

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-12-13

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Handläggare:
Elin Blume, Örjan Trapp

Program och handlingsplan för bostadsförsörjningen, Bostad för alla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen med tillhörande handlingsplan, samt
2. **att** Bostad för alla, program och handlingsplan för bostadsförsörjningen 2021–2024 upphör att gälla.

Ärendet

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. I Uppsala kommun delas detta in i två dokument med namnen ”Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen” med tillhörande handlingsplan.

I Uppsala kommun har kommunstyrelsen, genom stadsbyggnadsförvaltningen, det övergripande samordningsansvaret för bostadsförsörjningen. Därtill har flera nämnder och bolagsstyrelser ett ansvar för bostadsförsörjningen. Under våren 2024 har förslag arbetats fram av berörda förvaltningar och bolag. Förslaget har remitterats och därefter har inkomna synpunkter till del arbetats in i program och handlingsplan inför beslut i kommunfullmäktige.

I program för bostadsförsörjningen, Bostad för alla, finns två mål som tar sin utgångspunkt i hushållen; att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen, samt att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen, kommunledningskontoret, socialförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, Uppsalahem och Uppsala bostadsförmedling.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 juni 2024 (§180) att remittera förslag till program, handlingsplan och tillhörande behovs- och marknadsanalys. Remittering pågick till den 30 september 2024. Utöver obligatoriska instanser bjöds ytterligare ett antal externa aktörer med relevant och kompletterande sakområdeskunskap in för att lämna synpunkter. Remissförslaget skickades även till berörda nämnder och bolag inom kommunkoncernen. Sammantaget utgick remissen till 44 aktörer varav 21 inkommit med yttranden.

I framtiden behovs- och marknadsanalys framgår att befolkningens socioekonomiska förutsättningar skiljer sig mellan olika delar i kommunen och att det finns en tydlig koppling till bostadsbeståndet. När ett jämställdhetsperspektiv, genom skillnader mellan kvinnor och män, adderas förstärks detta ytterligare. Delmål och åtgärder syftar till att barn och vuxna, oavsett skede och situation i livet, ska ha en god boendesituation. För att uppnå målen krävs god samverkan med flertalet aktörer på bostadsmarknaden däribland näringslivet. En förbättrad bostadsmarknad gynnar såväl individer som näringsliv och samhället.

Föredragning

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. I Uppsala kommun hanteras bostadsförsörjningen i två dokument med namnen ”Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen” med tillhörande handlingsplan. Mål och åtgärder ligger inom kommunens rådighet men utvecklingen på bostadsmarknaden påverkas av flera olika parametrar såsom finansiella förutsättningar för bostadsbyggande, hushållens efterfrågan och betalningsförmåga samt prisutvecklingen på marknaden. Samverkan krävs därför med många aktörer för att få en bättre fungerande lokal bostadsmarknad. Därtill finns många faktorer som ligger utanför kommunens rådighet för att alla ska kunna bo bra.

I program för bostadsförsörjningen finns två mål som har sin utgångspunkt i hushållen, se bilaga 1. Att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen samt att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala. En behovs- och marknadsanalys har arbetats fram som innehåller en lägesbeskrivning av hushållens behov och efterfrågan av bostäder samt fakta om bostadsutbudet i Uppsala kommun, se bilaga 4. Underlag som tillsammans med annan politisk styrning som tillkommit de senaste åren ligger till grund för justeringar av delmål och åtgärder. Handlingsplanens åtgärder bidrar till att realisera målen, se bilaga 2. De förändringar som skett efter remissförfarande redovisas i remissammanställning, se bilaga 3.

För att kunna bo bra och vid behov kunna flytta inom eller till kommunen när livssituationen ändras, visar mål och delmål hur behovet av ett brett bostadsutbud i olika delar av kommunen ska tillskapas. Ett bra boende ger förutsättningar för goda uppväxtvillkor för barn och för vuxna att klara jobb, studier och ett socialt liv. Bostäder som till exempel passar äldres behov kan medföra att en eventuell flytt till ett biståndsbedömt särskilt boende skjuts på framtiden och därmed minskade kostnader för kommunen. Bostäder med lägre boendekostnader kan innebära att individers behov av kommunens hjälp att komma in på bostadsmarknaden eller betala sin hyra

minskar. Ett brett utbud av bostäder bidrar också till kompetensförsörjningen för näringslivet i såväl Uppsala kommun som angränsande kommuner.

Intentionen med ett varierat bostadsutbud för hushåll i olika livssituationer i olika delområden bidrar till mer jämlika uppväxtvillkor och att vi möts i vardagen. Detta skapar förutsättningar för bättre sammanhållning och därmed ökad attraktivitet. Såväl bostadsutbudet som hur det nyttjas är strukturerande för detta och därigenom bidrar kommunens bostadsförsörjning till kommunens kärnuppdrag om att alla barn och unga ska växa upp med goda uppväxtvillkor. Delmål och åtgärder bidrar till att nå en blandning av hushåll i olika delområden genom ett mer varierat lokalt bostadsutbud. Detta gör det möjligt för hushåll i livets olika skeden att finna ett boende som passar behov och preferenser något som även bidrar till att upprätthålla en hög och jämn bostadsproduktion.

Ett bostadsutbud som är i balans med den efterfrågan som finns på marknaden bidrar till att skapa långsiktigt goda ekonomiska förutsättningar för såväl hushållen, kommunen, fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

Ekonomiska konsekvenser

Exakta beräkningar av de ekonomiska konsekvenserna är svåra att göra. Programmets inriktning är att ge så goda förutsättningar som möjligt för att möta hushållens behov och efterfrågan av bostäder så att tillgången på bostäder inte blir en flaskhals för den ekonomiska utvecklingen för kommunen och samhället.

Genomförande och finansiering av åtgärder hanteras inom ordinarie verksamhet och befintliga ekonomiska ramar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 13 december 2024
- Bilaga 1, Bostad för alla - Program för bostadsförsörjningen
- Bilaga 2, Bostad för alla - Handlingsplan för program för bostadsförsörjningen
- Bilaga 3, Remissammanställning
- Bilaga 4, Behovs- och marknadsanalys

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Aktiverande styrdokument

Beslutsfattare:
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig:
Avdelningschef Strategisk planering

Datum:
2024-12-13

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Bilaga 1

Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen

Översiktsplan

Mål och budget

Verksamhetsplaner och affärsplaner

Program

Handlingsplaner och övriga planer

Inledning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Uppsala kommun delas detta in i två dokument med namnen *Program för bostadsförsörjningen* med tillhörande *handlingsplan*. För att svara mot innehållskraven i lagen har arbetet i Uppsala skett i tre steg.

- **Behovs- och marknadsanalys.** Analysen finns som bilaga och innehåller statistik och lägesbeskrivningar av hushållens behov och efterfrågan på bostäder samt fakta om bostadsutbudet.
- **Program för bostadsförsörjningen.** Innehåller kommunens mål och delmål och beslutas av kommunfullmäktige.
- **Handlingsplan.** Till programmet kopplas en handlingsplan med åtgärder, indikatorer och ansvarig nämnd/bolag. Handlingsplanen beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt ovan nämnda lag framgår också att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen i länet tillfälle att yttra sig. För att svara upp mot detta krav beslutade kommunstyrelsen den 11 juni 2024 att remittera förslaget till den 30 september. Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare någon hörde av sig och fick ta del av handlingarna. En remissammanställning av de 21 yttranden som inkom finns i Bilaga 3. I remissammanställningen framgår även hur synpunkterna har tagits omhand.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. Staten ansvarar för de rättsliga och finansiella förutsättningarna för bostadsmarknaden liksom att genom länsstyrelserna ge kommunerna stöd, underlag och ett regionalt perspektiv.

Mål och åtgärder ligger inom kommunens rådighet. Kommunen är också beroende av att marknadens aktörer erbjuder bostäder och boendekoncept som kan matcha hushållens behov och önskemål. Den statliga bostadspolitiken förutsätts också underlätta för hushåll att kunna betala sina boendekostnader genom till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg och ränteavdrag.

Kommunens övergripande prioriteringar i den kommunomfattande översiktsplanen visar riktningen till år 2050. Mål som återfinns i detta program beskriver kommunens ambitioner inom bostadsförsörjningen och styr mot en långsiktigt hållbar utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Syfte

Detta program för bostadsförsörjningen med tillhörande handlingsplan anger kommunens mål för bostadsförsörjningen och fungerar som en gemensam utgångspunkt för prioritering och planering av kommunkoncernens åtgärder och riktar sig till berörda nämnder och bolagsstyrelser.

För att nå en bättre fungerande bostadsförsörjning i Uppsala är kommunkoncernens nämnder och bolag en av många aktörer som behöver arbeta med frågan. Program och tillhörande handlingsplan riktar sig därför även till externa aktörer som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor.

Omfattning och avgränsning

I en tidigare statlig utredning (SOU 2022:14) definierades vad som innefattas i begreppet bostadsförsörjning. En omfattning som stämmer väl överens med kommunens tillämpning:

- Produktion och utbudsskapande åtgärder
- Konsumtion och efterfrågan
- Fördelning och förmedling
- Förvaltning och renovering

I begreppet bostadsförsörjning hanteras kommunens generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunen har därtill i uppgift att tillgodose behovet av bostäder för personer utifrån socialtjänstlagen (SoL), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen), samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behov och åtgärder för personer som omfattas av dessa lagar beskrivs i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner. Den generella bostadsmarknadens utbud påverkar i stor utsträckning behoven av särskilda lösningar vilket gör att det finns tydliga samband mellan program för bostadsförsörjningen och kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

I kommunens översiktsplan och tillkommande detaljplanering skapas förutsättningar för utbudet i kommande bostadsutveckling och var i kommunens geografi detta kan lokaliseras. Kommunens översiktsplan ger förutsättningar och inriktning för den fysiska utvecklingen där bostaden sätts in i ett större sammanhang kopplat till gestaltningen av den hållbara livsmiljön. Program för bostadsförsörjningen ska enligt plan- och bygglagen vara vägledande vid planläggning i enlighet med 2 kap. 3 § för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Uppsala kommun har högt ställda mål inom minskad klimatpåverkan. I kommunens miljö- och klimatprogram och i det undertecknade klimatkontraktet hanteras frågor om ett hållbart byggande och energieffektiviseringar som en förutsättning för människors hälsa och för miljön.

Kommunens Mål och budget antas av kommunfullmäktige för en treårsperiod och revideras årligen. Mål och budget 2025 med plan för 2026–2027 har fyra fokusmål som gäller för mandatperioden. Övriga kommunala styrdokument som program och handlingsplaner är underordnade kommunfullmäktiges fokusmål. Inom *Fokusmål 2 Uppsala ska ha ett välmående näringsliv och skapa fler jobb* framgår bland annat att Uppsala ska möjliggöra för ett bostadsbyggande om 2 000–3 000 nya bostäder per år samt ett uppdrag om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov. *Fokusmål 4 Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor* finns mål och uppdrag om att förebygga och bryta segregationen och stärka den sociala sammanhållningen och att skapa förutsättningar för prisrimliga bostäder med låg boendekostnad.

Detta program utgår från människors behov och efterfrågan av bostäder, där kvantitetsmål framgår av Mål och Budget och var i kommunen bostäder ska tillskapas för en hållbar samhällsplanering framgår av den kommunomfattande översiktsplanen.

Därtill finns även andra styrdokument som är avgörande för att få till en god bostadsförsörjning som till exempel ägardirektiv, bolagsordning och markanvisningspolicy.

Ansvar, genomförande och spridning

Flera nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar för kommunens bostadsförsörjning, vilket ställer krav på god samverkan. Kommunen har ett antal verktyg till sitt förfogande för arbetet med bostadsförsörjning. Plan- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsen ansvarar exempelvis för detaljplanering, markanvisning och strategiska markköp. Kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnd, socialnämnd, omsorgsnämnd och äldre- och vårdnämnd ansvarar för ekonomiskt bistånd, akutboenden och bostadsförsörjning för hushåll som omfattas av särskild lagstiftning. I kommunen finns också det kommunägda bolaget Uppsalahem som har en betydande roll i att implementera bostadsförsörjningsarbetet och det kommunägda bolaget Uppsala Bostadsförmedling som förmedlar hyresrätter och verkar regionalt.

Kommunfullmäktige fattar beslut om handlingsplan som tydliggör åtgärderna för att uppnå beslutade mål och kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna det koncerngemensamma arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunstyrelsen, genom stadsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för programmets spridning och för att stödja nämnder och bolagsstyrelser i sitt arbete med bostadsförsörjningen.

Definition och begrepp

Boendeform används här för att fånga olika boendekoncept som kan rikta sig till olika målgrupper till exempel seniorbostäder och ungdomsbostäder eller utformade till exempelvis delningsboende eller generationsboende. Ingår i det ordinarie bostadsbeståndet.

Bostadstyp flerbostadshus och småhus. I begreppet småhus ingår fristående villor, radhus, kedjehus och parhus.

Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla bostäder oavsett upplåtelseform eller hustyp som inte klassificeras som särskilda boendeformer eller studentbostäder.

Bostad inom kommunens sociala resurs. Enskilda som saknar förmågan att anskaffa en bostad kan beviljas ett bostadssocialt kontrakt genom biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen. Det gäller enligt rättspraxis individer med speciella svårigheter som till exempel en kombination av psykisk ohälsa, missbruk, vräkningshistorik, social utsatthet och skulder. Kommunen hyr även ut i andra hand till vissa nyanlända hushåll, i enlighet med bosättningslagen.

Delområde definieras här som kommunens tätorter och stadens stadsdelar samt en indelning där omlandet definieras genom en radie på 100 meter respektive, 500 och 1000 meter i gång och cykelvägnätet från respektive plats.

Hushåll. Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad. Statistiken för hushåll i Sverige bygger på folkbokföringen. Personer som inte är folkbokförda eller folkbokförda i en annan kommun saknas därför i statistiken för Uppsala. I hushållsstatistiken från SCB finns tre huvudtyper; ensamstående, sammanboende och övriga. Sammanboende inkluderar personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande. I gruppen övriga hushåll ingår alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet, till exempel tregenerationsboenden, hushåll som har en eller flera inneboende, kompisboenden och kollektiv. De tre hushållstyperna delas sedan in i de två underliggande kategorierna hushåll med respektive utan barn.

Marknära boende definieras här som bostäder i markplan i flerbostadshus med egen entré från antingen gård eller gata och tydligt definierad privat uteplats, med eller utan etagelösning.

Studentbostad. Bostad riktad till studenter. Ingår som delmängd i SCB:s bostadstyp ”specialbostäder”, tillsammans med särskilda boendeformer.

Särskild boendeform finns för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Ingår som en delmängd i SCB:s bostadstyp ”specialbostäder”, tillsammans med studentbostäder.

Upplåtelseform äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsförsörjning i Uppsala

För att kunna bo bra, eller vid behov kunna flytta inom eller till kommunen när livssituationen ändras, behöver det finnas ett brett bostadsutbud i olika delar av kommunen. Ett bra boende ger förutsättningar för goda uppväxtvillkor för barn och för vuxna att klara jobb, studier och ett socialt liv. Ett brett utbud av bostäder bidrar också till kompetensförsörjningen för näringslivet och ett varierat utbud i olika delområden bidrar till att vi möts i vardagen, vilket skapar förutsättningar för bättre sammanhållning och därmed ökad attraktivitet.

Majoriteten av Uppsalas hushåll har ett godtagbart boende och för de med betalningsförmåga finns ett varierat utbud att flytta till sett till kommunen som helhet. I vissa stadsdelar och tätorter är dock variationen begränsad. En femtedel av hyresbostäderna förmedlas till hushåll med mindre än ett års kötid och kötiden för att få en hyresrätt har minskat under senare år. Kötiden är dock fortsatt lång för hyresrätter med lägre hyra. Priserna för att köpa en bostad har minskat något. Ökade räntor och inflation har dock bidragit till kraftigt ökade boendekostnader framför allt för boende i bostadsrätt och äganderätt, vilket innebär att grupper som inte tidigare har haft en ansträngd boendekonomi har fått det, samtidigt som grupper som tidigare hade möjlighet att flytta till bostads- eller äganderätt i lägre utsträckning har den möjligheten.

Boverket tillhandahåller numera statistik för att alla kommuner ska kunna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Datan sträcker sig fram till år 2022. För perioden 2014–2022 har andelen trångbodda hushåll i Uppsala varit relativt stabilt över tid och andelen hushåll som har ekonomiska svårigheter att klara sitt boende har blivit något färre. År 2022 hade 29 procent av hushållen en ansträngd boendekonomi baserat på ett genomsnitt av bankernas kvar att leva på kalkyl. Sett till hushållen med lägre inkomster är det drygt 60 procent som har en ansträngd boendekonomi. De senaste årens ökade räntor och högre inflation har dock påverkat hushållen vilket förmodligen innebär att andelen hushåll som har svårt att efterfråga ett boende har ökat. År 2022 var 11 procent av Uppsalas hushåll trångbodda samtidigt som det i en boendekenkät till personer över 60 år i Uppsala framgår att 15 procent upplever att de bor för stort. Trångboddhet enligt Socialstyrelsens norm om att man ska ha ett vardagsrum som ensamstående vuxen eller par utöver kök och sovrum samt att barn över 12 år inte ska dela sovrum innebär att man kan vara klassad som trångbodd utan att uppleva trångboddhet. Ett sätt att försöka beräkna ofrivillig trångboddhet är urvalet trångbodda med låg inkomst där 16 procent av hushållen i Uppsala var trångbodda år 2022.

Antalet boende i Uppsala har under en lång tid blivit fler för varje år, och vid slutet av år 2023 bodde det drygt 245 000 personer i kommunen. Kommunens befolkningsprognos till år 2050 visar att befolkningen i kommunen förväntas öka varje år, med i genomsnitt cirka 3 200 personer per år. Personer som 80 år eller äldre är den grupp som förväntas uppvisa den största procentuella ökningen. Sett till antalet är det dock främst i åldersgrupper 20–64 år som ökningen väntas. Som studentstad har kommunen ett starkt positivt flyttnetto av unga vuxna.

I Uppsala kommun fanns det vid utgången av år 2023 drygt 123 000 bostäder. Utav dessa upplåts 38 procent med hyresrätt, 39 procent med bostadsrätt och 23 procent med äganderätt. Av hyresrätterna finns en stor andel specialbostäder främst i form av studentbostäder men även särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Uppsalahem är den största hyresrättsaktören med drygt 17 700 bostäder.

I olika delar av kommunen dominerar olika typer av bostäder. Närmare en fjärdedel av Uppsalas befolkning bor på landsbygden och i dess tätorter där en övervägande del av alla bostäder är småhus i äganderättsform. I staden dominerar bostäder i flerbostadshus.

Befolkningens socioekonomiska förutsättningar skiljer sig mycket mellan olika delar i Uppsala kommun. För att visa på skillnader och likheter mellan olika delområden i kommunen finns data om hushållen presenterat i den sociala kompassen. Den sociala kompassen visar bland annat att det finns stora skillnader rörande ekonomisk utsatthet, utbildning och arbetslöshet. Det finns också en tydlig koppling till bostadsbeståndet. Områden med svagare socioekonomi domineras av hyresrätter, medan äganderätter är dominerande i områden med starkare socioekonomi. I den områdesstatistik om hushållens socioekonomiska förutsättningar som Boverket sammanställer framgår att de flesta av delområdena i Uppsala kommun är klassificerade med goda eller mycket goda socioekonomiska förutsättningar och en stor majoritet av Uppsalas befolkning bor också i dessa områdestyper. Förändringar i områdets socioekonomiska struktur är generellt trögörlig och det är, sett till alla Uppsalas delområden, relativt små skillnader som uppvisas under perioden 2012–2021.

För att nå en blandning av hushåll behövs det en blandning av såväl upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och byggår i olika delområden. Ett breddat lokalt bostadsutbud bidrar också till att fler olika typer av hushåll kan finna ett lämpligt boende samtidigt som det möjliggör att hushåll kan finna ett nytt boende i närområdet när livet förändras.

Kommunens översiktsplan anger den långsiktiga inriktningen för den fysiska utvecklingen i staden, landsbygderna och de mindre tätorterna där bostäderna sätts i ett större sammanhang kopplat till gestaltningen av den hållbara livsmiljön. Översiktsplanen från 2016 ger en ram för kommunen att växa i och tar höjd för en befolkningsökning upp till 333 000 personer och 70 000 nya bostäder fram till 2050-talet. Uppsala kommun har ett attraktivt läge i en stark tillväxtregion. Planering av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm och en till tågstation i södra Uppsala bidrar till Uppsalas utveckling. I avtalet om fyra järnvägsspår har kommunen ett åtagande om cirka 30 000 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser. Kommunens ansvar i bostadsförsörjningen är att planera för att alla ska ha en god bostad och att lämpliga åtgärder genomförs. Kommunens bostadsförsörjningsarbete ska vara vägledande vid planläggning för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I kommunens mål- och budget finns mål om att kommunen ska planera för mellan 2 000–3 000 bostäder årligen. Det finns en god planberedskap i kommunen för att uppnå detta mål och de senaste fem åren har det i snitt tillkommit drygt 2 000 bostäder per år genom nyproduktion och cirka 70 bostäder per år genom ombyggnad. Men konjunktur- och ränteläget påverkar byggandet påtagligt, både avseende produktionspriser och kraften i hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. En fortsatt befolkningsökning men kraftig inbromsning i bostadsbyggandet innebär på kort sikt en ökad boendetäthet i det befintliga bostadsbeståndet och på längre sikt svårare för hushållen att finna en lämplig bostad. Detta får konsekvenser för individer men påverkar även näringslivets möjlighet att rekrytera arbetskraft där Uppsala kommun därtill är en viktig nod för ett större regionalt omland, däribland en växande grön industri i norduppland.

Läs mer om läget på bostadsmarknaden i Uppsala kommun i **bilaga 3**, Behovs- och marknadsanalys.

Kommunens ansvar i bostadsförsörjningen är att planera för att alla ska ha en god bostad och att lämpliga åtgärder genomförs. I nuvarande program för bostadsförsörjningen 2021–2024, Bostad för alla, finns två mål som tar sin utgångspunkt i hushållen. Dels att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, dels att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Sammantaget är kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen fortsatt aktuella men delmål och åtgärder justeras för att bättre möta målen utifrån förändringar i omvärlden.

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

I FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls allas rätt till en levnadsstandard som bland annat innefattar bostad. I efterföljande FN-konventioner framgår att konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att rätten till en lämplig bostad förverkligas. Sverige som land har skrivit under detta.

Inom EU återfinns EU:s sociala pelare där det framgår att tillgången till boende har en avgörande betydelse för att människor ska kunna förverkliga sig och bidra till samhället. Bostadspolitiken ingår inte som ett av EU:s kompetensområden men frågan lyfts alltmer frekvent med deklARATIONER om ökad samverkan. Skrivningar om boende och stöd för hemlösa formuleras i icke-bindande deklARATIONER. Dessa handlar övergripande om att subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det, att utsatta människor har rätt till lämplig hjälp och skydd mot avhysning samt att hemlösa ska erbjudas lämpligt boende och lämpliga tjänster för att främja social inkludering. I EU finns nu också för första gången en kommissionär med ansvar för bostadsfrågor.

I Regeringsformen finns ett målsättningsantagande där det framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Detta innebär ingen juridisk rättighet för den enskilde till en bostad utan ska ses som ett målsättningsantagande där denna sociala rättighet ska förverkligas av bostadsmarknaden. Det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Utöver det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken finns handlingsplan för att nå FN:s globala hållbarhetsmål inom Agenda 2030. Här berörs

bostadsförsörjningen främst av mål 11 Hållbara städer och samhällen. Ett av delmålen anger att senast år 2030 ska tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder säkerställas. Ett hållbart byggande och hållbar renovering är andra aspekter inom Agenda 2030 som berör bostadsförsörjningen. Bebyggelsen står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige.

Kommunens bostadsmarknad är en del i ett större geografiskt omland och påverkas av utvecklingen i regionen och av nationella regelverk. I samband med planeringen av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm och omfattande ny bebyggelse i kommunens sydöstra delar nära Knivsta kommun kommer Uppsalaregionen än tydligare länkas samman med Stockholmsregionen. I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Uppsala antagen i februari 2021 finns ett långsiktigt utvecklingsmål avseende Säkra och attraktiva städer och livsmiljöer och ett långsiktigt åtagande om att Utveckla bostadsbestånd i en god bebyggd miljö. Därtill används en indikator avseende God bebyggd miljö som kopplas till bostadsförsörjningsfrågorna och kommunens översiktsplanering. Uppsala kommun är också delaktiga i arbetet med ny regional utvecklingsstrategi som leds av Region Uppsala och följer arbetet med regionplaneringen i Stockholms län, RUFSS.

Kommunens mål förhåller sig väl till det mål som är antaget av riksdagen och visar på åtgärder där kommunen har viss rådighet över att bidra till att nå hushållens sociala rätt till ett godtagbart boende. Mål och åtgärder syftar till att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen och att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala. För att riksdagens mål ska nås behövs även ökade statliga insatser.

Hållbarhetskonsekvenser

Bedömning av ekonomiska, sociala och miljömässiga konsekvenser av mål och delmål.

Konsekvenser av ett breddat utbud av boendeformer och upplåtelseformer

Hushållens ekonomiska förutsättningar är avgörande för att alla människors behov av ett lämpligt boende ska kunna tillgodoses på bostadsmarknaden. Därtill har hushåll olika behov och preferenser. Mål och delmål utgår från kommunens rådighet och syftar till ett varierat bostadsutbud som bidrar till att fler människor ska finna ett lämpligt boende utifrån livssituation. Något som även är grundläggande för att klara kompetensförsörjningen inom näringslivet. Ett starkt näringsliv skapar fler arbetstillfällen vilket attraherar hushåll att flytta till Uppsala samt bidrar till en stark lokal arbetsmarknad. Som studentstad finns också delmål om att studenter vid de två universiteten som efterfrågar ett studentboende ska finna ett boende för att kunna prioritera studier i Uppsala. En fungerande studentbostadsmarknad gynnar universiteten och bidrar till Uppsala som en attraktiv studentstad.

Den senaste tiden har hushållens köpkraft dämpats samtidigt som produktionskostnader och boendekostnader ökat. Detta märks bland annat genom att betydligt färre bostäder byggstartats. Ett minskat bostadsbyggande kan leda till en ökad bostadsbrist, som är mest påtaglig för hushåll med svagare socioekonomi. Lägre byggtakt påverkar rörligheten negativt då det blir svårare att flytta till en mer lämplig bostad. Ett minskat bostadsbyggande i kommunen kan också påverka den regionala arbetsmarknaden och få negativa konsekvenser för näringslivet i såväl Uppsala som angränsande kommuner. Det har också lett till en minskning av antalet kommunala markförsäljningar och genererat lägre priser vid markvärderingar. Beräkningar av

hushållens köpkraftiga efterfrågan visar en viss förändring av hushållens framtida efterfrågan, med en ökad efterfrågan på hyresrätter och en minskad efterfrågan på bostadsrätter och småhus.

Delmålen anger andelsmål för hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Utbudet av olika boende- och upplåtelseformer får konsekvenser för hushållens möjlighet att efterfråga ett boende och viljan att bo kvar i kommunen liksom för kommunalekonomin.

Det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för hyresrätter i kommunen har under senare år generellt varit lägre än värdet på byggrätter för bostadsrätter. En större andel hyresrätter på kommunal mark har därmed inneburit lägre intäkter för marken. Det är ännu oklart hur den förändrade byggkonjunkturen kan komma att påverka förhållande i markvärde mellan hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest hushåll har möjlighet att efterfråga då den inte kräver kapitalinsats och innebär fördelar för hushåll som önskar flytta inom och till Uppsala för studier eller arbete. Eftersom andelen hyresrätter idag är relativt låg i kommunen kan fler hyresrätter medföra att fler hushåll kan finna ett lämpligt boende. Om fler hushåll med behov kan matchas till hyresrätter med lägre boendekostnad bidrar det till att fler hushåll själva kan klara sin bostadsförsörjning. Det kan på sikt leda till att färre hushåll behöver kommunens hjälp i form av ekonomiskt bistånd för att täcka hyreskostnaderna. Byggaktörer som bygger bostäder för egen långsiktig förvaltning, som hyresrätter, har därtill stora incitament att bygga med långsiktigt hållbara material och hög energieffektivitet vilket bidrar till att nå uppsatta klimatmål.

En ökad andel småhus i förhållande till flerbostadshus innebär att mer mark tas i anspråk, vilket påverkar alla hållbarhetsdimensioner. Småhus i mer centrala lägen ger ett intäktsbortfall vid kommunala försäljningar på grund av den lägre exploateringsgraden. Kostnaderna för allmän plats bedöms förvisso minska något om andelen småhus ökar då flöden av människor minskar. Ett minskat flöde av människor leder till att nyttjandegraden av allmän plats och utbudet av service sjunker. Önskan om att bo i ett småhus, framför allt hos barnfamiljer, är dock fortsatt stor.

Utöver delmål för att nå en blandning av upplåtelseformer finns delmål som syftar till att nå en ökad variation av boendeformer och främja nya aktörer som exempelvis bo- och byggemaskaper. Ett varierat utbud bidrar till att fler kan finna ett lämpligt boende utifrån behov och efterfrågan. Idéburna aktörer kan bidra till att möta en variation i bostadsutbudet och ökad delaktighet i utformningen av sitt boende. Delmål om en bostadsstruktur som stödjer delande av funktioner och bostadsytor med grannar kan bidra till lägre boendekostnader för hushållet samtidigt som det minskar klimatpåverkan och potentiellt ökar den sociala sammanhållningen och förebygger ofrivillig ensamhet.

