

BYGGA OCH BO I UPPSALA LÄN

Analys av regional bostadsmarknad År 2016 I Uppsala län



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Enköping – Heby – Håbo – Knivsta – Tierp – Uppsala – Älvkarleby - Östhammar

Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning. En utgångspunkt är att tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (2 § i lagen 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen ska analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser m.m.

Målgrupp för Länsstyrelsens analys

Länsstyrelsens analys riktar sig till kommuner, bostadsföretag och andra aktörer som verkar på bostadsmarknaden i länen, och som är intresserade av bostadsmarknadens utveckling i regionen.

Titel: Analys av regional bostadsmarknad 2016

Diarienummer: 405-6932-2015

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund (Huvudförfattare)
Olof Molund (Integration av nyanlända) och
Nina Dahlman (Ensamkommande barn)
Karin Lindeberg, Utvecklingsstrateg, Regionförbundet i Uppsala län i
avsnitt 6, Utvecklingstendenser i Uppsala län.

Beställningsadress: Länsstyrelsen i Uppsala län
751 86 UPPSALA
Tfn: 010-22 33 000

Förord

Utvecklingen av Uppsala län är beroende av att den attraktionskraft som länet har kan behållas. Men den är också beroende av att den attraktionskraften förbättras. Nya länsinvånare tillkommer varje år. Det ligger en stor utmaning i att erbjuda goda boendemiljöer och bra bostäder för invånarna, de som bor här och de som flyttar hit. För att svara upp mot den utmaningen behöver många aktörer bidra med att planera och bygga bostäder. Därigenom gör vi en grundläggande investering för en positiv samhällsutveckling.

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. I den processen måste hänsyn tas till önskemål om trygghet, standard, service, läge, tillgänglighet och ett rikt kulturutbud. Genom en hållbar stadsplanering kan vi skapa fler bostäder, minskad segregation, minskad klimatpåverkan, ökad jämställdhet, bättre levnadsförhållanden och en bättre vardag för många genom anpassat boende.

I en vision av en framtida fungerande bostadsmarknad överensstämmer boende och byggande med enskilda människors behov. Det gäller både långsiktiga behov vilka styrs av demografi och flytt mönster och mer kortsiktiga behov, vilka påverkas av inkomstförändringar, boendetyper, m.m. På en sådan marknad finns bostäder av alla sorter och för alla inkomstnivåer. Där finns hyreslägenheter av olika standard, storlek och i olika lägen. Där finns också villor och bostadsrätter med motsvarande variation. Där finns enkla hyreslägenheter som ger insteg på marknaden och för människor som söker boende för kortare tid. Pris- och hyresskillnaderna avspeglar detta och är därmed större än i dag. Ingen behöver längre tacka nej till jobb eller studier på grund av att det inte går att hitta lämpligt boende, för att man saknar välfylld plånbok eller för att man inte vill bryta mot lagen. I en vision av bostadsmarknaden går det också avsevärt snabbare från byggtanke till inflyttningsklar lägenhet och flyttkedjor i befintliga bostadsbestånd fungerar.

I dag befinner sig bostadsmarknaden långt ifrån denna vision. Byggandet är för lågt i förhållande till efterfrågan och behov. Samtliga kommuner i Uppsala län anger att de har bostadsbrist. Bristen på hyresrätter är särskilt stor, vilket bidrar till att priserna på villor och bostadsrätter pressas upp i attraktiva områden. Hushållens skuldsättning ökar. Många unga människor och nyanlända har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det är dyrt och komplicerat att få till stånd fungerande flyttkedjor.

För i år och nästa år har kommunerna i länet bedömt att antalet påbörjade bostäder kommer att överstiga målet i den avsiktsförklaring som slutits mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner om minst 5 000 bostäder per år. Men arbetet med att skapa ännu fler bostäder utifrån länets efterfrågan och behov behöver trots detta fortsätta och intensifieras. Detta förutsätter en fortsatt samverkan mellan kommunerna, markägare och byggherrar för att få detaljplanereglerade områden bebyggda. Det förutsätter också en fortsatt god investeringsvilja och framåtanda, både lokalt och regionalt.

Uppsala maj 2016



Peter Egardt
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning	Sida
1. Sammanfattning	5-7
Befolkningsökning	
Bostadsunderskott	
Platser för bosättning	
Bostadsmarknad	
Boendeplanering	
Bostadsbeståndet	
Byggkostnader	
Bostadsbyggandet och förväntat bostadsbyggande	
Vem tar ansvaret för bostadsbyggandet?	
2. Bostadsmarknadsläge och befolkningsförändringar	8-11
Bostadsmarknadsläget	
Befolkningsförändringar	
Flyttkedjor (en vision av en framtida bostadsmarknad)	
3. Bostadsbyggandet	12-16
Förväntat bostadsbyggande	
Bostadsbehov	
Hinder för bostadsbyggande	
Behov och utmaningar kring bostadsbyggande	
4. Befintlig bostadsmarknad	17
Befintligt bostadsbestånd	
5. Arbetsmarknad	18-19
Arbete, bostad och bostadsförmedling	
6. Utvecklingstendenser (Regionförbundet i Uppsala län)	19-21
Bostadsmarknadens påverkan på företagandet i Uppsala län	
Bostadsmarknadens påverkan på arbetsmarknaden i Uppsala län	
Transportinfrastruktur och bebyggelseutveckling	
Bostadsförsörjningen i livets olika skeenden	
7. Bostadsmarknaden för särskilda grupper	21-30
Bostadssituationen för unga vuxna, studenter, nyanlända, hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre	
8. Allmännyttan	30-32
Ägardirektiv, politisk styrning och bostadsköer	
9. Kommunala verktyg	32-33
Riktlinjer för bostadsförsörjning	
Genomförandet av riktlinjer	
10. Regeringens övergripande mål och delmål	34
11. Länsstyrelsens råd, information och underlag	35-36
12. Referenser	37

1. Sammanfattning

Demografiska indikatorer för Uppsala län 2015		
Befolkningsmängd	➔	Uppsala läns befolkning ökade under år 2015 med 5 222 till totalt 354 164 personer. (177 483 kvinnor och 176 681 män).
Arbetsmarknadsindikatorer 2013-2016		
Nystartade företag	➔	Antalet nystartade företag i Uppsala län år 2014 var 2 611 stycken, vilket var något högre än 2013 då motsvarande siffra låg på 2 537 stycken.
Sysselsättningsgrad	➔	Prognos 2016: Sysselsättningen i länet ökar ytterligare med 2 300 personer år 2016 jämfört med 1 900 personer år 2015.
Arbetslöshetsgrad	➔	Prognos 2015-2016. Andelen inskrivna arbetslösa i Uppsala län är lägst i landet med 5,3 procent av den registerbaserade arbetskraften år 2015. Enligt prognosen kommer andelen inskrivna att öka något till 5,4 procent i slutet av 2016.
Konsumentindikatorer 2015		
Bostadsbehov/efterfrågan	➔	I BME 2016 bedömer samtliga kommuner i Uppsala län att det råder underskott på bostäder totalt sett vilket är ungefär samma bild som föregående år. Samtliga kommuner uppger främst behovet av hyresrätter 1-5 rok som efterfrågas.
Källa: SCB, Regionförbundet i Uppsala län, Arbetsförmedlingen i Uppsala län och bostadsmarknadsenkäten 2016		

Befolkningsökning:

Befolkningen i Uppsala län växer stadigt. I fjol ökade befolkningen med drygt 5 200 personer. Under 2000-talet har det skett en befolkningsökning i länet med drygt 48 000 nya invånare. Fem kommuner har under senaste tioårsperioden haft en positiv befolkningsutveckling. I tre kommuner har befolkningen minskat fränsett under åren 2014-2015 då även dessa kommuner har ökat i befolkningsmängd.

Bostadsunderskott:

Samtliga kommuner i länet har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Underskottet av bostäder gäller såväl upplåtelseformerna av hyres-, bostads- som av äganderätter, särskilt i storleken 2–4 rum och kök. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med svaga inkomster, men underskottet på bostäder är också hämmande för kommunernas och regionens utveckling. Två av de grupper som bristen på bostäder slår hårt mot är nyanlända och unga vuxna¹.

Platser för bosättning:

Antalet personer som beviljats uppehållstillstånd ökar alltjämt betydligt snabbare än kommunernas mottagningskapacitet. Länsstyrelserna har inte kunnat förhandla fram platser för bosättning i samma takt som behovet har ökat. Ett av kommunernas vanligaste skäl till att inte öka sitt mottagande är bristen på bostäder. Under år 2015 tog kommunerna i Uppsala län emot 1 281 personer för bosättning. Endast 139 anvisades en plats medan merparten av mottagandet utgjordes av egenbosatta och anhörig invandrade. Från och med den 1 mars i år blev alla kommuner skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning. Syftet med den nya lagen är att förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden.

Boende för särskilda grupper:

En stor kull i åldersgruppen födda under 90-talet är på väg ut i samhället och vill skaffa sin första bostad. Samtidigt går en stor del av åldersgruppen födda under 40-talet i pension och vill i samband med detta eventuellt byta bostad till något mindre och mer hanterbart. Behovet att hitta bostäder för asylsökande är också stort samtidigt

¹ Unga vuxna är enligt Boverkets definition mellan 18-25 år.

som personer som har fått uppehållstillstånd (nyanlända) är på väg att lämna asylboenden för att flytta vidare till en kommun och egen bostad.

Under åren 2012–2015 hade länsstyrelserna regeringens särskilda uppdrag att stödja kommunerna i att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Uppdraget redovisades i rapporten *Hemlöshet – en fråga om bostäder, Ägardirektiv till allmännyttan-kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen* och *Bostad åt alla-slutrapport i uppdraget att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden*. Av de gemensamma rapporterna framgår bland annat att hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden måste tacklas som ett bostadsproblem, inte enbart som ett individuellt problem. Samtliga av länets kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att man hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Mer än hälften av kommunerna bedriver en uppsökande verksamhet för att fånga in problem som uppstått.

Antalet barn som berörts av vräkning i Uppsala län har stadigt minskat sedan Kronofogdemyndigheten började föra statistik år 2008. Från år 2013 har antalet barn som berörts av ett vräkningsbeslut (25 st) minskat till att inga barn har varit involverade i några avvisningsbeslut under år 2015.

Boendeplanering:

Fem av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen, antagna av kommunfullmäktige inom nuvarande mandatperiod. Två kommuner planerar att inom år 2016 ta fram nya eller uppdaterade riktlinjer från föregående mandatperiod och en kommun har antagna riktlinjer av kommunfullmäktige sedan år 2013. Trots behov av en ökad mellankommunal samverkan i hela regionen är det två kommuner i länet som inte anser att man samråder kring planeringen av bostadsförsörjningen.

Bostadsbeståndet:

Bostadsbeståndet i länet uppgår nu till drygt 168 000, inklusive de drygt 2 000 bostäder som färdigställdes år 2015 (cirka 260 fler bostäder jämfört med år 2014). Beståndet fördelas på 49 procent i flerbostadshus, 41 procent som småhus och 10 procent specialbostäder. I ungefär hälften av kommunerna är det underskott på specialbostäder såsom äldreboende, bostäder för funktionshindrade och studentbostäder. I stort sett samtliga kommuner har underskott på bostäder för unga vuxna samt nyanlända. De senare åren har det varit en låg nyproduktion av sådana boendeformer, och det har uppstått underskott på flera håll. En konsekvens av en trögväxande bostadsmarknad är att boarealen är ojämnt fördelad mellan olika hushåll.

Byggekostnader:

Kostnaderna för att bygga och bo är fortsatt högt i länet men främst i storstadsområdet enligt Statistiska centralbyrån. Det är stor spännvidd när det gäller produktionskostnader för flerfamiljshus. Sett över hela riket uppgick produktionskostnaden till 37 600 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea, medan nivån för storstadsområden ökade med 10 procent eller mer. Som högst nåddes 42 100 kronor per kvadratmeter. För landet utom storstadsområden blev kostnaden betydligt lägre, 30 000 kronor. För gruppbyggda småhus uppgick produktionskostnaden i riket till 28 700 kronor per kvadratmeter boarea, i storstadsområdena till 32 000. Nivån jämfört med flerbostadshuset blev således lägre men förklaras av en större genomsnittlig bostadsarea.

