

Analys av regional bostadsmarknad

år 2025 för Uppsala län



Länsstyrelsen
Uppsala län

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2024 för Uppsala län

Författare: Huvudförfattare: Katarina Forsberg, medverkande: Sofia Maherzi och Ebba Myrsten

ISBN: 1400-4712

Rapportnummer: 2025:3

Diarienummer: 405- 4811-2025

Utgivningsår: 2025

Omslagsbild: Länsstyrelsen Uppsala län

Förord

Länsstyrelsen har under de senaste åren analyserat hur pandemin, kriget i Ukraina, breda kostnadsökningar, penningpolitiska åtgärder och osäkerhet har påverkat den regionala bostadsmarknaden. Idag finns en större förståelse för att goda förhållanden snabbt kan ändras till sämre och att internationella skeenden påverkar både bostadsmarknaden och våra regionala aktörer. I dagsläget är det flera osäkerhetsfaktorer som kan påverka bostadsmarknaden. Tullkrig i världen och eventuellt efterföljande förhandlingar skapar osäkerhet gällande hur förutsättningarna på både världsmarknaden och bostadsmarknaden internationellt, nationellt och regionalt kommer se ut. Nu syns ett litet ljus i tunneln på den regionala bostadsmarknaden. Marknaden visar tecken på ökad stabilitet utifrån att både försäljningarna och priserna på ägda bostäder ökat och stabiliserat sig. Även intresset för att bygga bostäder tycks öka.

När förutsättningarna skiftar snabbt påverkas bostadsmarknaden och den enskildes förutsättningar att bostadsförsörja sig själv och få hjälp av det allmänna. I Länsstyrelsens Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län¹ konstaterades år 2024 att det finns ett behov av en löpande och fördjupad kartläggning av individers utsatthet på bostadsmarknaden samt ett strategiskt arbete för att motverka dubbel utsatthet. I år har därför Länsstyrelsen i samverkan med kommuner och civilsamhället kartlagt vilka som är i riskzonen och varför. I analysen finns också intressanta iakttagelser från civilsamhället om vad som hindrar att alla får en bostad och exempel på åtgärder som bedöms som viktiga för den enskilde. Ett stort tack till alla som bidragit till årets analys.

Stefan Attefall
Landshovding
Länsstyrelsen Uppsala län

¹ Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län, s 9–11.

Innehåll

ANALYS AV REGIONAL BOSTADSMARKNAD	1
FÖRORD	3
RAPPORTEN I KORTHET	8
1 INLEDNING.....	9
1.2 Underlag och metod.....	9
2 BOSTADSFÖRSÖRJNING	10
2.1 Alla behöver en bostad	10
2.2 Individens och det allmännas ansvar.....	10
2.3 Det allmännas bostadsförsörjningsansvar	11
2.3.1. Staten stöttar kommunerna.....	11
2.3.2 Kommunens strategier för bostadsförsörjning.....	11
3 LÄNSSTYRELSEN UPPSALA LÄNS ARBETE.....	12
3.1 Samrådsyttrande över handlingsplaner för bostadsförsörjning	13
3.2 Bosättning av nyanlända	13
3.3 Uppdrag för att skydda våldsutsatta	14
3.4 Regional samverkan.....	14
3.5 Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten	14
3.6 Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande	15
3.7 Stöd till bostäder för äldre	15
3.8 Planeringsunderlag	16
3.9 Dialoger i planprocessen	16
3.10 Den nationella hemlöshetsstrategin.....	16
3.11 Bostadsmarknadsanalysen.....	17
3.12 Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län.....	17
3.13 Goda effekter av handlingsplaner och behovet av kompetenshöjande insatser.....	17
4 BOSTADSMARKNADEN I LÄNET.....	18
4.1 Förutsättningarna	18
4.1.1 Befolkningsutvecklingen.....	18

4.1.2 Den gröna omställningen	19
4.1.3 Pendling och fyrspårsavtalet.....	20
4.1.4 Tillgång till eleffekt och dess betydelse	21
4.2 Något stabilare bostadsmarknad	21
4.3 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget	23
4.3.1 Bostadsmarknaden i generella drag.....	23
4.3.2 Bostadsmarknaden för särskilda grupper	24
4.4 Kommunernas beskrivning av bostadsmarknadsläget.....	26
4.4.1 Enköpings kommun	26
4.4.2 Heby kommun	26
4.4.3 Håbo kommun	27
4.4.4 Knivsta kommun.....	28
4.4.5 Tierps kommun.....	28
4.4.6 Uppsala kommun	29
4.4.7 Älvkarleby kommun	29
4.4.8 Östhammars kommun.....	30
4.5 Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet.....	30
4.6 Påbörjat bostadsbyggande	32
4.7 Ökat intresse för bostadsbyggande	32
4.8 Minskad befolkningstillväxt och färre färdigställda bostäder	33
5 GRUPPER SOM RISKERAR UTANFÖRSKAP OCH UTSATTHET	35
5.1 Särskilda identifierade grupper	35
5.2 Alla kan riskera hamna i utanförskap och utsatthet	35
5.3 Exempel på kommunala utmaningar	36
5.3.1 Arbetet för att förebygga och motverka hemlöshet	36
5.3.2 Arbetet för att förebygga och motverka vräkningar	37
5.3.3. Hyresvärdarnas krav på hyresgäster	38
5.3.4 Arbete för att få rätt bostäder på rätt plats	39
5.3.5 Arbete för billigare bostäder och bostadsmodeller	40
5.3.6 Arbete för ett gott bostadssocialt arbete	40
5.4 Hinder för att alla ska få en bostad	41
5.4.1 Strukturella orättvisor i samhället.....	41

5.4.2. Avsaknad av stöd till den enskilde	41
5.4.3 Höga trösklar för att få hjälp	41
5.4.4 Bristande tilltro och tillit	42
5.4.5 Hyresvärdar ställer höga krav.....	42
5.4.6 Informationen behöver anpassas mera	43
5.4.7 Tekniskt och digitalt utanförskap	43
5.4.8 Mer tillgänglighet och service behövs.....	44
5.4.9 Ekonomiska förutsättningar saknas.....	44
5.4.10 Våldsutsatthet.....	45
5.4.11 Mer stöd till personer med funktionsnedsättning krävs.....	45
5.4.12 Psykisk ohälsa, beroende och missbruk.....	46
5.4.13 Utanförskap och utsatthet kan förstärkas och ärvas.....	46
5.5 Konsekvenserna för den enskilde.....	46
5.5.1 Hemlöshet	46
5.5.2 Vräkningar	47
5.5.3 Bostadssegregation.....	48
5.5.4 Andra konsekvenser	48
5.6 Vad krävs för att minska utanförskap och utsatthet	49
5.6.1 Kunskap	49
5.6.2 Mod	50
5.6.3 Nya former av boenden.....	50
5.6.4 Fler härbärgen	50
5.6.5 Tillgänglighet	50
5.6.6 Personligt stöd	51
5.6.7 Effektivare information	51
5.6.8 Lägre trösklar	52
5.6.9 Stora bostäder	52
5.6.10 Prisrimliga bostäder	52
5.6.11 Mer förebyggande arbete	53
5.6.12 Stöd där målgrupperna är.....	53
5.6.13 Utökat juridiskt stöd.....	53
7 ANALYS OCH SLUTSATSER.....	53

7.1 Ett svårberäknat läge	53
7.2 Minskad efterfrågan och produktion.....	54
7.2 Positiva tendenser men framtiden är ännu oviss	55
7.3 Läget fortsatt allvarligt för invånarna och tillväxten.....	55
7.4 Det behövs ett ökat bostadsbyggande	56
7.5 Rätt bostäder behöver byggas.....	56
7.6 Insatser för allas rätt till bostad behöver stötta enskilda mer.....	57
7.6 Nya bostadsformer och sänkta hyreskrav behövs	57
7.7 Ökad tillgänglighet och personlig kontakt.....	58
KÄLLFÖRTECKNING.....	59
Normer och förarbeten	59
Tryckta källor	59
Digitala källor.....	59
Övriga källor.....	60

Rapporten i korthet

Nedan följer en kort sammanfattning av årets bostadsmarknadsanalys.

- » Länet har varit Sveriges snabbast växande län under närmare ett decennium och har idag över 400 000 invånare, vilket ställer högra krav på ett bostadsutbud och en bostadsförsörjning som fungerar väl utifrån både efterfrågan och invånarnas behov.
- » Länet har ett starkt näringsliv och står inför en kommande grön omställning. Det ställer krav på samverkan vad gäller tillgång på arbetskraft, utbildning, pendlingsmöjligheter, attraktiva miljöer och goda bostäder.
- » Det råder en obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län. I sex av åtta kommuner råder det underskott på bostäder. I analysen har respektive kommuns bostadsmarknadsläge beskrivits närmare.
- » Efter fler års osäkerhet syns tecken på en något ökad aktivitet och stabilitet på den regionala bostadsmarknaden. Bostadsförsäljningarna och bostadspriserna har slutat falla brant och ökat lite.
- » Det finns ett ökat intresse för att bygga bostäder utifrån ett ökat antal beviljade bygglov under 2024, vilket kanske kommer speglas i antalet påbörjade bostäder framöver. Under de närmaste åren bedöms dock antalet färdigställda bostäder fortsätta att minska.
- » Hinder för att alla ska få en bostad och orsaker till utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden är många. Hushållens sjunkande reallöner och förmögenhet är en bidragande orsak men också andra faktorer såsom ett digitalt och tekniskt utanförskap, högra krav och bristande stöd runt den enskilde.
- » Några av de åtgärder som behövs för att minska utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden är: nya bostadsformer, ett starkare stöd kring den enskilde, billigare bostäder, större bostäder, ökad tillgänglighet och att hyresvärdar ställer lägre krav.

1 Inledning

Varje år ska Länsstyrelsen göra en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Syftet med bostadsmarknadsanalysen är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen i länet. Analysen kan också identifiera områden där det krävs mellankommunal samverkan i och utanför länet.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen tar i år hänsyn till förutsättningarna för grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden och som riskerar särskild utsatthet. I år har Länsstyrelsen tagit kontakt med kommunerna och ett flertal civila aktörer för att få mer kunskap om vilka grupper som de uppfattar står långt från bostadsmarknaden och som riskerar särskild utsatthet.

1.2 Underlag och metod

Underlag som har fokus på de regionala förutsättningarna för bostadsförsörjningen och bostadsmarknaden i länet är viktiga för den regionala analysen.

Boverkets bostadsmarknadsenkät är ett av underlagen. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet och frågorna i enkäten berör både kommunernas bostadsförsörjning och bostadsmarknad.²

I år har analysen särskilt fokus på förutsättningarna för grupper som riskerar särskild utsatthet och som står långt från bostadsmarknaden. Samtal med kommunerna under februari 2025 om bostadsförsörjning, bostadsmarknaden och vilka som de ser skulle kunna vara utsatta och i utanförskap på bostadsmarknaden har därför varit ett viktigt underlag. Civilsamhället är också en viktig aktör och möter dessutom personer som det allmänna inte alltid möter. I år bjöd Länsstyrelsen in ett flertal aktörer från civilsamhället till samtal och en workshop i ett pilotprojekt. De aktörer som var representerade på samtal och workshop den 21 mars 2025 var: Barnombudet, Studieförbundet vuxenskolan, Uppsala kvinnojour, Refuger Support, Mikaelsgården, Hyresgästföreningen, Nybyvision, Svenska kyrkan, Solrosen

² Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2024 finns att tillgå via Boverkets tjänst öppna data på Boverkets hemsida.

kvinnjour, Uppsalas stadsmission, Antidiskrimineringsbyrån. Många av aktörerna är verksamma i Uppsala kommun men flera av dem träffar människor från hela länet. Aktörerna som bjöds in har tillfrågats vad de ser och anser kännetecknar utanförskap och utsatthet på bostadsmarknaden, vad de bedömer är orsaker och vad som behövs för att alla ska få en bostad.

Ytterligare statistik som varit viktig för denna regionala bostadsmarknadsanalys är till exempel den från Statistiska centralbyrån, statistik från Svens mäklarstatistik likväl som forskning från Uppsala universitet.

I slutet av rapporten finns en källförteckning.

2 Bostadsförsörjning

2.1 Alla behöver en bostad

Länets invånare har behov av bostäder som är lämpliga för dem. Behovet är grundläggande och har slagits fast som en mänsklig rättighet. I Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna står att individer liksom familjer har rätt till en lämplig bostad oavsett ålder, ekonomisk status, grupp eller annan tillhörighet eller ställning och andra liknande faktorer. Särskilt åtnjutandet av denna rätt får, enligt artikel 2 (2) i konventionen, inte vara föremål för någon form av diskriminering. Rätten till bostad gäller alla och envar och lyfts fram som en social rättighet i FN:s allmänna förklaring av de mänskliga rättigheterna.

2.2 Individens och det allmännas ansvar

I Sverige är huvudregeln att individen ansvarar för att ta hand om sig själv och uppfylla egna mål i livet. Människor ska dock kunna räkna med stöd från den offentliga sektorn.³ Bostadsförsörjningen är därför ett delat ansvar mellan individ och det allmänna.

³ Bengtsson Ingemar, Bostadsbrist och kommunens roll i bostadsförsörjningen, 2020, Lunds universitet, s 12–13.

2.3 Det allmännas bostadsförsörjningsansvar

2.3.1. Staten stöttar kommunerna

Staten stöttar invånarnas förutsättningar på bostadsmarknaden på olika sätt, till exempel genom bostadsbidrag, skatter och finanspolitiska åtgärder. Staten och olika statliga myndigheter hjälper också invånarna genom att stötta kommunerna i sitt arbete. Det är kommunerna som har delegerats ansvaret att skapa förutsättningar för alla invånare i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs.⁴

2.3.2 Kommunens strategier för bostadsförsörjning

Kommunerna ska anta strategier för bostadsförsörjning. Dessa ska föregås av en analys av lokala förutsättningar såsom den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses. De kommunala målen ska spegla analysen och förklara hur bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet ska ske och vilka konkreta insatser som planeras. Även relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen ska framgå och få sitt genomslag i dessa strategier.⁵

Strategierna som alla kommunfullmäktige ska anta har fram till mars 2025 kallats riktlinjer för bostadsförsörjning. I och med en lagändring ska de framöver benämnas handlingsplaner för bostadsförsörjning. Genom handlingsplanerna kommer kommunerna styra bland annat hur samhället planeras att utvecklas genom exempelvis översiktsplaner och detaljplaner. I handlingsplanen ska det även framgå hur kommunerna fördelar resurser till de individer som inte klarar av att försörja sig med bostad på egen hand.⁶ Handlingsplanerna kan i viss mån också styra till exempel socialtjänstens och det allmännyttiga bostadsbolagets arbete.

I Uppsala län har idag fem av länets åtta kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod.

⁴ 1 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁵ 2 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

⁶ Bengtsson Ingemar, Bostadsbrist och kommunens roll i bostadsförsörjningen, 2020, Lunds universitet, s 12–13.