Konsekvenser av att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet

Tillskottet av nya bostäder utökar beståndet med i genomsnitt en till två procent per år. Åtgärder för att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet är således viktiga för att nå en fungerande bostadsmarknad. Delmål som syftar till att underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad bidrar till att minska inlåsnings och främja en omflyttning till en lämplig bostad i olika livsskederna. Bostadsytan är idag ojämnt fördelad. De hushåll som har de lägsta inkomsterna är också de som bor trångt och där barn drabbas av trångboddhet. Därtill finns exempelvis äldre personer som upplever att de har yta över och vill flytta till ett mer tillgängligt boende i sitt närområde.

Nyproduktion av bostäder som tillför det som saknas i ett delområde kan stimulera en omflyttning, vilket kan leda till ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet. Nyproduktion har högt ställda mål kopplat till minskad klimatpåverkan. Detta till trots är de bostäder som inte behöver byggas det mest hållbara alternativet. Befolkningen i Uppsala växer vilket innebär ett behov av fler bostäder, delmål som syftar till att befintliga bostäder ska nyttjas bättre kan minska behovet av nyproduktion. Ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet ger också förutsättningar att nyttja redan gjorda samhällsinvesteringar, inom exempelvis vatten och avloppssystem och förskolor och skolor.

Konsekvenser av en ökad blandning i olika delområden

Ett målområde syftar till att nå en ökad blandning av hushåll i olika delområden, såväl i olika delar av staden som i tätorter på landsbygderna. Delområden med ett varierat bostadsutbud kan bättre svara upp mot skilda behov som uppstår i olika livsskederna. Detta möjliggör för hushåll att kunna bo kvar i ett bostadsområde och finna ett lämpligt boende exempelvis när en familj växer med fler barn, skilsmässa, flytt från föräldrahemmet och vid åldrande. Utöver att kunna svara mot lokala behov och efterfrågan skapar ett allsidigt bostadsutbud även förutsättningar för en ökad blandning av hushåll med olika ekonomiska och sociala förutsättningar. En blandning av hushåll ger förutsättningar för möten vilket främjar sammanhållningen och minskar de negativa effekterna av boendesegregation.

När områden som domineras av hyresrätter kompletteras med fler ägda bostäder kan det svara upp mot en lokal efterfrågan samtidigt som det kan attrahera inflyttare med en starkare socioekonomi. Komplettering av hyresrätter i områden som domineras av ägt boende öppnar upp för grupper som varit ekonomiskt utestängda från att bo i dessa områden eller för hushåll som vill bo kvar i området men flytta till en hyresrätt med mer service.

Genom att komplettera med det som saknas i olika delområden minskar sannolikt kommunens exploateringsintäkter då det medför att bebyggelsestillskott inte består av den bostadstyp, upplåtelseform eller bostadsstorlek som skulle ge störst ekonomisk avkastning. Samtidigt kan det främja en ökad robusthet i efterfrågan, vilket minskar de ekonomiska riskerna i samhällsbyggandet.

Mål för bostadsförsörjningen

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. En välfungerande bostadsmarknad behöver kunna svara upp mot olika hushålls behov och efterfrågan liksom att möta behov från ett växande näringsliv. Bostadsutbudet behöver vara allsidigt i olika delar av Uppsala kommun för att erbjuda ett bra boende i olika livsskederna, när livssituationen förändras och för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.

Mål 1 Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen

Uppsala ska ha ett brett bostadsutbud för att möta behov och efterfrågan. Med alla hushåll menas här såväl de hushåll som har betalningsförmåga att efterfråga en bostad

som de hushåll som saknar tillräcklig betalningsförmåga men samtidigt har ett behov av en bostad. Ett hushåll kan bestå av en eller flera personer i olika konstellationer. Att bo bra som barn, att kunna flytta hemifrån, att flytta närmre studier, arbete eller vänner, att flytta till större när familjen växer, att flytta ihop med vänner, att flytta vid separation, att flytta till ett mer socialt boende, att flytta till ett mer tillgängligt boende vid åldrande ska vara möjligt för alla. Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn taget till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser.

Uppsala har under lång tid varit en växande kommun och allt pekar på att uppsalaborna kommer att bli fler även i framtiden. För att möta befolkningsökningen och den förändrade demografin behövs fler bostäder samtidigt som bostadsbeståndet nyttjas effektivt. Bostäder för de hushåll där kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa ett boende hanteras inom kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

Delmål

- 1.1 Underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad
- 1.2 Andelen hyresrätter (ordinarie, special, särskilda bostäder) ska öka i bostadsbeståndet
- 1.3 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter
- 1.4 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara bostadsrätter
- 1.5 Minst 20 procent av bostäderna i nyproduktion ska vara småhus i form av villor, kedjehus och radhus eller marknära bostäder i flerbostadshus
- 1.6 Möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad och värna befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader
- 1.7 50 procent av helårsstudenterna vid Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala har tillgång till ett studentboende
- 1.8 Verka för att fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden tillskapas exempelvis kollektiva och kooperativa boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept och bo- och byggemenskaper
- 1.9 Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Mål 2 En ökad blandning av hushåll i olika delområden

Ett Uppsala för alla innebär att olika hushållstyper med olika ekonomiska förutsättningar och i olika skeden i livet ska kunna ha möjlighet att bo i hela kommunen, såväl i stadens olika stadsdelar som i kommunens olika landsbygder och tätorter. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Områden som idag är homogena behöver således kompletteras med det som saknas. Så kan Uppsalas olika områden öppnas upp för fler samtidigt som det blir enklare att bo kvar i sitt närområde när livssituationen förändras. En positiv rörlighet kan också bidra till ett bättre nyttjande av befintliga bostäder. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala bidrar samtidigt till att stärka sammanhållning och trygghet och höja attraktiviteten i hela kommunen.

En ökad blandning kan nås genom att nya bostäder tillskapas genom ny- och ombyggnation, genom förändringar i upplåtande och användningen av befintliga bostadsfastigheter samt genom förvärv och avyttring av befintliga bostadsfastigheter. Det kan också nås genom att se över tillträdeskrav och matchning i hyresbostadsbeståndet. Varje delområde har sina unika förutsättningar. Insatser för att

främja en ökad blandning av hushåll behöver anpassas utifrån de lokala förutsättningarna.

Delmål

- 2.1 Alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar
- 2.2 Underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden

Uppföljning

Kommunstyrelsen är ansvarig för programmet och har därmed det övergripande ansvaret för uppföljning och utvärdering av programmet. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska årligen redovisa resultatet av sitt arbete med att uppfylla de uppställda målen till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen följer regelbundet upp program och handlingsplan i ordinarie programuppföljning. Kommunstyrelsen kan sedan revidera handlingsplanen vid behov. Revidering ska ske genom gemensam beredning.

Relaterade dokument

- Arkitekturpolicy
- Bostadsförsörjningsplan för mottagandet av nyanlända
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för personer med funktionsnedsättning
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre
- Landsbygdsprogram
- Markanvisningsstrategi
- Miljö och klimatprogram
- Mål och Budget
- Näringslivsprogram
- Portfölj för samhällsbyggnadsprojekt
- Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning
- Program för äldrevänlig kommun
- Översiktsplan 2016 inklusive aktualitetsförklaring, tillägg och fördjupningar

Aktiverande styrdokument

Datum:
2024-12-13

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Beslutsfattare:
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig:
Avdelningschef Strategisk planering

Bilaga 2

Bostad för alla - handlingsplan för program för bostadsförsörjningen

Översiktsplan

Mål och budget

Verksamhetsplaner och affärsplaner

Program

Handlingsplaner och övriga planer

Inledning

Programmet för bostadsförsörjning syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö under livets olika skeden är centralt. Denna handlingsplan förtydligar programmets implementering, genomförande av målsättningar och åtgärder samt uppföljning av dessa.

Syfte

Handlingsplanen ger en samlad bild av vilka åtgärder som behövs för kommunens bostadsförsörjningsarbete. Den förtydligar nämnders och bolagsstyrelserns ansvar och roller för genomförande av programmets måluppfyllelse i relation till deras reglemente och ägardirektiv. Den fokuserar på åtgärder som tydliggör ambitionsnivån och visar på nödvändiga förändringar. Åtgärderna underlättar för nämnder och bolagsstyrelser att identifiera sina delar av ett programområde och integrera det i sin verksamhets-/affärsplanering. På så sätt har handlingsplanen en tydlig styrande effekt och kan ge snabbare måluppfyllelse.

Omfattning

Handlingsplanen riktar sig till berörda nämnder och bolag inom kommunkoncernen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen, i Uppsala bestående av program och handlingsplan för Bostad för alla, ska enligt lag antas varje mandatperiod.

Ansvar, genomförande och spridning

I enlighet med lag (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar är det kommunfullmäktige som fattar beslut om handlingsplanen. Flera nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar för att uppnå målen för kommunens bostadsförsörjning. Kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna det koncerngemensamma arbetet med bostadsförsörjningen.

Respektive nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för att på ett ändamålsenligt sätt integrera åtgärderna i respektive nämnds eller bolags verksamhetsplan eller affärsplan samt att genomföra de åtgärder som de har ansvar för.

Kommunstyrelsen, genom stadsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för programmets spridning och för att stödja nämnder och bolagsstyrelser i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Uppföljning sker i enlighet med kommunens ordinarie uppföljningsprocess per augusti.

Målen åtgärder, indikatorer samt ansvariga

Program för bostadsförsörjningen har två övergripande mål och ett antal delmål som pekats ut som prioriterade. Till dessa delmål finns ett antal åtgärder.

Mål 1

Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen

Uppsala ska ha ett brett bostadsutbud för att möta behov och efterfrågan. Med alla hushåll menas här såväl de hushåll som har betalningsförmåga att efterfråga en bostad som de hushåll som saknar tillräcklig betalningsförmåga men samtidigt har ett behov av en bostad. Ett hushåll kan bestå av en eller flera personer i olika konstellationer. Att kunna flytta hemifrån, att flytta närmre studier, arbete eller vänner, att flytta till större när familjen växer, att flytta ihop med vänner, att flytta vid separation, att flytta till ett mer socialt boende, att flytta till ett mer tillgängligt boende vid åldrande ska vara möjligt för alla. Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn taget till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser.

Uppsala har under lång tid varit en växande kommun och allt pekar på att uppsalaborna kommer att bli fler även i framtiden. För att möta befolkningsökningen och den förändrade demografin behövs fler bostäder samtidigt som bostadsbeståndet nyttjas effektivt. Bostäder för de hushåll där kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa ett boende hanteras inom kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

Delmål

- 1.1 Underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad
- 1.2 Andelen hyresrätter (ordinarie, special, särskilda bostäder) ska öka i bostadsbeståndet
- 1.3 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter
- 1.4 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara bostadsrätter
- 1.5 Minst 20 procent av bostäderna i nyproduktion ska vara småhus i form av villor, kedjehus och radhus eller marknära bostäder i flerbostadshus
- 1.6 Möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad och värna befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader
- 1.7 50 procent av helårsstudenterna vid Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala har tillgång till ett studentboende
- 1.8 Verka för att fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden tillskapas exempelvis kollektiva och kooperativa boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept och bo- och byggemenskaper.
- 1.9 Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Åtgärder

Åtgärd	Samordnare	Delansvarig	Årtal
1.1.1 Nyttja bostadsbeståndet bättre genom att underlätta för hushåll att flytta till bostäder som passar livssituationen.	KS	Uppsalahem Bostadsförmedlingen	2025–2028
1.1.2 Verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkraV och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer	Bostadsförmedlingen	KS	2025–2028
1.1.3 Utred möjlighet att upprätta flyttstöd inom kommunen i syfte att främja ett ändamålsenligt boende och rörlighet i beståndet.	ÄLN	KS, OSN, Bostadsförmedlingen	2025–2027

1.1.4 Utred modeller för trygga inneboende- och andrahandslösningar där befintliga bostäder nyttjas bättre och möter tidsbegränsade bostadsbehov.	KS		2025–2027
1.1.5 För att underlätta för hushåll att etablera sig på bostadsrättsmarknaden ska alternativa affärsmodeller kartläggas och främjas vid markanvisningar.	KS		2025–2026
1.1.6 Ta fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet	KS	Uppsalahem	2025–2028
1.1.7 Utred hur strukturell hemlöshet bland barn kan motverkas, exempelvis genom metoden Barns bostad först.	SCN	KS	2025–2026
1.2.1, 1.3.1, 1.4.1, 1.5.1, 1.6.1, 2.1.5, Säkerställ att nyproduktionsmål tillämpas som balanseringskriterier i portföljen för samhällsbyggnadsprojekt.	KS		2025
1.6.2 Utred hur markanvisningsinstrumentet kan tillämpas för att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad.	KS		2025–2026
1.6.3 Vidareutveckla arbetssätt för att i samband med renovering och byggnation möta behovet av hyresrätter med lägre boendekostnad	Uppsalahem		2025–2028
1.6.4 Analysera kostnadsdrivande faktorer och utveckla arbetssätt inom planläggning, bygglovshandläggning, markanvisning och exploateringsåtgärder i syfte att åstadkomma prisrimliga bostäder.	KS	PBN, Uppsalahem	2025–2026
1.7.1 Ta fram former för årliga analyser av studentbostadsläget i dialog med studentbostadsforum.	KS	Uppsalahem	2025
1.8.1, 1.9.1 Analysera behovet av och stimulera tillskott av olika boendekoncept för olika målgrupper på den ordinarie bostadsmarknaden, exempelvis äldrevänliga bostadslösningar eller bostäder för unga vuxna.	KS	ÄLN, PBN, Uppsalahem	2025–2028

Indikatorer

- Kötid för att få en hyresrätt (vanlig hyresrätt, student, ungdom, senior) (Bostadsförmedlingen)
- Årshyra per kvadratmeter för förmedlade hyresbostäder i nyproduktion och succession (Bostadsförmedlingen)
- Hyresvärdars inkomstkrav på blivande hyresgäster (Bostadsförmedlingen)
- Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden, exempelvis trångboddhet och ansträngd boendeekonomi uppdelat på olika hushållstyper (Boverket)
- Antal bostäder i kommunen, varav hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och övrigt (SCB)
- Antal bostäder vid start- och slutbesked i bygglov, fördelat på hustyp, upplåtelseform och specialbostad (tertiäl, verksamhetsdata PBN)

Mål 2

En ökad blandning av hushåll i olika delområden

Ett Uppsala för alla innebär att olika hushållstyper med olika ekonomiska förutsättningar och i olika skeden i livet ska kunna ha möjlighet att bo i hela kommunen, såväl i stadens olika stadsdelar som i kommunens olika landsbygder och tätorter. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Områden som idag är homogena behöver således kompletteras med det som saknas. Så kan Uppsalas olika områden öppnas upp för fler samtidigt som det blir enklare att bo kvar i sitt närområde när livssituationen förändras. En positiv rörlighet kan också bidra till ett bättre nyttjande av befintliga bostäder. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala bidrar samtidigt till att stärka sammanhållning och trygghet och höja attraktiviteten i hela kommunen.

En ökad blandning kan nås genom att nya bostäder tillskapas genom ny- och ombyggnation, genom förändringar i upplåtande och användningen av befintliga bostadsfastigheter samt genom förvärv och avyttring av befintliga bostadsfastigheter. Det kan också nås genom att se över tillträdeskrav och matchning i hyresbostadsbeståndet. Varje delområde har sina unika förutsättningar. Insatser för att främja en ökad blandning av hushåll behöver anpassas utifrån de lokala förutsättningarna.

Delmål

- 2.1 Alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar
- 2.2 Underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden

Åtgärder

Åtgärd	Samordnare	Delansvarig	Årtal
2.1.1 Utveckla arbetssätt för att säkerställa att planläggning och markanvisning tillskapar det som saknas sett till boendeformer, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och särskilda bostäder i alla delområden.	KS	PBN, KS	2025–2026
2.1.2 Utred möjliga markförvärv, -byten, -anvisningar, avyttringar och renoveringar i syfte att uppnå ett breddat bostadsutbud i olika delområden.	KS	Uppsalahem	2025–2026
2.1.3 Stimulera nybyggnation som breddar bostadsutbudet i redan bebyggda områden med jämförelsevis homogen karaktär.	KS	PBN, Uppsalahem	2025–2028
2.1.4 Tydliggör i översiktsplaneringen vad ett varierat bostadsutbud innebär i olika delområden	KS	PBN	2025–2028
2.2.1 Utred hur inträde och omflyttning genom exempelvis tillträdeskrav och reserverade bostäder kan främja en mer allsidig hushållssammansättning	KS	Bostadsförmedlingen, Uppsalahem, AMN, SCN, ÄLN, OSN	2025

Indikatorer

- Socioekonomisk sammansättning av personer och hushåll på delområdesnivå (Sociala kompassen)
- Sammansättning av bostäder på delområdesnivå (bostadstyp, upplåtelseform och lägenhetsstorlek) fördelat per kommunens tätorter och stadens stadsdelar samt en indelning där omlandet definieras genom en radie på 100 meter respektive, 500 och 1000 meter i gång och cykelvägnätet från respektive plats (lägenhetsregistret plan- och bygg samt SCB)
- Omflyttning av personer och hushåll och dess påverkan på socioekonomisk sammansättning på delområdesnivå (segregationsbarometern Boverket)

Uppföljning

Kommunstyrelsen är ansvarig för handlingsplanen och har därmed det övergripande ansvaret för uppföljning och utvärdering av handlingsplanen. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska årligen redovisa resultatet av sitt arbete med att uppfylla de uppställda målen till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen följer regelbundet upp program och handlingsplan i ordinarie programuppföljning. Kommunstyrelsen kan sedan revidera handlingsplanen vid behov. Revidering ska ske genom gemensam beredning.

Relaterade dokument

- Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen

Stadsbyggnadsförvaltningen
Remissammanställning Bostad för alla

Datum:
2024-12-11

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Dokumentansvarig
Avdelningschef Strategisk planering

Remissammanställning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Uppsala kommun delas detta in i två dokument med namnen *Program för bostadsförsörjningen* med tillhörande *handlingsplan*. För att svara mot innehållskraven i lagen har därtill en behovs- och marknadsanalys arbetats fram. Enligt ovan nämnda lag framgår också att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen i länet tillfälle att yttra sig. För att svara upp mot detta krav beslutade kommunstyrelsen den 11 juni 2024 att remittera förslaget till och med den 30 september. Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare en hörde av sig och fick ta del av handlingarna.

Nedan följer en sammanställning av inkomna yttranden samt förslag till hantering.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Inkomna yttranden.....	3
Sammanfattning av inkomna synpunkter och samlad bedömning.....	4
Remissinstansernas övergripande synpunkter på programmets inriktning	5
Underlätta inträdet på bostadsmarknaden, för exempelvis unga vuxna.....	6
Studenter.....	7
Äldre och personer med funktionsnedsättning.....	9
Strukturellt hemlösa barn	11
Öka andelen hyresrätter i nyproduktion	12
Minskade produktionskostnader och prisrimliga bostäder.....	16
Regionalt perspektiv	17
Blandning på delområdesnivå.....	18
Övriga synpunkter	19

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2024 att skicka förslag till program för bostadsförsörjningen med tillhörande handlingsplan på remiss till berörda nämnder och bolagsstyrelser samt till externa aktörer. Förslaget har varit på remiss till och med den 30 september 2024.

Under samrådstitiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav fyra från grannkommuner utan erinran och fem från nämnder och bolag som ställer sig bakom förslaget. Ingen remissinstans har synpunkter på de övergripande målen, utan ser målen som viktiga. Synpunkterna behandlar i huvudsak önskemål om tillägg kring olika målgruppers perspektiv samt behovet av mål eller åtgärder för att upprätthålla ett bostadsbyggande. Länsstyrelsen har i sitt yttrande utgått från de krav som finns i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och anser att samrådsförslaget väl uppfyller lagens krav. Nedan sammanfattas alla inkomna synpunkter och hantering av dessa.

Följande justeringar har gjorts i program och handlingsplan:

- Delmål 1.2 har delats upp i två delmål. Samma innehåll men där delmål 1.2 handlar om andelen hyresrätter i beståndet och delmål 1.3 om nyproduktionen.
- Delmål 1.7 har delats upp i 1.8 och 1.9 som breddats till att även inkludera boendeformer för studenter och unga. Som en följd av detta innehåller åtgärden 1.8.1, 1.9.1 ett moment av att analysera behov av olika boendekoncept utöver att stimulera tillskottet.
- Tre nya åtgärder (1.1.7, 1.6.4 och 2.1.4) har lagts till. Åtgärder som syftar till att motverka strukturell hemlöshet bland barn, att analysera kostnadsdrivande faktorer vid samhällsbyggnadsprocessen samt att förtydliga vad ett varierat bostadsutbud innebär i olika delområden.
- Omsorgsnämnden har lagts in som delansvariga för åtgärderna 1.1.3 och 2.2.1.
- Definition av delområde har förtydligats och lagts in som en indikator under mål 2.
- Det regionala perspektivet och näringslivsperspektivet har förtydligats.

Inkomna yttranden

Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare en hörde av sig och fick ta del av handlingarna. 22 aktörer valde att inkomma med yttranden.

Inbjudna remissinstanser	Inkomna yttranden
Myndigheter	
Länsstyrelsen i Uppsala län	X
Region Uppsala	X
Enköpings kommun	
Heby kommun	X
Håbo kommun	
Knivsta kommun	X (inga medskick)
Tierps kommun	X (inga medskick)
Älvkarleby kommun	X (inga medskick)
Östhammars kommun	X (inga medskick)
Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet	
Kommunala nämnder och bolag	

Arbetsmarknadsnämnden	X
Omsorgsnämnden	X
Plan- och byggnadsnämnden	X
Socialnämnden	X
Uppsalahem	X
Uppsala bostadsförmedling	X
Äldrenämnden	X
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Hyresgästföreningen Aros-Gävle	
Stockholms Handelskammare i Uppsala län	X
Uppsala studentkår	X
Jagvillhabostad.nu i Uppsala	X
PRO, styrelsen för PRO distriktet i Uppsala län	X
SPF	
HSO Uppsala funktionsrätt	
Stadsmissionen	
Röda Korset	
Barnombudet i Uppsala län	X
Uppsala Pensionärsförenings samarbetsråd (Hörde av sig och blev inbjudna)	
Fastighetsägare/-utvecklare	
Fastighetsägarna Mitt Nord	X
Wallenstam	
Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB	X
Svea Fastigheter	
JM	
Besqab	
Bonava	
Boklok	X
Mäklare	
Fastighetsbyrå Uppsala	
Mäklarhuset Uppsala Knivsta	
Widerlöv Uppsala	
Stora arbetsgivare	
Attendo Sverige Uppsala	
Cytiva Sweden	
Fresenius Kabi	
Gamla Uppsala Buss	
MachineGames Sweden	
Magnus Thos	

Sammanfattning av inkomna synpunkter och samlad bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. I de fall bedömningen har gjorts tillsammans med annan kommunal förvaltning eller bolag framgår det. Inkomna synpunkter har sammanställts utifrån tematik.

Remissinstansernas övergripande synpunkter på programmets inriktning

Obligatoriska instanser

Länsstyrelsen i Uppsala län har i sitt yttrande utgått från de krav som finns i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen finner att Uppsala kommuns förslag på riktlinjer väl uppfyller lagens krav. Vidare välkomnar de att analysen genomgående synliggör och analyserar den lokala bostadsmarknaden, invånarnas bostadsbehov och lokala marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett mycket bra sätt resonerat och dragit tydliga slutsatser om bostadsbehov, utmaningar, vad som fungerar bättre samt resonemang om vad kommunen behöver vidta åtgärder kring. De kommunala målen knyter på ett tydligt sätt an till slutsatserna i analysunderlaget och är väl förklarade. Länsstyrelsen anser att handlingsplanens syfte är viktigt, välmotiverat och tydligt både för interna och externa aktörer. Ambitionsnivån för åtgärderna är högt satt men uppfattas som realistiska av flera olika skäl. Åtgärderna är tydligt beskrivna och det framgår vem som ska samordna åtgärden, vem som har delansvar och när åtgärden ska genomföras. Länsstyrelsen finner också att indikatorerna är relevanta och väl valda.

Region Uppsala ser positivt på programmets fokus på social inkludering, hållbarhet och ambitionen att skapa en blandad bostadsmarknad som kan möta behoven hos olika målgrupper. Regionen har några medskick som hör hemma i kommunens översiktsplanarbete.

Fem kommuner i länet har inkommit med yttranden varav fyra inte har lämnat något medskick. Heby kommun vill att kommunens roll i ett regionalt perspektiv lyfts.

Kommunala nämnder och bolag

Arbetsmarknadsnämnden, Plan- och byggnadsnämnden, Socialnämnden, Uppsalahem och Uppsala bostadsförmedling ställer sig bakom remissförslaget och de åtgärder där de är specifikt utpekade som ansvariga eller delansvariga. De refererar i sina yttranden särskilt till de åtaganden och sakfrågor som mer specifikt berör deras ansvarsområden och bidrar med medskick om rådighet och vad som är av särskild vikt för att få framdrift i frågorna. Omsorgsnämnden och äldrenämnden anser att program och handlingsplan fångar nämndernas målgrupper på bostadsmarknaden väl och har därtill några förslag på tillägg och justeringar.

Externa aktörer

Några externa aktörer lyfter särskilt fram behovet av att stärka upp kring olika målgrupper. PRO lyfter särskilt de äldres perspektiv och skriver även att de ser många positiva effekter av att blanda boendeformer och upplåtelseformer för att mötas över generationsgränser och kunna flytta men samtidigt bo kvar i sitt närområde när livet förändras. Något som främjar goda relationer och trygghet och kan motverka boendesegregation. Jagvillhabostad.nu skriver att förslagen innehåller många bra initiativ och idéer på hur kommunen kan arbeta för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, men att de saknar åtgärder som ska underlätta för gruppen unga vuxna. Uppsala studentkår välkomnar målsättningarna för studenternas boendesituation men anser att de tyvärr inte går lång nog för att lösa bostadsbristen och att konkreta åtgärder för detta saknas. Barnombudet ser många positiva och potentiellt samhällsförändrande förslag till åtgärder. De uppskattar att kommunen har

utrett frågorna men saknar ett uttryckligt barnrättsperspektiv i dokumenten och åtgärder för att motverka strukturellt hemlösa barn.

Från ett näringslivsperspektiv lyfter Handelskammaren att det är avgörande för Uppsalas framtida utveckling att eftersträva fortsatt tillväxt genom fler bostäder och en minskad boendesegregation. De välkomnar kommunens allmänna ambition att tillföra fler bostäder till Uppsala och att sänka trösklarna. Handelskammaren skriver att ett varierat bostadsutbud bidrar till att fler människor har möjlighet att finna ett lämpligt boende utifrån livssituation vilket är avgörande för att det växande näringslivet ska klara sin kompetensförsörjning. Handelskammaren skriver vidare att det är avgörande för Uppsalas framtida utveckling att boendesegregationen motverkas, bland annat genom blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. En minskad segregation skulle både stärka sammanhållning och trygghet, och höja attraktiviteten i hela kommunen. Det är förståeligt och motiverat att bostadsförsörjningen har som syfte att finna möjlighet för svagare grupper att få bättre tillgång till bostäder inom kommunen. För en internationellt konkurrenskraftig kommun är det också av vikt att se till behovet av särskilt attraktiva bostäder. Handelskammaren ser behov av att förstärka det regionala perspektivet och komplettera med ett nytt mål om hur bostadsbyggandet ska kunna stimuleras och handläggningstider kortas.

Fastighetsägarna Mitt Nord är som helhet positivt inställda och ser positivt på att programmet tar upp vikten av en ökad blandning bland hushåll och boendeformer i hela kommunen. De ser behov av åtgärder för att öka nyproduktionstakten genom att korta ledtider i detalj- och bygglovsprocesser samt att se över regler för att möjliggöra fler bostäder i befintliga byggnader. Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, anser att programmet är en bra utgångspunkt för fortsatt utveckling av bostadsbyggandet i Uppsala kommun. Synen på blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer och varierande lägenhetsstorlekar är positivt. Det är dock viktigt att öka fokus på genomförbarheten hos byggaktörerna. BoKlok lämnar framför allt synpunkter på hur kommunen kan arbeta för att underlätta ett bostadsbyggande mot bakgrund av att de nu ser ett markant minskat bostadsbyggande framöver.

Underlätta inträdet på bostadsmarknaden, för exempelvis unga vuxna

Organisationen Jagvillhabostad.nu saknar förslag på hur kommunen ska arbeta för att underlätta för gruppen unga vuxna på bostadsmarknaden. Begreppet "unga vuxna" nämns endast en gång i respektive dokument. Något de anser representerar hur alldeles för lite dessa förslag tar hänsyn till unga vuxna på bostadsmarknaden, en grupp som är en av de mest utsatta.

Jagvillhabostad.nu har lämnat förslag på att åtgärd "1.1.2 Verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer" kan utvecklas för att bli tydligare och mer omfattande i syfte att få en mer jämlik bostadsmarknad utan diskriminering. Jagvillhabostad.nu anser att hyresvärdar inte bör ställa några inkomstkrav på hyresgästen eftersom det inte bidrar till ökad finansiell säkerhet för hyresvärden. De anser också att det bör tydliggöras vilka inkomstslag och anställningsformer som ska godkännas som inkomst, vilket i princip borde vara samtliga former. Det bör också fastställas att hyresvärdar inte får ta ut vilken deposition som helst utan att den måste vara rimlig eller uppnå eller viss gräns, förslagsvis en månadshyra.

Även Barnombudet lyfter vikten av att arbeta med denna åtgärd eftersom barnfamiljer ofta har någon form av bidrag som inkomstkälla. Barnombudet lyfter behovet av att barnfamiljer ska kunna tillgodoräkna sig försörjningsstöd och andra bidrag vid

ansökan om bostad. De ser det också som självklart att kommunens egna allmännyttiga bolag Uppsalahem följer principen att godkänna fler inkomstslag och anställningsformer och inte tillämpar schablonmässiga inkomstkrav.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning avstämd med Uppsala Bostadsförmedling:

Motiven till att hyresvärdar ställer krav på blivande hyresgäster varierar. I hyreslagens bestämmelser framgår bland annat att tillstånd till att teckna ett hyreskontrakt ska ges om hyresvärden skäligen kan nöja sig med en blivande hyresgäst eller om det kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Enligt lagkommentarerna innebär det kortfattat att ta hänsyn till förmågan att betala hyran och sköta om lägenheten. Enligt hyreslagen är det hyresvärden som bestämmer villkoren när denna hyr ut sin lägenhet, enda villkoret är att det inte får innehålla diskriminerande inslag. Kommunen är inte part i vem som får tillgång till en hyresrätt och kan således inte ställa skarpa krav.

