknaden i Uppsala län?
- Hur ser mekanismerna ut bakom de regionala flyttströmmarna?
- Hur ska betalningssvaga gruppers bostadsbehov tillgodoses?

¹⁴ SFS (2000:1383). Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

5. Samordning och samverkan såväl inom som mellan kommuner och regionalt

Regeringen har den senaste tiden poängterat vikten av ett ökat regionalt perspektiv i bostadsförsörjningsfrågorna. Detta syns bland annat i direktiven till översynen av den omskrivna bostadsförsörjningslagen som trätt ikraft från den 1 januari i år. Det syns även genom den parlamentariska kommitté som tillsats för att utvärdera det nuvarande systemet med regionplanering i plan- och bygglagen med syftet att behovet av bostäder på ett bättre sätt ska kunna tillgodoses.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten har fem kommuner angivit att de samarbetar eller samråder med någon annan kommun i bostadsförsörjningsfrågor. Dialog har främst förts utifrån länets avsiktsförklaring från år 2012 kring de uppsatta bostadspolitiska målen.

En kommun är inte en isolerad ö. Frågor som rör arbets- och bostadsmarknader hänger ihop över kommungränserna. Samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen i Uppsala län ska hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt.¹⁵ Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men eftersom bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränsen krävs en mellankommunal och regional samverkan. Kommunernas aktiva roll genom dialog och samverkan över kommungränserna är också avgörande för att kunna få fram en gemensam målbild för hur bostadsmarknaden i Uppsala län ska se ut i framtiden. Kommunerna har bostadsförsörjningsansvaret och skapar förutsättningar för planering och byggande. I dag vill alla länets kommuner växa och att det ska byggas bostäder. Men det behövs att planeringen för bostadsförsörjningen behöver bli mer regional.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i både kommuner och region.

Bostadsbyggandet sker på marknadens villkor men det är kommunen som genom ansvaret för planeringen ger marknaden förutsättningar att fungera. De långa ledtiderna i bostadsbyggandet medför att kommunerna tillsammans med bygg- och bostadsföretagen bör vara både framsynta och lyhörda för att försöka bedöma och tolka kommande efterfrågan och framtida behov. Samordning av infrastruktursatsningar och bostadsbyggande¹⁶ är en av förutsättningarna för att öka bostadsbyggandet och en faktor som begränsar bostadsbyggandet i länet¹⁷.

Uppsala läns infrastruktur är väl utbyggd och det finns goda möjligheter att bo i en kommun, pendla till jobbet i en annan och handla sina dagligvaror i en tredje.

¹⁵ Länsstyrelserna har ett uppdrag att följa upp och analysera denna fråga i BMA enligt (SFS 2011:1160) förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

¹⁶ SNS-rapport. *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur* av KTH-professorerna

Göran Cars, Thomas Kalbro och Hans Lind.

¹⁷ Bostadsmarknadsenkäten - 2014

Kunskap och dialog kring vad som sker i grannkommunen bidrar till en bättre boendeplanering, bättre valmöjligheter för boende och större möjligheter för kommunen att klara bostadsförsörjningsansvaret. Samarbete mellan kommuner när det gäller boendefrågor har trots detta skett i begränsad omfattning.

Den Regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Uppsala län slår bland annat fast ett regionalt perspektiv på planering och byggande. Flera aktuella skeenden som kraftig befolkningstillväxt, regionförstoring och miljöproblem kräver regional samordning i planeringen för en balanserad och hållbar utveckling enligt RUS:en.

Att öka bostadsproduktionen samt att få en inriktning som tillgodoser olika gruppers behov och stimulerar rörlighet på bostadsmarknaden, liksom att försöka stävja en tilltagande bostadssegregering kräver gemensamma grepp i regionen. Det saknas i dag, enligt lämnade svar i bostadsmarknadsenkäten, ett mer konkret samarbete såväl mellankommunalt som regionalt kring bostadsförsörjningsplaneringen.

5.1 Vikten av process och samverkan

För att komma tillrätta med problemet att det byggs för lite och att det som byggs blir bostäder som efterfrågas, bör Uppsala läns kommuner bli bättre på att leva upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Detta innebär bland annat att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara antaget minst en gång under varje mandatperiod. Svaren i årets bostadsmarknadsenkät visar att samarbetet mellan kommunernas förvaltningar bör öka och även involvera förvaltningschefer och förtroendevalda i berörda nämnder. Boendefrågans komplexitet kräver att alla de förvaltningar som berörs på ett eller annat sätt ingår i utarbetandet av riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Att också privata och offentliga aktörer samverkar är centralt i all samhällsplanering och bostadsbyggande. Att samverka i tidiga skeden och fortlöpande genom hela processer är i dessa sammanhang ofta en framgångsfaktor, oavsett vad utmaningen gäller. Det sociala kapitalet, det vill säga det sätt på vilket olika aktörer bygger relationer och tillit till varandra, har avgörande betydelse för om samverkan i regionalt utvecklingsarbete ska fungera. Målet är att hitta lösningar som alla kan acceptera och gynnas av - inte minst slutkonsumenten.

För att samverkan inte ska bli ett tomt ord är det bra att aktörerna, såväl inför som under en samarbetsprocess, för ett resonemang om varför det är viktigt att samverka i just denna process och vilket mål samarbetet har i sig. Det är också viktigt att ordentligt analysera vilka frågor som behöver lösas gemensamt. För alla andra frågor är det mer effektivt att varje kommun hanterar dessa på egen hand. Göran Cars och Amy Rader Olsson presenterar i rapporten *Konsten att bygga bättre, billigare och snabbare* råd till kommuner, byggare och andra aktörer om samverkan för delregional utveckling.¹⁸

¹⁸ Stockholms handelskammare (2009:3): *Konsten att bygga bättre, billigare och snabbare*.

6. Vad händer med allmännyttan?

De utmärkande dragen för svensk allmännytta är att bostadsföretagen ägs helt eller huvudsakligen av kommunen. Tidigare skulle bolagen drivas utan vinstsyfte men från och med år 2011 gäller att de ska drivas affärsmässigt. De allmännyttiga bolagen är öppna för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Det sistnämnda gör att den svenska allmännyttan skiljer sig från sin motsvarighet i många andra länder, där man talar om "social housing", som riktar sig specifikt till svagare grupper på bostadsmarknaden.

