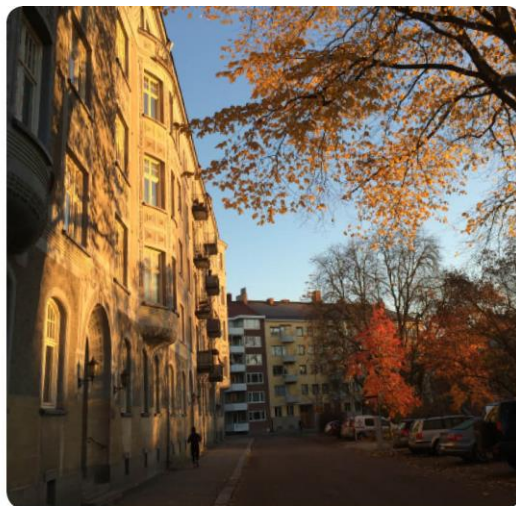


BYGGA OCH BO I UPPSALA LÄN

Analys av regional bostadsmarknad År 2017 I Uppsala län



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

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

Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd (3 § lagen 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Syftet är att ytterligare stärka det regionala hänsynstagandet vid den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

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 år 2017

Diarienummer: 405-7302-2016

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund
Emma Holmqvist
Malin Eklund (Integration)

Beställningsadress: Länsstyrelsen i Uppsala län
Bäverns Gränd 17
751 86 UPPSALA
Tfn: 010-22 33 000

Förord

Bostadsfrågan är en av samhällsplaneringens största utmaningar. Vi har sett en ökning av bostadsbyggandet i Uppsala län under senare år, vilket är både glädjande och nödvändigt. Nya beräkningar visar att dagens byggtakt, trots att Uppsala län som helhet under 2016 byggt flest bostäder per capita i landet, kommer att behöva öka och upprätthållas under lång tid framöver för att klara de långsiktiga behoven för att säkerställa en ekonomiskt och socialt hållbar utveckling i länet. Frågor om kostnader och kvalitet i boendet, effektiviteten i plan- och byggprocessen samt behovet av särskilda insatser för att klara utsatta gruppers behov kommer under lång tid att behöva vara i fokus för diskussionen. Aktörerna på bostadsmarknaden måste i det sammanhanget samverka och vara villiga att investera i bostadsmarknaden.

En god planberedskap har gjort att kommunerna i Uppsala län har kunnat möta en ökad efterfrågan från exploatörerna, men marknadsförutsättningar är fortfarande svaga i vissa delar av länet. Mindre variationer i marknadens ekonomiska förutsättningar, t.ex. högre byggkostnader eller utredningskrav, kan vara av stor betydelse för bostadsprojekt med små marginaler. Att minska klimatpåverkan och säkerställa bostadsbeståndet mot ett förändrat klimat, och samtidigt hålla nere projektkostnader är i detta sammanhang en utmaning.

Uppsala läns växande befolkning är en bidragande orsak till den bostadsbrist som råder i länet. Nyanlända har givit ett välbehövligt tillskott till arbetsmarknaden som är god och det finns goda förutsättningar för integration i länet. Att skaffa en bostad är ett avgörande steg in i det svenska samhället och det är viktigt att nyanländas inträde på bostadsmarknaden sker på samma villkor som för alla andra.

I vilken utsträckning nybyggda hyresrätter kommer att tillgodose behovet för nyanlända och andra grupper, i synnerhet vad gäller pris, är fortfarande osäkert. Det är därför av stor vikt att kommuner och myndigheter fortsätter hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet samt anpassa deras verksamheter för att möta upp särskilda behov och underlätta inträde på bostadsmarknaden för flera grupper. Regeringens nyligen införda stöd för att stimulera renovering, energieffektivisering och ny- och ombyggnation av bostäder för särskilda grupper är en viktig del i detta.

En av Länsstyrelsens huvuduppgifter är att främja samverkan och samordning mellan länets kommuner, myndigheter och olika organisationer. Genom initiativet av Länsstyrelsen med årliga och regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens aktörer har det under ett antal år skapats ett av flera forum för diskussion kring bostadsfrågor och därmed goda möjligheter för olika aktörer att dela med sig erfarenheter och kunskap kring bostadsförsörjning.

Under perioden 2017 - 2030 har kommunerna i länet bedömt ett genomsnitt av ett byggbehov om cirka 4 400 bostäder per år. Detta förutsätter en fortsatt god samverkan och framåtanda, både lokalt och regionalt för att få detaljplanereglerade områden bebyggda.

Uppsala maj 2017

Göran Enander
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning	Sida
Sammanfattning	5-6
1. Inledning	7
Länsstyrelsens uppdrag	
Läsanvisning	
2. Bostadsmarknadsläge och befolkningsförändringar	8-11
Bostadsmarknadsläget, övergripande och för särskilda grupper	
Befintligt bostadsbestånd	
Befolkningsförändringar	
3. Bostadsbyggandet i Uppsala län	12-14
Förväntat bostadsbyggande	
Länets behov av goda kommunikationer	
4. Hinder för bostadsbyggandet	14-15
Hinder som främst för närvarande begränsar bostadsbyggandet	
5. Regional uppföljning av bostadsbyggandet (Regeringsuppdrag)	15-22
Återrapporering kring uppföljning av bostadsbyggandet och med konsekvenser av vad det redovisade bostadsbyggandet kan medföra. Ur regleringsbrev 2016 för länsstyrelserna (RB 2016:22).	
6. Bostadsmarknaden för särskilda grupper	22-29
Bostadssituationen för unga vuxna, studenter, nyanlända, hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre	
7. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning (Regeringsuppdrag)	30-37
Återrapporering av Länsstyrelsens uppdrag (RB 2017:14) ur regleringsbrev 2017 för länsstyrelserna.	
8. Slutsatser och utmaningar	37-40
9. Statliga bostadsstöd för ny- och ombyggnad samt bostadsförbättringar.	40
10. Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad och bostadsbyggande.	41
11. Referenser	42

Sammanfattning

Antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad eller ändring av byggnad 2016 (nettotillskott) har ökat med drygt 1 500 bostäder från förgående år. Bostadsbyggandet i länet har under 2016 nått nivåer på drygt 4 400 påbörjade bostäder genom ny- eller ombyggnad och nästan 2 200 färdigställda bostäder enligt Statistiska centralbyrån (SCB). Merparten av ökningen består av ett ökat byggande av bostäder i flerbostadshus. Även antalet småhus med äganderätt ökar men i betydligt måttligare takt. Fördelningen mellan länets kommuner är fortsatt mycket ojämn och byggandet sker även fortsättningsvis till största delen i Uppsala-, Knivsta- och Enköpings kommuner. Prognoser av kommunerna för bostäder i flerbostadshus under 2017 och 2018 motsvarar ett byggande på fortsatt hög och ökande nivå. Antalet småhus förväntas ligga kvar på samma nivåer som under 2016 för att sedan öka mer under 2018.

Ett ökat bostadsbyggande är en väsentlig tillväxtfaktor i länet, och det finns potential för flera kommuner att på sikt öka sitt bostadsbyggande i takt med att kommunikationssystemen och därmed pendlingsmöjligheterna förbättras. Däremot visar bostadsmarknadsenkäten att tre av länets kommuner fortsatt har svårt att få igång byggandet, trots en obalans på bostadsmarknaden, och ett reellt byggbehov.

Trots en betydande ökning av bostadsbyggandet i länet så nås inte målet om en bostadsmarknad i balans, varken idag eller på längre sikt. Befolkningstillväxten är stark. Länets ökade befolkning beror främst på höga födelsetal, inflyttning av unga vuxna och av invandring från utlandet. Den sammanvägda bilden av kommunernas enkätsvar är att bristen kommer att bestå, särskilt för unga och nyanlända.

Länsstyrelsen ser ett ökat behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för de särskilda grupperna. De främsta utmaningarna är inte byggvolymen i sig, utan att tillskotten på bostadsmarknaden håller en prisnivå som tillräckligt många hushåll kan betala. Annars kommer inte heller en fortsatt hög byggtakt att kunna upprätthållas på sikt.

Enligt beräkningar av bostadsbyggnadsbehoven, av länets kommuner, Länsstyrelsen och av en nyligen framtagna regional utvecklingsstrategi för Uppsala län, kommer dagens byggtakt att behöva upprätthållas under lång tid för att motsvara de långsiktiga kvantitativa behoven av bostäder på länsnivå. Det innebär stora utmaningar för kommuner och övriga regionala aktörer att hålla en fortsatt tillräcklig och aktuell planreserv, och att forma en bostadsplanering som visar en stor lyhördhet för olika gruppers behov och betalningsförmåga för att skapa de bostäder som efterfrågas och behövs i olika delar av länet.

Fortsatt stark förväntan på arbetsmarknaden, ökad sysselsättning och fortsatt låg arbetslöshet. Så ser bl.a. Arbetsförmedlingens prognos ut inför 2017, baserad på höstens intervjuundersökningar med arbetsgivare i Uppsala län.

Demografiska indikatorer i Uppsala län jan. 2017		
Befolkningsmängd		Uppsala läns befolkning ökade till slutet av 2016 med 7 209 personer. Totalt bor 361 373 i länet (3 514 kvinnor och 3 695 män).
Arbetsmarknads indikatorer 2017		
Företagandet		Arbetsgivarna i Uppsala är optimistiska och har en fortsatt stark tilltro till den närmaste framtiden. Trots en rådande osäkerhet kring den globala ekonomins utveckling ger arbetsgivarna uttryck för en stor optimism inför framtiden i Arbetsförmedlingens konjunkturindikator.
Sysselsättningsgrad		Enligt Arbetsförmedlingens prognos väntas sysselsättningen i Uppsala län öka med 1 800 personer under 2017.
Arbetslöshetsgrad		Trots efterfrågan på arbetskraft inom flera näringsgrenar och verksamheter väntas nivån på antalet inskrivna arbetslösa i Uppsala län öka med 550 personer till slutet av 2017, vilket innebär en relativ arbetslöshet på 5,9 procent. Trots ökningen är arbetslösheten bland den lägsta i landet.
Konsumentindikatorer 2017		
Bostadsbehov/efterfrågan		I BME 2017 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 rum och kök.

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen dec. 2016 och Bostadsmarknadsenkäten 2017

Länsstyrelsen har under 2017 genomfört ett uppdrag från regleringsbrevet för budgetåret 2016 med att följa upp bostadsbyggandet och dess konsekvenser. Resultatet av uppdraget redovisas i denna analys under avsnitt fem. Avsnittet utgör en del av ett tidigare uppdrag i regleringsbrev för budgetåret 2015 kring bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna.

Sju av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna av kommunfullmäktige och den återstående kommunen som inte har det är inne i framtagandeprocesser. Regeringen har i regleringsbrev för budgetåret 2017 för länsstyrelserna bl.a. givit i uppdrag att för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I uppdraget ligger också att redovisa vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete. Uppdraget redovisas under avsnitt 7.

Den 1 mars 2016 började lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning att gälla vilken tydliggör alla kommuners skyldighet att ta emot nyanlända. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att bostäder för nyanlända tas om hand i den ordinarie bostadsplaneringen tillsammans med behovet av bostäder för övriga grupper som står långt från bostadsmarknaden. I flertalet av länets kommuner är det en obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper, där konkurrensen om mindre och billiga bostäder ökar. Länsstyrelsen ser att processer bör inledas för att hitta nya innovativa lösningar för att utan onödig tidsfördröjning få fram bostäder med enkel standard som kan efterfrågas av grupper med låg eller begränsad betalningsförmåga.

1. Inledning

Länsstyrelsens uppdrag

Länsstyrelsen har till uppgift att bevaka bostadsmarknadsläget i länet. Genom att samla in uppgifter och statistik om det befintliga bostadsbeståndet, om kommande och uppskattade nybyggnation kan Länsstyrelsen delge kommuner och andra aktörer en bild av hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet som helhet. Resultaten av enkäten analyseras i Bostadsmarknadsanalysen årligen.

Tidigare regleringsbrevsuppdrag om att underlätta inträde på bostadsmarknaden har övergått i ett särskilt regleringsuppdrag (N2016/006). Länsstyrelserna har t.o.m. år 2017 i uppdrag att fortsätta sitt arbete med att stödja och informera kommuner i syfte att underlätta tillträde till bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Särskilt fokus ska ligga på familjer med barn. Sedan 2015 bildade Länsstyrelsen ett nätverk med länets kommuner och allmännyttiga bostadsföretag där årliga erfarenheter kring bostadssociala frågor diskuteras och delges varandra.

Enligt förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare ska länsstyrelsen verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot personer som omfattas av lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Länsstyrelsen ska också verka för regional samverkan mellan kommuner, statliga myndigheter och andra relevanta aktörer i planering, organisering och genomförande av insatser. Länsstyrelsen har under ett antal år uppmärksammat länets kommuner på behov av samordning kring boendefrågor och också verkat för att sådan regional samordning kommit till stånd genom att t.ex. årligen anordna regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens regionala aktörer.