Bostadsbyggandet och kommunernas bedömning av förväntat bostadsbyggande:

I Uppsala län stannade påbörjandet år 2015 på omkring 2 900 nya bostäder², vilket är cirka 250 fler bostäder än i året innan. Befolkningsutvecklingen, och som många hävdar de allmänt goda förutsättningarna för bostadsbyggande, medför en fortsatt stor optimism från kommunernas sida i deras bedömningar av förväntat bostadsbyggande. Årets bostadsmarknadsenkät indikerar ett högt bostadsbyggande i nästan alla av länets kommuner, cirka 45 procent i ökat bostadsbyggande från föregående år. Det är dock svårt att avgöra hur situationen kommer att se ut på ännu längre sikt. Farhågor finns kring att bostadsproducenterna anger att det råder brist på arbetskraft som kan bli en faktor som kan komma att bromsa den nuvarande utvecklingen.

Under år 2016 finns ett bedömt bostadsbyggande av länets kommuner som skulle kunna leda till nästan 5 400 påbörjade bostäder och under år 2017 en ytterligare höjning till cirka 6 000. Merparten förutspås att starta i Uppsala kommun. Här kan närmare 8 000 lägenheter komma att uppföras i små- och flerbostadshus. De allmännyttiga bostadsbolagen förutses dock inte längre dominera byggandet av hyreslägenheter. Orsaken har sin förklaring i att det finns ett stort intresse hos flera nya aktörer som vill bygga hyreslägenheter på grund av bättre marknadsvillkor. Konkurrenten kan därmed komma att öka mot de allmännyttiga bostadsbolagen som i tidigare år varit de som stått för merparten av nya hyresbostäder.

Det planeras ett visst byggande av specialbostäder i form av boende för funktionsnedsatta, unga vuxna och studentbostäder, vilket det är underskott på i flera kommuner. Det förväntas även en viss produktion av bostäder för äldre som biståndsprovade särskilda boenden. Dock inte seniorbostäder och trygghetsbostäder i någon större omfattning. Ett byggande som behöver öka för att möta den väntade demografiska utmaningen.

Trots allmänt goda förutsättningar ser kommunerna fler hinder som kan bromsa bostadsbyggandet, exempelvis av höga produktionskostnader, brist på detaljplan på attraktiv mark och konflikter med allmänna intressen enligt PBL. Myndigheter, intresseorganisationer och andra aktörer med insyn på bostadsmarknaden ger skiftande men i huvudsak positiva bilder av bostadsbyggandets utveckling närmaste tiden. Nuvarande förutsättningar, som bland annat goda finansieringsmöjligheter och en relativt god konjunktur, kan emellertid på kort tid komma att svänga och leda till att aktörer bromsar produktionen.

Vem tar ansvaret för bostadsbyggandet i Uppsala län?

Det krävs insatser från en mängd olika aktörer för att hålla bostadsmarknaden i balans och bostadsbyggandet på en anpassad nivå. Förutom kommunerna spelar allmännyttan, privata fastighetsägare, byggherrar, entreprenörer, banker, mäklare, konsulter, intresseorganisationer, medborgare, regionala aktörer och nationella myndigheter viktiga roller. Den lokala nivåns ansvar för att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder understryks i lagstiftningen. Likaså betonas länsstyrelsernas ansvar att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen och att uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och se till så att den kommer till stånd. Flera centrala myndigheter med sektorsansvar arbetar med bostadsförsörjningsfrågor genom egna analyser, forskning och kunskapsutveckling. De ska också genom det arbetet bistå kommunerna med olika typer av kunskapsunderlag. Några av dessa myndigheter är Boverket, Socialstyrelsen, Myndigheten för delaktighet, Regionförbund m.fl.

² Källa: Statistiska centralbyrån.

2. Bostadsmarknadsläge och befolkningsförändringar

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. Tabellen nedan visar en liknande bild kring bostadsmarknadsläget som förgående år utom i övriga kommuner där underskottet har ökat något. I en förväntad utveckling till år 2021 ökar även underskottet på bostäder enligt sju av länets kommuner vilket till stor del beror på fortsatt befolkningsökning. Medeltalet kring boende personer per hushåll (2,21) har legat i stort sett på samma nivå mellan 2012-2015 i Sverige som helhet³ och allt fler personer upplever sig trångbodda.

Bostadsmarknadsläget januari 2016 (tillgång på bostäder)				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommuner	Förväntad utveckling till år 2021. Totalt sett.
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Östhammar	Underskott	Balans	Underskott	Balans

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

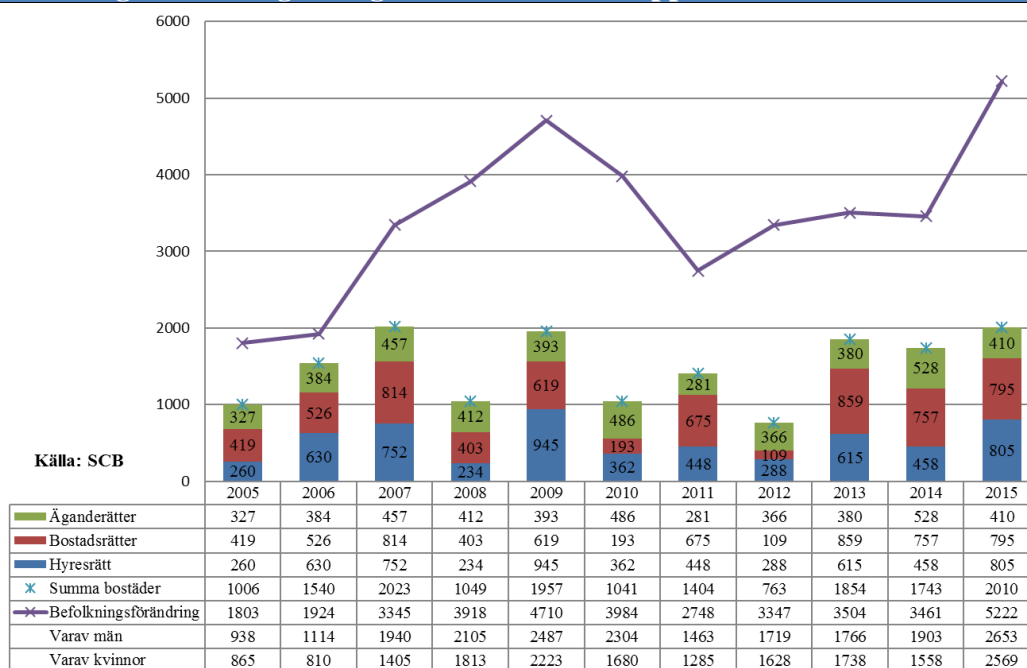
Vi blir fler och fler människor i länet och varje hushåll behöver en bostad men samtliga kommuner i länet redovisar ett underskott på bostäder totalt sett. Långt ifrån alla har därför en möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov. En annan sida av ojämlikheterna på bostadsmarknaden är en växande boendesegregation.

Alla inflyttare behöver någonstans att bo. Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Uppsala län. Bostäderna behöver dessutom samplaneras med kollektivtrafik och utökade möjligheter att cykla säkert till och från arbete, skola och aktiviteter för att vi ska kunna minska bilberoendet och klara de viktiga miljöutmaningarna. En väl fungerande bostadsmarknad där hushållen med rimliga insatser kan finna en bostad efter behov och önskemål är starkt kopplad till en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik som ger möjligheter att pendla inom större arbetsmarknadsregioner. I det sammanhanget är kommunernas aktiva roll genom dialog och samverkan över kommungränserna avgörande för att få fram en målbild för hur bostadsmarknaden ska se ut i framtiden.

³ Befolkningsstatistik i sammandrag 2015 – Statistiska centralbyrån

Uppsala län hade under åren 2006-2009 och 2015 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i inflyttning från utlandet, unga vuxna och fler födlsar. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. I genomsnitt under åren 2005-2015 har befolkningsökningen varit drygt 3 400 nya invånare i länet.

Befolkningsförändring/färdigställda bostäder i Uppsala län 2005-2015

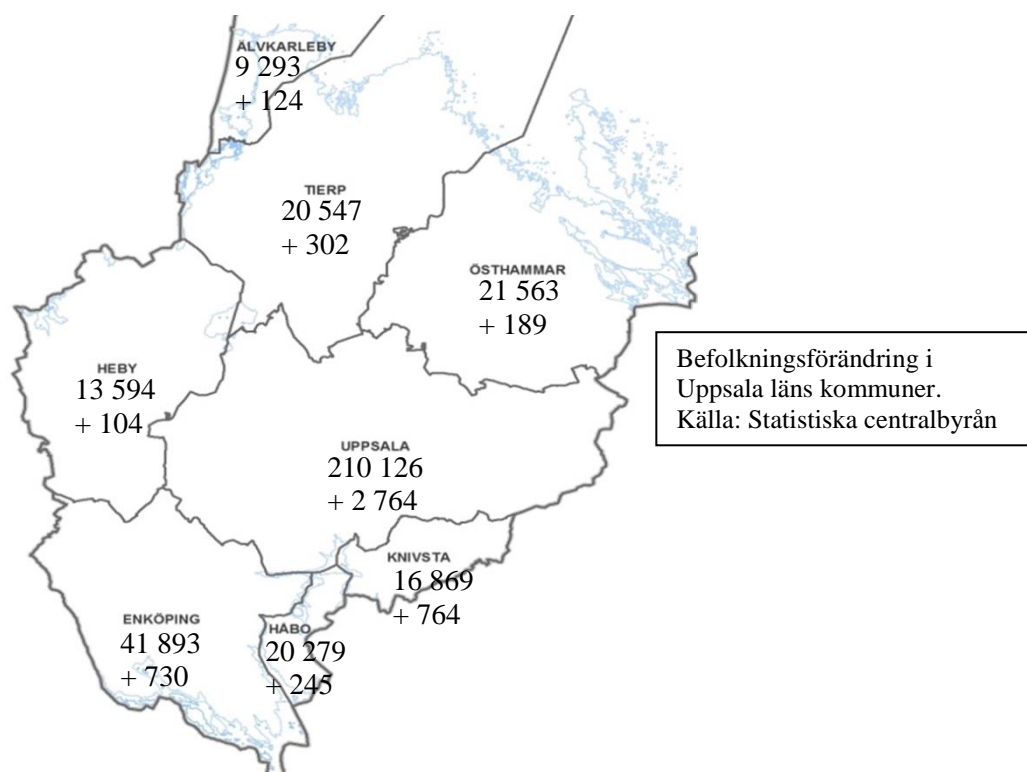


Källa: Statistiska centralbyrån. Nettotillskott av färdigställda bostäder genom ny- eller ombyggnad.

Det regionala behovet är minst 5 000 tillkommande bostäder årligen enligt länet avsiktsförklaring. Enligt prognoserna för befolkningsökningen som Regionförbundet i Uppsala län har gjort i sin regionala utvecklingsstrategi (RUS 2013), 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 Knivstas kommuner samt 16 procent i Heby-, Älvkarleby-, Tierp- och Östhammars kommuner. Länsstyrelsen har i andra sammanhang konstaterat att det finns anledning att tro att även det mest expansiva alternativet ser ut att kunna komma överträffas.

Regionförbundet i Uppsala län har inlett arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi för perioden 2017-2020. Ett brett spektrum av aktörer från hela samhället har beretts möjlighet att bidra till strategins innehåll för att säkerställa att den blir relevant och kan influera regionens arbete. Ett beslut kring den nya utvecklingsstrategin kommer att tas i december år 2016.



Befolkningsförändringen i Uppsala län uppgick den 31 december 2015 till 354 164 personer (177 483 kvinnor och 176 681 män). Det är en ökning med 5 222 personer från föregående år.

Enligt uppgifter från Statistiska centralbyrån förväntas länets största kommun, Uppsala, växa med åtta procent fram till 2019/2020. Ökningen innebär nästan 16 000 fler invånare i kommunen.