Totalt bostadsbestånd 2013-12-31			Allmännyttigt bostadsbestånd 2013-12-31		
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal hyresrätter	Därav lediga för uthyrning i allmännytta	Ökande eller minskande bostadsbestånd under år 2013
Enköping	9 026	9 758	2 579	0	Ökande
Heby	1 586	4 627	850	10	Ingen förändring
Håbo	4 244	5 708	1 290	0	Minskande
Knivsta	1 680	4 207	491	0	Ingen förändring
Tierp	3 549	6 164	1 720	23	Ökande
Uppsala	72 370	27 391	15 161	0	Ökande
Älvkarleby	1 464	2 955	1 039	0	Minskande
Östhammar	3 805	6 769	1 884	13	Ökande
Uppsala län	97 724	67 579	25 014	46	

Källa: Statistiska centralbyrån (totalt bostadsbestånd) och Bostadsmarknadsenkäten (allmännyttigt bestånd)

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har fram till 2014 förekommit endast till en mindre del i Uppsala län. Intresset från hyresgäster i allmännyttiga bostäder att förvärva fastighet till bostads- och eller äganderätt har varit litet i länet. Försäljning av hyresrätter har genomförts i tre kommuner. I allmännyttiga bostadsföretaget Uppsalahem AB med 990 stycken, till andra aktörer för fortsatt uthyrning som hyresrätter, för att möjliggöra inköp av nya fastigheter. I allmännyttiga bostadsföretagen Håbohus AB och Älvkarlebyhus AB såldes sex respektive två hyresbostäder för att möjliggöra ombildning till äganderätter.

Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen har nu under ett antal år varit på en nivå som inte är sunt för länet. I årets enkät uppger fem kommuner att de inte har några lediga lägenheter alls i allmännyttan. Resterande tre kommuner anger att det finns 46 lediga lägenheter för omedelbar uthyrning. En lämplig nivå på vakansgraden i bostadsbestånden bör ligga på 1-2 % för att skapa en viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden, vilket framkommit i dialogen med allmännyttorna i länet.

Vid Länsstyrelsens undersökning i januari månad 2014 fanns drygt 100 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 90 000 bostadssökande, varav cirka 19 000 aktivt sökande. Till övervägande del i bostadskön återfinns åldersgruppen födda 1980 – 1989 följt av åldersgrupp födda 1990 – 1999 och åldersgrupp födda 1970 – 1979.

6.1 Hyresrättsbyggandet?

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

i 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 fram till år 2013 låtit sitt kommunala bostadsföretag bygga 500 hyresrätter per år. Det är dock så att nivån på lediga hyreslägenheter i allmännyttorna i de större tätorterna är allvarligt lågt enligt tidigare avsnitt i denna rapport.

Situationen med de senare årens låga bostadsbyggande behöver ändras. För ett ökat bostadsbyggande krävs att många pusselbitar ska falla på plats, om inte samtidigt så väl i rätt följd. Det är också avgörande att alla inblandade aktörer arbetar för och mot samma mål och har en gemensam målbild.

Det som tydligt framgår av de senaste årens bostadsmarknadsenkäter är ett stort behov av hyresrätter, vilket inte är något som avspeglar sig i statistiken från Statistiska centralbyrån över färdigställda lägenheter.

Betydelsen av tillgången på hyresrätter kan inte nog understrykas. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av många anledningar. Dels bidrar hyresrätten till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas till exempel för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete och för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet. Dels utgör upplåtelseformen en förutsättning för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad. Det handlar helt enkelt om att hushållen ska komma in på bostadsmarknaden överhuvudtaget.

Det är en mängd olika faktorer som påverkar bostadsbyggandet, faktorer som påverkar varandra och som förändras över tid. Till och från i debatten lyfts enstaka delar i processen upp som ett avgörande hinder. Sanningen är snarare att hindren kan vara flera och inte alltid samma.

Det som är intressant att veta mer om, är vad det är som gör att det som byggs blivit byggt. Att veta mer om samverkande faktorer som har betydelse för att få igång nya byggnationer och att få dessa i hamn. Faktorer som gör att projekten inte försenas eller läggs ner.

I analysen konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknadens aktörer. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktar beredningen krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor nedan som berörda aktörer kan utgå i från i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

- Vad blir konsekvenserna av att försäljning av allmännyttan ökar, för såväl enskilda kommuner som för Uppsala län i sin helhet?
- Hur kan allmännyttan öka nyproduktionen?
- Är kommunens verktyg tillräckliga för att möta bostadsbehoven?
Används allmännytta och ägardirektiv som verktyg?
- Hur kan kommunerna bättre använda sitt planmonopol för att nå en långsiktig lösning på bostadsförsörjningen i länet?

7. Finns det bostäder för alla i Uppsala län?

Enligt årets bostadsmarknadsenkät råder det brist på bostäder för framförallt nyanlända (åtta kommuner). Två andra grupper som också hamnar högt upp på listan är personer med funktionsnedsättning (åtta kommuner) och ungdomar (sex kommuner). Bristen på bostäder fördelar sig ganska jämnt för de resterande grupperna som behovsprövade personer i äldreboenden, trygghetsbostäder och seniorbostäder (i spannet en till två kommuner). Utöver dessa grupper nämns även bostäder för kvinnor som utsatts för våld i nära relationer och personer med skulder, inte tillräcklig ekonomi och missbruk.

7.1 Bostäder för alla grupper - Läget i länet och omvärldsanalys år 2014

Bostadsmarknaden i Uppsala län har länge varit ansträngd för många samhällsgrupper.

Svaren i årets enkät visar att det fortfarande råder brist på bostäder för de flesta samhällsgrupperna och på såväl stora som små lägenheter. Bristen på små lägenheter har bland annat sin grund i den babyboom¹⁹ som ägde rum för drygt 20 år sedan, som nu gör att många ungdomar söker sitt första boende, men också i att många äldre är redo att lämna sina villor för ett mindre och inte så krävande boende. Nyanlända med uppehållstillstånd har svårt att få ett eget boende och en övervägande majoritet av kommunerna uppger i enkäten att det är svårt att hitta bostäder till nyanlända.

Uppsala län står inför en markant förändring i åldersstrukturen under den närmaste tioårsperioden, då gruppen 65 - 74-åringar kommer att öka kraftigt. Den kommande puckeln av 40-talister ställer krav på att fler boenden byggs. För samtliga grupper är det främst små och billiga hyresrätter som efterfrågas.

SEB:s²⁰ boprisindikator genomförs varje månad och mäter skillnaden mellan andelen hushåll som tror på stigande priser och andelen som tror på fallande priser. Enligt indikatorn hittills i år tror allt fler svenskar på stigande bostadspriser. Förväntningar att priserna ska fortsätta öka kan leda till en så kallad bostadsbubbla. I rapporten *Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla*²¹ är slutsatsen ändå att Sverige inte har en bostadsbubbla och det förklaras av fundamentala faktorer. Det är också troligt att det svenska systemet med bostadsrätter, som innebär att en bostad köps för att bo i, motverkar stora svängningar på bostadsmarknaden.