Läsanvisning

Rapporten är indelad i fem huvudavsnitt; Bostadsmarknadsläge, Bostadsbyggandet, hinder för bostadsbyggande, bostadsmarknaden för särskilda grupper och slutsatser. Rapporten återger även två regleringsuppdrag. Länsstyrelsens redovisning kring en uppföljning av bostadsbyggandet och dess konsekvenser i var och en av kommunerna i länet (RB 2016:22) och en redovisning och bedömning om kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § bostadsförsörjningslagen och vilka effekter ändringarna i lagen från 2014 har haft på kommunernas arbete med bostadsförsörjningen (RB 2017:14) i Uppsala län.

Underlagsmaterial, statistik och rapporter

Det primära underlaget för analysen utgörs av bostadsmarknadsenkäten 2017. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Bostadsmarknadsanalysen har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag. Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2017 finns att tillgå via Boverkets tjänst Öppna data¹ för att underlätta eget arbete med en fördjupad bakgrundsinformation- och analys. Därutöver har statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) utgjort underlag för analysen.

¹ Boverket. Öppna data från Bostadsmarknadsenkäten 2017

2. Bostadsmarknadsläge, befolkningsförändringar och befintligt bostadsbestånd

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet är kvantifierat, och omfattar 250 000 nya bostäder till 2020. Boverkets beräkningar visar att behovet av nya bostäder för de närmaste åren, fram till 2025, bedöms vara 710 000. En större del av dessa, 440 000, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder.

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

Bostadsbyggandet har emellertid ökat de senaste åren och Uppsala län bygger, sedan den senaste mätningen i landet, flest bostäder per capita². Men eftersom det inte byggs i den takt som behovet kräver, innebär det att den del av byggbehovet som inte uppfylls läggs på framtiden. De byggvolymerna som krävs för att återställa balansen ökar därmed.

Tabellerna nedan och nästa sida visar en liknande bild kring bostadsunderskottet som förgående år men har utökats till att nu också omfatta alla centralorter. I en förväntad utveckling till år 2021 är utvecklingen densamma som tidigare år av bostadsmarknadsläget. Medeltalet kring boende personer per hushåll (2,21) har legat i stort sett på samma nivå mellan 2012-2016 i Sverige som helhet³ och allt fler personer upplever sig trångbodda. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Underlag för kommunernas bedömning av bostadsmarknaden är definitionerna i tabellen nedan.

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.
Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är **överskott** eller **underskott** på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.
Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Bostadsmarknadsläget januari 2017 (tillgång på bostäder)				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	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	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott	Balans

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

² Källa: Sverige Bygger 8 dec. 2016 - <http://www.fastighetssverige.se/artikel/uppsala-bygger-flest-bostader-per-capita-22902>

³ Befolkningsstatistik i sammandrag 2016 – Statistiska centralbyrån

För en heltäckande bild av bostadsmarknadsläget i länet behöver de särskilda grupperna vägas in. För unga är det underskott på bostäder i alla kommuner utom i Tierps kommun. De flesta kommuner redovisar en bostadsmarknad i balans vad gäller boende för äldre, utom i Heby-, Knivsta- och Älvkarleby kommuner som redovisar ett underskott. Tierp- och Älvkarleby kommuner visar en bostadsmarknad i balans för personer med funktionsnedsättning.

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper (Tillgång på bostäder).					
Kommun	Nyanlända	Studenter	Unga vuxna	Äldreboende (särskilt boende, trygghetsboende, seniorboende)	Personer med funktionsnedsättning enl. LSS
Enköping	Underskott	Överskott	Underskott	Balans	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

Bostadsmarknaden för nyanlända är densamma som förgående år. Samtliga kommuner redovisar år 2017 ett underskott på bostäder för nyanlända.

Ett ökat bostadsbyggande är en väsentlig tillväxtfaktor i länet. Det finns potential för flera kommuner att på sikt få en bostadsmarknad i balans i takt med att samverkan mellan bostadsbyggande och infrastrukturplanering intensifieras.

Utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre

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.

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

Antalet lediga bostäder i de allmännyttiga bostadsföretagen har under ett antal år varit på en nivå som inte är sunt för länet. Vid årsskiftet 2016/2017 fanns i stort sett inga lediga bostäder i länet. Bostadsbristen i länet måste därmed främst lösas genom att utnyttja det befintliga beståndet bättre.

Uppsala läns bostadsbestånd vid utgången av 2016 utgjordes av drygt 172 100 bostäder varav drygt 27 200 bostäder (15,8 procent) i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Totalt bostadsbestånd 2016-12-31				
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Varav allmännyttigt bostadsbestånd
Enköping	7 841	10 138	1 795	3 064
Heby	1 386	4 758	293	1 044
Håbo	2 231	5 894	123	1 256
Knivsta	1 896	4 463	172	493
Tierp	3 213	6 263	458	2 021
Uppsala	61 290	28 550	16 131	16 351
Älvkarleby	1 218	3 004	254	1 060
Östhammar	3 274	6 877	632	1 922
Uppsala län	82 349	69 947	19 858	27 211

Källa: SCB

Den första juni 2016 startades en ny bostadsförmedling på uppdrag från Uppsala kommun. Uppsala Bostadsförmedling har till uppgift att förmedla lediga hyresrätter i Uppsalaregionen, både från kommunala och privata hyresvärdar. Länsstyrelsen anser att det för närvarande är för tidigt att göra en analys av den nystartade bostadsförmedlingen, men har för avsikt att under nästa år analysera förmedlingens funktionssätt.

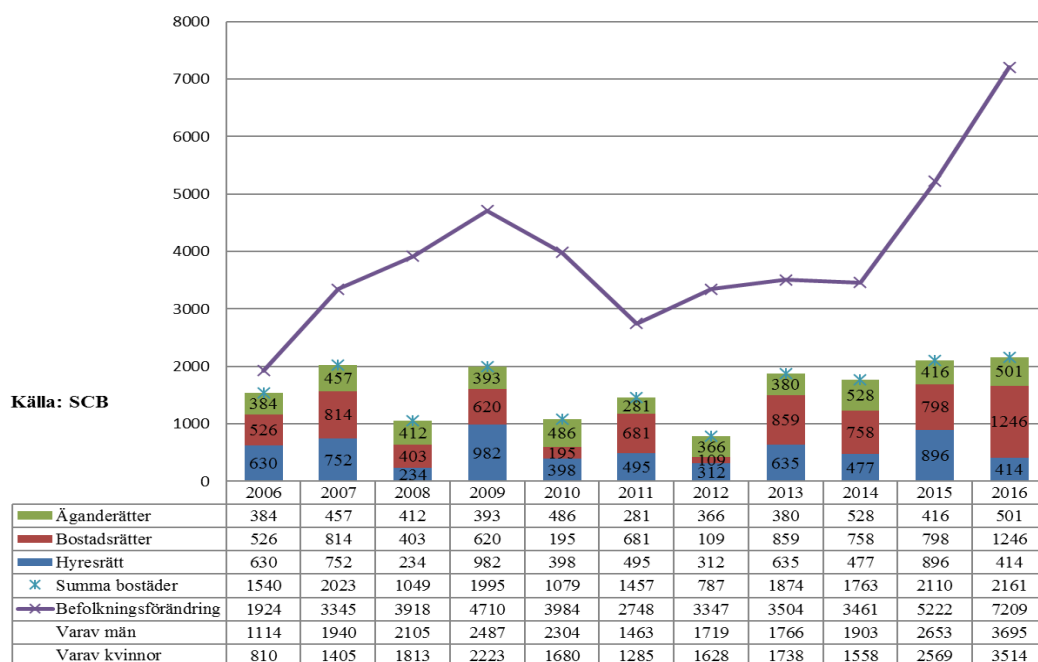
Även om de socioekonomiska förhållandena i en åldrande befolkning är skiftande så är det inom denna grupp den största potentialen finns för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder. Marknaden för befintliga äganderätter är avhängig denna grupps vilja att sälja och flytta till en ny bostad. För att få en rörlig och dynamisk bostadsmarknad i Uppsala län krävs nationella politiska beslut som bidrar till att undanröja inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden. Det krävs också att kommunerna och byggherrarna arbetar aktivt med denna grupp för att få till attraktiva boenden som ett alternativ till villan. Mer kunskap behövs här om äldres behov, preferenser och betalningsvilja.

Ökad fokus på ekonomiskt svaga grupper

Unga som ska in på bostadsmarknaden behöver i första hand en bostad de har råd med och tillgång till kollektivtrafik som gör det möjligt att snabbt ta sig till arbete och studier. Tillgången på hyresrätter är här helt avgörande, speciellt för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden och inte har hunnit bygga upp en stabil ekonomi. För företagen är en väl fungerande marknad för hyresrätter viktig för att skapa bättre matchning på arbetsmarknaden, så att de kan få tag på den kompetens de efterlyser. För detta behövs också här kunskap om marknadens behov och aktörernas preferenser.

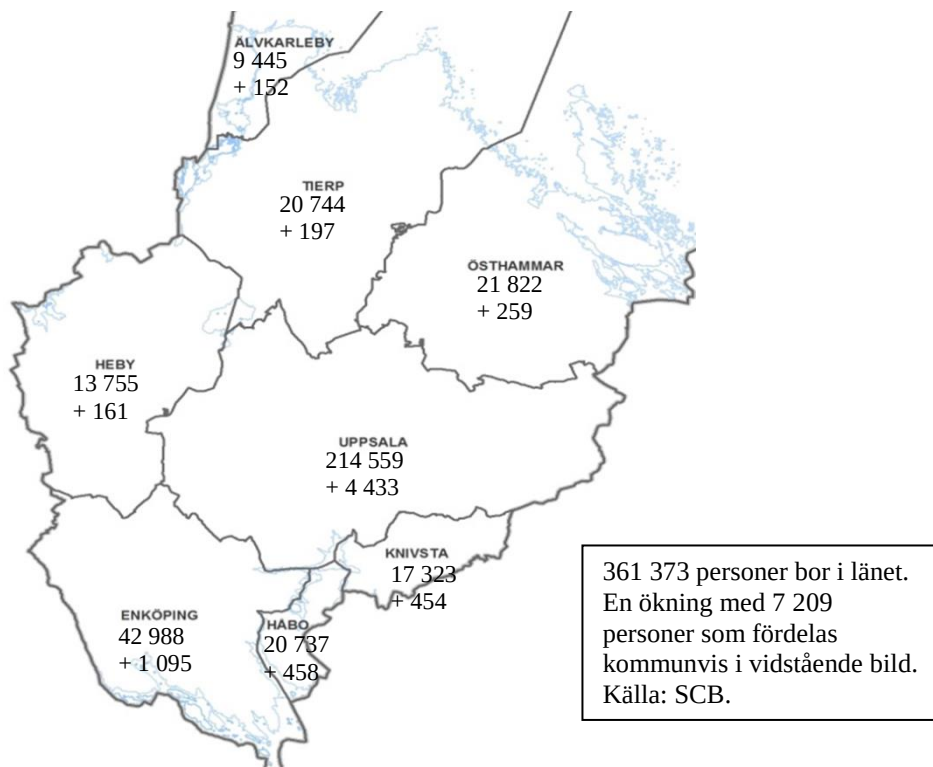
Uppsala län hade under år 2009 och nu senast under 2016 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i inflyttning från utlandet, fler unga vuxna och fler födselar. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde.

I genomsnitt under åren 2006-2016 har befolkningsökningen varit drygt 3 900 nya invånare i länet. Tabell nedan visar förhållandet kring den årliga befolkningsökningen och bostadsbyggandet. År 2016 visar den största befolkningsökningen under ett enskilt år på 2000-talet.



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

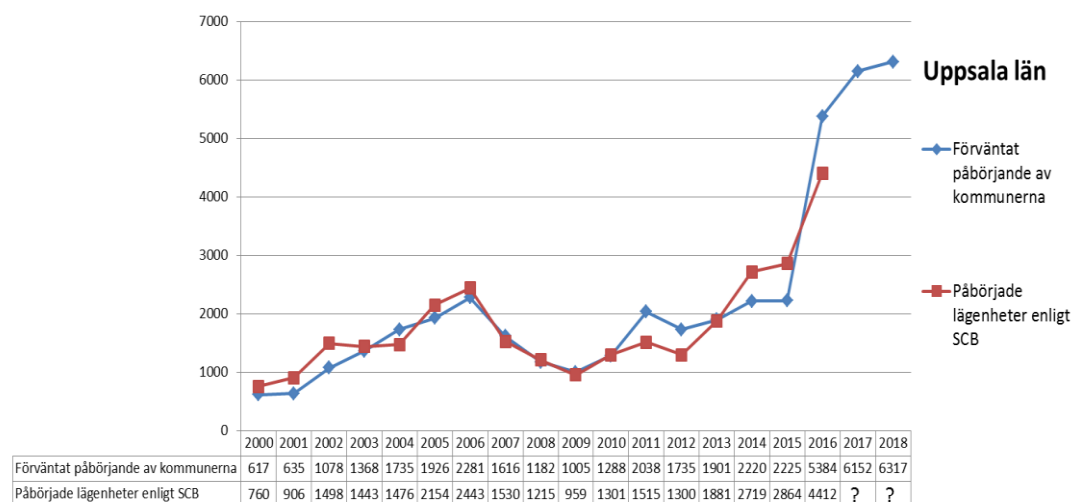
Befolkningsförändringen i Uppsala läns kommuner vid utgången av år 2016. Bilden nedan illustrerar kommunernas totala befolkning samt befolkningsökningen från föregående år.



