

Analys av regional bostadsmarknad

år 2023 för Uppsala län



Länsstyrelsens meddelandeserie
2023:8
Plan och bostadsenheten
ISSN 1400-4712



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2023 Uppsala län

Publikationsnummer: 2023:8

Dnr: 405-4203-2023

Utgiven av: Länsstyrelsen Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen Uppsala län

Huvudförfattare: Katarina Forsberg. Medförfattare: Ted Bergman Björk (avsnitt Regional utveckling och arbetsmarknaden), Erik Myr (avsnitt om Avtalet om fyra spår och Eleffekten och dess betydelse för utvecklingen i Uppsala län), Sofia Maherzi och Destine Misto (avsnitt om Bostadssituationen för nyanlända och analys), Ida C Jansson (avsnitt om Bostadssituationen för våldsutsatta och analys).

Du hittar rapporten som PDF-fil på länsstyrelsens webbplats:
www.lansstyrelsen.se/upsala eller via beställningsadress:

Länsstyrelsen Uppsala län

751 86 UPPSALA

Tfn: 010-22 33 000

Förord

Den kraftiga nedgången i bostadsbyggandet som sker i skrivande stund saknar motstycke sedan 1990-talskrisen. Enligt SCB innebär nedgången en halvering sedan 2022 i hela landet och över 70% i Uppsala län¹. Många menar att detta är en alltför optimistisk bild av läget. Många av de projekt som fått startbesked kommer inte att påbörjas eller skjutas på framtiden. Banken SBAB förutspår till exempel att bostadsbyggandet kan hamna på nivån 15-20.000 bostäder under 2023.²

Den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet sker samtidigt som byggkranarna står tätt och byggarbetsplatserna tycks sjuda av liv. Skälet är att många projekt pågår och färdigställs samtidigt som nästan inga nya projekt startar. Effekterna av nedgången kommer därför successivt att bli allt synligare under andra halvan av 2023 och under 2024.

Skälet till den dramatiska utvecklingen på bostadsområdet är att fundamentala faktorer har ändrats i grunden. Kriget i Ukraina och den stigande inflationen har kraftigt ökat byggkostnaderna. Även om prisökningstakten avstannar så kommer priserna på material inte sjunka i någon nämnvärd utsträckning. De kraftiga räntehöjningar som genomförts i kombination med inflationen har gröpt ur hushållens köpkraft och skapat oro för framtiden. De ökande räntekostnaderna har dessutom urholkat möjligheterna för privata fastighetsbolag att attrahera kapital. När byggkostnaderna stiger, hushållens köpkraft sjunker och finansiellt kapital flyr fastighets- och bostadssektorn ändras förutsättningarna så radikalt att det kommer att ta tid innan efterfrågan och utbud finner varandra igen. Lägg därtill alla de bostäder som blir klara i år och som har en prisnivå som människor inte anser sig ha råd att efterfråga, och som det kommer att ta tid att fylla. Med tanke på att det är långa ledtider i bostadsbyggandet kommer de problem som nu tornar upp sig att bli långvariga.

För ett Uppsala län som växer mest av alla län i Sverige och med våra stora behov av kompetensförsörjning skapar nuvarande utveckling stora problem. Det bekymmersamma läget för alla dem som har en svag förankring på bostadsmarknaden förvärras ytterligare när bostadskostnaderna stiger och bostadsbristen växer.

Länsstyrelsens roll är att ”verka för att behovet av bostäder tillgodoses”³. Mot denna bakgrund uppmanar länsstyrelsen alla aktörer; kommuner, staten och näringslivet att göra sitt yttersta för att bromsa nedgången i bostadsbyggandet, värna om de grupper som har det svårast att komma in på bostadsmarknaden och vidta alla lämpliga åtgärder för att stå rustade

¹ [Minskad byggtakt under det första kvartalet 2023 \(scb.se\)](https://www.scb.se/press/nyheter/2023/04/04/minskad-byggtakt-under-det-forsta-kvartalet-2023)

² [Byggkrisen: Prognoser för bostadsbyggandet behöver revideras ned markant - SBAB](https://www.sbab.se/press/nyheter/2023/04/04/byggkrisen-prognoser-na-for-bostadsbyggandet-behov-videras-ned-markant-sbab)

³ [Förordning \(2017:868\) med länsstyrelseinstruktion | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lag/dokument-rikspolisforordning/2017-868)

när förutsättningar ändrats så att bostadsbyggandet så snabbt som möjligt kommer i gång igen.

Rätten till bostad är en mänsklig rättighet. Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för såväl tillväxten som välfärden i kommunen och i länet.

Juni 2023

Stefan Attefall

Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning

Förord	3
Rapporten i korthet	12
Inledning	16
Läsanvisning	16
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor	17
Underlagsmaterial, statistik och rapporter	18
Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi	19
Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	19
Kommunernas resurser påverkar arbetet	19
Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi	19
Nationell samverkan	20
Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar	20
Nationellt seminarium	20
Arbetet mot vräkningar och strukturell hemlöshet och bostadsförsörjningsarbetet vid Länsstyrelsen i Uppsala län	21
Del 1 – rätten till bostad, omvärldsläget inverkan, penningpolitiken och utmaningar på den nationella bostadsmarknaden	22
Rätten till bostad	22
En mänsklig rättighet inskriven i svensk grundlag	22
Nationella mål för bostadsbyggandet	22
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	23
Boverket och stödet till kommunerna	23
Boverket och bostadsbyggnadsbehovet	23
Bostadsbehov	24

Boverkets bostadsmarknadsenkät.....	25
Ett nytt mått på bostadsbrist - bostadsbehov som inte tillgodoses	26
Bostadsmarknaden och det finansiella systemet	27
Bostadsmarknaden.....	27
Det finansiella systemet och bostadsmarknaden.....	28
Omvärldsutvecklingen och dess inverkan på den nationella finansiella stabiliteten och penningpolitiken	29
Pandemin och kriget i Ukraina	29
Inflation.....	29
Riksbanken och styrräntan	30
Omvärldsutvecklingen, penningpolitiken och bostadsmarknadens aktörer	31
Hushållen.....	31
Inflation och miniflation.....	31
Ekonomiskt svagare hushåll	31
Bolånetagarna och låntagarna	32
Hyresgästerna.....	33
Fastighetsföretagen, deras skuldsättning och ökande produktionskostnader	34
Fastighetsföretagen	34
Ökande produktionskostnader.....	35
Omvärldsläget och penningpolitiken	35
Utmaningar för bostadsförsörjningen	37
Jämställdhet och jämlikhet	37
Långa kötider.....	38
Vissa hyresvärdars inkomstkrav	39
Boendesegregation	40

Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (Social dumpning)	40
Vräkning och hemlöshet	40
Del 2 Uppsala läns bostadsmarknad, bostadsförsörjningsarbetet, omvärldsutvecklingens och penningpolitikens inverkan	43
Uppsala län - förutsättningarna för den regionala bostadsmarknaden.	43
Befolkningstillväxt i länets samtliga kommuner	43
Hållbar regional tillväxt och arbetsmarknad	43
Avtalet om fyra spår	46
Eleffekt och dess betydelse för utvecklingen i Uppsala län.....	46
Bostadspolitiska verktyg och kommunernas arbete	47
Länets riktlinjer för bostadsförsörjning.....	47
Bostadsförsörjning – verktygens användning i länet.....	48
Allmännyttan	48
Regional samverkan	48
Om bostadsförmedling, information och service till bostadssökande	50
Om förtur	51
Kommunala hyresgarantier och ekonomiskt stöd till enskilda hushåll	52
Kommunalt planmonopol.....	53
Åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.....	54
Statliga investeringsstöd som länsstyrelsen administrerar .	54
Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) .	54
Stöd till bostäder för äldre (ÄBO).....	54
Vräkningsförebyggande arbete i Uppsala län	55
Vräkningar och vräkningsförebyggande arbete riktat mot barn och barnfamiljer	57
Socialtjänstens långsiktiga boendelösningar	58

Bostadsmarknaden Uppsala län	58
Kommunernas bedömning – utbud och efterfrågan	58
Kommunernas beskrivning av bostadsmarknadsläget i Uppsala län	59
Enköpings kommun	59
Heby kommun	60
Håbo kommun.....	60
Knivsta kommun.....	60
Tierps kommun.....	61
Uppsala kommun	61
Älvkarleby kommun	62
Östhammars kommun	62
Bostadsbyggandet i Uppsala län	63
Bostadsbyggandets förändring över tid i Uppsala län	63
Förväntat påbörjande av bostäder i Uppsala län enligt kommunernas bedömning	63
Åtskillnad mellan det förväntade och faktiska byggandet	65
Färdigställda bostäder i Uppsala län.....	66
Omvärldsutvecklingen och nationella beslut bidrar till förändrat utbud och enfrågan i Uppsala län.	67
En inbromsning av det faktiska byggandet i länet.....	67
Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län ...	67
De tre vanligast begränsningarna för bostadsbyggandet kan kopplas till ett förändrat omvärldsläge	67
Förändringar i det statliga investeringsstödet.....	69
Minskad efterfrågan på villor och bostadsrätter och behov av billiga bostäder.....	70
Minskad efterfrågan i det ägda bostadstyperna	70
Läget för olika grupper på länets bostadsmarknad.	72

Bostadsmarknaden för olika och särskilda grupper.....	72
Bostadssituationen för våldsutsatta	73
Mäns våld mot kvinnor och våldsutsatthet som särskild sårbarhet i förhållande till bostad.....	73
Om stöd till bostad för våldsutsatta	74
Bostadssituationen för våldsutsatta i Uppsala län	75
Bostadssituationen för vissa personer med funktionsnedsättning i Uppsala län	77
Funktionshinderspolitiken och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som grund.....	77
Boendeformer för personer med funktionsnedsättning	78
Bostäder för personer med funktionsnedsättning	78
Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning.....	79
Bostadssituationen för vissa äldre personer i Uppsala län	80
Boendeformer för äldre	80
Om bostadstillägg för äldre.....	81
Bostadssituationen för ungdomar och studenter i Uppsala län	82
Ungdomar	82
Studenter	83
Bostadssituationen för nyanlända	83
Ett gemensamt nationellt mottagande	83
Läns- och kommunal.....	84
Kommunmottagandet i Uppsala län 2022	84
Kommuntal Uppsala län 2023.....	86
Bostadssituationen för nyanlända i Uppsala län	87
Tidsperspektiv för kommunernas boendelösningar för anvisade nyanlända	88

Bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända i Uppsala län	89
Boende för personer med skydd enligt massflyktsdirektivet	89
Barns bostadssituation i länet	90
Utmaningar och befarade utmaningar på bostadsmarknaden i länet	91
Boendesegregation	91
Vissa renoveringar och bostadssegregation	91
Social dumpning	93
Länsstyrelsens kartläggning av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, social dumpning, år 2021 och slutsatserna.	93
Social dumpning i länet enligt bostadsmarknadsenkäten 2023.....	94
Vräkning och hemlöshet.	94
Socialstyrelsens enkät om hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbete	94
Avhysningarna har minskat.....	95
Del 3 Analys och slutsats av omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden och på bostadsförsörjningen i länet	97
Omvärldsutvecklingen, nationella underlag och målen för bostadsbyggandet.....	97
Omvärldsutvecklingen och länet.....	97
Omvärldsutvecklingen har testat nationella kunskapsunderlag för ett hållbart bostadsbyggande	97
Omvärldsutvecklingen och en omvärderad bostadskonsumtion i länet	99
Riktlinjerna för bostadsförsörjning och den föregående analysens betydelse.....	100
Kommunernas olika utmaningar och resurser	101
Behovet av bostäder	102

Kommunens ansvar för olika grupper i länet.....	104
Barn	105
Våldsutsatta	106
Personer med funktionsnedsättning.....	106
Äldre	107
Unga personer och studenter	107
Nyanlända och massflyktingar	107
Omvärldsutvecklingen riskerar förstärka utmaningar på länets bostadsmarknad,	109
Ett befarat ökat tryck på hyresrätter och längre kötider	109
Bostadssegregation och social dumpning	109
Vräkning och hemlöshet	110
Vräkningsförebyggande arbete – särskilda slutsatser	111
Källförteckning	114
Normer och förarbeten	114
Tryckta källor.....	115
Digitala källor	117
Övriga källor	122

Rapporten i korthet

Nedan följer en kort sammanfattning av årets bostadsmarknadsanalys:

Omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden i länet

- Bostadsmarknaden i länet är ännu i obalans. Samtliga kommuner i länet har redovisat att det råder ett generellt underskott på bostäder.
- Pandemin och kriget i Ukraina har förändrat förutsättningarna på länets bostadsmarknad i en negativ riktning.
- Inflationen och penningpolitiska åtstramningar har påverkat hushållens ekonomi. Hushållen har dels känt av ökade kostnader, dels omvärderat sin bostadskonsumtion. Efterfrågan på det ägda boendet har minskat i länet, något som riskerar förlänga kötiderna till prisrimliga hyresbostäder.
- Fastighetsföretagen har påverkats kraftigt och snabbt av inflationen och Riksbankens räntehöjningar. Räntekostnaderna har ökat i en redan räntekänslig sektor. Byggherrekostnaderna har också ökat i takt med ökade produktionskostnader samtidigt som efterfrågan har minskat. Flera kommuner har angivit att byggandet har minskat eller att de befarar att byggandet kommer minska.
- De faktorer som främst begränsar bostadsbyggandet idag speglar omvärldsutvecklingens effekter. Faktorer som enligt kommunerna främst begränsar byggandet är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor och svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor. Vid sidan av dessa faktorer har borttagandet av investeringsstöd lyfts som en begränsande faktor av kommunerna själva.
- Flertalet kommunerna har i år beskrivit hur omvärldsutvecklingen inverkar på den lokala bostadsmarknaden. Flera kommuner har betonat att det idag är svårt att uppskatta antalet förväntat påbörjade bostäder de närmaste åren.
- Eftersom bostadsmarknadsenkäten bygger på svar från början av år 2023 förutsättningarna för bostadsbyggandet försämras i snabb takt i bedömer Länsstyrelsen att kommunernas samlade svar inte återger allvaret i situationen och att bostadsförsörjningen utmanas mer än svaren indikerar.

Utmaningar i länet och verktygen för bostadsförsörjning

- Uppsala läns befolkning växer procentuellt snabbast i hela vårt rike.

- Det finns fortfarande ett underskott av bostäder för särskilda grupper, dvs för personer med funktionsnedsättning, unga, studenter, nyanlända. För äldre råder det ett lokalt underskott medan större delen av marknaden nu är i balans. I år ser kommunernas uppskattning av bostadsmarknaden för särskilda grupper något bättre ut i länet, jämfört med föregående år.
- Utmaningar på länets bostadsmarknad är: ökade inkomstklyftor, ojämställdhet, ojämlikhet, boendesegregation, social dumpning och hemlöshet. Andra exempel på utmaningar på länets bostadsmarknad är långa kötider och för få billiga lägenheter.
- Länsstyrelsen anser att framtida åtgärder för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun även bör inkludera en översyn av hur lagstiftning (främst socialtjänstlagen, bosättningslagen och lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare) tolkas och tillämpas, hur individer i behov av ekonomiskt bistånd påverkas samt ifall det finns behov av lagändringar.
- Samtliga kommuner utom en har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen och den kommun som inte har det kommer anta sådana riktlinjer i år. De förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden kan förpliktiga kommunerna att anta nya riktlinjer.
- I Uppsala län används flera olika verktyg för bostadsförsörjning. Allmännyttan är ett av verktygen som kommunerna använder.
- Samtliga kommuner i länet anger att de har information och service till de som söker bostäder. Flera av länets kommuner har anslutit sig till Uppsalas bostadsförmedling.
- Två av länets åtta kommuner uppger att de använder sig av förtur. De kommuner som inte använder förtur har som skäl för det angivit att de löser bostadssituationen på andra sätt eller att det inte finns ett tillräckligt stort behov.
- Tre av länets kommuner uppger att de använder sig av kommunala hyresgarantier och eller stöd till enskilda. Skälen för användningen uppges vara att hjälpa personer med betalningsanmärkningar, personer med skulder och nyanlända inom etablering.
- Två kommuner har aktuella kommuntäckande översiktsplaner och sex av länets kommuner arbetar för att ta fram nya.
- Uppsala läns kommuner vidtar åtgärder för de personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. De vanligaste typerna av åtgärder är uthyrning av

andrahandslägenheter och olika former av uppsökande verksamhet med råd och information.

- Det vräkningsförbyggande arbetet pågår i alla länets kommuner. I alla kommuner utom en pågår arbete för att förhindra s.k. barnvräkningar. I länet har vräkningsstatistiken visat att färre vräkts under det senaste året och att verkställda vräkningar rörande barn har minskat.
- Runt om i länet arbetar länets kommuner för att motverka hemlöshet. Den allra vanligaste åtgärden är att erbjuda andrahandskontrakt och näst vanligast är uppsökande verksamhet för att ge information och råd. Omvärldsläget kan ha ökat risken för att fler ska hamna i strukturell och social hemlöshet.
- Olika utsatta grupper på bostadsmarknaden och deras ställning kan ha försvagats när omvärldsläget inneburit högre kostnader för hushållen. Några av dessa grupper är: våldsutsatta, personer med funktionsnedsättning, ekonomiskt svaga grupper och nyanlända. Dessa grupper kan idag behöver mer stöd för att få eller kunna bibehålla en lämplig bostad.
- Barnen är en särskilt viktig grupp att både lyfta och stödja på bostadsmarknaden. De är både indirekt utsatta på bostadsmarknaden eftersom de sällan eller aldrig själva kan påverka sin bostadssituation. Direkt utsatta är de också om de lever i ett för dem otryggt och ohållbart boende.
- För individer som tillhör två eller flera av dessa utsatta grupper blir utsattheten på bostadsmarknaden större.

Omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsförsörjningsarbetet

- Länsstyrelsen konstaterar att omvärldsutvecklingen har påverkat länets bostadsmarknad negativt och att bostadsförsörjningsarbetet försvårats.
- Bostadsbehovet framåt behöver analyseras av kommunerna. Civilsamhällets kunskaper spelar en viktig roll för kartläggning av vilka behov som finns på bostadsmarknaden för ovan nämnda grupper.
- Omvärldsutvecklingen har inneburit snabbt förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden och för bostadsförsörjningen. Underlag för att bedöma bostadsmarknaden, såsom Boverkets mått på bostadsbrist, SCB:s statistik på förväntat påbörjat byggande och till viss del också bostadsmarknadsenkäten, har sina begränsningar när det gäller dess minskade tillämpbarhet vid snabba och kraftigt förändringar på bostadsmarknaden.

- Omvärldsutvecklingen med förändrade förutsättningar på bostadsmarknaden bedöms kunna innebära att kommunerna enligt lag är skyldiga att upprätta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Bostadsmarknaden i länet och hur marknaden påverkas av internationella skeenden likt kriget i Ukraina, inflationen och pandemin har gjort det tydligt att riktlinjerna behöver kunna antas snabbt om förutsättningarna förändras. Alternativt bör riktlinjerna utformas på sådant sätt att de förblir relevanta trots snabba förändringar på bostadsmarknaden.

Inledning

Länsstyrelsens generella uppdrag är att vara regeringens företrädare i länet. Myndigheten är en samlade kraft och ska främja samverkan mellan olika aktörer i länet.

Rätten till bostad gäller alla och ska gradvis förverkligas. Det finns dock fortfarande stora utmaningar inom området, något som Länsstyrelsen i Uppsala län⁴ kan konstatera utifrån sin bostadsmarknadsanalys och kommunernas svar på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. I enkäten frågar Boverket särskilt om situationen för ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och nyanlända. För dessa grupper har kommunerna ett särskilt lagstadgat ansvar att försörja dem med bostäder. Kommunerna uppger att det i dagsläget råder underskott på bostäder för dessa grupper, men att det för vissa finns ett mindre underskott jämfört med föregående år.

Länsstyrelsen för dialog med kommunerna i de här frågorna och inhämtar exempel på både utmaningar och framgångar som myndigheten hjälper till att sprida i olika forum samt återrapportera till regeringen. På så sätt kan länsstyrelsen synliggöra och belysa en del av de utmaningar som finns i länet.

Läsanvisning

I år har fokus för årets regionala bostadsmarknadsanalys varit omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet. Omvärldsutvecklingen har i det sammanhanget inneburit att länsstyrelsen framför allt riktat in sig på effekterna av kriget i Ukraina, inflation och penningpolitiska åtgärder.

Rapporten är indelad i följande huvudavsnitt: *Del 1 – rätten till bostad, omvärldslägets inverkan nationellt, penningpolitiken och utmaningar på den nationella bostadsmarknaden, Del 2 - Uppsala läns bostadsmarknad, bostadsförsörjningsarbetet, omvärldsutvecklingens och penningpolitikens inverkan, Del 3 - Analys och slutsats av omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden och på bostadsförsörjningen i länet.*

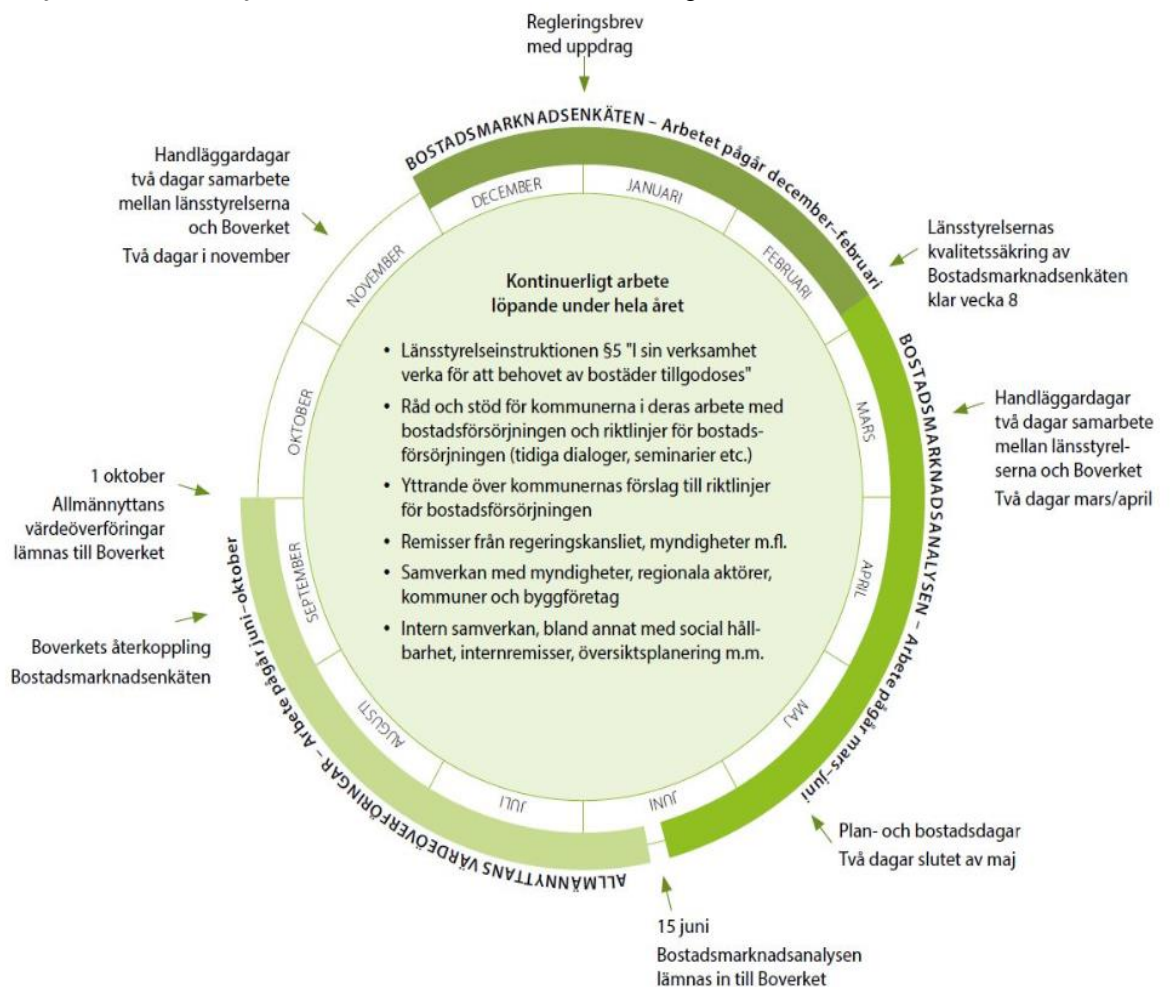
⁴ Hädanefter benämnd länsstyrelsen.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor

Länsstyrelsen har en viktig uppgift att stödja kommunerna i deras bostadsförsörjningsarbete.

Inom ramen för länsstyrelsens uppdrag ligger ett ansvar att stödja kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen, exempelvis ska länsstyrelsen under arbetet bistå kommunerna med råd, underlag och information. Bostadsförsörjningsarbetet innebär många olika uppgifter. De på årsbasis återkommande uppgifterna har illustrerats i en så kallad årscykel, se nedan.

Årscykel över länsstyrelsernas arbete med bostadsfrågan



Källa: Länsstyrelsen Stockholms län.

Länsstyrelsen har också till uppgift att bevaka bostadsmarknadsläget i länet. Genom att samla in uppgifter och statistik om det befintliga bostadsbeståndet och om kommande och uppskattad nybyggnation kan länsstyrelsen delge kommuner och andra aktörer en bild av hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet som helhet. Länsstyrelsen kan på samma sätt delge sin och kommunernas bild av bostadsmarknaden i länet till regeringen.

Enligt förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare ska länsstyrelserna därtill 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 behovet av samordning kring boendefrågor. Myndigheten verkar för en sådan regional samordning genom exempelvis de kommunmöten som genomförs i samband med att kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät kvalitetssäkras och arrangemang av seminarier. Länsstyrelsen arrangerar också en regional bostadskonferens varje år och föregående år hölls en Bostadskonferens med temat klimatanpassning.

Länsstyrelsen har också i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att besvara frågorna i Boverkets bostadsmarknadsenkät, samt att kvalitetssäkra kommunernas inrapporterade svar. När kommunens slutgiltiga svar på webbenkäten har skickats in till Boverket ansvarar länsstyrelsen för att kvalitetsgranska kommunernas enkätsvar och kontrollera att alla enkätdelar har besvarats. Länsstyrelsen genomför årligen enskilda möten med samtliga kommuner i länet med syftet att kvalitetssäkra kommunernas svar i enkäten, men också för att föra en dialog om hur kommunen arbetar med bostadsförsörjningen. Årets kommunmöten genomfördes under februari 2022.

Kommunernas enkätsvar är sedan ett underlag inför denna bostadsmarknadsanalys, som länsstyrelserna har i uppdrag att göra enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med bostadsmarknadsanalysen är att få en samlad nulägesbeskrivning av bostadsmarknadsläget i länets kommuner samt spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen.

Denna rapport är länsstyrelsens redovisning av detta uppdrag. Rapporten vänder sig också till dem som har intresse av att följa utvecklingen på länets bostadsmarknad, såväl kommuner som andra aktörer.

Underlagsmaterial, statistik och rapporter

En viktig del av underlaget för denna bostadsmarknadsanalys är Boverkets bostadsmarknadsenkät. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Bostadsmarknadsenkäten har därefter kvalitetssäkrats genom ett möte med företrädare för kommunerna i länet. Vid dessa möten har dialog förts om kommunernas inrapporterade svar med bland andra företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag.

Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2023 finns att tillgå via Boverkets tjänst öppna data på Boverkets hemsida.⁵

I år har det primära analysunderlaget tagit sikte på underlag som kan beskriva omvärldsläget och penningpolitikens inverkan på bostadsmarknaden. Bland annat rapporter från Riksbanken, prognoser från Konjunkturinstitutets och statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) har blivit primära källor. Därtill har bank- och mäklarstatistik tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten varit viktiga källor.

I slutet av rapporten finns en källförteckning.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska läget är särskilt oroande för hushåll med svagare ekonomi

Socialstyrelsen redovisar i *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror; hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktig att följa och

⁵ Boverket, Boverkets bostadsmarknadsenkät, Öppen data.

flertalet kommuner hyser en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhyllas ökar.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartäffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln⁶, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022⁷ och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.⁸

Nationellt seminarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

⁶ I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från SCBs, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd i en kommun eller stadsdel jämfört med övriga kommuner eller stadsdelar. Socioekonomisk sorteringsnyckel kan användas för att hitta kommuner med liknande socioekonomiska förutsättningar. De framräknade värdena har rangordnats och delats in i åtta grupper (1–8), där grupp 1 indikerar relativt låg risk och grupp 8 indikerar relativt hög risk för behov av ekonomiskt bistånd, jämfört med kommuner och stadsdelar i stort.

⁷ Socialstyrelsen, Statistik och öppen data, Öppna jämförelser av att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

⁸ Boverket, Öppna data – bedömning av bostadsbrist.

Arbetet mot vräkningar och strukturell hemlöshet och bostadsförsörjningsarbetet vid Länsstyrelsen i Uppsala län

Vid årets kommunmöten i samband med att bostadsmarknadsenkäten kvalitetssäkrades var det vräkningsförebyggande arbetet i fokus. Dessa dialogmöten gav möjlighet till dialog om hur kommunerna arbetar vräkningsförebyggande.

Lärdomar från tidigare regeringsuppdrag handlar bland annat om att satsa extra på förebyggande åtgärder. Det systematiska arbetet med att integrera barnkonventionen i kommunernas verksamheter är också en viktig del. Länsstyrelsen arbetar med regeringsuppdraget bland annat genom ökad samverkan med i första hand länets kommuner, men också med civilsamhället och andra myndigheter. Synergieffekter förväntas uppnås genom samverkan inom länsstyrelsernas uppdrag inom exempelvis integration, mänskliga rättigheter, barnrätt samt bostadsförsörjning. I detta arbete är det viktigt att uppmärksamma såväl olika gruppers rättigheter och situation som den bredare strukturella hemlösheten i sig.

En av utmaningarna för att säkerställa barnets rätt till bostad med en skälig levnadsstandard är bristen på prisrimliga bostäder i olika storlekar. Länsstyrelserna har fått i uppdrag från regeringen att stödja kommunerna i att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelsen verkar för barns rätt till bostad i Uppsala län och säkerställer att barnrättsperspektivet lyfts där det är relevant.

I en nationell samverkan har ett filmat utbildningsmaterial tagits fram som syftar till att bistå med information och kunskap om det vräkningsförebyggande arbetet. Dåvarande bostadsminister Märta Stenevi, Göteborg stad, Kronofogden, Rädda Barnen och Bostaden i Umeå medverkar i filmen. I filmen redogörs för ett metodstöd för bostadsförsörjning som länsstyrelserna i Norrbotten, Västernorrland och Västerbotten tagit fram i samarbete med Kronofogden.

Sammanfattningsvis kan länsstyrelsen konstatera att samtliga Uppsala läns kommuner är medvetna om betydelsen av att arbeta proaktivt med vräkningsförebyggande arbete. Att det finns tillgänglig information såsom metodstöd och att länsstyrelsen arbetar aktivt med att sprida tillgänglig information är dock en viktig del för att underlätta kommunernas arbete.

Del 1 – rätten till bostad, omvärldsläget inverkan, penningpolitiken och utmaningar på den nationella bostadsmarknaden

Rätten till bostad

En mänsklig rättighet inskriven i svensk grundlag

Rätten till bostad gäller alla och envar och har lyfts fram som en social rättighet i FN:s allmänna förklaring av de mänskliga rättigheterna.⁹ FN:s kommitté för de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna betonar att rätten till en lämplig bostad gäller alla. Kommittén uppmärksammar i detta sammanhang grupper som riskerar särskild utsatthet, till exempel barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Kommittén förtydligar dock att det även kan röra sig om andra grupper, som konventionsstaterna själva identifierar. Kommittén framhåller dessutom att grupper som riskerar särskild utsatthet bör ges prioritet och att dessa gruppers behov bör avspeglas i såväl lagstiftning som policy.¹⁰

Rätten till bostad är inskriven i den grundlag, Regeringsformen, som beskriver hur Sverige ska styras. I lagens andra paragraf står det att det allmänna särskilt ska trygga rätten till en bostad.

”Den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet. Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”¹¹

Nationella mål för bostadsbyggandet

Bostaden och byggandet finns också inskrivet i nationella mål. De långsiktiga målen för bostadsmarknaden är enligt regeringens budgetproposition att underlätta bostadsbyggande och ekonomisk utveckling samt långsiktigt en väl fungerade bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven.¹²

Viktiga utgångspunkter för regeringens bedömning är antalet påbörjade och färdigställda bostäder i förhållande till befolkningsutvecklingen. Regeringen bedömer också bostadsmarknaden utifrån kommunernas bedömningar av deras respektive bostadsmarknad. Det är kommunernas bedömning som sammanvägt ger regeringen en ytterligare indikator om hur efterfrågan på

⁹ Förenta nationerna, Allmänförklaring av de mänskliga rättigheterna.

¹⁰ CESCR, General Comment No. 4.

7. 2 § 1 kap Regeringsformen (1974:152).