I Uppsala län liksom i andra län är även byggherrarna skickliga på att producera precis så många bostäder som behövs för att hålla prisbilden uppe samt på att hålla en hög försäljningsgrad innan bostäderna byggstartas. Ägarlägenheter som är en vanlig upplåtelseform i andra länder byggs ofta på spekulativt vilket kan leda till stora prisfall om efterfrågan viker. Slutsatsen att utvecklingen i Sverige till stor del har naturliga förklaringar verkar rimlig i kombination med att svenska byggföretag inte bygger på spekulativt.

¹⁹ Befolkningsstatistik – Statistiska centralbyrån

²⁰ Skandinaviska enskilda banken AB

²¹ Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla. Evidens, 2013

Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak där kravet ökade på kontantinsats vid köp av bostadsrätt. Efter regleringen får nya bostadslån maximalt uppgå till 85 procent av köpesumman. Syftet med bolånetaket är att öka konsumentskyddet och att undvika en osund utveckling av kreditmarknaden med höga belåningsgrader.

Det höjda bolånetaket har fått kritik för att försvåra för många att kunna köpa en egen bostad. Mäklarsamfundet har genomfört en undersökning bland fastighetsmäklare som visar att flera av deras kunder har svårare att ta lån eller får avslag på lån²². Undersökningen visar också att unga förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper försvunnit från marknaden.

7.2 Hur ser bostadssituationen ut för ungdomar och studenter i Uppsala län?

De unga vuxna²³ har under flera år legat bland de grupper som har särskilt svårt att få bostad i Uppsala län. Den främsta anledningen till att ungdomar och studenter i dag inte får en egen bostad är bristen på bostäder, andra skäl är att bostäderna är för stora eller för dyra.

Så många som sex av Uppsala läns kommuner anger att det råder brist på den typ av bostäder som ungdomar efterfrågar. I Uppsala kommun finns i dag 350 ungdomsbostäder och i Enköpings kommun 26 stycken. I Uppsala kommun planeras under år 2014 påbörjande av ytterligare 230 ungdomsbostäder. I flera kommuner pågår särskilda insatser för att underlätta för ungdomarna att skaffa en egen bostad. Den vanligaste åtgärden är nyproduktion, eller ombyggnad av, bostäder som riktar sig till ungdomar.

I Uppsala kommun finns drygt 12 800 studentbostäder vilket kommunen bedömer vara i underskott mot behovet just nu. Uppsala kommun planerar mot bakgrund av detta att påbörja byggandet av 300 studentbostäder under åren 2014 - 2015. Två grannkommuner i länet anger att även de har underskott på bostäder för studenter.

De unga drabbas hårt av bostadsbristen. Situationen för de unga är i många fall akut och det kan komma att bli värre framöver²⁴. En mycket stor ungdomsgrupp är på väg in på bostadsmarknaden, vilket beror på att det föddes många barn i slutet av 80-talet och början på 90-talet. Det generella flyttmönstret är att ungdomar flyttar från en mindre kommun till en större, vanligen för att studera eller för att arbetsmarknaden är mer gynnsam i storstadsområdena. Detta sätter särskilt stor press på bostadsmarknaderna i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna, där det redan idag råder stor brist på bostäder för unga.

Hyresrätten är den första egna boendeformen för de flesta unga. Om andelen hyresrätter minskar kan det leda till att färre ungdomar kan etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden.²⁵ För unga, som är i en etableringsfas i livet, är hyresrätten viktig för att kunna flytta dit jobb och studiemöjligheter finns.

²² Två år med bolånetaket (2013) – Hur har bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats?

²³ Bostadsmarknadsenkäter åren 2011 - 2014

²⁴ Hyresgästföreningen (2013) Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?

²⁵ Boverket (2008) Första bostaden – Ungdomars möjlighet på bostadsmarknaden i storstadsområden

Unga har oftast lägre inkomst, kortare och mindre trygga anställningar och ett litet sparkapital, vilket gör det svårt att få lån.²⁶ Nybyggda lägenheter och bostadsrätter utgör därför inte ett alternativ för de flesta unga i boendekarriären.

Det stora antalet studerande har gjort att bostadssituationen också är ansträngd på många universitets- och högskoleorter i dag. Orsaken till det rekordhöga antalet studerande är de stora ungdomskullarna och situationen på arbetsmarknaden.

Flera av lärosätena i länet är belägna på orter som redan har brist på bostäder. Då de flesta studenterna bor i en bostad i det ordinarie beståndet förvärrar detta den redan kritiska situationen. Varje terminsstart är det ett stort antal studenter som därför står utan bostad. Förhållandena är därför svåra också för de internationella studenterna. För att öka länets tillväxt och konkurrenskraft är det betydelsefullt med en välutbildad befolkning. En god tillgång till bostäder för studenter är därför en angelägen fråga att lösa för hela länet.

7.3 Bostäder för hemlösa

Regeringen uppdrog i januari 2012 åt länsstyrelserna att med utgångspunkt från kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkningar av barnfamiljer²⁷.

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. Enligt Socialstyrelsens breda definition av hemlöshet bedömdes 1 890 personer i Uppsala län vara hemlösa vid den senaste kartläggningen år 2011.

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 hyrs 1 191 lägenheter. 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 55 hushåll som fick ta över kontraktet under år 2013, en ökning med nio hushåll från föregående år, och 27 hushåll flyttade till andra värdar som gav dem förstahandskontrakt. Antalet hushåll som får ett förstahandskontrakt kan vara ett mått på hur kommunen bedriver sitt stödjande arbete bland dessa hyresgäster. I de 1 191 hushåll som hyr i andra hand av kommunen finns det 949 hemmavarande barn under 18 år.

Utan ett eget hem är det svårt att ta itu med andra problem. En del personer har i dag inte möjlighet att teckna ett eget hyreskontrakt utan löser situationen genom att bo tillfälligt hos bekanta. I värsta fall lever personerna på gatan under kortare eller längre perioder. Skälen till att någon inte får en egen bostad kan vara många – till exempel dålig ekonomi, våld i nära relationer, psykiska funktionshinder eller nuvarande- eller tidigare missbruk.

²⁶ Ungdomsstyrelsen (2009) Ung idag 2009, ungas levnadsvillkor

²⁷ Regeringsbeslut 11:5 (2012)

Socialstyrelsen har en 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, kvinnojour eller är uteliggare.

Till kategori två hör personer som planeras att bli utskrivna från kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem²⁸ eller SIS-institution²⁹ 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.

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 fem av de åtta kommunerna med uppsökande verksamhet. Det kan till exempel 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 tre). 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 Socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

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 en kommun har även samarbete med privata värdar. En kommun har inget sådant samarbete.