3. Bostadsbyggandet i Uppsala län

Regeringens målsättning är tydlig; för att lösa bostadsbristen måste det byggas fler bostäder. 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 länets kommuner en god planberedskap⁴. Bostadstillskottet är dock i huvudsak koncentrerat till länets södra delar.

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Under det senaste dryga decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt, i förhållande 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 översteg kommunernas förväntningar. Allmännyttan står för mer än hälften av hyresmarknaden i Uppsala län och är därmed en viktig förmedlare av hyresrätter.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017 och SCB.

Befolkningsutvecklingen, och som många hävdar de allmänt goda förutsättningarna för bostadsbyggande, medför en fortsatt optimism från kommunernas sida i deras bedömningar av förväntat påbörjande av bostäder genom ny- eller ombyggnad under åren 2017–2018.

Totalt förväntas påbörjas drygt 12 400 bostäder mellan åren 2017-2018 av kommunerna. Andelarna per upplåtelseform är cirka 41,5 procent hyresrätter, cirka 32,2 procent bostadsrätter, cirka 10,3 procent äganderätter och cirka 16 procent utgörande bostäder för särskilda grupper. Mest förväntas hyresrätterna öka hos privata byggherrar vilket beror på fortsatt goda marknadsföresättningar.

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

De allmännyttiga bostadsföretagens andel totalt sett kommer att uppgå till cirka 23 procent enligt kommunernas bedömningar.

Kommunernas bedömning kring påbörjandet av bostäder efter upplåtelseform 2017-2018					
Kommun	Antal hyresrätter.	Varav hyresrätter i allmännyttan.	Antal bostadsrätter.	Antal småhus (Eget ägande).	Bostäder för särskilda grupper.
Enköping	1 006	218	459	309	176
Heby	35	0	37	39	20
Håbo	459	307	198	89	134
Knivsta	350	100	373	140	0
Tierp	254	64	89	170	226
Uppsala	2 978	465	2 751	440	1 350
Älvkarleby	30	30	40	25	80
Östhammar	40	10	42	70	10
Uppsala län	5 152	1 194	3 725	1 282	1 996

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

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 produktion av bostäder för äldre i bostadsprövade särskilda boenden men även i form av trygghetsbostäder och seniorboende. Ett byggande som behöver öka betydligt för att möta den väntade demografiska utmaningen. I tabellen nedan redovisas en ökning från föregående år med 874 bostäder för särskilda grupper. Några av länets kommuner redovisar inget bostadsbyggande för vissa grupper vilket inte betyder att inga satsningar görs. I dessa fall ingår ofta bostäder i den generella satsningen på bostadsbyggandet som även gynnar exempelvis ungdomar.

	Unga vuxna		Studenter		Personer med funktionsnedsättning enligt LSS		Äldreboende (Särskilt b. Trygghetsb. Seniorboende)		Nyanlända och säkerställande av att det finns bostäder för anvisade nyanlända	
Enköping	U	55	Ö		U	22	B	99	U	Allmännyttan
Heby	U	13	U	4	U		U	3	U	Allmännyttan
Håbo	U		B		U	12	B	122	U	Allmännyttan
Knivsta	U		U		U		U		U	Allmännyttan
Tierp	B		B		B		B	226	U	Allmännyttan
Uppsala	U	500	U	700	U		B	150	U	Allmännyttan
Älvkarleby	U		U		B		U	80	U	Allmännyttan
Östhammar	U		U		U	10	B		U	Allmännyttan
Uppsala län		568		704		44		680		

Källa: Bostadsmarknadsenkäten. U= underskott. B= balans. Ö= överskott.

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 2018 vilket är en betydande och behövlig ökning från tidigare år.

Regionalt samarbete över kommungränser, med byggherrar och näringsliv är fortsatt 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.

God tillgänglighet med bra kommunikationer är grundläggande för att flerkärnighetens mångfald ska kunna användas optimalt. Uppsala län har landets relativt sett största landsbygdsbefolkning och är landets fjärde största stad.

Arbetspendling över administrativa gränser är vardag för en tredjedel av de sysselsatta länsinvånarna och av de som har sitt arbete inom länets gränser pendlar ca. tio procent in från något av grannlänerna. Behovet av kollektivtrafik är stort och varierat. Ostkustbanan, Mälärbanan och Arosstråket utgör bärande axlar för vardagsresandet i länet, genom de absolut nödvändiga kopplingarna till Stockholm, Arlanda, Gävle-Sandviken och Västerås. Arosstråket behöver ha en ny järnväg, Aros-länken mellan Enköping och Uppsala.

Utökad kapacitet i stråket Uppsala – Arlanda – Stockholm är den högst prioriterade frågan för kollektivtrafiken i förhållande till att kunna uppnå den regionala visionen och målen. Kapacitetsförstärkande åtgärder längs Dalabanan kan nämnas som en prioriterad fråga för att stärka kopplingen mot Västmanland och Dalarna och samtidigt möjliggöra utveckling av Upptågstrafiken mellan Uppsala och Sala. De tre större tätorterna Enköping, Knivsta och Bålsta står inför stora utvecklingsprojekt med många nya bostäder. Förutom goda kopplingar till den storregionala arbetsmarknaden kommer det uppstå ett behov av mer effektiv kollektivtrafik inom orterna.

Förutsägbarhet, enkelhet och att utbudet motsvarar de lokala förutsättningarna runt om i länet kommer att vara avgörande för att allt fler både ska kunna och vilja resa med kollektivtrafiken. På så sätt kan länets fulla potential användas till bostads- och sysselsättningstillväxt som går i takt med befolkningstillökningen. Det krävs en ökad samverkan mellan kommunerna vilken i sin tur kan leda till ett ökat bostadsbyggande i hela Uppsala län.

4. Hinder för bostadsbyggande

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.

En lika relevant frågeställning om vad som hindrar bostadsbyggandet, särskilt för de mindre kommunerna, skulle kunna vara frågan-*varför det byggs?* I mellankommunalt samarbete kan kommunerna vrida på frågeställningen och se om det finns gemensamma faktorer i de projekt som genomförts, och om det är möjligt att utveckla dessa vidare, för ett ökat bostadsbyggande. Dialogen kan exempelvis innehålla punkter som attraktivitet, omvärldsbevakning, kompetensförsörjning och marknadsföring.

När det gäller potentiella hinder för bostadsbyggandet på regional nivå bedömer Länsstyrelsen att det är främst de geografiskt och socialt/ekonomiskt betingade obalanserna som är de kvarstående svåra problemen för att skapa en bostadsförsörjning som motsvarar behoven i länet. De främsta utmaningarna är inte volymen bostäder i sig, utan att tillskotten på bostadsmarknaden håller en prisnivå som tillräckligt många hushåll kan betala. Annars kommer inte heller en

fortsatt hög byggtakt att kunna upprätthållas. Produktionskostnaderna är här en nyckelfråga, men också att kommunerna planerar för ett bostadsutbud med större variation i pris och kvalitet. För betalningssvaga grupper behövs vidare särskilda insatser. Kommunerna bör i sitt arbete lägga ytterligare fokus på hur det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas och tillgängliggöras på bästa sätt.

5. Regional uppföljning av bostadsbyggandet.

Länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Östergötlands, Skåne och Västra Götalands län ska, med utgångspunkt från Stockholms läns landstings redovisning av behovet av nya bostäder (S2012/4203/PBB) respektive länsstyrelsernas redovisning av återrapporteringskravet 48 i länsstyrelsernas regleringsbrev för budgetåret 2015, i samverkan med Boverket, göra en uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av de aktuella kommunerna. Uppföljningen ska bl.a. innehålla en bedömning av vilka konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra.

Kapitlet utgör del av regleringsbrevsuppdrag 48, Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna. Deluppdraget är en uppföljning av bostadsbyggandet under 2016 i var och en av kommunerna och innehåller en bedömning av vilka konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra. En liknande uppföljning av bostadsbyggandet redovisades 2015 av Länsstyrelsen⁵. Samverkan och avstämning har skett med andra länsstyrelser och Boverket.

Sammanfattning

Ett ökat bostadsbyggande är av stor betydelse för den regionala utvecklingen och kommunerna har en viktig roll i det. Bostadsbyggandet i varje enskild kommun är också viktigt, inte minst med tanke på den långsiktiga försörjningsbördan och arbetsmarknadsförsörjningen. Från 2012 beräknades ett årligt bostadsbehov i länet på 5 000 bostäder, fram till 2018, enligt länets avsiktsförklaring⁶ och den dåvarande regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län⁷. Bostadsbyggandet i länet har under 2016 nått nivåer på drygt 4 400 påbörjade bostäder genom ny- eller ombyggnad och nästan 2 200 färdigställda bostäder. Bostadsbyggandet under 2016 är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt i de större kommunerna. Se vidare i *Konsekvenser*. Uppsala län bygger flest bostäder i landet per capita⁸. Trots högkonjunktur, stor efterfrågan och ökande befolkning, ett stort marknadsintresse för att bygga i länet och god planberedskap har Uppsala län ännu inte lyckats uppnå målet som sattes i avsiktsförklaringen.

Den uppdaterade beräkningen av länets kommuner, Länsstyrelsen och Region Uppsala från 2017 - 2030 visar bland annat ett bostadsbyggnadsbehov i länet, i spannet mellan 4 385 - 5 015 bostäder i genomsnitt per år fram till 2030. Det är också av vikt att kommuner och myndigheter fortsätter hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet samt anpassa deras verksamheter för att möta upp särskilda behov och underlätta inträde på bostadsmarknaden för flera grupper på bostadsmarknaden.

⁵ Uppföljning av bostadsbyggandet i Uppsala län 2015, dnr. 405-1975-2015

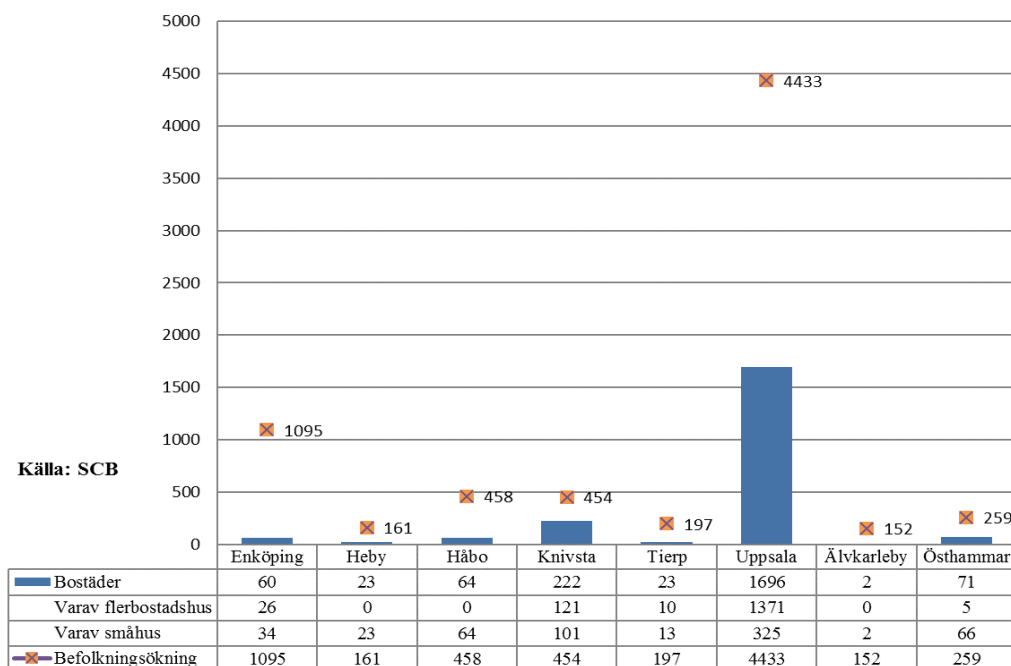
⁶ Avsiktsförklaringen var en överenskommelse mellan länets kommuner om ett gemensamt kvantitativt mål för bostadsbyggandet. Se Avsiktsförklaring för fler bostäder i Uppsala län, dnr. 405-5644-2012.