Uppsala läns folkmängd och beräknad ökning mellan åren 2015 - 2020.				
Kommun	Folkmängd 31 dec. 2015	Befolkningsökning från år 2014	Procent ökning till år 2020	Nya invånare år 2020
Enköping	41 893	730	8	15 753
Heby	13 594	104	2	319
Håbo	20 279	245	3	616
Knivsta	16 869	764	14	2 292
Tierp	20 547	302	4	720
Uppsala	210 126	2 764	8	15 753
Älvkarleby	9 293	124	3	286
Östhammar	21 563	189	>1	103
Uppsala län	354 164	5 222	>10	35 842

Källa: Statistiska centralbyrån

Behovet att hitta bostäder för unga vuxna är stort samtidigt som personer som har fått uppehållstillstånd är på väg att flytta vidare till en kommun och egen bostad. Genom att finansiella förutsättningar styr en stor del av byggtakten byggs det för dem som kan efterfråga en bostad på marknaden. Under en längre tid nu har en synpunkt framträtt allt starkare; priset eller hyran för en nyproducerad bostad är långt ifrån möjlig att klara för alla.

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper (Tillgång på bostäder).					
Kommun	Nyanlända	Studenter	Unga vuxna	Särskilt boende för äldre	Personer med funktionsnedsättning enl. LSS o Sol
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Håbo	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016.

Behövliga flyttkedjor:

I en vision av en framtida bostadsmarknad är det både enkelt och billigt att flytta från en bostad till en annan. Det är vanligt att hushåll byter upplåtelseformer. Detta innebär att omsättningen på bostadsmarknaden är högre än tidigare och att bostadsbeståndet utnyttjas effektivare. Flyttkedjorna, som utmärker en fungerande bostadsmarknad, är mer sammanhängande än tidigare, då de ofta bröts på grund av regler på olika delar av bostadsmarknaden. Ungdomar, studenter och nybildade familjer har möjlighet att komma in på bostadsmarknaden och skaffa eget boende. För de flesta gäller att den första egna lägenheten är billig och ganska enkelt utrustad. Den ligger antagligen inte i centrum. Men den är ett första steg in, och i takt med att inkomsterna stiger och familjen växer blir det möjligt att byta upp sig till bättre och dyrare boende. Även den som har behov av ett korttidsboende på annan ort, eller som helt enkelt inte vill eller kan prioritera ett ägande just då, finner på så sätt billiga hyresobjekt i första eller andra hand i beståndet.

Långt ifrån alla har råd eller vilja att efterfråga en helt ny bostad, men rätt många hushåll vill ändå pröva detta. Många av dessa passar på att byta upp sig, även om de kanske redan har en hyfsat ny bostad. För familjer i flyttkedjan gäller också att de med stigande inkomst får möjlighet att skaffa bostad i bättre läge, om de så vill. En del nya bostäder säljs även till förstagångsköpare som sparat ihop ett grundkapital eller får ekonomisk hjälp av föräldrar eller släktingar.

Många som bor i en äldre bostad som blivit för trång, för stor eller som kanske ligger i ett något sämre läge, passar också på att byta, och lämnar därmed en äldre men ändå bra bostad. De lediga bostäderna tas över av familjer som vill ha en bättre bostad, men som inte har råd eller inte vill köpa något helt nytt. De lämnar då ofta en äldre och ibland billigare bostad. Genom att priserna på bostäderna anpassas till konsumentens betalningsvilja, blir det ett balanserat utbud av både nya och begagnade bostäder. Ingen behöver stå i kö, om man inte har speciella önskemål och frivilligt väljer att vänta.

I denna vision av en fungerande bostadsmarknad finns i många avseenden en marknad som andra där köpare och säljare möts och priset sätts så att efterfrågan motsvaras av utbudet. Men en bostad är en ”vara” av särskilt stor betydelse – kanske den allra viktigaste för många medborgare. Den kan svårigen väljas bort om man ska leva ett normalt liv.

3. Bostadsbyggandet i Uppsala län

Regeringens målsättning är tydlig: för att lösa bostadsbristen måste det byggas fler bostäder. Målet är 250 000 bostäder fram till år 2020. Fokus ska ligga på hållbara städer med bostäder som kan efterfrågas av människor med vanliga inkomster. Regelförenklingsarbetet kring planering och bostadsbyggande fortsätter. (Mer om regeringens målsättning finns under avsnitt 10).

De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Stockholms län har till exempel mer omfattande problem än övriga Sverige. Skillnader råder även mellan Uppsala läns kommuner, men i motsats till många andra län har Uppsala läns kommuner dock en god planberedskap⁴.

I Boverkets rapport⁵ liksom i den förra marknadsrapporten (september år 2014) framträder lägets betydelse på bostadsmarknaden. Läget är närmast undantagslöst en central del i diskussioner om den egna bostaden men ofta relativt nedtonat i diskussioner om vad som borde göras i bostadspolitiken. Läget har bäring på att det har byggts lite. Det som till stor del efterfrågas är centrala lägen, vilket också återspeglas i att det är i centrala lägen det är lättast att räkna hem byggprojekt. Men centrala lägen betraktas ofta som fullbyggda: man får inte bygga helt enkelt.

Bebyggelsen anses färdig, vilket innebär att det tillkommer få byggrätter jämfört med i hur många lägen man skulle kunna räkna hem förtätning, att bygga på befintliga hus eller att byta ut befintliga hus mot nya, högre. Eller för den delen ta grönytor i anspråk. I stort sett all mark i centralare lägen är ianspråktagen. Uppsala kommun som storstad kan i det sammanhanget vara på väg mot att hamna i den situationen.

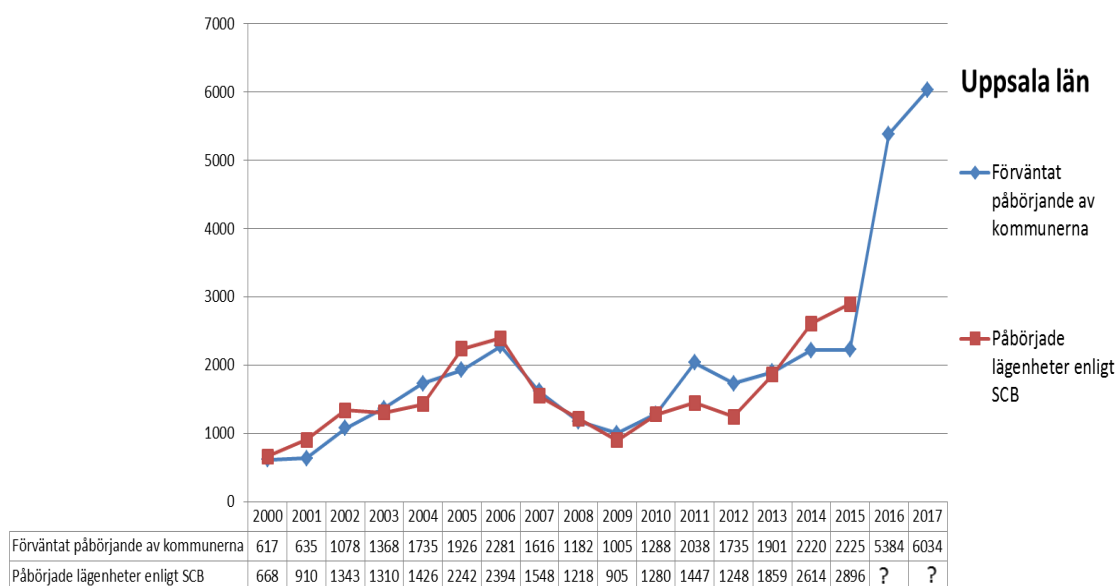
I de lägen där det är lättare att komma åt mark har det å andra sidan inte varit lika lätt att räkna hem byggprojekten. Åtminstone har det sett ut på detta sätt tidigare. I takt med stigande priser har gränsen för var det går att räkna hem byggprojekt dock flyttats utåt och inkluderat mer och mer byggbar mark. Kanske har vi här en förklaring till att byggandet varit lågt men att det nu tar mer och mer fart.

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Under det senaste dryga decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt, i förhållandet till behovet, i Uppsala län samtidigt som länet haft befolkningstillväxt. Detta har lett till en ackumulerad brist på bostäder. Samtliga kommuner i Uppsala län har de senaste åren, totalt sett, uppgett brist på bostäder i bostadsmarknadsenkäten, så även i år. Många kommuner planerar att bygga mer, framför allt hyresrätter. Statistiken de senaste åren visar att det råder gap mellan förväntat byggande och det faktiska byggandet med undantaget 2014-2015 då antalet påbörjade bostäder var större än kommunernas förväntningar. Allmännyttan står för mer än hälften av hyresmarknaden och är därmed en viktig förmedlare av hyresrätter.

⁴ Regeringsuppdrag: Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

⁵ Boverket. Marknadsrapport mars 2015 - Markpriser, markbrist och byggande

Befolkningsutvecklingen, och som många hävdar de allmänt goda förutsättningarna för bostadsbyggande, medför en fortsatt stor optimism från kommunernas sida i deras bedömningar av förväntat påbörjande av nya bostäder i ny- eller ombyggnad under år 2016-2017.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016 och statistiska centralbyrån.

Tillskottet av kommunernas bedömda bostadsproduktion närmar sig nu det regionala behovet om 5 000 bostäder per år enligt länets avsiktsförklaring. Årets bostadsmarknadsenkät indikerar ett högt påbörjande av bostäder i nästan alla av länets kommuner, en ökning med cirka 45 procent från föregående år. Det är dock svårt att avgöra hur situationen kommer att se ut på ännu längre sikt. Rådande arbetskraftsbrist och etableringshinder (bl.a. för utländska företag) hos bostadsproducenterna kan dock komma att bromsa den fortsatta utvecklingen av bostadsbyggandet⁶.

Antalet beviljade bygglov för bostadsbyggande i Uppsala län år 2015 uppgick till att omfatta cirka 3 000 bostäder vilket är i stort sett samma nivå som året innan.

Anledningarna till att det har varit en differens mellan förväntat och faktiskt byggandet är många. En lågkonjunktur, hårda lånevillkor och konkurrens bland byggherrar, mellan åren 2010-2012, till en större efterfrågan och lågt ränteläge, åren 2014-2015, är några faktorer som påverkar beslut om att påbörja ett byggprojekt. En ökad förutsägbarhet och stabilitet på marknaden skulle kunna minska riskerna för byggherrarna och leda till ett ökat bostadsbyggande.

⁶ Länsstyrelsens bedömning av rådande situation hos bostadsproducenter.

Totalt förväntas påbörjas drygt 11 400 bostäder mellan åren 2016-2017 i Uppsala län. Andelarna per upplåtelseform är cirka 47 procent hyresrätter, cirka 32,5 procent bostadsrätter, cirka 10,5 procent äganderätter och cirka 10 procent utgörande bostäder för särskilda grupper. Mest förväntas hyresrätterna öka hos privata byggherrar vilket är ett litet trendbrott då de allmännyttiga bostadsföretagen i t.ex. Enköping-, Håbo-, och Uppsala kommuner tidigare år varit de mest produktiva bostadsproducenterna av hyresrätter. De allmännyttiga bostadsföretagens andel totalt sett kommer att uppgå till cirka 29 procent enligt kommunernas bedömningar.

Kommun	Antal hyresrätter.	Varav hyresrätter i allmännyttan.	Antal bostadsrätter.	Antal småhus (Eget ägande).	Bostäder för särskilda grupper.
Enköping	265	185	573	184	207
Heby	46	20	25	20	0
Håbo	240	90	286	80	50
Knivsta	678	150	535	98	200
Tierp	96	72	241	251	121
Uppsala	4 000	1 000	2 000	500	536
Älvkarleby	25	25	5	13	0
Östhammar	15	15	60	60	8
Uppsala län	5 365	1 557	3 725	1 206	1 122

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Det planeras visst byggande, tabell nedan, av specialbostäder i form av boende för funktionsnedsatta, unga vuxna och studentbostäder, vilket det är underskott på i flera kommuner. Det förväntas även en produktion av bostäder för äldre, dels som biståndsprovade särskilda boenden men även i form av trygghetsbostäder. Ett byggande som behöver öka betydligt för att möta den väntade demografiska utmaningen.