²⁸ HVB - hem för vård eller boende

²⁹ SIS-institution - Statens institutionsstyrelse är den myndighet som sedan den 1 juli 1993 administrerar och driver tvångsvård av ungdomar och vuxna missbrukare i Sverige

7.4 Bostad först

Länsstyrelsen genomförde för kommunerna under september månad 2013 ett seminarium kring konceptet ”Bostad Först” och vräkningsförebyggande arbete.

Forskare vid Socialhögskolan i Lund arbetar för att ändra riktning i den svenska hemlöshetspolitiken. De vill komma bort från systemet med boendetrappor som de flesta svenska kommuner använder sig av idag. Forskarna menar att det snarare stjälper än hjälper den bostadslöse. Systemet innebär att den hemlöse får kvalificera sig till ett eget boende genom att klättra uppåt i boendehierarkin – från natthärbärge och olika korttidsboenden till eget förstahandskontrakt.

Den metod som Socialhögskolan i Lund förespråkar använder sig av rakt motsatt logik: först en egen bostad, därefter massiva hjälpinsatser. Metoden kallas ”bostad först” och går ut på att en egen bostad är en grundtrygghet som den hemlöse behöver för att kunna ta itu med sina problem. Den har testats i andra länder, bland annat i USA, Tyskland och Finland. Och resultaten har varit goda i de försök som utvärderats av i New York och Hannover – cirka 90 procent av de som fått en bostad i kombination med intensiv rehabilitering har lyckats behålla sina kontrakt. För att ändra på den rådande hemlöshetspolitiken krävs ett brett samarbete mellan forskare, politiker, olika myndigheter, näringsliv, intresseorganisationer, bostadsföretag och brukare.

Syftet med detta är:

- Att stärka rätten till en egen bostad för de hemlösa
- Att skapa en samsyn om bostadens betydelse
- Att se hemlösheten som ett komplext problem som kräver differentierade åtgärder och bygger på metoder som har stöd av vetenskap och beprövad praktik
- Att ge ett samordnat och individanpassad stöd under frivilliga former till dem som får en egen bostad.
- Att arbeta med brukarmedverkan

För att lyckas att komma tillrätta med problemet krävs:

- Att stoppa tillflödet till hemlösheten
- Att mobilisera stöd och informera för att komma tillrätta med många av myterna som florerar
- Att arbeta så de hemlösa kan få och behålla bostäder
- Att arbeta efter en kvarboendepprincip
- Att målmedvetet arbeta för att härbärgen och olika trappstegsalternativ ersätts av ordinära boenden

7.5 EU-migranter

Under en längre tid har det varit stor osäkerhet om hur många hemlösa EU-migranter som befinner sig i Sverige för att söka arbete inom ramen för den fria rörligheten. För att få mer kunskap om utrikesfödda som saknar permanent uppehållstillstånd i Sverige och som lever i hemlöshet fick Socialstyrelsen i uppdrag av Regeringen att genomföra en kartläggning.

Uppdraget redovisades i maj år 2013 och resultatet bygger på rapportering under ett mätdygn. Kartläggning baseras på uppgifter från kommuner, polisen, andra myndigheter samt organisationer och kyrkor. Eftersom många av migranterna är rörliga och flyttar mellan olika kommuner för att söka arbete är det svårt att få fram en exakt siffra. Undersökningen är emellertid viktig, eftersom det är den första övergripande kartläggningen som har gjorts i Sverige av denna målgrupp.

Resultatet av kartläggningen visar att under det aktuella mätdygnet inrapporterades 370 hemlösa personer utan permanent uppehållstillstånd. De flesta personerna i undersökningen har inte lyckats få arbete i Sverige och var tredje person försörjer sig som gatumusikant eller genom att tigga. De flesta av personerna har inte varit hemlösa i sina hemländer, men när de inte får tillträde till den svenska arbetsmarknaden ökar utsattheten och risken för hemlöshet. Hälften av alla i kartläggningen lever i så kallat akut hemlöshet (utomhus, tält, bil eller husvagn).

I den fria rörligheten ligger att personen ska försörja sig själv och inte belasta socialförsäkringssystemet i det land där man söker arbete och kommunernas socialtjänst bistår vanligtvis endast med akuta insatser. I flera av de större städerna i Sverige har man dock upprättat tillfälliga akutboenden för EU-migranter.

Det finns ett behov av stöd anpassat efter denna grupps särskilda behov. Information behövs också på alla nivåer – riktad till individen, verksamheterna och myndigheter. Det handlar både om tolkning av regelverk, mer allmän information om det svenska systemet och vilka förutsättningar som gäller på arbets- och bostadsmarknaden.

En slutsats från kartläggningen är att de hemlösa EU-migranternas livssituation är mycket utsatt. Det är därför angeläget att synliggöra deras livsvillkor och behov.

7.6 Nyanlända med uppehållstillstånd har svårt att få ett eget boende

Hur ser de nyanländas bostadssituation ut i länets kommuner? Samtliga kommuner uppger att de är svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till nyanlända. Det största problemet för att kunna tillgodose behovet är bristen på hyreslägenheter, följt av att hitta lägenheter för stora familjer. Dessa två problem har dominerat de senaste åren. Statistiken visar också att hyresvärdarna fortfarande ställer höga krav på de inflyttade, men att de har blivit mer villiga att ta emot stora barnfamiljer.

Bostadssituationen för nyanlända med uppehållstillstånd - Läget i länet och omvärldsanalys år 2014

Nyanlända är benämningen på personer som erhållit uppehållstillstånd som asylsökande det vill säga på grund av flyktingskäl, andra skyddsbehov eller synnerligen ömmande omständigheter.

Överenskommelser om mottagande av nyanlända består av två delar. Dels anvisningsbara platser, personer som kan anvisas en kommun från Migrationsverkets anläggningsboenden och dels egenbosatta, personer som bosätter sig på egen hand utan hjälp av någon myndighet. Den stora utmaningen i dagsläget är att andelen personer som beviljas uppehållstillstånd ökar väsentligen

snabbare än kommunernas mottagningskapacitet. Bristen på anvisningsbara platser i landet är akut och i Uppsala län är situationen särskilt svår. I Uppsala län fanns vid ingången av år 2014 ett behov om 1 604 platser totalt, varav 782 anvisningsbara platser.

Mottagandet av nyanlända förra året uppgick till totalt 743 individer, varav 136 anvisades från Arbetsförmedlingen och Migrationsverket. Även om en kommun har en överenskommelse som innefattar anvisningsbara platser så krävs att det finns lediga bostäder för att anvisning av nyanlända ska kunna ske. Även den nyanlände kan avböja ett erbjudande om anvisning, vilket sker i ungefär en tredjedel av fallen. Bostadsbristen i länet gör att kommuner ofta måste tacka nej till en anvisning, vilket är en starkt bidragande orsak till att Uppsala län är ett av de tre län i landet som tar emot lägst antal nyanlända.