⁷ Regionförbundet i Uppsala län – Uppländsk drivkraft 3.0, Regional utvecklingsstrategi (RUS) 2013-2016

⁸ Källa: Sverige Bygger 8 dec. 2016 - <http://www.fastighetssverige.se/artikel/upsala-bygger-flest-bostader-per-capita-22902>

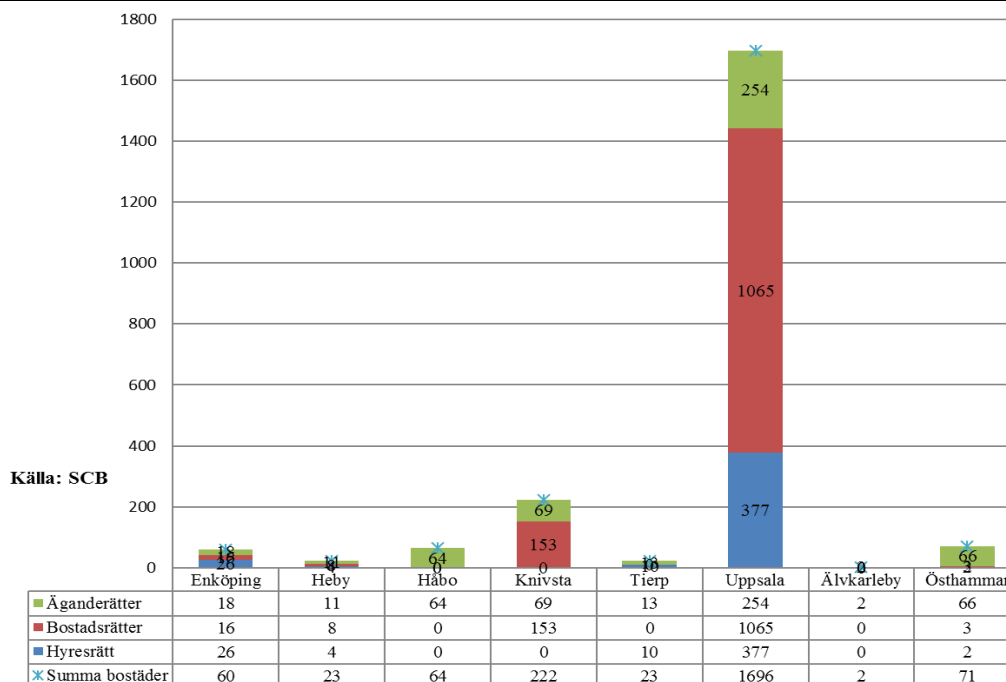
Bostadsbristen är huvudorsaken till obalansen på bostadsmarknaden i länet. Störst brist är det på hyresrätter. Samtidigt visar statistiken att det just nu påbörjas många bostäder (se tabell sid 12) med hyresrätt som upplåtelseform. Problemet är att de på grund av höga hyror är svåra att självständigt efterfråga för de särskilda och resurssvaga grupperna. För att nå en bostadsmarknad i balans krävs alltså att fler bostäder till rimliga kostnader görs tillgängliga. Framgång i det fortsatta arbetet med att pressa byggkostnaderna och tillgängliggöra bostadsbeståndet för svagare grupper på bostadsmarknaden är betydelsefullt.

Befolkningsökning och färdigställda bostäder (nettotillskott) genom ny- och ombyggnad i Uppsala läns kommuner 2016.



År 2016 är antalet färdigställda bostäder en marginell ökning med vad som färdigställdes året innan. Merparten av ökningen består av ett ökat byggande av lägenheter i flerbostadshus. Även antalet småhus med äganderätt ökar men i måttligare takt.

Färdigställda bostäder genom ny- och ombyggnad (nettotillskott) efter upplåtelseform i Uppsala läns kommuner 2016



Fördelningen mellan länets kommuner är fortsatt mycket ojämn och byggandet sker även fortsättningsvis till största del i Knivsta- och Uppsalas kommuner, som också är de kommuner som under tidigare år haft en stor befolkningsökning. Dessa kommuner står tillsammans för cirka 88 procent av tillskottet. Färdigställda bostäder fördelade sig i kommunerna totalt sett med 2,7 procent i Enköping, 1,1 procent i Heby, 3 procent i Håbo, 10,3 procent i Knivsta, 1,1 procent i Tierp, 78,5 procent i Uppsala, 0 procent i Älvkarleby och 3,3 procent i Östhammar.

Prognosen för lägenheter i flerbostadshus under 2017 och 2018 är fortsatt hög enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och ökar med 676 bostäder i jämförelse med 2016-2017. Byggandet av småhus förväntas ligga kvar på samma nivåer under 2017 för att sedan öka något mer under 2018.

Kommunernas bedömning kring påbörjandet av bostäder efter upplåtelseform 2017-2018				Jmf. år 2016-2017		
Kommun	Antal hyresrätter.	Antal bostadsrätter.	Antal småhus (Eget ägande).	Antal hyresrätter	Antal bostadsrätter	Eget småhus (eget ägande)
Enköping	1 182	459	309	472	573	184
Heby	55	37	39	46	25	20
Håbo	593	198	89	290	286	80
Knivsta	350	373	140	878	535	98
Tierp	480	89	170	278	241	251
Uppsala	4 328	2 751	440	4 536	2 000	500
Älvkarleby	110	40	25	25	5	13
Östhammar	50	42	70	23	60	60
Uppsala län	7 148	3 725	1 282	6 548	3 725	1 206

Källa: bostadsmarknadsenkäterna 2016 och 2017.

Den mest förekommande orsaken som begränsar bostadsbyggandet i kommunen är höga produktionskostnader, brist på detaljplaner på attraktiv mark samt konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL. Men de regionala skillnaderna är stora även i vad för faktorer som kommunerna anger begränsar bostadsbyggandet.

Kommunernas bedömning kring de främsta hindren som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.	
Hinder	Antal kommuner
Höga produktionskostnader	Fem kommuner
Brist på detaljplan på attraktiv mark	Fem kommuner
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Två kommuner
Osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	Två kommuner
Byggherrars brist på intresse att bygga	Två kommuner

Källa: bostadsmarknadsenkäterna 2017.

Ny beräkning av behovet av nya bostäder (Behovsberäkning från återrapport RB 48)

Beräkningarna av behov av bostäder och behov av byggnation av bostäder fram till och med 2030, baseras på en befolkningsframskrivning för Uppsala län och kommunerna i länet. Kommunernas egen bedömning av bostadsbyggnadsbehovet lämnades på förfrågan till Länsstyrelsen under februari 2017. Region Uppsalas bedömning är hämtad från RUS, som antogs av regionfullmäktige i februari 2017.

Länsstyrelsens beräkning på bostadsbyggnadsbehovet beror på förändringar i befolkningsprognoser där Uppsala läns befolkning spås öka snabbare än tidigare. Länsstyrelsens bedömning bygger på SCB:s nationella befolkningsprognos publicerad i april 2016. Hushållskvoterna antas vara desamma 2030 som idag, det vill säga vi antar inte en förändring av befolkningens beteende. Hushållskvoterna finns tillgängliga på länsnivå eftersom uppgifter från urvalsundersökningen HEK⁹ har använts. Prognoserna bygger på samma antaganden om befolkningsutvecklingens komponenter som den nationella prognosen. Den nya regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län, som 2017, bygger på att planera för 5 000 bostäder per år till 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten.

Kommunerna antas ha samma andel av invandringen som de haft historiskt, och invandrare antas ha i stort sett samma inrikes flytt mönster som den inrikes födda befolkningen, med det undantaget att utflytningsrisken från mindre kommuner som tar emot stor flyktinginvandring har höjts något.

Den uppdaterade beräkningen visar nybyggnadsbehovet enligt tabellen på nästa sida.

⁹ SCB. Hushållens ekonomi (HEK). 2015.

Beräkning av byggbehov per år i genomsnitt t.om. 2030 i ca. antal bostäder per kommun i Uppsala län			
	Kommunernas beräkning av byggbehovet	Länsstyrelsens beräkning kring kommunernas byggbehov	Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län
Enköping	360	420	Planera för 5 000 bostäder per år till 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten.
Heby	45	60	
Håbo	250	285	
Knivsta	450	525	
Tierp	145	165	
Uppsala	3 000	3 400	
Älvkarleby	15	20	
Östhammar	120	140	
Länet	4 385	5 015	

Den nya beräkningen är presenterad i ett spann från 4 385-5 015 bostäder årligen fram till 2030, för att ge en mer anpassad och nyanserad bild av bostadsbyggnadsbehovet. Att utifrån en framtida befolkningsprognos göra en bostadsbyggnadsbehovsberäkning är givetvis förenat med osäkerheter, och här presenteras bara en modell för behovsberäkning. Givet den använda modellen finns fortsatt störst nybyggnadsbehov i Uppsala, Knivsta och Enköping, även om beräkningen visar ett ökat bostadsbyggnadsbehov i samtliga kommuner.

Enligt kommunernas prognoser för det fortsatta byggandet för 2017-2018, se tabell sid 17, kommer byggnationen att överskrida det beräknade årsbehovet för länet totalt. Länsstyrelsen vill understryka att det inte behöver vara ett problem, vare sig att ligga under, i linje med eller över det beräknade bostadsbyggnadsbehovet. Ett lågt tal kan i mindre kommuner vägas upp av ett högre framtida tal. Det är inte ovanligt att byggande i de mindre kommunerna sker mer stötvis. Att ligga i linje med prognosen är bra om kommunen inte har ett eftersläpande underskott, och ser att byggtakten kommer att fortsätta ligga i nivå med behovet. Att redovisa en högre prognos gentemot behovet behöver heller inte vara ett problem, om kommunen håller på att justera en obalans i beståndet, eller kompenserar för ett tidigare för lågt byggande. Fler faktorer kan dessutom behöva vägas in i respektive kommun, inte minst hur det befintliga beståndet kan utvecklas. Det är därför av vikt att respektive kommun ser över helheten i boendeplaneringen, och att perspektivet tillåts vara både på kort och på lång sikt.

Konsekvenser av bostadsbyggandet

Bostadsbristen är huvudorsaken till obalansen på bostadsmarknaden i länet. Bostadsbyggandet matchar inte befolkningsökningen vare sig i kvantitativa eller kvalitativa termer. Ett problem är att marknaden agerar på ekonomisk efterfrågan och köpkraft och inte på ett behov av en permanent bostad. Störst brist är det på hyresrätter. Samtidigt visar statistiken att det sedan tidigare och just nu byggs rekordmånga bostäder med hyresrätt som upplåtelseform. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest grupper har möjlighet att efterfråga eftersom den inte kräver någon kapitalinsats. De höga produktionspriserna ger dock en hög hyra vilket gör att betalningssvaga grupper har svårt att självständigt efterfråga nybyggda hyresrätter.

När konkurrensen om bostäderna ökar kan de som hyr ut lägenheter ställa högre krav på de bostadssökande, och det blir då ännu svårare för dem att bli godkända

som hyresgäster. Det finns därmed ett behov av att följa upp tillträdes- och förmedlingskriterierna som tillämpas. Flera kommuner i länet ser hur den sekundära bostadsmarknaden ökar i omfattning, och att individer hamnar längre ifrån ett förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Trots ambitionen om att boende inom den sekundära bostadsmarknaden ska få överta sina kontrakt har relativt få sekundära kontrakt övergått till ordinarie förstahandskontrakt (se vidare kapitel 6).

Undanträngningseffekter blir tydligare och mellan de svaga grupperna ökar konkurrensen om bostäder till överkomliga hyror. Trångboddhet är också en konsekvens av bostadsmarknadssituationen. För gruppen nyanlända riskerar osäkra och kortsiktiga boendelösningar att utgöra ett hinder för etableringen, leda till ökad segregation och vidare sociala klyftor i samhället. Behovet av att jobba strategiskt med ansvarfull uthyrning för att motverka utvecklingen av den svarta bostadsmarknaden finns redan i ett antal av länets kommuner.

Så länge som det är en fortsatt hög byggtakt i länet kommer det att vara möjligt för de resursstarka grupperna att kunna köpa ett passande boende, eller att flytta till en nybyggd hyresrätt. Ur ett tillväxtperspektiv är det dock viktigt att Uppsala län är ett län där det är möjligt att flytta hemifrån, att man kan ta det första steget i en boendekarriär i staden du vuxit upp i, om det är vad man vill. Att det är möjligt att tacka ja till ett arbete för att det också är möjligt att hitta ett boende, samt att de som studerat färdigt kan välja att bo kvar i länet.

Slutsatser

Bostadsbyggandet i länet har volymmässigt ökat under 2015 och 2016. Till stor del har volymökningen skett i Uppsala och Knivsta. Det är av stort värde för utvecklingen i länet att byggtakten nu ökar. Samtidigt måste konstateras att trots denna ökning ser inte Länsstyrelsen att målet om en bostadsmarknad i balans kommer att uppnås i Uppsala län, varken idag eller på längre sikt. Den regionala fördelningen av bostadsbyggandet är fortfarande mycket ojämn och över lag råder det en uppenbar brist på bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar och för grupper med särskilda behov. Den sammanvägda bilden av kommunernas rapporter i Bostadsmarknadsenkäten är att nuvarande bristsituation kommer att bestå, särskilt när det gäller bostäder för unga och nyanlända. Enligt beräkningar av bostadsbyggnadsbehoven kommer dagens byggtakt att behöva upprätthållas i ett femtonårsperspektiv för att motsvara de långsiktiga behoven av bostäder på länsnivå. Det innebär stora utmaningar för kommuner och övriga regionala aktörer. Risken för kapacitets- och kompetensbrist måste alla kommuner fortsätta att arbeta aktivt och förebyggande med.

För att nå en bostadsmarknad i balans krävs alltså att fler bostäder till rimliga kostnader. Att fortsätta utveckla modellerna för att pressa produktionspriset är centralt. Att fortsatt verka för god konkurrens inom byggsektorn är också av största betydelse. Det är också av vikt att kommunerna intar en proaktiv roll i bostadsförsörjningen.