Kommunernas bedömning kring påbörjandet av bostäder för särskilda grupper åren 2016-2017.									
	Unga vuxna.		Studenter.		Personer med funktionsnedsättning enligt LSS och Sol.		Särskilt boende för äldre.		Nyanlända.
Enköping	U	65	U	-	B	40	B	54+48	U
Heby	U	-	U	-	B	-	U	-	U
Håbo	U	30	U	-	U	-	U	20	U
Knivsta	U	-	U	200	U	-	U	-	U
Tierp	B	-	B	65	U	-	B	6+50	U
Uppsala	U	200	U	200	U	46	U	90	U
Älvkarleby	U	-	U	-	B	-	U	-	U
Östhammar	U	-	B	-	U	8	B	-	U
Antal nya bostäder	295		465		94		268		

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016. U = underskott av tillgång på bostäder. B = Balans på tillgång av bostäder.

Länsstyrelsens bedömning från sin överblick och erfarenhet är att påbörjandet av bostäder i länet kan komma upp till 5 000 innevarande år, och till närmare 5 500 år 2017 vilket är en betydande och behövlig ökning från tidigare år.

Kommunerna ser ett brett behov av olika storlekar på bostäder:

Liksom tidigare år är det många kommuner som anger ett behov av fler hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. I årets undersökning redovisas av kommunerna, i förhållandet till fjolårets undersökning, ett behov av större bostadsstorlekar i flerbostadshus än tidigare år i fem av länets kommuner. Sex kommuner redovisar också ett ökat behov av fler äganderätter.

Behovet av storlekar (rok) på bostäder under kommande fem år.

Kommun	Bostadsrätt	Hyresrätt	Egnahem
Enköping	1-5 rok	1-5 rok	3-5 rok
Heby	1-4 rok	1-4 rok	-
Håbo	1-4 rok	1-4 rok	3-5 rok
Knivsta	1-5 rok	1-5 rok	4-5 rok
Tierp	2-3 rok	4-5 rok	3-5 rok
Uppsala	1-5 rok	1-5 rok	1-5 rok
Älvkarleby	2-3 rok	1-3 rok	-
Östhammar	2-4 rok	1-3 rok	2-4 rok

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Trots allmänt goda förutsättningar ser kommunerna fler hinder som kan bromsa bostadsbyggandet, exempelvis av ekonomiska, planeringsmässiga och marknadsmässiga skäl. Myndigheter, intresseorganisationer och andra aktörer med insyn på bostadsmarknaden ger skiftande men i huvudsak positiva bilder av bostadsbyggandets utveckling närmaste tiden. Nuvarande förutsättningar, som bland annat goda finansieringsmöjligheter och en relativt god konjunktur, kan emellertid på kort tid komma att svänga och leda till att aktörer bromsar produktionen enligt tabellen nedan.

Kommunernas bedömning kring några ytterligare faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.

Hinder	Antal kommuner
Höga produktionskostnader	Sex kommuner
Brist på detaljplan på attraktiv mark	Fyra kommuner
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Tre kommuner
Kommunen och/eller allmännyttan saknar resurser för fortsatt bostadsbyggande	Två kommuner

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Som hinder för att kunna bygga bostäder påtalar byggherrar ofta bristen på tydlighet från kommunen om hur mark fördelas och prissätts. Byggherrarna efterlyser också ofta mer byggbar mark-särskilt i, för de boende, attraktiva lägen.

Sedan 1 januari 2015 finns en ny lag som reglerar att alla kommuner som arbetar med att anvisa mark måste anta riktlinjer för markanvisningar. Det är endast ett fåtal kommuner som har någon form av antagen policy för prissättning och fördelning av mark. Delvis med anledning av den nya lagen pågår nu ett arbete i flera kommuner med att anta riktlinjer. Tydliga riktlinjer kan öka transparensen och bidra till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Att säkerställa ett ökat bostadsbyggande och en långsiktig bostadsförsörjning i hela Uppsala län är en viktig framtidsfråga. Produktionsapparaten måste vara dimensionerad för höga volymer och under lång tid och processerna måste präglas av långsiktighet i både förutsättningar och genomförande. God tillgänglighet med bra kommunikationer är grundläggande för att flerkärnighetens mångfald ska kunna användas optimalt. Infrastrukturen i form av vägar och järnvägar är bitvis underdimensionerad i förhållande till behoven.

Länsstyrelsen tar här upp några punkter till förbättringar som skulle kunna påverka bostadsutbyggnaden i större utsträckning i Uppsala län:

- Bygg ut till fyra spår i storstadsområden när regionalståg, pendeltåg och gods färdas på samma sträcka. Sträckan Uppsala – norr om Arlanda behöver byggas ut till fyra spår.
- Förutsättningarna för järnväg mellan Enköping och Uppsala bör utredas. Det skulle bli en viktig länk för att knyta samman Mäljarbanan och Ostkustbanan norr om Stockholm.
- Dubbelspår mellan Uppsala-Heby-Sala vore önskvärt med ytterligare stopp i Vänge och Järlåsa samt Librobäck är också önskemål.
- Samverka än mer i kommunerna, regionalt och mellankommunalt i fler frågor kring bostadsbyggandet i länet.

En av regionens största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Uppsalaregionen. Ska fler ha möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder måste också byggandet av bostäder bli billigare.

Bostadsfrågorna är viktiga och grundläggande för samhällsutvecklingen och länets tillväxt. För att vara ett fortsatt attraktivt län för arbetsmarknad och boende krävs ett bra utbud av olika bostäder som kan möta behov och efterfrågan. Aktörer måste samverka, vara villiga att ta risker och investera i bostadsmarknaden.

Samarbete, samverkan och nationella insatser

Regionalt samarbete över kommungränser, med byggherrar och näringsliv är nödvändigt. Ett gemensamt arbete som går ut på att närmare undersöka invånarnas behov och preferenser bör sättas igång. Regeringen bör även tidigarelägga satsningar på ny infrastruktur i de regioner, varav Uppsala län är en, där investeringen ger störst effekt för arbete, bostadsbrist och klimatpåverkan.

4. Befintlig bostadsmarknad

Att de befintliga bostäderna används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter bland annat en rörlighet på bostadsmarknaden, en transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet.

Bostadsbeståndet i Uppsala län uppgick vid utgången av år 2015 till drygt 168 200 bostäder i flerbostadshus och småhus, varav drygt 16 800 är specialbostäder⁷.

Totalt bostadsbestånd 2015-12-31				Varav allmännyttigt bostadsbestånd	
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Antal bostäder	Därav lediga för uthyrning i allmännytta
Enköping	8 152	9 902	1 164	2 877	0
Heby	1 418	4 644	209	880	4
Håbo	2 187	5 766	56	1 320	0
Knivsta	1 870	4 345	153	493	0
Tierp	3 361	6 193	286	1 790	0
Uppsala	61 144	28 025	14 235	15 800	0
Älvkarleby	1 231	2 964	238	1 053	0
Östhammar	3 430	6 811	474	1 926	16
Uppsala län	82 793	68 650	16 815	26 139	20

Källa: SCB/BME

Det befintliga bostadsbeståndet måste nyttjas bättre. Att bättre använda det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder, kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, särskilt för unga och de socioekonomiskt svaga grupperna. Ett flexibelt utbud kan till exempel vara andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel.

Rörligheten på bostadsmarknaden har minskat under den senaste tioårsperioden. Det beror bland annat på bostadsbristen. Reavinstskatt och avgifter i samband med ett bostadsköp påverkar också viljan att flytta från en bostadsrätt eller äganderätt, liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader. Höga hyror i nyproducerade bostäder i kombination med att hyresrätterna blir färre, ökar också svårigheten för hushåll i hyresrätter att flytta.

Rörligheten påverkas även av hur så kallade flyttkedjor fungerar. Studier av flyttkedjor visar att de flesta flyttar sker i närområdet och till samma upplåtelseform. Generellt ger stora nyproducerade bostäder längre flyttkedjor än små nyproducerade bostäder. För att öka rörligheten kan det därför vara bra att bygga stora bostäder. Men för att tillgodose bostadsbehovet för en särskild grupp, exempelvis ungdomar, kan det vara lämpligt att bygga små bostäder just för målgruppen unga. Många äldre bor i stora bostäder som inte alltid är anpassade efter deras behov. Om förutsättningarna för att flytta till en mindre eller bättre anpassad bostad förbättras för äldre skulle det kunna öka rörligheten på bostadsmarknaden och skapa ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet.

⁷ Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

5. Arbetsmarknad

Tillgång på bostäder är en förutsättning för företagsetableringar, arbetstillfällen, tillväxt och medborgarnas välfärd. Att ha ett jobb är en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Ett fast arbete ger möjlighet att låna pengar på bank för att investera i ett egna hem eller en bostadsrätt men det är också en förutsättning för att få tillträde till stora delar av hyresrättssektorn i länet.

Starka förväntningar på arbetsmarknaden, ökad sysselsättning och fortsatt låg arbetslöshet⁸. Så ser Arbetsförmedlingens prognos ut inför 2016, baserad på intervjuundersökningar med arbetsgivare i Uppsala län. Förstärkningen av den svenska ekonomin är positiv för arbetsmarknaden och ökar drivkrafterna för nyanställningar. Arbetsförmedlingen bedömer att antalet sysselsatta i Uppsala län kommer att ha ökat med 2 300 personer i slutet av år 2016. Arbetslösheten förväntas stanna på 5,4 procent i slutet av år 2016.

En fortsatt hög byggtakt av bostäder och en utveckling av kollektivtrafiken är viktig för att inte tillväxten i länet ska hindras. Möjligheten att bygga i kollektivnära lägen är också något som betonas av flera av kommunerna som en möjlig faktor som fortsatt både kan locka befolkning och företag. Även om det finns en direkt koppling mellan rekrytering och bostadsmarknad bör dess betydelse inte överskattas. I Rekryteringsenkäten 2014, som Svenskt näringsliv har genomfört, ligger andelen företag i Uppsala län som uppgett att de haft rekryteringsproblem precis på riksgenomsnittet. Endast tio procent av företagen uppger dock att den viktigaste anledningen till rekryteringssvårigheten har varit brist på kommunikationer eller bostäder, vilket emellertid är fortsatt några procentenheter högre än riksgenomsnittet. Elva procent av företagen har angett att det har berott på att regionen eller orten inte har upplevts som tillräckligt attraktiv.

De anledningar som till större del förklarar företagets rekryteringsproblem är framför allt brist på personer med rätt yrkeserfarenhet (69 procent) eller utbildning (49 procent). En annan undersökning utförd av Demoskop, på uppdrag av Svenskt näringsliv, visar att nio procent av de tillfrågade företagen i Uppsala län uppgav att personer som erbjudits anställning tackat nej på grund av att de inte har hittat en lämplig bostad. 18 procent av företagen uppgav också att personer i rekryteringsprocessen har bett företaget om hjälp att hitta en lämpligt boende.

Detta påvisar vikten av att bostadsutbudet även matchar efterfrågan vad gäller bostadstyp och standard. Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad handlar därför inte bara om kvantitet utan också om kvalitativa aspekter på boendet, där utbudet behöver vara varierat. För den som erbjuds ett arbete i länet under år 2016 kommer informationen om lediga hyresbostäder att göras med överskådlig och tydlig genom en samlad regional bostadsinformation.

En kommunal bostadsförmedling i Uppsala med huvuduppdraget att förmedla hyreslägenheter i Uppsalaregionen beslutades under år 2015 och kommer att införas med start den 1 juni i år. Efterfrågan på bostäder och framförallt hyresrätter är stor i Uppsalaregionen. Bostadsförmedlingens roll är att samla bostäder från kommunala och privata hyresvärdar i Uppsalaregionen på en och samma plats för att därmed underlätta för en bredare målgrupp var i länet det finns lediga och attraktiva bostäder. Ett attraktivt boende tillmäts stor betydelse i dag och det ställs höga krav på bostad och närmiljö för att en flytt ska aktualiseras.