De hyreslägenheter som byggts eller planeras byggas har överlag höga hyror, vilket ekonomiskt svaga grupper i samhället, såsom nyanlända, har svårt att klara av. Trenden med höga hyror innebär således att utbudet på hyresmarknaden begränsas för de som är i störst behov av bostad. Det leder dels till trångboddhet då många människor av ekonomiska skäl måste samsas på en liten yta och dels till segregation då nyanländas väg in i det svenska samhället ofta går genom landsmän. I förlängningen innebär det även att etableringsprocessen försenas.

Flertalet kommuner i länet gör ingen särskild satsning på nyanlända utan dessa konkurrerar på samma villkor som andra grupper på bostadsmarknaden. Ett par bolag prioriterar överhuvudtaget inte personer som behöver bostadssociala kontrakt, utan främst personer i behov av bostad på grund av hälsoskäl samt familjer. I det fall nyanlända erbjuds kontrakt rör det sig ofta om bostadssociala sådana. Dessa bostäder återfinns till stor del i mindre attraktiva områden där det redan bor en högre andel nyanlända än i andra områden, vilket utgör ett hinder för integration. Därtill uppfyller relativt få personer med bostadssociala kontrakt villkoren för att så småningom få ta över kontraktet.

I de kommuner det finns lediga bostäder är dessa ofta även belägna på mindre orter utanför centralorterna, där tillgången till kommunikationer och service är sämre vilket likaledes kan ha en negativ effekt på de nyanländas etableringsprocess. Detta är emellertid beroende av hur långt kommunen i fråga har hunnit i sitt integrationsarbete och i hur hög utsträckning olika tekniska hjälpmedel kan väga upp eventuella hinder i form av långa avstånd.

När det gäller etableringsersättning och försörjningsstöd accepterar majoriteten av bostadsbolagen inte dessa former av ersättning, vilket kan tyckas märkligt då exempelvis studiebidrag generellt sett godtas. Etableringsperioden är två år och det tar i genomsnitt sju år innan en nyanländ kommer i arbete. Bolagens krav på inkomst/ersättning är ytterligare en omständighet som försämrar nyanländas möjligheter att konkurrera på bostadsmarknaden.

Problemet med att få gång flyttkedjor är en annan aspekt som har en negativ inverkan på nyanländas chanser att få en bostad. I kommunerna bor många äldre kvar i villor så länge det är möjligt eftersom det inte finns någon ekonomisk vinning att investera i en nyproducerad bostadsrätt. Det begränsade utbudet på villamarknaden på dessa orter påverkar i första ledet den yngre delen av

befolkningen som ofta bor i hyresrätt och därmed behåller den boendeformen längre än beräknat och i andra ledet de nyanlända eftersom rörligheten på hyresmarknaden begränsas.

Det finns olika förbättringsområden vad avser mottagandet av nyanlända. Kommunerna behöver en tydligare och långsiktig strategi för mottagandet av nyanlända, för att kunna möta behovet av bostäder för denna målgrupp. Samverkan mellan myndigheter och kommuner liksom kommuner emellan behöver även det förbättras. När det gäller det förstnämnda påtalar kommuner ofta att finns brister i kommunikationen med såväl Arbetsförmedlingen som Migrationsverket. Vad beträffar det mellankommunala samarbetet menar flertalet kommuner att något sådant inte existerar, medan ett fåtal uppger att den enda form av samarbete mellan kommuner som finns är den avsiktsförklaring om byggande av 25 000 bostäder i länet fram till år 2017, som undertecknades år 2012. Det har framkommit att det även när det gäller rutiner och samarbete inom kommuner och mellan dess olika delar finns utrymme för förbättring.

7.7 Äldrebostäder

I år är det fem kommuner som bedömer att behovet av särskilda bostäder för äldre inte kommer att vara täckt om fem år.

Totalt beräknas det bli en produktion på cirka 250 särskilda boenden för äldre, 29 trygghetsboenden, och 58 seniorbostäder i antingen nyproduktion eller ombyggnad. Allmännyttan eller privat aktör anges vara byggherre för projekten.

Av årets enkätsvar framgår att fem kommuner bedömer att behovet för särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen (Sol) inte kommer att vara täckt om fem år. Behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt Sol eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) anser samtliga kommuner att det är underskott på bostäder. Fem av länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas bostäder för personer med funktionsnedsättning. Sju kommuner i länet bedömer att möjligheten att få en tillgänglig bostad är relativt- eller mycket svårt att få.

Bostadssituationen för äldre - Läget i länet och omvärldsanalys år 2014

Enligt Boverket utgör äldre en av de grupper som har särskilt svårt att få bostad. Det handlar framförallt om behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad.³⁰ Bostäder för äldre personer är, och kommer framöver vara, en aktuell fråga. En allt större del av befolkningen är äldre (55+) och många bor kvar i villor längre upp i åldrarna. Boendeplanering för äldre kommer således bli en allt mer angelägen fråga att hantera för kommunerna.

Det kommer att finnas behov av att utveckla bostadsbeståndet för att tillgodose ett växande behov av bostäder anpassade för en åldrande befolkning. Behovet av särskilt boende för äldre kan komma att öka markant efter år 2020, då den stora 40-talistgenerationen börjar behöva denna typ av boende. Ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen krävs för att möta detta bostadsbehov.

Förekomsten av senior- och trygghetsbostäder stimulerar rörligheten på bostadsmarknaden. Investeringsstöd till äldrebostäder har sedan den 1 juni år

³⁰ Boverket (2010) Bostadsmarknaden 2010 – 2011.

2007 kunnat lämnas för att bygga särskilda boenden för äldre³¹, och sedan år 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.

7.8 Boendesituationen för personer med funktionsnedsättning och som är i behov av särskilt boende

Kommunerna har ett särskilt ansvar för att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

Samtliga kommuner i länet redovisar underskott av bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade eller Socialtjänstlagen. Av redovisade svar i bostadsmarknadsenkäten är cirka 135 bostäder planerade att påbörjas i fem av länets kommuner under åren 2014 – 2015.