I den första återslagrapporteringen kring bostadsbyggnadsbehov gick Länsstyrelsen igenom den kommunala planreserven för utvalda kommuner. Planberedskapen visade sig då (2015) vara mycket god. På grund av ökningen av byggandet de två

senaste åren har dock antalet byggklara tomter minskat i några av länets kommuner och därför behöver kommunerna ta fortsatta initiativ för att säkerställa att det finns en tillräckligt omfattande och aktuell planreserv för att motsvara en långsiktigt hög byggtakt. Det är nödvändigt i den fortsatta planeringen att kommunerna själva gör egna bedömningar och ställningstaganden kring de egna bostadsbyggnadsbehoven.

Fortsatt osäkerheter i befolkningsprognoser, vidareflytt för olika grupper och hur det befintliga beståndet kan omvandlas behöver vägas in för att byggandet ska få rätt omfattning och inriktning. Här kommer att krävas en stor lyhördhet för olika gruppers behov och betalningsförmåga för att skapa de bostäder som efterfrågas och behövs i olika delar av länet.

Ökningen av påbörjade bostäder under 2016 är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt med stora bostadsvolymer i Uppsala, Knivsta och Enköping. För de större kommunerna gäller det att analysera i vilken grad bostadsbyggnadsprojekten behöver ha den storleken för att kunna hålla uppe volymen med bibehållen kvalitet och utan att andra resurs- eller koordineringsmässiga problem uppstår. Uppmärksamhet krävs också på att upprätthålla rätt variation i utbudet samt goda konkurrensförutsättningar. För mindre kommuner är det särskilt viktigt att väga in tidsaspekten när bostadsbyggnadsbehovet analyseras, inte minst när det gäller att bedöma vilka behov som är permanenta och vilka som kan tillgodoses med tillfälliga lösningar.

Trots den konstaterade bostadsbristen behöver risken för överetablering ändå vägas in i både stora och små kommuner. Detta särskilt med hänsyn till byggkostnader och hushållens betalningsförmåga. Kommuner och övriga berörda aktörer behöver därför värdera det ekonomiska risktagandet i samband med de bostadssatsningar som genomförs.

Det ligger i hela samhällets intresse att se till att bostadsbehovet kan mötas för alla grupper. Inte minst med tanke på hur tillgång till bostad i stor utsträckning är en förutsättning för individens möjlighet att delta i och bidra till samhällsutvecklingen. Länsstyrelsen ser ett fortsatt behov av att vidareutveckla analysen kring de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för de svaga grupperna.

En nyckelfråga för att inte få ökade problem med oseriös uthyrning, trångboddhet, utslagning och segregation är att bostäder med låga hyror kan tillföras marknaden. Inget tyder på att behoven av lågkostnadsbostäder med automatik kommer att lösas inom ramen för det bostadsbyggande och den bostadsplanering som nu är aktuellt. Därför finns ett stort behov av fortsatta initiativ på både nationell, regional och lokal nivå för att hitta nya innovativa lösningar som utan onödig tidsfördröjning bidrar till att få fram bostäder med enklare standard som kan efterfrågas av grupper med begränsad betalningsförmåga. Det är dock inte troligt att hela bostadsbehovsproblematiken för betalningssvaga grupper kan lösas genom insatser på utbudssidan, det kommer också behövas insatser för att stärka hushållens efterfrågekapacitet.

Länsstyrelsen lyfter behovet av att studera flyttkedjorna vidare, såväl på länsnivå som i respektive kommun. Studier av flyttkedjor har dock visat att de är både kortare än vad kommuner ofta antagit och att de sällan går över olika upplåtelseformssegment eller löper mellan inner- och ytterstad. Även om omflyttning på grund av nybyggnation, eller ombyggnad, inte kan förväntas lösa bostadsbehoven för svaga grupper så är flyttkedjor en del av rörelsen på bostadsmarknaden, och ska därför inte helt avfärdas.

Kommunerna måste också fortsätta att jobba aktivt för att ha en god planberedskap, aktiv markpolitik och ta en aktiv roll i bostadsbyggandet och i detta verka för att bostadsbyggandet tillgodoser bostadsbehoven för alla grupper.

6. Bostadsmarknaden för särskilda grupper

Årets enkätsvar i bostadsmarknadsenkäten visar att nyanlända, unga, personer med en funktionsnedsättning och de som blivit av med sin bostad har det svårt att få en bostad i Uppsala län. De bostadssociala kontrakten har ökat i jämförelse med förgående år. Länet står inför ett antal demografiska utmaningar kring bostadsmarknadsläget för särskilda grupper.

Bostäder till unga vuxna

Ungdomar har i flera år toppat listan över de grupper som har svårt att få bostad i Uppsala län. Två kommuner uppger att de har särskilda ungdomsbostäder, tillsammans cirka 440 stycken. Till största delen ligger dessa i Uppsala kommun. Det framgår i årets bostadsmarknadsenkät att sju kommuner upplever ett underskott på bostäder för denna grupp, vilket motsvarar situationen från föregående år. År 2014 angav sex kommuner underskott.

Precis som tidigare år framgår det i bostadsmarknadsenkäten år 2017 att den absolut främsta anledningen till bostadsunderskottet för unga är att det finns generellt få lediga bostäder. Underskottet gäller framförallt för få små och billiga bostäder. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten pågår en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar i fem kommuner. De kommunala insatserna för att tillmötesgå denna grupps bostadsbehov verkar dock vara begränsade, då få av de alternativ som uppges är i kryssade. Tre av länets kommuner anger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. I tabellen nedan redovisas totalt en ökning från förgående år med 273 bostäder för unga vuxna.

Bostadsbyggande för unga vuxna	År 2017	År 2018
Totalt	305	263
Hyresrätter – privata	100	100
Hyresrätter - allmännyttan	205	150
Bostadsrätter	-	-
Ändring av byggnad	-	13

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

Bostäder för studenter

Enligt Länsstyrelsens uppgift finns nästan 12 900 studentbostäder i Uppsala län. Fem 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. I tabellen nedan redovisas totalt en ökning från förgående år med 239 bostäder för studenter.

Bostadsbyggande för studenter	År 2017	År 2018
Totalt	352	352
Hyresrätter – privata	101	101
Hyresrätter - allmännyttan	100	100
Stiftelser	150	150
Ändring av byggnad	1	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

Bostadssituationen för nyanlända personer

År 2015 sökte över 160 000 individer asyl i Sverige varav ca 35 000 ensamkommande barn, vilket var en rekordhög siffra. Detta kan jämföras med att vi trots en årlig ökning sedan några år tillbaka år 2014 hade ca 80 000 asylsökande varav ca 7000 ensamkommande barn. Som ett resultat av den stora mängden asylsökande i Sverige så skedde det under år 2016 en lagändring om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd. Den tillfälliga lagstiftningen som gäller i tre år började gälla den 20 juli 2016 och innebär med vissa övergångsbestämmelser begränsningar i tillståndslängd och gällande rätten till familjeåterförening, samt att skyddsgrunden övrig skyddsbehövande försvann. Som ett resultat av bland annat detta och förändrade flyktvägar till Europa så minskade antalet asylsökande under år 2016 till cirka 29 000 personer varav cirka 2 200 ensamkommande barn.

Trots det minskade antalet asylsökande under år 2016 så finns det fortsatt asylsökande som väntar på att få sitt ärende prövat, varav många har väntat sedan slutet av år 2015. Av de personer som finns inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem och väntar på att få beslut i sitt asylärende har Uppsala län få asylsökande som är vuxna och familjer, men däremot en hög andel ensamkommande barn. Detta kopplas samman till att vi har, och har haft, få anläggningsboenden för vuxna och familjer, samtidigt som andra kommuner haft möjlighet att köpa boendeplatser för ensamkommande barn i vårt län. Sedan den 1 mars 2016 så är landets kommuner skyldiga att ta emot ett visst antal nyanlända varje år för bosättning i den egna kommunen i enlighet med bosättningslagen. Enligt lagen ska nyanlända som bott på Migrationsverkets boenden, om de inte själva hittar ett boende efter att de beviljats ett uppehållstillstånd, erbjudas boende i någon av landets kommuner, en så kallad anvisningsbar plats.

Bosättningslagen ersätter det tidigare anvisningssystemet som byggts på överenskommelser där kommuner på frivillig basis tagit emot nyanlända från Migrationsverkets anläggningsboenden. Bosättningslagen trädde i kraft som ett resultat av ett mycket ojämnt mottagande i landet vilket resulterat i att vissa län

och kommuner fått ta ett oproportionerligt stort ansvar för etableringen av nyanlända. Den ökade mängden asylsökande hade även resulterat i en brist på anvisningsbara platser vilket innebar att över 10 000 personer med uppehållstillstånd fanns kvar på Migrationsverket boenden i väntan på en kommunplacering.

Syftet med den nya lagstiftningen var därför att öka antalet anvisningsbara platser, samt förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden, genom att få till en jämnare fördelning av mottagandet i landet.

Mottagandet i enlighet med bosättningslagen i Uppsala län		
	2016	2017
Enköping	130	123
Heby	41	37
Håbo	78	84
Knivsta	70	67
Tierp	51	76
Uppsala	616	561
Älvkarleby	11	7
Östhammar	85	76
Länet	1 082	1 031

Läns- och kommun talen bygger på Migrationsverkets prognos gällande hur många nyanlända som kommer behöva hjälp med bosättning under året. Regeringen beslutar om läns tal enligt en beräkningsmodell som Migrationsverket tagit fram. Länsstyrelsen beslutar sedan om kommun tal vilket är läns talen fördelat på kommunnivå. Kommun talen är det antal nyanlända som kommunen är skyldig att ta emot på anvisning från Migrationsverkets anläggningsboenden.

Den 1 april 2016 började även en ny anvisningsmodell för ensamkommande barn att tillämpas i syfte att få en jämnare fördelning av ensamkommande barn bland landets kommuner. Enligt denna beräknas varje kommuns andel av det totala mottagandet av ensamkommande barn fram utifrån den enskilda kommunens förutsättningar utifrån en framtagen beräkningsmodell.

Den nya anvisningsmodellen har ersatt de överenskommelser som tidigare tecknats med länsstyrelsen gällande mottagandet av ensamkommande barn. Av de individer vars asylärenden prövades under år 2016 så fick 77 procent av dessa, om man räknar bort Dublinärenden och avskrivningar, uppehållstillstånd i Sverige. För Uppsala län resulterade detta i ett samlat mottagande under år 2016 på 2 262 nyanlända varav 309 ensamkommande barn. Av dessa så mottogs 1 084 personer i enlighet med bosättningslagen och anvisningskommunen var då i enlighet med bosättningslagen skyldig att anvisa den nyanlände en bostad.

Nyanlända har även en möjlighet att under sin etableringsperiod flytta vidare till en annan kommun. Dessa personer räknas inte in i antalet mottagna, men är ändå kommunens ansvar. Räknar man samman vidareflytt till och från länet så resulterade detta i ett tillskott på ytterligare 134 nyanlända under år 2016. Uppsala län har tidigare haft ett relativt lågt mottagande av nyanlända och har även i samtliga kommuner sedan flera år tillbaka haft ett underskott på hyreslägenheter, såväl stora som små. Genom samtliga kommuners svar framgår

därmed att den omställning som bosättningslagen och det ökade mottagandet av nyanlända vuxna, familjer och ensamkommande varit och fortsatt kommer att vara en utmaning.

Då bosättningslagen inte ställer några krav på den bostad som kommunerna erbjuder till anvisade nyanlända så har flertalet olika mer eller mindre temporära lösningar arbetats fram i länet för att tillgodose behovet av bostäder för denna grupp. Samtliga kommuner har under år 2016 och 2017 tillgodosett bostadsbehovet genom samarbeten med allmännyttan och har direktiv eller överenskommelser om att ett visst antal lägenheter som omsätts under året ska gå till nyanlända. I något fall sker detta utan begränsningar. Flertalet kommuner har även samarbeten med privata fastighetsägare, eller har vänt sig till innehavare av privatbostäder, för att tillgodose behovet av bostäder till anvisade nyanlända. En kommun blockhyr även fastigheter och en annan kommun bygger om lokaler till bostäder. Flertalet kommuner nämner även att de i viss mån köpt bostadsrätter för att tillgodose behovet av bostäder.

Kommunerna har även olika lösningar på den typ av bostadskontrakt som tecknas med anvisade nyanlända. I några kommuner erbjuds de anvisade förstahandskontrakt till bostäder i allmännyttan medan andra kommuner hyr ut lägenheter i andra hand under en begränsad tid. För en kommun har detta resulterat i en stor ökning av bostadssociala kontrakt. Flertalet kommuner använder sig även av kommunala hyresgarantier för att säkerställa tilltron till gruppens betalningsförmåga.

Flertalet kommuner lyfter även svårigheten att hitta lägenheter som matchar den anvisning som beslutas enligt bosättningslagen. Svårigheten i detta kan vara både att hitta stora lägenheter för stora familjer, och tillgodose bostadsbehovet i situationer där anvisningar i stor utsträckning är singlar. En annan försvårande omständighet för nyanländas möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden som kommunerna lyft är de höga hyresnivåerna i länet, detta i synnerhet när det gäller nyproducerade hyresrätter.