⁸ Arbetsförmedlingen i Uppsala län - Prognos för länets arbetsmarknad 2016

6. Utvecklingstendenser i Uppsala län

Det är en utmaning för de större företagen att få arbetskraft till framförallt Uppsala på grund av bostadsbristen. För de som kan tänka sig att pendla kan bostadsfrågan lösa sig men att få tag i en bostad utanför Uppsala är också problematiskt eftersom det råder bostadsbrist i länets samtliga kommuner.

Det är inte bara bostadsbrist. Det råder även brist på kontorslokaler. För de mindre företagen handlar det framförallt om att hitta bra kontorslokaler till rimliga hyror. Det är därför viktigt att lokaler för handel planeras in i exempelvis bostadsområden.

När det gäller etableringar för stora företag kan mottagandet blir bättre. För de personer som följer med företag som exempelvis flyttar sin verksamhet till annan ort blir det en omställning för hela familjen. Om det dessutom inte finns bostäder försvåras situationen ytterligare. För att underlätta företagsetableringar efterfrågas en etableringsgrupp för regionen. Det förs just nu en dialog mellan Regionförbundet och kommunerna om ett eventuellt bildande av en sådan grupp. Kontorshotell är ett koncept som börjar komma men det konceptet har inte utvecklats fullt ut.

Det är särskilt svårt för unga företag att hitta lokaler. För unga företag i exempelvis IT-branschen är framförallt miljön och närheten till City viktig. Att skapa attraktiva företagskluster är dock svårt. För det krävs närhet till service, infrastruktur, nöjen och bostäder.

Bostadsmarknadens påverkan på arbetsmarknaden i Uppsala län

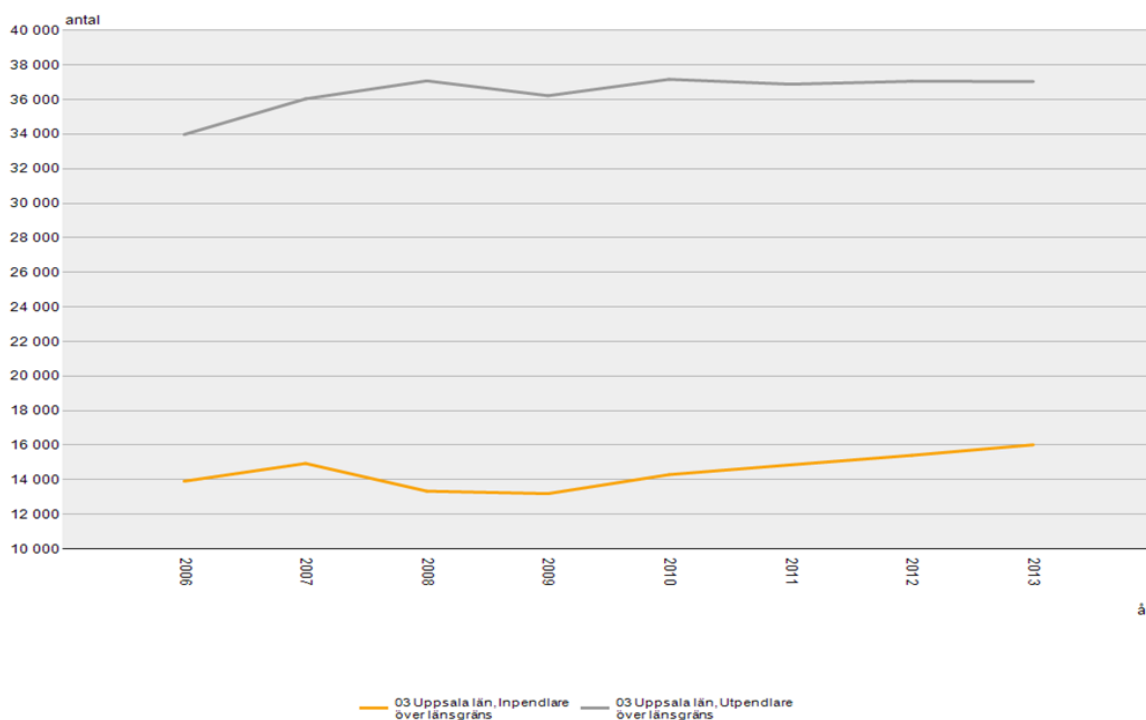
Det är inte helt enkelt att bedöma om och hur länets bostadsbrist bidrar till en miss match på den *regionala* arbetsmarknaden. Forskning på nationell nivå visar inga entydiga svar, men slår fast att bostadsbrist på attraktiva arbetsmarknader dels kan innebära att individer avstår från att söka arbete i en viss region/stad, dels att de tackar nej till jobberbjudanden. Om arbetskraften ”flyttar långsamt” innebär det en friktion på arbetsmarknaden som påverkar matchningsprocessen. Bostadsbrist drabbar i första hand grupper som ska ta sig in på arbetsmarknaden, det vill säga ungdomar, studenter, invandrare och inflyttare.

Nationell forskning visar även att en ökad boendetäthet inte bara bromsar inflyttningen till en stad, utan innebär även att utflyttningen ökar, vilket påverkar den regionala tillväxten. Inflyttningskommuner som befinner sig i högkonjunktur har stor efterfrågan på arbetskraft men när boendetätheten ökar minskar inflyttningen från andra delar av Sverige, samtidigt som fler lämnar kommunen. Rörligheten ökar även när utbudet av hyresrätter ökar. En kommun som ökar andelen hyresrätter får en ökad inflyttning från resten av landet samtidigt som fler människor också flyttar till någon annan kommun.

Den geografiska rörligheten i Sverige korrelerar med vakansgraden, det vill säga att flyttbenägenheten ökar när det finns brist på arbeten. Samtidigt är den geografiska rörligheten idag lägre än förväntat, baserat på utvecklingen av vakanser under senare tid. Detta tyder på att matchningen på arbetsmarknaden fungerar sämre än den borde eftersom flyttbenägenheten är begränsad.

Statistik över in- och utpendling över länsgränsen visar på en ökad arbetspendling till Uppsala-regionen sedan 2010 (från 14 000 till 16 000), samtidigt som antalet utpendlare över länsgränsen legat mer stabilt under samma period (ca 37 000). Detta kan vara ett tecken på att bostadsbristen bromsar inflyttningen av arbetstagare som kan tänka sig att etablera sig på samma ort som sin anställning. Samtidigt kan förhållandet i balansen mellan in- och utpendling bero på andra faktorer än tillgången på bostäder, och för att få kunskap om detta krävs djupgående statistiska analyser.

In- och utpendling (U2) efter region, utbildning, kön, tabellinnehåll och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

I en studie till finanspolitiska rådet konstateras dock att det är svårt att hitta någon mer omfattande geografisk matchningsproblematik. I huvudsak råder det brist på högutbildad arbetskraft varför problemet i huvudsak är yrkesmässigt. Om de jobsökande flyttade till län med fler lediga platser skulle arbetslösheten endast minska med 0,3 procent. Sammanfattningsvis kan bostadsbristen därför främst sägas skapa rekryteringssvårigheter för de branscher som är i behov att rekrytera arbetskraft från andra regioner (nationellt eller internationellt), eftersom nyanställningar försvåras.

Transportinfrastruktur och bebyggelseutveckling

I Uppsala län bor nio av tio invånare i tätorter och längs de stora kommunikationsstråken. Samtidigt har regionen ett stort antal boende på landsbygden. En väl utbyggd infrastruktur bidrar till att stärka tillgängligheten för hela regionen och är av stor betydelse i många avseenden för regionens utveckling. Ett dörr-till-dörrperspektiv på resandet förkortar restider, ökar

turutbudet och gör fler områden tillgängliga för människors val av boende. Därför är det viktigt att skapa väl fungerande bytespunkter mellan de stora stråken, lokala och medelstora orter och glesare delar av regionen.

Byggandet av bostäder och lokaler, inte bara för arbetsplatser utan även för exempelvis föreningar, behöver tydligt kopplas till befintlig infrastruktur och de utpekade kollektivtrafikstråken på ett långsiktigt och hållbart sätt. Med en gemensam syn på hur varje stråk bör utvecklas kan en mångfald av boendemiljöer och lokaliseringsmiljöer för företagande skapas. I kollektivtrafikstråken in mot Uppsala stad är kollektivtrafikens tidsmässiga konkurrenskraft gentemot bilen särskilt viktigt, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv. Ett bostadsbyggande på landsbygden som kopplas till de viktiga transportstråken möjliggör för befolkningen i de mindre orterna och på landsbygden att nyttja regional kollektivtrafik och ta del av samhällsservice.

En långsiktigt hållbar tillväxt bygger dock inte enbart på relationen till Stockholm. Det är därför viktigt att utveckla och stärka fler storregionala samband, främst mot Västerås och övriga delar av Stockholm-Mälardalenregionen, Gävleborg och Dalarna. Tillgängligheten till Arlanda flygplats bidrar till mycket goda internationella förbindelser och många arbetstillfällen.

7. Bostadsmarknaden för särskilda grupper

En stor kull i åldersgruppen födda under 90-talet är på väg ut i samhället och vill skaffa sin första bostad. Samtidigt går en stor del av åldersgruppen födda under 40-talet i pension och vill i samband med detta eventuellt byta bostad till något mindre och mer hanterbart. Behovet att hitta bostäder för asylsökande är också stort samtidigt som personer som har fått uppehållstillstånd är på väg att lämna asylboenden för att flytta vidare till en kommun och egen bostad.

Möjligheten till en god bostad i livets alla skeenden är en viktig förutsättning. För att åstadkomma det behöver det byggas mer och med blandade upplåtelseformer i olika storlekar. Länet samtliga kommuner uppger att det råder bostadsbrist, framförallt hyresrätter i olika storlekar är särskilt efterfrågade. För att tillgodose olika gruppers behov av bostäder är det därför viktigt att bostadsbyggandet ökar. Det är särskilt viktigt för att unga vuxna, nyanlända och låg- och medelinkomsttagare ska komma in på bostadsmarknaden.

Grupper som har svårt att få bostad enligt kommunerna:

Årets enkätsvar i bostadsmarknadsenkäten visar tydligt att det är svårt för såväl nyanlända personer som unga vuxna att få en bostad i Uppsala län. Båda dessa grupper låg högt redan i förra årets enkätundersökning. Samtliga kommuner i Uppsala län har problem med att förse gruppen nyanlända med bostäder. Detta kan delvis förklaras av en ökad mängd flyktingar men också av den hårdnande konkurrensen kring små hyresrätter. Sju kommuner anger att det är underskott på bostäder för ungdomar, vilket är på samma nivå sedan förra året. Underskottet på bostäder för såväl ungdomar som studenter är fortsatt högt i sju respektive sex kommuner. Vid en jämförelse med svaren i förra årets bostadsmarknadsenkät är även underskottet för grupperna funktionsnedsatta och äldre på samma nivå som i årets lämnade svar i enkäten. Länet står inför ett antal demografiska utmaningar som innebär framförallt stora grupper unga vuxna och äldre. Det behövs ett

fortsatt fokus på unga vuxnas och äldres situation på bostadsmarknaden. Bostadssituationen för gruppen nysvenskar kräver också särskilt fokus.

I kommuner som ligger i storstadsregioner är inflyttningen ofta stor. Underskottet på bostäder kan där snabbt leda till trångboddhet eller att personer hamnar utanför bostadsmarknaden. I dessa kommuner behöver det byggas mer och varierat. En stor andel av de som flyttar in till kommunerna är emellertid unga vuxna och ekonomiskt svaga hushåll, som inte har möjlighet att efterfråga den nyproduktion som byggs idag. För dessa grupper blir bostäder i det befintliga beståndet och andrahandskontrakt de enda alternativen.

I mindre kommuner handlar det kanske framförallt om att komplettera och anpassa bostadsbeståndet efter de behov som finns utifrån pågående demografiska förändringar inom den befintliga befolkningen. Exempelvis att bygga billiga hyresrätter till ungdomar som vill flytta hemifrån, eller att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov.