I analysen, om det finns bostäder för alla i Uppsala län, konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknadens aktörer. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktas krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor nedan som berörda aktörer kan utgå i fråga i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

- Byggs rätt typ av bostäder när flera grupper tenderar att stå utanför bostadsmarknaden?
- För vilka grupper saknas det bostäder? Har den bilden förändrats över tid?
- Hur kan rätten till en egen bostad stärkas för alla grupper i samhället?
- Hur tas socialtjänstens kunskaper tillvara i bostadsplaneringen?
- Har kommunen en övergripande strategi eller riktlinjer för bostadsförsörjning och för alla grupper?
- Vilka av kommunens verktyg är mest användbara för att tillgodose olika gruppers behov av bostad? Används till exempel ägardirektiv till allmännyttan, exploateringsavtal eller samverkansavtal med fastighetsägare eller hyresgarantier?
- Hur kan förutsättningar skapas med att få igång flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden?

³¹ Bostäder med biståndsbeslut enligt 5 kap. 5§ i Socialtjänstlagen

8. Bostadsförsörjningslagen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. I Uppsala län är det enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten fyra kommuner som har antagna riktlinjer eller ett bostadsförsörjningsprogram. Samtliga av dessa är antagna under eller efter år 2010 det vill säga kan anses vara aktuella.

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, klargörs kommunens bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Detta dokument ger kommunen bättre möjligheter att styra vilken typ av bostäder som behöver byggas och för vilka grupper. Avgörande för nyttan med riktlinjerna är om kommunen har analyserat vilka de största utmaningarna för bostadsförsörjningen är i den egna kommunen. Analysen måste även kopplas till bostadsmarknadsläget i grannkommunerna och den regionala bostads- och arbetsmarknaden i stort. En årlig uppföljning av boendeprogrammet kan vara ett bra underlag för en diskussion i kommunfullmäktige, och för beslut om en eventuell översyn av programmet. I omskrivningen av bostadsförsörjningslagen som trätt i kraft den 1 januari 2014 preciseras och anges att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

8.1 Kommunernas ansvar:

- Planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer, som antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod – eller när förutsättningarna förändras.
- Analysera behov och efterfrågan samt marknadsförutsättningar – till grund för riktlinjerna.
- Samråda med berörda kommuner och låta Länsstyrelsen och regionala organ yttra sig.
- I riktlinjerna redovisa lokala bostadspolitiska mål och planerade insatser samt hur kommunen beaktat övergripande planer.
- Anordna en bostadsförmedling – om det behövs.

8.2 Länsstyrelsens ansvar:

- Ge kommunerna information, råd och underlag för planeringen.
- Uppmärksamma kommunerna på behov av samråd med andra kommuner samt verka för att det blir ett samråd.
- Yttra sig över kommunernas planering – ur ett regionalt perspektiv.

9. Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

9.1 Bostadsmarknadsenkäten (BME)

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

9.2 Bostadsmarknadsanalysen (BMA)

Förevarande rapport om läget på bostadsmarknaden i länet syftar till att vara ett underlag för kommunerna i deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet och fört en dialog om sakinnehållet i BME. Dialogen har förts med kommunledning, med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersoner i kommunerna för enkätsvaren.

9.3 Andra insatser

Länsstyrelsen har i länets avsiktsförklaring från år 2012 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.

Länsstyrelsen har på initiativ av landshövdingen anordnat årliga bostadsmöten för marknadens aktörer. Länsstyrelsen har också under år 2013 genomfört ett seminarium för kommunerna kring vräkningsförebyggande arbete mot utestängning från bostadsmarknaden och hemlöshet.

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 med uppehållstillstånd, ensamkommande barn med mera.

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och program, ges synpunkter på kopplingen till boendeplaneringen. Det kan handla om att påvisa vikten av att analysera befolkningsutvecklingen på lång sikt för att kunna bedöma hur denna påverkar behovet av olika hustyper och upplåtelseformer. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i det regionala perspektivet.

Länsstyrelsen ger kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för unga och studenter, äldre och för personer med funktionshinder, men även andra utsatta grupper i samhället vars livssituation plötsligt förändras och ett akut behov av en bostad uppstår.

Länsstyrelsen arbetar med en rad uppdrag som rör människa och samhälle och därmed har betydelse för människors vardagsliv. Arbetet för en social hållbarhet, mänskliga rättigheter och jämställdhet är alla exempel på uppdrag/arbetsområden som har betydelse för och kan kopplas till boendefrågan. Länsstyrelsen har under flera år aktivt försökt koppla samman bostadsförsörjningsfrågor med exempelvis arbetet för mänskliga rättigheter.

10. Referenser

- SFS (2000:1383): Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- SFS (2011:1160):Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- SCB (2013-04-19).
- Stockholms handelskammare (2009:3). *Konsten att bygga bättre, billigare och snabbare.*
- Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS).
- Uppdrag angående viss icke i anspråk tagen detaljplanelagd mark för bostadsändamål (S2013/6822/PB).
- Bostadsbubbla? Analys av argumenten för och emot att Sverige har en bostadsbubbla. Evidens, 2013
- Två år med bolånetaket (2013) – Hur har bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats?
- Hyresgästföreningen (2013). *Hur bor vuxna? Hur vill de bo?*
- Boverket (2008): Första bostaden – *Ungdomars möjlighet på bostadsmarknaden i storstadsområdena.*
- Ungdomsstyrelsen (2009) *Ung i dag 2009, ungas levnadsvillkor.*
- Regeringsbeslut 11:5 (2012).
- Socialstyrelsen (2011). *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011.*
- Boverket (2010) *Bostadsmarknaden 2010 – 2011.*
- Regionförbundet Uppsala län – Regional utvecklingsstrategi.

Använda hemsidor som källor:

Lunds Universitet: www.soch.lu.se

Statistiska centralbyrån - SCB: www.scb.se

BILAGA 1

Regeringens insatser inom boende och byggande 2013–mars 2014

Nedan är en förteckning över större politiska initiativ. Det senaste ligger överst.