¹² Regeringens proposition 2022/23:1, Uppgiftsområde 18, avsnitt 2.4, s. 8, 9, 20.

bostäder ser ut och hur väl utbudet svarar mot behoven, det vill säga hur bostadsmarknaden fungerar över hela landet.¹³

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har ansvaret för bostadsförsörjningen delegerats till rikets kommuner. Enligt svensk lag har kommunerna ansvaret för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs. I ansvaret ingår att göra en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysunderlaget ska bland annat vara ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får dock använda andra kompletterande material som underlag för sin analys. Slutsatserna i analysen blir sedan underlag för kommunfullmäktiges och rikets riktlinjer för bostadsförsörjning. I riktlinjerna ska kommunfullmäktige ha beslutat om vilka kommunala mål som antagits för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet liksom vilka konkreta insatser som planeras för att nå uppsatta mål. I riktlinjerna ska också framgå hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.¹⁴

Vad en så kallad god bostad är har inte uttryckligen reglerats i svensk lagstiftning. Innebörden av rätten till en lämplig bostad har dock förtydligats av FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (ESK-kommittén) genom den allmänna kommentaren nr. 4. I den framgår att en lämplig bostad ska ha en säker upplåtelseform och ha tillräcklig yta för umgänge och vila. Bostaden ska även ha säker utrustning för matlagning och sanitet samt ge skydd mot oväder, kyla och smuts. Det ska även gå att påverka bostadsområdet och det ska utan orimliga uppoffringar gå att ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Därtill ska bostaden inte vara så dyr att det blir svårt att samtidigt klara av att tillfredsställa andra grundläggande mänskliga behov.¹⁵

Boverket och stödet till kommunerna

Boverket och bostadsbyggnadsbehovet

Boverket är en av de myndigheter som stöttar kommunerna i deras bostadsförsörjningsarbete. De står för en mängd olika informationsmaterial och handböcker och myndigheten beräknar också det nationella behovet av bostäder.

Utifrån myndighetens senaste behovsanalys och beräkning har behovet av tillskott på bostäder stigit. Boverket beräknade år 2021 att det behövdes ett

¹⁴ 2 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

¹⁵ OHCHR, CESCR General Comment No. 4.

tillskott på ca 60 000 nya bostäder per år. Idag har antalet justerats upp till drygt 63 400 nya bostäder varje år fram till år 2030. I byggbehovet ingår också ett framräknat underskott av bostäder, vilket har ansamlats sedan år 2006.¹⁶

Flera faktorer har påverkat att behovet av bostäder bedömts ha ökat idag. Sveriges befolkningsutveckling och SCB:s senaste framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen fram till 2070 har skrivits upp. Migrationsverkets uppskrivna prognoser för invandring och fruktsamhetsantaganden har också höjts vilket har inneburit att Boverket skrivit upp sin beräkning av bostadsbehovet.¹⁷

Boverket har utgått från antagandet att en bostad, vilken som helst, täcker behovet av en bostad. Det finns dock utmaningar med ett sådant antagande eftersom bostäder är mycket olika sinsemellan och för att det kan finnas en särskild efterfrågan till exempel kan vissa grupper behöva särskilt anpassade bostäder. Det kan därför finnas ett större behov av nybyggnation eller ombyggnation som inte har beräknats.¹⁸

Boverket har också lyft att produktionen av nya bostäder i och för sig är viktig för att möta framtidens befolkningstillväxt men att vi även i framtiden och som vanligast kommer bo i lägenheter som redan finns idag. Det betyder att det är viktigt att det befintliga bostadsbeståndet underhålls och att det totala bostadsbeståndet, inklusive nya bostadslägenheter, utnyttjas effektivt.¹⁹

Bostadsbehov

Boverket har konstaterat att det idag saknas en tydlig definition av begreppet bostadsbehov. I sina byggbehovsanalyser har Boverket dock utgått från antagandet att det behövs en bostad för varje hushåll och begreppet tar med detta sin utgångspunkt i demografin. Behovet av bostäder bestäms utifrån fler samverkande faktorer: hushållens storlek, ålderssammansättning, befolkningens mängd och hushållens sammansättning är avgörande. Andra viktiga förutsättningar för hur många bostäder som kan efterfrågas är den ekonomiska utvecklingen, hur bostadskonsumtionen värderas i förhållande till annan konsumtion med hänsyn till bostadskostnaderna och hushållens ekonomiska förutsättningar.

En bostadsmarknad i balans är eftersträvansvärd eftersom motsatsen innebär flera olika problem. Om nya bostäder inte efterfrågas till aktuella pris- och hyresnivåer kommer de heller inte att uppföras. Det kan i sin tur leda till problem för samhället i stort men också för den enskilde individen. Det kan till exempel innebära att bostadsbristen skapar problem på

¹⁶ Boverket, Behov av bostadsbyggande 2022–2030.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Boverket, Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, s. 25.

¹⁹ Boverket, Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, s. 27-28.

arbetsmarknaden om de makroekonomiska riskerna ökar och den ekonomiska tillväxten hålls tillbaka. För unga medför bostadsbristen problem att etablera sig, vilket i sin tur kan leda till en osäker boendesituation och uppskjuten familjebildning.

I de situationer som bostadsbehovet inte kan mötas med ett för behovet adekvat bostadsbyggande kan också sociala problem uppstå, till exempel trångboddhet och socioekonomiska klyftor. Negativa konsekvenser uppstår både när det är underskott och överskott på bostadsmarknaden.²⁰ Men också i de situationer när bostadsbyggandet tar i kapp behovet finns det anledning att ge akt på vilka typer av bostäder som faktiskt byggs för att vissa segment på marknaden inte mätts.

Boverket har särskilt framhållit att det över lag är viktigt att bevaka bostadsbehovet för de grupper som har begränsade ekonomiska resurser. Anledningen till det är att bostäder inte byggs utifrån behoven utan följer en generell efterfrågan som finns och dessa hushåll kan ofta inte efterfråga en nyproducerad bostad. Myndigheten har betonat att det inte är möjligt att studera förhållandena på central detaljnivå, utan de bästa förutsättningarna för sådan bedömning och analys finns på regional och lokal nivå.²¹

Målet är alltid en bostadsmarknad i balans eller som regeringen formulerat det i sitt bostadsförsörjningsmål: ”långsiktigt väl fungerade bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven”.²²

Boverkets bostadsmarknadsenkät

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till landets samtliga 290 kommuner. Enkäten omfattar flera olika delar som berör bostadsförsörjning och bostadsmarknad. Kommunerna ska svara på enkäten senast den 31 januari varje år.²³

Syftet med bostadsmarknadsenkäten (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen.

Bostadsmarknadsenkäten ger:

- En möjlighet att få ett regionalt perspektiv på bostadsfrågorna

²⁰ Boverket, En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, s 9.

²¹ Boverket, Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, s. 27–28.

²² Boverket, En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, s. 9.

²³ Fram till den sista februari finns det dock en möjlighet för kommunerna att öppna upp och justera sina enkätsvar om något särskilt behöver justeras. Svaren ska dock alltid redovisa förhållanden som var fram till den 31 januari varför en redogörelse av senare förhållanden tas först i nästa års enkät.

- Ett tillfälle att få en samlad bild av läget i kommunen och kunna jämföra med andra kommuner
- En möjlighet för kommunerna att samla förvaltningarna kring en gemensam tvärssektoriell fråga

Samtliga kommuner i Uppsala län har besvarat årets enkät som bestod av följande delar:

Del 1 – Läget på bostadsmarknaden.

Del 2 – Bostadsbyggande.

Del 3 – Allmännyttan och bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation.

Del 4 – Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen- Riktlinjer, samverkan, bostadsförmedling, förtur & hyresgaranti och motverka social dumpning.

Del 5 – Bostadsmarknadsläget för olika grupper

unga, studenter, nyanlända, kommunens arbete med hemlöshet och särskilda boendelösningar samt socialtjänstens långsiktiga boendelösningar.

äldre, personer med funktionsnedsättning.

Del 6 – Bostadsanpassningsbidrag, reparations- och återställningsbidrag.

Ett nytt mått på bostadsbrist - bostadsbehov som inte tillgodoses

Tidigare i avsnittet om kommunernas bostadsförsörjningsansvar nämndes ett underlag som Boverket nu ska förse kommunerna med inför deras egna bostadsmarknadsanalyser. Underlaget brukar benämnas som ett nytt mått på bostadsbristen och syftar till att redogöra för vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Boverket ska förse kommunerna med underlaget och kommunerna ska sedan använda underlaget inför framtida riktlinjer om bostadsförsörjning. Kommunerna är dock fria att använda sig av flera underlag, men det underlag som Boverket förser dem med är obligatoriskt.²⁴

Underlaget är ett kvantitativt underlag som anger hur stor andel av kommunens invånare som inte får sina bostadsbehov tillgodosedda utifrån vissa normer.²⁵ Boverket slår fast hur stor andel i en kommun som inte får sina bostadsbehov tillgodosedda och bedömningen baserar sig idag på data

²⁴ 2 § Lag (2000:1383).

²⁵ Boverket, Öppna data – bedömning av bostadsbrist.

från åren 2012-2020.²⁶ Bedömningen görs utifrån olika mått på bostadsbrist och de mått som används av Boverket är benämnda: ansträngd boendeekonomi, ansträngd boendeekonomi (KALP)²⁷, trångboddhet, trångbodd och ansträngd boendeekonomi, trångbodd och ansträngdboendeekonomi (KALP), flyttar ofta (osäker boendesituation), hemmaboende vuxna barn och återkommande problem.²⁸

Hur de olika måtten beräknas och vilka normer som måtten baseras sig går att utläsa i Boverkets egen förklaring av måtten. I beskrivningen av måtten framkommer till exempel att en individ anses ha en ansträngd boendeekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker för att betala hushållsel, barnomsorg, lokala resor, fack- och A-kasseavgift och hemförsäkring och samtidigt betala en framräknad snitthyra. Ett annat exempel är måttet ansträngd boendeekonomi (KALP). I det måttet ska det finnas betalningsförmåga för baskonsumtion men också för snitthyran på orten likväl som betalningsförmåga enligt KALP.²⁹

Underlaget är ett nytt obligatoriskt underlag som ska utgöra ett stöd för kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning. Det finns dock utmaningar med underlaget, bland annat finns inte hemlösa representerade varför kommunerna behöver komplettera underlaget för bland annat denna grupp.

Bostadsmarknaden och det finansiella systemet

Bostadsmarknaden

Bostäder efterfrågas i allt från det hyrda och det ägda bostadsbeståndet, exempelvis genom att människor efterfrågar bostäder i form av hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Dessa bostäder delar en gemensam marknad, en bostadsmarknad. Bostadsmarknaden är en benämning på de marknader där bostäder efterfrågas.

Bostadsmarknaden avgränsas av flera olika faktorer. En av dem är bostadens karaktär, vilken utmärks av att bostaden är ett av de handlingsobjekt som praktiskt taget är omöjlig att flytta. Bostadsmarknadens gränser har exempelvis satts utifrån arbetsmarknadsregioner av Boverket. Det betyder att en bostadsmarknad inte bör vara större än att människor både kan bo och arbeta utan att behöva göra orimligt tidskrävande resor. Ett annat utmärkande drag för just bostadens marknad och dess gränser är att den påverkas av

²⁶ Ibid.

²⁷ KALP står för en så kallad kvar att leva på-kalkyl. Det är en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad. Den kalkylen är i sin tur hämtad från Finansinspektionen.

²⁸ För mer information kring måtten se Boverkets, Öppen data – bedömning av bostadsbrist.

²⁹ Boverket, Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av bostadsbrist.

konsumenternas preferenser.³⁰ Möjligheten till distansarbete efter pandemin har till exempel inneburit ett trendbrott på bostadsmarknaden och fler kan tänka sig bo längre bort från städerna. Med en möjlighet till distansarbete vidgas därför bostadsmarknaden för olika hushåll.³¹

Bostadsmarknaden påverkas av kommunernas agerande. Påverkar gör också den allmänna ekonomiska utvecklingen liksom omvärldsutvecklingen.³²

Det finansiella systemet och bostadsmarknaden

Det finansiella systemet består av finansiella aktörer, så som banker och kreditinstitut men också av finansiella marknader. Det innefattar också den infrastruktur av tekniska system som behövs för att utbyta värdepapper och göra betalningar. Dess funktionalitet och stabilitet är en förutsättning för att en ekonomi ska fungera.³³ Vikten av att bibehålla ett fungerande finansiellt system kommer ur att en kris i systemet kan leda till omfattande sociala och ekonomiska kostnader.³⁴ Marknadsaktörerna i det finansiella systemet har dessutom inte själva incitament att ta fullt ansvar för olika stabilitetsrisker, varför staten har ett särskilt intresse av att förebygga hot mot den finansiella stabiliteten.³⁵

År 2016 utvärderade Internationella valutafonden (IMF)³⁶ den svenska finansiella sektorn och lyfte sambandet mellan risker kopplat till bostadsmarknaden och svagheter i det finansiella systemet. I IMF:s utvärdering lyftes bland annat risker kopplade till hushållens ökade belåningsgrad. Det råd som gavs var då att skuld- och inkomstförhållandet behövde ses över.³⁷

Av Riksbanken konstaterades att det finansiella systemets svaghet just nu ligger i bankernas exponering mot de högt skuldsatta hushållen och fastighetsföretagen.³⁸

En betydande minskning av hushållens konsumtion, särskilt bland de högts skuldsatta hushållen, kan bli realitet om levnadskostnader och räntor blir högre än väntat samtidigt som bostadspriserna faller kraftigt. Det skulle i värsta fall kunna skapa problem för den nationella finansiella stabiliteten

³⁰ Boverket, En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, s 15-16.

³¹ Swedbank, PM, Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?

³² Regeringens proposition 2022/23:1, Uppgiftsområde 18, avsnitt 3.3.4, s.20.

³³ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 3.

³⁴ Ibid.

³⁵ Ibid.

³⁶ Internationella valutafonden eller International Monetary Fund (IMF) är den institution som har till uppgift att övervaka de europeiska medlemsländernas ekonomiska politik.

³⁷ International Monetary Fund, Sweden: Financial System Stability Assessment, s. 5.

³⁸ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:2, Jmf diagram 22.

om företagens lönsamhet minskat och bankernas kreditförluster samtidigt ökat³⁹

En annan stor risk för den svenska ekonomin utgörs också av de svenska bankernas stora och ökade utlåning till den kommersiella fastighetssektorn. Fastighetsföretagens rörelseresultat gröpas ur snabbt av stigande räntor. De kommersiella fastighetsföretagens fastigheter riskerar stora prisfall om kreditvillkoren stramas åt och konjunkturen försvagas. Det kan få betydande konsekvenser för både dessa typer av företag och för långivarna.⁴⁰

Fler olika typer av åtgärder har vidtagits för att hantera riskerna i det finansiella systemet kopplat till bostäder. Nu växer också ett nytt politiskt område fram kallat makrotillsyn. Området syftar till att identifiera och hantera risker i det finansiella systemet som helhet.⁴¹

Omvärldsutvecklingen och dess inverkan på den nationella finansiella stabiliteten och penningpolitiken

Pandemin och kriget i Ukraina

Rysslands militära invasion av grannlandet Ukraina innebar stora störningar på energimarknaden i Europa. I Konjunkturinstitutets prognoser under mars 2022 meddelandes att kriget väntades innebära påtagliga konsekvenser för Europas ekonomiska utveckling i närtid. Den europeiska marknaden väntades påverkas eftersom Ryssland och Ukraina bägge är betydelsefulla exportörer av olika råvaror. Många råvarupriser förväntades stiga inte minst priset på råolja, naturgas och kol.⁴² Under år 2022 reviderades inflationen upp i omvärlden liksom i Sverige på grund av prisökningarna.⁴³ Samma år konstateras också att pandemin har orsakat störningar av olika ekonomiska aktiviteter, något som har skapat störningar i globala leveranskedjor av varor, vilket också har lett till breda prisökningar.⁴⁴

Inflation

Den breda prisökning av flertalet varor och tjänster som skett allt sedan både pandemin och Rysslands invasion av Ukraina har klassats som en så kallad allmän prisökning, inflation. Den inflationen har dessutom varit högre än väntat.⁴⁵

I Sverige mäts dessa förändringar i prisökning i ett så kallat konsumentprisindex, KPI, vilket är det vanligaste måttet på inflation. Det

³⁹ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 8.

⁴⁰ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 7.

⁴¹ Regeringen, Dir. 2023:53, Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder, den 13 april 2023.

⁴² Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:2, s. 7.

⁴³ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022, s. 30.

⁴⁴ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:2, s. 7.

⁴⁵ Sveriges Riksbank, Vad är inflation?

visar utvecklingen i pris på tjänster och produkter som hushållen konsumerar. Inflationstakt är förändringen år för år och då jämförs prisökningstakten med samma månad året innan. KPIF är ett mått på inflation med fast ränta. KPIF visar därmed samma prisutveckling som KPI men den stora skillnaden är att KPIF räknar bort effekten av ändrade räntesatser på hushållens bostadslån.⁴⁶ Konkret innebär det att hushållens räntesatser hålls konstanta i måttet KPIF och att effekten av ändrade räntesatser för exempelvis hushållens bolån inte fångas upp.⁴⁷ I Sverige är det SCB som varje månad sammanställer både KPI och KPIF.⁴⁸

Inflation betyder enkelt förklarat att vi kan köpa färre varor och tjänster för samma summa pengar och att själva värdet på pengarna sjunker.⁴⁹ En snabbt förhöjd inflation inverkar också på hushållens ekonomi eftersom deras löner som förhandlats flera år framåt inte hänger med i utvecklingen och inflationen. Deras löner stiger inte lika snabbt som priserna.⁵⁰ Inflation innebär också att hushåll och företag inte längre vet vilket pris som är det rätta eller vilket pris de ska sätta på varor eller arbete.⁵¹

Under de senaste tre åren kan KPIF i grova drag beskrivas motsvara den prisökning som skett mellan år 2006 fram till 2020, det vill säga under hela 14 års tid.⁵²

I Sverige finns det ett inflationsmål som är specificerat och det betyder att den allmänna prisökningen ska hållas till två procent per år för KPIF. Det är inte möjligt att hålla inflationen på exakt två procent hela tiden, men det är möjligt och meningen att inflationen hela tiden ska påverkas i den riktningen.⁵³ Att hålla inflationen stabil och förutsägbar är ett mål som delas av centralbanker runt om i världen.⁵⁴

Riksbanken och styrräntan

Riksbanken är Sveriges centralbank och en myndighet under riksdagen.⁵⁵ Myndighetens huvudmål är att ökningen av den allmänna prisnivån, det vill säga inflationen, ska hållas på en låg och stabil nivå för att en förutsägbar och stabil utveckling av prisnivån skapar en gynnsam ekonomisk utveckling och en god ekonomisk tillväxt.⁵⁶

⁴⁶ SCB, Inflationen i Sverige.

⁴⁷ SCB Inflationstakten enligt KPI 12,0 procent i februari 2023.

⁴⁸ SCB, Inflationen i Sverige.

⁴⁹ Sveriges Riksbank, Vad är inflation?

⁵⁰ Sveriges Riksbank Vad är penningpolitik?

⁵¹ Ibid.

⁵² SCB, statistikdatabasen, konsumentprisindex med fast ränta.

⁵³ Sveriges Riksbank Kompletterande penningpolitiska åtgärder.

⁵⁴ Sveriges Riksbank, Inflationsmålet.

⁵⁵ Sveriges Riksbank, Organisation.

⁵⁶ Sveriges Riksbank, Inflationsmålet.

Riksbanken påverkar inflationen genom sin penningpolitik. Penningpolitik består i grova drag av att Riksbanken justerar sin styrränta.⁵⁷ Det är myndighetens huvudsakliga verktyg.⁵⁸ Styrräntan är den ränta som Riksbanken kan höja och sänka och som påverkar andra räntor i Sverige. En sådan räntejustering påverkar efterfrågan i den svenska ekonomin och därmed också inflationen i olika riktningar.⁵⁹

Sedan 29 oktober 2014 fram till 3 maj 2022 har styrräntan legat på 0 procent eller lägre. På mindre än ett år, mellan maj till november år 2022, höjdes styrräntan dock kraftigt med hela 2,5 procentenheter. Fram till skrivandets stund har Riksbanken fortsatt höjt styrräntan till 3,5 procent.⁶⁰ Det är ännu oklart om fler höjningar är att vänta och hur stora höjningar det då blir.

Omvärldsutvecklingen, penningpolitiken och bostadsmarknadens aktörer

Hushållen

Inflation och miniflation

Inflationen påverkar också hushållens ekonomi när flera olika varor blir dyrare. Inflationen slår dock inte likadant på alla typer av hushåll; alla hushåll känner inte av den på samma sätt eller lika mycket. Det har av SCB beskrivits som att alla har en personlig inflation och att den skiftar beroende på vilka varor som konsumeras av ett hushåll. Alla har därmed en så kallad miniflation att förhålla sig till. Baserat på fiktiva hushåll har framräknats att inflationen exempelvis generellt slagit hårdare mot hushåll med barn än singelhushållet. Skillnaden beror på att de olika hushållen spenderar olika mycket pengar på olika typer av varor och att olika varor har ökat olika mycket i pris olika. Mat är något som hushåll med ett par eller flera barn spenderar en större andel pengar på och som har ökat mycket i pris. Större barnfamiljer känner därför sannolikt av inflationen mer än med andra hushåll och har därmed också en högre miniflation.⁶¹

Ekonomiskt svagare hushåll

Ekonomiskt svagare hushåll drabbas generellt i högre utsträckning när inflationen höjs kraftigt under kort tid. Det beror delvis på att ekonomisk kompensation dröjer. Förenklat kan man beskriva det som att individer som uppbär ersättningar i socialförsäkringen likt föräldrapenning, sjukpenning och garantipension kompenseras för prisutvecklingen i förhållande till KPI

⁵⁷ Sveriges Riksbank, Vad är penningpolitik?

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Sveriges riksbank, diagram, styrräntan.

⁶¹ SCB, Alla har en personlig inflation.

varje år, men det dröjer till hösten innan regeringen fastställer ersättningarna och den börjar inte gälla förrän kommande årsskifte.⁶²

Bolånetagarna och låntagarna

Skulderna för hushållen och bostadspriserna har ökat i snabbare takt än vad den disponibla inkomsten har gjort under en lång tid. Vid sidan av det har också andelen låntagare med hög skuld i förhållande till sina inkomster ökat de senaste åren. Hushåll idag har med andra ord en hög skuldsättningsgrad.⁶³ Det utgör en sårbarhet för Sveriges ekonomi.⁶⁴ Av de lån som svenska hushåll har utgör bolånen hela 80 procent.⁶⁵ En hög skuldsättningsgrad innebär också i sig att räntebetalningar ökar mer i storlek när räntan höjs vid en given tidpunkt.

Räntebetalningarna i sin tur kan också ställas i förhållande till den disponibla inkomsten för hushållen. Hushåll där räntebetalningarna är höga i förhållande till dessa inkomster har vad som kallas för en hög räntekvot. Hushåll med hög räntekvot har också en högre så kallad räntekänslighet. I takt med att räntorna på bolån stiger så stiger normalt också utgifterna för bolånen.⁶⁶

Bolånetagare påverkas generellt mer än andra låntagare när räntorna stiger. I undersökningar gjorda av Riksbanken år 2022 har konstaterats att en styrränta på tre procent idag motsvarar den på åtta procent i mitten på 1990-talet. Hur stor andel av den av den disponibla inkomsten som går till räntebetalningar är större idag än i mitten av 1990-talet.⁶⁷

Bolånen har stigit i takt med att bostadspriserna har stigit.⁶⁸ När Riksbanken nu höjer styrräntan påverkas bostadspriserna.⁶⁹ Hushållen får högre bolåneräntor i närtid och på lång sikt reviderar de också upp sina förväntningar på räntenivåer. Det gör att bostadspriserna faller.⁷⁰

Men det är inte bara hushållen som påverkas av stigande räntor även andra aktörer på bostadsmarknaden, såsom bostadsrättsföreningen kommer troligen behöva höja sina avgifter till följd av stigande ränteutgifter. Det innebär naturligtvis att det då drabbar medlemmarna dvs bostadsrättsägarna. Även de utan bolån men som i stället har konsumtionslån⁷¹ drabbats av stigande räntorna. Lånen är visserligen oftast

⁶² Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022, s. 17.

⁶³ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, fördjupning.

⁶⁴ Skuldkvot är andelen skuld i förhållande till inkomst och vi återkommer till begreppet nedan i avsnittet om hushållens boendekonomi och skuldsättning.

⁶⁵ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, februari 2023, s. 29.

⁶⁶ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, februari 2023, s. 29.

⁶⁷ Jämför Riksbankens styrränta per den 15 februari 2023.

⁶⁸ SCB, Svenskar har näst mest skulder.

⁶⁹ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 71.

⁷⁰ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 71.

⁷¹ Begreppet konsumtionslån syftar på andra typer av lån än bostadslån, exempelvis billån eller andra typer av mindre lån.

mindre men redan i utgångsläget har den gruppen av låntagare generellt en sämre betalningsförmåga än de som har bostadslån.⁷²

Hyresgästerna

Alla äger dock inte en bostad eller har bostadslån. En stor del av befolkningen bor i hyrd bostadslägenhet. Att hyran är för många det enda alternativet för att komma in på bostadsmarknaden.

Hyresgästerna påverkas precis som låntagarna av inflation och miniflation men bostadskostnaden är lika med storleken av hyran.

Enligt SCB:s statistik för år 2022 låg medelårshyran i Sveriges befintliga bostadshyresbestånd på 1238 kr år per kvadratmeter och år.⁷³ Om vi gör om detta till ett mycket förenklat räkneexempel innebär det att en lägenhet på 70 kvadratmeter kostar i genomsnitt 86 660 kr per år, eller 7 222 kr i månaden. En nyproducerad hyreslägenhet kostar i genomsnitt mer än så. Idag finns det inga fastställda siffror på hur hög hyran var år 2022, men redan år 2021 låg medelårshyran per kvadratmeter på 1863. Det innebär att i en nyproduktion är den genomsnittliga hyran i riket för en 70 kvadratmeter stor lägenhet 130 410 kr per år eller 10 867 kr per månad.

Men ökningen av hyran har också betydelse i dagsläget. Hyrorna förhandlas idag utifrån ett så kallat bruksvärdessystem som infördes i syfte att kombinera fri hyressättning med ett starkt besittningsskydd genom att hyresgästerna får en möjlighet att pröva hyran så att den inte blir orimligt hög. Parterna på bostadsmarknaden har ett stort utrymme att sätta ramarna för årliga förhandlingar av hyran men lagstiftarens intention är att hyran ska spegla bostadskonsumenternas kollektiva värderingar.⁷⁴ Justeringar av hyresnivån sker årligen och tar då hänsyn till de lokala förutsättningarna. I och med införandet av en ny lag som kom att kallas Allbolagen 2011 förhandlar kommunala och privata hyresvärdar på lika villkor och med krav på att bedriva verksamhet utifrån affärsmässiga principer. Parterna vid förhandlingsbordet har dock inte haft någon gemensam syn på tillämpningen av den nya lagen, varför förhandlingsprocesserna varierat i olika delar av landet.

Numer finns det en gemensam överenskommelse mellan Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i vilka de formellt har enats om gemensamma grunder för de årliga hyresförhandlingarna. De fem parametrar som ska ligga till grund för förhandlingarna omfattar nu taxebundna avgifter, förvaltnings- och underhållskostnader, räntor, BNP och BNP per capita samt inflation exklusive hyror. Det framgår dock inte exakt hur de olika parametrarna ska vägas i förhållande till varandra men förslag på olika tillvägagångssätt finns bland annat i en vägledning från Sveriges

⁷² Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 8.

⁷³ SCB, statistikdatabasen, medelhyra bostadslägenhet.

⁷⁴ 66 § 12 kap Jordabalken (1970:994)

Allmännyttan. År 2023 är det parternas första år med den nya förhandlingsöverenskommelsen och det kommer ta några år innan ny praxis satt sig.⁷⁵

Hyresförhandlingarna för 2023 har för bägge parter varit krävande. Oenigheten har i år framför allt varit kopplade till vilken part som ska bära kostnaden för inflationen och stigande priser samt till vilken grad.⁷⁶

Än är årets hyresförhandlingar inte helt klara.

Fastighetsföretagen, deras skuldsättning och ökande produktionskostnader

Fastighetsföretagen

Svenska företag finansieras i första hand av banklån. Sedan 2022 har bankutlåningen till företagen ökat kraftigt vilket beror på att bankerna erbjudit mer fördelaktiga finansieringsvillkor än värdepappersmarknaderna. Värdepappersmarknaden har därmed varit en finansieringskälla som i jämförelse använts allt mindre bland företagen.⁷⁷

I företagssektorn sticker fastighetsbolagen ut då de är mer skuldsatta än övriga typer av företag. Det är också fastighetsbolagen som har drivit på den ökade skuldsättningen bland företag de senaste åren.⁷⁸

Företagssektorn är inte räntekänslig i någon högre utsträckning generellt, till skillnad från hushållen. Däremot har den höga räntekänsligheten hos hushållen en indirekt påverkan på företagen genom förändringar i efterfrågan.⁷⁹

Räntekänsligheten för fastighetsföretagen är hög. En sektor som utmärker sig är den kommersiella fastighetssektorn. De har nämligen både betydligt högre lån och räntekvot än andra sektorer.⁸⁰ Enligt Riksbankens analys skulle räntekvoten i fastighetssektorn stiga från 25 till 60 procent om ränteläget stiger med tre procentenheter. Det saknar motsvarighet i företagssektorn som helhet.⁸¹

En slutsats som Riksbanken dragit är att fastighetsbolagen kan behöva anpassa hela sin verksamhet som en konsekvens av att räntor stiger de närmaste åren.⁸² Anpassningarna kan till exempel utgöra minskade

⁷⁵ Sveriges allmännyttan, vägledning inför förhandling 2023.

⁷⁶ Hyresgästföreningen, hyresförhandlingar 2023.

⁷⁷ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, februari 2023, s. 27.

⁷⁸ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 27.

⁷⁹ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 73.

⁸⁰ Sveriges riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 27.

⁸¹ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 73

⁸² Sveriges riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1, s. 27.

investeringar i befintliga och nya fastigheter; främst hyres- och kontorsfastigheter.⁸³

Fastighetsföretagen påverkas snabbt vid räntehöjningar. Räntebindningstiden är generellt sett kort vilket gör att styrräntehöjningar når ut till företagen snabbt.⁸⁴

Ökande produktionskostnader

Förutom inflationen, som är den allmänna prisökningen, kan också prisökning ses inom särskilda områden. Ett sådant område är i byggbranschen där byggprisindex kan illustrera prisökningen. Statistik för flerbostadshus och gruppbyggda småhus finns och byggprisindex illustrerar prisutvecklingen på det pris som en byggherre/slutkonsument får betala för ett byggprojekt.⁸⁵

Priset som en byggherre och slutkonsument får betala har stigit kraftigt under senare år. I mars år 2023 hade totalkostnaden för flerbostadshus, det vill säga deras byggprisindex, stigit med 14,9 procent jämfört med mars år 2022. Byggherrekostnaderna utgjorde den största delen av den ökningen och motsvarade 8,2 procentenheter. Den största ökningen av byggherrekostnaden berodde på att deras räntekostnader steg med 170,7 procent. Kostnader för gruppen transporter, drivmedel och elkraft steg med 25,1 procent för entreprenörerna varav kostnadsökningen för elkraft var 91,0 procent. Entreprenörernas ökade kostnader bestod också i att byggmaterialkostnaderna ökade med 8,5 procent. Byggmaterialkostnaden väger tungt även om procentökningen inte i sig verkar hög. Det beror på att byggkostnaderna utgör 35 procent av alla kostnader när man beräknar byggprisindex.⁸⁶ Även en mindre prisökning blir av den anledningen kännbar.

Omvärldsläget och penningpolitiken

Omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden med tillhörande finanspolitiska åtgärder har märkts på den nationella bostadsmarknaden. Inom loppet av några år har förutsättningarna och förhoppningarna förändrats kraftigt både för hushållet och bostadsbolagen, vilket kort sammanfattas nedan.

I och med starten av pandemin minskade konsumtionen bland hushållen och i stället ökade sparandet till rekordhöga nivåer.⁸⁷ Hushållens konsumtion ökade dock under år 2021, så sent som under fjärde kvartalet det året.⁸⁸ År 2021 ökade också bostadsinvesteringarna snabbt, fram för allt inom nybyggnationerna. I slutet av samma år tog bygglov och antalet påbörjade bostäder fart. Höga bostadspriser ansågs fortfarande öka lönsamheten för bostadsutvecklare trots att priset på insatsvaror ökat snabbt.⁸⁹ Byggföretagen hade dessutom under vintern 2021 en positiv syn på framtida byggandet och

⁸³ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022, s. 74.

⁸⁴ Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, februari 2023, s. 27.

⁸⁵ SCB, statistikdatabasen, Byggnadsprisindex (BPI).

⁸⁶ SCB, Byggherrekostnaderna fortsätter att öka.

⁸⁷ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s. 8-9.

⁸⁸ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s.23.