Preferenserna kring var och hur man vill bo skiljer sig åt, även inom samma åldersgrupp. Det behövs även bostäder för att tillgodose efterfrågan hos nya inflyttare till Uppsala län – såväl inrikes som utrikes - och för att kompensera för den ackumulerade bostadsbristen i Uppsala län. Sammantaget ställer detta krav på flexibilitet i bostadsbyggandet och lyhördhet för behoven och efterfrågan hos befolkningen, även från de socioekonomiskt svaga grupperna och från dem med särskilda behov.

Underskottet på bostäder i Uppsala län gör att vissa samhällsgrupper har svårt att få en bostad som passar just deras behov. Personer inom dessa grupper riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden p.g.a. bostadsbristen. Bristen på bostäder kan dock innebära olika saker i skilda typer av kommuner och innebär inte alltid ett nybyggnadsbehov.

Använd de kommunala verktygen:

Fler av länets kommuner behöver bli bättre på att använda de verktyg man förfogar över i sitt arbete med bostadsförsörjningen, med målet att planera så att alla grupper i samhället ges möjlighet till goda bostäder. Flertalet av länets kommuner har tagit fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen men behöver ge mer tydliga direktiv till sitt kommunala bostadsföretag att styra upp så att en viss andel av lägenheterna avsätts till bostadssociala ändamål, samverka mer med privata fastighetsägare, skriva markanvisningsavtal där kommunen styr upplåtelseformen etc.

Bostäder till unga vuxna:

Ungdomar⁹ har i flera år toppat listan över de grupper som har särskilt svårt att få bostad i Uppsala län. Det framgår i årets bostadsmarknadsenkät att sju kommuner upplever ett underskott på bostäder för denna grupp, sju kommuner år 2015 jämfört med sex kommuner år 2014 och sju kommuner år 2013. Två kommuner uppger att de har särskilda ungdomsbostäder, tillsammans cirka 440 stycken. Till största delen ligger dessa i Uppsala kommun.

⁹ Med ungdomar menar Boverket unga vuxna i åldern 19-25 år

Precis som tidigare år framgår det i bostadsmarknadsenkäten år 2016 att den absolut främsta anledningen till bostadsunderskottet för unga att det finns generellt få lediga bostäder. Underskottet gäller framförallt små och billiga bostäder. Enligt enkätsvaren pågår en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar i två kommuner. De kommunala insatserna för att tillmötesgå denna grupps bostadsbehov verkar dock vara begränsade, då få av de alternativ som uppges är ikryssade. Andra kommunala insatser som nämns är att underlätta för två eller flera ungdomar att hyra en lägenhet gemensamt eller att ge ut särskild bostadsinformation till ungdomar.

Bostadsbyggande för unga vuxna	År 2016	År 2017
Totalt	95	200
Hysesrätter – privata	30	100
Hysesrätter - allmännyttan	65	100
Bostadsrätter	-	-
Ändring av byggnad	-	-

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Bostäder för studenter:

Enligt Länsstyrelsens uppgift finns drygt 12 800 studentbostäder i Uppsala län. Sex kommuner anger att de har underskott på bostäder för studenter. Det är samma resultat som förgående års Bostadsmarknadsenkät.

Precis som tidigare år framgår det i årets enkätsvar från kommunerna att den absolut främsta anledningen till bostadsunderskottet för studenter att det finns generellt få lediga bostäder. Underskottet gäller framförallt små och billiga bostäder. Planerade byggnationer enligt tabell nedan.

Bostadsbyggande för studenter	År 2016	År 2017
Totalt	265	200
Hysesrätter – privata	45	-
Hysesrätter - allmännyttan	20	-
Stiftelser	-	200
Annan aktör	200	-

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Bostadssituationen för nyanlända personer:

Nyanländ kallas den person som fått uppehållstillstånd som flykting, skyddsbehövande eller på grund av särskilt ömmande omständigheter. Dessa personer kan antingen välja att bosätta sig på egen hand eller begära hjälp med bosättning. Den senare kategorin nyanlända ska så snart det är möjligt erbjudas boende i någon av landets kommuner en så kallad anvisningsbar plats.

Antalet personer som söker asyl i Sverige och Uppsala län har ökat under de senaste åren, främst till följd av kriget i Syrien. Ungefär tre fjärdedelar av de asylsökande vars ärenden prövades under 2015 fick uppehållstillstånd i Sverige. Om man räknar bort dublin ärenden och avskrivna ärenden var bifallsandelen 55 procent för förra året.

Under år 2015 tog kommunerna i Uppsala län emot 1 281 personer för bosättning. Endast 139 anvisades en plats medan merparten av mottagandet utgjordes av egenbosatta och anhörig invandrade. Det har varit svårt att tillhandahålla tillräckligt många anvisningsbara platser för nyanlända och det har fått till följd att ett stort antal personer med uppehållstillstånd blir kvar i Migrationsverkets anläggningsboenden. Mottagande av personer med uppehållstillstånd är fortfarande lågt i länet jämfört med övriga län i Sverige. De som ordnar sitt boende på egen hand är ofta inneboende vilket leder till trångboddhet. Ett par kommuner har rapporterat om att så många som tio personer kan vara bosatta i en enrummare eller att 22 personer bor i en tvårummare.

Samtliga kommuner i Uppsala län svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer vilket är lika med förgående år. Det framkommer även att de kommuner som har en överenskommelse att ta emot nyanlända arbetar på lite olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder till denna grupp. Sju kommuner har regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget och två av dessa kommuner samarbetar även regelbundet med privata fastighetsägare. En kommun tar vid behov kontakt med allmännyttan och/eller de privata fastighetsägarna för att få tag i lägenheter. Endast en kommun uppger att de blockhyr fastigheter för att tillgodose behovet.

Bostadssituationen för nyanlända och säkerställandet av att det finns bostäder.	År 2014 Antal kommuner	År 2015 Antal kommuner	År 2016 Antal kommuner
Underskott på hyreslägenheter	7	8	8
Samarbete med allmännyttan	6	4	8
Samarbete med privata fastighetsägare	3	3	4
Kommunen blockhyr fastigheter	1	2	1
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	-	-	2

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2014-2016.

Det förekommer att nyanlända som anvisats en plats i en kommun flyttar vidare inom etableringsperioden det vill säga inom 24 månader. Dessa räknas inte in i statistiken över mottagna eftersom man redan tidigare varit föremål för anvisning. När man räknar samman vidareflytt till och från länet får vi ett plus på 182 individer, vilka således inte räknas som mottagna men som likväl är kommunens ansvar. För två kommuner i länet är denna vidareflytt särskilt kännbar då man under år 2015 fick ett tillskott på 96 respektive 75 individer till följs av vidareflytt av nyanlända inom etableringstiden.

Även när det gäller antalet asylsökande i länet är antalet lågt i förhållande till övriga landet. Det finns relativt få anläggningsboenden och flera av dessa är av temporär karaktär, då de är i drift under en begränsad period av året. Vid årsskiftet fanns 3 908 asylsökande i länet, varav 1 065 individer i något av Migrationsverkets anläggningsboenden.

Ensamkommande barn år 2015	Kommuner	Antal
Under år 2015 anlände det största antalet ensamkommande barn någonsin till Sverige, 35 369 individer. Systemet för mottagandet av ensamkommande barn innebär att varje barn anvisas till en kommun som då har ansvar för boende, omvårdnad m.m. enligt Socialtjänstlagen. Samtliga kommuner i länet tecknade avtal under år 2015 som omfattade asylplatser enligt tabellen intill.	Enköping	20
	Heby	12
	Håbo	14
	Knivsta	10
	Tierp	13
	Uppsala	70
	Älvkarleby	9
	Östhammar	14
	Totalt antal	162

Den 1 mars 2016 trädde bosättningslagen i kraft och enligt denna måste samtliga kommuner ta emot nyanlända på anvisning utifrån sitt kommunal. Kommun talen utgör sammanräknat länstalet, vilket Arbetsförmedlingen har till uppgift att ta fram. Kommun talet baseras på varje enskild kommuns folkmängd, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som vistas i anläggningsboenden och kvotflyktingar. Eftersom kommun talen är bindande ersätter dessa de överenskommelser om mottagande av nyanlända som Länsstyrelsen tidigare slöt med kommunerna. Länsstyrelsen får i uppgift att föra dialog med kommunerna i syfte att kommunen ska planera för mottagandet samt anmäla tillgängliga bostäder. Länsstyrelserna kommer att ha dialog med kommunerna både inför att kommun talen fastställs och under året när kommunerna ska göra en plan för hur kommun talen ska kunna nås. Den nya lagen kommer att kräva att kommunerna beaktar mottagandet av nyanlända i sin planering för bostadsförsörjningen.

Prognos för ensamkommande barn år 2016 i Uppsala län	Kommuner	Andel i promille
Migrationsverkets prognos från februari 2016 av ensamkommande barn till Sverige ligger på mellan 12 000-27 000 individer. Anvisningarna sker till kommunerna genom ett fördelningssystem som baseras på att respektive kommun tar emot en fastställd andel av det totala antalet barn angiven i promille. Andelen är baserad på ett antal variabler som kommunstorlek och tidigare mottagande. För 2016 är andelarna för kommunerna i Uppsala län fastställda enligt tabell intill.	Enköping	4,32
	Heby	2,15
	Håbo	2,77
	Knivsta	2,59
	Tierp	2,78
	Uppsala	16,16
	Älvkarleby	1,64
	Östhammar	2,89
	Totalt i länet	35,30

Eftersom det i den nya lagen inte specificeras vilken typ av boende som ska erbjudas nyanlända finns en möjlighet att initialt tillhandahålla temporära lösningar. Kommunerna använder sig av olika tillvägagångssätt för att få fram anvisningsbara platser i nivå med kommun talet. Ett par kommuner genomför inventeringar av det totala bostadsbeståndet. En kommun beviljades under år 2015 så kallade paragraf 37-medel för att göra denna typ av inventering. Målet är att hitta 25 nya objekt som oavkortat ska användas för att kunna ta emot nyanlända på anvisning. Andra kommuner har gett direktiv till allmännyttan att ett visst antal

av de lägenheter som omsätts under året ska gå till nyanlända, i något fall till och med varannan lägenhet. Vissa kommuner som upplåter mark för bostadsbyggande till privata aktörer vill få tillgång till ett visst antal lägenheter som kan användas till att ta emot på anvisning medan andra verkar för ett utökat samarbete med privata aktörer som redan är etablerade i den aktuella kommunen.

Några kommuner undersöker även möjligheten att omvandla lokaler till bostäder med målsättningen att öka antalet anvisningsbara platser i kommunen. Allmännyttan och privata aktörer accepterar i högre utsträckning än tidigare etableringsersättning och försörjningsstöd som inkomst, men fortfarande ställer en del aktörer på bostadsmarknaden höga krav på inkomst eller anställning. Vissa fastighetsägare är emellertid restriktiva till att erbjuda bostäder till större familjer. Hyresnivåerna är fortsatt höga, i synnerhet när det gäller nyproducerade hyresrätter, vilket försvårar nyanländas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Hemlöshetssituationen i Uppsala län:

Regeringen anser att länsstyrelserna har en viktig stödjande funktion när det kommer till att underlätta för resurssvaga hushåll att få tillträde till bostäder. Regeringen har därför givit länsstyrelserna ett fortsatt uppdrag att under åren 2016-2017 fortsätta sitt arbete med att stödja och informera kommuner i syfte att underlätta tillträde till bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Under år 2017 kommer t.ex. en ny kartläggning kring hemlöshet genomföras i samarbete med Socialstyrelsen.

Tryggheten i att ha en ordnad bostad är en förutsättning för mycket i livet: vila, sömn, matlagning och personlig hygien. Utan bostad är det också svårt att sköta studier och arbete. Tillgång till en bostad är en mänsklig och social rättighet. Inte ett privilegium eller en utopi, utan en rättighet som finns inskriven i såväl FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som den svenska grundlagen. Bostadsbristen skapar hemlöshetsproblem på många håll i landet, inte enbart i storstäderna.