Det påtalas att även om flera bostadsbolag i högre utsträckning accepterar etableringsersättning så ställer de fortsatt höga krav på inkomst eller anställning vilket gruppen nyanlända inte uppfyller. Flera kommuner nämner att detta resulterar i att kommunen behöver subsidiera hyreskostnader med försörjningsstöd då etableringsersättningen inte täcker marknadshyran. Denna problematik nämns både i relation till de nyanlända som anvisas till kommunen genom bosättningslagen samt de som på egen hand bosätter sig i länet. Bland gruppen som på egen hand bosätter sig i länet redogör flera kommuner även att de märkt av en ökad trångboddhet i vissa lägenheter vilket visar sig i onormalt slitage på lägenheter och även syns genom att väldigt många personer är folkbokförda i mindre lägenheter.

Bostadssituationen för nyanlända och säkerställandet av att det finns bostäder.	År 2015 Antal kommuner	År 2016 Antal kommuner	År 2017 Antal kommuner
Underskott på hyreslägenheter	8	8	8
Samarbete med allmännyttan	4	8	8
Samarbete med privata fastighetsägare	3	4	3
Kommunen blockhyr fastigheter	2	1	1
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	-	-	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015-2017.

Hemlöshet och svårigheter för tillträde på bostadsmarknaden

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 givit länsstyrelserna ett fortsatt uppdrag att under året 2017 stödja och informera kommuner i syfte att underlätta tillträde till bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar.

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. Rättighet 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.

Under 2017 kommer en förnyad kartläggning göras av Socialstyrelsen kring hemlöshet. Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet från år 2011 framgick att cirka 1 900 personer identifierats som hemlösa i Uppsala län¹⁰. Mörkertalet är stort, bland annat omfattas inte personer som inte finns 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, uteliggare och kvinnojour.
- 2: Intagen eller inskriven på institution/fängelse och planeras skrivas ut inom tre månader men utan eget boende ordnat.
3. Långsiktig boendelösning - exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg.
- 4: Eget ordnat kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitisk 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

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

godkänner försörjningsstöd eller etableringsersättning 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 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 ha blivit 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 hemlöshet och de personer som varaktigt har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden fortsatt är på en fortsatt hög nivå.

*Bostad först*¹¹ har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. *Bostad först* har på prov införts i Enköping- och Uppsalas kommuner. Erfarenheterna är goda. Beräkningar visar på ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Antalet barn som berörts av vräkning i Uppsala län har ökat från 2015 då inga vräkningar genomfördes i länet. Under 2016 har antalet barn som berörts av ett vräkningsbeslut ökat till 14 st.¹² Enligt Socialtjänstlagens 2 § ska barnets bästa särskilt beaktas när åtgärder berör barn. Ett antal av länets kommuner har eller arbetar med att ta fram policy- eller strategidokument för hur barnkonventionen ska integreras i kommunens arbete.

Arbetet med hemlöshetsfrågor och bostadssociala kontrakt i länets kommuner enligt Bostadsmarknadsenkäten

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 3 246 stycken år 2016. Många kommuner har som målsättning att låta hushållen ta över andrahandskontrakten, t.ex. när så ekonomin tillåter, men det är få hushåll som får göra detta i praktiken. Under 2016 kunde 121 hushåll ta över sitt andrahandskontrakt.

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

¹¹ Den metod ”Bostad Först” som Socialhögskolan i Lund förespråkar går ut på att en egen bostad är en grundtrygghet som den hemlöse behöver för att kunna ta itu med sina problem.

¹² Kronofogden -Helårsstatistik vräkningar som berört barn

särskilda insatser. I år uppgav sex 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. Tre kommuner använder sig av hyresgarantier. Samtliga tillvägagångssätt ligger i stort sett på samma nivå som föregående år. På grund av att det är brist på hyresrätter med rimliga hyresnivåer i Uppsala läns kommuner blir konsekvensen att kommunerna får allt svårare att ta ansvar för bostadsförsörjningen.

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 från 1 okt. 2014 med beslut, enligt LSS, om insats för boende till vuxna återfanns 895 personer i Uppsala län.

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

Bostadsbyggandet i länet för personer med funktionsnedsättning enligt LSS.	År 2017
Totalt	44
Hyresrätter – privata	12
Hyresrätter - allmännyttan	32
Kommun eller landsting	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017.

Bostadssituationen för den äldre befolkningen

Bostäder för äldre personer är, och kommer även framöver att vara, en mycket aktuell fråga. 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. 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 stort behov av att utveckla bostadsbeståndet för att kunna tillgodose en växande efterfrågan av bostäder anpassade för en äldre 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 73 200 bostadsanpassningsbidrag till en kostnad av drygt 1 miljard kronor per år under 2013 och 2014 och 2015 enligt statistik från Boverket. En långsiktigt hållbar lösning kan vara att alla bostäder byggs tillgängliga från början.

De äldres bostadssituation i Uppsala län

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att tre av länets kommuner har underskott på bostäder till personer med behov av särskilt boende och trygghetsboende, medan tre kommuner uppger balans. Några kommuner och framför allt privata aktörer planerar för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av särskilda boendeformer för denna grupp under 2017-2018.

Byggnad av särskilda boenden, trygghets- och seniorbostäder för äldre.	År 2017	År 2018
Totalt	360	320
Bostäder – privata	228	104
Bostäder – kommun/allmännyttan	57	141
Annan aktör	75	75

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017

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 biståndsprövade särskilda boenden.

Skyddat boende behövs för fler grupper

För drygt två år sedan trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter i kraft och reviderade allmänna råd inom området våld i nära relationer. I föreskriften tydliggörs bland annat kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd. Bristen på bostäder med överkomliga hyror gör att kvinnor och barn tvingas att stanna på ett skyddat boende längre än vad de ofta behöver. Boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering har regeringen sedan tidigare beslutat om att under åren 2015–2018 fördela statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.

7. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

Regeringen har i regleringsbrev (2017:14) för länsstyrelserna givit i uppdrag att för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar eller om de kan antas göra det under nuvarande mandatperiod. Länsstyrelsen ska även redovisa sin bedömning av vilka effekter ändringarna i lagen från år 2014 har haft på kommunernas arbete.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter enligt 2 § i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningar.

Länsstyrelsens samlade bedömning i uppdraget

Sju av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är antagna i kommunfullmäktige och den återstående kommunen som inte har det är inne i framtagandeprocesser. Det vanligaste underlaget till riktlinjerna som kommunerna hänvisar till är befolkningsprognoser. Statistik över det befintliga beståndet förekommer också i några av kommunerna. Flera kommuner nämner också RUS¹³ eller översiktsplanen som ett underlag.

Effekterna av arbetet kring framtagandet av riktlinjer/bostadsförsörjningsprogram har varit ett viktigt steg för att integrera bostadsförsörjningsfrågorna inom kommunerna. Arbetet har inneburit samarbete mellan samhällsbyggnads-, vård- och omsorgs-, social- och utbildningsförvaltningar. En ytterligare effekt är att kommunernas goda planberedskap¹⁴ har genererat fler bostadsproducenter på marknaden.

Ett mindre vanligt underlag är att bevaka olika gruppers situation på bostadsmarknaden i dag och framöver. Inte heller flytt- eller pendlingsstudier förekommer särskilt ofta. Endast en handfull kommuner framhåller att de omvärlds bevakar i någon större utsträckning, exempelvis genom trendspaningar eller scenarioanalys för att ha en beredskap för olika alternativa utvecklingar för bostadsmarknaden.

¹³ Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län.

¹⁴ Regeringsuppdrag: Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15

En slutsats Länsstyrelsen drar är att arbetet med bostadsförsörjningen kan utvecklas i några kommuner när det gäller att ta fram adekvat underlagsmaterial för att kunna formulera riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Eftersom det är en av Länsstyrelsens uppgifter att bistå kommunerna med råd, information och underlag enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer Länsstyrelsen att fokusera på förbättrade underlag. Framförallt inom ramen för Bostadsmarknadsenkäten och de olika forum som finns.

Tabell på nästa sida återger redovisningen sorterat enligt de punkter som regeringen efterfrågade i uppdraget, en sammanställd tabell, en enkel uppställning kommunvis och Länsstyrelsens analys och slutsats.

Sammanställning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning i Uppsala län. Redovisningen baseras på 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

	Riktlinjer för bostadsförsörjning har antagits av kommunfullmäktige i nuvarande eller förgående mandatperiod ¹⁵	Underlag som ligger till grund för riktlinjerna har redovisats	1. Mål för bostadsbyggandet har redovisats och, 2. Utveckling av bostadsbeståndet har redovisats	Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål har redovisats	Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen har redovisats*	Kommunens underlag, mål, utveckling av bostadsbestånd och planerade insatser för att nå uppsatta mål är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar har redovisats.	Länsstyrelsens bedömning av om kommunernas riktlinjer kommer att uppfylla kraven i 2 § lagen (2000:1383) inom nuvarande mandatperiod.
Enköping	Ja, år 2015	Ja	1. Ja 2. Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja
Heby	Ja, år 2015	Ja	1. Ja 2. Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja
Håbo	Ja, år 2014	Ja	1. Ja 2. Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Knivsta	Ja, år 2016	Delvis	1. Ja 2. Delvis	Delvis	Nej	Nej	Ja
Tierp	Ja, år 2013 ¹⁶	Ja	1. Ja 2. Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Uppsala	Ja, år 2016	Ja	1. Ja 2. Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Älvkarleby	Ja, år 2015	Ja	1. Ja 2. Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja
Östhammar	Framtagandeprocesser pågår för beslut 2017	Ja	1. Ja 2. Nej	Ja	Nej	Ja	Ja

*Jmf av relevanta nationella mål, planer och program:

Regeringen (N2015.31) - En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015 - 2020.

Boverket (2011:17) - Sammanställning av nationella mål, planer och program. Övergripande nationella mål kring bostadsmarknad och byggande av betydelse för fysisk samhällsplanering.

Boverket (2015:44) – Förslag till uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering.

¹⁵ Länsstyrelsen har för samtliga kommuner givits tillfälle att yttra sig över riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

¹⁶ Riktlinjerna för bostadsförsörjningen tillkom innan Bostadsförsörjningslagen skrevs om 2014.

Enköpings kommun

Programmet utgår från såväl nationella och regionala mål som kommunala mål och visioner. I arbetet med bostadsfrågor kopplar programmet till övergripande planer och strategiska dokument som exempelvis kommunens översiktsplan. Programmet relaterar även till kommunala riktlinjer och strategier för markanvändning, huvudmannaskap, markanvisning och exploatering.

Programmet beskriver förutsättningar, nuläge och framtida behov på den lokala och regionala bostadsmarknaden samt utifrån olika gruppers behov. I dag bor nästan 43 000 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen öka med cirka 6 900 invånare de kommande tio åren.

Heby kommun

Kommunen är en utpräglad landsbygdskommun med en utspridd befolkning. Stora delar av befolkningen i Heby kommun bor i enbostadshus på landsbygden och i tätorter.

Kommunens program genomsyrar det arbete kommunen bedriver. Heby kommuns mål med boendet är att alla människor i Heby kommun ska ha goda, trygga och ändamålsenliga boenden och boendemiljöer. Programmet utgår precis som föregående kommun från såväl nationella och regionala mål som kommunala mål och visioner. I arbetet med bostadsfrågor kopplar programmet till övergripande planer och strategiska dokument som exempelvis kommunens översiktsplan.

Kommunens arbete med bostadsplanering har följande utgångspunkter:

- Skapa rörelse på bostadsmarknaden.
- Skapa attraktiva boenden och boendemiljöer som leder till inflyttning.

I dag bor drygt 13 700 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen öka med i snitt 67 invånare per år fram till 2030.

Håbo kommun

Kommunens vision, översiktsplanedokument, markanvisningspolicy och andra strategiska dokument har varit vägledande vid framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet. Därutöver har kunskap inhämtats från lokala och regionala studier med relevans för bostadsmarknaden.

Kommunen ställer höga krav för att uppnå uppsatta målsättningar men verkar samtidigt för ett samspel med marknaden. Bostadsförsörjningsprogrammet är styrande för hur kommunen prioriterar och utformar översiktsplaner, detaljplaneprogram, gestaltungsprogram och detaljplaner.

Bostadsförsörjningsprogrammet är också ett verktyg för kommunen i arbetet med befintliga och framtida bostäder. Programmet ska användas av plan- och utvecklingsavdelningens enligt kommunens stadsbyggnadsprocess. I dag bor drygt 20 700 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen öka med i snitt 150 invånare till 2030.

Knivsta kommun

Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är att redovisa vilken omfattning planerat bostadsbyggande har, vilken riktning utvecklingen av bostadsbyggandet tar samt vilken planberedskap kommunen har. Målet med bostadsförsörjningsprogrammet är på så sätt att det ska ge en övergripande bild av bostadsläget i kommunen. Med anledning av att det här är det första bostadsförsörjningsprogrammet för Kommunen så berörs inte alla frågor, utan dessa får tilläggas efter hand. I dag bor drygt 17 300 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen att ha ökat till drygt 24 700 invånare 2025.