⁸⁹ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s.23.

en hög tilltro inom bygg och anläggning gjorde att produktionsförväntningarna låg högre än sitt historiska medelvärde.⁹⁰

I början på år 2022 var dock många hushåll oroad inför framtiden, vilket också visade sig på hushållens uppskattning av den egna och Sveriges ekonomi, hushållsbarometern.⁹¹ År 2022 hade hushållen erfarit att deras reala disponibla inkomster fallit med 0,2 procent samtidigt som hushållen upplevt kraftigt ökade energipriser och en höjd inflation. Det ledde till en ökad konsumtion och att hushållen började ta av sitt sparande. Hushållens förväntningar hade också koppling till kriget i Ukraina, förväntningar om högre bolåneräntor och en generell oroskänsla på grund av kriget.⁹² Efter stora ökningar på bostadspriserna förväntades bostadspriserna gå in i en lugnare fas samtidigt som börserna föll under inledningen av året. Hushållen drabbades också av höga prisökningar på livsmedel.⁹³ När inflationen under maj låg på sju procent hade hushållen fått en mycket negativ syn på sin och Sveriges ekonomi. Under mitten av året konstateras att börserna fallit kraftigt och att bostadspriserna börjat vika neråt vilket ytterligare försvagade hushållens konsumtion. Bedömningen av svensk ekonomi blev allt dystrare; Sverige bedöms vara på väg in i en lågkonjunktur snarare än en mild högkonjunktur.⁹⁴

Bolåneräntorna förväntade stiga och hushållens egen uppskattning av den egna ekonomin befann sig långt under normala nivåer. En bidragande orsak till det var att inflationen under maj var den högsta på tre decennier. Hushållens förväntningar på egna ekonomin motsvarade då förväntningarna i mitten på 90-talet.⁹⁵

Byggföretagen började under 2022 också känna av omvärldsläget. Rysslands invasion av Ukraina gjorde det framför allt svårare att få tag på insatsvaror och priserna på byggmaterial ökade mer. Konjunkturinstitutet prognostiserade därför att det under inledningen av samma år produceras mindre än tänkt, trots att investeringsnivåerna fortfarande låg högt.⁹⁶ Nu försämrades lönsamheten för nybyggnation av bostäder i samband med höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor och fallande bostadspriser. År 2021 påbörjade ett stort antal lägenheter vilket till synes höll uppe bostadsinvesteringarna under 2022. Under 2022 och året efter prognostiseras dock att antalet påbörjade lägenheter faller tillbaka i år och nästa år. De totala bostadsinvesteringarna minskar.⁹⁷

År 2023 är den svenska ekonomin i en lågkonjunktur där både företag och hushåll pressas av den höga inflationen och ränteläget. Konjunkturinstitutets prognos är att hushållens reala disponibla inkomster minskar i år och hushållen därför markant drar ner på konsumtionen. Samtidigt faller

⁹⁰ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s.27.

⁹¹ Konfidensindikatorn är ett mått på hushållens uppfattning om de den egna och svenska ekonomin tolv månader och hushållen oro framkom i den och kopplades till hushållens förväntningar om högre priser.

⁹² Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s. 17.

⁹³ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s. 23..

⁹⁴ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022, s. 7-8.

⁹⁵ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022, s.18.

⁹⁶ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s. 27.

⁹⁷ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022, s. 13-14.

bostadsinvesteringarna kraftigt som en följd av lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader. Vad utfallet blir återstår att se vid årets slut.⁹⁸

Utmaningar för bostadsförsörjningen

I betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad konstateras att vissa har ett särskilt svårt utgångsläge på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt de som saknar eget kapital, de som har låg inkomst eller ”fel” inkomstkällor, saknar kontakter och/eller är nya på bostadsmarknaden eller saknar kötid till hyresbostäder.⁹⁹ Utsattheten på bostadsmarknaden handlar dock inte bara om det, utan också om flera andra viktiga aspekter. Bostadsmarknaden har fler utmaningar kopplade både till hushållens förutsättningar och utbudet av bostäder.

Jämställdhet och jämlikhet

Hushållens ekonomiska standard har ökat sedan mitten av 1990-talet men det har även de ekonomiska klyftorna. Det syns inte på andelen av befolkningen med låg ekonomisk standard, den har i sig inte ökat särskilt mycket under 2010-talet. Andelen av befolkningen som har låg ekonomisk standard varierar dock kraftigt mellan olika grupper.

Hela 33 procent av ensamstående mammor med barn hade låg ekonomisk standard medan motsvarande siffra för pappor var 17 procent. För sammanboende med barn var siffran 10 procent. Ensamstående mammor lever därför i större ekonomisk utsatthet än pappor och sammanboende.¹⁰⁰ Nordax Bank tillsammans med Novus tar varje år fram en rapport som tar tempen på jämställdheten på den svenska bostadsmarknaden. I rapporten framkommer att många kvinnor lever kvar i dåliga relationer på grund av svårigheter att ordna en egen bostad. Kvinnor oroar sig också i hög grad för utvecklingen på bostadsmarknaden – en oro som har en negativ effekt på individerna men också på samhället. Andelen unga kvinnor som oroar sig för utvecklingen år 2022 var 71 procent, vilket innebar en ökning med 28 procentenheter sedan föregående års undersökning. Det finns flera tecken på att bostadsmarknaden inte är jämställd idag. Hela 18 procent av kvinnorna i undersökningen har exempelvis känt att de inte kunnat lämna en relation på grund av bostadssituationen. Nästan 40 procent av kvinnorna i undersökningen har också haft svårt att hitta nytt boende efter en separation.¹⁰¹

Ojämlikheten mellan könen inverkar också på barns ekonomiska levnadsstandard och förutsättningar. Hela 18 procent av alla barn levde under gränsen för låg ekonomisk standard 2021, en ökning med drygt en procentenhet sedan 2011. Av de barn som har ensamstående mammor levde 49 procent i låg ekonomisk standard, medan motsvarande andel för barn till ensamstående män är 28 procent. Barn blir därför indirekt en utsatt ekonomisk grupp på bostadsmarknaden.¹⁰²

⁹⁸ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022, s. 28.

⁹⁹ SOU 2022:14, s.92.

¹⁰⁰ SCB, Stark inkomstutveckling under 2021, men ökande skillnader.

¹⁰¹ Nordax bank, Relationsrapporten.

¹⁰² SCB, Stark inkomstutveckling under 2021, men ökande skillnader.

Det syns även skillnader mellan inrikes och utrikes födda. Av de inrikes födda hade 11,4 procent låg ekonomisk standard år 2021, medan motsvarande siffra för de utrikes födda var 29 procent.

Funktionsnedsatta är också en grupp som tillhör de ekonomiskt utsatta grupperna. Den disponibla inkomster är generellt lägre för personer med funktionsnedsättning jämfört med den övriga befolkningen. Andelen personer med funktionsnedsättning som har en låg ekonomisk standard är 25 procent jämfört med 12 procent av den övriga befolkningen. Det är också så att var femte funktionsnedsatt person upplever att det är svårt eller till och med mycket svårt att få ekonomin att gå ihop. För resterande del av befolkningen är andelen sju procent.¹⁰³ Personer med en intellektuell funktionsnedsättning och som gått gymnasieskola har i genomsnitt en hälften så stor inkomst som en jämförbar grupp utan funktionsnedsättning. Hela 59 procent av gruppen funktionsnedsatta hade en låg ekonomisk standard och i samma grupp har kvinnorna drygt 11 600 kronor lägre disponibel inkomst per år jämfört med män i samma grupp.¹⁰⁴ För en stor andel funktionsnedsatta skulle en oväntad utgift på 13 000 kr innebära ett behov av ekonomiskt stöd för att få ekonomin att gå ihop. Det gäller 49 procent av de funktionsnedsatta personerna jämförelsevis 17 procent av den övriga befolkningen.¹⁰⁵ 16 procent av de funktionsnedsatta har kommit efter med betalning det senaste året på grund av ekonomiska svårigheter. Det kan jämföras med 7 procent i den övriga befolkningen. Det man kommit efter med kan till exempel vara hyresbetalningar. Funktionsnedsatta är också dubbelt så oroliga för hur det ska gå med hushållets ekonomi de närmaste åren, 42 procent jämfört med 20 procent i den övriga befolkningen.¹⁰⁶

Långa kötider

I betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad beskrivs att en vanlig fördelningsmekanism på den nationella och ordinarie bostadsmarknaden för hyresrätter är kötid. Kötiden etableras via en förmedling, teknisk plattform eller direkt hos hyresvärden.¹⁰⁷

Den bostadssökande måste i vissa fall utöver det betala en avgift för att förmedlas en bostad.¹⁰⁸ Systemet går ut på att en person kan ställa sig i kö utan att nödvändigtvis ha ett behov av en bostad för tillfället. Det förekommer att vissa personer får förtur till hyresbostäder eller olika reservationer och där urval görs med och utan hänsyn till kötid. Det görs dock sällan utifrån inkomsttak.

¹⁰³ SCB, Sämre ekonomi för personer med funktionsnedsättning.

¹⁰⁴ Myndigheten för delaktighet, Begränsade livsval - Situationen för personer med intellektuell funktionsnedsättning.

¹⁰⁵ SCB, Sämre ekonomi för personer med funktionsnedsättning.

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ SOU 2022:14, s. 83-84.

¹⁰⁸ SOU 2022:14, s. 199.

Bostadsförmedlingar generellt använder sig ofta av kötid, något som innebär flera fördelar som till exempel en transparent och aktiv förmedlingsprincip. Det minskar risken för att det görs godtyckliga bedömningar för urval av hyresgäster som tillgodoses med bostäder. Kötid innebär dock också att de som har ett akut behov av en bostad eller förändrad situation för sitt boende inte alltid har möjlighet att samla ihop köddagar så att det har chans att lösa sin boendesituation genom sådan förmedling.¹⁰⁹

Enligt en enkätundersökning som Boverket gjort är den vanligaste anledningen till att man inte får en hyreslägenhet att den sökande inte har tillräckligt lång kötid.¹¹⁰ Tillräckligt lång kötid är en tröskel som en bostadssökande behöver komma över för att kunna få en bostad.¹¹¹

Det finns också en koppling mellan kötid och genomsnittlig månadshyra. I en undersökning som gjorde av Boverket år 2021 framkom att lägenheter som har kortast kötid också har de genomsnittligt högsta hyrorna eftersom hushåll med låga inkomster tenderar att ha kortare kötid än hushåll med högre inkomster.¹¹²

I rapportens del 2 kommer det redogöras för kommunernas olika sätt att förmedla bostäder med hjälp av bostadsförmedlingar, köavgift och förmedlingsavgift.

Vissa hyresvärdars inkomstkrav

Betänkande Sänk tröskeln för en god bostad beskriver också att en ytterligare tröskel för att komma in på den nationella bostadsmarknaden är hyresvärdens krav på blivande hyresgäster. Krav på blivande hyresgästers ekonomiska förhållanden kan riskera stänga ute hushåll med betalningsförmåga och betalningsvilja från bostadsmarknaden.

Majoriteten av hyresvärdarna godkänner inkomster från olika socialförsäkringar, men en del hyresvärdar godkänner inte det. Det har i högre grad varit privata hyresvärdar som snävat åt de inkomster som de godkänner vid inkomstprövning av hyresgäster. Konsekvensen av sådan utestängning är att personer som har till exempel försörjningsstöd, etableringsersättning, studiestöd, a-kassa, sjukpenning, barnbidrag och bostadsbidrag inte kan räkna med att de får samma möjligheter att hyra en bostad jämfört med till exempel de personer som har förvärvsinkomster. Bland de ersättningar som i minst grad godkänns av hyresvärdar återfinns försörjningsstöd och etableringsersättning.¹¹³

¹⁰⁹ SOU 2022:14, s. 84.

¹¹⁰ Boverket (2021): Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.

¹¹¹ SOU 2022:14, s. 199.

¹¹² SOU 2022:14, s. 205.

¹¹³ Boverket (2021): Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden, s. 56.

Boendesegregation

Boendesegregation innebär att människor lever åtskilda från varandra i olika delar av staden eller landet utifrån att de har olika socioekonomiska förutsättningar.¹¹⁴

Det är alltid två eller flera områden som är segregerade i relation till varandra. En stadsdel eller ett bostadsområde kan därmed inte anses segregerat utan det är i stället staden, regionen, länet eller landet som är segregerat. Bostadssegregation kan till exempel innebära att låginkomsttagare eller höginkomsttagare är underrepresenterade i vissa områden samtidigt som de är överrepresenterade i andra.¹¹⁵

En uppdelning av människor genom boendesegregation kan leda till ojämlika villkor i livet vilket kan få konsekvenser både för individer och för samhället i stort. Arbetet med att minska och motverka boendesegregation är därför angeläget.¹¹⁶

Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun (Social dumpning)

Statskontoret gjorde under 2020, på uppdrag av den tidigare regeringen, en kartläggning av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun. Ur rapporten går att läsa att Statskontoret definierar aktiv medverkan som:

”Aktiv medverkan är när en kommun genom sitt agerande får en person med ekonomiskt bistånd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv har uttryckt en tydlig vilja att flytta.”¹¹⁷

Bosättningslagen lämnar öppet för tolkning om tidsperspektiven för bosättningsansvaret för kommuner. Förarbetena till lagen är tydliga med att bostadslösningarna ska vara så långsiktiga och permanenta som möjligt, men tillämpningen av lagstiftningen skiljer sig mellan kommuner.

Arbetet för att främja samverkan mellan kommunerna och därmed motverka segregation och social dumpning är en viktig del av bostadsförsörjningsarbetet.¹¹⁸

Vräkning och hemlöshet

Orsakerna till hemlöshet varierar. Det finns olika begrepp som tydligt skiljer på orsakerna till hemlöshet.

¹¹⁴ Boverket, Vad är boendesegregation?

¹¹⁵ Boverket, Vad är boendesegregation?.

¹¹⁶ Ibid.

¹¹⁷ Statskontoret. Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – en kartläggning.

¹¹⁸ Dir 2022:56, Motverka social dumpning.

Strukturell hemlöshet beskriver en situation när en person saknar egen bostad på grund av att den saknar ekonomiska förutsättningar för att ta sig in på bostadsmarknaden. Svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden kan till exempel handla om bostadsbrist eller att de bostäder som finns inte matchar bostadsbehövandes behov eller på krav uppställda för alla potentiella hyresgäster av vissa hyresvärdar.¹¹⁹ Personer kan till exempel hamna i denna typ av hemlöshet på grund av en skilsmässa eller sjukdom. Men unga vuxna kan också hamna i strukturell hemlöshet om de önskar flytta hemifrån men inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna typ av hemlöshet kan också vara en följd av att en person har betalningsanmärkningar och skulder vilket gör denna inte får ett hyreskontrakt och heller inte ges möjlighet att köpa en bostad.¹²⁰ Strukturellt hemlösa kan vara i en ekonomisk utsatthet som innebär att de inte har råd att ta sig in på bostadsmarknaden. Möjligheten att ordna sitt boende är en viktig faktor för att inte riskera att hamna i hemlöshet. Hemlöshet kan leda till psykisk ohälsa och/eller beroende.¹²¹ Gruppen i strukturell hemlöshet utmärks genom att individerna oftast inte behöver stöd när de får eget boende.¹²² Dessa personer har inte heller samma möjlighet till stöd enligt socialtjänstlagen annat än akuta insatser.

Social hemlöshet bottnar i stället i en social problematik. Sådan problematik kan exempelvis vara missbruk och/eller psykisk ohälsa. Människor i social hemlöshet behöver ofta stödinsatser för att klara av ett eget boende.¹²³ För personer i social hemlöshet finns det möjlighet att få stöd av socialtjänsten enligt socialtjänstlagen. Boendet kan vara ett sådant stöd som socialtjänsten kan bevilja.¹²⁴

Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. Den senaste kartläggningen utfördes år 2017. Socialstyrelsen har egna definitioner av hemlöshet vilka förklaras nedan.¹²⁵

¹¹⁹ Sveriges Stadsmissioner, Hemlös 2023, s. 6.

¹²⁰ Stockholm, stadsmission, Vad är strukturell hemlöshet?.

¹²¹ Sveriges Stadsmissioner, Hemlös 2023, s. 6.

¹²² Stockholm, stadsmission, Vad är strukturell hemlöshet?

¹²³ Stockholm, stadsmission, Vad är strukturell hemlöshet?

¹²⁴ Sveriges Stadsmissioner, Hemlös 2023, s. 6.

¹²⁵ Boverket, Hemlösa - Planering för bostadsförsörjning, 3 juni 2022.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

Situation 1 Akut hemlöshet: Personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, eller som övernattar på akutboende, härbärke, jourboende eller motsvarande.

Situation 2 Institutionsvistelse och stödboende: Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad att flytta till.

Situation 3 Långsiktiga boendelösningar: Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler.

Situation 4 Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller med tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt.

Uppgiftslämnare i den senaste kartläggningen var olika aktörer såsom kommuner, Stadsmissionen, trossamfund, ideella organisationer och vissa delar av vården. Definitioner har dock förändrats över tid och uppgiftslämnarna har utökats mellan åren varför strikta jämförelser mellan olika års resultat är svårgjord.¹²⁶

Kartläggningen utförs under en vecka på ett år och senast vecka 14 år 2017 rapporterades att 33 250 personer lever i hemlöshet, enligt Socialstyrelsens definition. Antalet omfattar dock inte samtliga personer i landet som är hemlösa och utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden varför det finns ett så kallat mörkertal och resultatet får uppfattas som ett minimum. Gällande barnen rapporterades att 24 000 barn hade föräldrar som befann sig i någon form av hemlöshet.¹²⁷ En slutsats som Socialstyrelsen dragit är att både strukturella och individuella faktorer påverkar hemlöshet. Både hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är ett komplext problem och åtgärderna och lösningarna för att motverka hemlöshet måste anpassas till olika typer av orsaker.¹²⁸

Idag finns en nationell strategi för att motverka hemlöshet som tillämpas under år 2022–2026. Det är Socialstyrelsen som ansvarar för att samordna alla uppdrag och insatser. Strategin förtydligar vilka insatser som regeringen önskar vidtas för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Strategin har fyra mål: att hemlöshet ska förebyggas, att ingen ska bo eller

¹²⁶ Barnombudsmannen, Blir det nå skillnad - eller säger vi det här helt i onödan, s.13.

¹²⁷ Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär.

¹²⁸ Socialstyrelsen, Stöd för att motverka hemlöshet.

leva på gatan, att metoden Bostad först bör införas nationellt och att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas. Strategin är ett uttryck för avsikten att det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

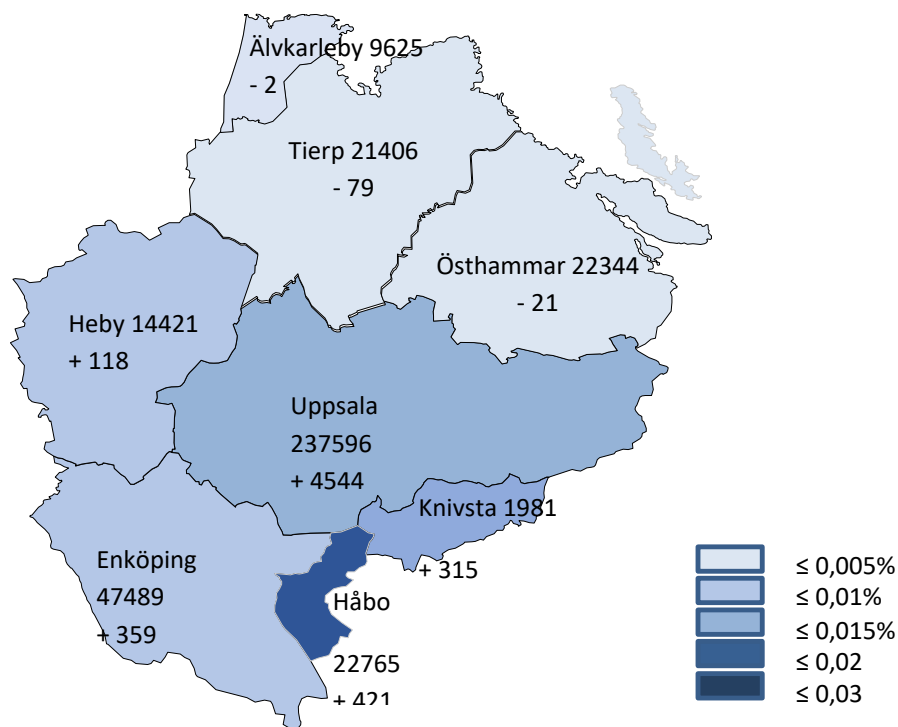
Del 2 Uppsala läns bostadsmarknad, bostadsförsörjningsarbetet, omvärldsutvecklingens och penningpolitikens inverkan

Uppsala län - förutsättningarna för den regionala bostadsmarknaden.

Befolkningstillväxt i länets samtliga kommuner

Uppsala län fick 5656 nya invånare förra året. Det är en ökning med 1,41 procent, vilket ger ett invånarantal om 400 682. Kartan nedan visar befolkningsökningen i Uppsala län år 2021.

Befolkningsökning Uppsala län år 2022



Källa: SCB. Bearbetning Länsstyrelsen i Uppsala län

Hållbar regional tillväxt och arbetsmarknad

Uppsala län är Sveriges snabbaste växande län för åttonde året i rad och har nu över 400 000 invånare.^{129,130} Utöver en genomsnittligt sett ung befolkning

¹²⁹ UNT, Nu är vi över 400 000 personer i Uppsala län.

¹³⁰ SCB, statistikdatabasen, Befolkningsstatistik.

har länet flera fördelar såsom två framstående universitet, ett starkt näringsliv främst inom life science samt flera större myndigheter. Arbetslösheten ligger konsekvent under riksgenomsnittet samtidigt som andelen högutbildade ligger en bra bit över riksgenomsnittet.¹³¹ Länet är nära Stockholm men flera av länets större orter har också en närhet till större städer på andra sidan länsgränserna. Enligt Arbetsförmedlingens statistik minskar antalet inskrivna arbetslösa jämfört med år 2022 samtidigt som antalet lediga jobb ökar.¹³² Antalet nyinskrivna arbetsökande är i stort oförändrat. Det visar på att arbetsmarknaden i länet är robust även i kölvattnet av en världsomspännande pandemi. Det beror troligen på att länet har en stor branschbredd inklusive företag på global nivå som inte är konjunktur känsliga. En hög andel offentligt anställda, inte minst inom de två universiteten, bidrar till en hög sysselsättningsgrad. Tröskeln för inträde på arbetsmarknaden är dock hög för låginkomsttagare och det är inte ovanligt att det krävs goda kontakter eller en hög utbildning för att etablera sig på arbetsmarknaden i länet då utbudet av tillgänglig välutbildad arbetskraft i genomsnitt är hög.

Stockholms handelskammare, där även Handelskammaren Uppsala ingår, slår fast att Stockholm är Sveriges tillväxtmotor och står för 43 procent av landets totala tillväxt.¹³³ Uppsala tillhör i detta sammanhang Östra Mellansverige, men kan också sägas vara en del av Stockholm med tanke på det geografiska läget. Uppsala är länets tillväxtmotor och omsättningstillväxten har varit starkt koncentrerad dit i och med den starka life science-sektorn. De fyra största företagen har stått för mer än fyra femtedelar av omsättningstillväxten i länet mellan åren 2010–2020.¹³⁴ Därtill utvecklas Norduppland i snabb takt. Ungefär tretton mil norr om Stockholm bildas nu vad som kan betecknas som ett industrikluster med stort fokus på grön omställning.¹³⁵ Utöver verksamheter som Munters, Erasteel, Sandvik Coromant, Atlas Copco och Forsmarks kärnkraftverk, planeras det för flera större etableringar, exempelvis slutförvar för använt kärnbränsle, flygbränslefabrik och en gruva i Dannemora. Fram till år 2035 behöver bortåt 5 000 personer rekryteras till arbetsgivare i området. Att länet får fler tillväxtkluster är av stor vikt för Uppsala län då omsättningstillväxten i länet har varit beroende av exportindustrin inom life science i Uppsala kommun.

Uppsala län är unikt på grund av dess starka innovationsnätverk. Den regionala inkubatorn Uppsala Innovation Centre satsade under 2022 totalt 1 198 miljoner i form av ägarkapital, bidrag och lån i bolagen som är kopplade till inkubatorn¹³⁶. Aldrig tidigare har start-ups och tillväxtbolag i länet attraherat så mycket kapital. Detta bidrar naturligtvis även till arbetstillfällen. Hela 39 procent av företagen kopplade till UIC finns inom life science¹³⁷. Detta är en styrka då det kan leda till än fler avknoppningar. Life

¹³¹ Ekonomifakta, Ditt län i siffror.

¹³² Arbetsförmedlingen. Statistik.

¹³³ Stockholms handelskammare, Så blir ekonomin 2023 – region för region.

¹³⁴ Uppsala kommun, Näringslivsanalys halvår 2022.

¹³⁵ Stockholms Handelskammare, Förstudie: Tillväxtklustret Norduppland.

¹³⁶ Uppsala Innovation Center, Miljardinvesteringar i bolag inom UIC under 2022.

¹³⁷ Ibid.

science är också en sektor som redan idag är digitaliserad i hög grad och där det finns en stor exportförfrågan.

Precis som för andra län är kompetensförsörjningen en stor utmaning för många av arbetsgivarna. Problematiken ligger bland annat i matchningen mellan utbildning och vad arbetsgivarna efterfrågar. Störst rekryteringsbehov i landet och länet finns idag inom hälso- och sjukvård, pedagogik och IT. För länet går det även att lägga till kompetenser inom life science. Det är yrken som kräver längre utbildning. Det är därför av stor vikt att det finns tillgång till studentbostäder i länet. Det gäller inte bara för universiteten utan även för yrkesutbildningar. Länets Vård- och omsorgscollege¹³⁸ samt Teknikcollege¹³⁹ är bra sätt att möta dessa utmaningar då de fungerar som samverkansplattformar för såväl offentliga som icke-offentliga aktörer med fokus på att stärka främja kompetensförsörjningen i länet. Då länet har en genomsnittlig hög utbildningsnivå bör Uppsala län vara bra rustat för att möta strukturomvandlingar kopplat till globalisering, digitalisering och robotisering.

Uppsala län är ett pendlings län och Uppsala-Stockholm är Sveriges största länsöverskridande pendlarstråk. Länet tillhör till stor del Stockholms arbetsmarknadsregion där kommuner som Knivsta och Uppsala har en stor pendling till huvudstaden. I de västra delarna finns pendling till Västerås och Sala och i de norra en närhet till Gävle. I de östra delarna är närheten till Norrtälje påtaglig. Flera av länets större arbetsgivare, som Forsmarks kraftverk och det planerade slutförvaret av kärnbränsle, Sandvik Coromant i Gimo och Försvarmakten i Enköping, ligger utanför större städer eller tätorter. Där finns begränsade möjligheter till att etablera sig på bostadsmarknaden då utbudet av bostäder är lägre. Samtidigt kan lokalbefolkningen vara mindre benägen att flytta då pendlingsmöjligheterna oftast är förhållandevis goda. Länsstyrelsen erfar att arbetspendling med kollektivtrafik oftast inte är en utmaning när det gäller att ta sig från tätort till tätort utan utmaningen uppkommer när arbetsplatsen finns utanför en tätort. För att säkerställa kompetensförsörjningen på landsbygderna och bidra till en hållbar landsbygdsutveckling krävs det att boendelösningar även anpassas till landsbygdernas behov och transportlösningar behöver kompletteras med bredbandsutbyggnad och andra satsningar i digital infrastruktur. Detta så att det ska finnas attraktiva bostadsmöjligheter på landsbygderna även för de som vill kunna distansarbete. Länets arbetsgivare är beroende av en diversifierad bostadsmarknad och god infrastruktur för att kunna säkerställa sin kompetensförsörjning. Ett väl utvecklat transportsystem är en förutsättning för att kunna bo, leva och verka i alla delar av länet. När behovet av transporter av varor, tjänster och människor ökar så måste det finnas hållbara lösningar för att bidra till en långsiktigt hållbar landsbygdsutveckling. Ökad pendling, eller åtminstone

¹³⁸ Uppsala län, Vård och omsorgs collage.

¹³⁹ Teknikcollage, Uppland.

ökade möjligheter till pendling, leder till att förstora arbetsmarknadsregionen.

Avtalet om fyra spår

Inom det storregionala arbetet för Östra Mellansverige har en gemensam planeringsinriktning avseende hela området tagits fram, med sikte mot 2050. Den planerade utbyggnaden av Ostkustbanan med fyra spår mellan Uppsala och länsgränsen mot Stockholms län kommer ytterligare öka integreringen.

I december 2017 tecknades avtal mellan staten, Region Uppsala, Uppsala kommun och Knivsta kommun som innebär en överenskommelse om infrastruktur och bostäder. För Knivsta kommun innebär avtalet att staten garanterar en utbyggnad till fyra järnvägsspår genom kommunen samt en järnvägsstation i Alsike. Knivsta kommun åtar sig att möjliggöra byggandet av sammanlagt 15 000 nya bostäder i norra Alsike samt i området väster om järnvägen i Knivsta under de kommande 40 åren. Totalt innebär de båda avtalen att 48 000 bostäder ska byggas i Knivsta kommun och Uppsala kommun de kommande 20 åren. Sammantaget innebär det att Uppsala län kommer att ha en fortsatt hög byggtakt under många år framöver. Länsstyrelsen bedömer att en av utmaningarna i planeringen och byggandet av de nya stadsdelarna, blir att klara bostadsförsörjningen för olika grupper oavsett inkomst och behov.

Den kommande järnvägsutbyggnaden på ostkustbanan mellan Stockholm och Uppsala med ytterligare två järnvägsspår för sträckan ökar kapaciteten för såväl persontåg som godståg. Länsstyrelsen ser att det är av betydande vikt att det så kallade ”fyrspårsavtalet” genomförs. Industrin och handeln är beroende av en tillförlitlighet i transportinfrastrukturen för gods för att kunna verka och växa även om det fortfarande finns framtida utmaningar. Att regeringen beslutat att finansiera den planerade utbyggnaden av järnvägen mellan Uppsala och länsgränsen till Stockholm förväntas påverka länets arbetsmarknad och befolkningstillväxt positivt. I mars 2023 har fyrspårsprojektet fått besked från regeringen om möjlig byggstart år 2025 – 2027, vilket ytterligare pekar på att detta är ett prioriterat projekt. För att möta behoven i den växande storregionen ställs det också krav på ytterligare investeringar i infrastruktur. Bland annat ytterligare en trafikplats längs E4 mellan Uppsala och Knivsta.

Eleffekt och dess betydelse för utvecklingen i Uppsala län

Andra viktiga faktorer för att möjliggöra samhällsutvecklingen är bland annat elförsörjning och eleffekt. Samhället är beroende av en stabil elförsörjning till bostäder, lokaler, industrier och infrastruktur. När det gäller eleffektfrågan har fokus det senaste året flyttats från nationell elbalans till mer regionala frågor som att de större städerna som har kapacitetsbegränsningar i sina elnät; bland annat Uppsala och Stockholm.

Det är av stor betydelse att möta den ökade efterfrågan på eleffekt för att klara en hållbar samhällsutveckling. Till dess att Svenska Kraftnät förstärkt stamnätet (transmissionsnätet), kommer det råda kapacitetsbrist i elnätet inom delar av landet. För Uppsala län förväntas dock en viss utökad kapacitet i två steg redan 2023 och 2024 genom förstärkningen Valbo-Untra.

Elförsörjningen beskrivs av näringslivs- och branschorganisationer som en av de främsta utmaningarna för elektrifiering av transporter och generellt för näringslivet på såväl nationell nivå som för Uppsala län. Utmaningen är i nuläget inte brist på el utan kapaciteten i elnäten. Flera branscher elektrifierar hela eller delar av sin verksamhet och digitaliseringen av samhället har medfört ett markant ökat behov av eleffekt och punktvis önskemål om mycket stora eleffektuttag för datacenter motsvarande en mellansvensk stad. Samtidigt har en ökad medvetenhet om effektbristen lett till att företagen blivit bättre på att effektivisera sin elförbrukning. Uppsala län har fram till den planerade förstärkningen en av landets mest utsatta situationer när det kommer till behov av eleffekt. I de södra delarna av länet finns exempel på att läget medför begränsningar för såväl nyetablering som existerande verksamheter. Det finns ett högt exploateringsstryck på både bostäder och större verksamheter. I de norra delarna av länet hindrar kapacitetsbristen nyetableringar av större effektkrävande verksamheter snarare än att den påverkar expansion hos existerande verksamheter.

Bostadspolitiska verktyg och kommunernas arbete

Länets riktlinjer för bostadsförsörjning

Alla kommuner i Uppsala län utom en har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Enligt samma lag ska riktlinjerna antas en gång varje mandatperiod eller när förutsättningarna förändras. Knivsta kommun som idag saknar gällande riktlinjer förväntas anta nya riktlinjer i år.

Samtliga åtta kommuner i länet uppger att planeringen för bostadsförsörjning sker genom samverkan mellan olika förvaltningar/sakområden. Majoriteten av kommunerna samarbetar med andra kommuner och alla kommuner samarbetar med andra aktörer.

Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna är väl medvetna om den problematik som finns för olika grupper vad gäller att komma in på bostadsmarknaden men också i vissa fall att klara av att behålla sin bostad.

Inför nuvarande mandatperiod och kommunernas kommande arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen har länsstyrelsen särskilt betonat vikten av att samverka regionalt och på bred front internt.