Kommunen vill dock understryka att det enligt forskning inte verkar finnas några orsakssamband mellan höga krav på inkomst och uteblivna hyresinbetalningar eller vräkningar. I syfte att underlätta för fler hushåll att komma in på bostadsmarknaden har Uppsala Bostadsförmedling arbetat fram förslag på lämpliga tillträdeskrav som ska utgöra vägledning för nya och befintliga hyresvärdar. Bostadsförmedlingen för dialog med hyresvärdar om skäliga tillträdeskrav och de senaste åren har allt fler privata hyresvärdar justerat sina tillträdeskrav för att tillämpa kronofogdens normalbelopp i stället för schablonmässiga inkomstkrav. Bostadsförmedlingen för också dialog om krav på inkomstens varaktighet samt typ av inkomst som bostadsbidrag, pension eller ekonomiskt bistånd godkänns som inkomst. Deposition som krav tillämpas inte av de över 50 hyresvärdar som förmedlar sina bostäder via Bostadsförmedlingen. Krav på skuldfrihet och särskilt tidigare hyresskuld innebär ofta en svårighet att teckna ett hyreskontrakt.

Sammantaget är bedömningen att föreslagen åtgärd, *1.1.2 Verka för att hyresvärdar inte ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och att de godkänner fler inkomstslag och anställningsformer*, inte revideras. Åtgärden är möjlig att arbeta med och samtidigt balansera inom ramen för att privata hyresvärdar fortsatt ska vilja förmedla sina hyresrätter via Uppsala Bostadsförmedling.

Unga vuxna är en viktig målgrupp och är inte bortglömda. I likhet med andra befolkningskategorier lyfts unga vuxna sällan fram som separat målgrupp men omfattas tydligt i de två övergripande målen och i många delmål och åtgärder. Med en målsättning att det ska finnas en variation av bostäder som passar livssituationen har vi genomgående försökt frångå att benämna olika grupper i exempelvis åldersklasser. Men för att ytterligare belysa denna målgrupp och kanske behovet av särskilda ungdomsbostäder lyfts detta in i ett nytt delmål *1.9 Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga*. Som en följd av detta nya delmål justeras även åtgärd *1.8.1, 1.9.1* som kopplar till detta delmål genom att behov av olika boendekoncept också ska analyseras utöver att tillskott ska stimuleras.

Studenter

Uppsala studentkår har inkommit med förslag att delmål 1.7 bör höjas avsevärt för att lösa bostadsbristen för studenter och täcka framtida behov. De refererar till att mediankötiden för ett tryggt förstahandskontrakt idag är 2,3 år att jämföra med Lund där det är 6–9 månader. Lång kötid gör att studenter väljer bort Uppsala som studieort. De anser även att studenter bör inkluderas i delmål som syftar till att verka för fler

boendeformer för olika målgrupper eftersom även studenter efterfrågar olika boendeformer.

Uppsala studentkår anser vidare att åtgärd 1.7.1 inte leder närmre målet om en bättre bostadssituation för studenter, det var mer ambitiösa mål i tidigare handlingsplan där det fanns flera åtgärder för att förbättra och utveckla studentbostäder.

Yrkanden från nämnder har inkommit, och avslagits, om att lägga till bostäder med uthyrningsdel i delmål 1.8. med motivet att det skulle underlätta för studenter att finna en bostadslösning och samtidigt hjälpa bostadsinnehavaren.

Uppsalahem skriver i sitt yttrande att de ser positivt kring allt samarbete för att bättre förstå studentbostadsmarknaden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Universitetsstudenterna utgör en stor del av Uppsalas invånare och studentlivet har satt sin självklara prägel på kommunen. Det är viktigt att studentlivet fortsätter vara en stark attraktionskraft för Uppsala som studentstad där tillgång till ett boende är en viktig grundförutsättning.

Flertalet nya studentbostäder har byggts under senare år. Just nu pågår byggande av drygt 500 studentbostäder och det finns pågående planer för ytterligare 1 600 studentbostäder. I dagsläget är det närmre 50 procent av alla helårsstudenter som har tillgång till ett studentboende i Uppsala. Det är den högsta kvoten bland samtliga studentstäder i landet.

Sedan 2011 samarbetar universiteten, studentorganisationerna, bostadsaktörer, Uppsalahem, Uppsala bostadsförmedling och kommunen inom Studentbostadsforum för att tillsammans säkerställa en tillräcklig och hållbar bostadsförsörjning för studenter. Studentbostadsforum samlar ett fyrtiotal aktörer, däribland Uppsala studentkår och har tillsammans arbetat fram underlag om studentbostadsläget och förslag på målsättning till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Vid det senaste mötet inom Studentbostadsforum, våren 2024, landade detta i att en rimlig målsättning är att 50 procent av helårsstudenterna vid Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala har tillgång till ett studentboende. Detta med utgångspunkt att det i princip råder balans på studentbostadsmarknaden sett till helår. Antalet studentbostäder har blivit fler de senaste åren och även om det är fortsatt svårt att få ett studentboende vid höstterminsstart har det generellt blivit lättare att få en studentbostad i Uppsala.

För att studenter inte ska behöva tacka nej till studieplats i Uppsala samfinansierar Uppsala kommun tillsammans med Uppsala universitet och SLU plattformen Studentboet. Studentboet initierades av Uppsala studentkår år 2010. Plattformen erbjuder akutboende till studenter vid höstterminsstart och hjälp att hitta en trygg inneboende- eller andrahandsösning. Många studentbostäder förmedlas med mindre än ett års kötid hos Uppsala bostadsförmedling och vid mitten av vårterminerna finns det tomma studentbostäder att flytta in i.

Genom föreslagen åtgärd att ta fram en modell för årlig analys av studentbostadsmarknaden kan slutsatserna i denna analys ge signaler till justeringar av målnivån eller andra åtgärder behöver genomföras. Sammantaget bedöms att föreslagen målnivå är rimlig men att delmål 1.8 kompletteras med bostäder med uthyrningsdel och att ett nytt delmål 1.9 *Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga* läggs till. Som en följd av detta nya delmål justeras även

åtgärd 1.8.1, 1.9.1 som kopplar till detta delmål genom att behov av olika boendekoncept också ska analyseras utöver att tillskott ska stimuleras.

Äldre och personer med funktionsnedsättning

Äldrenämnden anser att programmet som helhet fångar äldres, en åldrande befolknings och äldrenämndens intressen på bostadsmarknaden på ett mycket bra och effektivt sätt. I likhet med andra befolkningskategorier lyfts äldre sällan fram som separat målgrupp men omfattas tydligt av de två grundläggande målsättningarna samt i många av delmålen och åtgärderna. Äldrenämnden och omsorgsnämnden har lämnat synpunkter på att delmål 1.1 som rör kvarboende behöver utvecklas och konkretiseras, något som är särskilt viktigt för äldre personer och för personer med olika typer av funktionsnedsättning. Det kan exempelvis handla om insatser för att förebygga behov av bostadsanpassningsåtgärder samt att säkerställa att sådana åtgärder verkligen kan genomföras i det ordinarie bostadsbeståndet när behov uppstår. Äldrenämnden och omsorgsnämnden anser att åtgärder för kvarboende helt saknas. Nämnderna önskar att det exempelvis korrigeras genom nedanstående tillägg i åtgärd 1.1.1. *Nyttja bostadsbeståndet bättre genom att underlätta för hushåll att bo kvar i och flytta till bostäder som passar livssituationen.*

Äldrenämnden anser vidare att samordningsansvaret för åtgärd 1.1.3 att upprätta flyttstöd i handlingsplanen bör flyttas till kommunstyrelsen. Äldrenämnden bör dock fortsatt vara delansvarig för åtgärden. Omsorgsnämnden anser att de bör läggas till som delansvariga för denna åtgärd. Omsorgsnämnden anser även att nämnden bör läggas till som delansvarig för åtgärd 2.2.1 *Utred hur inträde och omflyttning genom exempelvis tillträdeskrav och reserverade bostäder kan främja en mer allsidig hushållsammansättning.*

Styrelsen för PRO distriktet i Uppsala län skriver att boende bör uppmuntras och informeras om att tidigt ta eget ansvar för att planera sitt boende på äldre dagar, medan man kan fatta beslut, välja och orka flytta. Det bör finnas möjligheter till förtur i bostadskön, särskilt till marklägenheter som ger god tillgänglighet. Flytthjälp bör kunna erbjudas, när beslutet väl är fattat. Det är kanske inte själva flytten, som upplevs som svårast, utan processen att "livsstäda", att gå igenom alla minnen och ta ställning till vad som behöver ges bort, säljas eller kastas.

PRO lyfter att betydelsen av att kunna bo kvar i en känd miljö med social samvaro ökar med stigande ålder likaså de ekonomiska förutsättningarna för boendet. PRO håller med om att trångboddhet är ett bekymmer men lyfter samtidigt att för en del äldre är det snarare att de bor för stort när barnen sedan läng flyttat ut eller när make/sambo har avlidit som är problemet. PRO lyfter därför behovet av att en blandad bebyggelse ska eftersträvas i varje ort och bostadsområde för att möjliggöra flytt från en för stor bostad till något mer ändamålsenligt i närmiljön.

PRO anser att utbudet mellan det ordinarie bostadsbeståndet och lagstadgade särskilda boenden behöver utvecklas, till exempel seniorboenden och trygghetsboenden med gemensamhetsutrymmen och olika former av grupp- eller kollektivboende. Det handlar både om upplåtelseformer i nybyggnation och komplettering av bostadsområden samt renoveringar.

Plan- och byggnadsnämnden skriver i sitt yttrande att de gärna vill bidra till att boenden för olika målgrupper tillkommer inom den ordinarie bostadsmarknaden. De allra flesta boendeformer så som seniorbostäder, studentbostäder, kollektivboenden, bostäder med uthyrningsdel och så vidare, rymms inom detaljplanens markanvändning

B-bostäder, utan särskild precisering. Även olika former av gruppboenden och vårdboenden ryms inom bostadsändamål, under förutsättning att lokaliseringen i övrigt bedöms lämplig. För att skapa fler boendeformer krävs att fastighetsägare och exploatörer bidrar till att realisera bostadsförsörjningsprogrammets intentioner. Nämnden kan på olika sätt stimulera detta genom aktiv och tidig dialog med aktörer, och genom en planutformning som medger en variation av bostadslösningar.

PRO anser vidare att äldres behov av exempelvis tillgång till hiss, dusch i stället för badkar, inga trösklar, breda dörröppningar, spisvakt, tillräckligt stora utrymmen i toalett- och duschrum så att hemtjänstens personal ryms som hjälpare ska tillgodoses vid renovering. Detta för att möjliggöra för äldre att kunna bo kvar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning avstämd med vård- och omsorgsförvaltningen:

Att lägga till Bo kvar i åtgärd 1.1.1 innebär att denna åtgärd blir motsägelsefull och det är därför inte lämpligt att göra denna revidering. Grundprincipen i svensk bostadspolitik är tryggheten att kunna bo kvar i sin bostad vanligen tills man själv väljer att flytta. Det innebär att bostäder inte alltid nyttjas optimalt då vi vanligen bor kvar även efter att livssituationen ändrats. Denna åtgärd syftar till att finna incitament som underlättar för de personer som önskar flytta till en bostad som bättre passar livssituationen att kunna flytta. För de som önskar bo kvar men är i behov av vissa bostadsanpassningsåtgärder finns stöd att söka. Sammantaget är bedömningen att önskad revidering av åtgärden inte behövs.

Att mer aktivt erbjuda flyttstöd exempelvis till gruppen äldre i syfte att kunna planera för sitt åldrande och att bo i lämplig lägenhet är en åtgärd som förvaltningarna ser ett behov av att utreda i syfte att få en bättre fungerande bostadsmarknad. Dels för individerna, dels för att bättre nyttja det som redan är byggt för att minimera klimatpåverkan. Äldrenämnden bör dock kvarstå som ansvarig för denna åtgärd eftersom den främjar en bra boendesituation för äldre och genom det förebygger behovet av flytt till särskilt boende för äldre. Åtgärden genomförs i nära samverkan med kommunstyrelsen som är delansvariga. Omsorgsnämnden läggs också till som delansvariga för åtgärd 1.1.3 och 2.2.1 enligt önskemål.

Vad gäller renoveringar av bostadsfastigheter är det fastighetsägarens ansvar och inte kommunens. För det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget Uppsalahem tillämpar de en renoveringsmodell i olika nivåer där hyresgästen kan påverka omfattning och därmed nivå av hyreshöjning. Att all renovering ska utgå från äldres behov, undantaget mindre bostäder, skulle medföra att andras behov åsidosätts. Exempelvis de hushåll som föredrar en mindre omfattande renovering och därmed billigare sluthyra. Eller behov utifrån ett klimatperspektiv då fungerande inredning byts ut. Att i stället utreda hur ett flyttstöd skulle kunna fungera för att exempelvis erbjuda en tillgänglig bostad till äldre eller utifrån hushållets behov ser stadsbyggnadsförvaltningen som en mer ändamålsenlig lösning.

Uppsalahem påtalar i sitt yttrande att åtgärden om att möjliggöra renoveringar där hushåll kan bo kvar efter renovering och att möjliggöra renoveringar med en bibehållen eller måttligt förhöjd hyra är en god ambition. Men att det måste kunna variera från renoveringsprojekt till renoveringsprojekt. Detta utifrån Uppsalahems långsiktiga fastighetsägaransvar samt områdets och kundernas specifika behov. Målet är att erbjuda kunderna valmöjligheter vid renovering för att på så vis påverka sin standard och hyra.

Bostäder till internationell arbetskraft

Handelskammaren lyfter i sitt yttrande att det är förståeligt och motiverat att bostadsförsörjningen har som syfte att finna möjlighet för svagare grupper att få bättre tillgång till bostäder inom kommunen. För en internationellt konkurrenskraftig kommun är det också av vikt att se till behovet av särskilt attraktiva bostäder. Sammantaget talar detta för att en ökad blandning av hushåll i olika delområden skulle skapa en hållbar utveckling i staden.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

För att Uppsalas näringsliv ska utvecklas positivt är tillgången till bostäder väsentlig. Målen i detta program syftar till att hushåll med skilda behov och efterfrågan ska finna ett boende som passar deras livssituation. Utbudet av bostadstyper i olika prisklasser är stor i kommunen och det finns bostadsutvecklare som tillskapar nya bostäder i ett dyrare segment. I de dialoger som kommunen i olika sammanhang för med näringslivsaktörer lyssnar vi in de behov som näringslivet möter för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare. Att byggtakten minskat de senaste åren i hela landet och bedöms minska även framöver kan bidra till att det tar längre tid att finna en lämplig bostad i såväl kommunen som i angränsande kommuner.

För personer som erbjudits en anställning vid något företag i Uppsala kommun och behöver flytta till Sverige och Uppsala finns inom samverkan för Uppsala International Hub samlad information om hur bostadsmarknaden fungerar. Uppsala International Hub är en verksamhet som genomförs i samverkan mellan Uppsala universitet, Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU), Region Uppsala och Handelskammaren. Uppsala kommun är projektägare med projektledare inom avdelningen näringsliv och destination.

Att finna en bostadslösning för dessa personer och ibland medföljande familj är viktigt för Uppsalas internationella konkurrenskraft och kompetensförsörjning. För nyanställda utan svenskt personnummer arbetar Uppsala International Hub för att etablera samarbeten med bostadsföretag som underlättar en effektiv bostadsmatchning. Målbilden är att fler personer med familj ska få förslag på boendialternativ. Det kan handla om en ordinarie bostad på marknaden eller en mer tidsbegränsad lösning.

Samtantaget görs bedömningen att detta arbete pågår och ytterligare åtgärder inom bostadsförsörjningsprogrammet inte behövs. Däremot har programmet förtydligat vikten av en fungerande bostadsmarknad för näringslivet.

Strukturellt hemlösa barn

Barnombudet i Uppsala ser positivt på kommunens vräkningsförebyggande arbete men uppmanar kommunen att också belysa olika former av hemlöshet, inte minst strukturell hemlöshet för barn. Statistik i behovs- och marknadsanalysen visar att det år 2022 var 289 barn som befann sig i hemlöshet. Barnombudet anser att detta bör finnas med som en egen indikator i handlingsplanen. De önskar även information om hur många av dessa som är strukturellt hemlösa och hur deras situation ska hanteras i enlighet med det kommunala ansvaret.

Barnombudet anser vidare att en tillkommande åtgärd bör vara att kommunen ska ta fram analyser av och åtgärder för strukturellt hemlösa barnfamiljer i dialog med berörda aktörer. Genom att arbeta fram en gemensam kunskapsbas och samverkansplattform med representanter från exempelvis socialförvaltning, omsorgsförvaltning, arbetsmarknad, Uppsalahem samt berörda delar av

civilsamhället, däribland barnombudet, kan aktörerna tillsammans motverka strukturell hemlöshet bland barnfamiljer.

Barnombudet ser därtill behov av att de barnfamiljer som inte når upp till de höga inkomstkraven på bostadsmarknaden också ska vara en grupp som bör beviljas bostadssociala kontrakt.

Projektet *Barns bostad först* bedrivs av Skåne Stadsmission och syftar till att familjer som lever i strukturell hemlöshet kan få en stabil bostad samt en hållbar försörjning. Via projektet samlas samhällsaktörer och får möjlighet att upprätta en gemensam kunskapsbas samt en samverkansplattform. Barnombudet uppmanar Uppsala kommun att följa projektet och utreda om ett motsvarande kan etableras i Uppsala.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med socialförvaltningen:

Socialnämnden har arbetat fram en metod för att räkna strukturell hemlöshet, metoden testades vid en mätvecka under 2022. Socialnämnden har i dagsläget inte beslutat om att genomföra en ny mätning och därför är det inte möjligt att lägga in detta som indikator.

Att Uppsalahem har tagit bort inkomstkraven i stora delar av sitt bostadsbestånd har underlättat för barnfamiljer att få ett hyreskontrakt. Tidigare fanns hushåll som sökte kommunal borgen för att få ett hyreskontrakt men det upphörde i samband med att Uppsalahem tog bort inkomstkrav för majoriteten av sitt bostadsbestånd. Om behov uppkommer, vilket inte ses i nuläget kan socialnämnden besluta om kommunal borgen gentemot privata hyresvärdar. I socialnämndens vräkningsförebyggande arbete är barnfamiljer alltid högsta prioritet.

Bostadssociala kontrakt finns och tillämpas redan idag gentemot barnfamiljer på samma premisser som andra grupper. För våldsutsatta, där barn vanligen är involverade, finns också ett särskilt spår till bostad genom Nexus.

Socialnämnden har sedan september 2023 återinfört metoden *Bostad först* i Uppsala och fokus är att få in fler hyresvärdar och fler bostäder för att möta det behov som finns. I nuläget är en utmaning att få tag på bostäder med rimlig hyra för denna ekonomiskt svaga målgrupp.

Forum för samverkan finns mellan olika berörda förvaltningar, särskilt nära samverkan finns mellan socialförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen. Hur arbetet med att motverka strukturell hemlöshet bland barn bör ske såväl inom kommunkoncernen som tillsammans med civilsamhälleaktörer finns behov av att utreda närmre. Detta skulle kunna vara genom metoden *Barns bostad först*. Den metod som finns i Malmö beträffande *Barns bostad först* är en metod utan biståndsbeslut, till skillnad från hur Uppsala kommun arbetar med *Bostad först*. En analys av vilka civilsamhällsparter utifrån Uppsalas förutsättningar som skulle kunna ingå, liksom om denna metod är den mest lämpade behöver utredas. Även i Malmö är metoden fortfarande ny och det finns begränsat med forskningsunderlag.

Sammanfattningsvis läggs en ny åtgärd 1.1.7 i handlingsplanen till där socialförvaltningen kommer att *utreda hur strukturell hemlöshet bland barn kan motverkas, exempelvis genom metoden Barns bostad först*.

Öka andelen hyresrätter i nyproduktion

PRO skriver att det idag är mycket svårt att få tag på en hyresrätt i Uppsala och om man lyckas är hyrorna väldigt höga. Det leder till höga trösklar för exempelvis äldre med

låga pensioner, studenter och kvinnor som lämnat en våldsam relation. De anser att hyresrätten behöver prioriteras mer och vara tillgänglig för alla som önskar det, inte enbart som specialbostad. Vidare lyfter de att kommunen bör verka för att det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter bör återinföras.

Jagvillhabostad.nu anser att det förhållandevis låga målet för andelen hyresrätter inte är motiverat utifrån den stora efterfrågan på hyresrätter som finns i Uppsala, särskilt hyresrätter med rimliga hyror. Även om nyproducerade hyresrätter i många fall har en för hög hyra för unga och studenter kan det bidra till flyttkedjor som frigör de billigare hyresrätterna. Jagvillhabostad.nu anser att målet bör höjas till att minst 50 procent i nyproduktion ska vara ordinarie hyresrätter.

Uppsalahem skriver att andelen hyresrätter i Uppsala är lägre än i många andra städer, och att öka andelen hyresrätter anser Uppsalahem är bra för bostadsmarknaden. Uppsalahem har också ambitionerna att gå från en årlig produktion på 200 bostäder till 300 bostäder för att bidra till Uppsalas tillväxt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Att det finns en fungerande hyresrättsmarknad är avgörande för många hushåll och för ett fungerande näringsliv. Målet har därför justerats jämfört med nuvarande styrning, för att tydliggöra att andelsmålet gäller ordinarie hyresrätter som är tillgängliga på den ordinarie hyresmarknaden. Den justering som gjorts i samrådsversionen innebär att andelsmålet om att minst 30 procent av nyproduktionen ska vara hyresrätter nu enbart handlar om de ordinarie hyresrätterna. Det innebär att specialbostäder i form av studentbostäder och särskilda bostäder för äldre och LSS som vanligen upplåts med hyresrätt inte inkluderas.

Andelen hyresrätter är låg i Uppsala jämfört med andra kommuner. 38 procent av bostadsbeståndet är hyresrätter (25% ordinarie och 13 % student och special). I kommunens Mål och Budget finns en indikator om att andelen hyresrätter i bostadsbeståndet ska öka.

Beräkningar av hushållens köpkraftiga efterfrågan av nyproducerade bostäder har sjunkit. Därtill har en viss förändring av hushållens framtida efterfrågan skett med en ökad efterfrågan av hyresrätter och en minskad efterfrågan av bostadsrätter och småhus. Denna förskjutning i efterfrågan har påverkats av det sämre konjunkturläget och ser ut att delvis hålla i sig framöver. De senaste fem åren har andelen hyresrätter (ordinarie, student och special) i snitt utgjort drygt 40 procent av de bostäder som byggts i Uppsala.

Det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för hyresrätter i kommunen har under senare år generellt varit lägre än värdet på byggrätter för bostadsrätter. En större andel hyresrätter på kommunal mark har i många geografiska lägen därmed inneburit lägre intäkter för marken. Det är ännu oklart hur den förändrade byggkonjunkturen kan komma att påverka förhållande i markvärde mellan hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest hushåll har möjlighet att efterfråga då den inte kräver kapitalinsats och innebär fördelar för hushåll som önskar flytta inom och till Uppsala för studier eller arbete. Eftersom andelen hyresrätter idag är låg i kommunen kan fler hyresrätter medföra att fler hushåll kan finna ett lämpligt boende

Sammanfattningsvis föreslås inga ytterligare justeringar av andelsmålet. Andelsmålet har justerats till samrådsversionen för att förtydliga målet om ordinarie hyresrätter. För att förtydliga har delmål 1.2 däremot delats upp i två delmål. Samma innehåll men där delmål 1.2 handlar om andelen hyresrätter i beståndet och delmål 1.3 om nyproduktionen.

Bättre nyttja befintligt byggnadsbestånd

Fastighetsägarna Mitt Nord ser behov av ytterligare ett delmål. För att kunna nyttja befintligt bestånd bättre ser de att kommunens planer behöver vara mer flexibla och att vissa regelundantag kan göras vid renovering i syfte att möjliggöra fler bostäder i redan befintligt bestånd.

PRO skriver i sitt yttrande att kommunen i varje enskilt fall behöver pröva om överskott på lokaler till förskola och skola kan omvandlas till exempelvis trygghetsbostäder med gemensamhetslokaler eller lokaler för gemenskap.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

Att använda det som redan är byggt är effektivt ur flera klimataspekter och något som kommunen ser positivt på för att uppnå högt ställda klimatmål. Om kommunala lokaler blir tomma och det finns andra behov för lokalen undersöker kommunen möjligheten för utveckling. Bland annat behöver lokalens tekniska förutsättningar undersökas liksom behov av detaljplaneändring. Sammanfattningsvis avser stadsbyggnadsförvaltningen att invänta de justeringar som förväntas komma från det uppdrag Boverket nyligen fick från Regeringen. Boverket ska föreslå lättnader i byggkrav vid ändring och ombyggnad av det befintliga byggnadsbeståndet som förhoppningsvis underlättar detta arbete.

Upprätthålla ett bostadsbyggande bland annat genom kortare handläggningstider för detaljplaner och bygglov

Handelskammaren anser att bostadsförsörjningsprogrammet borde ta större hänsyn till den kraftiga inbromsningen på marknaden och den höga kostnadsbilden som hinder för byggande. Programmet borde kompletteras med ett mål för hur byggandet ska kunna stimuleras.

Handelskammaren föreslår därför att bostadsförsörjningsprogrammets åtgärd 1.1.6 - *Ta fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet* blir utgångspunkt för ett eget mål, där kommunen, tillsammans med näringslivet, arbetar för att pressa kostnader och reducera de osäkerheter som gör att investeringar skjuts på framtiden.

Handelskammaren skriver att en konkret åtgärd för att pressa byggkostnader och upprätthålla ett bostadsbyggande vore att korta ner handläggningstiderna för detaljplaner och bygglov. Handelskammaren refererar till initiativet *Bygg i tid* som redovisar ett Ledtidsindex för 2024 där ledtiderna är långa i Uppsala kommun. För nybyggnation av flerbostadshus var den totala viktade genomsnittliga tiden för detaljplaner och bygglov i Uppsala 5,3 år. Aktörerna bakom Nationellt Ledtidsindex anser att ledtiderna inte ska behöva överstiga 2,5 år.

Handelskammaren refererar till en rapport från konsultfirman Evidens som beräknat att en förlängning av planprocessen med ett år leder till en ökning av byggkostnaderna med fem till åtta procent vilket i sin tur resulterar i en lägre byggtakt. De refererar till att ökade utredningskrav driver upp kostnader och att ambitionen bör vara att förenkla och pröva om alla projekt ska kräva samma djupgående detaljplaner. Det bör också prövas om specifika särkrav, krav på gestaltning och miljöprofiler kan förenklas eller undvikas, eftersom de sänker marginalen för nya projekt.

Mer specifikt önskar Handelskammaren att kommunen ska presentera hur man konkret går till väga för att främja kortare handläggningstider och på vilket sätt detta

bostadsförsörjningsprogram bättre anpassas efter marknadsförutsättningarna och möjliggör för en snabb återhämtning av byggmarknaden.

Fastighetsägarna Mitt Nord anser att kommunen behöver arbeta med att korta ledtider i detalj- och bygglovsprocesser för att nå mål om nyproduktionstakt.

Bo Klok lyfter i sitt yttrande vikten av att få till en snabbare process för detaljplaner till lägre kostnad, med färre utredningar och mer flexibilitet för att möjliggöra bostäder till personer med lägre köpkraft. I citynära lägen finns förståelse för att planer behöver en större detaljeringsgrad.

Plan- och byggnadsnämnden förtydligar i sitt remissyttrande att de i planbesked och planuppdrag har möjlighet att uppmärksamma plats specifika förutsättningar när det gäller bostadsbeståndets sammansättning i både form och innehåll. Om nämnden bedömer det lämpligt i en avvägning mellan detaljeringsgrad och flexibilitet, kan den på så sätt styra detaljplanens regleringar i en viss riktning. Nämndens erfarenhet är att detaljplaner med alltför preciserade regleringar minskar möjligheterna att kunna möta olika behov på bostadsmarknaden över tid. Till exempel är det möjligt men sällan lämpligt, att i detaljplan reglera lägenhetsstorlekar eftersom det kan förhindra önskvärda eller nödvändiga ombyggnader. Det är tids- och resurskrävande för både byggaktören och kommunen när en detaljplan behöver göras om i samband med projektförändringar. Nämnden vill dock understryka att typologi och skala i vissa lägen är avgörande för om bebyggelsen blir lämplig på platsen, och att preciseringar i detaljplanen kan vara nödvändig av det skälet.

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, lyfter behov av en kompletterande åtgärd som innebär att byggaktörer med god genomförandekraft och kontinuitet prioriteras. Detta kan vara en uppföljningsparameter i markanvisningsavtalet. Motivet till detta är att det oavsett låg- eller högkonjunktur är angeläget att ha kontinuitet i bostadsbyggandet. Kommunen bör därför ställa krav på genomförbarheten hos aktörerna och prioritera dem som bygger efter anvisning av mark. Kommunen kan också prioritera de som har ett långsiktigt engagemang och som bygger jämnt över tid.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Den senaste tiden har hushållens köpkraft dämpats samtidigt som produktionskostnader och boendekostnader ökat. Detta märks bland annat genom att betydligt färre bostäder byggstartats. Ett minskat bostadsbyggande kan leda till en ökad bostadsbrist. Det påverkar den regionala arbetsmarknaden med negativa konsekvenser för arbetsgivare och byggbransch i såväl Uppsala som angränsande kommuner. Stadsbyggnadsförvaltningen ser med oro på detta och har under rådande lågkonjunktur noga följt utvecklingen och haft dialoger med bygg- och bostadsföretag för att mildra effekterna genom justeringar i de kommunala processerna. Ett önskemål som kommit från byggbranschen har varit möjligheten att skjuta fram investeringar. Inspel som medfört att det nu finns möjlighet för byggaktörer att förvärva mark i Uppsala utan att direkt behöva betala hela köpeskillingen. Att skjuta upp betalningstillfället kommer förhoppningsvis leda till fler byggstarter.