Tierps kommun

Tierps kommun antog år 2013 en bostadsförsörjningsplan och omfattades då inte av nuvarande krav i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den antagna bostadsförsörjningsplanen ska bidra till ett antal mål, hämtade ur kommunens översiktsplan 2010-2030. Kommunens vision redovisar exempelvis olika mål kring utveckling och tillväxt, god livsmiljö, barn och ungdom. I dag bor drygt 20 700 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen att ha ökat med drygt 100 invånare per år framtill år 2021.

Uppsala kommun

Riktlinjerna ger en övergripande bild över kommunens målsättning och inriktning för bostadsförsörjning och bostadsplanering samt vilka utmaningar kommunen står inför och kommunens förutsättningar. Riktlinjerna gäller för perioden 2016-2019 anger hur kommunen ska arbeta under perioden för att nå målsättningarna. I arbetet med bostadsfrågor kopplar programmet till övergripande planer och strategiska dokument som exempelvis kommunens översiktsplan som antogs under december månad 2016.

Målen som anges i riktlinjerna är av långsiktig och övergripande karaktär men genom en årlig uppföljning av riktlinjerna kommer det finnas utrymme för revideringar av mål och inriktningar om förutsättningar och utmaningar förändras. Riktlinjerna ska ligga till grund för nämndernas och kommunala bolags arbete och visa kommunens intentioner gentemot externa aktörer och fungera som ett informationsmaterial för olika intressenter på bostadsmarknaden. Vidare ska riktlinjerna användas som underlag i kommunens arbete med marknadsförsörjning och detaljplanearbetet samt fungera som ett underlag vid framtida förhandlingar med tilltänka byggherrar. Riktlinjer ska även ge stöd till kommunens framtida arbete med övergripande affärslogik och markaffärer.

Fokusområdena utgår från målbilden om att öka byggtakten, konkurrensen och attraktiviteten i Uppsala samt att ta tillvara på den potential som finns. Målbilden inbegriper hela kommunen; staden, de prioriterade tätorterna och landsbygden. Kommunen behöver kraftsamla för att övervinna de utmaningar en växande kommun står inför. Målen och åtgärderna ska följas upp årligen vilket gör att riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer att uppdateras rullande. I dag bor drygt 214 500 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer till år 2020 den genomsnittliga befolkningstillväxten vara 2 500 personer per år för att sedan öka ytterligare till i genomsnitt 3 000 personer per år. Folkmängden beräknas vara 300 000 personer år 2050.

Älvkarleby kommun

De mål, riktlinjer och planerade insatser som kommunfullmäktige genom detta dokument har tagit beslut om är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen i kommunen, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Målen och riktlinjerna ska vara styrande och vägledande för det bostadsrelaterade arbete som nämnderna och deras verksamheter bedriver. De har sitt fokus på åtgärder och insatser under denna mandatperiod, men blickar i vissa fall längre fram än så.

I arbetet med bostadsfrågor kopplar programmet till övergripande planer och strategiska dokument som exempelvis kommunens översiktsplan som är under aktualisering/revidering. Programmet relaterar även till kommande kommunala riktlinjer och strategier för markanvändning, markanvisning och exploatering. I dag bor drygt 9 400 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kommer befolkningen att ha ökat med cirka 30 personer per år fram till år 2025.

Östhammars kommun

Mål, riktlinjer och planerade insatser som kommunfullmäktige genom detta dokument tar beslut om är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen i kommunen, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Kommunens planarbete, markpolitik ska enligt riktlinjerna kännetecknas av god framförhållning med hänsyn till prognostiserad befolkningstillväxt. Variation i bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas. Detta innebär en prioritering av utbyggnad i lägen med goda möjligheter till teknisk försörjning med el, tele/fiber, vatten, avlopp, kollektivtrafik och tillgång till grundläggande service, mötesplatser och aktiviteter. I dag bor drygt 21 800 invånare i kommunen och enligt befolkningsprognosen kan, enligt kommunen, befolkningen att ha ökat med cirka 4000 personer per år fram till år 2030.

Slutsatser

Det finns en tydlig ambition att växa regionalt bland samtliga kommuner i länet. Inte minst visas detta genom kommunernas beräkning av bostadsbehovet med nästan 4 400 bostäder i genomsnitt till och med år 2030 och den i den regionala utvecklingsstrategi från 2017 där målet är att planera för 5 000 bostäder per år till 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten.

Ett ökat bostadsbyggande är av stor betydelse för den regionala utvecklingen och kommunerna har en viktig roll i det. Bostadsbyggandet i varje enskild kommun är också viktigt, inte minst med tanke på den långsiktiga försörjningsbördan och arbetsmarknadsförsörjningen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör att det är kommunens ansvar att planera och ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det är även viktigt att kommunerna snabbt kan agera efter förändringar i bostadsefterfrågan som kan komma av en ökande befolkning eller förändringar i befolkningssammansättningen. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur

utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet¹⁷.

Länsstyrelsen har dragit slutsatser utifrån kommunernas inlämnade riktlinjer för bostadsförsörjningen och kompletterat med Länsstyrelsens bedömning av kommunernas nuvarande och kommande arbete. En slutsats Länsstyrelsen drar av kommunernas riktlinjer är att de med fördel kan utvecklas i vissa kommuner för att utgöra ett fullgott styrdokument för de många olika frågorna, förutom nyproduktion som ryms inom begreppet bostadsförsörjning.

Hur kommunerna som har valt att redovisa sina riktlinjer skiljer sig åt mellan kommunerna. Samtliga kommuner har dock i sina riktlinjer mer eller mindre arbetat fram en mer heltäckande analys, eller så kallade bostadsförsörjningsprogram som tagits fram enligt nuvarande lag.

Likväl skiljer det sig åt vilken typ av dokument som kommunen hänvisar till. Flertalet av de kommuner som antagit riktlinjer hänvisar till en kombination av olika dokument. Dessa kan vara budget, markpolicy, marknadsplan, ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsbolaget eller prioriteringslista för planärenden, ofta i kombination med översiktsplanen. I några av kommunerna pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan och fördjupningar av densamma.

Ett par kommuner har haft en specifik strategi för just genomförandet av riktlinjerna men i den mån genomförandet nämns är det vanligaste svaret att det skett inom ramen för kommunernas planläggning, genom markanvisningar och genom exploateringsavtal. Vissa kommuner valt att redovisa de verktyg de ser sig ha till förfogande och då är det detaljplanering, planberedskap, det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget, kommunalt markinnehav och markstrategi de viktigaste verktygen.

Generellt i länet har effekterna av kommunernas arbete kring framtagandet av riktlinjer/bostadsförsörjningsprogram varit ett viktigt steg för att integrera bostadsförsörjningsfrågorna inom kommunerna. Arbetet har inneburit samarbete mellan samhällsbyggnads-, vård- och omsorgs-, social- och utbildningsförvaltningar. En ytterligare effekt är att kommunernas goda planberedskap har genererat fler bostadsproducenter på marknaden.

Genomförandet är en viktig del av kommunernas arbete. I vilken utsträckning kommunerna arbetar med sina verktyg för att kunna genomföra riktlinjerna varierar stort. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att det finns en klar bild över vilka verktyg som finns till hands - och på vilken sätt och i vilken utsträckning de kan användas för att realisera de bostadspolitiska ambitionerna. Fördjupad kunskap behövs om exempelvis vad exploateringsavtal kan innehålla, om användandet av tomträtt samt i vilken utsträckning kommunen kan variera prissättningen av mark.

¹⁷ Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

Mellankommunalt samarbete förekommer i flertalet kommuner på ett eller annat sätt och i olika utsträckning. Men utifrån redovisningen kan Länsstyrelsen dra slutsatsen att kommunernas samarbete främst rör frågor kring infrastruktur och större planprojekt och inte direkt kring bostadsförsörjningsfrågor. Många kommuner hänvisar dock till den regionala utvecklingsstrategin (RUS).

Framtagandet av den senaste RUS:en innebär en inkluderande process där länets kommuner och aktörer bjöds in till många olika tematiska seminarier. En sådan process där länets kommuner och aktörer samlas för att diskutera tillväxtrelaterade frågor, där bostadsmarknaden givetvis bör ha en central plats i diskussionen, bör enligt länsstyrelsen uppmuntras. Länsstyrelsen anser att samarbetet mellan kommunerna men även inom kommunen med fördel kan utvecklas, exempelvis när det gäller frågor om underlagsmaterial för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen gör slutligen bedömningen att samtliga kommuner i länet kommer att uppfylla kraven i 2 § lagen (2000:1383) inom nuvarande mandatperiod.

8. Slutsatser (Bostadsmarknadsanalysen)

Bostadsbyggandet i länet har volymmässigt gått framåt under 2013-2016 och det finns en tydlig ambition att växa bland samtliga kommuner i länet. Inte minst genom kommunernas egna bedömningar av bostadsbyggandet under 2017 – 2030. Uppsala län bygger också sedan den senaste mätningen gjordes, flest bostäder per capita i landet¹⁸.

Till stor del har volymökningen skett i Knivsta och Uppsala. Det är av stort värde att utvecklingen i länet och byggtakten ökar. Samtidigt måste konstateras att trots denna ökning ser inte Länsstyrelsen att målet om en bostadsmarknad i balans kommer att uppnås i länet, varken idag eller på längre sikt. Den regionala fördelningen av bostadsbyggandet är fortfarande mycket ojämn och över lag råder det en uppenbar brist på bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar och för grupper med särskilda behov. Den sammanvägda bilden av kommunernas rapporter i Bostadsmarknadsenkäten är att nuvarande bristsituation kommer att bestå, särskilt när det gäller bostäder för unga, nyanlända och för personer med funktionsnedsättning.

Enligt beräkningar av bostadsbyggnadsbehoven¹⁹ kommer dagens byggtakt att behöva upprätthållas i minst ett femtonårsperspektiv för att motsvara de långsiktiga behoven av bostäder på länsnivå. Det innebär stora utmaningar för kommuner och övriga regionala aktörer.

En slutsats Länsstyrelsen drar av årets regeringsuppdrag, kring riktlinjer för bostadsförsörjningen, är att arbetet med bostadsförsörjningen kan utvecklas i några kommuner när det gäller att ta fram adekvat underlagsmaterial för att kunna formulera riktlinjer för bostadsförsörjningen. Eftersom det är en av Länsstyrelsens uppgifter att bistå kommunerna med råd, information och underlag enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer Länsstyrelsen att fokusera

¹⁸ Källa: Sverige Bygger 8 dec. 2016 - <http://www.fastighetssverige.se/artikel/uppsala-bygger-flest-bostader-per-capita-22902>

¹⁹ Regeringsuppdrag 2016:22 – Redovisas under avsnitt fem i denna rapport.

på förbättrade underlag. Framförallt inom ramen för Bostadsmarknadsenkäten och de olika forum som finns. Länsstyrelsen gör bedömningen att samtliga kommuner i länet kommer att uppfylla kraven i 2 § lagen (2000:1383) inom nuvarande mandatperiod.

Fortsatt viss osäkerhet i befolkningsprognoser, vidareflytt för olika grupper och hur det befintliga beståndet kan omvandlas behöver vägas in för att byggandet ska få rätt omfattning och inriktning. Här kommer att krävas en stor lyhördhet för olika gruppers behov och betalningsförmåga för att skapa de bostäder som efterfrågas i olika delar av länet. Bostadsmarknaden är 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 svårligen väljas bort om man ska leva ett normalt liv.

Den kraftiga ökningen av påbörjade bostäder under 2016 i länet är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt med stora lägenhetsvolymen i till exempel Uppsala. För de större kommunerna gäller det att analysera i vilken grad bostadsbyggnadsprojekten behöver ha den storleken för att kunna hålla uppe volymen med bibehållen kvalitet och utan att andra resurs- eller koordineringsmässiga problem uppstår. Uppmärksamhet krävs också på att upprätthålla rätt variation i utbudet samt goda konkurrensförutsättningar.

För mindre kommuner är det särskilt viktigt att väga in tidsaspekten när bostadsbyggnadsbehovet analyseras, inte minst när det gäller att bedöma vilka behov som är permanenta och vilka som kan tillgodoses med tillfälliga lösningar. Även om det kan låta motsägelsefullt behöver risken för överetablering vägas in i både stora och små kommuner. Detta särskilt med hänsyn till byggkostnader och hushållens betalningsförmåga. Kommuner och övriga berörda aktörer behöver därför värdera det ekonomiska risktagandet i samband med de bostadssatsningar som genomförs.

För hela länet gäller det att arbeta förebyggande med de kapacitetsrestriktioner som kan hindra bostadsbyggandet i länet. Särskilt gäller detta arbetskraftsbrist på exempelvis byggnadsarbetare och planhandläggare. Här är det också viktigt att kommunerna samarbetar.