Bostadsförsörjning – verktygens användning i länet.

Allmännyttan

Kommunägda bostadsföretag spelar en viktig roll för bostadsförsörjningen i länets kommuner. Företagen ska utföra sin huvudsakliga uppgift att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjning och erbjuda hyresgästerna inflytande. Ägardirektiv är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa sitt ansvar för bostadsförsörjning med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Nedan redogörs för svaren i årets bostadsmarknadsenkät utifrån de frågor som berör allmännyttan

I sju av länets åtta kommuner finns allmännyttiga bostadsbolag, utom i Östhammar där det finns en stiftelse. Samtliga sju kommuner som har allmännyttiga bostadsbolag har antagna ägardirektiv.

I Uppsala län har det inte skett någon minskning i det allmännyttiga bostadsbeståndet. I Enköping, Håbo och Uppsala har det i stället skett en ökning med sammanlagt 124 bostäder år 2022. Inga försäljningar inom allmännyttans bestånd har rapporterats i årets enkät.

Regional samverkan

I Uppsala län sker regional samverkan i olika nätverk och konstellationer, mellan kommuner inom länet och över länsgränser. Det framgår av årets enkät.

Enköpings kommun samverkar internt. Socialförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen samverkar i frågor om bostadsförsörjning. Även det allmännyttiga bostadsbolaget har deltagit i processen. Externt samverkar kommunen också med olika aktörer såsom med Fyra Mälarstäder; Eskilstuna, Västerås och Strängnäs i form av utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Samverkan sker i syfte att samordna den regionala planeringen. Kommunen uppger i enkäten att det även råder samverkan med allmännyttan och byggbolag och byggproducenter. Vad gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående finns inget organiserat uppbyggt samarbete.

Heby kommun samverkar internt mellan vård- och omsorgsförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Externt samverkar kommunen inte med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen men samverkar med byggbolag och byggproducenter, kommunala bostadsföretag och privata bostadsbolag. Samverkan sker med andra kommuner både inom och utom länet när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun.

Håbo kommun uppger i enkäten att det sker samverkan internt på kommunen mellan samhällsbyggnadsförvaltning, socialförvaltning, vård- och omsorgsnämnden, barn- och utbildningsförvaltning, kultur- och fritidsförvaltning, samt det kommunala bostadsbolaget. Kommunen samverkar inte med andra kommuner men med andra aktörer vid planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan sker med länsstyrelsen och det kommunala bostadsbolaget. Vad gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun sker ingen faktiskt samverkan med andra kommuner men det förekommer att kommunen i enstaka fall byter klienter med andra kommuner.

Knivsta kommun samverkar internt kring bostadsförsörjningsfrågor mellan tillväxtkontoret, planavdelningen. Även allmännyttan kopplas på i det samverkansarbetet. Externt samverkar kommunen till viss del med andra kommuner inom ramen arbetet med delregional utvecklingsplan för Arlandaregionen (DUP). Samverkan sker också med kommunala bostadsföretag, byggbolag/byggproducenter samt privata bostadsbolag. Vad gäller kvinnor som har utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun sker ingen strukturerad samverkan med andra kommuner men samverkan sker vid individuella behov.

Tierps kommun samverkar också internt. Samverkan sker mellan olika områden; samhällsbyggnad, vård och omsorg, individ- och familjeomsorgen och näringsliv, men även med andra av kommunens verksamheter vid behov. Kommunen samverkar också extern med andra kommuner både inom och utanför länet i planeringen för bostadsförsörjning. Samverkan består av utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Samverkan sker också med länsstyrelsen. Vidare samverkar kommunen med det kommunala bostadsbolaget, byggbolag/byggproducenter och privata bostadsbolag. Vad gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun försöker kommunen samverka kring byte av ärenden för att en våldsutsatt kvinna ska kunna flytta men det uppges finnas utmaningar. Det finns ett övergripande samarbete som benämns Kompotten, men i det samarbetet uppger kommunen att fler vill ha bostäder än de kan erbjuda. Kommunen säger att det är särskilt svårt att ordna bostäder till personer som saknar inkomster.

Uppsala kommun uppger att kommunens strategiska arbete med bostadsförsörjningen leds från stadsbyggnadsförvaltningen under kommunstyrelsen. Samverkan sker mellan flera förvaltningar och sakområden som översiktsplan, detaljplan och bygglov, mark och exploatering (KS) och fastighetsstaben (kommunledningskontoret) som arbetar med bostadsförsörjning för särskilt boende (LSS, SoL, omsorg, äldre). Det sker även samarbete med socialförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och de kommunala bolagen Uppsalahem och Uppsala bostadsförmedling. Även externt sker samverkan med kommuner i och utanför länet. Den regionala planeringen

innebär bland annat gemensam regionplanering, gemensam exploatering vid kommungränsen samt utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Uppsala kommun deltar också i ett 5-stadsbostadsnätverk med Sveriges största kommuner där erfarenheter om bostadsförsörjning utbyts. Utöver nämnda samarbeten samverkar kommunen också med Uppsalas bostadsförmedling och med länsstyrelsen. Samverkan sker därtill med byggbolag/byggproducenter, kommunala och privata bostadsföretag. Vad gäller samverkan med andra aktörer uppger kommunen att de har ett aktivt samarbete med Uppsala universitet via institutet för bostads- och urbanforskning (IBF). Det består bland annat av samfinansiering av Urban Lab, en forskningsmiljö om hållbar social samhällsutveckling och att utveckla gemensamma forskningsprojekt. Kommunen har inget samarbete med andra kommuner vad gäller våldsutsattas möjlighet till boende på annan plats till följd av hot eller våld men samarbetar med civila aktörer. Slutligen önskar kommunen samverka mer med bostadsbyggande aktörer för att behålla takten i bostadsbyggandet.

Älvkarleby kommun samverkar internt i bostadsförsörjningsfrågor. Samverkan sker internt mellan samhällsbyggandsförvaltningen, omsorgsförvaltningen och kommunstyrelsen.

Samverkan sker inte med andra kommuner eller aktörer men med byggbolag/byggproducenter och kommunala bostadsbolag. Vad gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun sker en samverkan med andra kommuner både inom och utom länet.

Östhammars kommun uppger att samverkan sker inom kommunen mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen av bostadsförsörjningen. Samverkan sker mellan planenheten, exploateringsfunktion, bygglovsenheten och socialtjänsten. Externt sker en regional samverkan med det privata näringslivet. Samverkan sker med andra kommuner i den egna regionen genom bland annat gemensamma analyser av bostadsmarknaden, utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Samverkan sker också med andra aktörer såsom byggbolag/byggproducenter, kommunala bostadsföretag och privata bostadsbolag.

Om bostadsförmedling, information och service till bostadssökande

Av bostadsförsörjningslagen framgår att kommunen, om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden, ska anordna bostadsförmedling. Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Att anordna en bostadsförmedling kan ske i ett samarbete med

grannkommunerna och det är tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Uppsala kommun har inrättat en bostadsförmedling, Uppsala bostadsförmedling. Till den har flera av länets kommuner anslutit sig, vilket redogörs för nedan.

För de som söker en bostad i Uppsala kommun finns Uppsala bostadsförmedling. Den är regional och förmedlar även bostäder från andra kommuner i länet och både hyreslägenheter inom allmännyttigt och privat bestånd. För de som söker bostad i Enköpings kommun finns en lista med hyresvärdar på kommunens webbplats. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag är ansluten till Uppsala bostadsförmedling. I Heby kommun finns en lista med hyresvärdar på kommunens webbplats samt en bostadsportal på webbplatsen. I Knivsta finns en lista med hyresvärdar på kommunens webbplats. Det allmännyttiga bostadsbolaget Knivsta bostäder är ansluten till Uppsala bostadsförmedling. För de som söker en bostad i Älvkarleby kommun har det allmännyttiga bostadsföretaget en egen kö. Älvkarlebyhus samverkar med Uppsala kommuns bostadsförmedling och det allmännyttiga bostadsbolaget publicerar lediga lägenheter i samma förmedling. Håbo kommun har ett allmännyttigt bostadsföretag med en egen kö. Kommunen är **inte** ansluten till annan kommuns bostadsförmedling och har inte övervägt att inrätta en kommunal bostadsförmedling. För de bostadsökande i Tierp kommun har det allmännyttiga bostadsföretaget en egen kö och kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Inte heller denna kommun har övervägt att inrätta en kommunal bostadsförmedling eller att ansluta sig till någon annan kommuns bostadsförmedling. Bostadssökande i Östhammars kommun är hänvisade till Östhammarshem som har en egen kö. Kommunen har inte övervägt att inrätta en kommunal bostadsförmedling eller att ansluta sig till någon annan kommuns bostadsförmedling.

Bostadssökande i Uppsala bostadsförmedling betalar en årlig köavgift. Just nu ligger den avgiften på 305 kronor. Den bostadssökande måste utöver det betala en avgift för att förmedlas en bostad.¹⁴⁰ Den är för närvarande 800 kronor, inklusive moms och för studentlägenheter på 500 kronor, inklusive moms. Både köavgiften och förmedlingsavgiften har beslutats av kommunfullmäktige. I Håbo, Tierp och Östhammar finns inte motsvarande avgifter.

Samtliga åtta kommuner i Uppsala län anger i årets bostadsmarknadsenkät att de har någon form av information/service för dem som söker bostad.

Om förtur

Med kommunal förtur avses att vissa hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostad med

¹⁴⁰ SOU 2022:14, s. 199.

förstahandskontrakt. Två kommuner av länets åtta kommuner har någon form av förtursystem.

Enköpings kommun uppger i enkäten att det går att ansöka om förtur hos kommunen och att beslut om förtur tas på socialförvaltningen eller motsvarande eller annan förvaltning. Beslut om förtur i Enköpings kommun i år har givits till personer med medicinska och sociala skäl och nyanlända och flyktingar. Heby kommun använder inte förtur men kommunen har angivit att det finns en möjlighet till förtur via sociala kontrakt till personer av behov av bostad. Håbo kommun skriver i enkätsvaret att det inte går att ansöka om förtur hos kommunen och att skälet är att det kommunala hyresföretaget och kommunen inte har något samarbete i denna fråga. Knivsta kommun har i enkätsvar angivit att det inte finns möjlighet att ansöka om förtur. Samma svar har Tierps kommun uppgivit i sitt enkätsvar. Uppsala kommun uppger i sitt enkätsvar att kommunen inte har något som kan benämnas förtur i kommunen och att kommunen har tillgodosett behoven på andra sätt. Älvkarleby kommun har inte heller förtursystem och det har enligt kommunen inte bedömts finnas ett tillräckligt stort behov för ett sådant system. Östhammar kommun har svarat att det finns en möjlighet att ansöka om förtur hos kommunen och att det är kommunens socialförvaltning eller motsvarande samt det kommunala bostadsbolaget som tar ställning till sådan ansökan. Beslut om förtur i år har givits till nyanlända och personer som levt trångbott.

Kommunala hyresgarantier och ekonomiskt stöd till enskilda hushåll

Den kommunala hyresgarantin innebär att kommunen åtar sig att gå i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Ett exempel kan vara då en hyresgäst har en projektanställning, med regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att lämna ut ett eget hyreskontrakt. Ett annat exempel kan vara att hyresgästen har en betalningsanmärkning. Den kommunala hyresgarantin blir då en extra säkerhet för hyresvärden, och kan bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag, som administreras av Boverket, för varje lämnad garanti.

Enköpings kommun uppger i enkäten att de ställer ut kommunala hyresgarantier. Kommunen har främst kunnat hjälpa personer med betalningsanmärkning och personer med skulder. Kommunen lämnar ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att minska deras kostnader för att inneha en permanentbostad i enlighet med (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap 6 §.

Heby kommun anger i enkäten att kommunen inte ställer ut kommunala hyresgarantier. Kommunen uppger som orsak att om den sökande har

tillräckligt god ekonomi och i övrigt inga belastningar får denne ett kontrakt i stället och att kommunen har en bred syn på inkomst.

Tierps kommun uppger i sitt enkätsvar att kommunen ställer ut kommunala hyresgarantier, personer inom etablering har fått hjälp genom en kommunal hyresgaranti under de senaste fem åren. Kommunen har inte ansökt om statligt bidrag för hyresgarantier under de senaste två åren och har som skäl angett att det är administrativt betungande.

Uppsala kommun uppger att kommunen ställer ut kommunala hyresgarantier. I kommunen finns en kommunal borgen. Ett avtal finns med Uppsalahem om att personer med försörjningsstöd ska ges möjlighet att teckna hyresavtal. Eftersom Uppsalahem numera har slopat inkomstkraven helt för blivande hyresgäster är behovet av kommunal borgen minskande. Det är dock fortsatt aktuellt om ett hushåll har betalningsanmärkningar.

Älvkarleby kommun uppger i sitt enkätsvar att kommunen inte ställer ut kommunala hyresgarantier och det har inte varit aktuellt för övervägande. Östhammars kommun uppger i enkätsvaret att kommunen inte heller ställer ut kommunala hyresgarantier.

Kommunalt planmonopol

Kommunen har ett ansvar för översikts- och detaljplaneringen. I översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och hur en hållbar utveckling ska nås.

Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Exempelvis kan nya bostadsområden och utvecklingsområden anges liksom områden som avses förtätas med bostäder. Kommunerna kan ta fram fördjupade översiktsplaner för geografiskt avgränsade områden och tematiska tillägg till översiktsplanen.

Sex av länets kommuner arbetar för att ta fram nya kommuntäckande översiktsplaner (ÖP) och två kommuner har aktuella planer. En översiktsplan aktualitetsprövas varje mandatperiod, om översiktsplanen inte bedöms vara aktuell behöver en ny tas fram. En översiktsplan gäller tills den ersätts eller revideras. Kommunerna har möjlighet att under översiktsplanarbetet ta ett helhetsgrepp kring vissa frågor, samt implementera tydliga riktlinjer och ställningstaganden som underlättar efterföljande planering.

I och med den nya lagstiftningen ska kommunerna ta fram en planeringsstrategi för översiktsplanering senast 24 månader efter ordinarie val. Länsstyrelsen ska ta fram ett underlag till kommunernas planeringsstrategi under den andra hälften av mandatperioden. Länsstyrelsen har hittills skickat ut underlag till Enköping, Heby, Knivsta och Uppsala.

Åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Uppsala läns kommuner vidtar alla olika åtgärder för de personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. De vanligaste åtgärderna bland Uppsala läns kommuner är uthyrning av andrahandslägenheter. Den typen av åtgärd vidtar alla av länets åtta kommuner. Den näst vanligaste typen av åtgärd är uppsökande verksamhet med råd och information för att förebygga vräkningar som vidtas av sju av länets åtta kommuner. Tabellen nedan visar vidtagna åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet under år 2022 i Uppsala län.

Statliga investeringsstöd som länsstyrelsen administrerar

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

Den som vill bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller som vill bygga bostäder för studerande kunde fram till årsskiftet 2021/2022 söka statligt investeringsstöd för sitt projekt. Stödet kunde också lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt.

Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)

Den som ska bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan ansöka om stöd som täcker en del av byggkostnaden. Det är även möjligt att ansöka om stöd för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter, med syfte att underlätta och möjliggöra för äldre personer som vill bo kvar. Länsstyrelsen får även betala ut stöd för biståndsbedömt trygghetsboende.

Så snart länsstyrelsen har granskat en inkommen ansökan och bedömt att den är komplett och att ansökan kan beviljas äskar länsstyrelsen det sökta beloppet via Boverket. Länsstyrelsen fattar beslut om ansökan när Boverket har fördelat pengar till länsstyrelsen.

Enköpings kommun är den enda kommunen i länet som tillämpar Bostad först¹⁴¹ genom andrahandskontrakt. Heby kommun uppger att de har ett pågående projekt för att starta upp Bostad Först i år som påbörjades med statsbidrag 2022. För mer information om Bostad först se Socialstyrelsens hemsida.

Nedan finns en tabell med information om vilka åtgärder som kommunerna vidtar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

¹⁴¹ För mer information om Bostad först se Socialstyrelsens hemsida. Socialstyrelsen, Bostad först.

Åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet 2022.

Åtgärder	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Vi arbetar för närvarande inte aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet								
Använder sig av hyresgarantier	X				X	X		X
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser		X	X	X	X	X	X	X
Ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst	X						X	
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst								
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden								
Erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanländ					X		X	
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	X	X	X	X	X	X	X	X
Bostad först	X							
Annat	X	X	X					

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Vräkningsförebyggande arbete i Uppsala län

Alla länets kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder i enlighet med svaren i årets bostadsmarknadsenkät.

I Enköpings kommun finns en samverkan mellan kommunen och det kommunala bostadsbolaget. En samverkan sker också med privata hyresvärdar i samma syfte, att ordna bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

I Heby kommun finns det fastslagna rutiner för vräkningsförebyggande arbetet och det finns särskilda handläggare som arbetar för att förebygga vräkningar. Kontinuerliga månadsträffar internt i kommunen bidrar till att signaler fångas upp väldigt tidigt och att kommunen kan använda

kommunens hela verktygslåda för att erbjuda stöd och hjälp med syfte att förebygga vräkningar. Kommunen har också ett gott internt samarbete inom vård- och omsorgsförvaltningen inom ramen för ett utvecklingsarbete benämnt "EN socialtjänst" där samverkan kan ske med exempelvis biståndsenheten, för att tidigt identifiera behov av till exempel god man/förvaltare. Det finns också ett samverkansarbete mellan kommunen och hyresvärdar i kommunen, såväl det kommunala bostadsbolaget som flera privata fastighetsägare. Det finns också överenskommelser med allmännyttan och privata hyresvärdar som syftar till att motverka vräkningar. Den goda samverkan med det kommunala bostadsbolaget har exempelvis inneburit att bolaget kunnat avvakta med beslut om avhysning i väntan på att god man tillsätts och skulden kan betalas. Heby kommun har också en insats som kallas "boendestöd till hemlösa/bostadslösa", ett stöd att söka bostäder. Det finns också en nära samverkan med budget- och skuldrådgivare vid upptäckt av bostadsrelaterade skulder. Andra exempel på kommunens insatser för att motverka hemlöshet är drop-in verksamhet för nyanlända, med stöd och rådgivning. Utöver det har kommunen sociala kontrakt, träningslägenhet/behandlingslägenhet och jourlägenhet samt nu även uppstart av Bostad Först.

Håbo kommun har också ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder med fastslagna rutiner för arbetet. Samverkansarbete finns med det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget i syfte att motverka vräkningar. Idag finns det inget regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Tierps kommun har ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. I syfte att förebygga vräkningar finns också ett samarbete med kommunens allmännyttiga bostadsföretag liksom ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Ett sådant rutinmässigt samarbete finns också etablerat med privata hyresvärdar.

I Uppsala kommun finns också ansvariga personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Kommunen har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget för att ordna bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns fasta rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet och åtgärderna inkluderar samverkan med det kommunens allmännyttiga bostadsföretag och med privata hyresvärdar. En åtgärd för att förhindra vräkningar är att kommunen skickar ut informationsbrev samma dag som ett missiv (underrättelse) inkommer om att en persons boende är i fara. Det skickas då till kontraktsinnehavaren och i brevet finns kontaktuppgifter till vräkningsförebyggarna samt information om att de har fått meddelande om att personen har blivit uppsagd eller riskerar att bli

uppsagd. Vräkningsförebyggarna i kommunen arbetar uppsökande för att nå personer så tidigt i processen som möjligt för att ha störst chans att kunna rädda boendet. Om de inte får kontakt via telefon görs ett obokat hembesök. Vid hembesök får handläggaren också kännedom om det bor andra personer på adressen än den som innehar kontraktet.

Älvkarleby kommun har personer anställda för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder och det arbetet utförs enligt fastslagna rutiner. Kommunen arbetar i nära samverkan med det kommunala bostadsbolaget för att förhindra vräkning och för att ordna bostäder åt hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Östhammars kommun har personer anställda för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder och det arbetet utförs enligt fastslagna rutiner. Samverkan sker mellan kommunen och privata fastighetsägare och kommunens allmännyttiga bostadsföretag. Kommunen gör också hembesök i enskilda fall i syfte att avgöra hjälpinsatser och hjälpa till.

Vräkningar och vräkningsförebyggande arbete riktat mot barn och barnfamiljer

Alla kommuner i länet har till länsstyrelsen svarat att de har särskilda rutiner för att motverka vräkningar av barnfamiljer, så kallade barnvräkningar. Hur kommunerna arbetar med att motverka barnvräkningar är likt deras arbete med vräkningar i allmänhet lite olika kommunerna emellan.

Östhammar kommun har i sitt enkätsvar hänvisat till hur de arbetar med att motverka vräkningar i allmänhet.

Älvkarleby kommun arbetar man för att motverka vräkningar generellt men om barn är inblandade kopplas enheten Barn och familj alltid in.

Håbo kommun arbetar likt vid annat arbete att motverka vräkningar och därtill kontaktar kommunen familjen och ställer frågor om de har egna lösningar, hur det ser ut kring barnens situation. Kommunen informerar generellt om hur man kan avbetala hyresskulder samt att man kan få sin ansökan om hyresskuld prövad för att motverka ev. vräkning.

Heby kommun uppger att den gör på samma sätt som när vräkningar generellt motverkas men vid risk för barnvräkning har kommunen en uppsökande verksamhet med t.ex. rådgivning och särskilda insatser. Kommunen har också samverkan med enheten för barn- och familj vid risk för avhysning.

Uppsala kommun lägger mycket tid på att få en tidig kontakt med den berörda, om det finns en risk för vräkning av barn i hushållet. Flera hembesök om man inte lyckas få kontakt vid första försöket. Om personen redan har kontakt med försörjningsstöd, försöker kommunen arbeta brett

och hitta en lösning tillsammans med försörjningsstöd som gör att kvarboende kan bli aktuellt. Många fler täta kontakter än normalt med både hyresgäst och hyresvärd när det är barn som riskerar att vräkas.

Enköpings kommun uppger att vid information om att en barnfamilj hotas av vräkning sker alltid en orosanmälan för barn enligt SoL 14:1. En kontakt tas med familjen och där sker ett arbete mot målet att undvika vräkning.

Socialtjänstens långsiktiga boendelösningar

Samtliga kommuner i länet hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I länet fanns 626 sådana bostäder i januari 2023 och de huserade 553 hushåll. Antalet vuxna boende i dessa lägenheter var 722 och 165 barn bodde under januari 2023 i dessa lägenheter.

Bostadsmarknaden Uppsala län

Kommunernas bedömning – utbud och efterfrågan

Nedan följer kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023. Utifrån kommunernas inrapporterade svar råder det en obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län. Samtliga kommuner i Uppsala län har de senaste åren, totalt sett, uppgett brist på bostäder enligt deras svar i bostadsmarknadsenkäten. I år har en kommun uppgivit att det i kommunens centrala delar och övriga delar sammanräknat råder en generell balans. Nedan redogörs för kommunernas respektive bedömningar år 2023.

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2023–2024

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten	Övriga kommundelar
Enköping	Balans	Underskott	Balans
Heby	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Balans
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Underskott	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Bostadsmarknadsenkäten utgår inte från beräknat bostadsbehov i kommunerna. Frågorna besvaras utifrån olika bedömningar som görs i respektive kommun. Boverkets definitioner har utgjort underlag för kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden. Nedan följer en förklaring av de olika begrepp som Boverket använder i bedömningen av läget på bostadsmarknaden.

Boverkets begreppsförklaring

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är underskott eller överskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommuner underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyreslägenheter 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.

Kommunernas beskrivning av bostadsmarknadsläget i Uppsala län

Nedan redogörs för kommunernas egna beskrivningar av bostadsmarknadsläget, utifrån inrapporterade svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät i januari 2023.

Enköpings kommun

Det allmännyttiga bolaget och Uppsala Bostadsförmedling vittnar om att marknaden för hyresrätter är trögare än tidigare och att det tar längre tid att få lägenheterna uthyrda. Detta beror troligtvis på att många och liknande projekt läggs ut samtidigt snarare än att det inte finns behov. Många som bosätter sig i nyproduktion väljer att flytta till äldre bostäder med lägre hyra om någon sådan blir ledig. Detta är ett tecken på att prisbilden för nyproduktion ligger lite för högt. När det gäller kötiden för äldre och billigare bostäder så är den mycket lång, vittnat Uppsala Bostadsförmedling. Kommunen menar att efterfrågan på bostäder i kommunen dramatiskt verkade minskade under 2022, troligen berodde det på världsläget och den osäkerhet som det förde med sig. Det i kombination med att det byggdes en hel del i kommunen under 2022 gör att vi upplever en viss balans på bostadsmarknaden i kommunen utanför Enköping tätort.

Heby kommun

Befolkningsutvecklingen framöver i kommunen visar på ett ökande behov av bostäder till äldre och en ökande andel barn. Efterfrågan finns på boende i flerbostadshus och behov av hyresrätter i olika storlekar föreligger. Unga vuxna har svårt att hitta ett lämpligt första boende, vilket leder till att de behöver söka sitt första boende utanför kommunen. Kommunen har sex tätorter där några av orterna har ett större behov än andra. De orter som har god tillgång till service och kollektivtrafik har även ett större behov av bostäder för särskilda grupper. I kommunen planeras det för nya bostäder, både i flerbostadshus och småhus. Heby kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen 2019. Den visar på ett behov av 60 nya bostäder per år i kommunen. Denna siffra togs fram genom en analys av bostadsmarknaden samt bostadssituationen för samtliga grupper i respektive ort. Heby har under 2022 påbörjat arbetet med framtagandet av en ny kommunövergripande översiktsplan. Under början av 2023 planeras för att en ny fördjupad översiktsplan för Morgongåva tätort kan antas som bland annat syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i denna ort som så starkt kommit att präglas av e-handels logistiketableringar och den snabba expansion som denna uppvisar.

Håbo kommun

Bostadsbeståndet i Håbo kommun är relativt homogent, med en stor andel småhus och en relativt liten andel lägenheter. Det råder en hög efterfrågan på småhus, från bland annat barnfamiljer, men även på olika typer av lägenheter. Det finns behov av ett mer varierat bostadsbestånd i Bålsta med olika typer av boenden och upplåtelseformer. Relativt många lägenheter med olika upplåtelseformer har dock färdigställts under de senaste åren i Bålsta, och kommer att färdigställas kommande år. Det finns ett behov av ett mer varierat bostadsbestånd även utanför centralorten, där bostadsbeståndet idag nästan uteslutande utgörs av småhus. Ett mer varierat bostadsbestånd utanför centralorten skulle gynna personer som önskar bo kvar i sin ort men söker ett annat typ av boende än småhus/äganderätt, till exempel unga vuxna och äldre personer.

Knivsta kommun

Nu är det balans med risk för framtida överskott på små hyreslägenheter. Knivsta är attraktivt på bostadsmarknaden och står bra emot marknadsfall på grund av läget.

Idag råder det ett generellt underskott på bostäder i Knivsta kommun. Det finns för få stora lägenheter samtidigt som det finns en risk för ett framtida överskott på små hyresrätter.

Kommunen beskrivs som en trivsamt kommun med bra pendlingsläge som ger en fortsatt stor efterfrågan på bostäder. Kommunen har känt av förändringarna i konjunkturen. Marknaden har svalnat något, redan riggade projekt kommer inte alltid i gång och byggstarter skjuts upp. Knivsta

kommun har dock styrkor som gör att efterfrågan på bostäder kan anpassa sig i olika konjunkturförändringar. Under lågkonjunktur ökar efterfrågan på bostäder för studenter och i högkonjunktur hittar barnfamiljerna till kommunen. Knivsta kommuns läge innebär också att kommunen är kopplad till en stor arbetsmarknad.

Tierps kommun

Tierps kommuns befolkningsmängd har ökat under de senaste åren. Inflyttning är en bidragande orsak till den ökande folkmängden. Anledningarna är många, till exempel en attraktiv boendemiljö, bra kommunikationer, närhet till hav, storstäder och landsbygd. I Tierps kommun finns ett nära samarbete mellan det kommunala bostadsbolaget, Tierpsbyggen, och kommunen. Samarbete sker både gällande långsiktig planering och mer akuta insatser, till exempel inom socialtjänstens område. Arbetet med ett nytt bostadsförsörjningsprogram är pågående. Efter det kommer boendepåren för äldre uppdateras för att få en bättre bild av framtida behov. Tierpsbyggen har inga lediga lägenheter utöver de som det utförs underhåll i. Det är två till tre års kötid på de större orterna i kommunen och ett till två års kötid på de mindre orterna. Det är fortsatt ett underskott på bostadsmarknaden, framför allt i Tierps köping. I Örbyhus är planberedskapen för villabebyggelse låg, en ny och storskalig detaljplan (Västra Libbarbo) med huvudfokus på villabebyggelse står inför samråd men har under det gångna året legat vilande på grund av underbemanning på planeringssidan. I majoriteten av de mindre orterna finns god eller någorlunda god planberedskap för bostäder i förhållande till efterfrågan. Strategisk och långsiktig planering, i samverkan mellan Tierps kommun och Tierpsbyggen, har bidragit till att flyttkedjorna börjar komma i gång i kommunen. Allt fler äldre villaägare väljer att flytta till lägenhet, vilket leder till att fler hus blir tillgängliga på marknaden för till exempel barnfamiljer. Kommunen har under 2022 sjösatt ett projekt med syfte att identifiera och marknadsföra obebyggda bostadsfastigheter från gamla detaljplaner där förutsättningarna för exploatering är goda.

Uppsala kommun

De senaste åren har bostadsbyggandet i kommunen varit omfattande och befolkningen har ökat. De senaste elva åren har 1600 bostäder byggts per år och under 2021 ökade befolkningen med 3700 personer. Konsultbolaget Evidens gjorde i slutet av 2022 en analys av bostadsmarknaden i Uppsala och bedömde efterfrågan till ca 1300 bostäder/år fram till 2035. På grund av konjunkturläget förväntas dock efterfrågan vara lägre än 1300 under 2023–2024.

Det samhällsekonomiska läget bedöms påverka bostadsbyggandet negativt medan behovet av bostäder kvarstår. Inflation, stigande räntor och andra omvärldsfaktorer ger ökade byggkostnader samtidigt som hushållens ekonomiska marginaler minskar. Det förväntas leda till färre byggstarter, ökade boendekostnader och försvåra för hushåll att efterfråga ett lämpligt

boende. Avskaffandet av investeringsstödet påverkar även möjligheterna för kommunens allmännyttiga bolag Uppsalahem att bygga nya hyresrätter med relativt lägre hyror. Statistik från bostadsförmedlingen visar att kötiden för att få en billigare hyresrätt i det äldre beståndet är lång medan det går att få en hyresrätt i nyproduktion med relativt få ködagar. Av alla vanliga bostäder som förmedlades under 2022 förmedlades 40% av dem till sökande med kort kötid, det vill säga 0–2 år. Kötiden som krävs för att efterfråga en hyresrätt via bostadsförmedlingen har minskat årligen de senaste sex åren, från 5 köår i median vid 2017 till 3,2 köår i median 2022. Detta är kopplat till den höga nyproduktionen av bostäder. I kommunens bostadsförsörjningsprogram Bostad för alla finns mål om att minst 30 procent av det som byggs ska utgöra hyresrätter. Andelen hyresrätter i nyproduktionen var 55 procent under 2021. Minst 25 procent av dessa hyresrätter ska ha en relativt lägre hyra. Det finns också mål om att 20–30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara småhus, radhus och marknära boende. Under 2021 färdigställdes 1234 bostäder, vilket är den lägsta siffran på sju år. Antalet påbörjade bostäder under 2021 var dock den högsta på fem år. Diskrepansen förklaras troligtvis av att byggaktörer valt att inte slutföra byggnationen på grund av marknadsläget. Uppsala kommun är angelägna om att behålla takten i bostadsbyggandet och kommer att arbeta med olika åtgärder för att stimulera ett fortsatt aktivt byggande.

Älvkarleby kommun

Kommunen har ett visst underskott av bostäder. Detta som en följd av att invånarantalet ökat, särskilt i centralorten Skutskär, samtidigt som nybyggnadstakten varit låg. Byggandet har dock tagit viss fart de senaste åren och förutspås fortsätta. Kommunen domineras annars av småhus/villabebyggelse. Prisutvecklingen indikerar att efterfrågan på småhus ökat, men prisnivån är fortfarande låg i förhållande till både rikssnitt och grannkommunen Gävle. Utbudet av bostadsrätter är relativt litet. Det kommunala bostadsbolaget är den klart största aktören på hyresrättsmarknaden. Bostadsmarknad och arbetsmarknad delas i stor utsträckning med grannkommunen Gävle vilket bland annat avspeglas i pendlingsstatistiken.

Östhammars kommun

Östhammars kommun har redovisat underskott av bostäder i centralorten Östhammar medan det råder balans i kommunens övriga delar. Det finns ett generellt underskott i kommunens alla delar. I kommunen är efterfrågan större än utbudet på bostäder för flera grupper. Äldre som önskar flytta från sin villa utan att lämna sin bostadsort har inte ett tillräckligt utbud på orten. Det är också svårt att få in ny arbetskraft om de önskar egna boenden. Även ungdomar som söker sitt första boende har ett utbud som inte motsvarar efterfrågan. Större nyanlända familjer som söker prisrimliga, större bostäder har också svårt att hitta bostäder som motsvarar deras behov.