Förvaltningen för kontinuerliga dialoger med bygg- och bostadsföretag. Den åtgärd som handlar om att ta fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktrens negativa effekter på bostadsbyggandet anser förvaltningen svarar mot detta behov. Att anvisa mark till aktörer med god genomförandeförmåga är en fråga som blivit än mer prioriterad de senaste åren och i arbetet med prioritering av projekt är genomförbarhet en aspekt. I syfte att möjliggöra en jämn byggtakt bedömer

stadsbyggnadsförvaltningen att vi därtill behöver ett ökat fokus på kostnadsdrivande faktorer och föreslår därför en ny åtgärd kring detta, se rubriken nedan.

Flera inkomna synpunkter handlar om behovet av att korta handläggningstider för detaljplan och bygglov som ett sätt att nå en mer kostnadseffektiv process och ett ökat bostadsbyggande. I kommunens Mål- och Budget för 2025 finns ett nytt uppdrag om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov och samverka med aktörer för att minska ledtiderna på helhet. I uppdragsbeskrivningen framgår att ledtiderna för byggprojekt ökar i stora delar av landet, med ökande utredningskrav, remissrundor och domstolshantering. De långa ledtiderna är inte den enda anledningen, men är tillräckligt avgörande för att ge väsentligt negativ påverkan på både byggtakt och antal byggda bostäder. Kommunen behöver verka för att minska ledtiderna i den del av processerna som sker hos kommunen. Vidare behöver god samverkan med aktörer som branschen, remissinstanser med flera upprättas för att skapa förutsättningar att korta ledtiderna på helhet. Bland annat utgör staten en viktig part som del i att se över och korta ledtider, exempelvis genom att Länsstyrelsen under planprocessen tydliggör bedömningar och krav på planeringsunderlag. Här har länsstyrelserna ett pågående uppdrag i enlighet med regleringsbrev att identifiera vilka utmaningar som kommunen upplever.

Sammanfattningsvis kommer remissinstansernas inkomna synpunkter tas omhand i befintlig åtgärd *1.1.6 om att fram nya lösningar i samverkan med byggaktörer för att mildra lågkonjunktorens negativa effekter på bostadsbyggandet* samt kommunens arbete med nytt uppdrag från Mål och budget om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov.

Minskade produktionskostnader och prisrimliga bostäder

Uppsalahem beskriver i sitt yttrande att bolaget som allmännytta har en inriktning om att kunna erbjuda bostäder för alla. Det innebär att även kunna erbjuda lägenheter till en lägre hyra, givet att det är långsiktigt ekonomiskt hållbart för bolaget. Uppsalahem är därför angelägna om att hålla nere byggkostnaderna och välkomnar en utredning om hur markanvisningsinstrumentet kan tillämpas för att möjliggöra detta.

Uppsalahem ser därtill stora möjligheter att genom samverkan skapa en gemensam bild av de utmaningar som branschen står inför, och att verka för det gemensamma politiska uppdraget att bygga till lägre kostnader. Det bör bland annat innebära att kommunala särkrav i exploateringen, som kan ha stor påverkan på byggkostnaderna, alltid ska vägas mot vikten av att hålla nere dessa för att kunna erbjuda prisrimliga bostäder. Uppsalahem betonar vikten av att alltid göra en avvägning av kostnadsdrivande krav och konsekvenser. Bolaget anser vidare att det är viktigt att privata aktörer bygger hyresrätter, samt att de privata aktörerna bidrar med lägenheter med låg hyra. Detta för att inte stigmatisera varken det allmännyttiga bostadsbolaget som hyresvärd eller olika bostadsområden.

Handelskammaren skriver i sitt yttrande att kommunen tillsammans med näringslivet bör arbeta för att sänka kostnader, påskynda processer och minska de osäkerheter som hindrar investeringar. De påtalar att det krävs en tydligare koppling mellan marknadsförutsättningarna och företagets möjligheter att uppfylla de mål som presenteras inom kommunens program för bostadsförsörjningen.

Bo Klok lyfter i sitt yttrande att kommunen aktivt behöver arbeta med att hålla nere kostnader för bostadsproduktion bland annat genom att arbeta med kostnadsfokus. Bo Klok nämner flera exempel, däribland vikten av att få till en snabbare process för

detaljplaner till lägre kostnad, med färre utredningar och som är mer flexibla för att möjliggöra bostäder till personer med lägre köpkraft. Kommunen kan också lyfta vikten av att hålla nere kostnader för bostadsproduktion så att aktörer kan matcha markpris och byggkostnad med behov och betalningsvilja.

Plan- och byggnadsnämnden förtydligar att en detaljplan inte kan styra kostnadsnivåer och upplåtelseformer, men att utformningen kan öka eller minska sannolikheten för det ena eller andra. Vidare kan nämnden i en detaljplan också genom precisering eller generalisering av byggrätter ge möjlighet eller förhindra olika hustyper, och därmed bostadstyper, att komma till stånd. Olika byggherrar har dessutom olika profil avseende upplåtelseform och pris eller hyresläge, och nämnden kan indirekt påverka dessa genom prioritering mellan planuppdrag.

PRO lyfter i sitt yttrande behov av hyresrätter med lägre hyra, men strävan efter lägre boendekostnader får inte innebära att regler om tillgänglighet luckras upp och försvårar för äldre och andra med rörelsesvårigheter. De hänvisar till forskning om Universell utformning, och vikten av att skapa lösningar som fungerar för så många som möjligt redan från början.

Socialnämnden ställer sig särskilt positiv till delmål 1.1 om att underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och flytta till en mer ändamålsenlig bostad. Socialnämnden målgrupper gynnas särskilt av delmålet om att möjliggöra byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad och värna om befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader. Även Arbetsmarknadsnämnden ser att delmålet som fokuserar på att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnader och värna befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader är särskilt positivt för nämndens målgrupper. Detta kan leda till att fler hushåll blir självförsörjande genom att skapa möjligheter att flytta till bostäder med lägre kostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med Uppsalahem:

För att möjliggöra ett byggande av bostäder med lägre boendekostnad är en förutsättning att få till lägre produktionskostnader. För att identifiera och öka förståelsen för vad som är kostnadsdrivande faktorer i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden finns behov av att analysera detta i kommunen, gärna i nära dialog med byggaktörer. Förslag är att lägga till åtgärd 1.6.4 *Analysera kostnadsdrivande faktorer och utveckla arbetssätt inom planläggning, bygglovshandläggning, markanvisning och exploateringsåtgärder i syfte att åstadkomma prisrimliga bostäder.*

Regionalt perspektiv

Länsstyrelsen i Uppsala län påtalar vikten av det regionala perspektivet och skriver i sitt yttrande att kommunen tydligare skulle kunna skriva ut på vilket sätt som kommunen är del av regional samverkan. Det framgår indirekt på flera ställen i dokumentet, men det skulle kunna lyftas fram tydligare. Exempelvis kan det i texten under rubriken "Hänsyn tagna till nationella, planer och program" tydligare framgå hur hänsyn tagits till regionala styrdokument, såsom den Regionala utvecklingsstrategin. Kommunen skulle kunna fundera över rubriksättningen, kanske skulle den även kunna omfatta regionala planer och program.

Heby kommun betonar vikten av Uppsalas roll för bostadsförsörjningen i ett regionalt perspektiv. Hur bostadsmarknaden ser ut och fungerar i Uppsala kommun påverkar bostadsmarknaden i omgivande kommuner. Mot bakgrund av en förväntad lägre byggtakt i Uppsala framöver skulle förslaget med fördel kunna kompletteras med ett resonemang om dess konsekvenser för bostadsförsörjningen i ett regionalt perspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Det regionala perspektivet är viktigt och programmet kompletteras därför med ett något mer utförligt resonemang kring detta.

Blandning på delområdesnivå

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, uppskattar och stödjer kommunens ambition om ett brett bostadsutbud och en blandad bebyggelse. Tillsammans kan olika former som bostadsrätter, hyresrätter, kooperativa hyresrätter och byggemaskaper bidra såväl till att fler får sin egen bostad som till ett områdes sociala och ekonomiska hållbarhet. Upplåtelseformer som involverar och skapar ett engagemang för både bostaden och bostadsområdet är en lösning som enligt SKBs hundraåriga erfarenhet överlever över tid. Att få in fler bostadsformer och upplåtelseformer i stadsdelarna är ett av verktygen för att bidra till en hållbar stadsbyggnad och ett hållbart samhälle. SKB anser vidare att det i en och samma fastighet bör byggas med varierade lägenhetsstorlekar. Det medför att människor i livets olika skeenden kan bo i en och samma fastighet, vilket bidrar till mångfald och möjlighet att flytta inom fastigheten när livet ändras. SKB delar därmed Uppsalas beskrivning om olika lägenhetsstorlekar och även byggår i olika områden. Ett breddat lokalt bostadsutbud möjliggör för olika typer av hushåll att bo i samma område.

Plan- och byggnadsnämnden skriver i sitt yttrande att de gärna medverkar till ett breddat och varierat bostadsutbud i både nya och befintliga områden i Uppsala och är positiv till att tillsammans med kommunstyrelsen utveckla ett arbetssätt som kan bidra till målet. Ett breddat lokalt bostadsutbud är viktigt för att olika typer av hushåll ska kunna finna ett lämpligt boende, samtidigt som det ger fler hushåll möjlighet att bo kvar i sitt område, även om den egna livssituationen skulle förändras. Möjligheten och även lämpligheten att säkerställa en blandning av bostäder genom planläggning är begränsad men nämnden har en viktig rådgivande roll. Nämnden uppskattar därför den behovs- och marknadsanalys som tagits fram. Detta kunskapsunderlag kan utgöra ett stöd när nämnden och förvaltningen i tidiga skeden kan delge marknadens aktörer kommunens förväntningar utifrån behovet av och efterfrågan på olika typer av bostäder i olika delområden.

Plan- och byggnadsnämnden lyfter vidare att de utifrån sitt ansvar för den byggda miljön särskilt vill understryka att ett tillskott av byggnader med nya boendeformer eller upplåtelseformer i ett område inte innebär att byggnaderna behöver avvika från den befintliga bebyggelsen i form, skala eller typologi. Vilket slags tillskott som bör tillkomma i redan bebyggda områden görs i en avvägning mot stadsbilden, i enlighet med kravet på hänsyn och en god helhetsverkan i plan- och bygglagens andra kapitel.

Äldrenämnden och omsorgsnämnden lyfter i sina yttrande vikten av att tillskapa trygga bostadsområden. Äldrenämnden hänvisar bland annat till den enkätundersökning om boendepreferenser bland kommunmedborgare 60 år och äldre som kommunen genomförde hösten 2021 där trygghetsfrågan vid nybyggnation lyftes av målgruppen. Såväl omsorgsnämnden som äldrenämnden är oroade över kommunens trygghetsundersökning för 2023 där fyra av kommunens fem mest otrygga bostadsområden är nybyggda. Här råder också en lägre grad av social sammanhållning. De ser ett behov av att tydligare lyfta fram och belysa dessa risker i programmet. Det anser att det är ytterst olyckligt om strukturella problem byggs in i den fysiska miljön på det sätt som i värsta fall är situationen i flera av tätortens idag mest otrygga bostadsområden. Omsorgsnämnden och äldrenämnden lyfter att detta

möjligen kan lyftas in som nytt delmål att *Nyproduktion i Uppsala tätort får inte bidra till att någon upplåtelseform ensam överskrider 50% per delområde (NYKO4)*.

Omsorgsnämnden och äldrenämnden anser att begreppet "Delområde" skulle behöva förtydligas under avsnittet "Definitioner och begrepp". Vilken skalnivå på delområdet som avses får betydelse för de olika effekter som avses uppnås via programmets styrning på området. Denna skalnivå behöver därför vara uttalad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning i dialog med kommunledningskontoret:

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att det är av yttersta vikt att stadsutvecklingen bidrar till en ökad trygghet. Detta såväl för de som flyttar till nybyggda bostäder och områden, som att det bidrar till ökad trygghet i omkringliggande bostadsområden. Ett sätt att främja välfungerande och trygga områden är att eftersträva en blandning av olika hushållstyper som kan åstadkommas genom en ökad blandning av bostäder. Kommunledningskontoret motsäger däremot en styrning av blandning på delområdesnivån enligt nyckelkodsområde 4 (NYKO). NYKO4 är den näst minsta av de fem möjliga nivåer som Uppsala kommun använder sig av. Nyckelkods-systemet tillhandahålls av Statistiska centralbyrån men ajourhålls av varje kommun som önskar nyttja systemet. Den huvudsakliga orsaken till att NYKO4 är en olämplig geografisk administrativ nivå för styrning av bostadsblandning är att områden på denna nivå till viss del tillskapas för att eftersträva homogenitet i exempelvis boendeform och upplåtelseform, bland annat utifrån markägande- och planförhållanden.

Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer även i att begreppet delområde behöver förtydligas. I avsnittet "Definitioner och begrepp" föreslås en geografisk hänvisning till kommunens tätorter, stadens stadsdelar samt en indelning där omlandet definieras genom en radie på 100 meter respektive, 500 och 1000 meter i gång och cykelvägnätet från respektive plats. För att kunna följa utfall läggs även detta in som ett förtydligande i föreslagen indikator.

Bostad för alla anger en allmän inriktning för ökad blandning i olika delområden, men inte vilket innehåll som eftersträvas i enskilda områden. För att ge en ökad vägledning till samhällsbyggandet där önskvärd inriktning i olika delgeografier konkretiseras föreslås en kompletterande åtgärd *2.1.4 Tydliggör i översiktsplaneringen vad ett varierat bostadsutbud innebär i olika delområden*. En åtgärd där även plan- och byggnadsnämnden behöver vara delaktig i analysen av stadsbilden, platsens förutsättningar och den byggda miljöns karaktär, struktur och typologi. Inom översiktsplaneringsprocessen beskrivs den övergripande bebyggelseinriktningen geografiskt och kopplat till detta kan även önskvärt innehåll definieras utifrån lokala behov och förutsättningar.

Övriga synpunkter

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, har medskick till att kommunen behöver vidareutveckla mobilitetshus och lyfter anläggningen i Rosendal som ett gott exempel och har en del medskick som de gärna ser att kommunen vidareutvecklar i kommande projekt. SKB har vidare en del medskick till kommunens arbete med markanvisningar framför allt behov av att få till tillförlitliga uppföljningsprocesser. De lyfter även att kommunens markpolicy behöver vara differentierad för olika upplåtelseformer med olika markvärden, detta för att kunna möta en mångfald och bidra till en hållbar samhällsutveckling. BoKlok har också medskick till kommunens arbete med markanvisningar, att fokus bör vara på de bostäder som kan produceras

snabbt och inte på arkitekttävlingar som leder till långdragna processer. De lyfter också att det är viktigt med förutsägbarhet i mark- och exploateringskostnader och att tillämpa fasta kostnader vid såväl markanvisningar som utveckling av privat mark.

Region Uppsala har medskick om hur kommunen kan arbeta med en effektiv markanvändning vid nyproduktion för att minimera risken att tätortsnära natur samt jord- och skogsbruksmark tas i anspråk. De har även medskick om vikten av bostadsbebyggelse i anslutning till god kollektivtrafik och att tillkommande bostäder bör ske i anslutning till prioriterade stråk enligt länstransportplanen och att samverkan sker med regionen för att säkra kollektivtrafik. Detta är frågor som hanteras inom kommunens översiktsplanering och föranleder inga justeringar i detta bostadsförsörjningsprogram.

PRO lyfter att bostadsförsörjning är en komplex fråga där utsatta människor, exempelvis äldre, har svårt att uttrycka sina åsikter, behov och önskemål. Därför bör en fortlöpande dialog föras, om behov och önskemål, mellan kommunen och olika pensionärsorganisationer när det kommer till bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen i Uppsala län ser positivt på att kommunen i sina riktlinjer också gjort en analys av hållbarhetskonsekvenser. Kommunen har i analysen lyft kommunalekonomiska överväganden och Länsstyrelsen vill i detta avseende framföra att det finns risker med att låta den typen av faktorer styra. Nyttan för invånarna eller samhället kan exempelvis vara överordnat intäktsintresset i olika projekt eller delar av kommunen, varför en generell lydelse om intäktsbortfall kan vara överflödig.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

De medskick som inkommit och berör andra närliggande processer har förvaltningen spridit vidare till berörd sakfråga där de bäst tas omhand.

Bilaga 4, Behovs- och marknadsanalys, underlag till kommunens bostadsförsörjningsarbete

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska, enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Att analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, är ett förtydligt uppdrag för kommunerna som inkom i lag år 2022. Denna analys ska bland annat genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Denna behovs- och marknadsanalys ska ligga till grund för att kunna arbeta fram mål och åtgärder och utgör underlag till kommunens program och handlingsplan.

Analysen har arbetats fram av stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med den koncernövergripande arbetsgrupp som är tillsatt att revidera kommunens bostadsförsörjningsprogram, *Bostad för alla*. Arbetet har skett under februari till april 2024.

Innehåll

Avstamp i nuvarande mål för bostadsförsörjningen	4
Bostadsbehov	5
Elva procent av Uppsalas hushåll är trångbodda, betydligt fler hushåll med barn ..5	
Hushåll utan barn har i större utsträckning en ansträngd boendeekonomi.....8	
Att hushåll flyttar ofta kan betyda att de har en osäker boendesituation	10
Hemmaboende unga vuxna.....	10
Jämförelse med beräknat bostadsbehov 2019	11
Boendetäthet och hushåll med yta över	11
Närmre 900 hemlösa hushåll i Uppsala kommuns hemlöshetskartläggning	13
Vräkningsförebyggande arbete och skuldsanering	14
Ekonomiskt stöd till hushållen	15
Antalet hushåll med statligt bostadsbidrag har minskat	15
Efterfrågan på bostäder	16
En femtedel av hyresbostäderna förmedlas till hushåll med mindre än ett års kötid	16
Drygt 60 procent av hyresvärdarna tillämpar normalbelopp som inkomstkrav18	
Priser på bostadsrätter och småhus	18
Ökad efterfrågan på inneboende- och andrahandsmarknaden	20
Olovlig andrahandsuthyrning.....	21
Boendepreferenser hos Uppsalabor som är 60 år och äldre.....	21
Bostadsutbudet i Uppsala kommun	22
Drygt 123 000 bostäder i Uppsala kommun	22
Ojämn fördelning av upplåtelseformer och hustyper inom kommunen.....	23
Hustyp, lägenhetsstorlek och byggår har stor betydelse för hushållssammansättningen	25
Studentbostäder, bostäder för olika målgrupper och särskilt boende	26
Särskilda boendelösningar som Bostad först och kontrakt för sociala bostäder...28	
Boendesegregation	29
Sociala kompassen	29
Flyttmönster i socioekonomiskt svagare stadsdelar	31
Socioekonomiska förändringar över tid	31
Befolkningsprognos	32
En växande och åldrande befolkning.....	32
Bostadsbyggande	34
Drygt 2 000 nya bostäder per år	34
Andelen hyresrätter har ökat något i beståndet.....	35
Flest antal bostäder har tillkommit i bostadsrättsdominerade områden.....	36
Hälften av de hyresrätter och studentbostäder som byggts har tillkommit med statliga investeringsstöd	36

Efterfrågan av bostäder och marknadsdjup för nyproduktion	37
Boverkets beräknade bostadsbehov	37
Minskad köpkraft hos hushållen.....	37
Minskad bostadsproduktion i närtid.....	39
Möjliga konsekvenser för bostadsförsörjningen	40

Avstamp i nuvarande mål för bostadsförsörjningen

Under en lång tid har antalet invånare i Uppsala blivit fler för varje år, likaså har det funnits mål för ett fortsatt bostadsbyggande för att möta detta. Att kommunen ska planera för mellan 2 000–3 000 bostäder årligen framgår i kommunens mål- och budget.

Kommunens ansvar i bostadsförsörjningen är att planera för att alla ska ha en god bostad och att lämpliga åtgärder genomförs. En statlig utredning (SOU 2018:35) konstaterade att ingen kommun i Sverige hade kunskap om hur behovet av bostäder såg ut eller vilka hushåll som saknar ett godtagbart boende. Detta föranledde att Uppsala kommun deltog i ett forskningsprojekt för att beräkna bostadsbehovet i kommunen. Denna kunskap låg sedan till grund för nuvarande program för bostadsförsörjningen, Bostad för alla, som beslutades av kommunfullmäktige 2021.

Uppdraget till stadsbyggnadsförvaltningen är att målen i nuvarande program för bostadsförsörjningen fortsatt är aktuella och att en revidering ska göras. Utgångspunkten har därför tagits i nuvarande mål och delmål samt analyser av utvecklingen på Uppsalas bostadsmarknad.

Sedan 1970-talet har det i kommunen funnits mål om att tillskapa en blandning av bostäder för att stärka sammanhållningen. Blandningen har framför allt uttryckts i att tillskapa en blandning av upplåtelseformer. För att nå en blandning av hushåll behövs det en blandning av såväl upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och byggår och målet om att nå en blandning i olika delgeografier har därför breddats i nuvarande program.

I nuvarande program för bostadsförsörjningen 2021–2024, Bostad för alla, finns två mål som tar sin utgångspunkt i hushållen. Dels att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, dels att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

Ett sätt att övergripande följa upp mål ett är genom den områdesstatistik om hushållens socioekonomiska förutsättningar som Boverket sammanställer. De flesta av delområdena i Uppsala kommun är klassificerade med goda eller mycket goda socioekonomiska förutsättningar och en stor majoritet av Uppsalas befolkning bor också i dessa områdestyper. Det är relativt små skillnader som uppvisas, under perioden som data finns, mellan åren 2012–2021. Den tydligaste relativa skillnaden är att antalet delområden i Uppsala kommun som klassificeras ha mycket goda socioekonomiska förutsättningar har minskat. Samtidigt har antalet områden i den näst högsta klassificeringen, goda socioekonomiska förutsättningar, ökat och de boende i dessa uppgår år 2021 till närmare 60 procent av kommunens totala befolkning. Under samma period har graden av segregation enligt det ojämlikhetsindex som också tillhandahålls i segregationsbarometern sjunkit något i kommunen. Uppsala kommun analyserar också bostadsområdets relativa likhet och olikhet, sett till befolkningens socioekonomiska sammansättning, med hjälp av den sociala kompassen. I den sociala kompassen framgår att ett fåtal bostadsområden i kommunen har en befolkning vars socioekonomiska sammansättning kraftigt skiljer sig ifrån övriga områden, i negativt hänseende. Samtliga av dessa fyra områden ligger i Uppsala tätort.

Boverket tillhandahåller numera även statistik för att alla kommuner ska kunna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Även denna data sträcker sig enbart fram till år 2021 vilket gör att vi ännu inte kan följa de senaste årens

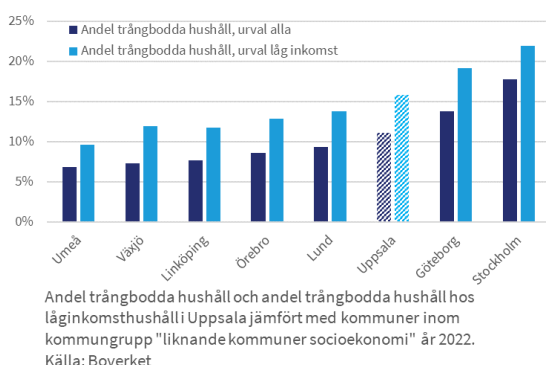
utveckling. Men övergripande kan konstateras att under perioden 2014–2021 har det gått i rätt riktning. Andelen trångbodda hushåll är relativt stabilt över tid men något minskande och färre hushåll har ekonomiska svårigheter att klara sitt boende. Det finns dock stora skillnader mellan olika hushållstyper där hushåll med lägre inkomster i större utsträckning är trångbodda och har större ekonomiska svårigheter att klara sitt boende. De senaste årens ökade räntor och högre inflation har dock påverkat hushållen vilket förmodligen innebär att andelen hushåll som har svårt att efterfråga ett boende har ökat. Den svaga konjunkturen har samtidigt medfört att bostadsbyggandet bromsat in och utbudet av antalet färdigställda bostäder kommer att minska framöver. Detta samtidigt som antalet boende i Uppsala fortsatt väntas öka.

Bostadsbehov

Nya lagkrav enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar sedan 2022 innebär att kommunen ska göra en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden. Detta ska göras med hjälp av det underlag som Boverket förser kommunen med. Boverkets beräkningar ska användas för att bättre kunna planera, utföra och följa upp insatser för att åtgärda bostadsbrist. Beräkningarna ska fånga antalet hushåll som saknar en rimlig bostad, enligt en uppsättning kriterier och normer. Boverkets modell utgår från hushållens behov och inte efterfrågan. I denna behovsanalys har vi fördjupat oss i mått om trångboddhet och ansträngd boendeekonomi.¹

Elva procent av Uppsalas hushåll är trångbodda, betydligt fler hushåll med barn

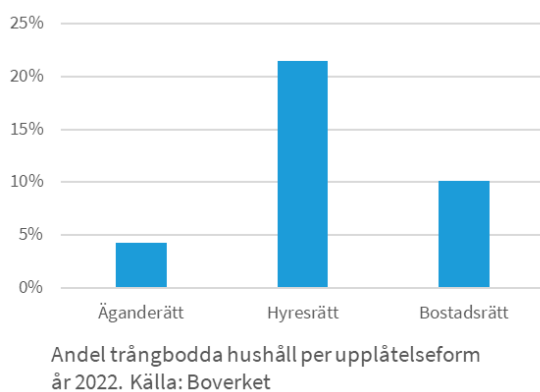
Boverket definierar ett hushåll som trångbott utifrån Socialstyrelsens riktlinje. Ett hushåll är trångbott om det bor trängre än att det finns ett kök, ett vardagsrum och att varje hushållsmedlem, inklusive barn från 12 års ålder, kan ha ett eget sovrum, förutom partners och makar som kan dela sovrum. Ensamstående utan barn anses inte trångbodda i ett rum och kök. För småhus där det saknas statistik över antal rum anses ett hushåll vara trångbodd om de har mindre än 20 kvadratmeter boendeyta per person, gäller även för varje barn. Enligt den definitionen var 11 procent av hushållen i Uppsala kommun trångbodda år 2022 och sett till hushåll med låg inkomst var 16 procent trångbodda.



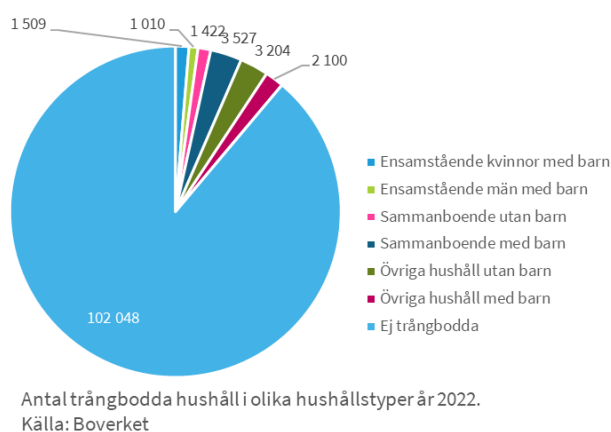
Figur 1: Diagrammet visar andel trångbodda hushåll år 2022 i ett antal kommuner. Datan visar andel trångbodda hushåll och andel trångbodda hushåll bland låginkomsthushåll. Låg inkomst räknas här som 40% av de hushållen som har lägst köpkraft.

¹ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/matt-pa-bostadsbristen/>

Trångboddheten varierade något mellan olika kommuner, här jämförs Uppsala kommun med ett antal jämförelsekommuner enligt Kolada "liknande kommuner socioekonomi"², se figur 1. Trångboddheten är som störst i hyresrätter. 21 procent av alla hushåll boende i hyresrätt är trångbodda, medan endast 4 procent av hushållen som bor i småhus är trångbodda, se figur 2.



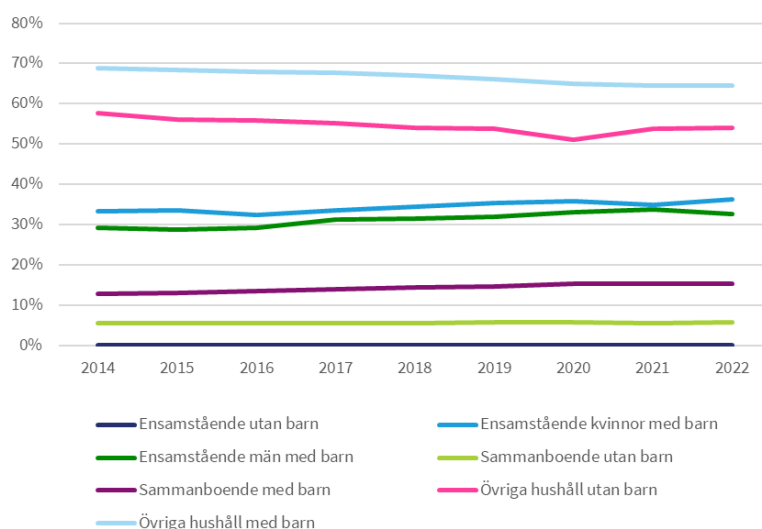
Figur 2: Diagrammet visar andel trångbodda hushåll i olika upplåtelseformer.