Det verkliga antalet hemlösa i Uppsala län är oklart:

Den stora bristen på bostäder i allmänhet och hyreslägenheter i synnerhet bidrar till att allt fler ställs utanför bostadsmarknaden. Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet från år 2011 framgår att cirka 1 900 personer identifierats som hemlösa i Uppsala län¹⁰. Mörkertalet är stort, bland annat omfattas inte personer som inte är folkbokförda.

Begrepp - Hemlöshet

Hemlöshet handlar om ett antal situationer som personer kan befinna sig i för en kortare eller längre tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer:

- 1: Akut hemlöshet, exempel härbärge och kvinnojour.
- 2: Boende på institutioner och i kategoriboenden.
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg.
- 4: Eget ordnat kortsiktigt boende.

¹⁰ Socialstyrelsen (2011): Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitiskt angelägenhet. Bostadsbristen gör att kraven höjs på presumtiva hyresgäster. Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Eftersom många hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden. Bland de EU-medborgare och personer från tredje land som kommer till Sverige på EU-rättslig grund finns de som inte lyckas etablera sig på bostads och arbetsmarknaden. Dessa ingick inte i Socialstyrelsens kartläggning år 2011.

Kommunens socialtjänst får vanligen ta ansvaret för personer som saknar bostad, men är utan verktyg för att påverka bostadsmarknaden. Det är idag relativt vanligt att socialtjänsten tecknar avtal med fastighetsägare för att sedan hyra ut i andra hand till personer som inte anses kunna stå för kontraktet själva. Detta kallas för den sekundära bostadsmarknaden. Ofta saknas rutiner för hur kontrakten ska överlåtas på andrahandshyresgästen varför socialtjänsten tenderar att bli en allt större aktör på bostadsmarknaden. En konsekvens av att socialtjänsten tvingas ta ett allt större ansvar för bostadssituationen för allt fler hushåll genom andrahandsuthyrning, är att hemlösheten fortsatt är på en hög nivå. Länets samlade bostadssociala kontrakt har minskat med cirka 100 st. Men trots att många kommuner har som målsättning att låta hushållen ta över andrahandskontrakten, är det få hushåll som får göra detta i praktiken.

Inga barn involverade i avvisningsbeslut under år 2015:

Antalet barn som berörts av vräkning i Uppsala län har minskat sedan Kronofogdemyndigheten började föra statistik år 2008. Från år 2013 har antalet barn som berörts av ett avvisningsbeslut (25 st) minskat till att inga barn har varit involverade i några avvisningsbeslut under år 2015.

En orsak till detta är att kommunerna i länet satsat extra på förebyggande åtgärder. Enligt Socialtjänstlagens 2 § ska barnets bästa särskilt beaktas när åtgärder berör barn. Ett antal kommuner har eller arbetar med att ta fram policy- eller strategidokument för hur barnkonventionen ska integreras i kommunens arbete. Ett större fokus på barnens situation har än mer lett till att ansträngningarna intensifieras för att barn ska kunna bo kvar i sin invanda miljö när familjen hotats av avhysning eller riskerat att hamna i hemlöshet av andra skäl.

Arbetet med hemlöshetsfrågor i länets kommuner enligt BME 2016:

Enkätsvaren visar att det var samtliga av länets kommuner som hyrde ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden och riskerade hamna i eller befann sig i akut hemlöshet. Socialtjänsten stod då för förstahandskontraktet. Antalet sådana lägenheter uppgick till totalt 1 158 stycken år 2015, vilket var något färre än år 2014 då motsvarande siffra låg på 1 302 lägenheter. Minskningen av antalet lägenheter skulle kunna vara ett tecken på att fler personer fått överta sina kontrakt 2015.

Kommunerna i Uppsala län redovisar i enkätsvaren ett antal olika insatser som genomförts för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Kommunerna lägger allt

större kraft på att motverka hemlöshet genom uppsökande och vräkningsförebyggande insatser, med exempelvis erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser. I år uppgav fem kommuner att de arbetade på detta sätt. En kommun har tecknat överenskommelser med allmännyttan om att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. En kommun har gjort motsvarande insats med privata fastighetsägare. En kommun använder sig av hyresgarantier. Två kommuner, Enköping och Uppsala, uppgav att de använder sig av metoden ”Bostad först”, där personen först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. Samtliga tillvägagångssätt ligger i stort sett på samma nivå som föregående år.

Andra sätt som kommunerna använder för att motverka hemlöshet är bl.a. dialog med fastighetsägare om att ersätta andrahandskontrakt med förstahandskontrakt, sociala hyreskontrakt, hyresrådgivning samt vräkningsförebyggande team sammansatt av olika kompetenser. På grund av att det är brist på hyresrätter i Uppsala läns kommuner, blir konsekvensen att kommunerna får allt svårare att ta ansvar för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsens bildade, under år 2015, tillsammans med länets kommuner en bostadssocial grupp kring arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga personer för erfarenhetsutbyte m.m.

Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning:

Det är kommunen som enligt socialtjänstlagen (2001:453) har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer med service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Enligt Socialstyrelsens statistisk bodde det 231 personer i åldern 0-64 år med funktionsnedsättning i särskilda boendeformer i Uppsala län den 1 oktober 2014. Boverket konstaterar, i rapporten *Bostadsmarknaden 2012-2013*, att bostadsläget för denna grupp är något sämre än för gruppen äldre som också behöver särskilt boende. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas.

Svaren i kommunenkäterna visar att fem av länets kommuner har underskott på bostäder till personer med funktionsnedsättning, medan tre kommuner uppper balans. Några kommuner planerar dock för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av särskilda boendeformer för denna grupp under 2016-2017.

Bostadsbyggandet för funktionsnedsatta enligt LSS och Sol.	År 2016	År 2017
Totalt	15	79
Hyresrätter – privata	15	25
Hyresrätter - allmännyttan		8
Kommun eller landsting		46

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016.

Bostadssituationen för den åldrande befolkningen:

Bostäder för äldre personer är, och kommer även framöver att vara, en mycket aktuell fråga. Enligt Boverket utgör de äldre en av de grupper som har särskilt svårt att få bostad som passar just deras behov. Det handlar framförallt om behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad. En allt större andel av befolkningen är äldre (55+) och många bor kvar, och vill bo kvar, i sina bostäder längre upp i åldrarna vilket också har varit inriktningen i äldrepolitikern. Det kommer dock att finnas ett behov av att utveckla bostadsbeståndet för att kunna tillgodose en växande efterfrågan av bostäder anpassade för en åldrande befolkning. Behovet av särskilt boende för äldre kan komma att öka markant efter 2020, då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga en mer anpassad form av boende. Ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen krävs för att möta detta bostadsbehov.

Många äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet:

Enligt äldreboendedelegationens utredning är tre fjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Bristande tillgänglighet kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst. Det påverkar den enskilde personen likväl som det medför stora samhällsekonomiska konsekvenser. I Sverige utbetalades cirka 73 000 bostadsanpassningsbidrag till en kostnad av cirka 1 miljard kronor per år under 2013 och 2014 enligt statistik från Boverket. En långsiktigt hållbar lösning kan vara att alla bostäder byggs tillgängliga från början.

Begrepp - Särskilda boendeformer för äldre

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (SoL). För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Seniorbostäder

Med seniorbostäder åsyftas bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som *inte* förutsätter biståndsbeslut enligt 5 kap. 5 § Socialtjänstlagen (SoL).

Trygghetsbostäder

Med trygghetsbostäder åsyftas bostäder som riktar sig till personer över 70 år och där det dagligen finns personal som på olika sätt kan stödja de boende. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

De äldres bostadssituation i Uppsala län:

Svaren i kommunenkäterna visar att fem av länets kommuner har underskott på bostäder till personer med behov av särskilt boende och trygghetsboende, medan tre kommuner uppger balans. Några kommuner planerar dock för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av särskilda boendeformer för denna grupp under 2016-2017.

Byggnad av särskilda boenden och trygghetsbostäder för äldre.	År 2016	År 2017
Totalt	6	262
Hysesrätter – privata		152
Hysesrätter - allmännyttan		20
Annan aktör	6	90

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Kommunerna försöker också få fram lämpliga bostäder för äldre i det ordinära bostadsbeståndet med i grunden vanliga hyreskontrakt. Avsikten är att verka för en senareläggning av eventuellt behov av biståndsprovade särskilda boenden.

Gruppen som är äldre (i Sverige som helhet) mellan 75-84 år förväntas öka med drygt 30 procent fram till år 2025. Fler lever allt längre vilket gör att även gruppen som är 85 år eller äldre ökar i antal.

8. Allmännyttan

Det kommunala bostadsbolaget är ett av de viktigaste verktygen som kommunen har till sitt förfogande i arbetet med att skapa bostäder för alla sina medborgare, såväl de existerande som inflyttade.

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.

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen påverka boendet för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Behovet av hyresrätter eller bostäder för unga eller äldre med särskilda behov kan till exempel hanteras med hjälp av det allmännyttiga bostadsföretaget. Enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) kan värdeöverföringar göras av allmännyttans överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår, om överskottet används för sådana åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Av ägardirektiv och olika styrdokument för de allmännyttiga bostadsföretagen i Uppsala län framgår främst att de allmännyttiga bolagen ska verka på affärsmässiga grunder, bygga, förvärva och förvalta bostäder och bostadsområden och aktivt verka för nyproduktion när lönsamhet kan uppnås.

På frågan i bostadsmarknadsenkäten om vilken service som erbjuds de som söker bostad i Uppsala läns kommuner svarade samtliga kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag erbjöd en egen bostadskö. Fyra av de allmännyttiga bostadsföretagen erbjuder dessutom en lista på andra hyresvärdar i kommunen.

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har fram till år 2016 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 under år 2015 genomförts i två kommuner. I allmännyttiga bostadsföretaget Håbohus AB med 22 hyresbostäder till i princip annan aktör för fortsatt uthyrning som hyresrätter. I allmännyttiga stiftelsen Östhammarshem såldes 10 hyresbostäder för att möjliggöra finansiering av nya hyresbostäder.

Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen har under ett antal år varit på en nivå som inte är sunt för länet. I årets enkät uppger sex kommuner att de inte har några lediga lägenheter alls i allmännyttan. Resterande två kommuner anger att det finns 20 lediga lägenheter sammanlagt 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 tidigare dialog med allmännyttorna i länet.

Vid Länsstyrelsens undersökning i januari 2016 fanns cirka 175 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 140 000 bostadssökande, varav cirka 30 000 aktivt sökande. I bostadskön återfinns till övervägande del åldersgruppen födda 1990-1999 följt av åldersgrupp födda 1980-1989 och åldersgrupp födda 1970-1979.

Bostadsköer är dock inte ett relevant mått på bostadsbrist utan främst ett mått på hur hyresmarknaden fungerar. Hyresmarknaden har ett matchningsproblem som innebär att bostadsbeståndet inte används på ett effektivt sätt¹¹. Många får inte hyra trots att de är beredda att hyra till rådande hyresnivå. En del av de som vill hyra har ett stort behov av bostad och en hög betalningsvilja medan andra som vill hyra inte har så stort behov av bostad men trots allt en betalningsvilja som är högre än dagens hyresnivå. Samma gäller för de som redan bor. En del trivs och vill därför gärna bo kvar medan andra bor kvar eftersom hyran är låg men skulle lika gärna kunna tänka sig att bo någon annanstans. Allt under förutsättning att ”någon annanstans” finns till en rimligt låg hyra/kostnad.

Bostadsköerna indikerar dock att ”någon annanstans” inte finns. Marknaden har gått i baklås. De som vill ta ett arbete i Uppsala kan inte det, den som vill flytta närmare arbetet för att spara tid och miljö kan inte det, de som är i behov av omflyttning till tillgängliga bostäder kan inte det, de som är särbos men skulle kunna tänka sig att vara sambos fortsätter att vara särbos och den som har en hyresrätt som övernattningslägenhet ibland fortsätter med det. Genom att hushållens preferenser inte får slå igenom i hyressättningen minskar vi i realiteten tillgången på hyresbostäder.