Bostadsbyggandet i Uppsala län

Bostadsbyggandets förändring över tid i Uppsala län

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Fram till omkring år 2015 har bostadsbyggandet varit lågt i förhållandet till behovet i Uppsala län samtidigt som länet haft en stark befolkningstillväxt. Det låga bostadsbyggandet har lett till en ackumulerad brist på bostäder.

De senaste åren har byggtakten ökat i länet. Den största ökningen av påbörjade bostäder har framför allt varit koncentrerad till länets södra delar, särskilt i Uppsala kommun och Knivsta kommun. I länets södra kommuner, som har en integrerad arbetsmarknad med huvudstadsregionen har det funnits ett stort intresse för att bygga. Situationen i länets nordliga kommuner har sett annorlunda ut vilket bland annat beror på att marknaden ser annorlunda ut där. Det kan exempelvis handla om att efterfrågan inte är lika hög eller att det är en för stor ekonomisk risk att bygga på en mindre marknad.

Förväntat påbörjande av bostäder i Uppsala län enligt kommunernas bedömning

I årets bostadsmarknadsenkät uppger länets kommuner att det förväntas påbörjas totalt 5 445 bostäder under åren 2023–2024.

Förväntat påbörjande av bostäder år 2023 och 2024 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus och bostäder för olika grupper

Kommun	Totalt hyresrätter	Varav bostäder för olika grupper*	Totalt bostadsrätter	Varav bostäder för olika grupper*	Annan**	Antal småhus (eget ägande)	Totalt antal förväntat påbörjande bostäder
Enköping	425	0	250	0	0	96	771
Heby	81	0	12	0	0	37	130
Håbo	160	40	215	0	0	33	448
Knivsta	152	0	124	0	0	0	276
Tierp	35	35	25	0	0	20	115
Uppsala	1545	895	650	0	0	300	3390
Älvkarleby	0	0	20	0	0	85	105
Östhammar	60	60	40	0	0	50	210

Kommun	Totalt hyresrätter	Varav bostäder för olika grupper*	Totalt bostadsrätter	Varav bostäder för olika grupper*	Annan**	Antal småhus (eget ägande)	Totalt antal förväntat påbörjande bostäder
Totalt Uppsala län	2458	1030	1336	0	0	621	5445

* Med bostäder för olika grupper avses ungdomsbostäder, studentbostäder, äldreboende, seniorbostäder, trygghetsbostäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning.

**Annan kan exempelvis vara kooperativ hyresrätt, hyresrätt, småhus, nettotillskott ändring av byggnad flerbostadshus.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Tabellen ovan visar kommunernas bedömning av förväntat påbörjande av bostäder år 2023 och 2024 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus och bostäder för olika grupper.

Länsstyrelsen vill här särskilt påpeka att kommunerna i länet i år lyft att det just nu är svårt att prognostisera antalet förväntat påbörjade bostäder. Älvkarleby kommun betonar till exempel att antalet förväntat påbörjade bostäder är en prognos och att den med tanke på rådande konjunkturläge är högst osäker, framför allt prognosen för 2024. Håbo kommun anger i enkätsvaret att det råder stor osäkerhet kring förväntat påbörjat byggande, bland annat med anledning av dyra produktionskostnader, något som också är kopplat till omvärldsutvecklingen under de senaste åren. Samma budskap har återkommit hos flera andra av länets kommuner varför antalet förväntat påbörjade bostäder bör läsas med försiktighet.

SCB:s statistik kring påbörjat byggande av bostäder har vissa begränsningar. Påbörjade bostäder enligt statistikunderlaget är inte att jämföras med att något byggande faktiskt har påbörjats. Kommunerna är de som inger underlaget till SCB och vissa kommuner lämnar besked om vilka som fått startbesked medan andra kommuner kan lämna besked om vilket datum som själva byggandet faktiskt förväntas påbörjas. Ett startbesked innebär att bostadsbyggandet kan påbörjas så långt som två år framåt i tiden och avslutas så sent som fem år framåt i tiden räknat från tidpunkten från startbeskedet. Uppgifterna om hur mycket som faktiskt har byggts kan därför justeras så långt som fem år framåt i tiden. Det framkommer i telefonsamtal med en av Boverkets kontaktpersoner för statistiken kring bostadsbyggandet.¹⁴²

¹⁴² Telefonsamtal med en tjänsteman på Enheten för samhällsbyggnad och turism, Boverket. Samtal från den 29 november 2022.

I rådande konjunkturläge med kraftigt fallande bostadsbyggande kan detta sätt att mäta innebära att projekt som fått startbesked skjuts på framtiden och/eller genomförs bara delvis. Det talar för att det faktiska bostadsbyggandet troligen är lägre än det inrapporterade.

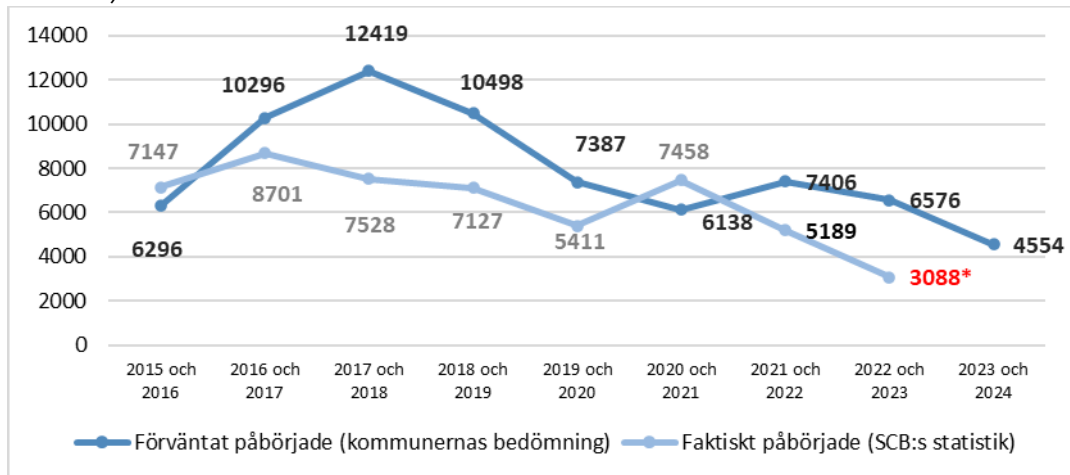
Åtskillnad mellan det förväntade och faktiska byggandet

Länsstyrelsen kan konstatera att det faktiska antalet påbörjade bostäder skiljer sig jämfört med kommunernas inrapportering i bostadsmarknadsenkäten angående vad kommunerna förväntar ska påbörjas. Under 2018 och 2019 påbörjades totalt 7 127 bostäder i länet. Kommunernas förväntade påbörjande enligt deras inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät var dock betydligt högre (10 498 bostäder). Detsamma gäller för år 2017 och 2018 då det enligt SCB:s statistik påbörjades 7 528 bostäder i länet i jämförelse med kommunernas inrapportering om förväntat påbörjande till 12 419 bostäder. Detsamma gäller för år 2015 och 2016 då det enligt SCB:s statistik påbörjades 8 701 bostäder i länet i jämförelse med kommunernas inrapportering om förväntat påbörjande till 10 296 bostäder.

Skillnaden mellan kommunernas bedömningar av förväntat påbörjande och det faktiska utfallet är inte unikt för Uppsala län. Boverkets nationella statistik beträffande förväntat påbörjande och faktiskt påbörjande visar också på att kommunerna ur ett nationellt perspektiv tenderar att överskatta förväntat påbörjande i förhållande till vad det faktiska utfallet blir. Statistiken de senaste åren visar att det råder ett gap mellan förväntat bostadsbyggande och det faktiska byggandet

Diagrammet visar kommunernas inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät perioden 2015–2023 avseende förväntat påbörjande av bostäder (småhus, hyresrätt samt bostadsrätt), samt det faktiska antalet påbörjade bostäder enligt SCB.

Förväntat påbörjade bostäder i Uppsala län perioden 2015–2024
(kommunernas bedömning) jämfört med faktiskt påbörjade (SCB:s statistik)



*siffran är endast fastställd siffra för år 2022, statistiken för år 2023 fastställs kommande år och finns därmed ej med i denna beräkning.

Källa: Analys av regional bostadsmarknad åren 2015–2023, Uppsala län samt SCB 2022-06-10.¹⁴³

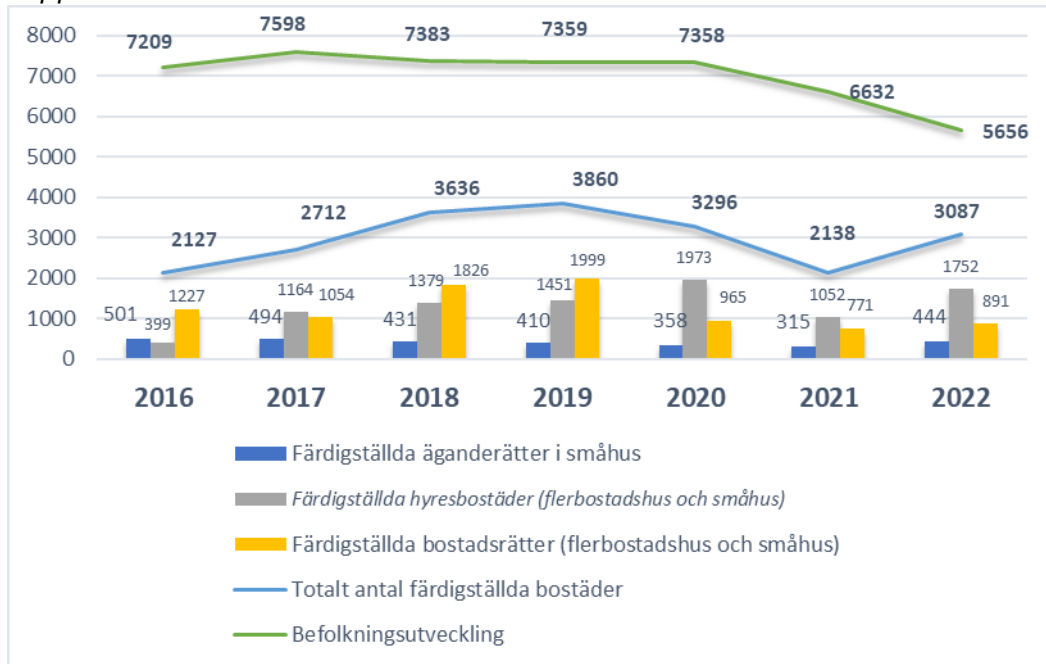
Färdigställda bostäder i Uppsala län

I Uppsala län har byggtakten varit hög de senaste åren. Bostadsbyggandet sker främst i kommunerna i länets södra del. Under år 2022 färdigställdes enligt statistik från SCB totalt 3088 bostäder (småhus äganderätt samt hyresbostäder och bostadsrätter i flerbostadshus) i länet genom nybyggnad. Nedan redogör länsstyrelsen i tabeller och diagram för befolkningsförändringen i länet i relation till antalet färdigställda bostäder utifrån data från SCB, samt för kommunernas inrapporterade svar i årets bostadsmarknadsenkät beträffande förväntat påbörjande av bostäder. Befolkningsförändringen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut.

Diagrammet nedan visar befolkningsförändring, färdigställda småhus (äganderätt), färdigställda hyresrätter samt bostadsrätter i flerbostadshus i Uppsala län under perioden 2016–2022.

¹⁴³ SCB, Statistikdatabas.

Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder år 2016–2022 i Uppsala län



Källa: Analys av regional bostadsmarknad år 2023, Uppsala län, samt SCB.¹⁴⁴

Omvärldsutvecklingen och nationella beslut bidrar till förändrat utbud och enfrågan i Uppsala län.

En inbromsning av det faktiska byggandet i länet.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län

Det finns ett antal faktorer som enligt länets kommuner begränsar bostadsbyggandet. I Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarar kommunerna frågor om vilka faktorer som främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Det innebär dock inte att övriga listade faktorer saknar betydelse.

De tre vanligast begränsningarna för bostadsbyggandet kan kopplas till ett förändrat omvärldsläge

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju av länets kommuner att det finns faktorer som begränsar byggtakten. Den kommun som har svarat nej på frågan har dock i en kommentar skrivit att det ekonomiska läget och ökade produktionskostnader kan förskjuta byggstarterna.

I årets enkät indikerar sju kommuner att höga produktionskostnader begränsar bostadsbyggandet. Föregående år var det endast fem kommuner och året dessförinnan var det tre kommuner som uppgav höga

¹⁴⁴ SCB:s Statistikdatabas.

Faktorer	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt marknadsaktörer) vill bebygga		X	X				X	X
Konflikter med allmänna och statliga intressen enligt Plan- och bygglagen (såsom riksintresseanspråk, riksintressen och strandskyddsbestämmelser)		X					X	
Överklaganden av detaljplaner						X		
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar			X					
Bullerproblem		X						
Vikande befolkningsunderlag								
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande		X				X		
Andra faktorer – utöver de faktorer som angetts ovan	X					X	X	

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Under andra faktorer har Uppsala kommun också lyft svårigheten att bygga de bostäder som efterfrågas, det vill säga bostäder med lägre boendekostnader. Andra faktorer som Östhammar påtalade var begränsningar i VA-kapaciteten i de mest attraktiva lägena och brist på kollektivtrafik på delar av kommunen. Tierp kommun har under andra faktorer angivit avsaknad av ett statligt ekonomiskt stöd.

Förändringar i det statliga investeringsstödet

Den som vill bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller som vill bygga bostäder för studerande kunde fram till årsskiftet 2021/2022 söka statligt investeringsstöd för sitt projekt. Stödet kunde också lämnas om det i en kommun fanns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på ett annat sätt. Riksdagen beslutade i samband med beslut om statens budget för 2022, att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande efter årsskiftet 2021/22.

Att investeringsstödet inte finns kvar får stora konsekvenser för länets kommuner. I tabellen ovan och under andra faktorer har Tierp kommun angivit avsaknad av statliga investeringsstödet som en inbromsande faktor för byggandet. Av kommunen har stödet beskrivits vara avgörande och det är fler kommuner som instämmer. Vid länsstyrelsens kommunmöten i februari, som hålls i syfte att kvalitetssäkra enkätsvaren, lyfte majoriteten av kommunerna de stora konsekvenser som blir följden av att stödet försvinner. Det handlar inte bara om att välbehövliga bostäder inte byggs utan att det även är en fråga om förtroende för staten som en aktör i bostadsfrågan. Att stödet försvann innebär att det blir svårt både för byggaktörer och kommuner att planera. Byggprojekt spänner över många år vilket gör dessa extra känsliga för snabba förändringar som påverkar finansieringen. I många av länets kommuner har investeringsstödet varit avgörande för att komma i gång med bostadsbyggandet.

Minskad efterfrågan på villor och bostadsrätter och behov av billiga bostäder

Minskad efterfrågan i det ägda bostadstyperna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått möjligheten att svara på hur bostadsutbudet möter efterfrågan. Om vi går ner på länsnivå och till och med kommunnivå för de olika upplåtelseformerna kan man se omvärldsutvecklingen och penningpolitikens inverkan på framför allt efterfrågan i länet.

På marknaden för ägda bostäder är dynamiken mellan pris och möjlighet för köparen att få krediter avgörande för vem som kan köpa.¹⁴⁵ Redan i slutet av 2022 syntes stora förändringar i efterfrågan på bostadsmarknaden nationellt men också i länet. I SBAB och Boolis nyproduktionsindex, Housing Market Index (HMI), jämförs å ena sidan hushållens efterfrågan baserat på köpkraft och flyttmönster med å andra sidan utbud och pris på nyproducerade hyresrätter, bostadsrätter och villor. HMI kan ge en indikation om balansen på bostadsmarknaden för olika typer av bostäder, det vill säga om det råder ett underskott, en balans eller ett överskott på bostadsmarknaden.¹⁴⁶ Indexet har fångat hur kraftigt höjda räntor inneburit en minskad efterfrågan på både villor och bostadsrätter på nationell nivå och att efterfrågan på hyreslägenheter nu har ökat i stället.

HMI för Uppsala län generellt ger samma bild av en snabbt minskad efterfrågan. Efterfrågan på till exempel villor har fallit tydligt under 2022, det vill säga ungefär samtidigt som Riksbanken höjde sin styrränta. Flyttmönster och minskad köpkraft har inneburit att det nu råder ett överskott på villor i länet som helhet. Kvartal ett under 2022 var det enligt HMI balans också på

¹⁴⁵SOU 2022:14, s. 83.

¹⁴⁶ SBAB, analys och rapport, Vart är vi på väg.

marknaden för bostadsrätter. Idag indikerar indexet att det också inom bostadsrätter råder ett överskott på länets bostadsmarknad.¹⁴⁷

I länet finns index för de ägda boendeformerna, men inte för alla kommuner. I Enköping visar indexet att det i början av år 2022 var god balans på villamarknaden. Idag finns dock ett tydligt överskott av villor utifrån en snabbt minskad efterfrågan. Samma mönster syns vad gäller bostadsrätterna i kommunen, även här har efterfrågan minskat under samma period. Men för bostadsrätter råder det ännu balans. I Uppsala kommun visar indexet att bostadsmarknaden för bostadsrätter och villor var i balans så sent som under andra kvartalet av 2022 men att bostadsmarknadsläget skiftat till överskott inom loppet av ett halvår.¹⁴⁸ I Knivsta har också efterfrågan på villor minskat markant under år 2022, även om det ännu inte råder överskott. I kommunen har efterfrågan på bostadsrätter dock ökat och det råder fortfarande balans på marknaden. Generellt kan dock utläsas att efterfrågan på Uppsala läns bostadsmarknad har minskat under år 2022 vad gäller bostadsrätter och villor.

En minskad efterfrågan på bostadsrätter och villor kan också ses på försäljningspriserna i länet. Prisutvecklingen på villor i länet har legat på minus 13,3 procent de senaste 12 månaderna. Bostadsrätterna har i sin tur sjunkit 9,8 procent under samma tidsperiod.¹⁴⁹ Lägg därtill en kraftig inflation så innebär det betydande nedgångar på reala priser.

Även om det inte finns data på om efterfrågan på hyresbostadsmarknaden i länet som sådant har förändrats, finns det tydlig data på att intresset för hyresrätter ökat markant under år 2022 i regionstäder.¹⁵⁰

En minskad köpkraft hos hushållen kan också förklara varför sex av åtta av länets kommuner har svarat att de anser att det saknas prisrimliga bostäder och att det är en av anledningarna till att det råder underskott på bostäder i förhållande till behoven i länet. En annan viktig faktor för varför kommunerna anser att det råder underskott enligt årets enkätsvar är att det är lång kötid för att få ett förstahandskontrakt i kommunen. Fem av åtta kommuner har angivit lång kötid som skäl för att det redan nu råder underskott på bostadsmarknaden.

Runt om i länet vidtas det dock olika typer av åtgärder för att skapa förutsättningar för en bra bostadsförsörjning. När byggandet av bostäder tycks vika har kommunerna själva lyft flera viktiga åtgärder som de kan göra idag. Kommunerna har lyft att de vidtar olika åtgärder och några av dessa är att de inventerar bostadsbestånden, jobbar aktivt med allmännyttiga bolag för att hålla nere hyrorna, analyserar olika gruppers behov för att få igång flyttkedjor eller för att bygga bostäder för de särskilda bostadsbehov som

¹⁴⁷ SBAB, Housing Market index, Exel.

¹⁴⁸ SBAB, Housing Market index.

¹⁴⁹ Mäklarstatistik, bostadspriser Uppsala län..

¹⁵⁰ SBAB, Housing Market index, Diagram.

finns i kommunen, samtalar med byggbranschen om utmaningarna och om vad som behövs för att hitta lösningar framåt.

Läget för olika grupper på länets bostadsmarknad.

Bostadsmarknaden för olika och särskilda grupper

Länsstyrelsen i Uppsala län har i de senaste tre årens regionala bostadsmarknadsanalyser haft ett särskilt fokus på bostadsförsörjningen för olika grupper. I årets bostadsmarknadsanalys har särskilda grupper också brutits ut och belysts för att synliggöra ojämlikheter i tillgång och rättigheter på bostadsmarknaden.

För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Sanktionsavgifter kan utdömas till den kommun som inte kan erbjuda en bostad enligt nämna lagar. Vidare ansvarar kommunerna även för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.

I det senaste årets bostadsmarknadsenkät har länets kommuner uppgett att det råder brist på bostäder för olika grupper. Tabellen nedan visar kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper i Uppsala län 2023.

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre	Personer med funktionsnedsättning	Nyanlända - anvisade	Nyanlända-självbosatta
Enköping	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Mycket goda	Balans
Heby	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Goda	Balans
Håbo	Underskott	Ej aktuellt	Balans	Balans	Mycket goda	Underskott
Knivsta	Balans	Ej aktuellt	Balans	Balans	Goda	Balans
Tierp	Underskott	Ej aktuellt	Balans	Balans	Mycket goda	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Överskott	Underskott	Goda	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Ej aktuellt	Underskott	Balans	Mycket goda	Underskott
Östhammar	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Relativt dåliga	Underskott

* I årets Bostadsmarknadsenkät har kommunerna betts uppskatta möjligheterna att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. De har fått uppskatta möjligheterna på en skala. I denna tabell står 1 för mycket dåliga, 2 för dåliga, 3 för relativt dålig, 4 för relativt goda, 5 för goda, 6 mer än goda och 7 för mycket goda. Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022.

Länsstyrelsen bedömer att situationen för särskilda grupper behöver vägas in om det ska vara möjligt att ge en helhetsbild av läget på bostadsmarknaden i länet.

Bostadssituationen för våldsutsatta

Mäns våld mot kvinnor och våldsutsatthet som särskild sårbarhet i förhållande till bostad

Mäns våld mot kvinnor är ett allvarligt samhälls-, demokrati- och folkhälsoproblem som förekommer över hela världen. I FN:s deklaration om avskaffandet av våld mot kvinnor fastslås att våldet begränsar kvinnors och flickors fulla utveckling och åtnjutande av de mänskliga rättigheterna. Europarådets konvention om förebyggande och bekämpning av våld mot kvinnor och våld i hemmet (Istanbulkonventionen) fördömer alla former av våld och beskriver våld mot kvinnor som ett uttryck för historiskt ojämlika maktförhållanden mellan kvinnor och män. Den slår fast att våld mot kvinnor är könsrelaterat på strukturell nivå.

2017 trädde regeringens nationella strategi om att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor i kraft.^{151 152} I strategin ingår insatser mot hedersrelaterat våld och förtryck, sexuellt våld och prostitution och människohandel. Strategin omfattar även hbtqi-personers och mäns utsatthet för våld. Strategin är tioårig och innehåller fyra politiska målsättningar:

- Ett utökat och verkningsfullt förebyggande arbete mot våld
- Förbättrad upptäckt av våld samt starkare skydd och stöd för våldsutsatta kvinnor och barn
- Effektivare brottsbekämpning
- Förbättrad kunskap och metodutveckling

Våldsutsatta och barn som bevittnat och/eller utsatts för våld utgör en särskilt sårbar grupp på bostadsmarknaden, dels för att de behöver byta bostad i en turbulent situation, men även utifrån de konsekvenser våldet ofta orsakar såsom ekonomiska svårigheter, social isolering, avbrott i

¹⁵¹ Regeringen, Feministisk politik för ett jämställt samhälle.

¹⁵² Socialstyrelsen, Makt, mål och myndighet – en feministisk politik för en jämställd framtid.

arbete, sviktande skolresultat, fysisk och psykisk ohälsa med mera.¹⁵³ Våldet påverkar ofta den våldsutsattas arbete genom oplanerad frånvaro och kontroll från våldsutövaren.¹⁵⁴ Dessa konsekvenser av våldet ger effekter även långt senare i livet och för barn som upplever eller utsätts för våld kan detta få konsekvenser som gör att individen riskerar ett utanförskap och begränsningar under hela livet. Utöver det medför våldet stora samhällsekonomiska kostnader både på kort och lång sikt.¹⁵⁵

Samtidigt som våldet ger konsekvenser för de utsattas ekonomi har vi en pågående inflation med höjda kostnader för dagliga varor. Inkomstklyftorna växer och andelen hushåll med låg ekonomisk standard ökar.¹⁵⁶ Många av de våldsutsatta finns i den gruppen, och lägger vi till ett intersektionellt perspektiv framkommer det även att det är nästan sex gånger vanligare att barn med utländsk bakgrund lever med låg inkomststandard.¹⁵⁷ Funktionsnedsättning påverkar också möjligheten till arbete och kvinnor i denna grupp är oftare långtidsarbetslösa och överrepresenterade i gruppen som lever under den relativa fattigdomsgränsen.¹⁵⁸ Här blir det tydligt att flera lager av sårbarhetsfaktorer påverkar möjligheter i livet, ekonomin och därmed möjligheten att skaffa en bostad.

Att vara kvinna är en sårbarhetsfaktor i sig, utifrån risk för våld i hemmet, fortsatt ojämsställd ekonomi och arbetsmarknad.¹⁵⁹ Kvinnors disponibla inkomst i genomsnitt är 20 procent lägre än mäns och kvinnodominerade yrken ger fortfarande lägre lön. Våldets ekonomiska konsekvenser bidrar också till svårigheter på bostadsmarknaden. Enligt en undersökning som Nordax bank genomfört framkommer det att 37 procent av kvinnorna har svårt att hitta nytt boende efter en separation och att var femte kvinna känt att de inte kunnat lämna en relation på grund av bostadssituationen.¹⁶⁰

Om stöd till bostad för våldsutsatta

Skyddat boende och stöd till stadigvarande boende är en del i arbetet med att stärka skyddet och stödet för våldsutsatta och barn, i enlighet med den andra politiska målsättningen i den nationella strategin.

Enligt utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* uppger en tredjedel av kvinnor som är i akut hemlöshet i Sverige att anledningen till detta är våld i

¹⁵³ Nationellt Centrum för Kvinnofrid, Våld och hälsa – en befolkningsundersökning om kvinnors och mäns våldsutsatthet samt kopplingen till hälsa.

¹⁵⁴ Jämställdhetsmyndigheten – Våld i nära relation påverkar arbetsförmågan och arbetsplatsen.

¹⁵⁵ Nilsson & Nilsson Lundmark - Att synliggöra det osynliga.

¹⁵⁶ SCB, Pressmeddelande: Inkomstskillnaderna ökar över hela landet.

¹⁵⁷ SCB Pressmeddelande: Nästan ett av fyra barn med utländsk bakgrund har låg inkomststandard.

¹⁵⁸ Jämställdhetsmyndigheten, Ekonomisk jämställdhet – en uppföljning av senare års utveckling av det jämställdhetspolitiska delmålet (2022:2), 2022

¹⁵⁹ Nationellt Centrum för Kvinnofrid, Våld och hälsa – en befolkningsundersökning om kvinnors och mäns våldsutsatthet samt kopplingen till hälsa.

¹⁶⁰ Nordax Bank, Relationsrapporten.

nära relation.¹⁶¹ Vidare framkommer av Socialstyrelsens dödsfallsutredningar att offer för dödligt våld ofta inte fått hjälp att flytta till en stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen.¹⁶²

Kommunerna har ansvaret för att våldsutsatta får stöd och skydd.¹⁶³ Kommunernas socialtjänst kan när det kommer till boende och skydd erbjuda olika typer av insatser såsom skyddat boende, tillfälligt boende, mellanboende/utsluss, förtur i bostadskö, bostadssociala kontrakt till våldsutsatta och våldsutövare samt stöd i bostadssökande m.m. Insatserna ska utgå från den enskildes behov och säkerställa skydd och stöd till långsiktigt boende.

I nuläget finns ingen juridisk definition av begreppet skyddat boende och det omfattas inte av tillståndsplikt eller särskilda kvalitetskrav. Kvalitén på skyddat boende kan därför variera kraftigt. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, beskrivs att den våldsutsatta ska erbjudas hjälp och stöd i det skyddade boendet. Utöver detta ska det finnas, för att skydda den våldsutsatta från ytterligare hot och våld, personal och skyddsanordningar. Boenden som tar emot medföljande barn ska kunna möta barnets behov.¹⁶⁴

Vägledande är också Socialstyrelsens kartläggning av skyddat boende där kvalitetsindikatorer inom flera områden framhålls.¹⁶⁵ För att säkra kvalitet och motverka oseriösa aktörer kom ett utkast till lagrådsremiss i vilket det föreslås lagändringar som ska träda i kraft 1 juli 2023 som bland annat innebär att barns skyddsbehov ska bedömas individuellt och att barn placeras i skyddat boende samt att tillståndsplikt ska krävas för att få driva verksamhet i form av skyddat boende.¹⁶⁶

Dessa förändringar innebär bland annat stärkt rättssäkerhet för barn och kännedom om antalet barn som vistas i skyddat boende. Samtidigt innebär förändringarna ett större ansvar och ställer högre krav på socialtjänstens handläggning av ärenden som rör barn i skyddat boende.

Bostadssituationen för våldsutsatta i Uppsala län

Två kartläggningar har de senaste åren genomförts gällande bostadssituationen för våldsutsatta i Uppsala län.¹⁶⁷ I kartläggningarna framkommer följande teman och utvecklingsbehov:

¹⁶¹ SOU 2022:14.

¹⁶² Socialstyrelsens utredningar av vissa skador och dödsfall 2018–2021.

¹⁶³ Socialstyrelsen (2016) Våld. Handbok om socialtjänstens och hälso- och sjukvårdens arbete med våld i nära relationer.

¹⁶⁴ Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer (HSLF-FS 2022:39).

¹⁶⁵ Socialstyrelsen: Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, 2020.

¹⁶⁶ Socialdepartementet, Utkast till lagrådsremiss: Ett fönster av möjligheter – stärkta rättigheter för barn och vuxna i skyddat boende.

¹⁶⁷ Länsstyrelserna, Kvalitet i skyddat boende – En kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland Länsstyrelserna Gävleborg, Uppsala och Västmanland.

- Behov av att stärka barns rättssäkerhet och tillgång till stöd i skyddat boende.
- Svårigheter att hitta skyddat boende med god kvalitet och särskilt utformat stöd till särskilt sårbara grupper såsom personer i missbruk, utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck samt våldsutsatta med intellektuell funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa.
- Förbättrad kontroll av och kvaliteten i skyddade boenden efterfrågas.
- Behov av förmåga hos skyddade boenden att ta emot medföljande djur.
- Kommunerna kan i många fall tillgodose det akuta skyddsbehovet men har svårare att hitta långsiktigt boende.
- Socialtjänsten behöver enhetlig kunskap och kompetens inom våld i nära relation och hedersrelaterat våld och förtryck, särskilt vid skyddsbedömningar.
- Behov av stärkt samverkan mellan kommun, kvinnojourer, polis och mellan kommunerna i länet och även andra delar av landet.

I juni 2021 presenterade regeringen Åtgärdsprogram för att förebygga och motverka mäns våld mot kvinnor.¹⁶⁸ Här framhålls vikten av våldsutsattas rätt till boende. Regeringen framhåller att kommunernas skyldigheter behöver förtydligas och att möjlighet till förtur i bostadskön bör säkerställas för våldsutsatta och deras barn. Vidare anges att kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta med eller utan barn till stadigvarande boende ska kartläggas.

Länsstyrelserna fick 2021 regeringens uppdrag enligt ovan och kartläggningen redovisades i mars 2022.¹⁶⁹ Inom ramen för uppdraget genomfördes regionala kartläggningar. Kartläggningen i Uppsala län baseras på 27 intervjuer med tjänstemän verksamma inom bland annat socialtjänst och skyddade boenden i länet.¹⁷⁰

Kartläggningen i Uppsala län kom fram till flera viktiga resultat. Nedan redovisas de som länsstyrelsen anser är extra viktiga att lyfta fram:

Kartläggning av hur Uppsala kommuns socialtjänster arbetar med skyddade boenden. FoU Socialtjänst Projekt Kvinnofrid 2020.

¹⁶⁸ Arbetsmarknadsdepartementet, Åtgärdsprogram för att förebygga och motverka mäns våld mot kvinnor 2021-2023.

¹⁶⁹ Länsstyrelsen i Västerbottens län Till stadigvarande boende, 2022

¹⁷⁰ Länsstyrelsen i Uppsala län, Boenden till våldsutsatta – kartläggning av insatser i Uppsala län.

- Majoriteten av kommunerna förlitar sig på att det skyddade boendet hjälper den våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. Dock brister ibland detta och ansvaret för att följa upp och kvalitetssäkra skyddade boenden faller på enskilda socialsekreterare.
- Flera intervjupersoner önskar att skyddade boenden blir tillståndspliktiga för att säkerställa kvaliteten.
- Våldsärenden kräver ofta stora resurser. Flera intervjupersoner förespråkar öronmärkta medel till kommunerna för arbetet med stöd och skydd till våldsutsatta. Det framkommer även att placeringar avslutats av ekonomiska skäl trots att skyddsbehovet kvarstår. Detta gäller särskilt i ärenden som rör hedersrelaterat våld och förtryck. Samtidigt vittnar kommunerna om att placeringarna förlängs även då skyddsbehovet upphört på grund av svårigheter att hitta boende. Den nationella bostadsbristen uppges vara den främsta bidragande faktorn till detta.
- Flera kommuner efterlyser samverkan med andra kommuner, både regionalt och nationellt, för byte av långsiktiga boenden i fall där den våldsutsatta behöver lämna tidigare kommun efter avslutad placering. I nuläget uppges denna samverkan vara begränsad och ostrukturerad.