Figur 3: Diagrammet visar antal trångbodda hushåll fördelat på olika hushållstyper

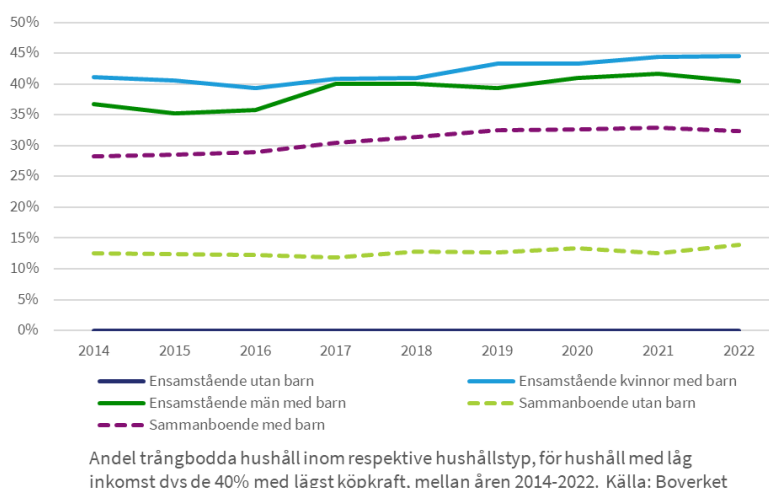
Totalt är det 12 800 hushåll i Uppsala som klassades som trångbodda år 2022, det vill säga drygt 11 procent av Uppsalas hushåll, se figur 3. Andelen trångbodda hushåll har legat relativt stabilt sen 2014, se figur 4. Hushåll med barn är generellt mer trångbodda än hushåll utan barn. Andelen trångbodda hushåll med barn har långsamt ökat de senaste åren, utom kategorin "övriga hushåll med barn" där andel trångbodda i stället minskar. Kategorin "övriga hushåll" utmärker sig i de flesta mått som indikerar en osäker eller opassande boendesituation. "Övriga hushåll" är en svårdefinierad kategori men innehåller bland annat fler generationer än två, kompisboende och kollektiv. Den stora variationen av hushållstyper inom "övriga hushåll" gör det svårt att dra slutsatser om vilka faktiska behov som finns inom gruppen.

² Inom den öppna databasen Kolada finns begreppet Liknande kommuner, en jämförelsegrupp med 7 kommuner som strukturellt liknar den kommun som är i fokus. Liknande kommuner socioekonomi är avsedd för jämförelser med kommuner med liknande socioekonomisk struktur. Bygger på nyckeltalen: Ohälsotal (dagar), Utrikes födda exklusive EU/EFTA, Arbetslöshet 18–64 år, Invånare 0–19 respektive 65+, Invånare 25–64 med eftergymnasial utbildning, Förvärvsarbetande invånare 20–64 samt Mediannettoinkomst. Alla nyckeltal har getts samma vikt.



Andel trångbodda hushåll inom respektive hushållstyp mellan åren 2014-2022. Källa: Boverket

Figur 4: Diagrammet visar andel trångbodda hushåll inom respektive hushållstyp, exempelvis framgår att 36 procent av alla ensamstående kvinnor med barn var trångbodda år 2022.

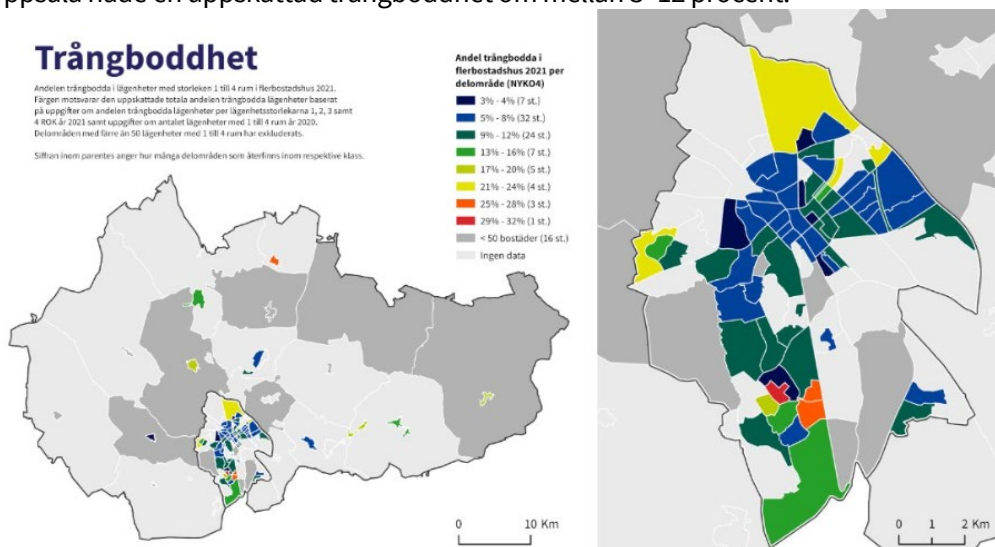


Andel trångbodda hushåll inom respektive hushållstyp, för hushåll med låg inkomst dvs de 40% med lägst köpkraft, mellan åren 2014-2022. Källa: Boverket

Figur 5: Diagrammet visar andel trångbodda hushåll inom respektive hushållstyp för hushåll med låg inkomst. Exempelvis att drygt 44 procent av alla ensamstående kvinnor med barn som också har en låg inkomst var trångbodda år 2022

Trångboddhet kan vara frivillig, exempelvis i form av en prioritering av att bo mer centralt framför att bo rymligt. För att presentera en mer rättvis bild av ofrivillig trångboddhet har ett urval gjorts där andelen trångbodda hushåll med låg inkomst visas, se figur 1 och figur 5. Hushåll med låg inkomst kan antas ha sämre möjlighet att välja att bo i enlighet med sina behov på grund av sin inkomstnivå. Låg inkomst räknas som 40% av de hushållen som har lägst köpkraft. Bland hushåll med låg inkomst bor en större andel trångbott, oavsett hushållstyp. Det indikerar att hushåll med en låg inkomst har sämre möjligheter att efterfråga en tillräckligt stor bostad utifrån sina behov. Skillnaden mellan alla hushåll och hushållen med låg inkomst blir tydligast i gruppen sammanboende med barn. För gruppen ensamstående kvinnor med barn som har låg inkomst är det drygt 44 procent som är trångbodda, något lägre andel för ensamstående män med barn.

Andelen trångbodda hushåll varierar mellan olika tätorter och stadsdelar inom Uppsala kommun, se figur 6. I vissa stadsdelar var det år 2021 upp till 28 procent av hushållen som var trångbodda. Detta sammanfaller till del av att det i dessa områden också finns en stor andel hyresrätter och en större andel hushåll med lägre köpkraft. Med trångboddhet menas här enbart trångbodda i flerbostadshus med ett till fyra rum och kök och enligt Norm 2, det vill säga att barn oavsett ålder förväntas kunna dela rum vilket innebär att något fler hushåll anses vara trångbodda än den definition som Socialstyrelsen tillämpar och används i diagrammen ovan. Den uppskattade trångboddheten år 2021 var som störst i Sydvästra Valsätra, 28%, Norra Bäcklösa 27%, Skyttorps tätort 26% och Södra Bäcklösa 25%, se figur 6. Merparten av områdena i Uppsala hade en uppskattad trångboddhet om mellan 3–12 procent.

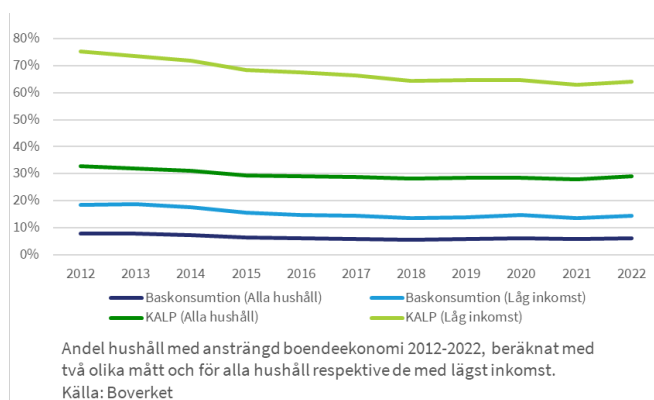


Figur 6: Kartan visar fördelning av andel trångbodda hushåll år 2021 i flerbostadshus om 1–4 rum och hur det fördelas sig inom olika delområden i Uppsala kommun.

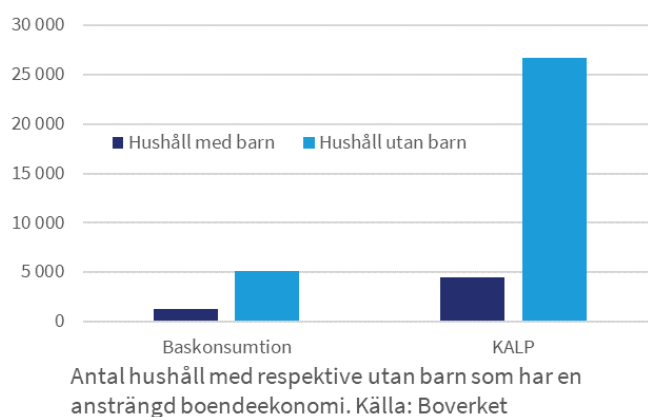
Hushåll utan barn har i större utsträckning en ansträngd boendekonomi

Boverket beräknar ansträngd boendekonomi efter två olika mått. Det ena måttet definierar ett hushålls boendekonomi som ansträngd om hushållets inkomst inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen. Det andra måttet definierar ett hushålls boendekonomi som ansträngd om hushållets inkomst inte täcker en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserat på ett genomsnitt av bankernas kalkyler, utöver kriterierna i det första måttet.

Sen 2012 har andelen hushåll med ansträngd boendekonomi generellt minskat, se figur 7. Av alla hushåll har 29% en ansträngd boendekonomi baserat på KALP-kalkylen. Det innebär förenklat att denna grupp förmodligen har svårt att ta lån för att köpa en bostad. Av hushållen med en låg inkomst (de 40% av hushållen med lägst köpkraft) har drygt 14% en ansträngd boendekonomi baserat på en basekonomi, vilket kan tolkas som att denna grupp har svårt att få ekonomin att räcka till baserat på de normativa antagandena som gjorts av vad det kostar att bo och leva på en basnivå.



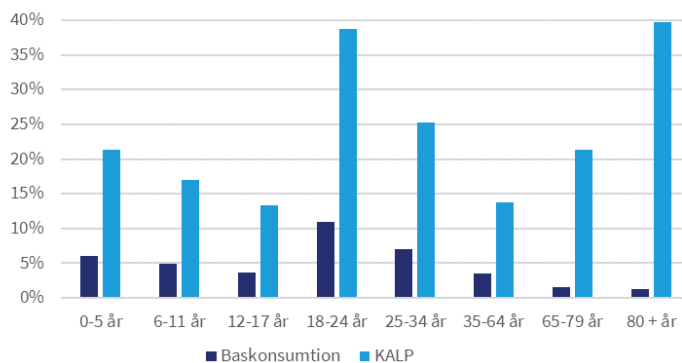
Figur 7: Diagrammet visar andel hushåll som har en ansträngd boendeekonomi. Boendeekonomi räknas här baserat på två olika mått. För båda måtten gäller att hushållen ska klara en baskonsumtion för det andra måttet ska hushållet därtill klara en banks Kvar-Att-Leva-På kalkyl. Beräkningar visas för alla hushåll respektive för hushåll med låg inkomst.



Figur 8: Diagrammet visar antal hushåll med respektive utan barn som har en ansträngd boendeekonomi enligt de två olika måtten i figur 7.

En ansträngd boendeekonomi är vanligare i hushåll utan barn, se figur 8, medan trångboddhet är vanligare i hushåll med barn. I Uppsala kommun har närmre 1 300 hushåll med barn ansträngd boendeekonomi baserat på en baskonsumtion. Ensamstående och samboende med barn har oftare kombinationen av en ansträngd boendeekonomi och är trångbodda, än ensamstående och samboende utan barn. Hushållstypen ”övriga hushåll utan barn” har dock högst andel med båda problemen.

I gruppen hushåll utan barn där relativt många har en ansträngd boendeekonomi finns troligen ett stort antal studenter. Utifrån statistiken framgår att närmre 2 000 hushåll med en ansträngd boendeekonomi baserat på en baskonsumtion bor i en studentbostad och närmre 7 000 hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt KALP-beräkningar bor i en studentbostad, förmodligen utgör studentbostadshushållen, oavsett om de bor i studentbostad eller inte, en betydande del av de hushåll som har en ansträngd boendeekonomi.



Figur 9: Diagrammet visar vilka åldersgrupper som framför allt har en ansträngd boendeekonomi.

Personer med ansträngd boendeekonomi förelagt på ålder.
Källa: Boverket

Unga vuxna (18–34 år) dominerar när det gäller ansträngd boendeekonomi enligt måttet baskonsumtion, se figur 9. Ansträngd boendeekonomi med KALP är fortsatt stor bland unga vuxna men även äldre i pensionsålder. Det kan innebära att många av de unga vuxna med ansträngd boendeekonomi helt saknar inkomst medan de äldre hushållen har en pension som är tillräckligt hög för att inte kategoriseras in i ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet, men för låg för att klara en KALP-kalkyl.

För ensamstående med en inkomst är det generellt svårare att efterfråga ett lämpligt boende och särskilt om det finns barn i hushållet. Enligt en webbenkät Hyresgästföreningen låtit genomföra framgår att ungefär var femte svarande inte skulle kunna bo kvar i sin bostad vid en eventuell separation. Närmre 30 procent av kvinnorna uppger att de inte har möjlighet att bo kvar och 14 procent av männen.³ Banken SBAB har kartlagt möjligheten för kvinnor och män med två minderåriga barn att efter en separation kunna köpa varsin trea i Sveriges 25 största kommuner. Av resultatet framgår att varken kvinnor eller män med medianinkomst hade råd att köpa en genomsnittlig trea i någon av kommunerna år 2023.⁴

Att hushåll flyttar ofta kan betyda att de har en osäker boendesituation

Ett av Boverkets mått för att bedöma hushållens osäkra boendesituation är ”flyttar ofta”, vilket innebär att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren. Många flyttar kan vara en indikation på en otrygg boendesituation med tillfälliga och osäkra boendekontrakt som tvingar ett hushåll till att flytta ofta. Men måttet behöver tolkas med försiktighet då flyttar kan vara högst frivilliga och bidra till att hushåll flyttar för att finna ett boende som bättre passar livssituationen. Endast 2,7% av alla hushåll flyttar ofta, medan 3,4% av hushållen med låg inkomst flyttar ofta.

Hemmaboende unga vuxna

Enligt Boverkets mått framgår att det i drygt två procent av Uppsalas hushåll finns hemmaboende vuxna barn. Det framgår också att detta varit relativt konstant sedan 2014. Här definieras unga vuxna som är över 25 år. Denna uppgift säger inget om detta är förknippat med en ofrivillighet, förmodligen finns det även unga vuxna som är folkbokförda på hemadress men kan ha flyttat ut. Hyresgästföreningen gör vartannat år en enkätundersökning för riket om hur unga vuxna (20–27 år) bor. I den senaste undersökningen från 2023, svarade 26 procent att de bodde hos sina föräldrar och att

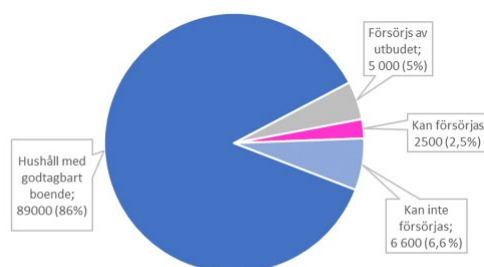
³ [hyresgästerna 2022 hela rapporten.pdf \(hyresgastforeningen.se\)](#) webbenkäten från 2022 skickades till totalt 6 700 människor i åldrarna 18–79 år, 4 184 svar inkom (62,4% svarsfrekvens)

⁴ SBAB augusti 2023. [Svårare att skilja sig i lågkonjunktur - SBAB](#)

denna grupp ökat i antal sedan mätningarna började i slutet av 1990-talet. Av dessa hemmaboende unga vuxna önskar 77 procent bo på annat sätt och kan sägas vara ofrivilligt hemmaboende hos föräldrar.⁵

Jämförelse med beräknat bostadsbehov 2019

Uppsala kommun var år 2019 med i ett forskningsprojekt att som första kommun i Sverige arbeta fram en metod för att beräkna en kommuns bostadsbehov. Genom ett antal normativa ställningstaganden flaggades hushåll som kunde ha en osäker boendesituation. Det var hushåll som var trångbodda, de som bedömdes bo för dyrt i förhållande till sin inkomst, de som flyttade runt ofta och de som helt saknade bostad. Sammanlagt var det 14 000 hushåll i Uppsala som flaggades enligt något av dessa kriterier, det vill säga 14 procent av hushållen, eftersom alla som bodde i någon form av specialbostad, som studentbostad räknades bort. Trångbodda hushåll (5 400) och hushåll som bodde för dyrt (5 100) var de stora grupperna, därtill fanns de som var både trångbodda och bodde för dyrt (1 500). Boverkets beräkningar har något andra definitioner och landar i att 16 000 hushåll är trångbodda eller har en ansträngd boendeekonomi år 2021 i Uppsala.



Figur 10: Diagrammet visar antal och andel av Uppsalas hushåll som år 2017 hade behov av stöd för att klara sin bostadsförsörjning.

Antal och andel av Uppsalas hushåll som har behov av stöd för sin bostadsförsörjning.
Källa: Decode forskningsprojekt 2019, data från 2017

Den beräkning som gjordes i Uppsala konstaterade också att av de 14 000 hushållen som var flaggade för en osäker boendesituation kunde 5 000 själva lösa sin boendesituation. Det var framför allt hushåll som klassades som trångbodda men hade kapital och inkomst att kunna efterfråga en annan bostad i utbudet. Alltså återstod 9 000 hushåll som hade svårt att själva lösa sin boendesituation. 2 500 av dessa kunde efterfråga en nybyggd hyresrätt med relativt lägre hyra om bostaden förmedlades direkt till hushållet medan 6 600 hushåll behövde hjälp med sin bostadsförsörjning, se figur 10.⁶

Boendetätthet och hushåll med yta över

Ofrivillig trångboddhet drabbar särskilt barn som spenderar mer tid i hemmet och i sitt närområde. I underlag från Boverket finns data om trångboddhet men det saknas information om hur många hushåll som har stor boendeyta till sitt förfogande. I en bostadsenkät till personer över 60 år i Uppsala framgår att 15 procent anser att de bor för stort, betydligt fler i Uppsalas landsbygder än i staden. Kartan i figur 11 visar exempelvis antal småhus på Uppsalas landsbygder med enpersonshushåll där den boende är över 60 år.

⁵ Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende 2023. [unga vuxnas boende 2023 11 29.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/unga-vuxnas-boende-2023-11-29.pdf) ([hyresgastforeningen.se](https://www.hyresgastforeningen.se))

⁶ Se Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen 2021–2024 (KSN-020-00513)

2.24 personer per bostad.⁹ Boendetätheten varierar mellan upplåtelseformer med 3.53 personer per bostad i äganderätt, 1.98 personer per bostad i bostadsrätt och 2.12 personer per bostad i hyresrätt. För bostadsrätter är trenden över tid något avtagande, medan den för hyresrätter håller sig på en relativt sett jämn nivå över åren.

Att boendetätheten i hyresrätt generellt är något högre än för bostadsrätter gäller för samtliga lägenhetsstorlekar förutom för bostäder om 1 rum och kök där ingen tydlig skillnad går att utläsa. Att boendetätheterna i nyproduktion över tid varit något avtagande för bostadsrätter har att göra med att sammansättningen av lägenhetsstorlekar över tid har förskjutits mot mindre bostäder, med färre antal rum. När boendetätheterna bryts ned per bostadsstorlek i antal rum framgår i stället ett mönster där boendetätheterna har ökat.

Sett till åldersgrupper så har nybyggda småhus, i såväl Uppsala tätort som på landsbygderna, högst boendetäthet för både nyfödda (0 år) samt för barn 1–5 år, tätt följt av nybyggda hyres- och bostadsrätter bestående av minst 4 rum och kök. För barn i skolåldern (6–18 år) är boendetätheten däremot avsevärt mycket högre i de större hyreslägenheterna än i både småhusen och de större bostadsrätterna. Bland de äldre (65+ år) är boendetätheten som högst i bostadsrätter med 3 rum och kök och klart lägst i bostadsrätter med 1 rum och kök. Fördjupade analyser av datan visar att det finns ett högre antal barn boende i hyresrätt i områden där fler individer har sämre förhållanden vad gäller socioekonomi. Antal boende per hyresrätt är relaterat till de boendes disponibla inkomst.¹⁰

Närmre 900 hemlösa hushåll i Uppsala kommuns hemlöshetskartläggning

Ett annat mått i syfte att beräkna en osäker boendesituation är den hemlöshetskartläggning som Socialstyrelsen¹¹ genomför vart sjätte år, i dessa kartläggningar har även Uppsala kommun deltagit. Den senaste gjordes under en mätvecka under 2023 och visar att det finns 873 hemlösa personer i Uppsala att jämföra med 924 personer i hemlöshet år 2017.

För att få mer kunskap om situationen i Uppsala har socialförvaltningen i Uppsala arbetat fram en egen metod för att kartlägga hemlösheten¹². Metoden testades under en mätvecka i april 2022. Kartläggningen visar en uppskattning av antalet hemlösa hushåll i kommunen, som summerades till 858 hushåll. Socialstyrelsens fyra hemlöshetsituationer har tillämpats där hushållen grovt delas upp i fyra olika "situationer" av hemlöshet. Situation 1 innebär akut hemlöshet (57 hushåll). Situation 2 handlar om institutionsvistelse med utskrivningstid inom tre månader (72 hushåll). Situation 3 innebär att hushållen har långsiktiga boendelösningar förenade med särskilda villkor, tex bostadssociala kontrakt (503 hushåll) och situation 4 innebär egna kortsiktigt ordnade boendelösningar som sträcker sig max tre månader efter mätperioden (183 hushåll). Ytterligare 43 hushåll ingår i undersökningen som inte har kunnat kategoriseras. Antalet individer som utgör de 858 hushållen består totalt sett av 1044 vuxna och 289 barn.

Av de 858 hushåll har 485 blivit hemlösa av strukturella skäl, vilket innebär att skälen till hemlöshet består i exempelvis arbetslöshet eller oförmåga att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av bristande ekonomiska resurser eller kort kötid. De 373

⁹ Boendetätheter i nybyggnation, Uppsala kommun 2012–2020. KSN-2023-02574

¹⁰ Boendetätheter i nybyggnation, Uppsala kommun 2012–2020. KSN-2023-02574

¹¹ [Kartläggning av hemlösheten 2023 \(socialstyrelsen.se\)](https://socialstyrelsen.se/kartlaggning-av-hemlosheten-2023)

¹² SCN-2022-00795

kvarvarande hushållen bedöms ha blivit hemlösa på grund av sociala skäl, vilket innebär att skälen till hemlöshet har handlat om missbruk och/eller psykisk ohälsa.

Hushåll som är hemlösa på grund av sociala skäl är vanligen ensamhushåll där en hög andel lider av psykisk ohälsa, missbruksproblematik samt har skulder hos kronofogden. Av de strukturellt hemlösa är det fler som har försörjningsstöd, fler kvinnor och fler utlandsfödda. Det är också en högre andel som varit hemlösa längre än tio år.

Socialförvaltningen gjorde också en bedömning av vilken typ av boendelösning som skulle behövas för de olika hushållen. För majoriteten av de i situation 3 som redan idag hade någon form av boendelösning som socialt kontrakt eller liknande fanns inte något akut behov av förändring. För 219 av hushållen (26%) skulle en ordinarie bostad på marknaden vara den bästa lösningen och för 122 hushåll (14%) skulle ett bostadssocialt kontrakt vara lämpligt.

Riktat stöd till våldsutsatta

Av kommunens mål och budget framgår att möjligheterna att erbjuda kvinnor i skyddat boende en trygg bostadssituation ska utredas. Insatsen skyddat boende utförs av privata utförare som socialnämnden har avtal med. Flera utförare hjälper till att hitta en stadigvarande bostad. Enskilda våldsutsatta ingår idag i en boendekedja från skyddat boende eller utslusslägenhet genom Nexus till bostadssocialt kontrakt via socialförvaltningens boendeenhet. Denna målgrupp erbjuds vid beviljande om möjligt en bostad antingen genom Uppsalahem eller hos en privat hyresvärd.

Uppsala kommun samverkar även med andra kommuner i länet inom ramen för Länskompotten - en plan för stadigvarande boende för våldsutsatta som inte kan bo kvar i sin hemkommun. Det övergripande målet med samverkan Länskompotten är att korta placeringstiderna på skyddat boende och att personer som är eller har varit våldsutsatta kan leva ett så självständigt liv som möjligt. Personerna fördelas enligt överenskommen fördelningsnyckel och noggrann matchning utifrån individuell bedömning görs i varje enskilt fall.

Vräkningsförebyggande arbete och skuldsanering

Socialförvaltningen arbetar uppsökande i syfte att förebygga vräkningar. Dels genom samverkan med Uppsalahem och privata fastighetsägare, dels genom brev och dialog med hyresgäster som riskerar att förlora sina bostäder. En svårighet är att nå fram till dem som verkligen behöver hjälp, exempelvis äldre och personer med psykisk funktionsnedsättning, för att erbjuda förebyggande insatser.

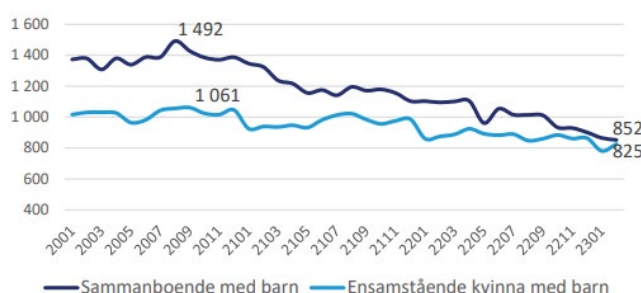
Under år 2023 var det 23 barn som enligt kronofogdens statistik berördes av vräkning. I realiteten hade samtliga dessa familjer flyttat från sina bostäder innan familjerna blev vräkta. Under det senaste året har det varit ett ökat inflöde av underrättelser där personer inte betalt hyran, bland annat många som bor i bostadsrätt och inte klarat av att betala sin avgift. Detta märks även genom ett något ökat antal bostadsauktioner hos Kronofogden.

Statistik från Kronofogden visar att drygt 3 000 barn i åldrarna 0–17 år bor i hushåll med skulder eller pågående skuldsanering, det motsvarar 6,5 procent av alla barn i Uppsala och är en liten ökning jämfört med år 2022.¹³

¹³ [Kronofogden 2023](#)

Ekonomiskt stöd till hushållen

Sedan år 2020 har antalet och andelen invånare i behov av ekonomiskt bistånd minskat och färre barn lever idag i familjer med ekonomiskt bistånd, se figur 13.¹⁴



Figur 13: Antalet barn i hushåll med ekonomiskt bistånd som levde i hushåll av typen "sammanboenden med barn" samt "ensamstående kvinna med barn", januari 2020 till februari 2023. Källa Uppsala kommun

Under 2023 var 4 098 unika hushåll i behov av ekonomiskt bistånd från kommunen. I genomsnitt har ett hushåll ekonomiskt bistånd under drygt sju månader och varje hushåll fick under 2023 i genomsnitt 72 500 kronor. Mellanskillnaden mellan ett hushålls totala kostnader och totala inkomster utgör grunden i beräkningen för rätten till ekonomiskt bistånd.

Riksnormen för försörjningsstöd för år 2023 höjdes med nästan nio procent och de som beviljas ekonomiskt bistånd beviljas också bistånd till faktisk kostnad för hyra och el så länge kostnaden är skäligen. Andelen av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader har de senaste åren ökat från 33 procent till närmre 38 procent. En anledning till detta är höga boendekostnader för lediga hyresrätter. För att bli självförsörjande och klara boendekostnad är arbete avgörande. För en stor barnfamilj med kort kötid och försörjningsstöd är det vanligen svårt att ha råd med en tillräckligt stor bostad.

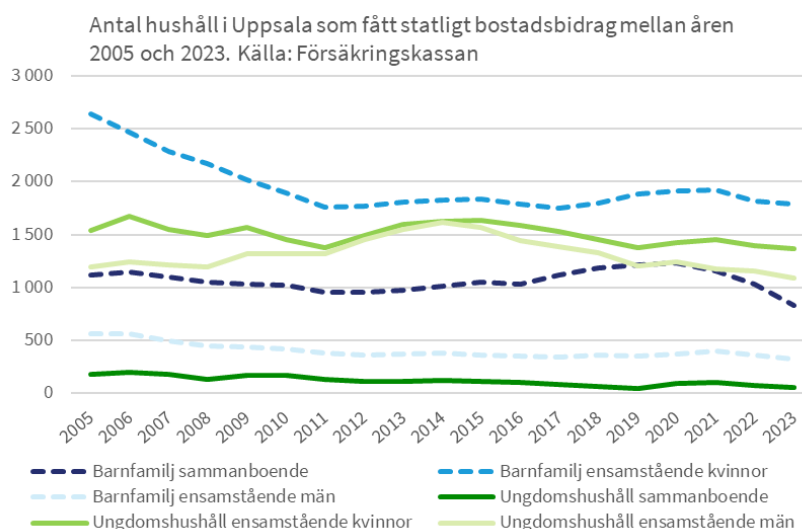
Majoriteten av personer med ekonomiskt bistånd bor i hyresrätt, i andrahand eller inneboende. Ungefär hälften av de hushåll som har ett bostadssocialt kontrakt har också behov av ekonomiskt bistånd från kommunen. I samband med att billigare hyresrätter renoveras och får en högre hyra eller att personer flyttar in i dyrare nyproduktion kan fler hushåll behöva ekonomiskt bistånd eller ett högre belopp för att täcka boendekostnader.