Utmaningar

1. Upprätthåll bostadsproduktionen för att möta behoven

Bostadsbyggandet ökar i länet och kommunernas förväntningar över antalet bostäder som kan påbörjas 2017 och 2018 kan medföra en ytterligare ökning. Länsstyrelsen vill uppmärksamma den positiva trend som råder men också lyfta behovet av ett ännu högre bostadsbyggande för att möta befolkningstillväxten. För att undvika låsningar på bostadsmarknaden och säkerställa att människors olika behov av bostäder kan tillfredsställas krävs en samverkan och intensifiering av bostadsproduktion i länets kommuner. Kommunerna uppger i årets enkät att en stor andel av nyproduktionen kommer utgöras av hyresrätter. Det är ur hållbarhetssynpunkt viktigt att denna situation upprätthålls.

2. Behovet av hyresrätter med rimliga hyresnivåer är stort

Det finns ett stort behov av bostäder i olika upplåtelseformer och hustyper i länet. För att möta de behov som finns hos människor som står långt ifrån bostadsmarknaden idag är en ökning av hyresrätter med rimliga hyresnivåer viktigt framöver. Regeringens nuvarande bidrag till renovering och byggande av fler små, billiga och energieffektiva hyresrätter är utformade med ett hyrestak för att minska risken att hyresnivån blir orimlig.

3. Det befintliga beståndet är en viktig del i bostadsförsörjningen

För en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning är det viktigt att ta hänsyn till kommunernas befintliga bostadsbestånd. I flera kommuner finns det ett behov av renoveringar och energieffektiviseringar i olika bostadsområden. I arbetet med framtida renoveringar är det viktigt att hyresgäster involveras och att resultatet av renoveringarna inte innebär att en majoritet av hyresgästerna tvingas flytta och bostadssegregationen ökar ytterligare. Det är av avgörande betydelse för såväl Sverige i stort som för alla enskilda som söker efter en bostad. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg, att om vi ska lösa bostadsbristen så är det kanske än viktigare att vi ser över hur vi kan öka rörligheten på bostadsmarknaden, det som kallas flyttkedjor.

4. Strategiskt och proaktivt bostadsförsörjningsarbete

Kommunerna måste än mera arbeta strategiskt med sina aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Utan en långsiktig planering och strategier för en hållbar och ökad utbyggnadsplanering kommer bostadsbyggandet inte att nå den kvalitet och kvantitet som behövs. En utmaning är att hantera den kapacitetsbrist som finns inom planering och bostadsbyggande.

5. Arbeta mot segregation och trångboddhet

För att motarbeta en ökad bostadssegregation krävs ett ökat bostadsbyggande och en variation av upplåtelseformer och hustyper i olika bostadsområden.

Trångboddheten får långtgående konsekvenser för barn och unga och påverkar möjligheten till studier och vila. Ett ökat och varierat bostadsbyggande och en minskad låsning på bostadsmarknaden medverkar till en ökad rörlighet och bättre matchning.

6. Nya innovativa lösningar för stärkt konkurrens behövs för att undvika bestående bostadsbrist för exempelvis unga och nyanlända.

Det ligger i hela samhällets intresse att se till att bostadsbehovet kan mötas för alla grupper. Inte minst med tanke på hur tillgång till bostad i stor utsträckning är en förutsättning för individens möjlighet att delta i och bidra till samhällsutvecklingen. Konkurrensen inom bostadssektorn måste bli bättre över hela länet. De produktionskostnader som finns idag riskerar att öka boendekostnaderna än mera och det leder i slutändan till att det är få människor som har råd att efterfråga nyproducerade bostäder. En initiering av insatser som sänker produktionskostnaderna måste till för att också sänka boendekostnaderna. Bostadsbehovet för betalningssvaga grupper kommer inte kunna tillgodoses enbart genom insatser på utbudssidan. Det kommer med största sannolikhet att samtidigt krävas insatser för att stärka hushållens efterfrågan.

Länsstyrelsen ser ett fortsatt behov av att vidareutveckla analysen kring de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för de svaga grupperna. En nyckelfråga för att inte få ökade problem med oseriös uthyrning,

trångboddhet, utslagning och segregation är att bostäder med låga hyror kan tillföras marknaden. Inget tyder på att behoven av lågkostnadsbostäder med automatik kommer att lösas inom ramen för det bostadsbyggande och den bostadsplanering som nu är aktuellt. Därför finns ett stort behov av fortsatta initiativ på både nationell, regional och lokal nivå för att hitta nya innovativa lösningar som utan onödig tidsfördröjning bidrar till att få fram bostäder med enkel standard som kan efterfrågas av grupper med begränsad betalningsförmåga. Det är också viktigt att arbeta aktivt med att förmedlings- och tilldelningsreglerna i så liten grad som möjligt hindrar de betalningssvaga gruppernas tillträde till bostadsmarknaden.

9. Statliga stöd för bostadsbyggande och bostadsförbättringar

Nya och befintliga stöd som länsstyrelserna hanterar				
	Kostnad 2017	Bidrags-förordning	Ansökan tidigast	Stödets längd
Stöd till renovering och energi-effektivisering i vissa bostadsområden	1 mdkr	SFS 2016:837	1 okt. 2016	2016-2020
Investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande	2,7 mdkr*	SFS 2016:881	1 jan. 2017	2017-2019
Statligt stöd till bostäder för äldre personer	300 mkr**	SFS 2016:848	15 nov. 2016	2016-2018
Investeringsstöd till solceller	390 mkr	SFS 2009:689	Se utförlig information i förordning	Så länge avsatta medel räcker
Bidrag till lagring av egenproducerad elenergi	Ca. 50 mkr.	SFS 2016:899	15 nov. 2016	2016-2019

*År 2018-2019 ökning till 3,2 mdkr/år. ** Successiv ökning till 400 mkr till 2018.

Utförligare information och länkar till nya och befintliga stöd/bidrag,
<http://www.lansstyrelsen.se/upsala/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/boende/Pages/default.aspx>

Övriga stöd som andra myndigheter hanterar	
Statsstöd för ökat bostadsbyggande (kommunstöd)	Boverket
Bidrag för sanering av förorenade områden för att bygga bostäder	Naturvårdsverket
Kreditgarantier för bostadsbyggande	Boverket
Bostadsanpassningsbidrag	Kommunerna
Förvärvsgaranti	Boverket
Upprustning av skolor och utemiljöer	Boverket
Kulturlokaler-icke statliga	Boverket
Hyresgarantier	Kommuner/Boverket
Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag	Boverket
Utvecklingsbidrag till ungdomsverksamhet i allmänna samlingslokaler	Boverket

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 byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Regeringen och Vänsterpartiets 22 förslag för ökat bostadsbyggande:

1. Försäljning av statlig mark lämpad för bostadsbyggande
 2. Utvärdera effekter av mer tillåtande bullervärden
 3. Säkerställa att LIS-reformen får önskad effekt
 4. Krav på kommunal planering för bostadsbyggande
 5. Förenklad kontroll av serietillverkade hus
 6. Genomgripande översyn av Boverkets byggregler
 7. Utveckla översiktsplaneringen
 8. Begränsning av detaljplanekravet
 9. Ökad delegation till kommunstyrelse och byggnadsnämnd
 10. Fler bygglovsbefriade åtgärder
 11. Planeringsbesked ska kunna begäras
 12. Tidsfrist för länsstyrelsens överprövning
 13. Länsstyrelserna ska prioritera byggandet av permanentbostäder
 14. Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig
 15. Slopas tak för uppskov på reavinstskatten
 16. Utveckling av hyressättningsmodellen
 17. Upplåtelse i detaljplan
 18. Systemet med kreditgarantier ses över
 19. Utveckling av nya städer (samlad exploatering)
 20. Större möjligheter för statliga bolag att bidra
 21. Tryggare system för privatbostadsuthyrning
 22. Förutsättningar för temporär lagstiftning bereds
- I budgetpropositionen för 2017 satsar regeringen 55 miljoner kronor per år på att det ska bli snabbare, enklare och billigare att bygga. Regeringen anser att i dag leder omfattande byggregler och brist på kompetens och resurser i planprocessen till att det tar onödigt lång tid att få fram nya bostäder.
 - Den 23 februari tillsatte regeringen en tvåmannakommitté som fått i uppdrag att genomföra en systematisk och grundlig översyn av utvalda kapitel i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler och föreskrifter. Syftet med översynen är att modernisera regelverken och därmed gynna ökad konkurrens och ökat bostadsbyggande. Regelverkets ändamålsenlighet, effektivitet och omfattning ska även utredas.
 - Den 16 mars tog regeringen flera beslut för att få fart på byggandet, dels av en proposition för en effektivare plan- och bygglag och dels en instruktionsändring som tydliggör länsstyrelsernas ansvar att få fram bostäder.

11. Referenser

- SFS 2000:1383 - Lagen om kommunernas bostadsförsörjning
- SFS 2011:1160 - Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser
- Regionalt trafikförsörjningsprogram 2016 för Uppsala län
- Socialstyrelsen 2011- Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden
- Regeringsbeslut N2016/00696/PUB – Länsstyrelseuppdrag att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden m.m.
- Länsstyrelsen - Avrapportering av uppdraget att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m. 2016 – Dnr. 405-793-2016.
- Avsiktsförklaring – För fler bostäder i Uppsala län. Dnr. 405-5644-2012.
- Länsstyrelsen - Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län. Dnr. 405-1975-2015.
- Region Uppsala – Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län.

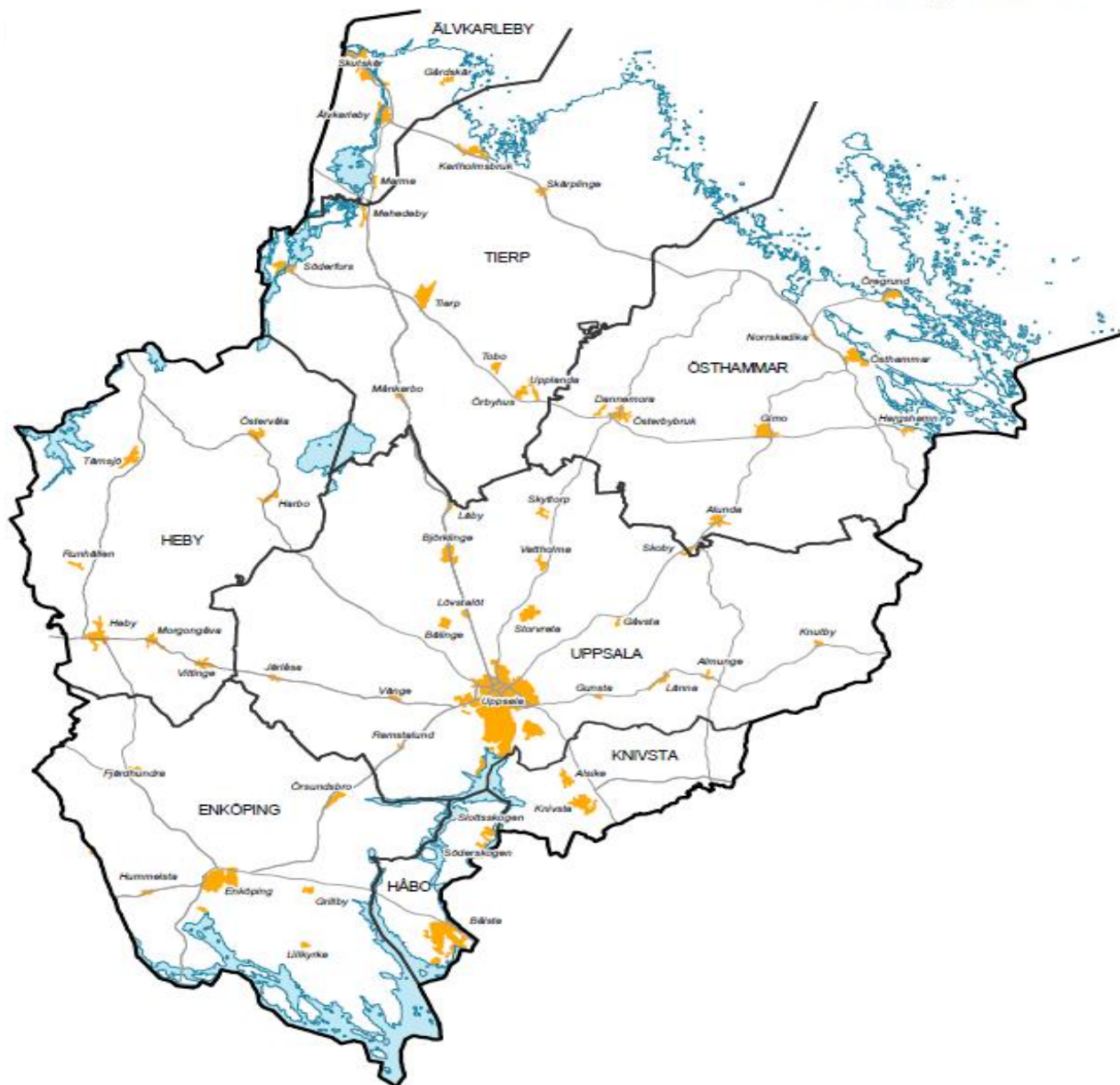
Använda webbsidor som källor:

- Statistiska centralbyrån (SCB).
- Kronofogden – Statistik om vräkningar där barn varit involverade.
- Boverket.
- Migrationsverket

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