I årets bostadsmarknadsenkäter har samtliga kommuner tillfrågats om det sker samverkan med andra kommuner för att hjälpa personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Två kommuner i länet har angivit att de samarbetar med andra kommuner i och utanför länet i strukturerande former. I två andra kommuner sker samverkan inte på strukturerad nivå utan samverkan utgår från behov i individuella ärenden. En annan kommun har svarat att det inte råder samverkan men att kommunen kan byta klient med varandra.

År 2022 infördes statsbidrag för att stärka kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. I Uppsala län fick Heby, Knivsta och Uppsala kommun detta statsbidrag. Statsbidraget ska stärka och utveckla kommunernas arbete med stadigvarande boende till våldsutsatta. Länsstyrelsen följer arbetet och bidrar även i samverkan mellan dessa och länets övriga kommuner.

Bostadssituationen för vissa personer med funktionsnedsättning i Uppsala län

Funktionshinderspolitiken och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som grund

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som

utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och att barnrättsperspektivet beaktas. För att nå det nationella målet inriktas arbetet mot fyra områden: principen om universell utformning, befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar för individens självständighet och att förebygga och motverka diskriminering.¹⁷¹ Samtliga fyra områden är applicerbara på frågor som rör rätten till bostad. Det kan till exempel gälla att beakta universell utformning i planering och utformning av bostäder, om kommuners arbete med enkelt avhjälpta hinder, om att personer med funktionsnedsättning inte diskrimineras på bostadsmarknaden eller bostad med särskild service inom ramen för LSS.

Artiklarna 18, 19 och 28 i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning handlar bland annat om boende, bosättningsort och möjlighet att välja hur och med vem man vill bo samt tillgång till olika former av samhällsservice i samband med boendet.^{172,173} Artikel 23 i barnkonventionen stadgar att konventionsstaterna erkänner att ett barn med en funktionsnedsättning bör åtnjuta ett fullvärdigt och anständigt liv under förhållanden som säkerställer värdighet, främjar självförtroende och möjliggör barnets aktiva deltagande i samhället.

Boendeformer för personer med funktionsnedsättning

Socialstyrelsen framhåller att verksamheten enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas av lagen. Målet ska vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra. En bostad kan enligt kap. 9 § 9 LSS vara utformad på olika sätt. I förarbetena kan tre huvudformer urskiljas: Gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.

Gruppboende och serviceboende är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad. Detta gäller dock inte för boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Samtliga boendeformer är att betrakta som den enskildes hem vilket innebär att de inte får ha en institutionell prägel. Bostaden ska vara fullvärdig och inrättas i en miljö som ger de boende förutsättningar för ett aktivt deltagande i samhällslivet.¹⁷⁴

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning avser boenden enligt lag (1993:387) om stöd och

¹⁷¹ Prop. 2016/17:188.

¹⁷² FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD) Art. 18, 19, 28.

¹⁷³ Socialstyrelsen, Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, 2018.

¹⁷⁴ Socialstyrelsen, Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, 2018.

service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap. 7 § socialtjänstlag (2001:453).

Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning
Kommunerna runt om i länet redovisar enligt årets bostadsmarknadsenkät olika tillgång till bostäder för funktionshindrade i behov av särskilda boendeformer. Heby kommun redovisar att det finns ett överskott medan Håbo kommun, Knivsta kommun, Tierps kommun Älvkarleby kommun och Östhammars kommun har redovisat att det idag finns ett tillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

I två av länets kommuner finns ett underskott av bostäder för gruppen personer med funktionsnedsättning. Utifrån svaren i årets enkät framkommer dock att det pågår insatser för att öka utbudet av denna typ av bostäder. I Enköping köps platser i privat regi och en gruppboende kommer att byggas för att möta behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning. I Uppsala kommun kartläggs mark för byggnation och det pågår ett detaljplanearbete där LSS ritas in. Förutom det går kommunen ut med upphandlingar för byggnation av boenden som en åtgärd för att möta behovet av bostäder.

Under detta och kommande år gör kommunerna, enligt årets bostadsmarknadsenkät, bedömningen att totalt 39 bostäder för personer med funktionsnedsättning kan komma att byggas i länet.

Antal bostäder som bedöms påbörjas under 2023 och 2024 – bostäder för personer med funktionsnedsättning per kommun i Uppsala län år 2023.

Kommun	Antal bostäder
Enköping	0
Heby	0
Håbo	0
Knivsta	0
Tierp	10
Uppsala	29
Älvkarleby	0
Östhammar	0
Totalt:	39

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Bostadssituationen för vissa äldre personer i Uppsala län

Antalet äldre ökar och fler tillgängliga bostäder behövs. Från år 2020 till år 2050 prognostiseras en ökning av individer som är 85 år eller äldre.¹⁷⁵ Det ställer också krav på boendelösningar som möter behoven som följer. Det kan exempelvis handla om brister i hur entrén eller badrummen är utformade som leder till att personer behöver söka sig till särskilt boende eller behöver hemtjänst eller bostadsanpassningar. Många äldre avser att bo kvar i sin bostad så länge som möjligt men de som vill flytta till en mindre eller anpassad bostad kan uppleva hinder. Det beror bland annat på lång väntetid eller särskilda krav för att ställa sig i kö till seniorboenden. Det finns också ekonomiska hinder, inte alla har möjlighet att ta lån för att köpa en bostad och en del klarar inte inkomstkraven för hyresrätt.

Boendeformer för äldre

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). För att vara berättigad till att bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. De särskilda boendeformerna beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.

Seniorbostäder är bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Trygghetsboende är en boendeform som erbjuder gemenskap och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad eller i ett trygghetsboende behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

I april 2019 blev det möjligt för kommuner att inrätta boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende. Ingen av länets kommuner uppger att de erbjuder denna boendeform. Biståndsbedömt trygghetsboende är behovsprövat och riktar sig till äldre som inte är trygga med att bo kvar i sina egna hem. Målgruppen för insatsen behöver inte vård och omsorg dygnet runt, utan insatsen syftar till att bryta isolering och öka tryggheten genom bland annat gemensamma måltider och aktiviteter.¹⁷⁶

Kommunerna har sammantaget uppgett att det finns 3 136 bostäder klassade som särskilda boendeformer för äldre i Uppsala län.

Heby, Håbo, Knivsta, Tierp, Älvkarleby och Östhammars kommun uppger att de idag har ett tillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet. Enköping har svarat att det idag inte finns tillräckligt med särskilda boenden för äldre i kommunen. Uppsala kommun är den enda kommun som har ett överskott av dessa bostäder.

¹⁷⁵ Region Uppsala, Befolkningsprognos for Uppsala län 2022–2050, s. 12.

¹⁷⁶ Socialstyrelsen, Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2020.

Tabellerna nedan visar fördelning av antal särskilda boendeformer för äldre och platser inom korttidsboende, Uppsala län 2022.

Fördelning av antal särskilda boendeformer för äldre och platser inom korttidsboende, Uppsala län 2022.

Kommun	Särskilda boendeformer för äldre	Platser inom korttidsboenden
Enköping	421	23
Heby	131	18
Håbo	120	16
Knivsta	100	10
Tierp	197	15
Uppsala	1879	127
Älvkarleby	70	9
Östhammar	218	10
Totalt	3136	228

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Tabellen nedan visar förväntat påbörjade senior- och trygghetsbostäder i Uppsala län år 2023–2024.

Förväntat påbörjande senior- och trygghetsbostäder i Uppsala län år 2023–2024.

Kommun	Trygghetsbostäder, Hyresrätter och bostadsrätter	Seniorbostäder, Hyresrätter	Seniorbostäder, bostadsrätter
Enköping		0	0
Heby	0	0	0
Håbo	0	0	0
Knivsta	0	0	0
Tierp		25	0
Uppsala	0	26	50
Älvkarleby	0	0	0
Östhammar	30	0	0
Totalt	30	51	50

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2023.

Om bostadstillägg för äldre

För äldre utgör boendekostnaden ofta den största månadsutgiften. För pensionärer över 65 år med låg pension finns möjligheten att ansöka om bostadstillägg. Bostadstillägget kan underlätta för äldre att flytta till anpassat boende och går att ansöka om oberoende av boendeform. Många

missar att ansöka om tillägget. Av de som ansökt samt beviljats bostadstillägget är cirka 90 procent ensamstående.¹⁷⁷

Bostadssituationen för ungdomar och studenter i Uppsala län

Ungdomar

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av länets åtta kommuner att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Förra året uppgav samtliga kommuner underskott på bostäder för ungdomar.

Enligt kommunernas enkätsvar beror underskottet främst på det finns för få små lediga lägenheter, tätt följt av svaret att det generella underskottet av bostäder också påverkar gruppen ungdomar. Ett ytterligare skäl till bostadsbristen är att lägenheterna är för dyra för ungdomar. Uppsala kommun har utvecklat resonemanget och förklarat att unga vuxna har svårt att klara kravet på kapitalinsats vid köp av bostad. De nyproducerade hyresrätterna har ofta en för hög hyra för unga och de har för kort kötid för att komma åt de billigare lägenheterna i beståndet. Därtill beror det också på att lediga bostäder inte ligger i områden som är attraktiva för ungdomar. I möten med kommuner som ligger längre bort från Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet har kommunerna uppgett att det är många unga som vill läsa vidare efter gymnasiet, ta del av studentlivet och som därför väljer att flytta. De flyttar då vanligtvis till Stockholm eller Uppsala. En del av dem vänder åter till hemorten när studierna är klara eller när de ska bilda familj. En del av kommunerna i länet har testat att ha ungdomsbostäder men märkt att efterfrågan har saknats. Ytterligare en orsak som redovisats av en av länets kommuner är att lediga bostäder ibland också kan vara för stora. Mellan de olika kommunerna i länet ser förutsättningarna för bostadsmarknaden väldigt olika ut för gruppen ungdomar.

I alla kommuner utom en pågår olika typer av insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Tre kommuner i länet har särskilda ungdomsbostäder. Enköpings kommun arbetar med att ge förtur till vissa bostäder för personer under 28 och verkar för ungas bostadssituation via 58 särskilda ungdomsbostäder. Heby kommun satsar på att underlätta för hyresgäster att hyra lägenheter ihop och ger en ungdomsrabatt till unga hyresgäster. Knivsta arbetar med att två eller flera unga hyresgäster ska kunna hyra en lägenhet ihop. I Tierp finns 18 stycken särskilda ungdomslägenheter. I Håbo kommun kan personer mellan 18 och 23 år som varit folkbokförda i kommunen de senaste tre åren ansöka om att tillgodoräkna sig extra kötid i Håbohus bostadskö. I Uppsala kommun förmedlas ungdomsbostäderna via bostadsförmedlingen med ett särskilt

¹⁷⁷ Pensionsmyndigheten, Ansök om bostadstillägg.

kriterium för ålder. Dessa bostäder förmedlas endast till unga mellan 18–28 år. Det finns just nu totalt 800 sådana bostäder inom Uppsala kommuns allmännyttiga bostadsbolag Uppsalahem. I Uppsala kommun verkar man också för ungas bostadsförsörjning genom nyproduktion och ombyggnation av bostäder för att de ska bli särskilt avsedda för ungdomar. Vid sidan av det arbetar kommunen med att det ska skapas bostäder med överkomliga hyror. Man arbetar även för att underlätta för att två eller flera hyresgäster ska få hyra en lägenhet tillsammans, så kallade medhyresgästförehållanden. I Älvkarleby arbetar kommunen med generella åtgärder för bostadsbyggande som även gynnar ungdomar i kommunen. Östhammars kommun arbetar utifrån nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och ger särskild information till ungdomar.

Studenter

I årets enkät fick kommunerna svara på hur de bedömde läget för studenter på bostadsmarknaden i kommunen.

Håbo kommun och Älvkarleby kommun har svarat att studentbostäder inte är aktuellt i deras kommuner. Tierp och Östhammar har givit samma svar i årets enkät. Heby, Knivsta och Uppsala kommuner vilka alla har studentbostäder lämnar uppgift om underskott i beståndet. Enköping som också har studentbostäder har lämnat uppgift om balans på bostadsmarknaden för studenter. Enligt kommunernas enkätsvar beror underskottet främst på att lägenheter är för dyra att hyra för studenter. De tre kommuner som redovisat underskott av studentbostäder anger det som främsta skälet. Två kommuner har svarat att det finns för få små lediga lägenheter. Uppsala kommun uppger även att underskottet främst är kopplat till höstterminens start. I mitten av vårterminen råder det balans och det kan stundtals finnas överskott på korridorsrum.

Bostadssituationen för nyanlända

Ett gemensamt nationellt mottagande

År 2016 antogs Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen, vilket möjliggjorde för Arbetsförmedlingen och numer Migrationsverket att bosätta nyanlända i samtliga Sveriges kommuner. Lagen är tvingande vilket innebär att en kommun är skyldig att ordna bostad för en individ som anvisas enligt bosättningslagen. Ur förarbetena till bosättningslagen framgår att det dåvarande systemet då kommunerna tog emot flyktingar utifrån frivilliga överenskommelser skapade en ojämn fördelning av nyanlända i Sveriges kommuner. Bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016 syftade till att sprida mottagandet jämnt mellan Sveriges kommuner och med det öka möjligheterna till integration och etablering.

Läns- och kommunal

Efter att en individ har beviljats uppehållstillstånd kan individen antingen ordna sitt boende på egen hand eller få hjälp med bosättning genom anvisning till en kommun. För de individer som väljer att ta hjälp av Migrationsverket med boende är det läns- och kommunal som anger fördelningen i landet. På länsnivå är det länsstyrelsen som beslutar om antalet nyanlända respektive kommun ska ta emot, de så kallade kommunalen. När beräkningar görs både på läns- och kommunnivå tar myndigheterna hänsyn till en rad olika faktorer såsom arbetsmarknad, befolkningsmängd, asylsökande och även tidigare mönster av självbosatta. Beräkningsmodellen är ett verktyg för att utjämna fördelningen av nyanlända och asylsökande i Sveriges kommuner.

Kommunmottagandet i Uppsala län 2022

Som nyanlända kommunmottagna räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga. I bostadsmarknadsenkäten är det främst tre grupper av nyanlända som berörs. Nedan redogörs för dessa grupper.¹⁷⁸

Nyanländ: Det finns ingen enhetlig definition av begreppet nyanländ men när det gäller vuxna nyanlända avses en person som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år

Anvisade nyanlända: De personer som enligt bosättningslagen ska erbjudas hjälp att ordna boende är nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer om de har ett beviljat uppehållstillstånd och ingår i samma hushåll. I nuläget handlar det om nyanlända som vistas i Migrationsverkets anläggningsboenden och kvotflyktingar.

Självbosatta nyanlända: Avser i Boverkets bostadsmarknadsenkät de nyanlända som bosätter sig i en kommun på egen hand utan att få hjälp med boendet av Migrationsverket eller en kommun. Självbosatta nyanlända har ofta bott i eget boende (EBO) under asyltiden.

Sedan juli 2022 har Sveriges kommuner också ansvar att ordna boende för vissa skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet som anvisas av Migrationsverket. Massflyktsdirektivet aktiverades av Europeiska unionens råd efter att Ryssland invaderade Ukraina våren 2022 och det fanns ett behov att på kort tid ta emot ett stort antal flyktingar från Ukraina. Flyktingar från Ukraina som fått skydd enligt EU:s massflyktsdirektiv har i Sverige fått ett tillfälligt uppehållstillstånd som sträcker sig som längst till

¹⁷⁸ Definitioner hämtade från Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och Boverket.

och med 4 mars 2024. De kan, precis som nyanlända, välja att bosätta sig på egen hand eller få hjälp med boende av en kommun.

Tabellen nedan visar därför både mottagandet av nyanlända samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.

Kommunmottagande år 2022, Uppsala län

Kommun	Mottagna 2022 (nyanlända)	Varav anvisade	Mottagna enligt massflyktsdirektivet
Enköping	57	28	89
Heby	27	20	21
Håbo	26	12	43
Knivsta	26	18	39
Tierp	19	14	25
Uppsala	262	108	455
Älvkarleby	10	3	4
Östhammar	47	39	84
Totalt Uppsala län	474	242	760

Källa: Migrationsverkets statistik över kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2022. Statistik senast hämtad 2023-04-27.

Förklaring till tabellen:

Mottagna 2022 (nyanlända): Samtliga nyanlända som beviljats uppehållstillstånd och tagits emot i kommunen. Innefattar både de som anvisas samt de flyktingar som har bosatt sig i kommunen på egen hand utan hjälp från Migrationsverket. I denna grupp finns bland annat anhöriginvandrare och de som bosatt sig själva under asyltiden och sedan folkbokfört sig efter att de erhållit uppehållstillstånd.

Varav anvisade: Det antal individer som har anvisats till kommunerna inom ramen för bosättningslagen. Det är alltså de individer som har fått uppehållstillstånd och som kommunen har ett särskilt ansvar att ordna boende för.

Mottagna enligt massflyktsdirektivet: Skyddsbehövande som fått skydd i Sverige genom EU:s massflyktsdirektiv och som har blivit anvisade boende i kommun genom Migrationsverket.

Utöver de 760 personer som kommunerna har ett särskilt ansvar att ordna boende för har en stor del skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet bosatt sig på egen hand, särskilt i Uppsala kommun. Enligt Migrationsverkets statistik från april 2023 befann sig 1 355 individer i länet som har skydd enligt massflyktsdirektivet, varav 618 av dessa valt att ordna boende på egen hand.

Tabellen avseende kommunmottagandet 2022 visar endast de nyanlända som första gången tagits emot i en kommun och alltså inte de individer som blivit initialt mottagna i annan kommun och sedan flyttat vidare till Uppsala län. SCB har tagit fram statistik som visar på bosättningsmönster för nyanlända för åren 2016–2019, där framkommer att var tredje nyanländ i Sverige flyttar till annan kommun än den första mottagande kommunen. Den trenden ser ut att kvarstå enligt statistiken för 2021 och 2022. Under 2021 var det totalt 166 individer som initialt togs emot i en annan kommun och som sedan flyttade antingen inom länet eller från ett annat län till Uppsala län, 30 individer flyttade inom länet och resterande kom från andra län varav den största inflyttningen skedde från Stockholms län (84 individer). För 2022 var motsvarande siffra 102 varav 37 flyttade in från Stockholms län.¹⁷⁹

Kommuntal Uppsala län 2023

Antalet asylsökande i Sverige har minskat de senaste åren. Coronapandemin påverkade också flyktingmottagandet och bidrog till att det minskade än mer. Såväl asylmottagandet såväl som vidarebosättningen påverkades. Vidarebosättning, också kallat flyktingkvoten, är de individer som tas ut som kvotflyktingar varje år. I Tidöavtalet framgår att Sverige ska ta emot 900 kvotflyktingar per år under mandatperioden, vilket medförde att läns- och kommunalen för 2023 blev lägre än väntat.

Under hösten 2022 tog länsstyrelsen beslut om kommunalen för 2023. Uppsala län ska ta emot 368 individer för bosättning fördelat mellan länets kommuner enligt tabellen nedan.

Kommuntal år 2023, individer för bosättning fördelat mellan länets kommuner

Kommun	Kommuntal 2023	Prognos övrigt mottagande	Prognos totalt mottagande
Enköping	6	40	46
Heby	6	5	11
Håbo	12	7	19
Knivsta	10	6	16
Tierp	6	12	18
Uppsala	46	179	225
Älvkarleby	1	9	10
Östhammar	16	8	24
Totalt	103	265	368

Källa: Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut med diarienummer 851-6503-2022.

¹⁷⁹ Migrationsverkets statistik över Vidareflyttade enligt ersättningsförordningen 2021 och 2022. Från län till län.

Bostadssituationen för nyanlända i Uppsala län

Samtliga av länets kommuner hade under 2022 ett kommuntal och därmed skyldighet enligt lag att ta emot nyanlända för bosättning. De allra flesta kommuner använder sig av sina allmännyttiga bostadsbolag och samarbetar med dem för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända. Det finns en god beredskap i länet för att ta emot nyanlända för bosättning. I årets bostadsmarknadsenkät har sju kommuner svarat att de har goda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning till nyanlända.¹⁸⁰ Endast en kommun uppger att de har stora utmaningar med att ordna boende för de som anvisas till kommunen. En möjlighet att erbjuda en bostad även för kommuner med beredskap innebär dock inte alltid att de lägenheter som finns tillgängliga matchar de behov som finns hos de anvisade nyanlända, vilket också lyfts av Uppsala kommun i årets enkätsvar. Länsstyrelsen har, utöver bostadsmarknadsenkäten, en lägesbildsenkät som skickas ut varje år till länets kommuner med frågor om integration där boende för nyanlända också finns med. Där framgår att flertalet kommuner inte har tillräckligt stora lägenheter att erbjuda till större familjer vilket medför att vardagsrum behöver användas som sovrum och fler än två familjemedlemmar behöver dela rum.

Av resultatet från lägesbildsenkäten 2022 framgår det att utbudet av lägenheter inte möter de behov som finns inom kommunen. Bristen på bostäder försvårar kommunernas förmåga att ta hänsyn till bostadsområdenas socioekonomiska förutsättningar vid erbjudandet av bostad till anvisade nyanlända. Samtliga kommuner som besvarat enkäten svarar att de ibland, sällan eller aldrig kan beakta dessa förutsättningar. Sammanfattningsvis leder utmaningarna med kommunernas bostadskapacitet till en medveten trångboddhet och försämrade förutsättningar för att motverka segregation i vissa delar av kommunen.

Kommunerna har olika sätt att försöka säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända. I årets enkätsvar har samtliga åtta kommuner uppgett att de har ett samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen.

Två kommuner tar kontakt med de allmännyttiga bostadsbolagen vid behov. Tre kommuner har ett regelbundet samarbete eller en överenskommelse med privata fastighetsägare. En kommun har egna bostadsrätter och småhus. Fyra kommuner har givit allmännyttan uppdraget att avsätta lägenheter eller har lägenheter som kan avsättas för anvisade nyanlända.

Kommunerna har också i den årliga lägesbildsenkäten svarat på frågor som rör boende för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Kommunerna

¹⁸⁰ I Bostadsmarknadsenkäten år 2022 har kommunerna ombetts skatta sina möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända på en skala 1-7, där 1 motsvarar mycket dåliga och 7 motsvarar mycket goda. 7 kommuner har uppgett 5-7 på skalan och en kommun har uppgett 2.

har en bra beredskap även för det mottagandet. Dock har boendialternativen varit av mer tillfällig karaktär såsom nedlagda äldreboenden, olika former av korridorsboenden och flera kommuner har lyft att det inte vet hur de ska hantera det mer långsiktiga behovet av bostäder för målgruppen. En kommun anger att deras tillfälliga kontrakt upphör mars 2023.

Tidsperspektiv för kommunernas boendelösningar för anvisade nyanlända

Tidsperspektiven på boendelösningarna för anvisade nyanlända varierar mellan länets kommuner. Enligt förarbetena till bostättningslagen framgår att lagen inte bör reglera vilken typ av bostad som kommuner bör erbjuda de nyanlända som anvisas, men poängterar att syftet med lagen är en snabbare etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Regeringens intention var att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda de nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder. En konsekvens av att lagen inte tydliggör vilket typ av boende som bör erbjudas är att kvaliteten och hyreskontrakten varierar mellan kommunerna.

Det finns en vilja hos majoriteten av kommunerna i länet att arbeta med frågor som rör en långsiktig och hållbar bostadssituation för gruppen nyanlända.

Tre av länets åtta kommuner som tar emot nyanlända på anvisning erbjuder nyanlända tillsvidarekontrakt, i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. En kommun erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade barnfamiljer och samtliga kvotflyktingar efter prövotid. En kommun ger alltid barnfamiljer tillsvidarekontrakt vid mottagande eller efter kortare tid. Endast en kommun erbjuder tidsbegränsade kontrakt till samtliga anvisade nyanlända och hänvisar dem sedan till bostadsmarknaden i hela Sverige efter att kontraktet löpt ut.

En nyanländ som deltar i Arbetsförmedlingens etableringsprogram har rätt till etableringsersättning. Etableringsersättningen ligger på 308 kronor per dag vilket innebär en månadsinkomst på ungefär 6 610 kr. Den som har barn har också rätt till etableringstillägg på 800 kr i månaden per barn i åldern 0–10 år, för äldre barn är ersättningen 1 500 kr, man kan dock få ersättning för max tre barn. För ett hushåll med två vuxna och två barn under tio år uppgår alltså ersättningarna till ungefär 13 920 kr.¹⁸¹ Nivåerna för etableringsersättning har legat på samma nivåer sedan de infördes 2010 vilket har uppmärksammats av såväl kommuner som länsstyrelser.¹⁸² För att

¹⁸¹ Försäkringskassan, Ersättning för dig som deltar i etableringsprogrammet hos Arbetsförmedlingen – Försäkringskassan.

¹⁸² Länsstyrelserna, Nationell återrapportering om beredskap och kapacitet nyanlända, 2021 och Uppsala kommun, skrivelse till arbetsmarknadsdepartementet, socialdepartementet, Sveriges kommuner och landsting samt Socialstyrelsen, 2019.

klara av kostnader för boende kan den nyanlända ansöka om bostadsbidrag hos Försäkringskassan och sedan kompletterande försörjningsstöd hos kommunen. I en skrivelse som Uppsala kommun gjorde 2019 till bland annat Socialdepartementet framgick att 76 % av de inskrivna i etableringsprogrammet också uppbar försörjningsstöd genom kommunen. Även i årets dialoger med kommunerna i länet framkommer det att antalet nyanlända som behöver kompletterande försörjningsstöd ökar.

Bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända i Uppsala län

Bostadssituationen för dem som bosätter sig på egen hand hos familj och vänner eller i egen lägenhet har länge varit svår i länet. Enligt inrapporterade svar i bostadsmarknadsenkäten 2022 bedömer samtliga åtta kommuner att det råder ett underskott för de nyanlända som bosätter sig på egen hand i kommunerna.

Endast en kommun skriver i bostadsmarknadsenkäten att de gör insatser för självbosatta nyanlända, jämfört med tre kommuner förra året. Flera kommunerna signalerar att de inte har samma ansvar för självbosatta nyanlända som de har för de anvisade. En kommun beskriver hur bosättningsformen är direkt olämplig och att självbosättning riskerar att leda till trångboddhet och segregation. Kommunen belyser också att det ibland finns en förhoppning att kommunen, efter att individen erhållit permanent uppehållstillstånd, ska erbjuda en bostad, men att de inte är något som kan utlovas från kommunens sida. Heby kommun uppger att de ger självbosatta tips och råd om hur skaffar man bostad i Sverige medan Uppsala kommun ger de hushåll som kommer i kontakt med socialtjänsten information om bostadssituationen i Uppsala med omkrets.

En ytterligare aspekt som har lyfts i samtal med kommunerna i år är att nyanlända är en särskilt utsatt grupp i förhållande till oseriösa hyresvärdar. Nyanlända vet i mindre utsträckning om vilka rättigheter och skyldigheter som finns enligt lag mellan hyresgäster och hyresvärdar. Allvarliga brister i boendet innebär stort lidande för den enskilde och en samhällsekonomisk förlust för alla. Det har också framkommit att det är svårt för en kommun att kontrollera förhållandena i bostäderna när nyanlända bosätter sig själva.

Boende för personer med skydd enligt massflyktsdirektivet

Från och med 1 juli 2022 anvisar Migrationsverket kommuner att ordna boenden för personer som har fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet. Kommunerna får då ansvaret för anskaffning och drift av boendet för massflyktingar. Kommunen ska ha ordnat boende senast inom en månad från tidpunkten för Migrationsverkets beslut att kommunen ska ordna boendet.

Som tidigare beskrivits har massflyktingar ett tillfälligt uppehållstillstånd som sträcker sig som längst till och med den 4 mars 2024. I sin senaste prognos utgår Migrationsverket från att det är sannolikt att EU:s

massflyktsdirektiv förlängs ytterligare ett år, till mars 2025. En utlänning som har beviljats uppehållstillstånd med tillfälligt skydd ska inte folkbokföras enligt aktuell lagstiftning. Folkbokföring kan bli aktuellt om utlänningen kan komma att vistas i landet med stöd av det beviljade tillståndet i mer än tre år.

Barns bostadssituation i länet

Barnkonventionen stadgar att alla barn har rätt till en levnadsstandard som tillgodoser den andliga, psykiska och fysiska, moraliska och sociala utvecklingen framför allt vad gäller bostad.¹⁸³ Den 1 januari år 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Utan någon åtskillnad gäller konventionens grundprinciper alla barn i en medlemsstats jurisdiktion.¹⁸⁴

Den som i första hand ska verka för att barnet får en god levnadsstandard är föräldrarna eller den som i andra fall ansvarar för barnen men det är medlemsstaternas uppgift att stötta föräldrarna genom sina resurser. Eftersom bostaden är en central mänsklig rättighet det förväntas att staterna tar ett långgående ansvar.¹⁸⁵ Kommunerna ska via sin socialtjänst ansvara för att enskilda får stöd och hjälp och de har också ett ansvar för att verka för att barn och unga växer upp under goda och trygga förhållanden.¹⁸⁶ Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är en viktig del och fokus har länge legat på just vräkningar. Vräkningar som berör barn visar dock inte hela bilden av barns utmaningar på bostadsmarknaden. Barn som lever i hemlöshet syns inte i statistiken, inte heller den stora gruppen som saknar ett tryggt boende. Ett otryggt boende för ett barn kan se olika ut. Det kan till exempel vara ett korttidskontrakt, rivningskontrakt, skyddat boende, akutboende eller inneboende eller tredjehandskontrakt.¹⁸⁷ En annan faktor som påverka barns övriga levnadsvillkor är låg ekonomisk standard. Flera olika risker ökar då, liksom risken för psykisk och fysisk ohälsa och trångboddhet.

¹⁸³ Barnkonventionen, artikel 27.

¹⁸⁴ Barnkonventionen, artikel 2.

¹⁸⁵ Barnkonventionen, artikel 27.3.

¹⁸⁶ 2 kap 1 och 5 § Socialtjänstlagen (2001:453)

¹⁸⁷ Barnombudsmannen, Blir det nå skillnad - eller säger vi det här helt i onödan?, s. 19.

Utmaningar och befarade utmaningar på bostadsmarknaden i länet

Boendesegregation

Statistik från SCB visar att andelen invånare som lever med låg ekonomiska standard¹⁸⁸ ökat..I tabellen nedan anges hur andelen invånare som lever med låg ekonomisk standard har ökat i länet, kommun för kommun.

Andelen invånare som lever med låg ekonomisk standard, Uppsala län

Kommun	Låg ekonomisk standard 2015	Låg ekonomisk standard 2022
Enköping	12,3	14,1
Heby	17,3	18,1
Håbo	6,7	7,8
Knivsta	6,4	8,4
Tierp	16,3	18,4
Uppsala	13,7	15,6
Älvkarleby	15,3	16,9
Östhammar	11,8	12,7

Källa: SCB, Statistikdatabasen, Indikatorer inkomstfördelning efter region och år

Större ekonomiska klyftor i länet innebär en större risk för att boendesegregation och att därmed ojämna livsförutsättningar uppstår eller bibehålls

Vissa renoveringar och bostadssegregation

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes frågor kopplade till en utredning om boendesegregation.¹⁸⁹ I årets bostadsmarknadsenkät inriktade sig därför frågorna om boendesegregation på att kartlägga arbetet för att motverka att hyresgäster tvingas flytta på grund av hyreshöjningar till följd av standardhöjande renoveringar.¹⁹⁰ Kommunerna i länet har bland annat fått besvara frågor om vilka möjligheter som hyresgäster har att bo kvar i sin bostadslägenhet efter större renoveringar i allmännyttan.¹⁹¹

¹⁸⁸ Låg ekonomisk standard är ett relativt fattigdomsmått och avser den andel av personer som lever i hushåll vars ekonomiska standard är mindre än 60 procent av medianvärdet för riket. Definition från SCB.

¹⁸⁹ Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation, Dir. 2022:116

¹⁹⁰ Boverkets, Bostadsmarknadsenkät 2023.

¹⁹¹ Boverkets, Bostadsmarknadsenkät 2023.

Hyrens storlek bestäms i de flesta fall genom förhandling mellan hyresmarknadens parter, men i vissa fall kan dock parterna inte enas om vad som är en skälig höjning av hyran. I sådana fall har hyresgästen rätt att få hyran prövad. Prövningen är ett skydd för hyresgästen som inte ska kunna tvingas bort från sin bostadslägenhet på grund stora hyreshöjningar till följd av renoveringar.¹⁹²

I alla kommuner utom en har det genomförts större renoveringar i det allmännyttiga beståndet.¹⁹³ Det är dock inte all typ av renovering som kan leda till bostadssegregation.¹⁹⁴ Större renoveringar kan innebära att stora delar av ett bostadsbestånd renoveras till samma standard som de haft tidigare. Det innebär i sig ingen risk för hyreshöjning och det kan till exempel innebära att ett parkettgolv slipas eller att väggar målas om.¹⁹⁵ Större renoveringar kan dock inbegripa renoveringsåtgärder som ger hyresvärden rätt att begära högre hyra, så kallade standardhöjande åtgärder. Exempel på åtgärder som kan innebära hyreshöjningar är golvbyten, badrumsrenoveringar, byten av kök och fönster om det innebär att standarden därmed höjs.