Antalet hushåll med statligt bostadsbidrag har minskat

Bostadsbidrag är ett ekonomiskt stöd som syftar till att ge barnfamiljer och ungdomshushåll med låga inkomster möjligheten att bo i fullvärdiga och tillräckligt rymliga bostäder. Under 2023 var det närmre 5 500 hushåll i Uppsala som fick bostadsbidrag från staten, något fler barnfamiljer än ungdomar. För barnfamiljer är det ensamstående kvinnor med barn som är den största bidragsgruppen och för ungdomshushåll är det något fler ensamstående kvinnor än män som får bostadsbidrag, se figur 14. Antalet hushåll i riket som får bostadsbidrag har minskat över tid, det gäller även för Uppsala. Enligt Försäkringskassan kan minskningen vara kopplad till att inkomstgränserna för att få bostadsbidrag inte har ökat i samma takt som arbetsinkomsterna.¹⁵

¹⁴ AMN-2023-00098 [7.-barnfamiljer-med-ekonomiskt-bistand.pdf \(uppsala.se\)](https://www.uppsala.se/7-barnfamiljer-med-ekonomiskt-bistand.pdf)

¹⁵ [Hur många får bostadsbidrag? - Försäkringskassan \(forsakringskassan.se\)](https://www.forsakringskassan.se/hur-manga-far-bostadsbidrag/)



Figur 14: Diagrammet visar antal barnfamiljer och ungdomshushåll, fördelat på sammanboende respektive ensamstående kvinnor och män, i Uppsala kommun som får statligt bostadsbidrag.

För pensionärer som är 66 år eller äldre finns också möjlighet att söka bostadstillägg. Andelen pensionärer i riket som får bostadstillägg har varit relativt stabil över tid om än något minskande. År 2021 var det 14 procent av landets pensionärer som hade bostadstillägg. I Uppsala var andelen något mindre (12,3 %) än snittet för riket, eller närmre 5 000 pensionärer. Generellt är bostadstillägg vanligast bland äldre ensamstående och utrikesfödda kvinnor. I januari 2024 hade närmre 3 400 kvinnor och drygt 1 500 män boende i Uppsala bostadstillägg.¹⁶

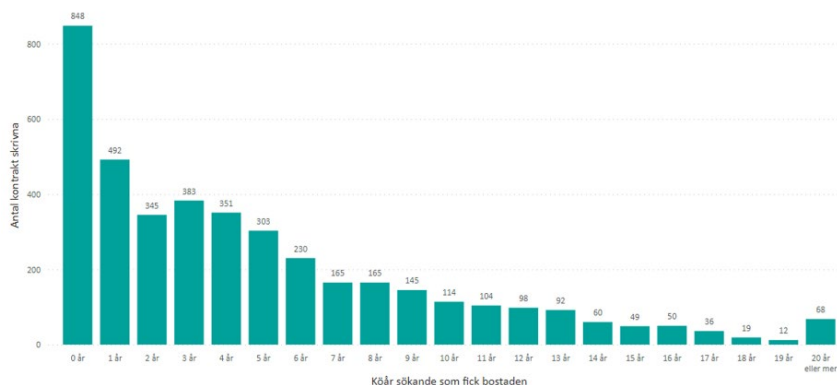
Efterfrågan på bostäder

En femtedel av hyresbostäderna förmedlas till hushåll med mindre än ett års kötid

Uppsala Bostadsförmedling förmedlar hyresrätter från privata och kommunala hyresvärdar i Uppsalaregionen. Under 2023 förmedlades drygt 8 000 bostäder, varav 6 700 i Uppsala kommun. Antalet förmedlade bostäder har stadigt ökat sedan förmedlingen grundades år 2016.

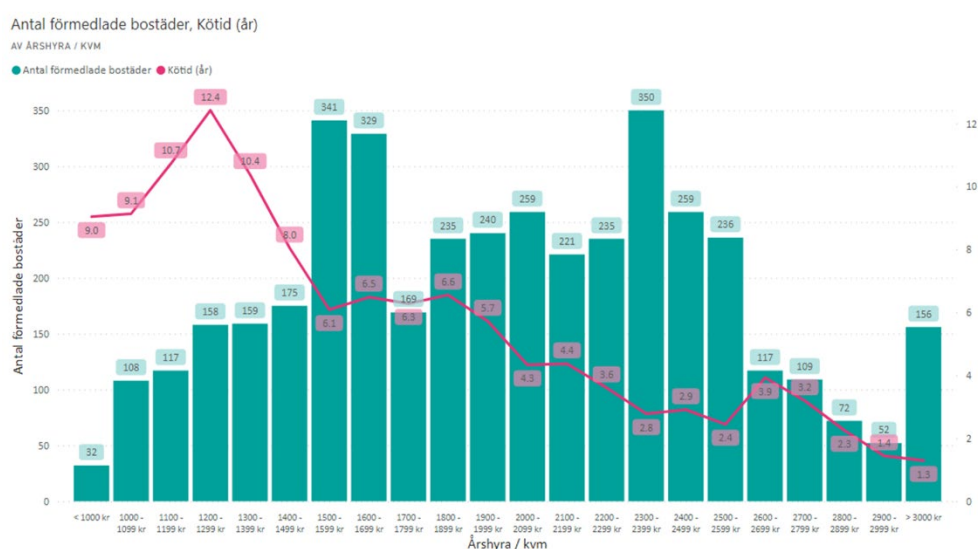
Av de drygt 4 000 ordinarie bostäder som förmedlades i Uppsala kommun under 2023 gick hälften av dessa till personer med mindre än tre års kötid och 20 procent av bostäderna gick till personer med mindre än ett års kötid, se figur 15.

¹⁶ [Fördjupad statistik om bostadstillägget | Pensionsmyndigheten](#)



Antal förmedlade ordinarie bostäder under 2023 i Uppsala kommun fördelat på antal köår.
Källa: Uppsala Bostadsförmedling.

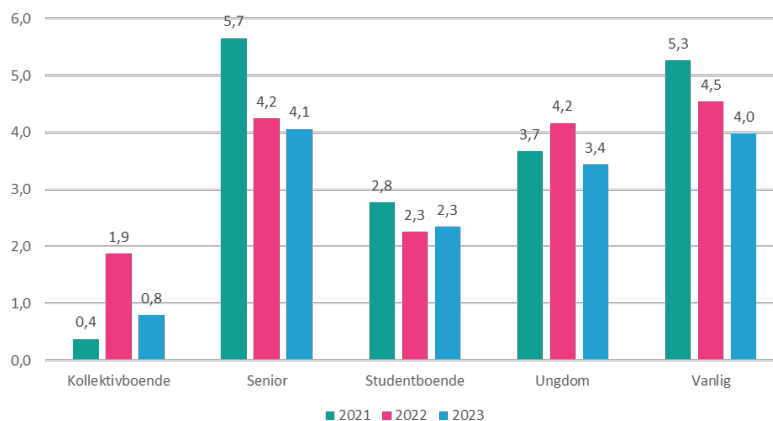
Figur 15: Antal förmedlade ordinarie hyresbostäder under 2023 fördelat på antal köår, dvs 848 bostäder förmedlades till personer med mindre än ett års kötid.



Antal förmedlade ordinarie bostäder under år 2023 i Uppsala kommun utifrån bostadens årshyra per kvadratmeter och i relation till antal köår. Källa: Uppsala Bostadsförmedling.

Figur 16: Diagrammet visar hur många hyresbostäder som förmedlats inom olika hyresnivåer och sambandet mellan hyra och antal ködagar. De 32 hyresbostäderna som hade en årshyra lägre än 1 000 kronor per kvadratmeter krävde en genomsnittlig kötid på 9 år.

Det finns en tydlig korrelation mellan kötid och hyra, se figur 16. Där det generellt sätt krävs betydligt fler år i bostadskön för att få tillgång till de billigare bostäderna medan det går att teckna ett hyreskontrakt till en nybyggd och därmed dyrare bostad utan kötid. För nybyggda hyresrätter med statligt investeringsstöd och därmed cirka 25 procent lägre hyra har det varit betydligt längre kötid. För nybyggda hyresrätter var det 19 procent av alla annonser som behövde publiceras ytterligare en gång under 2023 innan de kunde bli uthyrda. Det var något färre för befintliga bostäder där 11 procent publicerades om. I kategorin befintliga bostäder räknas här samtliga bostäder som någon gång varit uthyrda, det innebär att bostäder som i stort sett är nybyggda kan ingå i kategorin befintliga bostäder. Sammanfattningsvis är således äldre bostäder med lägre hyresnivåer lättare att hyra ut än nyare bostäder med högre hyresnivåer.



Figur 17:
Diagrammet visar
genomsnittlig
kötid för att få en
ordinarie
hyresbostad,
seniorboende,
studentboende,
ungdomsboende
eller bostad i
kollektivhus.

Bostadsförmedlingen förmedlar bostäder i turordning efter kötid samt hyresvärdars tillträdeskrav. Tillträdeskraven skiljer sig mellan boendetyper och kan även skilja sig mellan nyproduktion och befintligt bestånd. Hyresvärdarna väljer att lämna in reserverade bostäder till unga, studenter och seniorer. Figur 17 visar genomsnittlig kötid för förmedlade bostäder i Uppsala kommun hos Uppsala Bostadsförmedling.

Drygt 60 procent av hyresvärdarna tillämpar normalbelopp som inkomstkrav

Utöver kötid tillämpar hyresvärdar i Uppsala skilda tillträdeskrav. Uppsalahem tillämpar inga inkomstkrav i det äldre hyresbeståndet medan de för drygt två år sedan återinförde inkomstkrav i nybyggda utvecklingsområden och då utifrån kronofogdens normalbelopp.

Av de närmre 60 privata hyresvärdar som förmedlar alla eller delar av sina hyresbostäder via Uppsala Bostadsförmedling tillämpar drygt 60 procent av hyresvärdarna inkomstkrav som utgår från kronofogdens normalbelopp, det vill säga att hushållet ska ha en skälig inkomst för basbehov när hyran är betald. Övriga närmre 40 procent av hyresvärdarna ställer krav på blivande hyresgäster att de ska ha en inkomst om två till tre gånger årshyran, förutom en hyresvärd som kräver fyra gånger årshyran. Utöver inkomstkrav ställs vanligen krav på inkomstens varaktighet och typ av inkomst som bostadsbidrag, pension eller ekonomiskt bistånd godkänns som inkomst. Krav på skuldfrihet och särskilt tidigare hyresskuld innebär ofta en svårighet att teckna ett hyreskontrakt.

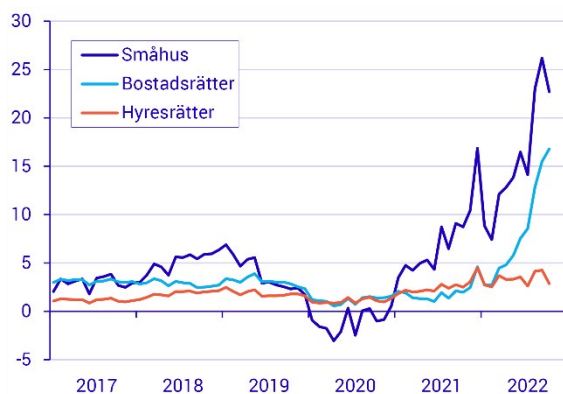
De senaste åren har allt fler privata hyresvärdar justerat sina tillträdeskrav för att tillämpa kronofogdens normalbelopp i stället för schablonmässiga inkomstkrav. Forskning visar att det inte finns något samband mellan högt ställda inkomstkrav och att hyran faktiskt blir betald¹⁷.

Priser på bostadsrätter och småhus

Enligt en nationell undersökning från SCB har boendekostnaderna ökat markant för många hushåll under 2021 och 2022, se figur 18.¹⁸ Framför allt är det småhusägare men även bostadsrättsägare som har drabbats eftersom stigande elpriser och ökade räntor förklarar en stor del av de ökade boendekostnaderna.

¹⁷ [Sänk tröskeln till en god bostad, SOU 2022:14 \(regeringen.se\)](#) sid. 159f

¹⁸ [Boendekostnaderna har ökat mest för småhusägare \(scb.se\)](#)

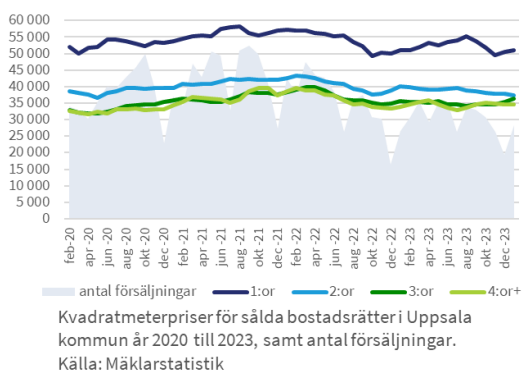


Figur 18: Diagrammet visar förändring av boendekostnader som del av konsumentprisindex för hela riket mellan åren 2017–2022 för boende i småhus, bostadsrätt respektive hyresrätt. Källa: Konsumentprisindex, delmängd boendeposten från SCB¹⁹

Omvärlden har tydligt påverkat bostadsmarknaden i landet de senaste åren. Under Corona-pandemin ökade bostadspriserna, främst på småhus, när hushållen efterfrågade större bostäder. I samband med invasionen av Ukraina med stigande inflation, ökade energipriser och räntehöjningar försvagades hushållens ekonomi. Bostadspriserna föll och det osäkra läget medförde även att omsättningen på marknaden sjönk. Det gjordes färre bostadsaffärer och affärerna tog längre tid än tidigare att slutföra. Hushållens minskade köpkraft har lett till sjunkande bostadspriser.

Den sämre ekonomiska utvecklingen och den lägre aktiviteten på bostadsmarknaden visar sig även i Finansinspektionens summering av år 2023 där antalet hushåll som tog ett nytt bolån minskade avsevärt.²⁰

Framöver kommer vi troligen ha ett nytt normalränteläge på betydligt högre nivåer än det vi haft under lång tid, enligt Finansinspektionens bolånerapport från 2024²¹ kan det handla om en nominell räntekostnad på 2–2,5 procent att jämföra med tidigare nollränta. Det påverkar särskilt de hushåll som har större lån på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden men även boende i hyresrätt som kommer att få en högre hyra, i takt med att fastighetsägarnas finansieringskostnader stiger.



Figur 19: Diagrammet visar antal sålda bostadsrätter och kvadratmeterpriser för olika bostadsstorlekar.

I Uppsala har antalet bostadsrätter till försäljning minskat något under det senaste dryga året, se figur 19. Priserna var som högst vid årsskiftet 2021/2022 och har sedan minskat något. Mindre bostadsrätter om ett rum har högst kvadratmeterpris.

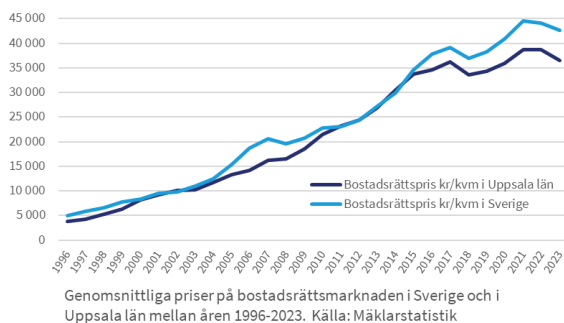
¹⁹ [Boendekostnaderna har ökat mest för småhusägare \(scb.se\)](https://www.scb.se/boendekostnader)

²⁰ [Bolånerapport 2024 | Finansinspektionen](#)

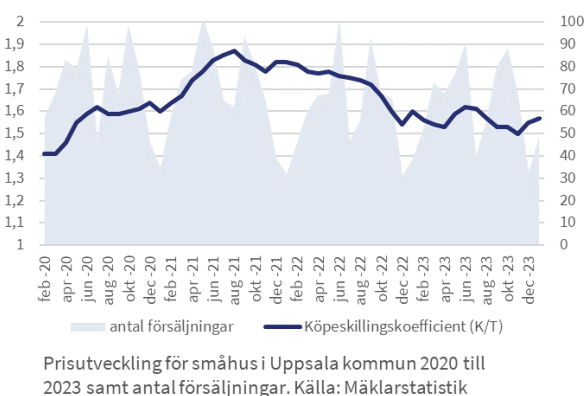
²¹ [Bolånerapport 2024 | Finansinspektionen](#)

I dagsläget finns svårigheter att sälja de bostäder som inom närtid blir färdigbyggda och det förekommer såväl prissänkningar som erbjudande om avgiftsfria perioder.

Sett ur ett längre historiskt perspektiv har priserna på bostadsrättsmarknaden i Sverige stadigt ökat i figur 20 visas kvadratmeterpriser men dock inte den reala prisökningen.



Figur 20: Diagrammet visar hur de genomsnittliga bostadsrättspriserna förändrats i Uppsala län och i Sverige sedan år 1996



Figur 21: Diagrammet visar antal sålda småhus och prisutvecklingen för dessa

Genomsnittspriset för ett småhus i kommunen har de senaste tolv månaderna legat på drygt 4,6 miljoner eller ett kvadratmeterpris på närmre 36 000 kronor per kvadratmeter. I figur 21 visas köpeskillingskoefficienten för sålda småhus, vilket innebär förhållandet mellan pris och fastighetens taxeringsvärde.

Ökad efterfrågan på inneboende- och andrahandsmarknaden

Underskott av bostäder i kombination med de senaste årens högre boendekostnader har lett till en ökad andrahands- och inneboendemarknad. Enligt Quasa, som förmedlar inneboende och andrahandskontrakt, ökade antalet bostadsannonser i Uppsala med närmre 30 procent under 2023.²² Under samma period ökade också medianhyran något. Andrahandshyrorna är något billigare i Uppsala än i Stockholm och Göteborg men jämförbara med hyrorna i Malmö.

Enligt Quasa är det framför allt bostadsrättsägare som valt att hyra ut hela eller delar av sitt hem som ett viktigt tillskott till privatekonomin när räntorna och därmed boendekostnaderna stigit kraftigt. En statlig utredning från 2023²³ konstaterar också att flera privata och kommunala fastighetsägare uppger att det blivit mer vanligt att hyresgäster har inneboende. Något som kan bero på lagändringar kopplat till andrahandsuthyrning men även svårare ekonomiska tider. En enkätundersökning, från den statliga utredningen, till bostadsföretag i Sverige uppskattar att 1,5 procent av hyresbostäderna hyrs ut lovligen i andra hand till privatpersoner och cirka 2 procent till juridiska personer, tex till kommuner för uthyrning till bostadssociala kontrakt. Ett

²² [Quasa årsrapport 2023](#)

²³ SOU 2023:65 Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

antal bostadsrättsföreningar har också besvarat frågor om andrahandsuthyrning och sammantaget konstateras att uthyrning är något mer vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar.

Olovlig andrahandsuthyrning

Hur omfattande den olovliga andrahandsuthyrningen är i Sverige är svårt att veta. I en enkät, genomförd av en statlig utredning²⁴, till bostadsföretag under år 2023 uppskattas att den olovliga andrahandsuthyrningen uppgår till cirka 2,5 procent av det totala hyresbeståndet. Det vill säga betydligt mindre omfattning än vad tidigare studier kommit fram till. I Sveriges Allmännyttas undersökning från år 2022 uppskattades den olovliga andrahandsuthyrningen till mellan 5 och 6 procent. Diskrepansen anser utredningen kan bero på mätfel och undersökningsmetod. En fördjupad studie med några bostadsföretag uppskattar att mellan 2–10 procent av bostäderna hyrs ut olovligt. Bland bostadsrättsföreningar uppskattas den olovliga andrahandsuthyrningen uppgå till cirka 1,5 procent.

Under 2023 tog Uppsalahem tillbaka drygt 100 hyresrätter som bland annat hade hyrts ut utan tillstånd i andra hand. Målet är att årligen återta 100 lägenheter, då det finns ett mörkertal gällande olovlig andrahandsuthyrning.

I syfte att förhindra olovlig andrahandsuthyrning arbetar arbetsmarknadsförvaltningen med att utveckla ett nytt arbetssätt som kommer att implementeras under året. Arbetsmarknadsförvaltningen arbetar även aktivt, inom sin rådighet, tillsammans med olika hyresvärdar för att genom samverkan förhindra och minska antalet olovliga andrahandsuthyrningar.

Boendepreferenser hos Uppsalabor som är 60 år och äldre

Majoriteten av Uppsalas alla äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet. För personer som är mellan 65 och 79 år bodde 1,4 % i särskilt boende år 2022, för personer som fyllt 80 år bodde 15 % i särskilt boende. Över hälften av alla Uppsalabor som är 65 år eller äldre lever själva i sitt hushåll.

En bostadsenkät till personer över 60 år visar att majoriteten bor i en bostad som de bott i länge och som de trivs i.²⁵ 14 procent anser att de bor för dyrt i förhållande till sin ekonomiska situation och 15 procent anser att de bor för stort, betydligt färre i staden än i Uppsalas landsbygder. Ungefär 20 procent tror att de kommer att flytta inom fem år medan övriga tror det kommer att dröja längre eller att de inte kan bedöma detta.

För de som önskar flytta är det framför allt till en vanlig hyresrätts- eller bostadsrättslägenhet. Personer som är äldre än 70 år vill i högre utsträckning flytta till en seniorlägenhet med gemensamhetslokal och eventuellt en värd. Många önskar bo kvar i sin ort eller stadsdel. Ekonomin är det vanligaste hindret för att flytta, exempelvis att det finns för få hyresrätter med låg hyra, eller svårigheten att få banklån som pensionär. Äldre ensamma kvinnor har ofta en låg pension och därmed låg betalningsförmåga för boende. Många äldre har bott länge i villa och köpt bostaden när priserna var betydligt lägre än dagens och har idag låga boendekostnader.

²⁴ SOU 2023:65 Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

²⁵ Leva det goda livet. Hela livet. Enkäten skickades ut under hösten 2021 till 4 000 personer mellan 60–79 år, svarsfrekvensen var 41%

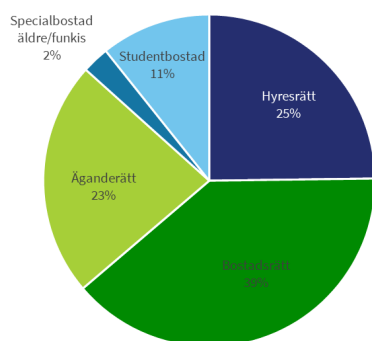
Det finns ett visst intresse av att dela ytor med sina grannar som ett sätt att få ner boendekostnaden. 13 procent kan tänka sig att dela vardagsrum och 11 procent kan tänka sig att dela kök med sina grannar. I dialoger som Uppsalahem genomfört har det framkommit att övernattningsrum och hobbyrum är exempel på funktioner som det framkommit ett visst intresse av, som ett sätt att själv kunna bo på mindre yta och därmed få en rimligare boendekostnad.

Bostadsutbudet i Uppsala kommun

Drygt 123 000 bostäder i Uppsala kommun

I Uppsala kommun fanns det vid utgången av år 2023 drygt 123 000 bostäder. Utav dessa upplåts 38 procent med hyresrätt, 39 procent med bostadsrätt och 23 procent med äganderätt. Av hyresrätterna finns en stor andel specialbostäder främst i form av studentbostäder men även särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning se figur 22. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Uppsalahem är den största hyresrättsaktören med drygt 17 700 bostäder.

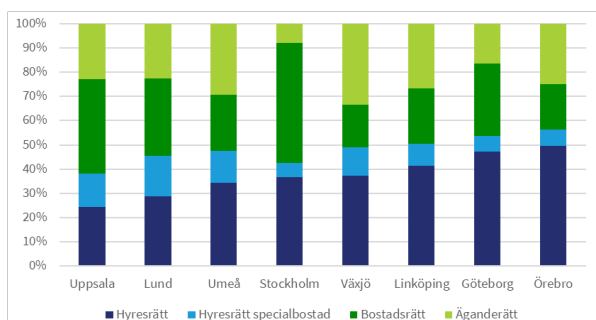
I olika delar av kommunen dominerar olika typer av bostäder. Närmre en fjärdedel av Uppsalas befolkning bor på landsbygden och i dess tätorter där en övervägande del av alla bostäder är småhus i äganderättsform. I staden dominerar bostäder i flerbostadshus.



Bostadsbeståndet i Uppsala kommun 2023 fördelat på upplåtelseform och ordinarie respektive specialbostad. Källa: SCB

Figur 22: Diagrammet visar fördelning av upplåtelseformer i bostadsbeståndet. Hyresrätterna är indelade i tre kategorier; ordinarie bostäder, studentbostäder och särskilda boendeformer till äldre och personer med funktionsnedsättning.

Uppsala har en lägre andel hyresrätter än andra kommuner, se figur 23. Ända sedan mellankrigstidens bostadsbyggande har bostadsrätten varit en dominerande upplåtelseform i Uppsala tillsammans med en stor andel äganderätter.



Fördelning av upplåtelseformer 2023 inom kommungrupp "liknande kommuner i socioekonomi". Källa SCB

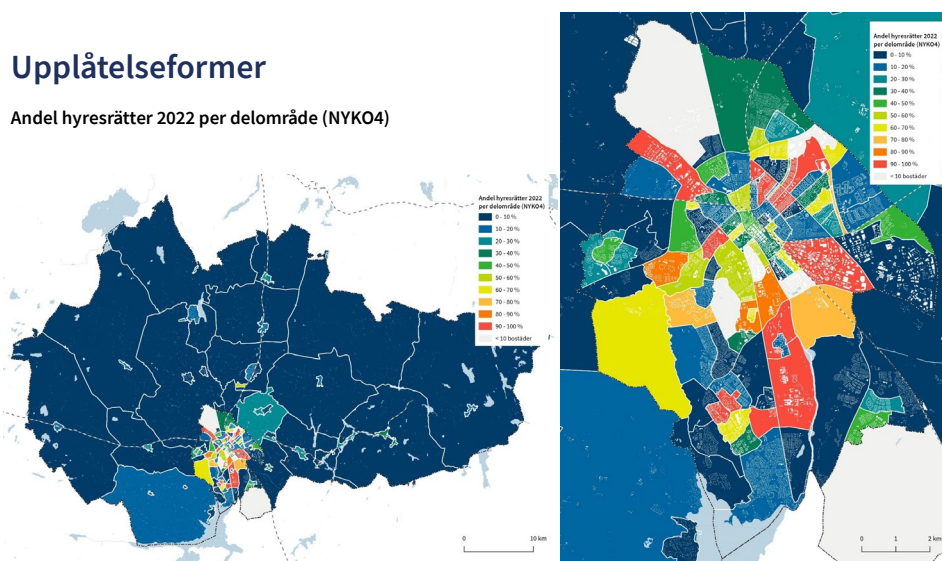
Figur 23: Fördelning av upplåtelseformer i Uppsala jämfört med kommuner inom kommungrupp "liknande kommuner i socioekonomi" enligt Kolada.

Ojämn fördelning av upplåtelseformer och hustyper inom kommunen

Uppsalas bostadssammansättning skiljer sig kraftigt mellan kommunens olika delar. Landsbygden och dess tätorter domineras av äganderätt i småhus. Inom Uppsala stad finns också stora skillnader. Vissa områden domineras av äganderätt i småhus och andra av flerbostadshus, vissa med merparten bostadsrätter, andra med hyresrätter och somliga relativt blandat.

Områden med en ensidig upplåtelseformsblandning medför svårigheter för hushåll som vill bo kvar i sitt område men flytta till en annan boendeform när livssituationen ändras. En ensidig upplåtelseformsblandning kan också stänga ute hushåll från vissa bostadsområden om man exempelvis inte har ekonomiska möjligheter att köpa en bostad. Upplåtelseform har stark koppling till socioekonomi (inkomst, utbildningsnivå och sysselsättningsgrad). I de områden som domineras av äganderätter och bostadsrätter har hushållen högre inkomster än i områden med större andel hyresrätter. En socioekonomisk segregation av hushåll i olika bostadsområden riskerar att förstärka ojämlikhet genom grannskapseffekter. Barn och unga som växer upp i socioekonomiskt svaga områden har sämre förutsättningar att tillgodogöra sig utbildning, lägre förväntad framtida förvärvsfrekvens och sämre hälsa.

Figur 24 redovisar var i kommunen som hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen. I Uppsalas landsbygder är andelen hyresrätter låg.

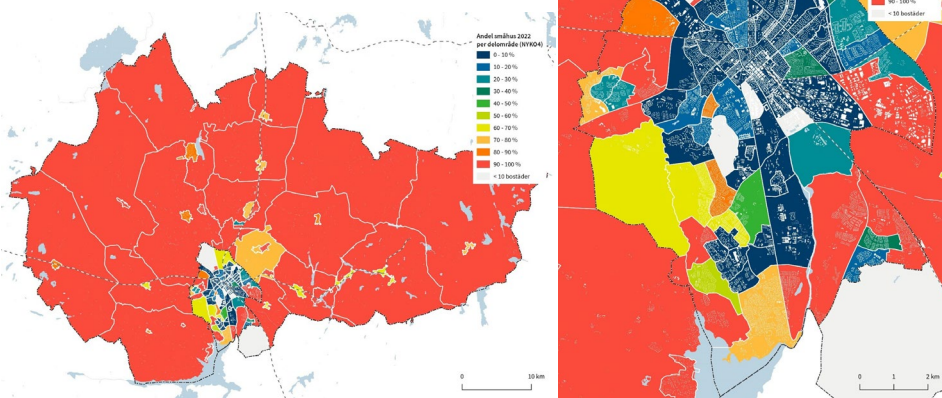


Figur 24: Kartorna visar andel hyresrätter i kommunens olika tätorter och stadsdelar år 2022

På Uppsalas landsbygder och i dess tätorter är småhusen den dominerade hustypen, se figur 25, medan det i vissa områden i staden framför allt finns flerbostadshus.