De tre kommuner som idag inte har det förväntats anta riktlinjer för bostadsförsörjning under år 2025. Målen i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning är olika, vilket beror på kommunernas lokala förutsättningar och vilka behov som finns på den lokala bostadsmarknaden. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunernas riktlinjer har utvecklats mycket i samband med de lagändringar som skett på senare år. Kommunerna redogör idag på ett tydligare sätt för vad som behövs och varför.

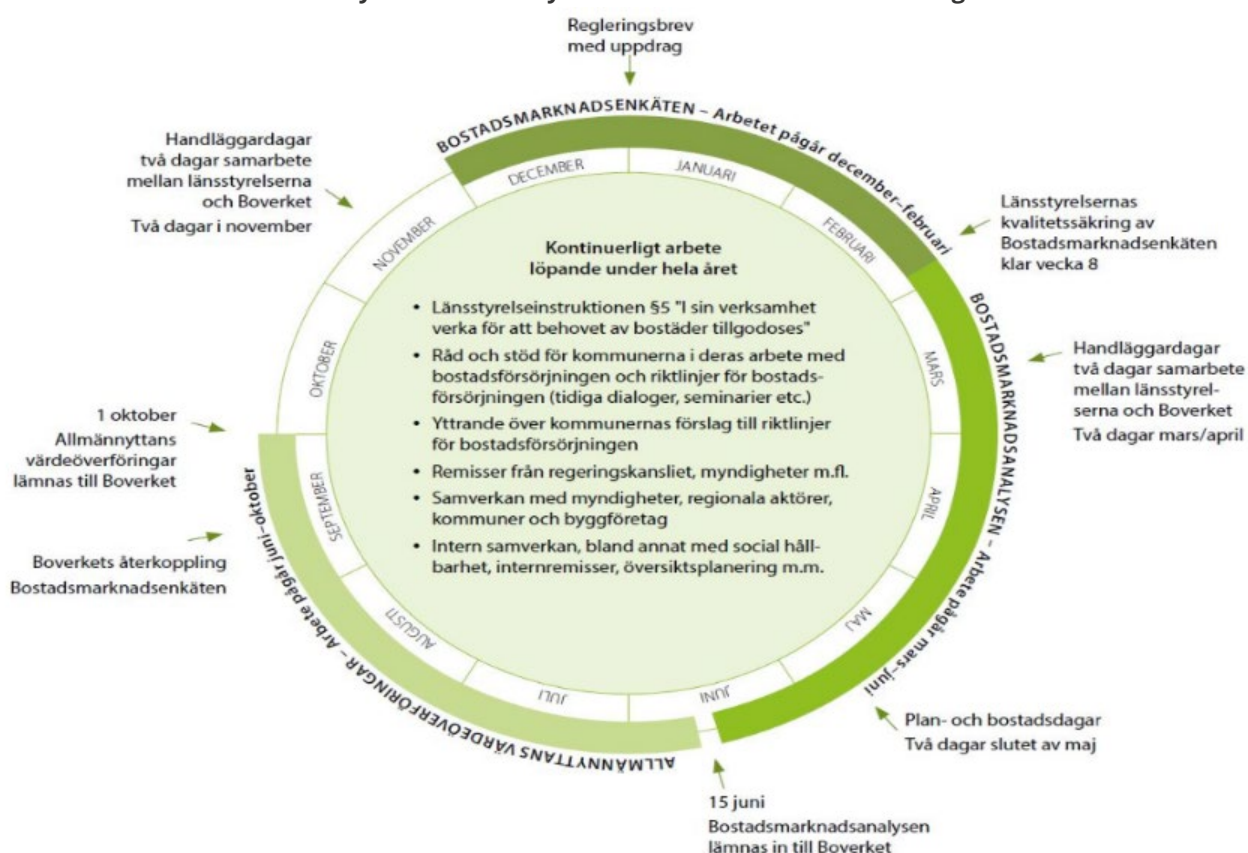
Vilka insatser som kommunerna redovisar i sina riktlinjer varierar mycket. I kommande handlingsplaner ska kommunerna redovisa vilka konkreta åtgärder som de planerar vidta för att uppnå sina mål. Hur många åtgärder kommunerna har i sina riktlinjer varierar. Länsstyrelsen bedömer att det till viss del handlar om vilka resurser som kommunerna har för att vidta åtgärder. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande yttrat sig över åtgärderna och hur väl de överensstämmer med de delmål och mål som kommunen själva antagit.

Länsstyrelsen anser att det kanske största och viktigaste arbetet inför antagande av nya riktlinjer eller handlingsplaner är analysarbetet. I samband med flera lagändringar och nya underlag samt risken för snabba förändringar på bostadsmarknaden ser länsstyrelsen att kraven på kommunerna har höjts under de senaste åren. Det innebär att ytterligare krav på kommunerna kommer att ställas på deras analyser inför framtida handlingsplaner. Till sin hjälp har dock kommunerna flera olika statliga myndigheter, varav en av dessa är Länsstyrelsen. Nedan ges exempel på hur Länsstyrelsen arbetar för att stötta kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen.

3 Länsstyrelsen Uppsala läns arbete

Länsstyrelsen stöttar kommunerna genom olika arbetsuppgifter. Några av de på årsbasis återkommande uppgifterna har illustrerats i en så kallad årscykel, se nedan.

Bild 1. Årscykel över länsstyrelsernas arbete med bostadsfrågan



Källa: Länsstyrelsen Stockholms län.

3.1 Samrådsyttrande över handlingsplaner för bostadsförsörjning

Inom ramen för länsstyrelsens uppdrag ligger ett ansvar att stödja kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska exempelvis bistå kommunerna med råd, underlag och information och yttra sig över de riktlinjer som kommunerna skickar på samrådsremiss till länsstyrelsen.

3.2 Bosättning av nyanlända

Enligt förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare ska länsstyrelserna verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot personer som omfattas av lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrare för

bosättning.

3.3 Uppdrag för att skydda våldsutsatta

Enligt förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor ska länsstyrelserna bland annat stödja och bidra till införandet av effektiva metoder, samverka med kommuner och regioner och övriga berörda samt bidra till utbildning och kompetensutveckling i länet.

3.4 Regional samverkan

Länsstyrelsen ska verka för regional samverkan mellan kommuner, statliga myndigheter och andra relevanta aktörer i planering, organisering och genomförande av insatser.

När det gäller hur samverkan sker i länet uppger fem av åtta kommuner att samverkan sker med andra kommuner inom bostadsförsörjningsfrågor. Det handlar framför allt om samverkan i mellankommunala planeringsfrågor där kommunerna utbyter information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Fem av åtta kommuner samverkar också med kommuner utanför länet inom bostadsförsörjningsfrågor. Sex av åtta kommuner samverkar inom länet och fyra utom länet gällande bostäder till våldsutsatta.

Länsstyrelsen har under ett antal år uppmärksammat länets kommuner på behovet av samordning kring boendefrågor. Myndigheten verkar för en regional samordning genom dialoger med kommunerna varje år och genom den regionala bostadskonferensen. I föregående års bostadskonferens kopplades också bostadsfrågan till temat grön omställning och tillväxt. I flera kommuner i Norduppland kommer det ske stora industrietableringar framöver och i dessa finns det ett behov av att bostadsförsörja nya invånare. Länsstyrelsen har tagit initiativ till fördjupad dialog med två av dessa kommuner med syftet att få en klarare bild över de hinder och utmaningar som kommunerna identifierat.

3.5 Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten

Länsstyrelsen har i uppdrag att kvalitetssäkra kommunernas enkätsvar och kontrollera att alla delar har besvarats.

Länsstyrelsen genomför årligen enskilda möten med samtliga kommuner i länet med syftet att föra dialog om bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet i länet. Årets kommunmöten genomfördes under februari 2025 genom digitala möten.

3.6 Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

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

Totalt betalade Länsstyrelsen Uppsala län ut stöd till fyra projekt under 2024 vilket omfattar totalt 226 lägenheter. Två projekt, sammanlagt 114 lägenheter, fick stöd i Håbo kommun och två projekt med sammanlagt 112 lägenheter medgavs stöd i Uppsala kommun.

3.7 Stöd till bostäder för äldre

Den som ska bygga nya eller bygga om befintliga bostäder för äldre personer kan ansöka om stöd som täcker en del av byggkostnaden. Stödet kan sökas för byggnationer som innefattar både särskilda boendeformer och bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Eftersom särskilda boendeformer med heldygnsvård kräver personal dagligen finns ett tillägg som motsvarar en tiondel av stödet för bostadsytorna. För biståndsbedömt trygghetsboende gäller tillägget om det finns daglig personal under vissa angivna tider.

Stödet kan också sökas för att anpassa boenden till äldre, till exempel för olika tillgänglighetsåtgärder som att installera ramp för rullstol eller automatisk dörröppning i porten, utföra markarbeten och hårdgöra mark i anslutning till byggnaden, förbättra ljus- och ljudmiljön, skapa förvaringsutrymmen för rullstolar och rullatorer eller öppna ytor och solskydd. Stödet motsvarar en fjärdedel av anpassningskostnaden, men det högsta beloppet som går att få är 200 000 kronor.

Under år 2024 har Länsstyrelsen beviljat stöd i 30 ärenden till ett sammanlagt belopp om 4 669 483 kronor. Under samma tidsperiod har Länsstyrelsen också utbetalat stöd i 34

stödansökningsärenden motsvarande ett belopp om 18 802 032 kronor. Det är 80 nybyggda lägenheter som vi betalade ut stöd till, nästan ett hundratal lägenheter kommer att tillkomma genom antingen nybyggnad eller ombyggnad med hjälp av det utbetalade stödet.

3.8 Planeringsunderlag

Länsstyrelsen samlar planeringsunderlag från olika myndigheter som kommunerna behöver i sitt planarbete i Planeringskatalogen. Där läggs även det planeringsunderlag som Länsstyrelsen själv tar fram. Några exempel på planeringsunderlag som tagits fram av Länsstyrelsen Uppsala län är länstäckande skyfallskartering (2023, publicerades under 2024), sammanställning av statliga och mellankommunala intressen, underlag för översiktsplanering i Uppsala län (2018, reviderades under 2024) samt jordbruksmark i prövning och planering (2020, reviderades under 2024).

3.9 Dialoger i planprocessen

Länsstyrelsen erbjuder kommunerna tidiga dialoger i planfrågor samt dialog mellan de formella stegen i planprocessen. På så sätt skapas en gemensam lägesbild vilket leder till färre missförstånd och ett smidigare och effektivare arbetssätt när det gäller översiktsplaner och detaljplaner. Länsstyrelsen har stående tider för möten där kommunerna kan boka och föranmäla frågor. Dessa möten vänder sig till kommunens planerare som arbetar med detaljplaner, miljöbedömningar och översiktsplanering men även andra frågor kan tas upp på dessa möten. Från Länsstyrelsens sida deltar planhandläggare och sakkunniga från olika sakområden.

3.10 Den nationella hemlöshetsstrategin

Länsstyrelsen har bland annat lyft Bostad först som är en forskningsbaserad metod för att motverka hemlöshet, hänvisat kommunerna att söka stöd för att starta upp sådan verksamhet eller utbilda sig inom den. Länsstyrelsen har också lyft hemlöshetsuppdraget vid den regionala årliga bostadskonferensen och givit exempel på civilsamhällets initiativ Barns bostad först som viktiga kompletterande åtgärder. Utöver det har Länsstyrelsen lyft strategins olika verktyg inom ramen för våra samrådsyttrande på riktlinjer för bostadsförsörjning. Årets tema på bostadsmarknadsanalysen handlar om förutsättningarna för

grupper som riskerar särskilt utsatthet och som står lång ifrån bostadsmarknaden. Analysen är en del av strategiarbetet.

3.11 Bostadsmarknadsanalysen

Länsstyrelsen har i uppdrag att bevaka bostadsmarknadsläget i länet. Syftet med bostadsmarknadsanalysen är att få en samlad nulägesbeskrivning av bostadsmarknadsläget i länet samt spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Denna rapport är Länsstyrelsens redovisning av uppdraget. I kommunernas riktlinjer har flera kommuner tagit hjälp av analysen inför att de själva ska analysera de lokala förutsättningarna på bostadsmarknaden.

3.12 Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län

På regional nivå finns en Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län. Strategins övergripande syfte är att identifiera och samla länets gemensamma visioner, viljeinriktning och målområden för att tillsammans främja ett mer jämställt och jämlikt Uppsala län. I den strategin framgår att skillnader i livsvillkor bland annat kan bestå av olika förutsättningar på bostadsmarknaden.⁷

3.13 Goda effekter av handlingsplaner och behovet av kompetenshöjande insatser

Enligt ett regeringsuppdrag som länsstyrelserna har fått ska alla länsstyrelser redovisa hur kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande.

Länsstyrelsen anser att handlingsplanerna är centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym, men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Handlingsplanerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Kommunens fysiska planering underlättas när kommunen förstått behoven och

⁷ Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län, s 9–11.

kan fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder, till exempel med hänsyn till olika allmänna intressen.

Genom att tydligt redogöra för vilka behov och vilken efterfrågan på bostäder som finns, speciellt under tider av osäkerhet, kan fler aktörer inta en aktiv roll på bostadsmarknaden. Bostadsutvecklare kan se behovet av vissa typer av bostäder som antingen finns eller som skulle kunna skapas. Tydliga analyser och handlingsplaner kan också skapa förutsättningar för olika aktörer att samtala om vilka finansieringsmodeller för bostäder som behövs för att tillgodose bostadsbehoven och vilka som efterfrågas. Handlingsplaner och analyser kan också skapa insikter om behovet av samverkan på kommunal och regional nivå.

Vidare ska länsstyrelserna enligt regeringsuppdraget redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella handlingsplaner som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet sjunker snabbt.

Det kan finnas behov av kompetensutveckling när det kommer mindre vanligt förekommande bostadsformer. I årets enkät har exempelvis samtliga kommuner svarat att de inte vet om det finns någon efterfrågan/behov av ägarlägenheter eller kooperativa hyreslägenheter.

4 Bostadsmarknaden i länet

4.1 Förutsättningarna

De regionala bostadsmarknaderna runt om i landet har olika förutsättningar vilket påverkar kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen redogör i detta avsnitt för förutsättningarna som finns i Uppsala län.

4.1.1 Befolkningsutvecklingen

Uppsala län fick 3 323 nya invånare förra året⁸ och var det procentuellt näst snabbast växande länet i Sverige. Dessförinnan

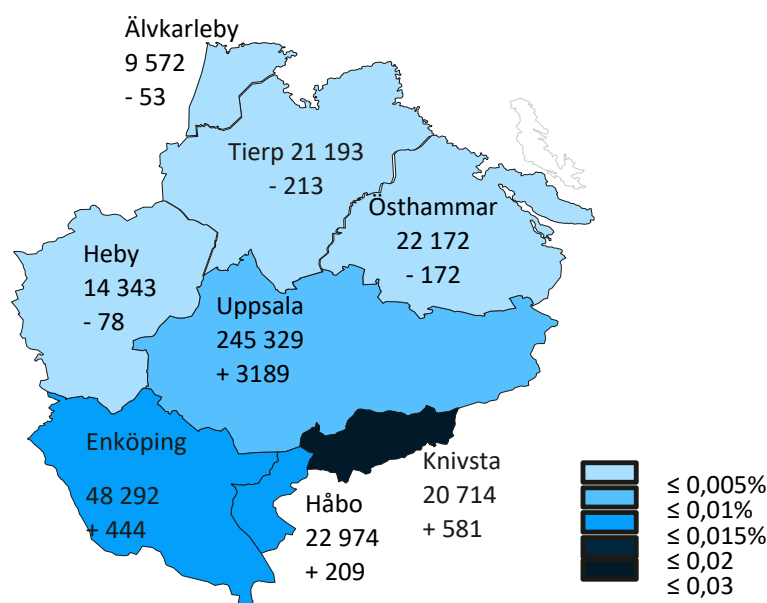
⁸ Aregis, 2025, Informationspanel – Folkmängd och befolkningsförändringar 2024.

växte dessutom Uppsala län mest i landet i åtta år i följd.⁹ Nu har länet ett invånarantal om 407 912 personer.