Kommunerna i Uppsala län har fått svara på om det genomförts några större renoveringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet sedan 2018. Sju kommuner svarat ja. Andelen hyresgäster som bor kvar efter sådan större renovering har varierar från 60 procent till 100 procent enligt kommunernas svar.¹⁹⁶ Alla kommuner utom en har uppgett att lägenheterna i huvudsak inte renoveras succesivt vid tomställande. Endast en kommun i länet erbjuder hyresgästerna möjlighet att välja en nivå på renoveringen som följs av ett hyrespåslag i relaterat till valet. Tre kommuner erbjuder sina hyresgäster att flytta till annan bostad i beståndet inför större renovering. Sju av länets åtta kommuner har svarat att deras allmännyttiga bostadsföretag erbjuder samråd och dialog med hyresgästerna inför större renoveringar. Samrådet och dialogen innebär en bättre relation till hyresgästerna innan och under renoveringen, uppger alla kommuner som erbjuder detta. Fem av kommunerna uppger att det ger hyresgästerna ett ökat inflytande och sex kommuner uppger att samråd och dialog också innebär att fler hyresgäster har möjlighet att bo kvar.

Fyra av länets åtta kommuner har i bostadsmarknadseennkät svarat att de eller deras allmännyttiga bostadsföretag, vid större renoveringar, brukar teckna någon form av avtal med part för hyresgästerna om samrådsprocessen. Endast en av kommunerna uppger att de använder det samrådsavtal som Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen tagit fram. Fem kommuner i länet uppger att kommunen eller deras allmännyttiga bostadsföretag planerar att genomföra

¹⁹² 53 § 12kap Jordabalk.

¹⁹³ Boverkets, Bostadsmarknadsenkät 2023.

¹⁹⁴ Jmf 55a § 12 kap. Jordabalk.

¹⁹⁵ 9 § 12 kap Jordabalken.

¹⁹⁶ Boverkets, Bostadsmarknadsenkät 2023.

större renoveringar under åren 2023–2024 och att samråd och dialog då kommer genomföras.

I samtal med kommunerna har fler kommuner också påtalat att de arbetar aktivt med att försöka hålla nere renoveringskostnaden och i förlängningen hyran. Metoder som används för att dämpa effekten av en hyreshöjning är stegvis infasning av hyran i överenskommelse med hyresgästföreningen. Andra insatser som nämnts är att vissa kommuner lägger tid på att tydligt informera hyresgäster inför renovering samt dialog. En kommun har också uppgivit att de det finns ett samarbete med Hyresgästföreningen och referensgrupper av hyresgäster.

Social dumpning

Länsstyrelsens kartläggning av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, social dumpning, år 2021 och slutsatserna.

Under 2021 uppdrog regeringen till länsstyrelserna att initiera samverkan mellan kommuner för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, så kallad social dumpning. Länsstyrelsen har genomfört uppdraget genom en initial kartläggning genom enkätutskick, möten och workshops med kommuner såväl som utvalda civilsamhällesorganisationer i länet. Från redovisningen som länsstyrelsen gjort till regeringen, efter avslutat uppdrag, framgår följande:

Länsstyrelsen bedömer att aktiv medverkan till bosättning i annan kommun förekommer inom länet, men att inflyttning av personer i omedelbart behov av ekonomiskt bistånd till följd av misstänkt aktiv medverkan till övervägande del sker från kommuner utanför länet.

Länsstyrelsen bedömer att bostadsbrist är en drivande faktor bakom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, och att företeelsen i hög utsträckning har en systematisk karaktär. Kommuner med större tillgång till bostäder inom länet uppfattas vara påverkade av aktiv medverkan i högre utsträckning än kommuner som uppger att de har bostadsbrist.

Länsstyrelsen bedömer att aktiv medverkan till bosättning i annan kommun utgör ett hinder för individer i behov av ekonomiskt bistånd att få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda, samt att företeelsen riskerar att drabba barns rättigheter i särskilt stor omfattning.

Länsstyrelsen bedömer att de åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas inom ramen för uppdraget har en positiv effekt genom ökad samverkan och erfarenhetsutbyten mellan länets kommuner.

Länsstyrelsen anser att samverkan mellan kommuner inom länet för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun har positiv effekt, men att samverkan även bör ske över länsgränserna då företeelsen inte främst uppfattas ske mellan kommuner inom länet.

I årets Bostadsmarknadsenkät tillkom några frågor om social dumpning.¹⁹⁷ Frågorna ställdes på uppdrag av utredningen Motverka social dumpning (Fi 2022:17).

Social dumpning i länet enligt bostadsmarknadsenkäten 2023

I årets enkät fick samtliga kommuner frågan om kommunen under år 2022 tagit emot nya hushåll i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat till deras kommun, utan att de själva uttryckt en tydlig vilja att flytta. Av länets åtta kommuner har fem kommuner svarat ja. Den sociala dumpningen förekommer både till länet från andra län men också inom länet, enligt kommunernas svar. Kommunerna har dock betonat att det är svårt att bedöma när det är att betrakta som social dumpning eller ej.

Grupper som identifierats och som enligt kommunernas uppfattning utsätt för social dumpning är nyanlända som deltar i eller som är i slutet av etableringsprogrammet. En kommun har lyft att det finns ett behov av att se över bosättningslagen. Kommunen betonar att syftet med lagen har varit att alla kommuner ska vara med och ta ansvar för mottagandet av nyanlända för att förbättra de nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Detta syfte blir svårt att uppnå när nyanlända bara får ett tidsbegränsat boende under etableringstiden. I många fall är de enda inkomsterna som denna grupp har försörjningsstöd, uppger kommunen. Andra grupper som kommunerna menar utsätts för social dumpning är våldsutsatta kvinnor och hushåll med social problematik.

Vräkning och hemlöshet.

Socialstyrelsens enkät om hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbete

Varje år skickar Socialstyrelsen ut en enkät till alla kommuner och stadsdelar i Stockholm och Göteborg. Enkäten ska fånga hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I enkäten fick kommunerna svara på olika frågor gällande hur kommunerna arbetar.

Enligt bostadsmarknadsenkäten hade en av åtta kommuner i länet uppsökande verksamhet för akut hemlösa. Hälften av kommunerna i länet har uppsökande verksamhet för dem som riskerar förlora sitt boende. Vid tidpunkten för enkäten hade ingen av kommunerna en kommunövergripande plan mot hemlöshet och utestängning på bostadsmarknaden. Fem kommuner erbjuder enklare hushållsekonomisk rådgivning. En kommun hade kartlagt hemlösa personer i kommunen och

¹⁹⁷ Begreppsförklaring bostadsmarknadsenkäten.

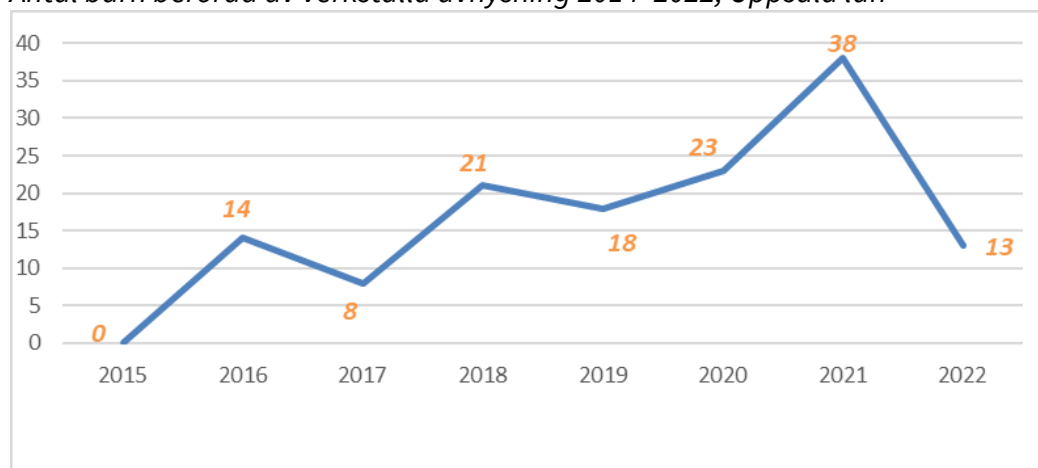
två kommuner hade en aktuell rutin för arbetet med vräkning av barnfamiljer. Enkätdata har insamlats under januari och mars år 2022.¹⁹⁸

Avhysningarna har minskat

I Uppsala län har antalet ansökningar om avhysningar ökat under de senaste åren. Statistiken indikerar dock att avhysningarna minskar i länet. År 2022 tog Kronofogden emot 223 ansökningar om avhysning i Uppsala län jämfört med 173 ansökningar år 2021. Antalet verkställda avhysningar var 87 stycken år 2022 medan antalet år 2021 var 73. Procentuellt innebär det att antalet verkställda avhysningar sjunkit från 42 till 39 procent.¹⁹⁹

Avhysningar som berör barn har också ökat under senare år. Antalet barn som berörs av verkställda avhysningar har mer än fyrdubblats inom en fyraårsperiod.²⁰⁰ I diagram och tabeller nedan illustreras antal barn som berörts av verkställd avhysning från år 2015 till 2022. Föregående år tycks dock den negativa trenden ha vänt och antalet barn som har vräkts har minskat med två tredjedelar. I diagrammet nedan redogörs för hur många barn som berörts av verkställda vräkningar mellan år 2015 och år 2022.

Antal barn berörda av verkställd avhysning 2014–2022, Uppsala län



Källa: Kronofogden, Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn, 2015–2022.

I tabellerna nedan redovisas hur många barn som avhysts per kommun utifrån Kronofogdemyndighetens rapporterade antal barn berörda av avhysningen och vilken form av boende som de då bodde i respektive hur många barn som berördes av en begäran om avhysning men som sedan inte avhystes under år 2022.

¹⁹⁸ Socialstyrelsen, Öppna jämförelser socialtjänst 2022, Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

¹⁹⁹ Kronofogden, Avhysnings statistik, den 23 maj 2023.

²⁰⁰ Kronofogden, Barnvräknings statistik 1 juni 2022.

*Barn berörda av verkställd avhysning år 2022, Uppsala län**

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växervis boende	Umgängesbarn
Enköping	10	10	0	0
Heby	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Håbo	2	2	0	0
Knivsta	5	5	0	0
Tierp	2	2	0	0
Uppsala	18	9	0	9
Älvkarleby	i.u.	i.u.	i.u.	0
Östhammar	1	0	0	1
Totalt i länet	38	28	0	10

* Statistiken redovisas per kommun avseende det totala antalet barn liksom uppdelat på barnets boendeform.

Källa: Kronofogden, Barn berörda av verkställd avhysning, 2020.

I tabellen nedan redogörs för hur många barn som berördes av en begäran om avhysning men som sedan inte avhystes under år 2021.

Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkställdes år 2022, Uppsala län

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växervis boende	Umgängesbarn
Enköping	4	1	6	0
Heby	0	6	2	0
Håbo	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Knivsta	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.
Tierp	7	i.u.	i.u.	u.i.
Uppsala	16	11	0	1
Älvkarleby	4	2	i.u.	i.u.
Östhammar	i.u.	i.u.	0	0
Totalt i länet	31	20	6	1

Källa: Kronofogden, Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkställdes, 2021.

Del 3 Analys och slutsats av omvärldsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden och på bostadsförsörjningen i länet

Omvärldsutvecklingen, nationella underlag och målen för bostadsbyggandet

Omvärldsutvecklingen och länet

Förutsättningarna på bostadsmarknaden har påverkats mycket negativt av omvärldsutvecklingen. Länsstyrelsen ser att det finns flera olika faktorer som var för sig och tillsammans skapar stor osäkerhet på bostadsmarknaden och som riskerar att kraftigt begränsa byggandet av bostäder. Samtidigt växer befolkningen i Uppsala län. Konsekvensen blir att bostadsbristen riskerar växa i snabb takt.

I skrivandets stund har inflationstakten minskat något, men länsstyrelsen vill här framhålla att effekten av räntehöjningarna inte nått ut ännu. Det är också oklart när inflationen kommer ligga på en nivå som för hushållen, fastighetsbranschen och Riksbanken känns betryggande.

Bostadsmarknadens utveckling och utvecklingen i omvärlden hänger tätt samman och osäkerheten är stor.

Under tiden som byggtakten minskar är det viktigt att det vidtas åtgärder för att på både kort och lång sikt möta utmaningarna med lämpliga och effektiva insatser.

Omvärldsutvecklingen har testat nationella kunskapsunderlag för ett hållbart bostadsbyggande

Enligt budgetpropositionen år 2023 är flera olika underlag viktiga för att regeringen ska kunna följa hur bostadsförsörjningen i riket lever upp till målen för bostadsbyggande. Några av underlagen är Bostadsmarknadsenkäten, SCB:s statistik för förväntat påbörjat byggande och Boverkets underlag om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses. Snabbt förändrade förutsättningarna på den nationella och regionala bostadsmarknaden har visat att underlagen har sina begränsningar. Begränsningarna leder till att underlagens minskade tillämpbarhet vid kraftiga förändringar på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadsenkäten.

Kommunernas uppfattning är ett viktigt underlag för regeringens uppfattning om bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen. En del av underlaget är den årliga bostadsmarknadsenkäten. Fler kommuner har i år signalerat att de är högst osäkra på det faktiska bostadsmarknadsläget på grund av omvärldsutvecklingen. Flera kommuner har lyft att enkätsvaren är en stillbild av kommunernas uppfattning under januari månad och att höjd styrränta och högre priser fortsätter att inverka på marknaden. Bara under

den senaste tiden har flera faktorer som påverkat marknaden, som styrränta och inflationen ändrats. Det har troligen påverkat utvecklingen på bostadsmarknaden efter kommunernas enkätsvar den 31 januari och efter länsstyrelsens kvalitetssäkring av svaren fram till och med den sista februari 2023. Länsstyrelsen bedömer att det också kan finnas fördröjningseffekter på vissa delar av länets bostadsmarknad. De kommuner som tidigare inte kände av omvärldsläget kanske skulle ha en annan bild av bostadsmarknaden idag. Flera kommuner har insiktsfullt lyft att det också finns en risk att inbromsningen av bostadsbyggandet underskattas och att framtida bostadsbyggandet idag är svårt att prognostisera.

SCB:s statistik för förväntat påbörjat byggande har sina begränsningar. Ett av de underlag som stresstestats under bostadsmarknadsförändringarna är SCB:s statistik på förväntat påbörjat byggande. I SCB:s senaste pressmeddelande om minskat bostadsbyggande framgår att antalet påbörjade bostäder har minskat drastiskt under loppet av ett år. Det är oroande i sig. Läget på bostadsmarknaden kan dock vara allvarligare än vad statistiken visar. SCB:s statistik utgår nämligen i vissa fall från antalet givna startbesked och speglar den inte hur många bostäder som faktiskt påbörjas, om bostadsbyggandet bromsas in eller hur mycket. Ett startbesked är inte samma sak som att bostäderna faktiskt byggs. Statistiken för bostadsbyggande kan tvärtom justeras upp till fem år framåt i tiden. Det är därför tydligt att statistiken har sina begränsningar. Ett tillförlitlighet underlag för att få kunskap om bostadsmarknaden möjlighet att tillgodose invånarna med bostäder saknas. Enligt budgetpropositionen 2023 är viktiga utgångspunkter för regeringens bedömning antalet påbörjade och färdigställda bostäder i förhållande till befolkningsutvecklingen. För att regeringen ska kunna agera skyndsamt och effektivt behövs ett underlag som också redogör för det faktiska byggandet av bostäder.

Boverkets underlag om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses baserar sig på data från 2020

Länsstyrelsen anser generellt att det är bra att kommunerna får ta del av ett nationellt underlag som redogör för vilka behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen har dock noterat att dataunderlaget baserar sig på underlag från 2020 och att bostadsmarknadens förutsättningar förändrats snabbt. Underlaget som kommunerna ska använda sig av behöver bearbetas för att representera förhållanden idag med inflation, höjda bolåneräntor och så vidare. Mot bakgrund av att inkomstklyftorna växer i länet och att möjligheten att efterfrågan ägda boenden tycks ha minskat är troligen andelen som har en ansträngd boendeekonomi, med eller utan KALP, troligen högre idag än år 2020.

Underlaget har också sina begränsningar utifrån inkluderingsperspektiv, hemlösa inkluderas exempelvis inte i detta underlag.

Länsstyrelsen anser att det generellt behövs en vidareutveckling av tillgänglig statistik, exempelvis genom mer frekventa och omfattande hemlöshetskartläggningar, för att synliggöra och analysera alla de bostadsbehov som inte tillgodoses idag.

Omvärldsutvecklingen och en omvärderad bostadskonsumtion i länet

Det står klart att omvärldsutvecklingen och efterföljande penningpolitiska åtgärder har inverkat på bostadsmarknadsläget i länet.

Den breda prisuppgången avsåg framför allt varor som gemene man konsumerar, såsom livsmedel. Stigande livsmedelspriser och räntehöjningar har påverkat hushållens ekonomiska förutsättningar negativt nationellt. Samma utveckling kan ses när det gäller bostadsmarknaden i länet.

Omvärldsutvecklingen har haft en avkylande effekt på bostadsmarknaden i länet. Högre kostnader och krympande ekonomiska marginaler i byggprojekten försvårar också möjligheten att hålla nere boendekostnaderna för både hyresgäster och de som äger sin bostad. Det minskade byggandet är ett tecken på att nya bostäder nu inte efterfrågas till aktuella pris- och hyresnivåer. De faktorer som uppgivits utgöra hinder för byggandet kan kopplas till omvärldsutvecklingen under senare år. Likt föregående år meddelar kommunerna att bostadsbyggandet fortsatt minskat på länets bostadsmarknad.

Investorare drar sig generellt för att bygga om kostnader är svåröversäglbara och om det som byggs kräver större ekonomiska marginaler. Länsstyrelsen anses därför att det nu dessutom finns en risk för minskade bostadsinvesteringar om så inte redan kan konstateras.

I länet finns idag också en vikande efterfrågan på det nyproducerade och ägda bostadsbeståndet när inflationen stigit och Riksbanken höjt styrräntan för att bekämpa inflationen. Det finns nu statistik som tydligt indikerar fallande bostadspriser på både nyproducerade bostadsrätter och villor.

Minskad efterfrågan i det ägda beståndet i länet innebär troligen också att konkurrensen kan hårdna på andra delar av marknaden. Det är en slutsats som länsstyrelsen drar. Det finns förvisso inte data på att efterfrågan på hyresbostadsmarknaden ökat generellt i Uppsala län. Sådan data finns dock för flera stora städer liksom i riket nationellt. En efterfrågan på ägda bostäder som så markant minskar inom loppet av så kort tid på bostadsmarknaden beror dock sannolikt inte på ett kraftigt ökat utbud inom annat bestånd eller ett förändrat behov. Det styrker i stället att efterfrågan flyttat mellan olika bostadsbestånd utifrån hushållens förändrade ekonomi. En minskad efterfrågan inom det ägda beståndet får därmed indirekt förstås som en risk för ökad efterfrågan på hyresrätter, i vart fall på kort sikt.

En ökad efterfrågan på viss bostadstyp innebär dock inte alltid att den efterfrågade typen av bostäder kommer uppföras. Det är ytterligare en slutsats som länsstyrelsen drar utifrån denna analys.

Även om exempelvis efterfrågan på en viss typ av bostäder skiftat till andra bostadsformer, innebär det inte att behovet för dessa bostäder blivit mindre. Att efterfrågan minskat i takt med hushållens ekonomi ska inte likställas med att behovet av bostäder minskat i motsvarande mån på samma korta tid. Det är också något som exempelvis Uppsala kommun fångat upp tydligt i sin analys av bostadsmarknadsläget när de beskriver att behovet inte minskat men att marknadsförutsättningarna ser annorlunda ut idag. Kommunernas insikt i att efterfrågan inte är samma sak som behoven är viktig. En viktig uppgift för det allmänna är nämligen att bevaka bostadsbehoven för grupper med mindre ekonomiska resurser. De kan ofta inte efterfråga en nyproducerad bostad och marknaden följer ofta en generell efterfrågan, i stället för behov.

Flera kommuner i länet har också uppmärksammat länsstyrelsen på att även om bostadsmarknaden för en viss grupp anses balanserad och inne bär det inte att bostäderna motsvarar behoven hos de aktuella målgrupperna. Så är fallet för nyanlända som försörjs med bostäder men där bostäderna inte alltid motsvarar hushållens behov. Länsstyrelsen drar därmed slutsatsen att om tillgången och antalet lägenheter stämmer överens med det kvantitativa behovet så kanske de ändå inte matchar med det behov som finns utifrån storlek, pris eller till exempel specialanpassning.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning och den föregående analysens betydelse

Riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och arbetet för framtagande av nya riktlinjer ska därmed ske kontinuerligt. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska dock nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Det framgår av lag. Lagstiftaren har ansett att också förändrade förutsättningar är skäl att förnya riktlinjerna.²⁰¹ En av förutsättningarna som har förändrats markant inom loppet av kort tid är marknadsförutsättningarna på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen anser att omvärldsutvecklingens effekter på den nationella bostadsmarknaden, liksom på bostadsmarknaden i länet, kan utgöra sådan förändrade omständigheter som innebär att kommunerna är förpliktade att ta fram nya riktlinjer.

Riktlinjerna är viktiga i sig för att fastställa vilka konkreta insatser som ska göras och det är också ett sätt att på kort sikt justera åtgärder för bostadsförsörjning utifrån nuvarande marknadsförutsättningar. Det allra viktigaste för välskrivna riktlinjer är dock kommunernas lokala bostadsmarknadsanalys. Det är ytterst kommunernas analys av den lokala

²⁰¹ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

och kommunala bostadsmarknaden som kommer visa vilka åtgärder som kommunerna bör vidta på den lokala och den regionala bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen konstaterar dock att omvärldens och bostadsmarknadens koppling till det finansiella systemet och penningpolitiken har gjort marknadens förutsättningar oförutsägbara. Länsstyrelsen drar slutsatsen att i detta skede när bostadsbyggandet av fler olika skäl kraftigt viker neråt blir underhållsarbetet i befintligt bostadsbestånd än viktigare. I det arbetet kan såväl allmänna som privata aktörer ta ansvar och gemensamt verka för att det befintliga bostadsbeståndet underhålls och att det totala beståndet utnyttjas så effektivt som möjligt.

Länsstyrelsen är också införstådd med att byggtakten behöver upprätthållas samtidigt som det behövs flera parallella åtgärder för en hållbar bostadsförsörjning. I kontakt med kommunerna vidtas redan flera olika åtgärder vilket Länsstyrelsen bedömer är positivt och nödvändigt.

Kommunernas olika utmaningar och resurser

De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Skillnader råder även inom och mellan Uppsala läns kommuner.

Länsstyrelsen konstaterar att grundförutsättningarna för den kommunala bostadsmarknaden har stor betydelse för bostadsförsörjningen. Nationella beslut om indragande av investeringsstöd har exempelvis beskrivits som avgörande för vissa orters bostadsbyggande. Tierp har lyft det vid årets kommunmöten och flera andra kommuner såsom Älvkarleby och Heby har lyft samma sak. I Knivsta har kommunens läge å andra sidan lyfts upp som en skyddande effekt vid förändrade marknadsförutsättningar.

Utmaningarna när det kommer till bostadsförsörjning är därför bitvis vitt skilda i länet.

Länsstyrelsen har konstaterat att resurserna att hantera bostadsförsörjningens utmaningar idag varierar i länets olika kommuner. Det är inget unikt för Uppsala län men bör ändå nämnas. Inte minst utifrån att olika nationella kunskapsunderlag för bostadsförsörjning behöver bearbetas eller kompletteras för att de ska bli användbara för avsett syfte, det vill säga för att analysera bostadsmarknaden och förutsättningarna för bostadsförsörjning på lokal nivå. De kommuner som har mindre resurser förväntas dock enligt lag göra samma analysarbete och omarbeta samma underlag som kommuner med stora resurser. Ett underlag som på ett bättre sätt hänger med när omvärldsutvecklingen inverkar på marknaden skulle fungera resursutjämnande och är därför önskvärt.

Den svenska bostadsmarknaden och dess exponering mot omvärlden gör att länsstyrelsen frågar sig om alla kommuner i framtiden behöver räkna med snabba svängningar på bostadsmarknaden. Pandemier antas bli vanligare och internationella händelser innebär till exempel en internationellt

stigande inflation som driver på penningpolitiska åtgärder. Länsstyrelsen frågar sig också om kommunerna ska vara beredda på att snabbt anta nya riktlinjer i liknande situationer eller om de i stället i sina riktlinjer ska utgå från olika scenarion för att göra riktlinjerna mer flexibla i förhållande till snabbt förändrade förutsättningar.

Behovet av bostäder

Länsstyrelsen har utifrån denna analys dragit slutsatsen att både utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden kan eller skulle kunna beräknas i olika ekonomiska modeller och statistik. Länsstyrelsen har dragit slutsatsen att behoven på bostadsmarknaden är svåra att beräkna. Behovet är mer än siffror och behoven för en individ kan förändras både snabbt och flera gånger genom livet. En välfungerande bostadsmarknad ska dock framför allt ses utifrån om utbudet svarar mot behoven.

I Uppsala län anser alla åtta kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden. Utifrån Boverkets definition som kommunerna utgår ifrån innebär ett underskott att utbudet är mindre än behov och efterfrågan. Kommunernas bedömning tar alltså inte bara hänsyn till efterfrågan och utbud, utan också till behovet.

Det finns behov som inte är tillgodosedda på bostadsmarknaden och som delas av majoriteten av länets åtta kommuner. Sju av åtta kommuner har i år angett att det finns ett behov av prisrimliga bostäder. Det är enligt kommunerna en av anledningarna till att det råder underskott på bostäder i förhållande till behoven i länet. Prisrimliga bostäder är framför allt ett verktyg för socialtjänstens arbete med att motverka vräkningar och hemlöshet. Om priset för boenden som kommunen kan erbjuda är för dyrt blir boendet ofta kortsiktigt. Nyproduktionens ökade kostnader blir därför ett bostadsförsörjningsproblem både för kommunen och konsumenterna. Kommuner framför att folk förflyttar sig från nyproduktion till de äldre och billigare delarna av beståndet. Bilden av för dyra bostäder har stärkts av kommunernas bedömning att kötiderna till de billiga lägenheterna är längre och att det redan nu råder brist på prisrimliga bostäder. Om längre kötider dessutom kan kopplas till högre inkomster betyder det att de med bättre ekonomiska förutsättningar också kan flytta till de billigaste hyresbostäderna. Den dyra nyproduktionen lämnas då till de som har sämre ekonomiska förutsättningar. De har ibland svårare att sig in på marknaden med hyresvärdars inkomstprövningar men de kan också ha svårare att hålla sig kvar långsiktigt i den dyrare nyproducerade hyresbostaden.

Underskottet på bostäder slår generellt mot hushåll som är på väg in på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Redan innan omvärldsutvecklingen slog mot hushållens ekonomi generellt var det ett problem för personer med försörjningsstöd eller andra ersättningar för sitt uppehälle (pension, sjukpenning, aktivitetsersättning etcetera) för att säkra sin boendesituation. Vissa hyresvärdar utestänger dessa grupper från en del

av bostadsmarknaden genom att hyresvärdarna har krav på viss typ av inkomst för att kunna få ett hyresavtal. Den kraftigt ökade inflationen har också inneburit att de som uppburit föräldrapenning och sjukpenning inte heller fått ersättning som justerats upp i realtid i takt med inflationen. Nyanländas etableringsersättning har också legat på samma nivåer sedan 2010. För denna grupp har inflationens negativa effekter naturligtvis känts av. Antalet nyanlända som behöver kompletterande försörjningsstöd ökar dessutom. Men även barnfamiljer generellt tycks drabbas av en större så kallad miniflation²⁰² än andra, vilket också gör att fler barn indirekt riskerar blir en utsatt grupp på bostadsmarknaden. De individer som har flera av dessa utsattheter till exempel en funktionsnedsatt förälder med flera barn eller en våldsutsatt kvinna riskerar också ett större utanförskap på bostadsmarknaden på grund av den senaste tidens allmänna prisuppgångar och räntehöjningar.

I Uppsala län växer också inkomstklyftorna vilket innebär svårigheter för en större grupp invånare i länet att tillgodogöra sig bostad, i vart fall på den ägda bostadsmarknaden. Det kan också öka boendesegregation i länet vilket blir kostsamt både för individerna och samhället.

Grupper som funktionsnedsatta, våldsutsatta och nyanlända och de med utländsk bakgrund är mer utsatta ekonomiskt nu. De får svårare att dels ta sig in på bostadsmarknaden men kan också få svårare att hålla sig kvar när hushållens kostnader ökar. För gruppen med mindre ekonomiska marginaler är kommunernas vräkningsförebyggande arbete mycket viktigt.

I ljuset av den senaste tidens utveckling och penningpolitikens åtstramning blir det också allt tydligare att också de som har det gott ställt har en annan utblick på bostadsmarknaden idag. De som idag har tillräcklig ekonomi för att ta höga lån känner nu av en styrränta som slår lika hårt som den åttaprocentiga styrräntan under mitten av 1990-talet och en kraftigt och snabbt stigande inflation på det. Om gruppen som saknar ekonomiska förutsättningar att ta sig in på bostadsmarknaden blivit större finns också en ökad risk för strukturell hemlöshet. Omvärldsutvecklingen har på så sätt också försatt många som har det gott ställt på bostadsmarknaden i större risk att hamna i strukturell hemlöshet om utbudet av bostäder bromsas in och bostadsbehoven inte kan tillfredsställas på marknaden idag. Det kan räcka med skilsmässa eller sjukdom för att man ska ha svårt att hålla sig kvar eller finna ny bostad.

Vissa kvinnor som önskar lämna en dysfunktionell relation vågar inte ta sig ur sina förhållanden på grund av att det är svårt att hitta en ny lämplig bostad. För en del, inte minst barn till våldsutsatta kvinnor som befinner sig i otrygga hemförhållanden, kan konsekvenserna bli stora länge och prägla hela livet. Men även här finns intersektionella perspektiv. En nyetablerad

²⁰² Begreppet miniflation förklaras närmare under Rubriken Omvärldsutvecklingen, penningpolitiken och bostadsmarknadens aktörer.

kvinnor som blir våldsutsatta kommer ha det svårare än andra kvinnor i landet i samma situation. Hon riskerar i större utsträckning dra sig för att lämna och ta steget ut till en bostadsmarknad i underskott på grund av risken för utestängning. I tider då kvinnors eller andra gruppers ojämna ekonomiska villkor riskerar de att bli mer beroende av hjälp utifrån eller bli mer utlämnade om sådan hjälp uteblir.

Hushållens minskade ekonomiska förmåga att efterfråga bostäder har lett till att bostäder inte heller byggs med dagens prisbild något som också är en oroande marknadseffekt. Ett bostadsbyggnadsunderskott som ackumulerat under lång tid riskerar därmed att bli större.

De räntekänsliga fastighetsföretagen har snabbt påverkats av styrräntehöjningar, erfar en mindre efterfrågan och har dessutom högre kostnader. Uppsala kommun har dragit slutsatsen att diskrepansen mellan påbörjade bostäder och färdigställda bostäder i år kan vara ett uttryck för att marknadsläget gjort att byggaktörer valt att inte slutföra sina byggnationer. Det är en slutsats som länsstyrelsen instämmer i. Även om några eller alla faktorer blir stabila framöver kommer det rimligtvis ta tid innan branschen känner sig trygg och stabil igen. Fram till dess finns en risk att investeringarna i bostadsbyggandet fortsatt minskar. Arbetet att sörja för ett fortsatt bostadsbyggande fram till dess blir därför avgörande för bostadsförsörjningen.

Underskott på bostäder riskerar också att få negativa konsekvenser för länets tillväxt, exempelvis när det gäller möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning såväl som till näringslivet. Tillgången till bostäder har också betydelse för att klara rekryteringen av kompetens till företag och forskning. Att det finns bostäder som studenter och forskare har råd att efterfråga är vidare av stor betydelse för länets två universitet, Uppsala universitet samt Sveriges lantbruksuniversitet, som finns i Uppsala.

Kommunens ansvar för olika grupper i länet

Länsstyrelsen konstaterar att det fortfarande finns ett underskott av bostäder för särskilda grupper. Samtliga kommuner i länet har till exempel ett underskott på bostäder för ungdomar. Det finns ungdomar som bor kvar hos sina föräldrar eftersom de ofta saknar kapital, kötid och kontakter för att få sin första bostad. Nyanlända som har bosatt sig på egen hand under asyltiden hos vänner eller familj befinner sig i trångboddhet, många gånger i utsatta områden. Det får långtgående effekter på framtida integration och etablering.