- **Enklare bygga bostäder i bullriga miljöer (mars 2014)**
Regeringen vill underlätta planering av bostäder i miljöer utsatta för buller. Därför föreslår regeringen i en proposition att prövning och tillsyn av buller i miljöbalken och plan- och bygglagen (PBL) samordnas.
- **Regeringen föreslår 25 kvadratmeter utan bygglov (mars 2014)**
Regeringen har lämnat propositionen "Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov" till riksdagen. I propositionen föreslår regeringen bland annat att man ska kunna bygga ett 25 kvadratmeter stort komplementbostadshus, "Attefallshus" utan att behöva söka bygglov.
- **Regeringen föreslår en effektivare planprocess (mars 2014)**
Regeringen överlämnade den 18 mars en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som ska leda till att planprocessen blir enklare och mer effektiv.
- **Regeringen vill stärka besittningsskyddet för dem som blivit utsatta för brott (mars 2014)**
Regeringen lämnade den 18 mars propositionen "*Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster*" till riksdagen. I propositionen föreslår regeringen att man vid en eventuell uppsägning ska visa särskild hänsyn till om en försummelse kan förklaras med att en närstående utsatt hyresgästen för brott.
- **Regeringen vill avskaffa byggförsäkringen (mars 2014)**
Regeringen överlämnade tisdagen den 4 mars en proposition till riksdagen med förslag på att upphäva lagen om byggförsäkring.
- **Kommunerna ska planera för fler bostäder (februari 2014)**
Regeringen beslutade den 27 februari att en särskild utredare ska utreda och föreslå åtgärder för att öka kommunernas planläggning för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar.
- **Enklare hyra ut lägenheter i andra hand (februari 2014)**
Regeringen lämnade den 25 februari en proposition till riksdagen om att kraven på att i andra hand få hyra ut en bostadsrättslägenhet ska sänkas.
- **Enklare bygga bostäder i bullriga miljöer (februari 2014)**
Regeringen vill underlätta planering av bostäder i miljöer utsatta för buller. Därför föreslår regeringen att samordna prövning och tillsyn av buller i miljöbalken och plan- och bygglagen (PBL).
- **Regeringen föreslår en effektivare plan- och bygglovsprocess (februari 2014)**
Regeringen överlämnade den 13 februari en lagrådsremiss till lagrådet med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) som ska leda till att plan- och bygglovsprocessen blir enklare och mer effektiv.
- **Enklare bygga på villa- och fritidstomter (februari 2014)**
Regeringen lämnade den 6 februari lagrådsremissen "*Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov*" till lagrådet. Lagrådsremissen föreslår bland annat en ny typ av bostadshus utan krav på bygglov. Regeringen föreslår också förenklade regler när man bygger till eller ändrar ett småhus. Från den 2 juli 2014 blir det tillåtet att bygga ett upp till

25 kvadratmeter stort bostadshus, som kan användas permanent, utan att man behöver söka bygglov.

- **Lagrådsremiss: Enklare hyra ut lägenheter i andra hand (januari 2014)**
Regeringen lämnade den 24 januari en lagrådsremiss till Lagrådet där man föreslog att kraven på att i andra hand få hyra ut en bostadsrättslägenhet sänks. Regeringen föreslog även att bostadsrättsföreningar ska kunna ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet.
- **Regeringen lämnar lagrådsremiss om avskaffad byggförsäkring (januari 2014)**
Regeringen överlämnade fredagen den 17 januari en lagrådsremiss till Lagrådet om upphävande av byggförsäkringar.
- **Fler bostäder åt unga och studenter (december 2013)**
Regeringen har i en proposition bland annat föreslagit att ändringar görs i plan- och bygglagen så att man får göra avsteg från kraven på tillgänglighet och användbarhet när man inreder en bostad på högst 35 kvadratmeter på en vind. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.
- **Nya bestämmelser om gatukostnader (november 2013)**
Regeringen lämnade den 8 november en lagrådsremiss till lagrådet där den föreslår att bestämmelserna i plan- och bygglagen, som reglerar fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader, reformeras.
- **Parlamentarisk kommitté ser över regional bostadsplanering (augusti 2013)**
Regeringen beslutade den 8 augusti 2013 tillsätta en parlamentarisk kommitté som ska utreda och vid behov föreslå förändringar i regler som styr regional fysisk planering och framtagande av planeringsunderlag. Syftet är att tillgodose bostadsförsörjningsbehov och långsiktigt hållbar utveckling i alla delar av landet.
- **Kommunerna tar regional hänsyn i bostadsförsörjningen (juni 2013)**
Regeringen lämnade den 26 juni propositionen En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar till riksdagen.
- **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.

Bilaga 2

Regeringens infrastruktursatsningar för jobb & tillväxt

I beslut den 3 april 2014 har regeringen pekat ut vilka projekt som Trafikverket ska prioritera under planperioden och hur Trafikverket ska prioritera medlen för drift och underhåll. Totalt satsas 522 miljarder kronor på infrastrukturen mellan 2014 och 2025. Av de 522 miljarderna går 241 miljarder kronor till drift och underhåll, varav 155 miljarder kronor till väg och 86 miljarder kronor till järnväg. 281 miljarder kronor satsas för att utveckla infrastrukturen.

Uppsala län

Av regeringen utpekade investeringar och åtgärder avsätts över 50 miljoner kronor i nationell plan för transportsystemet 2014 – 2025 i Uppsala län. Satsningar görs under planperioden för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten på vägnätet i länet. Åtgärderna på Ostkustbanan bidrar till ökad kapacitet, framkomlighet samt förbättrad säkerhet i Uppsala tätort. Satsningarna på Dalabanan innebär bland annat att framkomligheten förbättras då restider förväntas minska.

Trafikslag	Vägnummer/ Järnvägsstråk	Åtgärd	Motiv	Planerad byggstart (år)
Väg	R.v 56, Stingtorpet - Tärnsjö	Mötesfri väg i ny sträckning	Förbättrad trafiksäkerhet samt skydd av grundvattenmagasinet Enköpingsåsen	2014 - 2016
Väg	R.v. 70, Enköping - Simtuna	Mötesfri väg	Förbättrad trafiksäkerhet och framkomlighet	2017 - 2019
Järnväg	Gamla Uppsala,	Dubbelspår förbi Gamla Uppsala	Utökad trafik och minskade förseningar	Pågår
Järnväg	Uppsala	Plankorsningar, gång- och cykelport under järnvägen	Ökad säkerhet och minskade väntetider vid järnvägsbommar	2017 - 2019
Järnväg	Ostkustbanan, Skutskär - Furuvik	Dubbelspår		Pågår
Järnväg	Dalabanan, Uppsala - Borlänge	Signal- ombyggnader, hastighetshöj- ande åtgärder, etapp 1	Effektiva tågmöten och minskad restid	Pågår

Ekonomisk ram för Uppsala länsplan

Regeringen har genom beslutet den 3 april 2014 fastställt den definitiva ekonomiska ramen för regional transportinfrastruktur i Uppsala län till 1 601 miljoner kronor. Länet ansvarar för prioritering av dessa medel i sin länsplan.

Medlen i länsplanen ska möjliggöra ett ökat kollektivtrafikresande, särskilt längs de stora stråken, ökad andel resande med cykel och till fots, hållbara godstransporter samt ökat utbyte med kringliggande regioner. Senast den 31 maj 2014 ska den planerings ansvariga organisationen ha fastställa länsplanens innehåll.

Bilaga 3

Ett urval av kommunernas kommentarer från bostadsmarknadsenkäten 2014 i Uppsala län.