¹¹ Boverkets rapport, ”Bostadsbristen och hyressättningssystemet – ett kunskapsunderlag” november 2013.

Bostadsköerna utgör till viss del en indikator för bostadsbyggandet i den meningen att noggranna undersökningar av de köande och vilka av dessa som har särskilda sociala skäl, till exempel nyanlända, skulle förbättra beslutsunderlagen för politiker och bostadsföretag. Ett sätt att korta kötider och att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för exempelvis nyanlända kan vara att politikerna ger uppdrag till de allmännyttiga bostadsbolagen, genom ägardirektiv, att bygga ett visst antal lägenheter varje år eller uppdrag att genomföra fördjupade analyser av bostadsköerna. Detta skulle bidra till ett större fokus på nyanlända och deras boendesituation.

9. Kommunala verktyg

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Planeringen för att utveckla boendet är en viktig del i kommunens strategiska arbete. Riktlinjerna bör visa vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och med planerade nybyggda områden. Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen.

Regeringen har lagt fast ett övergripande mål för bostadspolitiken som kan ses som en utgångspunkt för den bostadspolitiska diskussionen, även på kommunal nivå. Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

För att genomföra riktlinjerna för bostadsförsörjningen är kommunernas viktiga verktyg bland annat:

- allmännyttiga bostadsföretag
- kommunala bostadsförmedlingar
- kommunala hyresgarantier
- kommunal översikts- och detaljplanering
- kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik
- marköverlåtelse- och exploateringsavtal.

Kommuner i länet med antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383).		
Inom nuvarande mandatperiod.	Föregående mandatperiod.	Uppdaterade eller nya kommande riktlinjer.
Håbo (år 2014)	Uppsala (år 2010)	Uppsala (år 2016)
Heby (år 2015)	Tierp (år 2013)	Östhammar (år 2016)
Enköping (år 2015)		
Knivsta (år 2016)		
Älvkarleby (år 2015)		

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär i korthet att:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.
- Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.
- Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse i *Plan och bygglagen*

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes 1 januari 2014 i 2 kap. 3§ Plan -och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

10. Regeringens mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är *Att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.* Delmålet för bostadspolitiken är *Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.*

För att på sikt stärka bostadsbyggandet i Sverige ser regeringen att det krävs åtgärder inom en rad områden, bland annat:

1. Stärkt finansiering.
2. Sänkta produktionskostnader.
3. Kortare ledtider från idé till inflyttning.
4. Mer tillgänglig mark.

Regeringen stimulerar bostadsbyggandet:

Regeringen har som målsättning att öka byggandet till 250 000 bostäder under perioden 2015-2020.

Riksdagsbeslut den 9 december 2015:

Riksdagen sa ja till regeringens förslag om fördelning av pengar inom utgiftsområdet samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik för år 2016. Sammanlagt går sju miljarder kronor till detta område. Mest pengar går till investeringsstöd för hyres- och studentbostäder, stöd till kommuner för ökat bostadsbyggande samt energieffektivisering och renovering av flerbostadshus och utomhusmiljöer. Satsningar görs även på Konsumentverkets upplysningstjänst, Hallå konsument. Riksdagen sa ja till ett nytt mål för konsumentpolitiken.

Riksdagen gjorde också två tillkännagivanden om att regeringen senast den 1 januari 2017 bör:

- utreda åtgärder som kan förkorta plan- och bygglovsprocessen med upp till ett år.
- ha återkommit till riksdagen med förslag om lagändringar som innebär att fler åtgärder blir bygglovsbefriade.

I januari i år initierade regeringen bostadspolitiska samtal med fem av oppositionspartierna som pågår under hela våren

- Förenkla regelverken: korta tiden från idé till färdigt hem
- Öka byggkapaciteten
- Finansiering för ökad rörlighet

11. Länsstyrelsens råd, information och underlag

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjningen i länet. Det handlar bland annat om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. En annan viktig del i Länsstyrelsens arbete är att bidra med det regionala perspektivet. Länsstyrelsen ska enligt lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ge kommunerna i länet råd, information och underlag i deras planering av bostadsförsörjningen. Samtidigt ska Länsstyrelsen se till att mellankommunal samordning sker i denna process. Länsstyrelsen ska även ges möjlighet att yttra sig över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen innan de antas av kommunfullmäktige.

Det är förordningen som preciserar Länsstyrelsens uppdrag att återrapportera hur kommunerna samordnar arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen internt, mellankommunalt och regionalt. Förordningen trädde i kraft den 1 januari 2012. Under de år som gått har länsstyrelsen följt kommunernas samordningsarbete, genom att analysera kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten.

Hur Länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen:

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys (BMA) utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet som beskriver hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Denna rapport är tillsammans med bostadsmarknadsenkäten (BME) exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostadsmarknad. I samband med de kommunbesök som genomförs kring bostadsmarknadsenkäten och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna, kan kommunerna se sitt bostadsförsörjningsarbete i relation till övriga kommuner i länet. Bostadsmarknadsanalysen har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag.

- Länsstyrelsen har på landshövdingens initiativ 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 också på initiativ av landshövdingen under ett antal år anordnat regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens aktörer. Så även i år.
- Länsstyrelserna har genom regeringsuppdraget år 2014-2015 att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, dels genomfört kommunbesök i länets samtliga kommuner för att föra diskussioner med fokus på att underlätta inträdet på bostadsmarknaden och dels genom anordnade av seminarier med föreläsningar kring metoder för att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, bostadskonceptet bostad först och om hur verkställighet av avhysningar från bostäder kan förebyggas. Länsstyrelsens bildade, under år 2015, tillsammans med länets kommuner en bostadssocial grupp kring arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga personer för erfarenhetsutbyte m.m.

- Föregående år genomfördes ett regeringsuppdrag kring kommunernas bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i länet¹²
- 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.
- Länsstyrelsen verkar genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, tillgång till service och tillgänglighet.
- Länsstyrelsen bidrar med råd och stöd vad gäller tillämpningen av plan- och bygglagen och med tillsynsvägledning av kommunernas tillsyn över den byggda miljön. Detta bland annat för att främja bostädernas kvalitet, säkerhet och tillgänglighet. Länsstyrelsen behandlar som första instans överklaganden enligt plan- och bygglagen, bland annat detaljplaner¹³ och bygglov.
- 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. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i ett regionalt perspektiv.
- Länsstyrelsen har informerat kommunerna om behovet av samordning, bland annat vid pågående kommunbesök som rör bostadsförsörjningsfrågorna i yttranden, aktualitetsprövningar och sammanfattande redogörelser över de kommunala översiktsplanerna.
- Det är bostadsförsörjningslagen som preciserar att kommunerna ska ge länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Sju av länets kommuner har nya eller kommer att ha uppdaterade riktlinjer av kommunfullmäktige för bostadsförsörjningen i år. En kommun har riktlinjer för bostadsförsörjning från föregående mandatperiod. (se under avsnitt: kommunala verktyg). Tidigare år har Länsstyrelsen yttrat sig över antagna riktlinjer i två kommuner på frivillig basis.

¹² ”Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län”, Dnr. 405-1975-15.

¹³ Efter riksdagsbeslut 9 mars 2016 så kommer mark- och miljödomstolen från den 1 juni att besluta i överklagade detaljplaner.

12.Referenser:

- SFS (2000:1383). Lagen om kommunernas bostadsförsörjning.
- SFS (2011:1160). Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser.
- Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS)
- Socialstyrelsen (2011). Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
- Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag m.m. 2012 – 2015.
- Regleringsbrev för budgetåret 2015 avseende länsstyrelserna. Uppdrag 48 avseende bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna.
- Statsrådsberedningen – Stimulans för ökad nybyggnation
- Avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län, dnr. 405-5644-12
- Framtidens bostadsmarknad-Boriskommittén – ett initiativ för en bättre bostadsmarknad.

Använda hemsidor som källor:

Statistiska centralbyrån (SCB), scb.se

Kronofogden – Statistik om vräkningar där barn varit involverade, kronofogden.se

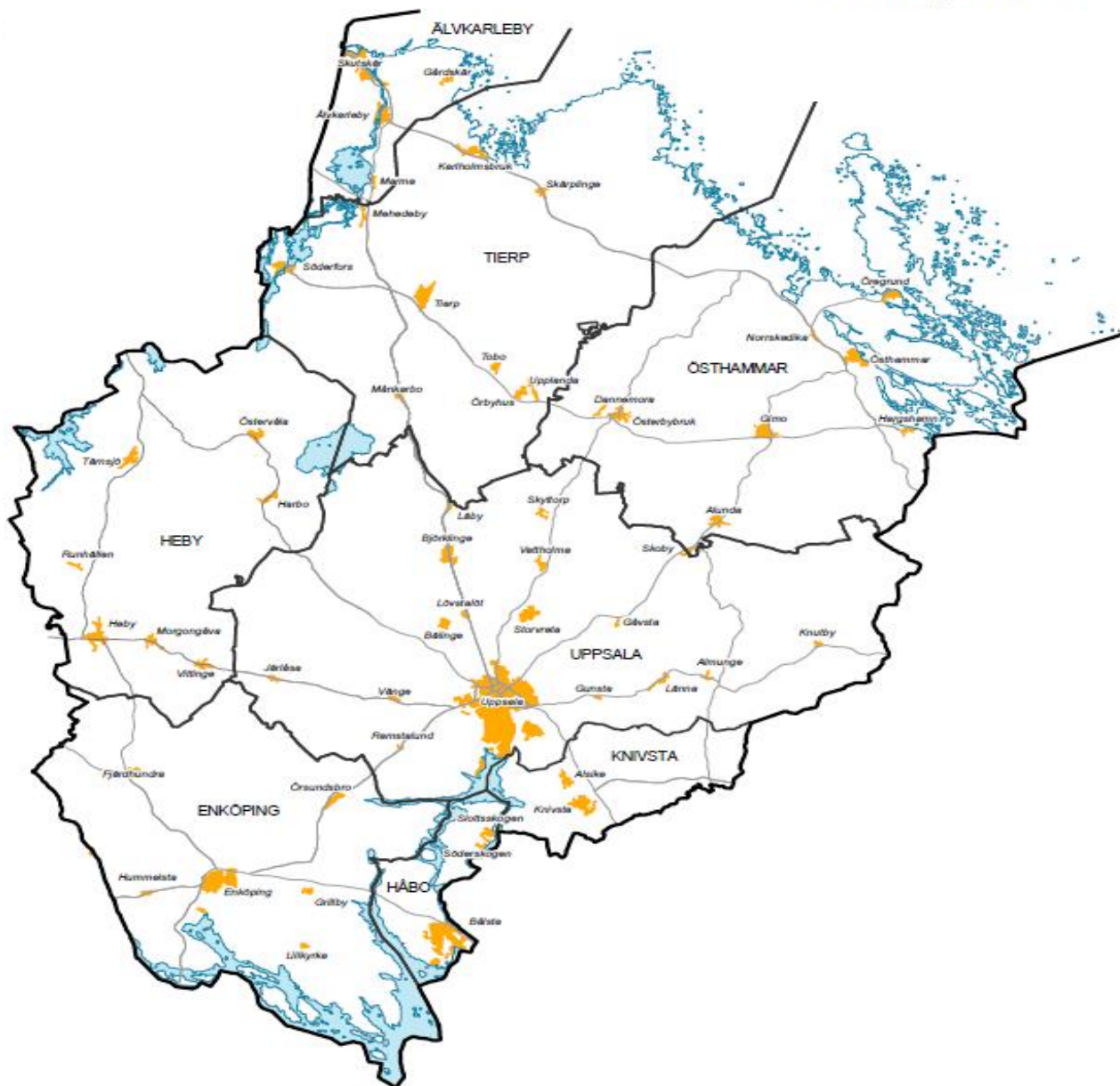
Boverket – Marknadsrapporter m.m. Boverket.se

Migrationsverket-Statistik nyanlända och ensamkommande barn.

Uppsala län behöver en bostadsmarknad för alla. Länsstyrelsen arbetar för att Uppsalaregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.

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