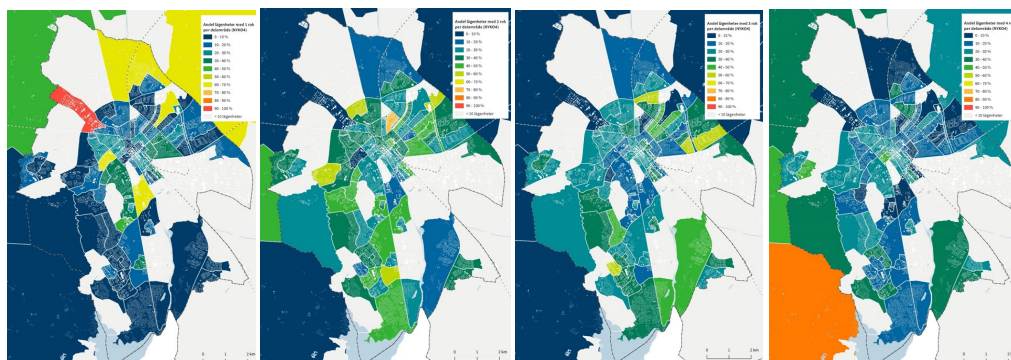
Hustyper

Andel småhus 2022 per delområde (NYKO4)



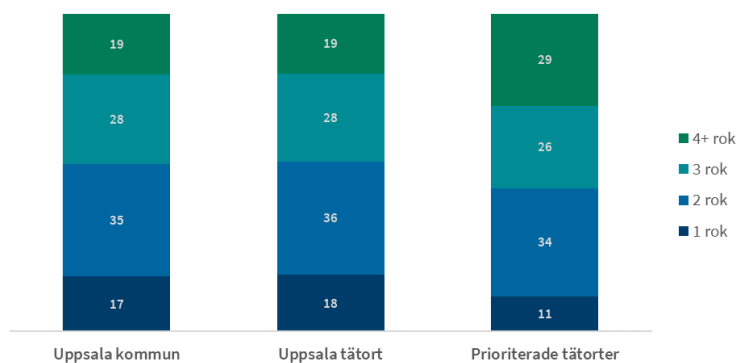
Figur 25: Kartorna visar andel småhus i kommunens olika tätorter och stadsdelar år 2022

Fördelning av lägenhetsstorlekar, det vill säga antal rum per bostad i flerbostadshus, skiljer sig åt i olika delområden. Figureerna 26, 27, 28 och 29 visar endast vanliga bostadslägenheter i flerbostadshus. Det innebär att studentbostäder och särskilda boendeformer likväl som småhus inte ingår. Endast stadsdelar med minst tio lägenheter i flerbostadshus redovisas, vilket innebär att några områden är exkluderade.

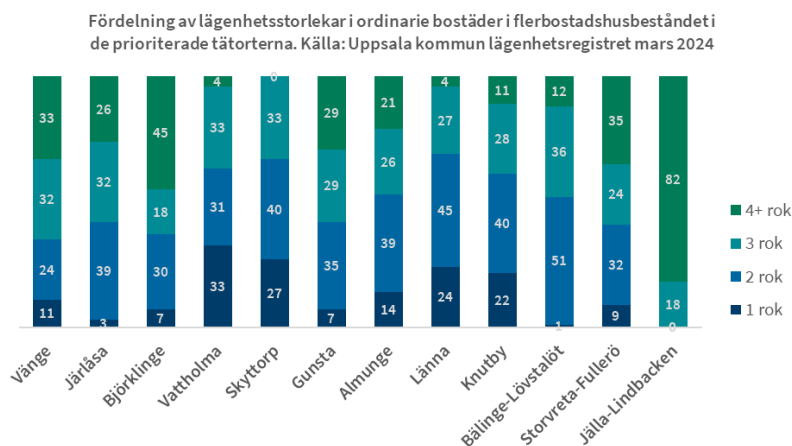


Figur 26: Kartorna visar andel lägenheter om ett rum, två rum, tre rum respektive fyra eller fler rum för olika stadsdelar i Uppsala stad. Källa: Lägenhetsregistret mars 2024

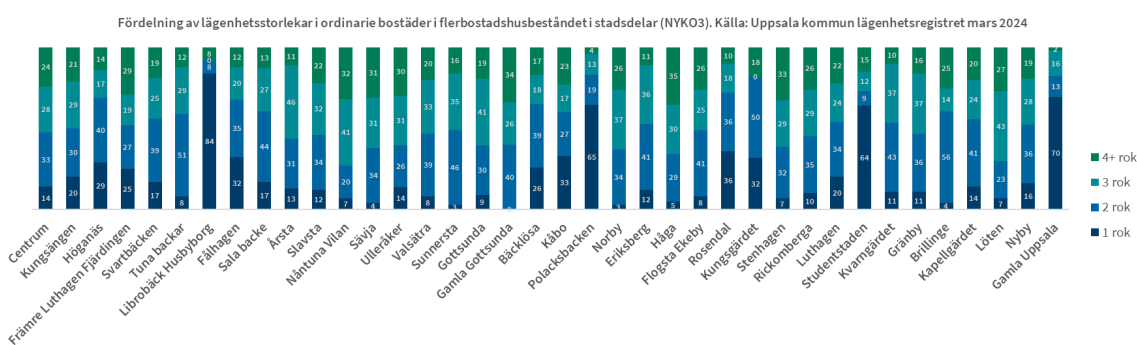
Fördelning av lägenhetsstorlekar i ordinarie bostäder i flerbostadshusbeståndet.
Källa: Uppsala kommun lägenhetsregistret mars 2024



Figur 27: Diagrammet visar fördelning av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i kommunen som helhet respektive Uppsala stad och i prioriterade tätorter.



Figur 28: Diagrammet visar fördelning av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i kommunens prioriterade tätorter.

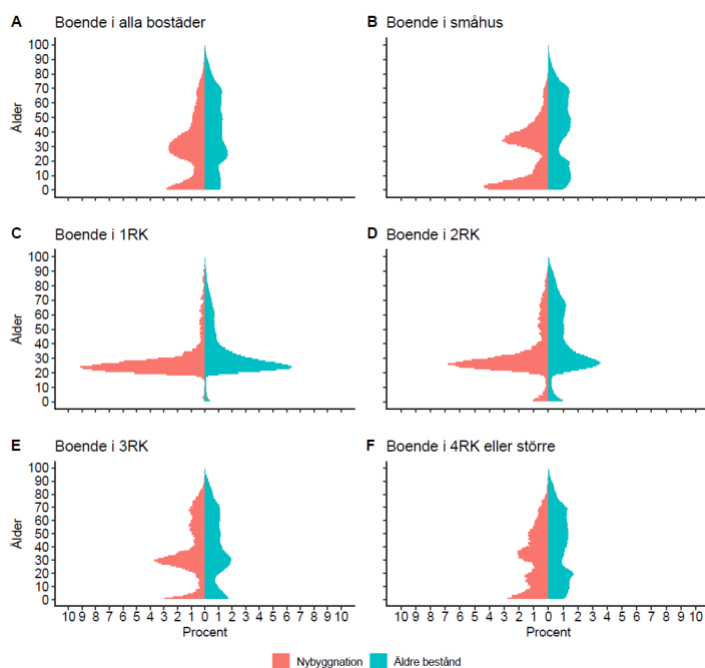


Figur 29: Diagrammet visar fördelning av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i kommunens stadsdelar.

Hustyp, lägenhetsstorlek och byggår har stor betydelse för hushållssammansättningen

Fördelningen av hustyp, lägenhetsstorlek och byggår i ett område har stor betydelse för befolkningssammansättningen. Som konstaterats ovan, se figur 12 är boendetätheten generellt högre i småhus och i större lägenheter och även något högre i nyproduktion jämfört med beståndet som helhet. Figur 30 A visar att boende i nybyggnation i högre utsträckning utgörs av yngre barn och vuxna i familjebildande ålder medan åldersfördelningen är jämnare i det äldre beståndet. I de mindre bostäderna, se figur 30 C och D bor betydligt fler unga vuxna. Det framgår också att det framför allt i lägenheter med tre rum och kök, figur 30E, bor en betydligt större andel barnfamiljer i nybyggnationen än i det äldre bostadsbeståndet.²⁶

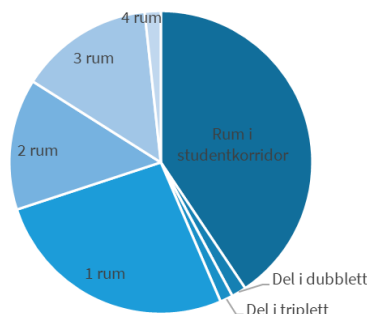
²⁶ Boendetätheter i riket och i Uppsala kommun. Uppsala kommun 2024. KSN-2023-02574



Figur 30: Figur A-F visar procentuell fördelning av antal personer i olika åldrar som bor i respektive bostadstyp och lägenhetsstorlek under åren 2012–2018. Som nybyggnation räknas alla bostäder byggda de tre senaste åren, dvs 2021–2023. Det äldre beståndet är 30 år eller äldre. Statistiken är för hela Uppsala kommun. Källa: KSN-2023-02574

Studentbostäder, bostäder för olika målgrupper och särskilt boende

Utöver de ordinarie bostäderna på bostadsmarknaden finns specialbostäder i form av studentbostäder och i särskilda boendeformer. Därtill finns fler bostäder nischade för olika målgrupper som exempelvis ungdomsbostäder och seniorbostäder.



Variation av studentbostäder. Källa: Beräkning inom Studentbostadsforum mars 2024

Figur 31: Diagrammet visar hur de närmre 13 000 studentbostäderna i Uppsala fördelar sig mellan olika boendetyper och antal rum.

I Uppsala fanns det vid utgången av år 2023 drygt 13 000 studentbostäder enligt SCB. I Uppsala finns cirka 30 aktörer som förvaltar studentbostäder. Uppsalahem har drygt 4 000 studentbostäder och Heimstaden har drygt 2 000, sedan finns ett flertal nationer och andra aktörer som har mellan 20 och drygt 1 000 studentbostäder vardera. Vid den kartläggning av antal studentbostäder som gjorts inom Uppsala Studentbostadsforum uppgick antalet till knappt 13 000 studentbostäder fördelade i studentkorridorer, dubletter, tripletter samt bostäder om ett, två, tre eller fyra rum, se figur 31. Sammantaget innebär det att det finns närmre 15 000 antal studentbäddar.

Studentstäder	Bostäder	Helårsstudenter 2022	Kvot
Malmö	3 200	14 468	22%
Lund	10 000	25 798	39%
Stockholm	19 700	50 859	39%
Uppsala	11 700	28 281	41%
Göteborg	11 500	38 583	30%
Linköping	6 500	19 592	33%
Umeå	7 200	18 112	40%
Totalt	69 800	195 693	36%

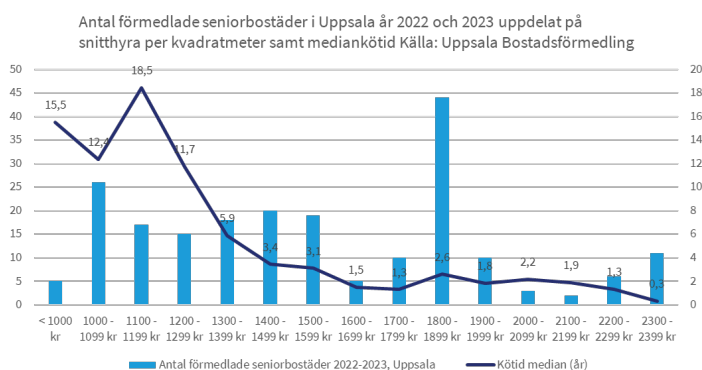
Figur 32: Tabellen visar ett urval studentstäder och beräknad kvot av studentbostäder i förhållande till helårsstudenter. Statistiken är från 2022.

En jämförelse som konsultbolaget PwC låtit göra på uppdrag av Malmö kommun visar antal studentbostäder i olika studentorter i relation till antalet helårsstudenter, se figur 32.²⁷ Med uppdaterad statistik för Uppsala blir kvoten 50 procent räknat på 13 000 bostäder med 15 000 bäddar och 30 400 helårsstudenter i Uppsala vid Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet.

Förmedling av studentbostäder sker på olika sätt och med olika kriterier. Studentnationernas bostäder förmedlas exempelvis via nationerna. För de studentbostäder som förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling har mediankötiden för att få en studentbostad stadigt sjunkit sedan år 2017 då mediankötiden var 4,3 år att jämföra med 2,3 år 2023. Drygt 500 studentbostäder och rum i studentkorridor förmedlades med mindre än ett års kötid under 2023.

Uppsalahem har drygt 800 bostäder för ungdomar och därtill finns flera bostäder hos privata aktörer som hyrs ut till unga vuxna.

Seniorbostäder definieras på olika sätt och exakt hur många som finns i kommunen är inte kartlagt. Uppsalahem har över 200 seniorbostäder som riktar sig till personer som är 65 år eller äldre. Därtill finns seniorbostäder hos privata hyresvärdar som riktar sig till personer som är 55 år eller äldre. Det finns också 350 seniorbostäder i hyresrättsform med gemensamhetslokal och värd, ibland kallat trygghetsboende.



Figur 33: Tabellen visar antal förmedlade seniorbostäder utifrån snitthyra på bostaden och antal köddagar för att kunna teckna ett kontrakt. Exempelvis framgår att till de fem seniorbostäder med låg hyra om max 1 000 kr per kvadratmeter i årshyra var den genomsnittliga kötiden 15,5 år.

Uppsala Bostadsförmedling har de två senaste åren förmedlat drygt 100 seniorbostäder och trygghetsbostäder per år i Uppsala. Till de dyrare bostäderna är det betydligt kortare kötid än till de billigare, se figur 33. Årligen gör 1 000 unika personer 4 000 intresseanmälningar på seniorbostäder.

Därtill finns ett flertal bostadsrätter som kategoriseras som seniorbostäder, 55+ boenden eller liknande.

Med ett ökat antal personer som är över 65 år kan behovet av bostäder anpassade till seniorer öka. Inom kommunen pågår ett arbete med att få till fler seniorbostäder med gemensamma utrymmen på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostäder som attraherar seniorer att hitta ett tryggt och tillgängligt boendeanternativ där eventuellt behov av plats i särskilt boende för äldre kan flyttas fram i tiden.

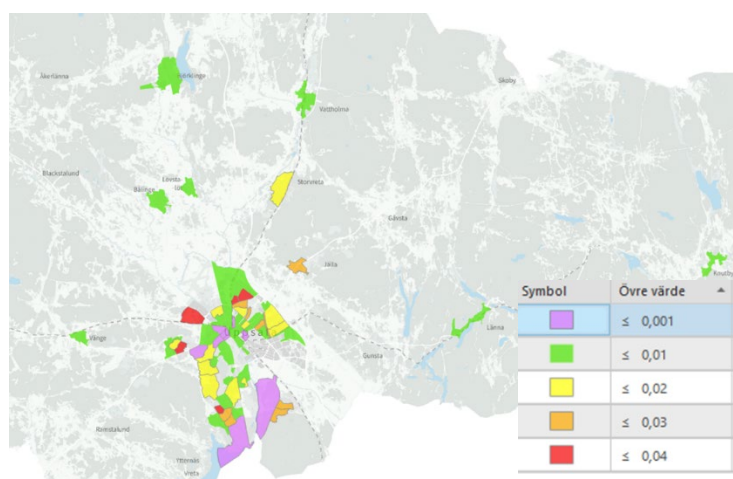
Utöver bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden finns också särskilda boendeformer för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Sammanlagt fanns drygt 3 200 sådana specialbostäder vid utgången av 2023

²⁷ PWC mars 2023. Analys av modeller för studentbostadsorganisation. Uppdrag åt Malmö stad.

enligt SCB. För närvarande råder ett överskott på särskilt boende för äldre men framöver när antalet och andelen äldre väntas öka kommer fler platser behövas. För personer med funktionsnedsättning i behov av särskilda boendelösningar råder det brist på bostäder. Mer om kommunens arbete med särskilda boendelösningar för äldre och för personer med funktionsnedsättning finns i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner²⁸.

Särskilda boendelösningar som Bostad först och kontrakt för sociala bostäder

Kommunen hyr också ut bostäder i andra hand, där hushåll som har en omfattande social problematik kan beviljas ett bostadssocialt kontrakt genom biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen. Kommunen hyr även ut i andrahand till vissa nyanlända hushåll i enlighet med bosättningslagen. Sammantaget har antalet kontrakt för sociala bostäder minskat under senare år. Sista december 2023 hade kommunen drygt 600 kontrakt för sociala bostäder, drygt 40 procent av kontrakten finns inom Uppsalahems bestånd. Arbetet pågår aktivt med att teckna avtal med fler hyresvärdar.²⁹



Figur 34: Kartan visar kommunens kontrakt för sociala bostäder år 2022 och visar andelen kontrakt i relation till antalet bostäder inom ett bostadsområde. Skalan visar att det är mellan 0,1 procent och 4 procent av det totala bostadsbeståndet i ett område som utgörs av ett kontrakt för sociala bostäder.

I syfte att motverka boendesegregation är intentionen att sprida kommunens kontrakt för sociala bostäder i hela kommunen och mellan olika fastighetsägare. Andelen kontrakt för sociala bostäder varierar mellan 0 procent och 4 procent av det totala bostadsbeståndet i ett område, se figur 34. Det är något fler kontrakt i områden där det finns en större andel hyresrätter. Det är också i dessa områden som det bor en större andel hushåll med lägre socioekonomi. Nyttan av att sprida kommunens kontrakt behöver vägas mot exempelvis möjligheten till en rimlig hyra och möjligheten att ta över ett förstahandskontrakt och bli självförsörjande.

En del av kommunens sociala bostäder är till anvisade nyanlända. Nyanlända erbjuds som grundregel ett tidsbegränsat andrahandskontrakt under etableringsperioden. Andrahandskontraktet kan som längst sträcka sig över en period om 4 år och under den tiden förväntas de boende kunna finna ett lämpligt boende. Kvotflyktingar samt nyanlända barnfamiljer med permanent uppehållstillstånd erbjuds ett tillsvidarekontrakt efter en provotid om minst 12 månader. Utifrån dagens nivå av mottagande har kommunen goda möjligheter att få till boende för denna målgrupp, genom de samarbete som finns med Uppsalahem och privata hyresvärdar samt kommunens egna innehav av bostadsrätter. I gruppen ukrainare som kommit genom

²⁸ [Bostads- och lokalförsörjningsplaner - Uppsala kommun](#) (vård och omsorg av äldre samt personer med funktionsnedsättning)

²⁹ [Bostads- och lokalförsörjningsplaner - Uppsala kommun](#) (sociala ändamål)

massflyktsdirektivet är det främst kvinnor och barn som kommit till Sverige och Uppsala. Massflyktsdirektivet kan som längst förlängas till mars 2025. Regeringen utreder vilka regler som ska gälla för dem som inte kan återvända till Ukraina efter det datumet. En ny lag föreslås träda i kraft under hösten 2024 för att möjliggöra för ukrainare som kommit till Sverige på massflyktsdirektivet att kunna folkbokföra sig. Kommunen behöver sannolikt ha beredskap för att möta bostadsbehovet från målgruppen på delvis ett annat sätt än idag.³⁰

Sedan hösten 2023 har modellen Bostad först åter införts i Uppsala, det sker i samarbete mellan Uppsala kommun och Uppsala Stadsmission. Genom Bostad först erbjuds personer i långvarig hemlöshet en egen lägenhet med individuellt anpassade stödinsatser. Bostäderna finns inom Uppsalahems bestånd. En utmaning är tillgången på lämpliga bostäder för målgruppen, framför allt behövs mindre bostäder med låg hyra. Efterfrågan finns på bostäder i såväl tätorter som i staden.

Boendesegregation

Boendesegregation beror på en kombination av individuella och strukturella orsaker. De strukturella orsakerna omfattar de möjligheter och de restriktioner som finns i samhället och som inte är valbara för individen. I Uppsala dominerar exempelvis vissa områden av äganderätter och andra av hyresrätter, upplåtelseformer som ställer olika krav på individen för att ha möjlighet att flytta in. De individuella orsakerna däremot är ofta preferensstyrda och handlar om var individer väljer att bosätta sig. Individer med goda ekonomiska resurser har större möjligheter att göra val. Det finns därmed också en ofrivillig segregation. Konsekvenserna av boendesegregationen påverkar också såväl individen som samhället. När de negativa konsekvenserna av boendesegregationen skapar alltför ojämlika uppväxt- och levnadsvillkor uppstår problem för såväl individen som samhället.

Forskningen visar att boendesegregation bäst förklaras av socioekonomiska faktorer. Exempelvis att ekonomiskt resursstarka koncentreras till vissa områden och låginkomsttagare till andra. Socioekonomisk boendesegregation handlar om att människor bor uppdelat i olika bostadsområden där skillnader i inkomst har ett tydligt samband med upplåtelseform.³¹

Sociala kompassen

Den *Sociala kompassen* visar en lägesbild av den socioekonomiska geografin i Uppsala kommun.³² Områden med likartade socioekonomiska förutsättningar grupperas. Den sociala kompassen visar att det råder stora skillnader i socioekonomiska förutsättningar mellan olika delar av Uppsala kommun, se figur 35 och 36.

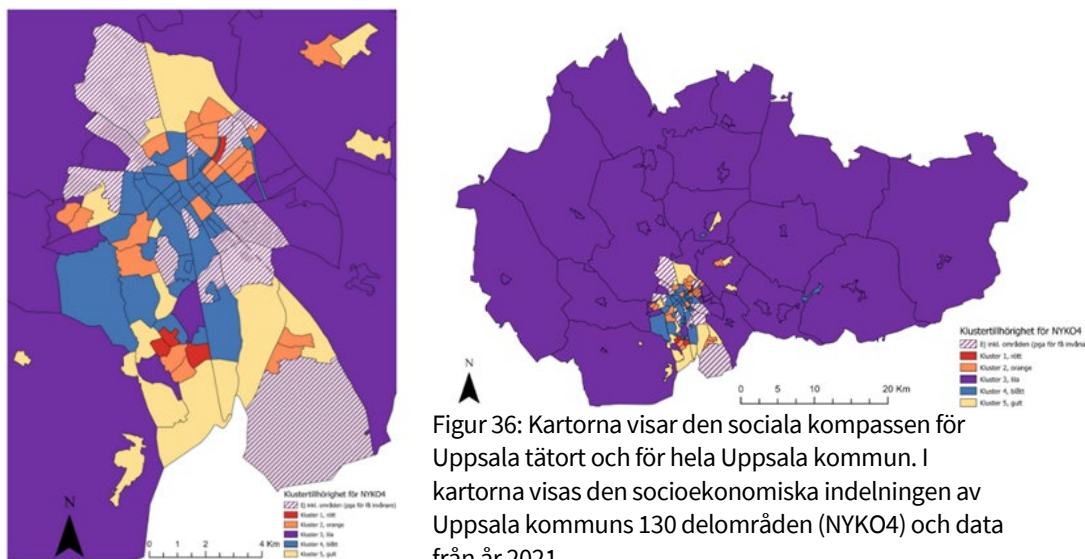
³⁰ [Bostads- och lokalförsörjningsplaner - Uppsala kommun](#) (mottagande av nyanlända)

³¹ [kunskapsöversikt-boendesegregationsutredningen-2023.pdf \(gov.se\)](#)

³² [Den sociala kompassen 2023 \(uppsala.se\)](#)

Kluster	Antal områden	Antal invånare	Disponibel hushållsinkomst (tkr)	Andel öppet arbetslösa	Ohälsotal	Andel med eftergymnasial utbildning	Andel mottagare ekonomiskt bistånd	Andel 0-19 år i hushåll med låg ekonomisk standard
1	4	11 646	324	12%	19	28%	24%	62%
2	22	51 261	367	5%	25	42%	6%	28%
3	45	63 424	564	2%	18	38%	1%	9%
4	43	85 854	394	2%	10	65%	2%	21%
5	16	24 695	787	2%	10	63%	1%	3%
Totalt Uppsala	130	236 880	495	3%	15	50%	3%	17%

Figur 35: Beskrivande statistik för områden i respektive kluster, samt totalt för Uppsala. Statistik från år 2021 från den sociala kompassen



Figur 36: Kartorna visar den sociala kompassen för Uppsala tätort och för hela Uppsala kommun. I kartorna visas den socioekonomiska indelningen av Uppsala kommuns 130 delområden (NYK04) och data från år 2021.

Det finns starka samband mellan socioekonomi och bostadsutbud, se figur 24 och 25. Gruppen med svagast socioekonomi (kluster 1) domineras kraftigt av hyresrättsbostäder i flerbostadshus, medan det kluster med starkast socioekonomi (kluster 5) har stark dominans av äganderätter i småhus.

En fördjupningsanalys visar att befolkningen i de svagaste socioekonomiska områdena i hög utsträckning byts ut. Frekvensen av in- och utflyttning i det socioekonomiskt mest utsatta klustret var betydligt högre än i övriga kluster, även högre än i studenttäta områden. Den höga omflyttningen kan påverka möjligheten att se positiva effekter av samhällsinsatser i områdena. I en kunskapsöversikt över erfarenheter från lokala insatser i socioekonomiskt svagare områden visar att de hushåll som fått det bättre genom insatserna ofta valt att flytta från området.³³

Hög omflyttning i ett bostadsområde betraktas ofta som något negativt med motiveringen att det minskar stabiliteten i området, det blir svårare att etablera grannkontakter och nå positiv social kontroll. Det finns också en oro att hög omflyttning avspeglar otrygghet och minskad trivsel. Men hög omflyttning kan också ses som ett tecken på att invånarna kan välja att flytta därifrån. Hade flyttfrekvensen i områdena i stället varit mycket låg skulle det kunna bero på att en stor andel av de boende saknar möjlighet att flytta. En möjlig slutsats är att områdena fyller en viktig funktion som ett steg in på Uppsalas bostadsmarknad.

³³ Roelofs K. & T. Salonen (2019). Insatser i "utsatta" områden. En analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden. Rapport Bostad 2030.

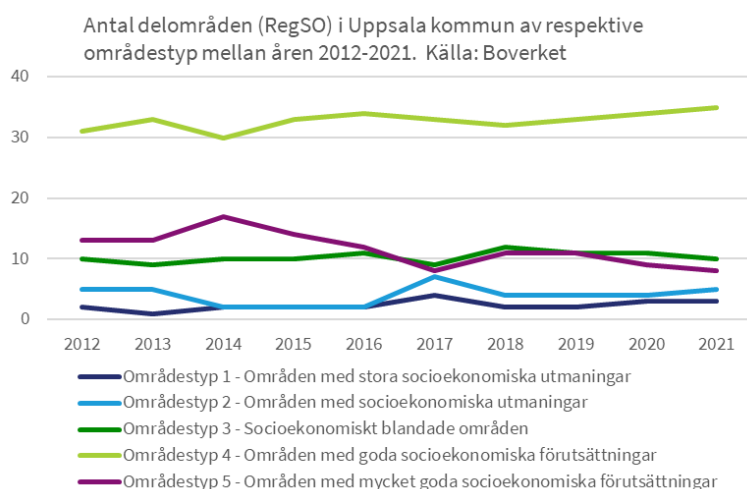
Flyttmönster i socioekonomiskt svagare stadsdelar

Uppsala kommun har, liksom många andra kommuner i Sverige, bostadsområden där en betydligt större andel av befolkningen har svag socioekonomi jämfört med andra bostadsområden. Genom att undersöka flyttmönster mellan år 2012 och 2018 i Gränby Författargatorna, Norra Gottsunda, Sydvästra Valsätra och Bäcklösa konstateras att områdena har en relativt hög omflyttning. 17 procent av befolkningen i arbetsför ålder flyttar varje år och nästan lika många är nyinflyttade varje år. Den relativt högre omflyttningen förklaras av att områdena domineras av hyresrätt och har en relativt ung befolkning. Många boende är därtill utrikes födda, en grupp som vanligen flyttar oftare än personer födda i Sverige.

De som flyttar från områdena flyttar i hög utsträckning till närliggande platser, närmare hälften flyttar till en större bostad i bostadsrätt eller äganderätt. De som flyttar från områdena har en starkare socioekonomi och ersätts av inflyttade personer med svagare socioekonomi. Den socioekonomiska statusen i bostadsområdena försvagas i viss mån. Både in- och utflyttare har dock som grupper betraktat en starkare socioekonomisk situation än de kvarboende.³⁴

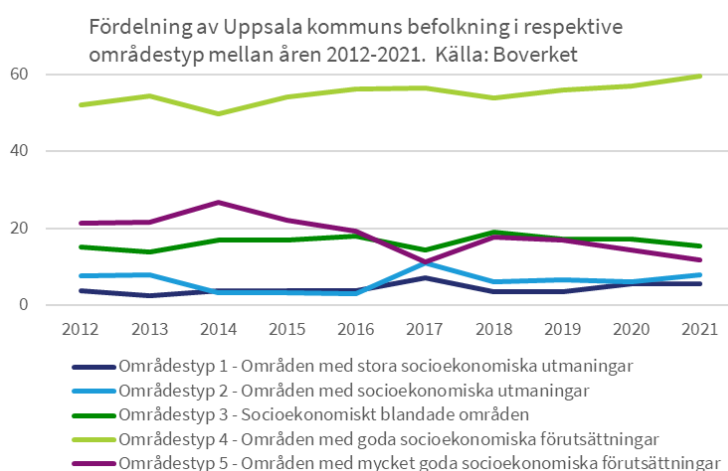
Socioekonomiska förändringar över tid

Boverket tillhandahåller områdesstatistik kopplat till socioekonomiska förutsättningar i segregationsbarometern. Boverket använder en annan områdesindelning än kommunen och klassar in delområden (RegSO) i fem olika områdestyper. De flesta av delområdena i Uppsala kommun är klassificerade med goda eller mycket goda socioekonomiska förutsättningar och en stor majoritet av Uppsalas befolkning bor också i dessa områdestyper. Det är relativt små skillnader som uppvisas under perioden 2012–2021, se figur 37 och 38. Den tydligaste relativa skillnaden är att antalet delområden i Uppsala kommun som klassificeras ha mycket goda socioekonomiska förutsättningar har minskat från 13 till 8 och att andelen av befolkningen som bor i denna områdestyp sjunkit från 22 procent till 12 procent. Samtidigt har såväl antalet områden och befolkningsandel i områdestypen som klassificeras ha goda socioekonomiska förutsättningar ökat och boende i dessa uppgår år 2021 närmare 60 procent av kommunens totala befolkning, se figur 37 och 38.