Ge gärna en närmare beskrivning av bostadsmarknadsläget i kommunen:

Håbo
I Håbo kommun råder bostadsbrist. Överskott på småhus/villor och underskott på mindre, billiga lägenheter i centrum- och kollektivtrafiknära lägen.
Östhammar
Hyresrätter efterfrågas i tätorterna. Nyproduktion av hyres- och bostadsrätter behövs. Nybyggnation av småhus, både kommunala tomter och privat är konstant från föregående år.
Uppsala
Nuläge 7 byggherrar, varav en är hyresrättsproducent, har varit aktiva på marknaden de senaste 20 åren. I genomsnitt påbörjas 1000 bostäder/år. I genomsnitt färdigställs 1000 bostäder/år 900 bostäder har påbörjats under första halvåret 2013. Högsta byggtakten i Uppsala på 6 år. Jämfört med Sveriges 10 största städer byggs det mest bostäder per capita i Uppsala efter Stockholm. Marknadsförutsättningar Hög befolkningstillväxt. Låg arbetslöshet. Hög efterfrågan på bostäder, oavsett upplåtelseform och lägenhetstyp. Genomsnittlig prisutveckling för bostadsrätter i kommunen är 8,7 % per år Ökat utbud av bostäder påverkar inte betalningsviljan eller prisutvecklingen. Uppsala är rankad som tredje starkaste fastighetsmarknaden i Sverige (NAI Svefa). Studenter 12 000 studentlägenheter i Uppsala (stad). Varannan helårsstudent har tillgång till studentbostad, högst andel av Sveriges största högskoleorter. 30 olika aktörer på studentbostadsmarknaden. Ca 100 student och ungdomslägenheter har färdigställts under 2013. 600 student och ungdomslägenheter finns i pågående byggprojekt. 550 studentbostäder och 94 ungdomslägenheter finns i planuppdrag.
Knivsta
Relaterat till kommunens storlek produceras för närvarande och under några år framöver ett mycket stort antal bostäder. I dagsläget är efterfrågan minst i nivå med produktionen. I centrala Knivsta har påbörjats, eller kommer inom ett - två år att påbörjas, 700-750 bostäder, varav 25 % kommer att upplåtas med hyresrätt och resten med bostadsrätt.
Älvkarleby
Det är delvis avhängt på kommunens ambitionsnivå. Vi vill att fler människor ska flytta hit och då behöver vi skapa attraktiva boendeformer. Dels för att skapa flyttkedjor men också för att öka i befolkningsmängd. Vi ska under 2014 ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram för att tydliggöra behovet och skapa strategier för att säkerställa det behov som finns.

Vilka storlekar på bostäder bedömer ni behövs?

Hyresrätt

Namn	Antal kommuner	%
A. 1 rok	7	100
B. 2 rok	6	85,7
C. 3 rok	7	100
D. 4 rok	4	57,1
E. 5 rok eller större	3	42,9
Total	27	385,7
Svarsfrekvens		
87,5% (7/8)		

Vilka storlekar på bostäder bedömer ni behövs?

Bostadsrätt

Namn	Antal kommuner	%
A. 1 rok	5	71,4
B. 2 rok	6	85,7
C. 3 rok	7	100
D. 4 rok	5	71,4
E. 5 rok eller större	2	28,6
Total	25	357,1
Svarsfrekvens		
87,5% (7/8)		

Hur arbetar kommunen för att emotse behovet och efterfrågan på bostäder och utvecklingen på bostadsmarknaden:

Heby
Information om lediga tomter på hemsidan. Deltar i olika forum i regionen som handlar om regionens utveckling.
Håbo
Öka planberedskapen. Arbeta strategiskt bl.a. med bostadsförsörjningsprogram.
Östhammar
Kommunala tomter i alla tätorter finns och kommunen arbetar aktivt för att ständigt kunna erbjuda tomter.
Enköping
Planberedskap för olika typer av bostäder EHB - allmännyttan
Tierp
- Bostadsförsörjningsplan antagen av kommunfullmäktige år 2013. - Kommunens tomtkö har avskaffats för att underlätta nybyggnation av bostäder. En förenkling av systemet medför en kortare väg från intresseanmälan till inköp.

Uppsala
Möjliggörande I genomsnitt 1500 byggrätter/år i antagna detaljplaner. I genomsnitt 1000 bygglov för bostäder/år, realiseringstid 2 år för 90-99%. Planreserv om 6 000 byggrätter finns i antagna detaljplaner. Tillgänglig bostadsfastighetsmarknad, från 7 till 24 byggherrar på 2 år Möjliggöra för små och medelstora byggherrar att etablera sig. Offensiva markanvisningar med fokus på kvalitet och bostadsförsörjning. Fastighetsindelning som möjliggör för ökad konkurrens, breddat utbud och snabb byggtakt. Intressanta stadsutvecklingsprojekt: Östra Sala backe, Österleden, Rosendal, Gottsunda, Ulleråker etc. Integrerade plan- och genomförandeprocesser som möjliggjorts med nytt kontor för samhällsutveckling, KSU. Intentionsavtal som säkerställer produktion av hyresrätter över tid och konjunktionscykler. Framtiden Produktionen av byggrätter fördubblas till 3 000/år. Beräknad produktion av lägenheter 2013-2018: Σ(Uppsala kommun) 15 600, varav 36 % hyresrätter (målbild minst 30 %). Σ(Uppsala stad) 13 100, varav 41 % hyresrätter (målbild minst 30 %). Efter 2014 sker trendbrott när byggtakten ökar med ytterligare ca 1 000 bostäder för varje år.
Knivsta
Med stort fokus på planläggning och försäljning av mark för bostäder, men även handel, service etc.
Älvkarleby
Vi jobbar med en tillväxtstrategi och en ny bostadsförsörjningsplan för att skapa en grund för fortsatta strategier. Vi arbetar med detaljplaner för byggande i allmännyttans regi samt i privatregi.

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med 21 195 män och 18 237 kvinnor. I storleksordning 97 % av Enköpings kommuns hela befolkning år 2013. Befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande.

Analysen av regional bostadsmarknad 2014 i Uppsala län vänder sig till kommuner, byggbranschen, allmännyttiga bostadsföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling.

UPPSALA LÄN

Administrativa Indelningen från 2007-01-01



För mer information kontakta:
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
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

Rapporten Bostadsmarknadsanalys för Uppsala län år 2014 vänder sig till alla som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling ur ett regionalt perspektiv.

Rapporten belyser hur bostadsmarknaden såg ut i Uppsala län vid ingången av år 2014. Innehåll, fakta och analyser baseras huvudsakligen på resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

MEDDELANDESERIEN 2014



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

POSTADRESS 751 86 Uppsala GATUADRESS Hamnesplanaden 3
TEL 010-22 33 000 (vxl) FAX 010-22 33 010
E-POST uppsala@lansstyrelsen.se WEBBPLATS www.lansstyrelsen.se/uppsala