Även om länets befolkning ökar på regional nivå ser befolkningsutveckling olika ut på lokal nivå. Det innebär olika utmaningar ur bostadsförsörjningssynpunkt för olika kommuner. I Uppsala län har vissa kommuner en befolkning som växer snabbt och andra kommuners befolkning minskar. I kommuner med stark befolkningsutveckling och underskott på bostäder kan det finnas en stark efterfrågan och en gynnsam marknad för att bygga bostäder. Samtidigt innebär en ökad befolkning ett ökat behov och ett ökat tryck på bostadsmarknaden, vilket gör att byggandet kanske ändå inte räcker för att tillgodose allas behov. För andra kommuner innebär i stället en minskande befolkning att det kan vara svårt att få i gång byggandet av bostäder och omfördela bostäder genom flyttkedjor, trots att det finns ett sådant behov.

Figuren nedan visar befolkningsökningen kommun för kommun i Uppsala län år 2024.

Bild 2. Befolkningsökning Uppsala län år 2024



Källa: SCB. Bearbetning Länsstyrelsen Uppsala län

4.1.2 Den gröna omställningen

Den gröna industriomställningen sker runt om i länet. Omställningen ligger i linje med både Agenda 2030 och

⁹ Ekonomifakta, 2024, Nyckeltal för alla regioner.

Parisavtalet och är på så sätt en regional liksom nationell angelägenhet.

Förutom de högteknologiska och framgångsrika företag som redan finns i Norduppland växer det nu fram ett industrikluster med stark fokus på grön omställning. Exempel på sådana verksamheter är Munters, Erasteel, Sandvik Coromant, Atlas Copco och Forsmarks kärnkraftverk.

En kommunal och regional utmaning blir att kompetensförsörja industrin. Det ställer krav på samverkan mellan olika aktörer i länet i fråga om utbildning, pendlingsmöjligheter och attraktiva miljöer för en växande befolkning. Fram till år 2035 behöver bortåt 5 000 personer rekryteras till arbetsgivare i området.¹⁰ Men antalet invånare i Norduppland har minskat och andelen äldre ökar medan andelen yrkesverksamma sjunker. Några av förutsättningarna för att kunna attrahera rätt kompetens, utbilda och bibehålla kompetensen är en väl fungerande bostadsmarknad, infrastruktur och en god bostadsförsörjning.

Norduppland förbereder sig just nu intensivt för den gröna omställningen. Offentliga och privata aktörer för idag dialoger och det finns ett viktigt samarbete för att främja den gröna omställningen. Handelskammaren är näringslivets draglok i detta och det offentliga ställer om och anpassar sitt arbete för att främja den gröna omställningen; länsstyrelsen likväl som berörda kommuner. Nuvarande riktlinjer och kommande handlingsplaner för bostadsförsörjning kommer enligt kommunerna som berörs ta hänsyn till den gröna omställningen i länet. Länsstyrelsen kommer också ta hänsyn till detta i vårt samrådsyttrande.

4.1.3 Pendling och fyrspårsavtalet

Uppsala-Stockholm är Sveriges största länsöverskridande pendlarstråk. Länet ingår i Stockholms arbetsmarknadsregion med stor pendling till och från huvudstaden. Uppsala län och dess angränsande län drar alla fördel av pendlingen. Möjligheten att pendla både inom och till angränsande län skapar en stor arbetsmarknad vilket gynnar bostadsmarknaden på många sätt. Infrastrukturen behöver vara välfungerande för att både gods och personer. Det är också viktigt för att kompetensförsörja både i och utanför länet. God möjlighet att pendla och resa är viktigt, inte minst för den gröna omställningen.

I december 2017 tecknades avtal mellan staten, Region Uppsala,

¹⁰ Stockholms handelskammare, Förstudie: Tillväxtklustret Norduppland, 2023.

Uppsala kommun och Knivsta kommun som innebär en överenskommelse om utbyggnad av infrastruktur och bostäder. Det innebär att 48 000 bostäder ska byggas i Knivsta kommun och Uppsala kommun de kommande 30 åren. Det medför att Uppsala län också behöver ha en fortsatt hög byggtakt under många år framöver. Avtalet tecknades som ett villkor för att en järnvägsutbyggnad mellan Stockholm och Uppsala ska komma till stånd som ökar kapaciteten för såväl persontåg som godståg. Industrin och handeln är beroende av tillförlitligheten i transportinfrastrukturen för att kunna verka och växa. I mars 2023 fick fyrsparprojektet besked från regeringen om möjlig byggstart år 2025 – 2027.

4.1.4 Tillgång till eleffekt och dess betydelse

Elförsörjning och eleffekt är viktiga faktorer för att möjliggöra samhällsutvecklingen. En stabil elförsörjning behövs till bostäder, lokaler, industrier och infrastruktur.

Tillgången till eleffekt i länet har förbättrats genom förstärkning av elnäten, men det finns fortsatt ett stort behov av nätförstärkningar för att klara av eleffektbehoven som följer med samhällets ökade elektrifiering. Utmaningen är i nuläget inte brist på el utan brist på kapacitet i elnäten. I de södra delarna av länet finns exempel på att läget medför begränsningar för såväl nyetablering som existerande verksamheter. I de norra delarna av länet hindrar kapacitetsbristen nyetableringar av större effektkrävande verksamheter men den påverkar inte lika stor utsträckning expansion hos existerande verksamheter. Bristande nätkapacitet och eleffekt kan också utgöra ett hinder för bostadsbyggandet.

4.2 Något stabilare bostadsmarknad

På marknaden för ägda bostäder är dynamiken mellan pris och möjlighet för köparen att få krediter avgörande för vem som kan köpa.¹¹ I SBAB och Boolis nyproduktionsindex, Housing Market Index (HMI), jämförs å ena sidan hushållens efterfrågan baserat på köpkraft och flyttningsmönster med å andra sidan utbud och pris på nyproducerade bostadsrätter och villor. HMI kan ge en indikation om hur balansen på bostadsmarknaden för olika typer av bostäder ser ut, det vill säga om det råder ett underskott, en

¹¹ SOU 2022:14, s. 83.

balans eller ett överskott på bostadsmarknaden.¹²

I Uppsala län har internationella händelser med medföljande kostnadsökningar och räntehöjningar haft tydlig effekt på efterfrågan på nyproducerat bestånd. Under de tre senaste åren har marknaden för både bostadsrätter och ägda boendeformer gått från balans till överskott till balans igen. Det är framför allt efterfrågan som påverkats. Under 2023 minskade efterfrågan på villor och bostadsrätter, ungefär samtidigt som Riksbanken höjde styrräntan och inflationen var ett faktum.¹³

Ändrade förutsättningar på bostadsmarknaden har också skapat osäkerheten på bostadsmarknaden vilket har märkts på både bostadspriserna och försäljningarna i det ägda beståndet. Antalet sålda bostadsrätter har sjunkit kraftigt senaste åren. Från att det såldes 10 423 bostadsrätter år 2022 till att det såldes endast 5 237 stycken år 2024. År 2022 såldes 1 942 villor i länet, men under 2023 minskade försäljningen något till 1 810. Bostadsrätternas pris föll med närmare 2 000 kronor per kvadratmeter från 38 160 kronor till 36 440 kronor från år 2022 till och med år 2023. Villapriserna har också fallit om man ser till det K/-T-tal eller den köpeskillingskoefficienten som villor ofta värderas utifrån. Talet representerar skillnaden mellan köpeskillingen och bostadens taxerade värde. I Uppsala län sjönk K/T-talet från 1,4 år 2022 till 1,26 år 2023.

Under år 2024 steg dock antalet sålda villor till 2 070 stycken. Samma trend syntes på bostadsrättsförsäljningarna när antalet försäljningar ökade till 5 237 år 2024 jämfört med 4 585 året innan.¹⁴ Att efterfrågan steg på det ägda beståndet i länet under 2024 berodde bland annat på genomförda och förväntade räntesänkningar och förväntat stabiliserad inflation. År 2024 har både villa- och bostadsrättspriserna hållits relativt stabila.¹⁵ Sammantaget tyder utvecklingen på att den regionala bostadsmarknaden stabiliserats något på lägre nivåer.

Det finns utifrån HMI inte data på efterfrågan på hyresbostadsmarknaden i länet. I flera kommuner i länet finns det dock bostäder som inte hyrs ut, utan står tomma. I Tierps allmännyttiga bostadsbolag Tierpsbyggen har vakanserna ökat inom beståndet vilket är tydligt på vissa orter. Även

¹² SBAB Booli Housing Market Index, Q4 2025, Diagram och Excel.

¹³ SBAB Booli Housing Market Index, Q4 2025, Excel.

¹⁴ Svensk mäklarstatistik, den 9 maj 2025.

¹⁵ Ibid.

nyproducerade ettor och lägenheter med en högre hyra är svårare att hyra ut idag. Det är sammantaget ett tecken på överskott på vissa delar av hyresmarknaden. Även Enköpings kommun har beskrivit att hyresrätter står outhyrda i kommunen och att det uteslutande är nyproducerade bostäder med högre hyra. Det kommunala bostadsbolaget i Enköping vittnar om att deras äldre och därmed billigare bostadsbestånd fortsatt är mycket eftertraktade. Det betyder att minskad efterfrågan också slagit mot hyresbostadsmarknaden i länet. Vakanserna bedöms vara en följd av att hyran ligger för högt i relation till vad invånare är beredda och villiga att betala. I föregående års analys kunde Länsstyrelsen utifrån Uppsalas bostadsförmedlingsstatistik konstatera att nya hyresbostäder som tillkommit med investeringsstöd var högt efterfrågade eftersom de har en lägre hyra än annan nyproduktion. Det finns tyvärr inte statistik på länsnivå över hur många bostadslägenheter som står vakanta och redo för uthyrning, något som Länsstyrelsen gärna skulle önska.

4.3 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

4.3.1 Bostadsmarknaden i generella drag

Varje år redovisar kommunerna sin bedömning av bostadsmarknadsläget i bostadsmarknadsenkäten. Deras redovisning ger en bild av det generella bostadsmarknadsläget utifrån utbud och efterfrågan.

Kommunerna ska utgå från tre olika lägen: överskott, balans och underskott. Balans betyder att utbudet av bostäder motsvarar efterfrågan och är som huvudregel det mest åtråvärda läget på bostadsmarknaden. Underskott på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen. Överskott på bostäder innebär att det finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Tabell 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2024.

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

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

Utifrån kommunernas inrapporterade svar på bostadsmarknadsenkäten råder det fortfarande en obalans och ett underskott på bostäder i stora delar av Uppsala län.

Kommunerna har också bedömt hur bostadsmarknaden kommer se ut de kommande tre åren. Deras bedömning är att det huvudsakliga underskottet i länet förväntas bestå, förutom i Enköping där det förväntas vara balans.

4.3.2 Bostadsmarknaden för särskilda grupper

På bostadsmarknaden för särskilda grupper råder det i kommunerna ett underskott av antingen bostäder över lag eller vissa typer av bostäder särskilt anpassade för en viss grupp.

Det råder underskott på bostäder för unga i sju av länets åtta kommuner och i en kommun råder det överskott eftersom bostäderna finns men inte efterfrågats. I de fem kommuner som bedömt att studentlägenheter behövs råder det underskott i fyra. I den femte råder det överskott eftersom bostäderna inte efterfrågas. Bristande efterfrågan har bedömts bero på att studenter söker sitt boende i de kommuner där de ska studera.

Kommunernas bedömning av möjligheter att erbjuda bostäder åt anvisade nyanlända bedöms på en skala mellan ett och sju, där ett är mycket dåliga och där sju är mycket goda. Två kommuner har svarat sju, en kommun har svarat sex, två kommuner har svarat

fem, en kommun har svarat fyra, en kommun har svarat tre och en kommun har svarat två.

Fyra av åtta kommuner har svarat att det råder ett underskott av bostäder för självbosatta nyanlända. Tre kommuner svarar att det råder balans och en kommun har rapporterat att det finns ett överskott av bostäder.

För äldre finns det flera olika bostadsformer. Dels finns det bostäder i det vanliga beståndet, seniorbostäder¹⁶ och trygghetsbostäder¹⁷. I hälften av länets åtta kommuner råder det balans på seniorboenden, i tre råder det underskott och i en råder det överskott. I hälften av länets kommuner finns det trygghetsboenden och i alla dessa fyra råder det underskott på bostäder. Kommunen är också enligt Socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd, så kallade särskilda boenden. Idag råder det underskott i fem av åtta kommuner på denna typ av boenden. I resterande tre råder det balans.

Enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) (LSS), ska kommunen ha insatsen bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Det kan utformas på olika sätt. Gruppboendestad är ett mindre antal lägenheter med gemensamhetsutrymme och tillgång till en fast personalgrupp dygnet runt. Den enskilde har behov av tillsyn, omvårdnad och närhet till personal. En av länets åtta kommuner saknar denna boendeform, i tre kommuner råder underskott och i fyra kommuner råder balans.

Servicebostäder består i stället av ett antal lägenheter och tillgång till gemensam service samt personal som kan kontaktas dygnet runt. Lägenheterna är anpassade efter de enskildas behov och

¹⁶ Seniorbostäder är helt vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet och med större möjlighet till gemenskap. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget bostadsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns som hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter.

¹⁷ Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar tillgång till större gemenskap och trygghet. Denna boendeform ska inte förväxlas med bostadsbedömt trygghetsboende, som beskrivs ovan. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Med trygghetsbostäder menar vi i enkäten trygghetsbostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

ligger ofta samlade. Detta räknas som en mellanform mellan helt självständigt boende i egen lägenhet och lägenhet i gruppbostad. I länets alla kommuner råder det balans på denna bostadsform.

Slutligen finns också bostadsformen annan särskild anpassad bostad. Här behövs ingen fast bemanning, stöd och service ges genom andra insatser. Denna form av boende är relativt ovanlig i landet. Det råder balans i fem av åtta kommuner och i tre saknas denna boendeform.

4.4 Kommunernas beskrivning av bostadsmarknadsläget

I bostadsmarknadsenkäten beskriver kommunerna bostadsmarknadsläget i respektive kommun.¹⁸ Hur marknadsläget ser ut i respektive kommun redovisas nedan.

4.4.1 Enköpings kommun

Kommunen ser fortsatt en stor effekt av dagens världsläge i och med att avsevärt färre byggprojekt startades under 2024 än de senaste tio åren. De tror att detta kommer att fortsätta även under 2025, men har förhoppningar att fler bostadsprojekt kommer dras i gång under 2026. Kommunen har en god planberedskap om cirka 2 400 bostäder som kan börja byggas när marknaden är redo för det.

På hyresmarknaden har kommunen fortsatt ett stort antal outhyrda hyresrätter. Cirka 250 bostäder är vakanta i hyresrättsbeståndet. Dessa bostäder är uteslutande nyproducerade och har därmed en högre hyra. Det kommunala bostadsbolaget vittnar om att deras äldre och därmed billigare bostadsbestånd fortsatt är mycket eftertraktade. Observera att detta är en ögonblicksbild, och att cirka 110 av de vakanta bostäderna nyligen kommit ut på marknaden.¹⁹

4.4.2 Heby kommun

Läget på bostadsmarknaden på grund av den allmänna konjunkturutvecklingen med en generell försämring av hushållens ekonomi samt med en ansträngd byggsektor gör att

¹⁸ Observera att i årets enkät har frågan om bostadsmarknadsläget justerats till att endast handla om utbud och efterfrågan. Frågan tar därmed inte längre hänsyn till utbud i förhållande till behov.

¹⁹ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

nybyggnationen gått ner i kommunen från 2023. Befolkningsutvecklingen framöver i kommunen visar på ett ökande behov av bostäder till äldre och en ökande andel barn. Efterfrågan finns på boende i flerbostadshus och behov av hyresrätter i olika storlekar föreligger. Unga vuxna har svårt att hitta ett lämpligt första boende vilket leder till att de behöver söka sitt första boende utanför kommunen.

Kommunen har sex tätorter där några av orterna har ett större behov än andra. De orter som har god tillgång till service och kollektivtrafik har även ett större behov av bostäder för särskilda grupper. I kommunen planeras det för nya bostäder, både i flerbostadshus och småhus.

Heby kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen 2019. Dessa visar på ett behov av att det tillkommer 60 nya bostäder per år i kommunen. Siffran togs fram genom en analys av bostadsmarknaden samt bostadssituationen för samtliga grupper i respektive ort. Heby har under 2022 påbörjat arbetet med framtagandet av en ny kommunövergripande översiktsplan. Under början av 2023 antogs en ny fördjupad översiktsplan för Morgongåva tätort som bland annat syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i en ort som starkt kommit att präglas av e-handels logistiketableringar och därmed en snabb expansion.²⁰

4.4.3 Håbo kommun

Bostadsbeståndet i Håbo kommun är relativt homogent, med en stor andel småhus och en relativt liten andel lägenheter. Det råder en hög efterfrågan på småhus, från bland annat barnfamiljer, men även efterfrågan på olika typer av lägenheter. Det finns behov av ett mer varierat bostadsbestånd i Bålsta med olika typer av boenden och upplåtelseformer. Relativt många lägenheter med olika upplåtelseformer har dock färdigställts under de senaste åren i Bålsta.

Det råder ekonomiska utmaningar för exploatörer, vilket påverkar nybyggnation och färdigställande av bostäder i kommunen. Fler hyreslägenheter med än lägre hyresnivå vore önskvärt, men går ej att uppfylla via nyproduktion. Fler småhustomter för självbyggeri är också önskvärt. Det finns ett behov av ett mer varierat bostadsbestånd även utanför centralorten, där bostadsbeståndet idag nästan uteslutande utgörs av småhus. Ett mer varierat bostadsbestånd utanför centralorten skulle gynna personer som

²⁰ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

önskar bo kvar i sin ort men söker ett annat typ av boende än småhus/äganderätt, till exempel unga vuxna och äldre personer.²¹

4.4.4 Knivsta kommun

Bostadsmarknadsläget i Knivsta kommun är i grunden mycket gynnsamt, drivet av kommunens läge samt möjlighet till in- och utpendling till stora arbetsmarknader i Stockholm och Uppsala. Efterfrågan bedöms idag överlag vara balanserat, med överutbud av centralt belägna små nyproducerade lägenheter (hyresrätt samt bostadsrätt).

Överutbudet av små centrala lägenheter till trots, finns efterfrågan på små prisvärda lägenheter för exempelvis unga. Efterfrågan finns på större bostäder i hela kommunen. Andra former än de traditionella upplåtelseformerna, till exempel hyrköp, bedöms kunna leda till stimulerade flyttkedjor och lägre trösklar på bostadsmarknaden. Sammanfattningsvis behöver kommunen balansera det befintliga och kommande utbudet av centralt belägna små hyresrätter samt befintligt överskott av små bostadsrätter med andra typer av bostäder för att åstadkomma en spridning i bostadsbeståndet som matchar efterfrågan.²²

4.4.5 Tierps kommun

Tierps kommuns befolkningsmängd har ökat sedan 2014 fram till 2021 på grund av bland annat ökad inflyttning till kommunen. Befolkningen minskade sedan fram till och med 2023 vilket till stor del kan förklaras av både minskat flyttningsnetto och födelsenetto under samma period. Under år 2024 kvarstod ett negativt födelsenetto men flyttningsnettot var positivt. Ungefär hälften av de inflyttade kommer från det egna länet.

Tierps kommuns befolkning har en medelålder på 44,5 år och de största åldersgrupperna är personer mellan 30–34 år och 50–54 och 55–59 år. Det är fortsatt ett underskott på bostadsmarknaden, framför allt i Tierps köping. I Örbyhus är planberedskapen för villabebyggelse låg. En ny och storskalig detaljplan (Västra Libbarbo) med huvudfokus på villabebyggelse står inför samråd, men har legat vilande på grund av underbemanning på planeringssidan. I majoriteten av de mindre orterna finns god eller någorlunda god planberedskap för bostäder i förhållande till efterfrågan.

²¹ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

²² Ibid.

Tierpsbyggen har under året haft en ökning av vakanser och en trögare uthyrning främst på två mindre orter samt när det gäller nyproducerade ettor och andra lägenheter med en högre hyra. Strategisk och långsiktig planering, i samverkan mellan Tierps kommun och Tierpsbyggen, har bidragit till att flyttkedjorna börjar komma i gång i kommunen. Allt fler äldre villaägare väljer att flytta till lägenhet, vilket leder till att hus blir tillgängliga på marknaden för till exempel barnfamiljer. En trend de senaste åren har varit omvandling av centrala lokaler till hyreslägenheter, en trend kommunen bedömer kommer fortgå i liknande omfattning även framöver.²³

4.4.6 Uppsala kommun

Uppsala kommun är en av de kommuner som växer mest i länet. Föregående år växte Sveriges befolkning med 36 003 personer och Uppsala kommun växte med hela 2 687 personer vilket betyder att kommunen stod för hela 7,4 procent av den nationella befolkningstillväxten.

Utifrån kommunens tidigare behovsberäkningar och nu även med Boverkets underlag har det stora flertalet hushåll ett godtagbart boende men det finns också hushåll som inte har det. De senaste årens ökade räntekostnader och högre inflation har bidragit till ökade boendekostnader och minskad förmåga att efterfråga nybyggda bostäder. Antalet färdiga bostäder i nyproduktion kommer att minska de närmsta åren och påverka möjligheten att hitta en ny bostad att flytta till.²⁴

4.4.7 Älvkarleby kommun

Kommunen har ett visst underskott av bostäder. Invånarantalet har ökat under den senaste tio-femtonårsperioden, särskilt i centralorten Skutskär, samtidigt som nybyggnadstakten åtminstone i början av perioden varit låg. De senaste åren har dock den positiva befolkningsutvecklingen stannat av och övergått i en liten befolkningsminskning.

Befolkningsprognoserna visar att kommunen kommer att få en betydande ökning av antalet äldre invånare under kommande tioårsperiod. Det ökar behovet av bostäder som ur tillgänglighets- och trygghetssynpunkt är anpassade för äldre och personer med funktionsvariation. Kommunen domineras annars av småhus/villabebyggelse. Prisutvecklingen indikerar att

²³ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

²⁴ Ibid.

efterfrågan på småhus ökat även om prisnivån fortfarande är låg i förhållande till både rikssnitt och grannkommunen Gävle. Utbudet av bostadsrätter är relativt litet. Det kommunala bostadsbolaget är den klart största aktören på hyresrättsmarknaden. Bostadsmarknad och arbetsmarknad delas i stor utsträckning med grannkommunen Gävle.²⁵

4.4.8 Östhammars kommun

Östhammar kommun är en av de nordliga kommuner som nu förbereder sig inför nya och växande industrietableringar inom den gröna omställningen, vilket ställer krav på tillgängliga bostäder för både nuvarande och kommande invånare. För att gynna bostadsmarknaden har kommunen tagit hänsyn till omställningen i sina riktlinjer för bostadsförsörjning.

För närvarande ligger nyproduktionen av bostäder under behovet av bostäder, särskilt om man tar hänsyn till den gröna omställningen. Förutsättningar för bostadsbyggande har stärkts de senaste åren. VA-utbyggnad, ökad planberedskap och förtätning förväntas kunna öka bostadsproduktionen. Kommunen arbetar tillsammans med externa aktörer för att öka bostadsbyggandet.²⁶

Under några år har befolkningen i kommunen minskat, vilket berott på bland annat ett flyttningsunderskott. År 2024 var det dock fler som flyttade till kommunen än som flyttade från kommunen. De allra flesta som flyttade till kommunen flyttade inom länet.

4.5 Kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna varje år uppskatta hur många bostäder som kommer byggas. Kommunernas svar indikerar att kommunerna förväntar sig att lite fler bostäder kommer påbörjas i år och framåt. Föregående år svarade kommunerna att de förväntade sig att det skulle tillkomma 3 082 bostäder år 2024 och 2025. I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna i länet svarat att de förväntar sig att det påbörjas

3 930 bostäder i länet under åren 2025 och 2026.

²⁵ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

²⁶ Ibid.

I tabellen nedan återges respektive kommuns uppskattning av antalet påbörjade bostäder i länets olika kommuner.

Länsstyrelsen vill dock påpeka att fler kommuner i länet lyft att det just nu är svårt att prognostisera antalet förväntat påbörjade bostäder. Det finns därför skäl att läsa det uppskattade antalet med viss försiktighet.

Tabell 2. Förväntat påbörjande av bostäder år 2025 och 2026 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus.

Kommun	Totalt hyresrätter	Totalt bostadsrätter	Totalt Ägarlägenheter	Totalt antal småhus (samtliga upplåtelseformer)	Totalt antal förväntat påbörjande bostäder
Enköping	218	40	0	163	421
Heby	0	0	0	18	18
Håbo	0	154	0	110	264
Knivsta	230	0	0	400	630
Tierp	0	50	0	25	75
Uppsala	1000	900	0	300	2200
Älvkarleby	62	0	0	25	87
Östhammar	20	70	0	145	235
Totalt i Uppsala län	1530	1214	0	1186	3930

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2025.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att främja fortsatt och ökat byggande av bostäder eftersom Uppsala län så länge har haft en så stor befolkningstillväxt och för att underskottet av bostäder fortfarande består. Ytterligare skäl till att det är viktigt med ett ökat bostadsbyggande är att forskning visar att en hög byggtakt har positiva effekter för hushåll med låga inkomster. I kommuner med högre byggtakt får alla inkomstgrupper bättre tillgång till nyare bostäder och större bostadsyta.²⁷ Byggandet av bostäder ska dock inte enbart räknas i antalet bostäder utan det är lika viktigt

²⁷ [Hög byggtakt har positiva effekter för hushåll med låga inkomster visar ny doktorsavhandling - Uppsala universitet](#)

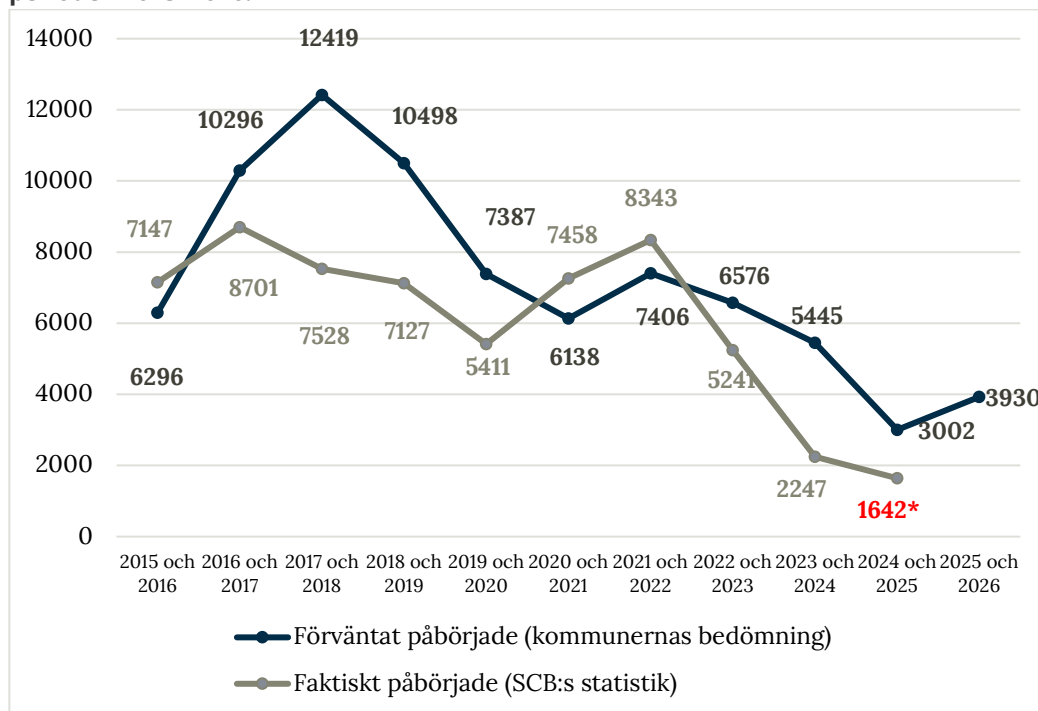
att det byggs rätt bostäder på rätt plats.

4.6 Påbörjat bostadsbyggande

Länsstyrelsen kan konstatera att det faktiska antalet påbörjade bostäder skiljer sig åt jämfört med vad kommunernas förväntan, inte är unikt för Uppsala län.

Boverkets nationella statistik beträffande förväntat påbörjande och faktiskt påbörjande visar också på att kommunerna ur ett nationellt perspektiv tenderar att överskatta förväntat påbörjande i förhållande till vad det faktiska utfallet blir.

Diagram 1. Förväntat påbörjade bostäder i Uppsala län (kommunernas bedömning) jämfört med faktiskt påbörjade (SCB:s statistik) under perioden 2015–2026.



*Siffran är endast fastställd för år 2024, statistiken för år 2025 fastställs kommande år och finns därmed ej med i denna beräkning.

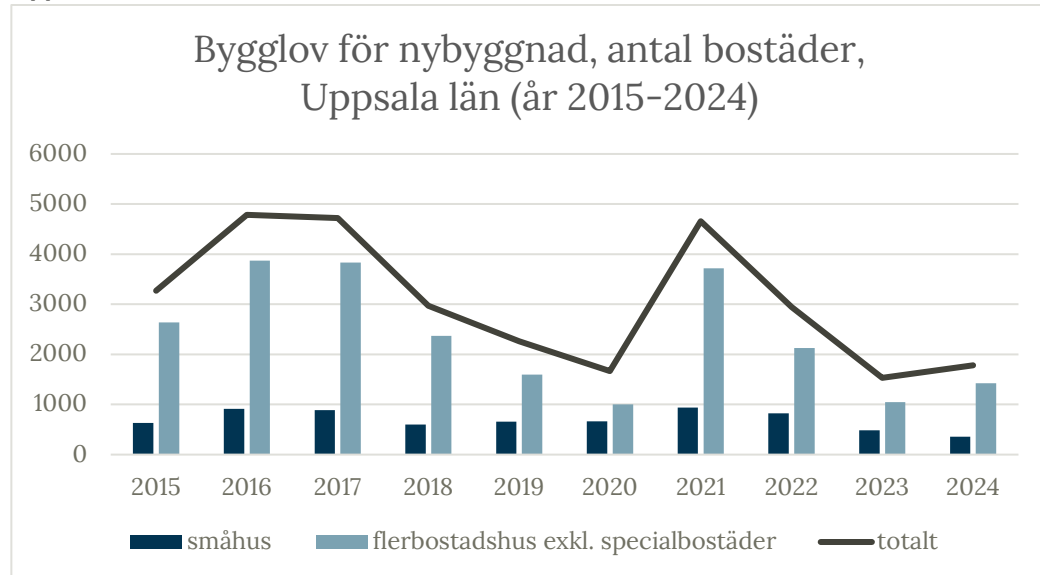
Källa: Analys av regional bostadsmarknad åren 2015–2026 Uppsala län samt SCB 2025-05-12.

4.7 Ökat intresse för bostadsbyggande

Antalet förväntade påbörjade bostäder kan bedömas utifrån olika parametrar. Antalet beviljade bygglov för bostäder är en sådan faktor. Antalet över tid kan säga något om intresset för att bygga

bostäder.

Diagram 2. Beviljade bygglov för nybyggda antal lägenheter år 2015–2024 i Uppsala, småhus och flerbostadshus.



*Statistik är endast fastställd för år 2024, statistiken för år 2025 fastställs kommande år och finns därmed ej med i denna beräkning.

Antalet beviljade bygglov i länet för både flerbostadshus och småhus ökade år 2015 från dryga 3 000 till närmare 5 000 år 2016 och 2017. Därefter följde ett par år av minskade antal bygglov för att stiga kraftigt under år 2020 fram till 2021. Antalet beviljade bygglov föll dock snabbt under år 2021 och har fortsatt falla fram till år 2023. Men under 2024 syns en liten ökning. Både småhus och flerbostadshus har följt ungefär samma mönster.

I möte med länets kommuner under februari 2025 har också flera kommuner sagt att de anar att intresset för byggandet ökat. Ett flertal kommuner i länet sa i februari i år att man förväntade sig ett ökat byggande under 2026 vilket är positivt.

4.8 Minskad befolkningstillväxt och färre färdigställda bostäder

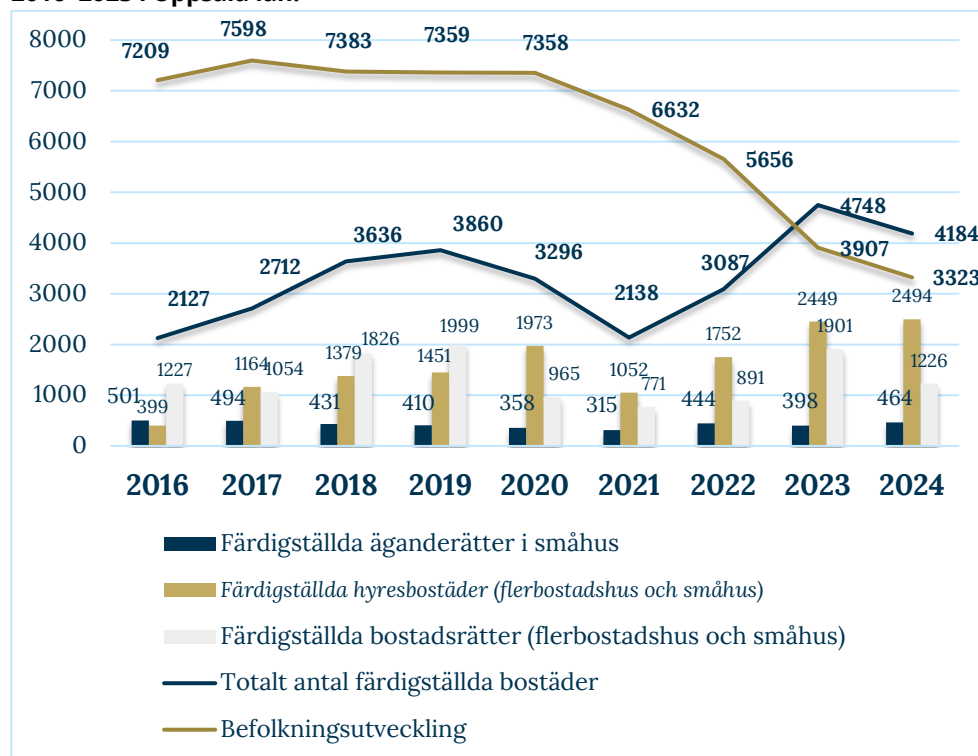
Förväntningarna på bostadsmarknaden behöver också ställas mot vad som har byggts. De senaste åren har antalet färdigställda bostäder ökat. Under år 2023 färdigställdes enligt statistik från SCB totalt 4 748 bostäder (småhus äganderätt samt hyresbostäder och bostadsrätter i flerbostadshus) i länet genom nybyggnad. Genom ombyggnad tillkom ytterligare 264 bostäder. Det är det

högsta antalet på över 30 år. Under 2024 färdigställdes något färre bostäder genom nybyggnad i länet, 4 171 bostäder. Även antalet bostäder som tillkommit genom ombyggnation minskade föregående år då endast 44 bostäder tillkom.

I föregående analys skrev Länsstyrelsen att även om diagrammet då visade en uppåtgående trend vad gäller antalet faktiskt byggda bostäder så väntades den utvecklingen vända. År 2021 var antalet påbörjade bostäder på toppnivåer och nu ser vi tydligt att flest antal bostäder färdigställdes 2023 men att antalet föll under år 2024. De närmaste åren kommer antalet färdigställda bostäder, givet sambandet mellan påbörjade och färdigställda bostäder, troligen fortsätta att minska.

Nedan illustreras befolkningsförändringen i länet i relation till antalet färdigställda bostäder utifrån data från SCB. Befolkningsförändringen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut.

Diagram 3. Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder år 2016–2023 i Uppsala län.



Källa: Analys av regional bostadsmarknad år 2024, Uppsala län, samt SCB.

5 Grupper som riskerar utanförskap och utsatthet

5.1 Särskilda identifierade grupper

På internationell och nationell nivå finns nu grupper som har identifierats som särskilda i sin utsatthet och som fått speciallagstiftning som skydd för deras rätt till bostad. FN:s kommitté för de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna har uppmärksammat grupper som riskerar särskild utsatthet, till exempel barn, äldre och personer med funktionsnedsättning men även andra grupper som konventionsstaterna själva identifierar.²⁸ Fler kommuner i länet har till exempel sagt att nyanlända personer som saknar bostad efter etableringsperioden riskerar utanförskap och utsatthet på bostadsmarknaden.²⁹

Utsattheten på bostadsmarknaden är flerbottnad och det gäller särskilt för individer som tillhör en eller flera av de identifierade särskilt utsatta grupperna. Även barn i hushåll med enkel eller dubbel utsatthet kan anses vara särskilt utsatta på bostadsmarknaden.³⁰ Utsattheten begränsar sig dock inte till särskilt utsatta grupper utan kan drabba alla och bero på en rad olika saker.³¹

5.2 Alla kan riskera hamna i utanförskap och utsatthet

I samtal med både civilsamhället och kommunerna har indelningen i olika grupper skapat en tydligare bild av vilka som kan behöver mer stöd på bostadsmarknaden. Alla kan dock någon gång i livet riskera hamna eller hamna i utsatthet och utanförskap

²⁸ OHCHR, CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant).

²⁹ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

³⁰ Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län, s 9–11.

³¹ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

på bostadsmarknaden.³² Utsatthet och utanförskap kan bero på många olika faktorer, snarare än grupptillhörighet.³³ Det är till exempel inte ovanligt att utanförskap och utsatthet kan härledas till en livskris eller en eller flera för den enskilde oförutsägbara händelser eller situationer.³⁴

Orsakerna till att någon befinner sig i utsatthet eller i ett utanförskap är därför viktiga att diskutera, framför allt för att bryta ett vi och dem-tänk. Civilsamhället och kommunerna har belyst flera orsaker till utanförskap och utsatthet. I denna analys kallar vi dem hinder för att alla ska få en bostad, vilka redogörs för nedan.

5.3 Exempel på kommunala utmaningar

5.3.1 Arbetet för att förebygga och motverka hemlöshet

Hemlöshet är en konsekvens av att varken individen själv eller de allmänna lyckas med sin bostadsförsörjning, på kort eller lång sikt. En del av kommunernas arbete med bostadsförsörjning är att motverka och förebygga hemlöshet för att stötta den enskilde. Hemlösa var inte överraskande också en grupp som både civilsamhället och kommunerna betonade var utsatta och som kunde stå längst från bostadsmarknaden.³⁵

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna i länet besvarat hur de arbetar med att motverka hemlöshet. Kommunen får i enkäten möjlighet att kryssa i vissa förvalda alternativ på åtgärder. Olika kommuner arbetar på olika sätt och vilka åtgärder som vidtas i länets kommuner redogörs nedan.

Ingen kommun i länet använder sig idag av förtur för att motverka eller förebygga hemlöshet. En kommun använder hyresgarantier. Sex kommuner arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, där man skapar förutsättningar för rådgivning eller särskilda insatser. Fyra kommuner ställer krav på

³² Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

³³ Ibid.

³⁴ Ibid.

³⁵ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner och samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

att det allmännyttiga bostadsföretaget att de ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst genom ägardirektivet eller genom särskild överenskommelse.

Samtliga av länets kommuner arbetar med andrahandsuthyrning av bostäder som ett sätt att förebygga och motverka hemlöshet. En kommun arbetar med uthyrning av bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen. En kommun arbetar med Bostad först genom förstahandskontrakt och fyra genom andrahandskontrakt. Fyra kommuner erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända. En kommun använder sig av egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut under lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning.

5.3.2 Arbetet för att förebygga och motverka vräkningar

Vräkningar kan bero på en rad olika orsaker men handlar ytterst om att en hyresgäst begått ett kontraktsrättsligt avtalsbrott. Vräkningar kan också ses som en konsekvens av att den enskilda eller det allmänna misslyckas med bostadsförsörjningen. En del av kommunernas arbete med bostadsförsörjning är därför också att motverka och förebygga vräkningar på olika sätt. Alla kommuner arbetar för att motverka eller förebygga vräkningar, det framgår av bostadsmarknadsenkäten och återges nedan.

I tre kommuner finns det redan antagna strategier för arbetet. I en kommun har till exempel en gemensamhetsförklaring mellan allmännyttan och kommunen upprättats med ett tydligt syfte att motverka vräkning. I arbetet ingår kommunalt samarbete, snabb kontakt och gemensamma möten tillsammans med hyresgäster som har hyresskulder. I en kommun finns inget politiskt beslut men en gemensamt antagen rutin från 2019. I den kommunen är kärnan i arbetet att samla kompetenser som möter målgruppen och kan sätta in tidigt stöd för en effektiv fördelning av bostäder i kommunen. I fyra kommuner i länet finns en person som är formellt utsedd för att samordna arbetet.

Framgångsfaktorer som utpekats i fritextsvar är gott samarbete med det kommunala bostadsbolaget och privata hyresbolag. Den goda samverkan med bostadsbolaget har många gånger inneburit att bolaget och kronofogden har kunnat avvakta beslut om avhysning i väntan på att god man tillsätts, skulden betalats eller att insatser som ekonomiskt stöd eller hemtjänst kan sättas in. Bra samverkan internt mellan boendestöd, socialpsykiatri och

hemtjänst gör att oro i bostadsrelaterade frågor snabbt kan komma till socialtjänstens kännedom.

Även gott internt samarbete inom vård- och omsorgsförvaltningen lyfts som viktigt. I en kommun sker sådan samverkan inom ramen för ett utvecklingsarbete benämnt "EN socialtjänst" där de snabbt kan samverka med till exempel biståndsenheten för att tidigt identifiera behov av exempelvis god man/förvaltare. Flera kommuner har också dialoger med privata fastighetsbolag som en del av arbetet med att motverka och förebygga vräkningar.³⁶

5.3.3. Hyresvärdarnas krav på hyresgäster

I år har kommunerna särskilt påtalat att hyresvärdars krav på hyresgästerna är ett hinder för att tillgodose bostadsbehov på bostadsmarknaden, det vill säga att alla ska få en bostad. Flera olika kommuner arbetar för att sänka kraven på hyresgästerna och har sänkt kraven på hyresgästerna i sina så kallade uthyrningspolicys.³⁷

Idag har sju av åtta allmännyttor krav på att den sökande ska ha egen inkomst. I en allmännytta kan de boendes gemensamma inkomster sammanräknas för att kunna uppnå inkomstkravet. Fyra kommuner i länet arbetar nu med att se över allmännyttans inkomstkrav för att minska kraven på hyresgästen och tröskeln in på bostadsmarknaden. Det görs bland annat för att motverka hemlöshet.

Hur stora inkomster en hyresgäst måste ha varierar också mellan olika allmännyttor. En allmännytta ställer krav på att nettoinkomsten ska vara dubbla månadshyran, en annan ställer krav utifrån riksnormen och en tredje har uttryckligen skrivit att kravet är att hyran ska uppgå till den normhyra som Kronofogdemyndigheten fastställer. I andra fall kan inkomstkravet formuleras som att det ska vara en "godtagbar inkomst". I fem av åtta allmännyttor ställs krav på att hyresgästen kan stärka inkomst sex månader innan och eller sex månader efter tillträde, exempelvis genom intyg.

Vilken typ av inkomst som accepteras är också olika mellan allmännyttorna. Vissa har i sin uthyrningspolicy skrivit vilka inkomster som godkänns, vilket kan ge hyresgästen en

³⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

³⁷ Länsstyrelsens sammanställning av samtliga gällande allmännyttiga bostadsbolags och styrelser uthyrningspolicys.

uppfattning om sina chanser. Lön från arbete, anställning och eget företag godkänns av samtliga. A-kassa, studiemedel, etableringsersättning och pension anges som godkända inkomster i fyra av åtta allmännyttors uthyrningspolicys. Ersättning från försäkringskassa (såsom föräldrapenning, sjuk- och aktivitetsersättning) liksom bostadsbidrag och bostadstillägg anges som godtagbara inkomster av tre allmännyttor. Två allmännyttor har också angivit att det kan ta hänsyn till långsiktigt sparande och försörjningsstöd styrkt av kommunen i sin inkomstprövning.

Allmännyttorna har också olika syn på skulder, betalningsanmärkningar, inkassokrav och sena hyror. Två allmännyttor anger att hyresgästen inte får ha några skulder. En anger att det inte får finnas någon aktuell skuld. En anger att det inte får finnas inkassokrav. En anger att hyresgästen inte tidigare får ha varit sen med hyror. Fyra anger att det inte får finnas skulder till bolaget. Två anger att det inte får finnas skulder till andra fastighetsägare. Sex anger att det inte får finnas några betalningsanmärkningar. Fyra anger att det inte får finnas någon skuld till Kronofogdemyndigheten. Tre kommuner anger att de kan acceptera borgensman om hyresgästen har skulder eller betalningsanmärkningar.

Kommunala hyresgarantier innebär att kommuner genom borgensåtagande kan stötta behövande hyresgäster ekonomiskt om det skulle behövas. Hyresgarantierna i sig kan inte tvinga hyresvärdarna att hyra ut men de kan ge en ökad säkerhet för en hyresvärd då kommunen står som säkerhet för betalningen. Två kommuner i länet använder sig av verktyget varav en av dessa använder det i arbetet med att förebygga hemlöshet. Fyra kommuner säger att frågan om användning av hyresgarantier inte varit aktuellt för övervägande. De kommuner som angivit det menar att det statliga bidrag som kommunerna kan ansöka om för sina hyresgarantier inte täcker kommunens ekonomiska risker.

Även andra krav förekommer. Sex av åtta allmännyttor har krav på goda referenser. Fyra av åtta har krav på folkbokföring och hemförsäkring.³⁸

5.3.4 Arbete för att få rätt bostäder på rätt plats

Kommunerna arbetar med olika typer av verktyg för att förbereda för bostäder av rätt hustyp, på rätt ställen och i rätt storlek.

³⁸ Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Majoriteten av länets kommuner har gjort sina analyser och tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och ser också över sin planberedskap för att kunna erbjuda bostäder när marknaden kommer i gång igen. I samtal med kommunerna har det framkommit att flera kommuner ser över sina markanvisningsavtal.³⁹

5.3.5 Arbete för billigare bostäder och bostadsmodeller

Många kommuner arbetar med att försöka tillgodose behovet av billigare bostäder på olika sätt, till exempel genom att introducera nya bostadsformer som delningsboenden och ombyggnation av lokaler till bostäder. Hälften av länets kommuner lyfter dock att det allmännyttiga bostadsbolaget inte kan bygga prisrimliga bostäder. Kommunerna uppger att det borttagna investeringsstödet behövs för att ge möjlighet att utöka det hyresrättsliga beståndet, när färre kan köpa ny bostad.

5.3.6 Arbete för ett gott bostadssocialt arbete

Det finns flera utmaningar inom kommunerna och en av länets kommuner formulerade några av dem i fritextsvar i bostadsmarknadsenkäten.

En utmaning är att tjänstemän inom socialtjänsten kan behöva tolka de juridiska frågorna runt bostadsrelaterade frågor så att allt sker på rätt sätt. Det kan röra allt från uppsökande verksamhet till kontraktens formuleringar, krav från hyresvärdar, frågor om hembesök och samverkan mellan olika parter när det inte finns ett tydligt samtycke. Bostadssocialt arbete är av flera skäl ett tidskrävande arbete.

Ytterligare en utmaning är att nå fram till dem som verkligen behöver hjälp. Det kan vara svårt att få till någon typ av insats innan det är för sent för att rädda boendet. Det kan handla om behov av hemtjänst, boendestöd, god man etcetera. Ofta krävs ett stort motivationsarbete för att personen ska ta emot insatsen vilket kan ta mycket tid i anspråk.

³⁹ Boverket, Bostadsmarknadsenkät 2025.

5.4 Hinder för att alla ska få en bostad

5.4.1 Strukturella orättvisor i samhället

En orsak till utanförskap och utsatthet menar fler aktörer från civilsamhället⁴⁰ är strukturella orättvisor i samhället i stort, vilka märks också på bostadsmarknaden. Ojämlika villkor märks på olika sätt och är en av orsakerna till att vissa har svårt att få rätten till bostad tillgodosedd. Civilsamhället menar att ett ojämlikt samhälle också skapar en bostadsmarknad där en individs chanser beror på till exempel kön eller etnicitet.⁴¹

5.4.2. Avsaknad av stöd till den enskilde

Civilsamhället lyfter att det saknas tillräckligt effektiva strukturer för att stötta den enskilde. Det saknas idag en tillräcklig samverkan inom och mellan olika aktörer. Det resulterar i att den enskilde bollas runt i stället för att den enskilde får ett gediget stöd runt sig.⁴² Flera kommuner har också betonat att personer som faller mellan stolarna mellan socialförvaltning, vård- och omsorgsförvaltningen och psykiatrin är eller riskerar bli utsatta på bostadsmarknaden.⁴³ Bostad först har av flera aktörer i civilsamhället lyfts som ett exempel på en viktig åtgärd som tar hänsyn till den enskildes behov, men att det behövs fler sådana bostäder och för flera grupper.⁴⁴

5.4.3 Höga trösklar för att få hjälp

Uppfattningen är att trösklarna för att få hjälp av det allmänna är för höga. En boendeenhet vid en kommun kan till exempel kräva att personen varit drogfri eller att den är drogfri för att hjälpa till med bostad. Samtidigt kan personen behöva en bostad för att ha en trygg plats att påbörja sin resa ut ur missbruk.⁴⁵

I andra exempel består tröskeln i att en bostadsbehövande behöver ha en bostad för att få en bostad. Ett hemlöst par i behov

⁴⁰ De aktörer som var representerade på samtal och workshop den 21 mars 2025 var: Barnombudet, Studieförbundet vuxenskolan, Uppsala kvinnojour, Refugee Support, Mikaelsgården, Hyresgästföreningen, Nybyvision, Svenska kyrkan, Solrosen kvinnojour, Uppsalas stadsmission, Antidiskrimineringsbyrån.

⁴¹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁴² Ibid.

⁴³ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

⁴⁴ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁴⁵ Ibid.

av äldreboende kunde till exempel inte få en behovsbedömning som är ett krav inför äldreboende. Bedömningen görs via hemtjänsten men paret hade ingen bostad.⁴⁶ Ibland måste personer stå i akut hemlöshet för att få hjälp. I vissa situationer kan ett juridiskt ombud i tidigt skede veta att personen kommer bli av med sin bostad redan inför en rättsprocess. Rätten att bibehålla bostaden kan vara förverkad på grund av sen hyra, redan innan beslut eller dom har meddelats av nämnd eller domstol. I en sådan situation vet hyresgästen att den inte kommer få bo kvar. Vissa kommuner avvaktar dock beslut, domslut, lagakraft och i värsta fall en avhysning innan hjälp erbjuds. Arbetet med att förebygga hemlöshet och utanförskap är därför mycket viktigt, då en risk för att hamna i utsatthet och utanförskap är att insatserna kommer för sent.⁴⁷

Kommunerna är också beroende av andra myndigheters stöd till den enskilde. En kommun i länet har sagt att en utmaning för socialtjänsten och individerna är överförmyndarnämndens långa handläggningstider. Tiden för tillsättande av god man och förvaltare kan uppgå till två år, vilket medför att en enskild i behov av stöd inte får det stöd som behövs eller att stödet ges för sent.⁴⁸

5.4.4 Bristande tilltro och tillit

Flera kommuner har lyft att utsatthet och utanförskap också kan bero på att vissa individer och ibland grupper saknar tilltro till myndigheter.⁴⁹ Civilsamhället lägger därtill att tillit ibland kan skadas av lagars och myndigheters motstridiga budskap eller krav på den enskilda. Det allmänna kräver att du har en bostad för att kunna ta hand om dina barn och vill ta hänsyn till barnens bästa och deras rättigheter. Men barnens rätt till bostad vägs inte in i vräkningsprocesser och de allmänna avvaktar ibland tills föräldern står akut utan bostad för att familjen och barnen ska erbjudas hjälp och stöd med bostad. Signalen blir då att den enskilde behöver klara sig själv och inte kan förlita sig på det allmänna, i vart fall fram tills bostadslösheten är ett faktum.⁵⁰

5.4.5 Hyresvärdar ställer höga krav

Ett annat hinder för att tillgodose bostadsbehoven i länet är enligt

⁴⁶ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

⁴⁹ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

⁵⁰ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

kommunerna att hyresvärdar ställer höga krav (exempelvis fast anställning, referenser etcetera) för att en person ska kunna erhålla ett kontrakt. Hälften av länets åtta kommuner anger att det är ett hinder för arbetet med att bostadsförsörja invånarna.⁵¹ Civilsamhället menar att ett av de största hindren för att alla ska få en bostad är att hyresvärdar ställer krav på vissa inkomster vid inkomstprövningar och att en del inkomster inte alls godkänns som inkomster. Ytterligare hinder som civilsamhället lyft är att det ställs krav på att en person ska vara skuldfri och inte ha betalningsanmärkningar.⁵²

5.4.6 Informationen behöver anpassas mera

Civilsamhället lyfter också att det inte räcker med att de allmänna, hyresvärdar eller civilsamhället ger information till den enskilda. Informationen behöver ges på ett effektivt sätt. Informationens tajming och innehåll är avgörande. Personer som till exempel har fokus på att fly livsfarliga destruktiva förhållanden eller mellan länder kan behöva samma information flera gånger eller olika information i olika omgångar för att kunna ta emot den. Under sådana förhållanden kan det dessutom vara svårt att själv leta reda på information och förstå informationen. Det gäller till exempel våldsutsatta eller asylsökande eller en person i en annan form av livskris. Personer som inte har goda kunskaper i svenska språket behöver också en information som de kan tillgodogöras sig.⁵³

5.4.7 Tekniskt och digitalt utanförskap

Civilsamhället och kommunerna lyfter också ett utanförskap som hör ihop med vårt högteknologiska och digitaliserade samhälle. Ett av hindren för att alla ska få en bostad är att det idag finns ett digitalt och tekniskt utanförskap, där kontakt med aktörer på bostadsmarknaden eller det allmänna via digitala tjänster antingen upplevs för svår eller omöjlig.⁵⁴ Alla har inte en egen telefon, ett Bank-ID eller en e-post.⁵⁵ Det finns också personer utan legitimation som riskerar utanförskap och utsatthet.⁵⁶

Idag ställs det höga krav på tillgång till och kunskap om digital och teknisk utrustning och tjänster. För att få stöd och hjälp kan det

⁵¹ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

⁵² Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

krävas tillgång till och kunskap om datorer, hemsidor, e-post, olika plattformar och applikationer och så vidare. Det påverkar exempelvis möjligheten att ställa sig i bostadskö och söka bostäder. Mycket av dagens information finns på olika hemsidor.⁵⁷ De som befinner sig i tekniskt eller digitalt utanförskap kan därför riskera utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden.⁵⁸

5.4.8 Mer tillgänglighet och service behövs

Ett annat hinder är att myndigheter behöver vara mer tillgängliga. Det finns därför ett behov av att olika myndigheter men också att företag förenklar första kontakten. En utsatt behöver ibland tydligt visas hur den ska få hjälp, information och stöd. Behovet av ökad tillgänglighet och service kan också handla om att informationen ges på ett språk man talar eller läser eller för att det språk som information ges på inte är tillräckligt enkelt och tydligt.⁵⁹

5.4.9 Ekonomiska förutsättningar saknas

Ett av de största hindren för bostadsförsörjningen är att invånare inte har ekonomiska förutsättningar att köpa bostäder i länet. Hälften av länets åtta kommuner anger att det är ett hinder.⁶⁰ Civilsamhället lyfter också individens ekonomiska förutsättningar för konkurrenskraften på bostadsmarknaden.⁶¹ Kommunernas uppfattning är att personer med låg/utan "godtagbar" inkomst för hyresvärdar, personer i behov av ekonomiskt bistånd samt skuldsatta personer riskerar utsatthet och utanförskap. En del kommuner pekar särskilt på gruppen äldre med låg pension som är i behov av skuld- och budgetrådgivning. Även ensamstående föräldrar, framför allt kvinnor med låg eller ingen inkomst, är en grupp med ökad risk på grund av att de generellt har lägre inkomster än sina manliga motsvarigheter. Andra grupper som kommunerna kommit i kontakt med är personer som efter kostnadsökningar nu har svårt att klara av sina åtaganden, till exempel lån till sin bostadsrätt. Även unga vuxna utan sysselsättning, med psykisk ohälsa, skulder och missbruk och äldre personer med ekonomiska svårigheter riskerar utsatthet och

⁵⁷ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

⁶¹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

utanförskap menar kommunerna.⁶²

Personer som lever med skulder riskerar utanförskap. Alla hyresvärdar godtar inte hyresgäster med skulder och det kan vara extra svårt för en person som tidigare haft eller har skulder att hitta en bostad. Orsakerna till att man har skulder kan dessutom vara olika och ett symptom på något annat, så ekonomisk rådgivning eller skuldrådgivningen kanske inte hjälper i längden.⁶³

5.4.10 Våldsutsatthet

Civilsamhället lyfter att våld i nära relationer kan vara den bakomliggande orsaken till exempelvis den psykiska ohälsan, skulderna, ekonomiska svårigheter oförmågan att behålla ett jobb och söka bostäder. Enskilda insatser för att stävja bieffekterna av våldet kommer då inte kunna hjälpa. När den utsatta också är utsatt för ekonomiskt våld kommer ekonomiskt bistånd inte gå till den utsatta utan till förövaren.⁶⁴

Andra utsatta personer på bostadsmarknaden kan också behöva leva med skyddade personuppgifter. Ett sätt att skydda individen kan dock bli ett hinder på bostadsmarknaden. En person med skyddade personuppgifter kan inte söka bostad på vanligt sätt. Den våldsutsatta kan inte registrera sig på hemsidor med personnummer och kontaktuppgifter. Ibland krävs det dock för att kunna ställa sig i bostadskö eller få ett erbjudande om kontrakt. En våldsutsatt person kan därför behöva särskild hjälp och stöd att ringa runt och fråga olika hyresvärdar om de skulle kunna ta emot en våldsutsatt person. Det är ett stöd som inte alltid ges av det allmänna och där civilsamhället fått en avgörande roll.⁶⁵

5.4.11 Mer stöd till personer med funktionsnedsättning krävs

Civilsamhället har också påtalat vikten av att också tala om mindre synliga funktionsnedsättningar som hinder vid bostadsförsörjningen. Vissa grupper ökar i samhället idag, så som personer som har någon form av neuropsykiatrisk funktionsnedsättning. Personer med dessa diagnoser kan riskera

⁶² Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

⁶³ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Ibid.

att hamna i en utsatt position och ett utanförskap.

5.4.12 Psykisk ohälsa, beroende och missbruk

Personer med psykisk ohälsa och/eller beroendeproblematik har av kommunerna återkommande nämnts som sårbara på bostadsmarknaden. Ibland handlar det om personer med psykisk ohälsa, ibland om personer med beroendeproblematik och ibland bägge i kombination med till exempel ekonomisk utsatthet.⁶⁶ Den bilden delas av civilsamhället som menar att de inte sällan möter personer som är utsatta och som har både psykisk ohälsa och beroende. Personer med psykisk ohälsa och beroende kan i vissa fall orsakat eller anmodats för störningar i lägenheten och riskera sitt bostadskontrakt.⁶⁷

5.4.13 Utanförskap och utsatthet kan förstärkas och ärvas

Ett utanförskap kan också handla om att man från början fått en svår start i livet och har svårt att ta i kapp på en marknad där andra personer fått helt andra förutsättningar.⁶⁸ Civilsamhället säger att utifrån deras erfarenhet och kunskap kan utsattheten och utanförskapet ärvas ner i generationer. Barn till utsatta riskerar leva både sin barndom och senare sitt vuxna liv i utsatthet och utanförskap.⁶⁹

5.5 Konsekvenserna för den enskilde

5.5.1 Hemlöshet

Hemlöshet kan både vara och leda till ett utanförskap och en utsatthet på bostadsmarknaden, men också i samhället i stort. I Socialstyrelsens hemlöshetkartläggning⁷⁰ uppskattades det att det i länet fanns 1 094 personer som lever i någon form av hemlöshet under 2022 i Uppsala län.⁷¹

123 personer i länet befann sig under mätningen i situation 1, det

⁶⁶ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

⁶⁷ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁶⁸ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁶⁹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁷⁰ Socialstyrelsen, hemlöshetskartläggning. Hemsidan

⁷¹ Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning genomförs under en veckas tid vart sjätte år med hjälp av flera olika aktörer och omfattar fler olika situationer av hemlöshet.

vill säga akut hemlöshet, vilket betyder att de sov i offentliga lokaler/platser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält, bil eller motsvarande.

97 personer befann sig i situation 2, vilket betyder att personen antingen bodde i boende med stöd (tidigare stödboende) eller inackorderingshem, vårdades eller behandlades på SiS-institution, i hem för vård och boende (HVB) eller i familjehem, fick heldygnsvård inom hälso- och sjukvården, inklusive vårdas enligt lagen (1991:1129) om rättspsykiatrisk vård (LRV) och enligt lagen (1991:1128) om psykiatrisk tvångsvård (LPT) eller var intagen inom Kriminalvården (anstalt eller häkte). Personen skulle frigges/flytta inom tre månader efter mätveckan, men var utan egen bostad inför flytten/utskrivningen.

724 personer befann sig i situation 3, det vill säga att de bodde i långsiktiga boendelösningar, med biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SoL). Hit räknas även personer som bodde i träningslägenhet, försökslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt, Bostad först eller motsvarande. Det var personer som omfattades av boendelösningar med någon form av hyresavtal/kontrakt (ofta andrahandskontrakt) där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler med begränsad besittningsrätt.

147 personer befann sig i situation 4, det vill säga personer som bodde ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/bekanta eller hos familj/släktingar under mätveckan. Här ingår även personer som tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) bodde inneboende eller i andra hand hos en privatperson.

5.5.2 Vräkningar

Även vräkningar kan orsaka en utsatthet och ett utanförskap på bostadsmarknaden. Enligt mötet med civilsamhället kontrollerar ofta hyresvärdar potentiella hyresgäster, om personen tidigare vräkts.⁷² Om en person har vräkts ökar sannolikheten för att inte godkännas som hyresgäst, eftersom vräkningen brukar vara tecken på tidigare avtalsbrott. Sena hyresinbetalningar är exempel på sådant kontraktsbrott och det räcker att en liten del av hyran är mer än en vecka sen för att rätten till bostaden ska ha brutits, enligt lag.⁷³ Skälen till att hyresgästen har varit sen med hyran kan vara många. En situation som lyfts av civilsamhället är att lönen

⁷² Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁷³ Jmf 12:12 JB.

täckte hyran bra när man flyttade in men att ökade kostnader senaste åren gjort att fler har små marginaler. Ökade kostnader menar civilsamhället därför ökar risken för utsatthet och utanförskap⁷⁴.

Under de senaste två åren har antalet ansökningar om vräkningar ökat, från 231 år 2022 till 242 år 2024. Antalet verkställda vräkningar har också ökat från 87 år 2022 till 96 år 2024. Högsta antalet vräkningar verkställdes dock år 2023, då antalet var 111 stycken.⁷⁵

5.5.3 Bostadssegregation

I de situationer där bostadsbehovet inte kan mötas med ett för behovet adekvat bostadsbyggande kan också sociala problem uppstå, till exempel trångboddhet och socioekonomiska klyftor. Negativa konsekvenser uppstår både när det är underskott och överskott på bostadsmarknaden. Dagens situation riskerar förvärra redan befintliga socioekonomiska utmaningar på bostadsmarknaden. Ny forskning visar en oroande utveckling, att människor med olika inkomstnivå i allt högre grad bor i skilda områden. Ökningen av inkomstsegregation i Sverige är nästan lika hög som i USA och sambandet är nu statistiskt säkerställt. För personer med barn är utvecklingen allra tydligast.⁷⁶ Forskaren Selcan Mutgan vid Linköpings universitet menar att det är bekräftat att var du bor blir allt viktigare för dina möjligheter.

5.5.4 Andra konsekvenser

Länsstyrelsen frågade flera aktörer från civilsamhället vilka konsekvenserna kan bli av personers utanförskap och utsatthet på bostadsmarknaden. Utifrån deras kunskap och erfarenhet är aktörerna rörande överens om att utanförskap och utsatthet på bostadsmarknaden kan leda till att den enskilde inte får en bostad, att den inte kan flytta till eller ifrån en bostad, kommun eller ett län.

Civilsamhället beskriver också en stagnation i bostadsmarknadens rörelse, som är negativ både för individen och samhället i stort. En del grupper som till exempel våldsutsatta, både den som utsätts och den som bevittnar, riskerar behöva leva kvar i samma bostad och uthärda psykisk och fysisk stress och

⁷⁴ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁷⁵ Kronofogdemyndigheten, Statistik, Vräkningar.

⁷⁶ Linköping Universitet, Människor med olika inkomst isoleras alltmer från varandra, 2023.

våld. Denna riskerar sin hälsa och ytterst sitt liv under tiden de bor där. En annan konsekvens som beskrivs är att någon som inte kan få en långsiktig och stabil bostad ständigt behöver letande efter nya bostäder. Civilsamhället betonar den stress som den enskilde lever under och att det blir svårt att etablera sig eller fortsätta fungera väl i samhället under sådana omständigheter.

Civilsamhället menar att de bevittnar enskilda vända sig till andrahandsmarknader eller den svarta bostadsmarknaden för att tillgodose sitt behov av bostäder, men att de varken vill eller önskar det utan önskar ett stabilt tillsvidarekontrakt.

Civilsamhället beskriver också att den enskilda ofta får otrygga kontrakt med kortare avtalstider och svagare besittningsskydd eller inget besittningsskydd. En del hyresgäster tvingas, i brist på andra alternativ, välja hyresvärdar som de vet inte är seriösa och som behandlar hyresgästerna illa.

Civilsamhället beskriver en ond spiral för många som hamnat utanför bostadsmarknaden och att utsattheten och utanförskapet förstärks. Den enskilde får eller har ibland ett umgänge som är i samma sits. De kan bli varandras livlina och sociala skyddsnät när de upplever att samhället sviker dem, men också bli mer utsatta. Tidigare hemlösa personer kan till exempel välkomna varandra in när en av dem fått en bostad. Under vintertid kan de på så sätt rädda livet på varandra men samtidigt riskera att bli vräkta.⁷⁷

Civilsamhället lyfter också att en dålig boendesituationen ofta kan påverka barnen i hushållet. Boendeförhållanden så som trångboddhet kan påverka hur unga klarar skolan, relationen med föräldrar, kompisar och så vidare. Barns rättigheter på bostadsmarknaden behöver synliggöras och tillgodoses i högre grad än det görs idag. Barns bostad först skulle till exempel behövas i alla kommuner, menar civilsamhället.

5.6 Vad krävs för att minska utanförskap och utsatthet

5.6.1 Kunskap

Civilsamhället betonar på många olika sätt att det saknas kunskap om de utsattas förhållanden på bostadsmarknaden. De lyfter att det allmänna och privat sektor behöver förstå vilka krav som är rimliga att sätta på en person som lever i utsatthet och

⁷⁷ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

utanförskap på bostadsmarknaden och öka stödet till de som behöver mer hjälp än vad som ges idag. Alla behöver kunna få en stabil bostadssituation.

5.6.2 Mod

Kvinnojouren lyfte att det krävs mod för att stötta våldsutsatta kvinnor. En hyresvärd som ställer upp för dessa kvinnor kan betyda oerhört mycket, en handläggare som visar stöd och förståelse likaså. Kvinnojouren lyfter också att hemsidor och vägar in på bostadsmarknaden inte är anpassade för personer som inte kan ange sina personuppgifter. En säker väg in för personer med skyddad identitet hos till exempel hyresvärdar och bostadsförmedlingar kan underlätta.

5.6.3 Nya former av boenden

Lågröskelboenden är en boendeform som är ett alternativ för att personer med missbruksproblematik ska få en bostad.⁷⁸ Forskaren Arne Gerdner, professor i socialt arbete vid Hälsohögskolan i Jönköping menar dock att lågröskelboendena i stället kan bidra till en institutionaliserad hopplöshet och att personer som befinner sig där kan fara illa snabbare än om de inte får insatser. En del av förklaringen, menar han, är att socialtjänsten släpper taget om personerna som bor där.⁷⁹ Han, liksom civilsamhället, är mer inne på att det behövs nya modeller för boenden som kombinerar stöd, rehabilitering och vård för personer med beroendeproblematik. Bostad först menar civilsamhället är en bra modell men det kommer inte tillräckligt många till gagn.

5.6.4 Fler härbärgen

Det behöver också finnas fler härbärgen; de som finns idag räcker inte till. Utöver det behövs det härbärgen som är anpassade efter behoven. En stor grupp sover utanför Mikaelsgården⁸⁰, i stället för att gå till härbärgen.⁸¹

5.6.5 Tillgänglighet

Aktörer på bostadsmarknaden behöver uppfattas som tillgängliga.

⁷⁸ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁷⁹ SVT, Nyhet, [Forskare dömer ut drogtoleranta boenden: "Hopplöshetsinstitutioner" | SVT Nyheter](#)

⁸⁰ Mikaelsgården är en öppen dagverksamhet i Uppsala som ger stöd till vuxna människor som lever i hemlöshet, brottas med beroende, psykisk ohälsa eller upplever andra sociala problem.

⁸¹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

En del individer behöver kunna tala med en person och få hjälp i ett samtal, menar civilsamhället. Nedmonteringen av personal och minskad personlig kontakt på myndigheter och i samhället i stort gör att vissa inte får den hjälp som de behöver. Avsaknad av kontakt med en person att tala med har därför lyfts som ett hinder för att alla ska kunna få det stöd och den hjälp som behövs också på bostadsmarknaden. Vissa personer behöver en handläggare som kan ge stöd och som kan bygga upp förtroende och tilliten till att någon vill hjälpa till.⁸²

5.6.6 Personligt stöd

Civilsamhället poängterar också att utsatta personer kan ha fått både kontakt med myndigheter och organisationer och fått information, men att det inte räcker med det. Vissa utsatta behöver mer stöd i genomförandet av olika uppgifter kopplade till bostaden. Det kan handla om stöd att bryta ner olika uppgifter i delmoment, förstå hur man ska göra eller var man ska börja. Konkreta tips på vilka myndigheter som man behöver kontakta i vilken ordning, hur och vad man ska be om för hjälp.

Civilsamhället menar också att det finns personer som känner sig överväldigande av skriftlig information och dokument och som därför behöver hjälp att läsa dem och förstå innebörden. Det finns också personer som varken kan läsa eller skriva.⁸³

Personer med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar ökar i samhället och de behöver som grupp mer stöd. Vissa kan behöva stöd i form av god man, men även om det ges kan kraven kring bostaden ändå vara för höga. Ibland kan det handla om något så enkelt som att det behöver finnas smidigare system för att betala hyran, med påminnelser så hyresgästen inte missar betalningsfristen.⁸⁴

Stödinsatser för de som inte klarar av att bostadsförsörja sig på ordinarie bostadsmarknad efterfrågas också av civilsamhället. En typ av Bostad först, men för flera grupper, som till exempel långtidssjukrivna.

5.6.7 Effektivare information

Hur aktörerna på bostadsmarknaden ger information, när och till vem kan också förbättras genom ökad kunskap om hur det är att

⁸² Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Ibid.

vara i en viss utsatt situation. Civilsamhället menar att det inte alltid räcker med skriftlig information på en hemsida som alla bostadssökande ska leta upp. Ibland krävs att rätt information ges i rätt tid och att den återupprepas för den enskilde. Civilsamhället lyfter detta som en viktig faktor för att individen ska kunna hjälpa sig själv och ta emot hjälp. Även uppsökande verksamhet nämns som exempel på komplement till traditionell skriftlig information per post eller via hemsidor.⁸⁵

5.6.8 Lägre trösklar

Det krävs låga trösklar in på bostadsmarknaden för personer i utsatthet och utanförskap. Civilsamhället menar att fler aktörer behöver vara beredda på att ta ansvar och ta emot dessa personer. Några åtgärder som nämns är lägre krav hos hyresvärdar, något som kommunerna instämmer i.

5.6.9 Stora bostäder

Kommunerna menar också att det finns ett behov av flera stora bostäder, det vill säga bostäder med tre rum eller fler.⁸⁶ Behovet av större bostäder har ökat de senaste åren. Föregående år svarade exempelvis hälften av länets åtta kommuner att stora bostäder behövs och i år har antalet stigit till sex av åtta kommuner.⁸⁷ Flera kommuner har påtalat att för få större bostäder kan bli särskilt problematiskt för vissa grupper, till exempel barnfamiljer. Flera kommuner har lyft barnfamiljer som en riskgrupp för utanförskap och utsatthet, särskilt större barnfamiljer. Flera kommuner i länet lyfter också att flerbarnsfamiljer riskerar trångboddhet.⁸⁸ Även civilsamhället menar att bristen på stora bostäder, framför allt till priser som många har råd med, orsakar trångboddhet på bostadsmarknaden. Hyresgäster har inte alltid råd med större lägenheter i nyproduktion men kan tvingas minska sina kostnader genom att bo flera tillsammans, men i för små bostäder.⁸⁹

5.6.10 Prisrimliga bostäder

Kommunerna i länet pekar på att det finns ett ökat behov av prisrimliga bostäder. I år är det hela sju av åtta kommuner som

⁸⁵ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁸⁶ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

⁸⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2024–2025.

⁸⁸ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025.

⁸⁹ Samtal med aktörer från civilsamhället 21 mars 2025.

svarat att det behövs, vilket får anses spegla hushållens försämrade ekonomi de senaste åren. Förra året svarade endast fem av länets åtta kommuner att det fanns ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader.⁹⁰ Denna bild delas av civilsamhället som menar att dagens höga priser utestänger många från både ägt och hyrt boende på bostadsmarknaden.⁹¹

5.6.11 Mer förebyggande arbete

Civilsamhället betonar att boendeenheterna behöver ha resurser för att arbeta mer förebyggande och inte utifrån ”tak över huvudet”. Av deras erfarenhet kan en person söka hjälp på en fredag för att denne riskerar att bli bostadslös på tisdag, för att få uppmaningen att återkomma på tisdag utifrån att situationen kanske löser sig under helgen.

5.6.12 Stöd där målgrupperna är

Civilsamhället understryker att det är viktigt att finnas där målgrupperna är och att identifiera riskgrupperna tidigt. Det finns ett behov av att motverka att dåliga förutsättningar kvarstår genom livet och att utsatthet ”ärvs” ner. De betonar att det ofta är barnen som betalar högst pris, både under barndomen och att det följer med upp till vuxenlivet på olika sätt. Det är viktigt att hitta personer som riskerar hamna i utsatthet, målgruppen för I, tidigt.

5.6.13 Utökat juridiskt stöd

Civilsamhället menar också att det behövs utökat juridiskt stöd till utsatta grupper och grupper i utanförskap. Det behöver bli tydligt vad de kan kräva av de allmänna och vilka rättigheter de har.

7 Analys och slutsatser

7.1 Ett svårberäknat läge

Den regionala bostadsmarknaden har mellan år 2021 och 2023 påverkats negativt av minskad långsiktig förutsägbarhet. Pandemin, kriget i Ukraina, inflation, täta räntejusteringar och osäker konjunkturutveckling är några av faktorerna som har stört den stabilitet som bostadsmarknaden behöver för att fungera väl. Förväntade räntehöjningar av styrräntor, in- och utlåningsräntor liksom snabbt justerade långa och korta bolåneräntor spädde på

⁹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2025.

⁹¹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

den osäkerhet som vi sett missgynnat bland annat bostadsinvesteringar och bostadsmarknaden, eftersom investeringarna är stora och de ekonomiska riskerna löper under längre tid. Kostnadsförändringar inom bensin-, drift-, mat- och energipriser har parallellt överlappat varandra under flera års tid, vilket har drivit på inflation och en generell uppfattning om ekonomisk osäkerhet. De snabbt förändrade förutsättningar gjorde det svårt att prissätta och värdera bostadsobjekt på marknaden. Ett minskat antal sålda bostäder och ökade vakanser i länet speglar det hårdnande ekonomiska klimat som olika aktörer har upplevt och den mer avvaktande hållning som fortfarande präglar den regionala bostadsmarknaden.

7.2 Minskad efterfrågan och produktion

Efterfrågan på bostäder sjönk när boendeutgifterna snabbt ökade samtidigt som reallönerna sjönk. Minskad efterfrågan på framför allt nyproducerade bostäder har bidragit till ett överskott i delar av bostadsbeståndet, eftersom priserna på exempelvis vissa nyproducerade bostäder varit högre än vad konsumenterna är villiga att betala. En annan följd blev också sjunkande bostadspriser under flera år. När marknadsdjupet minskade så minskade också produktionen av bostäder. På vissa platser i olika kommuner finns fler vakanser och marknaden är trögare. Det tar längre tid att få lägenheter uthyrda och de annonseras ut fler gånger. Det gäller framför allt nyproducerade hyresrätter, framför allt de som tillkommit utan statliga ekonomiska stöd. Det vittnar fler och fler allmännyttor och Uppsala bostadsförmedling om.

Det kommer ta tid att öka efterfrågan på ett sätt som gynnar utbudet och byggandet av nya bostäder. Om produktionskalkylerna inte kan justeras ner kommer det ta tid för reallönerna att komma i kapp, samtidigt som byggbranschen under tiden riskerar tappa värdefull kompetens. Andra faktorer som hindrar bostadsbyggandet idag är svårigheter för både privatpersoner och byggherrar att ta lån och höga lånevillkor.

Länsstyrelsen bedömer att bostadsbyggandet kommer öka förhållandevis lite de kommande åren, jämfört med toppåren 2023 och 2024. I ett sådant läge är det viktigt att kommunerna kommunicerar med marknadens aktörer och står redo med en genomtänkt strategi och en god planberedskap. Länsstyrelsen efterfrågar också att frågor om markinnehav och planberedskap om möjligt ska vara ett årligt inslag i bostadsmarknadsenkäten.

7.2 Positiva tendenser men framtiden är ännu oviss

Sänkt styrränta, större räntestabilitet, stadigare bolåneräntor och en inflation vid inflationsmålet har fungerat stabiliserande på den regionala bostadsmarknaden. Botten kan vara nådd och idag kan en något ökad aktivitet ses på bostadsmarknaden. Regionalt syns ett ökat antal sålda bostäder och stabilare priser samt ett ökat intresse för bygglov. Men läget är fortsatt allvarligt. Länet strävar efter en långsiktigt hållbar bostadsmarknad och rustar sig för att stå pall oaktat omvärldsutvecklingen. Det går dock inte att bortse från att många utmaningar är bundna till internationell ekonomi och stabil världshandel. Under april månad har den amerikanska handelspolitiken, fram för allt importtullarna och förhandlingar, skapat osäkerhet på världsmarknaden. Det kan påverka den regionala bostadsmarknaden på sikt. Just bostadsbyggnadssektorn är en sektor som påverkas starkt av osäkerhet utifrån att bostäder är stora investeringar med ekonomiska möjligheter och risker som löper över flera års tid. Nationellt finns det också förväntade utgifter som skulle kunna påverka kalkylerna för både konsument och producenter, förväntat ökade elnätavgifter är en sådan.

7.3 Läget fortsatt allvarligt för invånarna och tillväxten

Utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv kan underskott på bostadsmarknaden förstärka utmaningar som redan finns i länet. Det kan till exempel motverka flyttkedjor och öka segregation om olika invånare inte kan flytta på grund av att det inte finns bostäder som motsvarar deras efterfrågan eller behov. En utmaning är att kommunerna behöver stötta olika grupper samtidigt. Underskott av bostäder över länet som helhet kan motverka både etablering av den kompetensförsörjning som behövs inför de planerade industrietableringarna i länet och integreringen av utsatta grupper i samhället. Samtidigt som kommunerna måste ta ansvar för bostadsförsörjningen så måste företag, näringsliv och kompetens gynnas. Olika grupper kommer kräva olika stöd och insatser i vart fall på kort sikt. För att locka och bibehålla unga och studenter i Norduppland och i länet är det viktigt att motverka det underskott på bostäder som finns idag. På både lång och kort sikt behöver stat och kommun tillsammans fortsätta sträva efter att alla ska få en trygg plats, en meningsfull uppgift och integreras i samhället.

7.4 Det behövs ett ökat bostadsbyggande

Idag har antalet påbörjade och färdigställda bostäder minskat till antal, i ett läge där bostadsbyggandet behövs för länets och rikets fortsatta tillväxt. Olika bostadsstöd har varit en förutsättning för byggandet av bostäder i länets kommuner. Flera kommuner i länet säger att de saknar ett bostadsstöd som skulle kunna få projektkalkylerna att gå ihop, särskilt utanför storstadsområdena. Några av dem är kommunerna i Norduppland som står inför den gröna omställningen. Majoriteten av länets kommuner är överens om att det behövs billigare och större bostäder, det vill säga tre rum eller större. Men även andra instrument så som träffsäkra kreditgarantier skulle kanske kunna möjliggöra byggandet.

Nya bostadsmodeller och möjligheten att omvandla lokaler till bostäder utforskas redan, men antalet lägenheter som tillkommer genom sådana åtgärder är lågt i förhållande till det regionala och totala nettotillskottet av bostäder. Kommunerna behöver utreda om det finns ett behov och en efterfrågan av ägarlägenheter och kooperativa hyresrätter. Idag saknas sådan kunskap. Stadsmissionens hyreshus i Farsta strand är ett exempel på en kreativ modell för bostadsförsörjning med hjälp av kooperativa hyresrätter som samtidigt fördelar bostäderna utifrån behov. Priset för att hyra en bostad är satt utifrån bland annat olika inkomstnivåer. Det är möjligt att liknande modeller skulle kunna anpassas till flera olika grupper, kanske till exempel för grupper med olika ekonomiska förutsättningar som behövs för att kompetensförsörja den gröna omställningen.

7.5 Rätt bostäder behöver byggas

Analyser av bostadsmarknaden och bostadsbehoven på kommunal nivå är viktiga för att kunna motivera byggandet av rätt bostäder, utifrån vad som efterfrågas och behövs. Det som byggs behöver motsvara behoven på den lokala och den regionala bostadsmarknaden. Fortsatt samverkan behövs för att hitta skärningspunkter mellan bostadsbehoven och bostadsmarknaden, för att på så sätt kunna skapa goda bostadsalternativ och komplement som tillgodoser behoven av bostäder för alla. Ett välkommet inslag på den regionala bostadsmarknaden är till exempel de delningsboenden som Uppsala kommun och deras allmännyttiga bostadsbolag tagit initiativ till och som Länsstyrelsen berättat mer om i föregående års analys. Tanken

med dessa är att olika grupper får bostäder med gemensamma utrymmen att tillgå. På så vis kan bostadskostnader delas mellan flera grupper och syftet med boendeformen har också varit att minska ofrivillig ensamhet bland inte minst äldre. Det är viktigt att det finns ett regelverk som möjliggör och underlättar möjligheten att tillföra flera olika bostadsmodellen exempelvis delningsbostäder.

7.6 Insatser för allas rätt till bostad behöver stötta enskilda mer

Individer som av olika anledningar inte kan möta samhällets förväntningar på hur självgående man ska vara som bostadskonsument behöver mer stöd för att inte riskera utanförskap och utsatthet. Förutsättningarna för dem som står utanför bostadsmarknaden eller riskerar särskild utsatthet är skilda. I samtalen med kommuner och civilsamhälle framkommer att alla på ett eller annat sätt kan riskera att hamna i utsatthet och utanförskap och att det är viktigt att se förbi grupptillhörigheter och vi och dem-tänk. Utanförskap och utsatthet skapas genom enskilda och flertaliga hinder och utmaningar vilka påverkar en persons förutsättningar att bostadsförsörja sig själv och ta emot hjälp.

7.6 Nya bostadsformer och sänkta hyreskrav behövs

Civilsamhället har lyft att nya former av bostäder kan behöva utforskas för att skapa en långsiktigt hållbar och dynamisk bostadsmarknad som inkluderar fler.

För att fler ska komma in på bostadsmarknaden i länet är både kommuner, allmännyttor och civilsamhället eniga om att hyresvärdarnas krav behöver sänkas. En enskild som har skulder eller som har en inkomst som inte godkänns av en hyresvärd har svårt att komma in på den hyrda bostadsmarknaden. Kraven skulle behöva bli lägre för att inkludera fler. Idag är det dessutom svårt för en enskild att förstå vilka krav som ställs. Det är svårt att tolka innebörden av alla olika uthyrningspolicys eftersom de ser ut och utformats helt olika. Vissa nämner uttryckligen vilka inkomster som godtas och andra säger bara "tillräckligt goda inkomster". Samma information på olika språk och i en lättläst version hade kunnat göra det enklare att förstå kraven för fler.

7.7 Ökad tillgänglighet och personlig kontakt

Civilsamhället menar att det tekniska och digitala utanförskapet också är ett problem på bostadsmarknaden. Det utestänger många olika behovande på bostadsmarknaden. Det behöver finnas olika typer av stöd för att få hjälp att ställa sig i bostadskö eller möjlighet att ta personlig kontakt med det allmänna eller andra aktörer på bostadsmarknaden. Det behövs också lösningar som gör det möjligt för dem med skyddad identitet att på ett säkert sätt identifiera sig anonymt och be om hjälp. De personer som inte har tillgång till teknik eller digital utrustning behöver kunna få den hjälp som behövs för att de ska kunna få en bostad. Exakt hur det tekniska och digitala utanförskapet ska minskas behöver också diskuteras och utforskas. Kanske finns det skäl att utforska också hur bostäderna kan annonseras utanför den digitala sfären om krisen eller kriget kommer och i takt med att cyberhoten ökar.

Länsstyrelsen finner också att det finns skäl att erbjuda insatser och stöd tidigare, särskilt utifrån ett barnperspektiv. Personer som riskerar leva i utanförskap och utsatthet behöver identifieras och stöttas tidigt. Det kan minska risken för att barn och unga lever ett liv i utsatthet och utanförskap som följer dem in i vuxenlivet.

Källförteckning

Normer och förarbeten

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

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Åtgärder för tryggare bostadsområden. Prop. 2016/17:188

SOU 2022:14 Sänkt tröskel till en god bostad.

Tryckta källor

Bengtsson Ingemar, Bostadsbrist och kommunens roll i bostadsförsörjningen, 2020, Lunds universitet.

Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län, 2024.

Sveriges Stadsmissioner, Hemlös 2023.

Uppsala kommun, Näringslivsanalys halvår 2022, Uppsala kommun.

Digitala källor

Booli Housing Market index (HMI):

SBAB Booli Housing Market Index - Analys & Rapporter - SBAB

Boverkets bostadsmarknadsenkät:

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

Boverket, Vad är boendesegregation?

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/om-boendesegregation/>

Ekonomifakta, Ditt län i siffror:

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Dittlan-i-siffror/Uppsala-lan> Ekonomifakta, Jämför nyckeltal

<https://www.ekonomifakta.se/regional-statistik/ditt-lan-isiffror/jamfor-nyckeltal/?var=1209124> Forskning,se,

Informationspanel – Folkmängd och befolkningsförändringar

<https://experience.arcgis.com/experience/1f80acd70e96479888798fe9c3383ae3> Blocket och Quasa, Hyresrapporten 2023: 2023-04_Hyresrapporten_final_2.pdf (qasa.s3.eu-west1.amazonaws.com)

Kronofogdens vräkningsstatistik, ansökta och verkställda avhysningar, helår, 2024:

https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fkronofogden.se%2Fdownload%2F18.4d3e9d9a18be02f5b2a519a%2F1707300007043%2FAvhysning_2021_2023.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK

Linköping Universitet, Människor med olika inkomst isoleras alltmer från varandra, 2023:

<https://liu.se/nyhet/olika-inkomstgrupper-alltmer-isolerade-fran-varandra>

SCB, statistikdatabasen, Påbörjade nybyggda bostadslägenheter: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efteramne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggandeoch-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/pong/tabell-ochdiagram/paborjade-nybyggda-bostadslagenheter/>

Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning, statistik i Exel:

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.socialstyrelsen.se%2Fglobalassets%2Fsharepointdokument%2Fartikelkatalog%2Fovrigt%2F2024-2-8927-bilaga1.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK> Socialstyrelsen,

Stockholms handelskammare, Förstudie: Tillväxtklustret Norduppland, 2023:

https://stockholmshandelskammare.se/wpcontent/uploads/2023/02/tillvaxtkluster_forstudie.pdf Sociological science, Incom

SVT, Nyhet, Forskare dömer ut drogtoleranta boenden:

"Hopplöshetsinstitutioner" | SVT Nyheter

Övriga källor

Tjänsteanteckningar från samtal om bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen tillsammans med länets kommuner under februari 2025.

Tjänsteanteckningar från samtal och workshop med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.