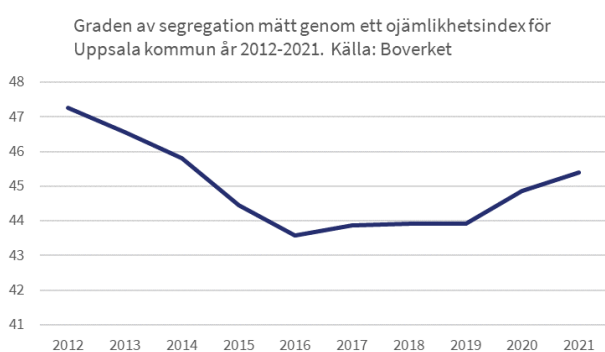
Figur 37: Diagrammet visar antalet delområden i de fem olika områdestyperna för att klassa socioekonomiska förutsättningar.

³⁴ Flyttmönster i Uppsala 2023, KSN-2023-02736



Figur 38: Diagrammet visar befolkningsfördelning i de fem olika områdestyperna för att klassa socioekonomiska förutsättningar.

Sedan år 1990 har boendesegregationen generellt sett ökat. Boverket följer utvecklingen i landet och konstaterar att mindre kommuner, som initialt hade ett lägre ojämlikhetsindex, har upplevt en ökning av segregationen medan större kommuner, som från början hade ett högre ojämlikhetsindex, sett en minskning av segregationen. Det är framför allt låg- och höginkomsttagare som bor i skilda bostadsområden, en trend som förstärkts över tid.³⁵ I Uppsala kommun har segregationen sjunkit något under perioden 2012 till 2021, se figur 39.



Figur 39: Diagrammet visar ojämlikhetsindex, dvs graden av segregation för Uppsala kommun. Ojämlikhetsindex beskriver hur ojämnt fördelade olika inkomstgrupper är bosatta i förhållande till varandra i en kommun, här används relationen mellan den lägsta inkomstgruppen (kvintil 1) och den högsta inkomstgruppen (kvintil 5).

En forskningsstudie konstaterar att den ökade inkomstrelaterade boendesegregationen i Sverige mellan 1991–2014 kan förklaras av allt större inkomstojämlikhet före skatt och transfereringar. Huvudförklaringen är att den ökade andelen låginkomsttagare har följts av en högre koncentration av låginkomsttagare till vissa bostadsområden.³⁶

Befolkningsprognos

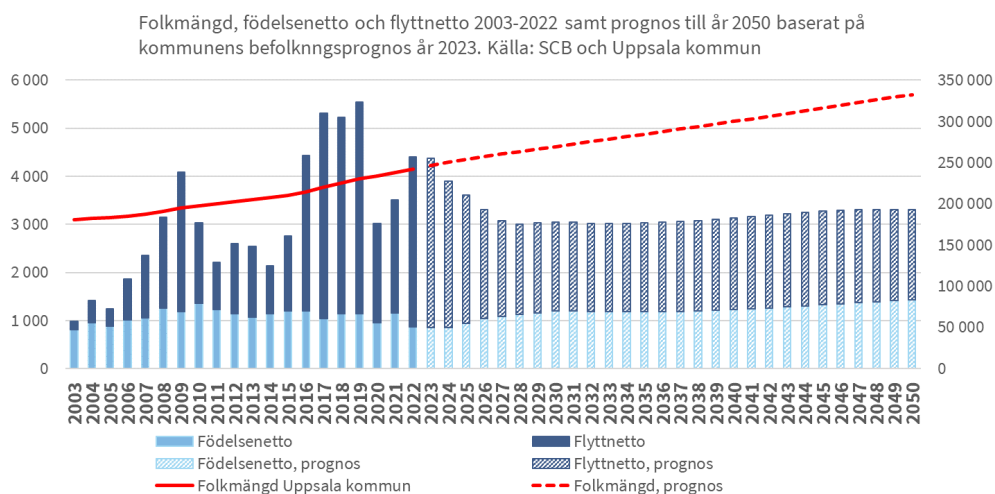
En växande och åldrande befolkning

I kommunen bor det drygt 245 000 personer år 2023. Kommunens befolkningsprognos till år 2050 visar att befolkningen i kommunen förväntas öka varje år med i genomsnitt cirka 3 200 personer per år, se figur 40. Folkökningen förväntas främst bero på att fler flyttar till än från kommunen. Detta beräknas bidra till drygt 60 procent av

³⁵ [Boendesegregationens utveckling och mekanismer \(boverket.se\)](https://www.boverket.se/boendesegregationens-utveckling-och-mekanismer)

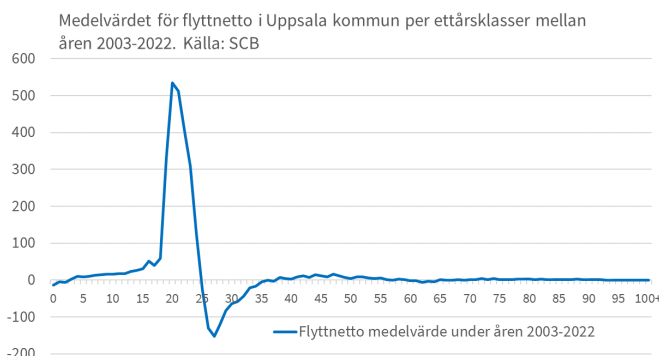
³⁶ Liang, Che-Yuan (2021), Inkomstojämlikhet och boendesegregation. SNS Analys 71.

folkökningen. Fler personer förväntas också födas än dö i kommunen. Detta beräknas bidra till resterande 40 procent av folkökningen.



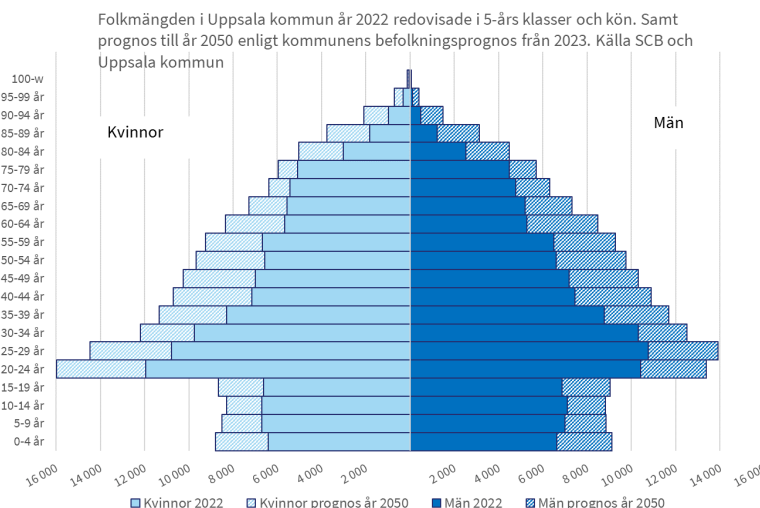
Figur 40: Diagrammet visar folkmängd, flyttnetto och födelsenetto i Uppsala kommun mellan åren 2003–2022 samt prognos till år 2050.

Det totala flyttnettot till kommunen har sedan år 2003 varit positivt. Framför allt har det handlat om ett positivt flyttnetto från andra länder men även mot andra län. Flyttnettot inom länet har jämförelsevis varit litet och har under perioden växlat mellan positiva och negativa årsvärden. Flyttnettot har varit starkt beroende av invandring, direkt såväl som indirekt.



Figur 41: Diagrammet visar det genomsnittliga flyttnettot i Uppsala kommun mellan åren 2003–2022

Flyttbenägenheten är generellt större för yngre än för äldre människor, så även i Uppsala kommun. Som studentstad har Uppsala ett positivt flyttnetto av unga vuxna. Där åldersgruppen 19–24 åringar tydligt visar på ett positivt flyttnetto, se figur 41. Åldersgruppen 25–34 har det största negativa flyttnettot, vilket också kan förklaras av Uppsala som studentstad där många studenter efter sina studier flyttar från kommunen.



Figur 42:
Diagrammet visar Uppsalas folkmängd indelad i 5-års klasser och kön för år 2022 samt prognos till år 2050.

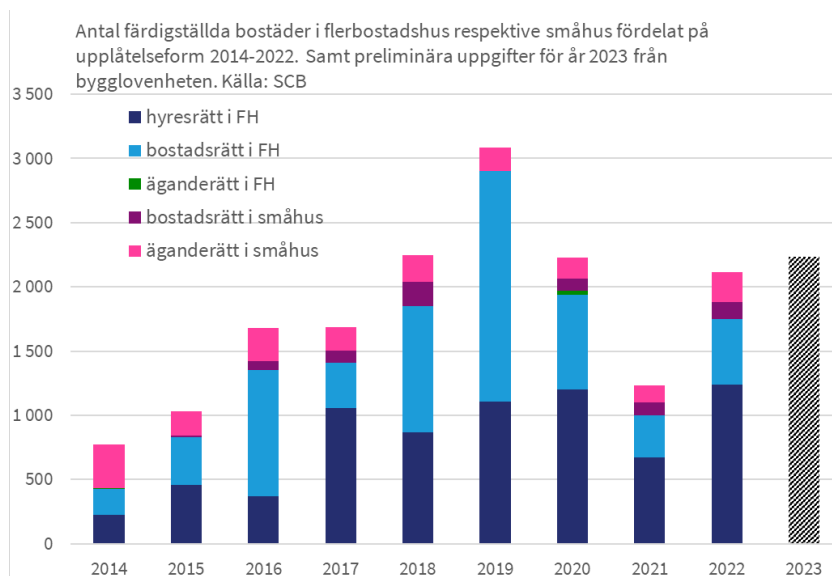
Befolkningens fördelning mellan olika åldrar förväntas ändras till år 2050, se figur 42. Andelen barn och unga i åldrarna 0–18 år väntas minska. Andelen vuxna i åldrarna 19–64 år väntas vara ungefär samma andel av befolkningen som idag. Åldersgruppen 65–79 åringar väntas minska något i andel av folkmängden medan andelen 80+ förväntas öka betydligt.³⁷

Bostadsbyggande

I kommunens mål och budget framgår att kommunen ska planera utifrån målet om 2 000 – 3 000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid. Kommunen har en mycket god planberedskap om cirka 25 000 möjliga bostäder i klara detaljplaner och i pågående detaljplaner till år 2035. Därutöver finns en beredskap för ytterligare bostadsbyggande i enlighet med kommunens översiktsplan till år 2050.

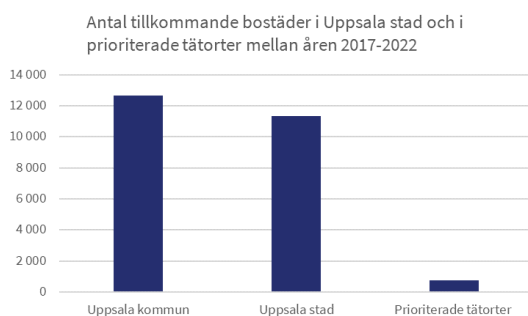
Drygt 2 000 nya bostäder per år

De senaste fem åren har antalet nybyggda bostäder i genomsnitt legat på drygt 2 000 färdigställda bostäder per år, se figur 43.



³⁷ [Microsoft Word - Befolkningsprognos Uppsala-kommun 2023](#)

Figur 43: Antal färdigställda bostäder i Uppsala kommun mellan åren 2014–2022, samt preliminär statistik från 2023. Uppdelat i olika upplåtelseformer för flerbostadshus respektive småhus.

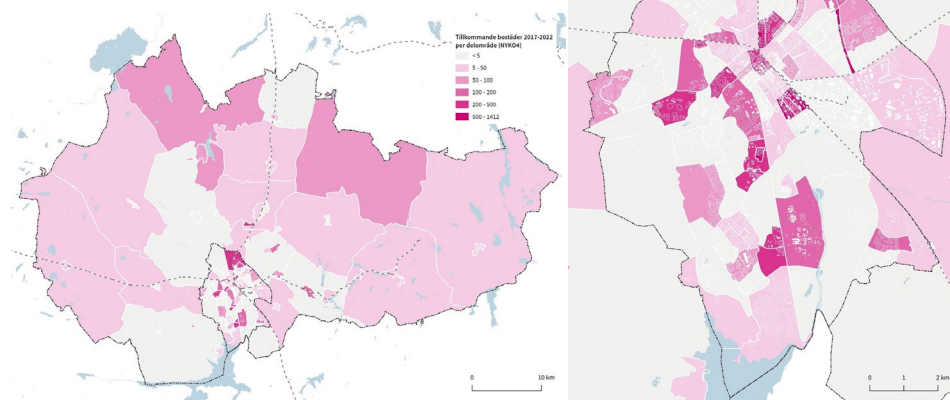


Figur 44: Antal tillkommande bostäder i Uppsala stad och i prioriterade tätorter mellan åren 2017–2022.

Omkring 12 700 bostäder har tillkommit i kommunen sedan 2017. Majoriteten av dessa, omkring 11 400 bostäder, har tillkommit i Uppsala stad, se figur 44. Flest bostäder har tillkommit i stadsdelarna Kungsängen (2 300), Rosendal (2 000), Kapellgärdet (1 200), Bäcklösa (800), Sala backe (600) och Gränby (500). 750 bostäder har tillkommit i de prioriterade tätorterna, varav de flesta i Fullerö, Lindbacken och Gunsta. Därtill har omkring 500 bostäder tillkommit på landsbygden (utanför de prioriterade tätorterna), se figur 45 om var i kommunen flest bostäder har tillkommit.

Tillkommande bostäder

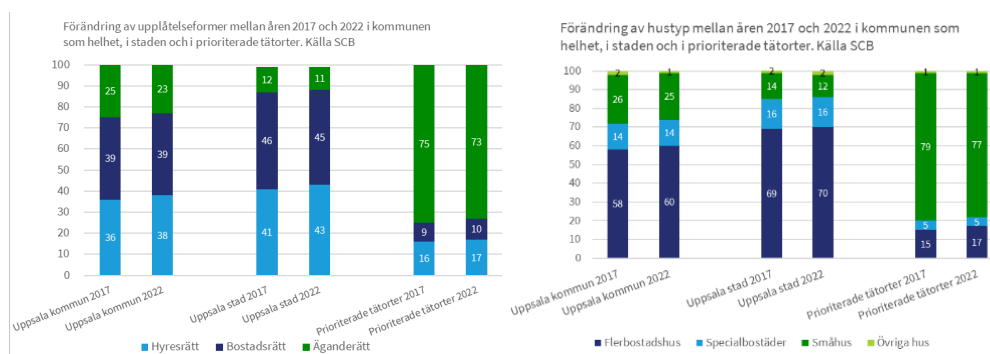
Tillkommande bostäder 2017 -2022 per delområde (NYKO4)



Figur 45: Kartorna visar var i Uppsala kommun och i Uppsala stad som flest andel bostäder har tillkommit mellan åren 2017–2022

Andelen hyresrätter har ökat något i beståndet

Med det tillskott av bostäder som skett sedan år 2017 har en liten förändring av upplåtelseformsfördelningen skett. I kommunen som helhet har hyresrätterna ökat något i andel och äganderätterna i småhus minskat, se figur 46.



Figur 46: Diagrammen visar förändring av upplåtelseformer och hustyper mellan åren 2017 och 2022 i kommunen som helhet, i Uppsala stad samt i prioriterade tätorter.

Flest antal bostäder har tillkommit i bostadsrättsdominerade områden

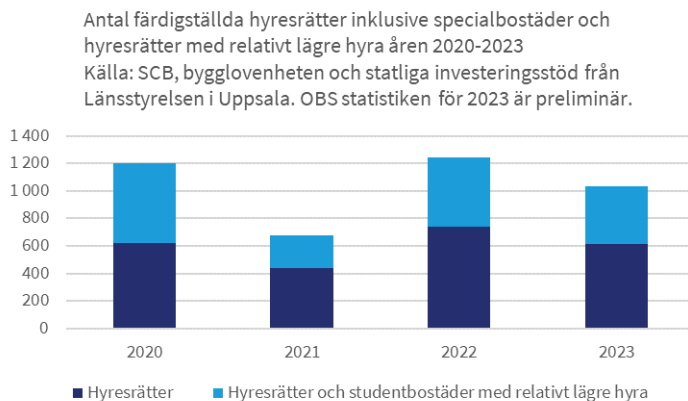
Mellan åren 2017–2022 har det tillkommit flest antal bostäder i bostadsrättsdominerade områden där andelen bostadsrätter har minskat något. I hyresrättsdominerade områden har det däremot tillkommit en stor andel hyresrätter. I äganderättsdominerade områden har det framför allt kompletterats med annat än äganderätter.

Forskning om bostadsbyggandets effekt på social blandning av hushåll som genomförts i riket mellan åren 1995 och 2017 visar att nyproduktion generellt tenderar att öka blandningen av upplåtelseformer i mindre geografiska områden (DeSO-nivå). Forskningen visar också att nyproduktionen endast i liten utsträckning påverkat den sociala blandningen av hushåll på kort eller medellång sikt. Detta eftersom det som byggts framför allt varit bostadsrätter i medelinkomstområden vilket inte lett till en ökad inkomstblandning.³⁸

Hälften av de hyresrätter och studentbostäder som byggts har tillkommit med statliga investeringsstöd

Sedan år 2020 har det byggts drygt 1 700 hyresrätter och studentbostäder som beviljats statligt investeringsstöd, se figur 47. Dessa bostäder har en hyra som är ungefär 25 procent lägre än de hyresrätter som byggts utan statligt investeringsstöd. Sammantaget utgör dessa hyresrätter hälften av de hyresrätter som byggts i kommunen. Det statliga stödet upphörde år 2022 men det finns fortfarande några projekt som sökte stöd innan det upphörde som inväntar beslut hos Länsstyrelsen i Uppsala.

³⁸ Alm-Fjellborg och Söderhäll 2021, [Nyheter - Institutet för bostads- och urbanforskning \(IBF\) - Uppsala universitet \(uu.se\)](https://www.ibf.uu.se/)



Figur 47: Diagrammet visar antal färdigställda hyresrätter med respektive utan statliga investeringsstöd.

Efterfrågan av bostäder och marknadsdjup för nyproduktion

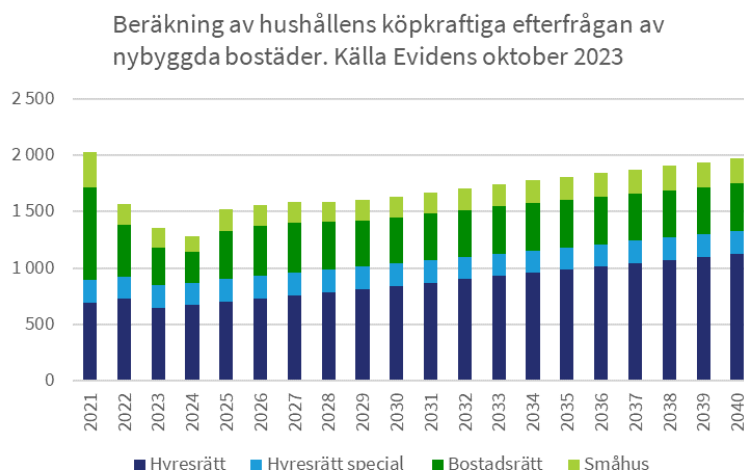
Boverkets beräknade bostadsbehov

Boverket beräknar det nationella bostadsbehovet utifrån ett demografiskt behov av nya bostäder. Den senaste prognosen för 2023–2030, visar på ett behov om drygt 67 000 nya bostäder årligen. I prognosen tar de även höjd för ett historiskt underskott. Enligt Boverkets byggprognos framgår samtidigt att antalet bostäder som kommer att påbörjas under 2024 är drygt 20 000, det vill säga betydligt färre än vad behovet pekar på.

Minskad köpkraft hos hushållen

Konjunktur- och ränteläget påverkar byggandet påtagligt, både avseende produktionspriser och kraften i hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. För att bedöma bostadsproduktionen beställer stadsbyggnadsförvaltningen marknadsdjupsbedömningar. De tre senaste årens bedömningar 2021, 2022 och 2023 visar tydligt på en minskad köpkraft hos hushållen.

Den sammanlagda bedömningen i den senaste marknadsdjupsanalysen från oktober 2023 visar på en genomsnittlig årlig efterfrågan av nyproducerade bostäder om knappt 1 500 bostäder per år till år 2040. När kommunen därtill adderar en trolig bedömning av antalet specialbostäder och särskilt boende summerar det till 1 700 bostäder per år till år 2040, se figur 48. I närtid är bedömningen betydligt lägre för att sedan succesivt stiga till följd av ökande inkomster och därmed ökad köpkraft hos hushållen. Den långsiktiga räntenivån bedöms däremot ligga högre än den senaste tio årsperioden, vilket verkar i motsatt riktning och fungerar dämpande på marknadsdjupet.



Figur 48:
Diagrammet visar beräknad köpkraftig efterfrågan av nybyggda bostäder till år 2040, fördelat på upplåtelseform.

Bedömningen pekar på en förhållandevis liten köpkraft för småhus, cirka 200 per år fram till 2040. För flerbostadshusen bedöms marknaden för hyreshus vara särskilt gynnsam över tid, på grund av makroekonomin. Köpkraftig efterfrågan på bostadsrätter ligger enligt analysen på cirka 400 bostäder per år. För ordinarie hyresrätter handlar det om 900 per år.³⁹ Omsvängningen i fördelning av upplåtelseformer och bostadstyper ska dock inte tas för given. Kommunen avser att göra kompletterande bedömningar avseende detta.

Utöver produktionen på den ordinarie marknaden kommer specialbostäder som särskilda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning samt studentbostäder, cirka 200 per år, enligt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Bedömningen av marknadsdjupet ger indikatorer till kommunens portföljstyrning av kommande bostadsbyggande. I kommunens mål- och budget finns mål om att kommunen ska möjliggöra för ett bostadsbyggande om 2000–3000 per år. Detta möjliggörande består i att se till att vi har färdiga detaljplaner och pågående planläggning samt planerade etapper inom programberedskapen (projektprogram med stöd i detaljplaneprogram eller fördjupade översiktsplaner) som summerar till 20 000–30 000 bostäder inom 10-årshorisonten. Antalet potentiella bostäder räknat på ovanstående sätt har över tid ökat och ligger nu på tillfredsställande nivåer även på längre tidshorisonter än 10 år. Antalet bostäder i lagakraftvunna planer (planberedskapen) är cirka 13 000 och i pågående planläggning är motsvarande siffra 14 000. Bedömd produktion och marknadsdjup ligger dock på lägre nivåer än målspannet⁴⁰.

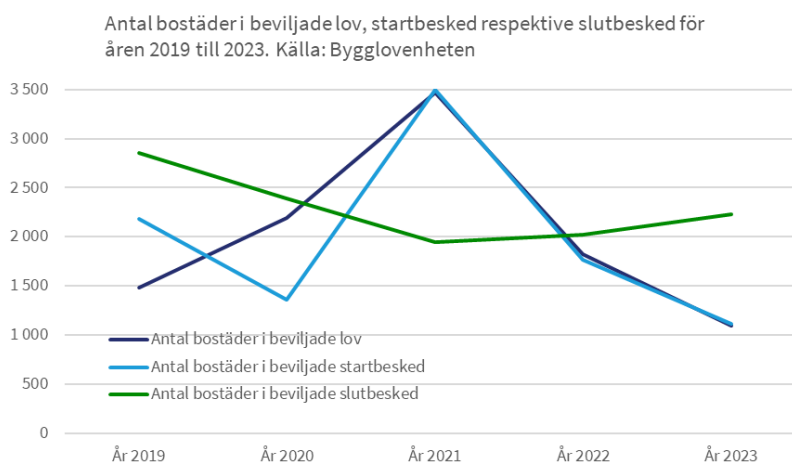
Utifrån ovan gjorda analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden kan konstateras att behovet av bostäder som passar hushållens olika livsförutsättningar inte kan mötas med nyproduktion som är för dyr för många hushåll. Tillskottet av bostäder behöver därför även lösas genom bättre nyttjande av befintliga bostäder och förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Något som också kan bidra till att bättre nå de klimatutmaningar vi står inför.

³⁹ Evidens okt 2023, KSN-2024-00722

⁴⁰ Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2024, KSN-2016-2215

Minskad bostadsproduktion i närtid

Den köpkraftiga efterfrågan återspeglar dock inte det faktiska bostadsbyggandet. Det finns förskjutningar i tid som har med byggaktörernas produktionsplanering att göra och en trolig försiktighet inför att konjunkturläget förbättras. De närmsta åren bedöms byggtakten vara lägre än efterfrågan. Kommunens bygglovstatistik visar på en markant minskning av antal bostäder i beviljade bygglov och startbesked, se figur 49. Merparten av de bostäder som beviljats startbesked under 2023 var hyresrätter där Uppsalahem byggstartade två större studentbostadsprojekt.

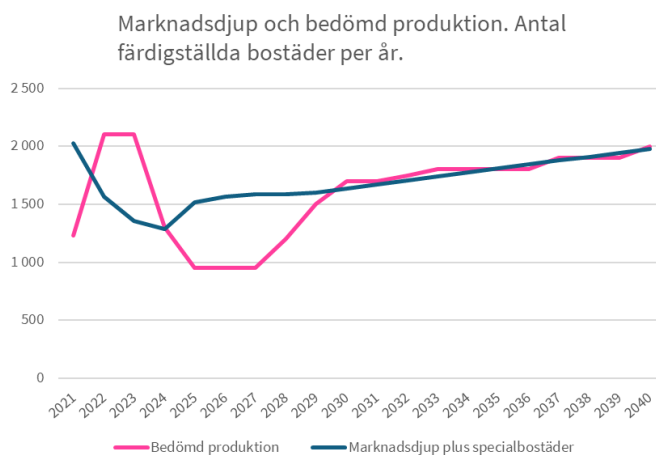


Figur 49: Diagrammet visar antal bostäder i beviljade bygglov, beviljade startbesked samt beviljade slutbesked för åren 2019–2023.

Under de tre första månaderna under 2024 har bygglov beviljats för drygt 500 bostäder. Antalet bostäder i beslutade startbesked är närmre 200 och antalet bostäder i beviljade slutbesked närmre 900.

Det förändrade konjunkturläget märks genom svårigheter för byggaktörer att byggstarta bostadsprojekt vilket medför förfrågningar från byggaktörer att förlänga markanvisningsavtal som löper ut. Byggaktörer visar trots det intresse för nya markanvisningar vilket indikerar en ljusning i framtidsutsikt. Planaktörer önskar fortsatt påbörja detaljplaner för framtida bostadsbyggande i kommunen. De ser ett värde i att förädla marken under lågkonjunktur vilket bland annat visar sig i att antalet planbesked är relativt stabilt och till och med något ökande under 2023. Däremot märks ett minskat tryck i framdriften där aktörer inte har lika bråttom att färdigställa detaljplaner.

Kommunens bedömning av vilka bostadsprojekt som troligen kommer att byggstartas framöver är tydligt präglad av ökade produktionspriser och dämpad köpkraft. Det medför att byggstarter försenas och för de projekt som redan börjat byggas leder etappindelningar till att det tar längre tid att färdigställa.



Figur 50: Diagrammet visar beräknat marknadsdjup, dvs den köpkraftiga efterfrågan av nyproduktion hos hushållen samt bedömning av antal färdigställda bostäder till år 2040.

Sammantaget gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att produktionstakten är mer försiktig än beräknat marknadsdjup och indikerar ett genomsnittligt bostadsbyggande på cirka 1 500 bostäder per år fram till 2040, se figur 50.

Möjliga konsekvenser för bostadsförsörjningen

Prognoser visar att befolkningen i Uppsala fortsatt kommer att öka. Fortsatt befolkningsökning men kraftig inbromsning i bostadsbyggandet innebär en ökad boendetäthet i det befintliga bostadsbeståndet. Högst troligt är dock att hushåll med stark socioekonomi fortsatt kommer kunna efterfråga den bostad de behöver utan att behöva tränga ihop sig medan hushåll med sämre socioekonomi kommer att ha svårare att flytta till en lämplig bostad, tex trångbodda barnfamiljer, unga vuxna som vill flytta hemifrån eller familjer som vill separera. Ojämligheten mellan hushåll kan därmed öka.

Forskning visar att lägre byggtakt missgynnar alla, oavsett inkomstnivå. De inkomststarka får inte samma möjlighet att flytta till en nyproducerad bostad med högre standard och de inkomstsvaga drabbas i termer av mindre boyta.⁴¹ De senaste årens höga nyproduktionstakt i Uppsala har gjort det relativt enkelt att kunna efterfråga en nyproducerad hyresrätt som gynnar hushåll som fått arbete i Uppsala och vill flytta in i kommunen, lägre byggtakt kan därmed försvåra för en rörlig arbetskraft. Ett minskat bostadsbyggande i en stadsdel kan också medföra att det är svårare att bo kvar i sin stadsdel när bostadsbehoven förändras, de allra flesta flyttar sker mycket lokalt och utan nytillskott av bostäder blir omflyttningen lägre. Lägre takt i nyproduktionen minskar således antalet flyttkedjor som kommer som en naturlig följd av nyproduktion. Flyttkedjor som även gynnar de mer inkomstsvaga grupperna som får möjlighet att byta boende.

⁴¹ Inkomstjämlighet och boendesegregation Che-Yuan Liang, Uppsala universitet, sns-analys-71-inkomstojamlikhet-och-boendesegregation.pdf (triggerfish.cloud)