Under arbetet med bostadsmarknadsanalysen och olika gruppers utsatta rättsliga ställning på bostadsmarknaden har ytterligare perspektiv uppenbarats. Länsstyrelsen är sedan tidigare införstådd i att utsattheten på bostadsmarknaden är flerbottnad för många individer. Det finns individer som kan tillhöra ett par eller till och med flera av de utsatta grupperna. För

dessa individer är utbudet av bostäder ännu mindre och där behövs en kartläggning och ett strategiskt arbete. Det kan till exempel handla om äldre nyanlända eller våldsutsatta, kvinnor med funktionsnedsättning. Barn i hushåll med denna typ av dubbel utsatthet blir indirekt särskilt skyddsvärda på bostadsmarknaden. Civilsamhällets kunskap och erfarenhet kan här spela en stor roll då dess aktörer möter grupper i dubbel utsatthet eller flerbottnad utsatthet som inte är synliga i bostadsmarknadsenkäten som den är utformad idag.

Länsstyrelsen ser ett fortsatt behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för olika grupper. Utmaningen ligger i att både hålla bostadsbyggandet uppe och producera bostäder som motsvarar behoven och efterfrågan. Det handlar till exempel om att bygga bostäder med en prisnivå som fler hushåll har möjlighet att efterfråga. Det är generellt viktigt att de som är tilltänkta målgrupper för olika typer av bostäder har en reell möjlighet att tillgodogöra sig de lägenheter som är avsedda för dem. Kommunerna har också i år rapporterat att de över lag har goda möjligheter att förse anvisade nyanlända med en bostad, men det har också framkommit att hushållen trots det kanske inte får en långsiktig bostadslösning. Det har rapporterats att lägenheternas storlek eller kostnad inte alltid överensstämmer med vad de har råd att efterfråga eller att de kontrakt som de har erbjudits endast täcker bostadsbehovet kortsiktigt. Även våldsutsatta kvinnor är en utsatt grupp som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. De utsatta grupperna är hänvisade till en bostadsmarknad där det generellt råder ett underskott av bostäder och där behoven på bostadsmarknaden därtill inte alltid speglar utbudet.

Länsstyrelsen kan mot bakgrund av ovanstående konstatera att enbart nybyggnation inte kan lösa bostadsbristen. En växande grupp hushåll behöver i stället tillträde till bostäder som matchar deras behov för att utbudet av bostäder ska kunna anses tillräckligt. Investeringsstödet borttagande har redan fått en negativ påverkan på bostadsbyggandet i länet. Framst är det hyreslägenheter med en sådan hyresnivå som fler grupper klarar av att efterfråga som nu inte kommer att byggas.

Barn

Länsstyrelsen ser att det är positivt att det i år inte avhyses lika många barn i länet och noterar en positiv förändring i statistiken. Barnens situation på länets bostadsmarknad behöver dock utredas mer eftersom vräkningarna bara är en liten del av problemet. En av utmaningarna som länsstyrelsen ser är den strukturella problematiken med brist på billiga hyresrätter och hur den drabbar barn i hushåll med svag ekonomi negativt med trångboddhet och kortsiktiga boendelösningar som resultat. Länsstyrelsen känner inte heller till att det finns någon länsövergripande kartläggning av antalet barn som lever i hemlöshet eller i otrygga boendeformer. En sådan kartläggning skulle synliggöra vilka bostadsbehov som inte tillgodoses för barnen i länet.

Barn är dessutom en särskilt skyddsvärd grupp som sällan eller aldrig kan påverka sin egen boendesituation. Slutligen anser länsstyrelsen att barns rätt till bostad skulle kunna synliggöras mer i bostadsmarknadsenkäten. Precis som det finns frågor om andra grupper på bostadsmarknaden skulle barnen kunna få ett särskilt kapitel. Barn har enligt lag egna rättigheter och förtjänar att synas som subjekt för dessa.

Genom att länsstyrelsen lyfter barnrättsperspektivet där det är relevant kan myndigheten verka för barnets rätt till bostad och sätta frågorna högt på dagordningen.

Våldsutsatta

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att motverka mäns våld mot kvinnor och att säkra en trygg boendesituation för de drabbade. Att utveckla det regionala samverkansarbete med flertalet typer av aktörer är eftersträvansvärt ur bostadsförsörjningssynpunkt.

Våldsutsatta är en av de grupper som är i akut behov av bostad. Även om kötiderna har fördelar blir det särskilt tydligt att länets långa kötider fungerar utestängande för våldsutsatta kvinnor. Länsstyrelsen anser att långa vistelsetider på skyddande boenden inte heller är önskvärt ur flera perspektiv. Bostadsmarknadens obalans är kostsam. Inte bara för kommunerna men också för våldsutsatta individer som redan är en sårbar grupp på bostadsmarknaden. Svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden med förlängda vistelsetider på skyddande boenden medför konsekvenser för den enskilda kvinnan och för eventuella barn i form av exempelvis skolfrånvaro, lång sjukskrivning och lång frånvaro från arbete. Kvinnor med skyddade personuppgifter har dessutom ännu svårare på bostadsmarknaden eftersom de sällan blir accepterade av privata hyresvärdar. Det innebär i sin tur att berörda barn indirekt sätts i en i synnerhet utsatt ställning.

Personer med funktionsnedsättning

Situationen för personer med funktionsnedsättning situation är enligt kommunernas enkätsvar bättre än tidigare år. Det är inte ett lika stort underskott av bostäder menar kommunerna. Länsstyrelsen noterar att detta är ett positivt besked.

Gruppen är dock ändå utsatt på bostadsmarknaden. Personer med funktionsnedsättningar har vanligtvis lägre inkomster än befolkningen i stort. I takt med en snabbt stigande inflation minskar deras ekonomiska utrymme därför snabbt. Men gruppen är inte homogen i sig, även inom denna grupp finns det de som har vitt skilda förutsättningar och som på bostadsmarknaden kan innebära olika nackdelar. En stor del av denna grupp anses ha låg ekonomiska standard och många funktionsnedsatta klarar inte plötsliga oförutsedda avgifter. Jämfört med den övriga befolkningen står de därför längre bort från den ägda bostadsmarknaden.

Hyresförhandlingarna är inte klara än och för personer med funktionsnedsättning som hyr en bostad är hyreshöjningens något som kommer ha stor betydelse för deras ekonomiska utrymme. Oron kring hushållets ekonomi som många funktionsnedsatta personer känner riskerar att ha förstärkts i och med omvärldsutvecklingen.

Äldre

Tillgången på bostäder för äldre har blivit bättre i länets kommuner. I majoriteten av länet har kommunerna svarat att det finns tillräckligt med bostäder, men målet är enligt länsstyrelsen att alla kommuner ska kunna svara att behovet är tillgodosett i alla län. Befolkningen i riket såväl som i länet kommer i framtiden utgöras av en större andel äldre. Kommunerna kommer på sikt få fler äldre att ansvara för ur bostadsförsörjningssynpunkt.

Unga personer och studenter

För ungdomar innebär bristen på hyresrätter att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats på lånets bostadsmarknad. Unga har ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i hög utsträckning osäkra anställningsformer. Unga har inte heller lika många ködagar som äldre eftersom de inte kunnat stå i bostadskön lika länge. Unga hänvisas därför ofta till hyresrätter i det dyrare hyresrättsbeståndet som kräver färre ködagar, uppger Uppsala kommun. Utmaningarna som studenter ställs inför är till viss del överlappande med de utmaningar som länets unga generellt står inför. En konsekvens för unga är bland annat försenad familjebildning på grund av bostadsmarknadsläget.

Nyanlända och massflyktingar

Sju år in med bosättningslagen kan länsstyrelsen konstatera att majoriteten av kommunerna i länet har byggt upp en välfungerande struktur för mottagandet av nyanlända, framför allt genom samverkan över förvaltningsgränserna samt med kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. Det är inte längre det första mottagandet som är i fokus utan den långsiktiga integrationen och etableringen, både på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden vilka båda är tätt sammanlänkade med varandra.

Länsstyrelsen konstaterar att de anvisade nyanlända, även om de idag i stor uträkning kan erbjudas en bostad, inte kan vara säkra på att de får en långsiktigt hållbar och permanent lösning. Enligt de enkätsvar som inkommit från kommunerna är många av bostadskontrakten korttidskontrakt och förlängs inte automatiskt. När bostadshyresavtalen avslutas och inte förlängs blir de nyanlända en utsatt grupp på bostadsmarknaden. De ska då i ett nytt samhälle ut och konkurrera på en bostadsmarknad med ett generellt underskott av bostäder och med långa kötider. Det är inte bara ett problem ur bostadsförsörjningssynpunkt att en nyanlända behöver flytta efter etableringstidens slut, utan också ett stort problem ut etableringssynpunkt. Intentionen med lagstiftningen är tydlig,

bosättningslagens syfte är en effektiv etablering på arbetsmarknaden och i samhället. Tillfälliga kontrakt som inte förlängs motverkar det syftet.

Nyanlända har också andra utmaningar som inte andra ekonomiskt utsatta grupper har. En nyanländ som deltar i Arbetsförmedlingens etableringsprogram har till exempel en etableringsersättning. Av rapporten ovan framkommer att den typen av ersättning inte har justerats upp på 13 år. Det kan jämföras med den inkomstökning som skett generellt i Sverige och som andra bostadskonsumenter konkurrerar på marknaden med. För att få råd med bostadsutgifterna har det framkommit att nyanlända behöver komplettera denna inkomst. Det är dock så att den typen av stöd som de då kan ansöka om, det vill säga bostadsbidrag och kompletterande försörjningsstöd utesluter dem från delar av marknaden. Nyanlända utesluts idag från vissa delar av bostadsmarknaden eftersom vissa hyresvärdar inte godkänner deras inkomster. Både etableringsersättning och försörjningsstöd är inkomster som inte godkänns av alla hyresvärdar. Det gör att gruppen riskerar att få välja på ett mindre antal hyresvärdar än andra grupper. Länsstyrelsen finner att det är oroande att denna grupp inte får tillgång till samma bostadsutbud som andra på bostadsmarknaden. Det konstateras också att inkomstkrav på viss typ av inkomst utesluter gruppen på ett sätt som riskerar bidra till mer segregation på bostadsmarknaden. Andelen som är tvungna att söka kompletterande ekonomiska stöd ökar dessutom vilket är än mer bekymmersamt.

Nyanlända känner som regel inte till sina rättigheter som hyresgäster i det svenska rättssystemet. Kanske är det därför som också nyanlända riskerar hamna hos oseriösa hyresvärdar. Att hamna hos en oseriös hyresvärd är något som kan orsaka stort lidande för gemene man, men än mer för utsatta nyanlända. Men även om nyanlända hamnar hos en bra hyresvärd finns det en risk för andra utmaningar med boendet. Det framgår av analysen att det inte finns tillräckligt många stora bostäder att erbjuda till nyanlända större familjer. Det innebär en risk för trångboddhet.

Frågan om huruvida utbud möter efterfrågan när det gäller bostäder för självbosatta nyanlända är komplex. Det finns ett mörkertal när det gäller individer som bosätter sig på egen hand hos exempelvis vänner och familj och som kanske inte kommer i kontakt med socialtjänsten i kommunen. Mot bakgrund av detta bedömer länsstyrelsen att det är svårt att få en fullständig överblick över bostadssituationen för målgruppen nyanlända.

En ytterligare utmaning är att lösa långsiktiga boendialternativ för massflyktingar, det vill säga de flyktingar som kommer från Ukraina. Om massflyktsdirektivet förlängs ytterligare ett år kan det finnas grunder för folkbokföring. Det är dock för tidigt för att dra slutsatser om hur detta kommer att hanteras framgent. Men ett faktum är att folkbokföring ger tillgång till det svenska välfärdssystemet och att kommunerna troligtvis kommer att behöva tillgodose långsiktiga boendialternativ för en större grupp människor i en redan ansträngd boendesituation.

Omvärldsutvecklingen riskerar förstärka utmaningar på länets bostadsmarknad,

Ett befarat ökat tryck på hyresrätter och längre kötider

I Uppsala län anser fem av åtta kommuner att kötiderna är långa och att det är en anledning till att kommunen anser att det råder underskott på bostadsmarknaden. Om efterfrågan på det ägda beståndet minskar på grund av hushållens minskade konsumtionsutrymme riskerar trycket öka på det icke-ägda beståndet, hyresrätterna. Det finns med andra ord en ökad risk för att personer med olika ekonomiska förutsättningar efterfrågar samma typ av billigare lägenheter. Det riskerar förlänga redan långa kötider för personer som inte har samlat på sig långa köpoäng eller för personer som på grund av ekonomisk utsatthet bara kan efterfråga de billigare delarna av beståndet. Tröskeln in på hyresbostadsmarknaden blir då högre för redan utsatta grupper. De personer som på grund av olyckliga omständigheter snabbt behöver få tillgång till en bostad och som inte har råd att köpa en kommer också ha svårare att komma in på bostadsmarknaden.

Bostadssegregation och social dumpning

Länsstyrelsen konstaterar vidare att omvärldsutvecklingens effekter innebär en risk för att sociala problem försvåras. Det finns till exempel en ökad risk för att socioekonomiska klyftor ökar under den tid som bostadsbehoven inte kan mötas med ett för behovet lämpligt byggande.

Boendesegregation är en socioekonomisk ojämlikhet som tar sig i uttryck på bostadsmarknaden. Omvärldsutvecklingens inverkan på länets bostadsmarknad och ökade ekonomiska klyftor riskerar att ytterligare komplicera arbetet att motverka bostadssegregation.

Länsstyrelsen anser att framtida åtgärder för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun även bör inkludera en översyn av hur lagstiftning kopplad till företeelsen (främst socialtjänstlagen, bosättningslagen och lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare) tolkas och tillämpas, hur individer i behov av ekonomiskt bistånd påverkas, samt ifall det finns behov av lagändringar. Medverkan till bosättning i annan kommun av nyanlända åsidosätter till exempel bosättningslagens syfte och innebär en snedfördelning av etableringsansvar mellan kommuner i länet.

Länsstyrelsen konstaterar att social dumpning är en utmaning som finns i länet. De individer som utsätts kommer dock från kommuner utanför länet. Minst två grupper (nyanlända och våldsutsatta) som av olika anledningar är i akut behov på bostadsmarknaden utsätts idag för social dumpning i länet. Det är samma grupper som är ekonomiska utsatta på bostadsmarknaden. Nyanlända och kvinnor som är våldsutsatta riskerar att inte ha samlat på sig

tillräckliga köpoäng för att få en bostad som är lämplig för hushållets behov. I dessa fall kan det krävas kommunala insatser för att säkerställa att grupperna kommer in på bostadsmarknaden på ett smidigt och långsiktigt hållbart sätt. Det står också klart att samverkan över kommungränser är särskilt viktigt för att minska/motverka social dumpning i länet.

Vräkning och hemlöshet

Länsstyrelsen bedömer att länets kommuner behöver fortsätta arbeta brett och anpassa tillvägagångssätten, utifrån behoven och de nya förutsättningarna, för att motverka vräkningar och förebygga hemlöshet.

Länsstyrelsen anser att det vräkningsförbyggande arbetet bör ha stor vikt också vid nästa års bostadsmarknadsenkät. Inte minst för att utveckla arbetet med att motverka barnvräkningar. Även hemlösheten är viktig att följa upp kommande år, både för vuxna och barn.

Länsstyrelsen ser positivt på att länets kommuner använder sig av olika åtgärder för att motverka vräkning och hemlöshet, som uthyrning av bostäder i andra hand. Av analysunderlag framgår dock att det finns flera olika verktyg som inte alls används eller att de används endast av ett fåtal kommuner. Hyresgarantier och Bostads först är exempel på verktyg som används av ett fåtal kommuner i länet. I den delen ser länsstyrelsen att det är av intresse att föra dialog med kommunerna om hur kommunerna ställer sig till användning av olika typer av verktyg. En del av de verktyg som inte används idag skulle kunna fylla ett viktigt syfte i fortsatt arbetet mot hemlöshet och vräkningar.

Vidare kan länsstyrelsen konstatera att det saknas underlag och en helhetsbild för hur omfattande den strukturella hemlösheten och utsattheten är för de människor som står utanför bostadsmarknaden. Hur många människor som står utanför bostadsmarknaden och aldrig får ett stabilt boende är idag oklart. Länsstyrelsen konstaterar att civilsamhället, däribland Stadsmissionen, Rädda barnen och Röda Korset har stora kunskaper inom området och möter grupper som inte kommer till kommunernas kännedom. Länsstyrelsen kan vidare konstatera att staten bättre bör ta vara på den kompetens som finns hos civilsamhället, dels för att ge kompletterade information, dels för att lyfta individens perspektiv. Civilsamhället kan agera bekräftande och validerande gentemot de uppgifter om situationen på bostadsmarknaden som kommunerna rapporterar. Länsstyrelsen anser också att frågor om vräkningsförebyggande arbete och hemlöshet bör få ett fortsatt stort utrymme i kommande års bostadsmarknadsenkät.

En annan slutsats som länsstyrelsen dragit är att strukturell hemlöshet inte är frånkopplad från social hemlöshet eftersom hemlöshet i sig kan innebära en ökad risk för psykisk ohälsa och missbruk. Arbetet för att motverka hemlöshet av olika slag bör parallellt inrikta sig på att angripa skilda orsaker

för utestängning och hemlöshet på den lokala och regionala bostadsmarknaden. Idag är det också oklart hur hushållen står sig ekonomiskt mot förändringar i ekonomin eftersom det saknas sådan mikrodata. Det blir därför särskilt viktigt att följa förutsättningarna för konsumenterna och de utsatta grupperna på bostadsmarknaden. Arbetet för att ge hemlösa bostäder fortsätter och det behövs mer kunskap och ett bättre underlag för att förstå hur många som idag är hemlösa i länet.

Civilsamhället har en viktig roll i samhällets utveckling. Länsstyrelsen kan konstatera att staten bör ta vara på den kompetens som finns hos civilsamhället, dels för att ge kompletterade information, dels för att lyfta individens perspektiv.

Vräkningsförebyggande arbete – särskilda slutsatser

Arbetet för att motverka vräkningar är en mycket viktig del av bostadsförsörjningsarbetet och kräver ett kontinuerligt arbete. I dialog med kommunerna och över tid har viktiga slutsatser dragits inför det fortsatta arbetet, en del av slutsatserna redogörs för i detta avsnitt.

Alla länets kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. I de olika kommunerna ser arbetet olika ut. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den reaktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

- Tidig dialog är centralt
En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon och genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning viktigt för hjälp och stöd.
- Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete
En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

- En väg in
För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.
- Tydliga rutiner med barnperspektiv
Länsstyrelsen har uppfattat att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet. I dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.
- Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem
Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärderna om problem uppstår.
- Resurser påverkar arbetet
Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet, som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.
- Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete
Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner bidrar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av att det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.
- Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning
Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligt i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

- Svår avvägning vid information till barn
När barnfamiljer riskerar att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevs som svår.
- Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt
Ur ett individperspektiv påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

Källförteckning

Normer och förarbeten

OHCHR, *CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing* (Art. 11 (1) of the Covenant), Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23).

Förenta nationerna, Allmänförklaring av de mänskliga rättigheterna.

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD). Art. 18,19,28.

FN:s konvention om barnets rättigheter.

Europarådets konvention om förebyggande och bekämpning av våld mot kvinnor och av våld i hemmet.

Massflyktindirektivet, Europarådets direktiv 2001/55/EG av den 20 juli 2001 om miniminormer för att ge tillfälligt skydd vid massiv tillströmning av fördrivna personer och om åtgärder för att främja en balans mellan medlemsstaternas insatser för att ta emot dessa personer och bära följderna av detta.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

Socialtjänstlagen (2001:453).

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd angående tillfälligt boende (SOSFS 2014: 4).

Prop. 2016/17:188 Nationellt mål och inriktning för funktionshinderspolitiken.

SOU 2022:14 Sänkt tröskel till en god bostad.

Ds 2020:16, Stärkt barnrättsperspektiv för barn i skyddat boende – förslag till bestämmelser rörande bl.a. omedelbar placering, sekretess och skolgång.

Dir. 2023:53 Översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder.

Tryckta källor

Arbetsmarknadsdepartementet, Åtgärdsprogram för att förebygga och motverka mäns våld mot kvinnor 2021-2023 (A2021-02397).

Barnombudsmannen, Blir det nå skillnad - eller säger vi det här helt i onödan?, 2022.

Boverket, Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden, 2021

Boverket, En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, 2016.

Boverket, Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av bostadsbrist, 2020.

FoU Socialtjänst Projekt Kvinnofrid 2020, Kartläggning av hur Uppsala kommuns socialtjänster arbetar med skyddade boenden, 2022.

International Monetary Fund, Sweden: Financial System Stability Assessment; IMF Country Report 16/355; October 26, 2016.

Jämställdhetsmyndigheten, Ekonomisk jämställdhet – en uppföljning av senare års utveckling av det jämställdhetspolitiska delmålet (2022:2), 2022

Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2022.

Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, mars 2022

Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, december 2022.

Länsstyrelsen Uppsala län, Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 21 (lägesbilder) diarienummer 851-8341-2021, 2021.

Länsstyrelserna, Gävleborg, Uppsala och Västmanland, Kvalitet i skyddat boende – En kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland, 2018.

Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande, 2018.

Länsstyrelserna, Kvalitet i skyddat boende – En kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland Länsstyrelserna Gävleborg, Uppsala och Västmanland, 2018.

Länsstyrelserna, Nationell återrapporering om beredskap och kapacitet nyanlända, 2021

Migrationsverket. Flyttmönster bland kommunmottagna 2016–2019.

Migrationsverkets årsredovisning 2021.

Myndigheten för delaktighet, ISBN: 978-91-87883-66-8, Begränsade livsval - Situationen för personer med intellektuell funktionsnedsättning, 2020.

Nationellt Centrum för Kvinnofrid, Våld och hälsa – en befolkningsundersökning om kvinnors och mäns våldsutsatthet samt kopplingen till hälsa, 2014.

Nilsson & Nilsson Lundmark - Att synliggöra det osynliga, Länsstyrelsen Östergötland, 2022

Regeringen, Utredningen för att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande (N 2016: G), 2017.

Regeringen, Feministisk politik för ett jämställt samhälle, 2016.

Regeringen, Makt, mål och myndighet - feministisk politik för en jämställd framtid, 2016.

Regeringen. En nationell strategi för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor, 2016.

Regeringen, Utkast till lagrådsremiss: Ett fönster av möjligheter – stärkta rättigheter för barn och vuxna i skyddat boende (S2022/03649), 2022.

Regeringen, Åtgärdsprogram för att förebygga och motverka mäns våld mot kvinnor 2021–2023.

Region Uppsala, Befolkningsprognos for Uppsala län 2022–2050, 2022.

Länsstyrelserna. Kartläggning av hur Uppsala kommuns socialtjänster arbetar med skyddade boenden, 2018.

Socialstyrelsen, Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, 2018.

Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer (HSLF-FS 2022:39), 2022.

Socialstyrelsen, Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, 2017.

Socialstyrelsens Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, 2020.

Socialstyrelsens Utredningar av vissa skador och dödsfall 2018–2021.

Socialstyrelsen, Handbok om socialtjänstens och hälso- och sjukvårdens arbete med våld i nära relationer, 2016.

Socialstyrelsen, Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2020.

Statskontoret, Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun – en kartläggning, 2020.

Stockholms Handelskammare, Förstudie: Tillväxtklustret Norduppland, publicerad 23 februari 2023

Sveriges allmännyttan, vägledning inför förhandling 2023.

Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:1.

Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitetsrapport 2022:2.

Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, april 2022.

Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, september 2022.

Sveriges Riksbank, Penningpolitisk rapport, februari 2023.

Sveriges Stadsmissioner, Hemlös 2023.

Kommittedirektiv, Motverka-social-dumpning, 2022.

Uppsala kommun, Näringslivsanalys halvår 2022, 27 september 2022

Uppsala kommun, Skrivelse till arbetsmarknadsdepartementet, socialdepartementet, Sveriges kommuner och landsting samt Socialstyrelse, AMN-2019-0295, 2019.

Digitala källor

Arbetsförmedlingen. Statistik:

<https://arbetsformedlingen.se/statistik/>

Boverket, Behov av bostadsbyggande 2022-2030:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>

Boverket, behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030:

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/behov-av-bostadsbyggande---regionalt-och-nationellt-till-2030.pdf>

Boverket, Bostadsförsörjning för olika grupper:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/>.

Boverkets bostadsmarknadsenkät:

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket, Planering för bostadsförsörjning, Boendelösningar för hemlösa:
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/boendelosningar-for-hemlosa/>

Boverkets, prognos, läget på bostadsmarknaden:
<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.boverket.se%2Fcontentassets%2Fb86c0bbe032f4bf49c29e5e61e99a8dc%2Flaget-pa-bostadsmarknaden--bostadsbyggande---20222.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030:
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/>.

Boverket, Vad är boendesegregation?
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/om-boendesegregation/>

Boverket, Öppna data – bedömning av bostadsbrist:
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist>

Ekonomifakta, Ditt län i siffror.
<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Ditt-lan-i-siffror/Uppsala-lan>

Försäkringskassan, Ersättning för dig som deltar i etableringsprogrammet hos Arbetsförmedlingen.
<https://www.forsakringskassan.se/privatperson/arbetssokande/ersattning-for-dig-som-deltar-i-etableringsprogrammet-hos-arbetsformedlingen>

Hyresgästföreningen, hyresförhandlingar 2023:
<https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/hyresforhandlingar2023/>

Jämställdhetsmyndigheten – Våld i nära relation påverkar arbetsförmågan och arbetsplatsen.
<https://jamstalldhetsmyndigheten.se/aktuellt/nyheter/vald-i-nara-relation-paverkar-arbetsformagan-och-arbetsplatsen/>

Kronofogden, Avhysnings statistik och Barnvräknings statistik, Uppsala län, 1 juni 2023:
<https://www.kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>

Länsstyrelsen i Västerbottens län, Till stadigvarande boende. Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende, 2022:

<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/34/resource/85>

Länsstyrelsen i Uppsala län, Boenden till våldsutsatta – kartläggning av insatser i Uppsala län, 2022:

<https://catalog.lansstyrelsen.se/store/33/resource/111>

Mäklarstatistik, bostadspriser Uppsala län, exel:

<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/upsala-lan/#/bostadsratte>

Nordax bank, Relationsrapporten:

<https://www.nordax.se/globalassets/documents/sweden/kampanj/relationsrapporten-2022-nordax-bank.pdf>.

Pensionsmyndigheten, Ansök om bostadstillägg:

<https://www.pensionsmyndigheten.se/for-pensionarer/ekonomiskt-stod/ansok-om-bostadstillagg-och-aldforsorjningsstod>

Region Uppsala, Befolkningsprognos för Uppsala län, 2022:

<https://regionupsala.se/globalassets/samverkanswebben/samverkan-och-utveckling/statistik-och-analyser/rapporter/befolkningsprognos-for-upsala-lan-2019-2050.pdf>

SBAB, Boräntenytt & Bomarknadsnytt - Analys & Rapporter, Vart är vi på väg?:

https://www.sbab.se/1/analys__rapporter/sbab_booli_housing_market_index.html

SBAB, Housing Market index, Diagram. 22Q4 Diagram.

<https://www.sbab.se/download/18.3dd4193a1867e1c484721a1/1680498827257/SBAB%20Booli%20HMI%2022Q4%20Diagram.pdf>.

SBAB, Housing Market index.

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.sbab.se%2Fdownload%2F18.3dd4193a1867e1c4847219f%2F1680498783546%2FSBAB%2520Booli%2520HMI%252022Q4.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

Socialstyrelsen om modellen Bostad först:

<https://www.socialstyrelsen.se/utveckla-verksamhet/evidensbaserad-praktik/metodguiden/bostad-forst/>.

Socialstyrelsen, Stöd för att motverka hemlöshet:

<https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet/>

Socialstyrelsen, Öppna jämförelser socialtjänst 2022, Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden:

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.socialstyrelsen.se%2Fglobalassets%2Fsharepoint-dokument%2Fartikelkatalog%2Foppna-jamforelser%2F2022-6-7929-resultat.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>

SCB, Alla har en personlig inflation: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/produktrelaterat/Fordjudpad-information/alla-har-en-personlig-inflation/>

SCB Byggherrekostnaderna fortsätter att öka:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-mars-2023/#:~:text=Byggherrekostnaderna%20forts%20att%20%C3%B6ka%20Statistiknyhet%20fr%C3%A5n%20SCB%202023-04-17,Byggkostnadsindex%20med%2014%20procent%202816%20procent%20i%20februari%29.>

SCB, Bolåneräntor klättrar uppåt:

<https://www.scb.se/pressmeddelande/bolanerantor-klattrar-uppat/#:~:text=Bol%C3%A5ner%C3%A4ntor%20kl%C3%A4ttrar%20upp%C3%A5t%201%20Utl%C3%A5ningen%20v%C3%A4xer%20Under%20v%C3%A5ren,3%20L%C3%A4nkar%20Bol%C3%A5ner%C3%A4ntorna%20f%C3%B6r%20nya%20avtal%20%C3%B6kar%20>

SCB, Bostadsägare väljer oftare bundna bolån:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/bostadsagare-valjer-oftare-bundna-bolan/>

SCB, Inflationen i Sverige:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/inflation/>

SCB, Inflationstakten enligt KPI 12,0 procent i februari 2023.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-februari-2023/>

SCB, Stark inkomstutveckling under 2021, men ökande skillnader.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och->

skatter/pong/statistiknyhet/inkomster-och-skatter-for-individer-och-hushall-2021/

SCB, Nästan ett av fyra barn med utländsk bakgrund har låg inkomststandard. Hämtad 12-05-2023

<https://www.scb.se/pressmeddelande/nastan-ett-av-fyra-barn-med-utlandsk-bakgrund-har-lag-inkomststandard/>

SCB, Svenskar har näst mest skulder.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/>

SCB, Sämre ekonomi för personer med funktionsnedsättning:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2022/samre-ekonomi-for-personer-med-funktionsnedsattning/>

SCB, statistikdatabasen, Byggnadsprisindex (BPI):

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggnadsprisindex-bpi/>.

SCB, statistikdatabasen, Befolkningsstatistik

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>

SCB, statistikdatabasen, konsumentprisindex med fast ränta:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__PR__PR0101__PR0101G/KPIF/table/tableViewLayout1/.

SCB, statistikdatabasen, Påbörjade nybyggda bostadslägenheter:

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/tabell-och-diagram/paborjade-nybyggda-bostadslagenheter/>

Stockholms handelskammare, Så blir ekonomin 2023 – region för region

<https://stockholmshandelskammare.se/nyheter/sa-blir-ekonomin-2023-region-region>

Stockholm, stadsmission, Vad är strukturell hemlöshet?

<https://www.stadsmissionen.se/vad-vi-gor/hemloshet/vad-ar-strukturell-hemloshet>

Sveriges Riksbank, Inflationsmålet.

<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/>.

Sveriges Riksbank Kompletterande penningpolitiska åtgärder
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/vad-ar-penningpolitik/kompletterande-penningpolitiska-atgarder/>.

Sveriges Riksbank, Organisation.
<https://www.riksbank.se/sv/om-riksbanken/organisation/>

Sveriges Riksbank, Styrränta, in- och utlåningsränta.
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>

Sveriges riksbank, styrräntan, diagram:
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/sok-rantor--valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>

Sveriges Riksbank, Vad är inflation?
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/inflationsmalet/vad-ar-inflation/>.

Sveriges Riksbank, Vad är penningpolitik?
<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/riksbanken-play/2020/vad-ar-penningpolitik/>

Swedbank, Corona och distansarbete – början på slutet för urbaniseringen?
<https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=111&id=WEBDOC-PRODE65985629>

Teknikcollage, Uppland:
<https://teknikcollege.se/uppland>

Uppsala Innovation Center, Miljardinvesteringar i bolag inom UIC under 2022:
<https://uic.se/miljardinvesteringar-i-bolag-inom-uic/>

Uppsala län Vård och omsorgs collage:
https://www.vo-college.se/uppsala_lan

Uppsala nya tidning, Nu är vi över 400 000 personer i Uppsala län:
<https://unt.se/nyheter/uppsala-lan/artikel/nu-ar-vi-over-400000-personer-i-uppsala-lan/rkx13ozl>

Övriga källor

Begäran av lägesbilder till Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap via WIS, Diarienummer: 457-3674-20.

Dialogmöte med kommuner i Uppsala län 25 april 2022. Diarienummer 851-3362-2022, Länsstyrelsen Uppsala län

Intervju med näringslivsorganisation mars 2021.

Skolchefsnätverket med fokus på Covid, möte 2021-02-10. Uppgiften lämnas även i Länsstyrelsen Uppsala läns samlade regionala lägesbild 2021-02-23, Diarienummer: 457-3674-20, Begäran av lägesbilder till Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap via WIS.

Telefonsamtal med en tjänsteman på Enheten för samhällsbyggnad och turism på Boverket. Samtal hölls den 29 november 2022

Uppdrag 16 – redovisning från Länsstyrelsen Uppsala län. Diarienummer: 851-9190-2020



BESÖK **BÄVERNS GRÄND 17**
RING **010 - 223 30 00**
LÄS **LANSSTYRELSEN.SE/UPPSALA**
MEJLA **UPPSALA@LANSSTYRELSEN.SE**



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN