

Analys av regional bostadsmarknad

år 2026 för Uppsala län



Länsstyrelsen
Uppsala län

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2026 för Uppsala län

Författare: Huvudförfattare: Katarina Forsberg
Medverkande: Sofia Maherzi och Ebba Myrsten

ISSN: 1400-4712

Meddelandeserie: 2026:3

Diarienummer: 405- 4451-2026

Utgivningsår: 2026

Omslagsbild: Pixabay

Förord

De senaste åren har präglats av betydande förändringar och osäkerhet i vår omvärld. Pandemin, kriget i Ukraina, omfattande kostnadsökningar och fortsatt geopolitiska spänningar har påverkat samhällsutvecklingen på många sätt. Även i årets analys uppmärksammas hur nära sammanlänkade lokala, regionala och globala utvecklingsprocesser är, och hur snabbt förutsättningar för bostadsmarknaden kan förändras.

Trots en period av utmaningar finns dock tecken på en gradvis återhämtning. Den regionala bostadsmarknaden visar en försiktigt positiv utveckling, understödd av stabiliserad inflation, sjunkande räntor och förbättrade realinkomster. Bostadspriserna och omsättningen på bostadsmarknaden har ökat, kommunerna ser förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande kommande år, även om nivåerna fortsatt är låga ur ett historiskt perspektiv.

Samtidigt kvarstår betydande utmaningar. Bostadsunderskottet bedöms fortsätta att öka under de närmaste åren, samtidigt som efterfrågan koncentreras till centrala och kollektivtrafiknära lägen. För många hushåll försvåras möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden av ekonomiska begränsningar, höga inträdeskrav och andra strukturella hinder. Det finns också ett betydande uppdämt flyttbehov inom det befintliga beståndet.

Uppsala län har goda förutsättningar att möta framtidens bostadsutmaningar genom den starka samverkanskultur som präglar länet. Med tydliga roller, långsiktiga perspektiv och ett fortsatt fokus på att skapa effektiva processer för bostadsbyggande kan vi tillsammans bidra till en bostadsmarknad som bättre svarar mot invånarnas behov och stärker länets hållbara utveckling.

Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att ge en samlad bild av utvecklingen i länet och utgör ett kunskapsunderlag för fortsatt dialog, planering och beslut på lokal, regional och nationell nivå.

Stefan Attefall

Landshövding
Länsstyrelsen Uppsala län

Innehåll

ANALYS AV REGIONAL BOSTADSMARKNAD	1
FÖRORD	3
RAPPORTEN I KORTHET	7
INLEDNING	8
Underlag och metod	8
REGIONALA UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER	9
ETT SVÅRBEDÖMT LÄGE	11
Läget på den regionala bostadsmarknaden	11
Kommunernas beskrivningar	12
Enköpings kommun.....	12
Heby kommun.....	13
Håbo kommun	13
Knivsta kommun	14
Tierps kommun.....	14
Uppsala kommun	14
Älvkarleby kommun.....	15
Östhammars kommun.....	15
Sammanfattning	16
DEN REGIONALA BOSTADSMARKNADEN	16
Högre förväntningar	16
Återhämtningen	16
Kriget i Iran	18
En snävare marknad	19
Läget, läget, läget	19
Förändrade kalkyler.....	20
Regionala samtal om möjliga lösningar	21
BOSTADSTILLSKOTTET	24
Nationella beräkningar	24

Det faktiska byggandet och befolkningen	24
Kommunala bedömningar	25
Regionala slutsatser	27
BOSTADSFÖRSÖRJNING	27
En mänsklig rättighet	27
Antalet bostäder är inte allt	28
Hinder för att alla ska få en bostad	29
Strukturella hinder	29
Systemhinder	29
Individuella konsekvenser	30
Försvårande omständigheter	30
Ett uppdämt behov	31
UTSATTHET OCH UTANFÖRSKAP PÅ BOSTADSMARKNADEN	32
Ingen är immun mot utsatthet och utanförskap	32
Identifierade särskilt utsatta grupper	33
Läget på marknaden för särskilt utsatta grupper	33
VAD KRÄVS FÖR ATT ALLA SKA FÅ EN BOSTAD?	35
Rätt bostäder på rätt plats	35
Tidiga dialoger och tydliga roller	35
Ansvarstagande, kreativitet och mod	36
Förebyggande arbete och tätare samverkan	36
Åtgärder för att minska utanförskap och utsatthet	37
Den nationella hemlöshetsstrategins genomförande	38
ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN OCH LAGKRAVEN	39
Kommunernas och Länsstyrelsens arbete	39
Återrapportering av regeringsuppdrag 3C6 2025	40
Återrapportering av regeringsuppdrag 3C3 2026	41
KÄLLFÖRTECKNING	42

Rapporten i korthet

- Den regionala bostadsmarknaden har gått in i en återhämtningsfas, drivet av bland annat stabil inflation, sjunkande räntor och ökade realinkomster. Under 2025 och inledningen av 2026 har både bostadspriser och antal sålda bostäder stigit försiktigt men stabilt. Kommunerna bedömer att bostadsbyggandet kommer att öka under år 2027, dock från mycket låga nivåer.
- Det kvantitativa underskottet av bostäder bedöms öka, i vart fall under de närmsta två åren. Efterfrågan koncentreras till centrala och kollektivtrafknära lägen. Bostadens läge blir allt viktigare och avgör om bostadsprojekt är möjliga att genomföra.
- Det behövs bostäder och åtgärder i skärningspunkterna mellan behov, utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Flera strukturella och systematiska hinder påverkar tillgången till bostäder, bland annat hushållens ekonomiska förutsättningar, hyresvärdars krav, bristande tillgänglighet och samordning utifrån den enskildes behov av hjälp. Försvårande omständigheter som funktionsnedsättning, psykisk ohälsa och beroendeproblematik samt våldsutsatthet ökar dessutom risken för att individer får svårigheter på bostadsmarknaden.
- Idag finns ett uppdämt behov av förflyttning inom bostadsbeståndet på grund av trångboddhet eller höga boendekostnader. Det riskerar att öka konkurrensen om framför allt billigare bostäder samtidigt som hushållens minskade betalningsförmåga gjort att nyproduktionen i högre grad matchar ekonomiskt starka grupper.
- Roller och ansvar mellan olika aktörer behöver vara tydliga. Uppsala län har en god samverkanskultur och det finns förutsättningar för att samtala och hitta former för lämpliga åtgärder. En åtgärd för att minska den negativa utvecklingen är att minska ledtider i bostadsbyggnadsprocesser.

Inledning

Länsstyrelsen arbetar för att stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning genom flera olika uppdrag och insatser. Arbetet omfattar bland annat:

- Samrådsyttranden över kommunernas riktlinjer och handlingsplaner för bostadsförsörjning.
- Bosättning av nyanlända.
- Uppdrag kopplade till skydd och stöd för våldsutsatta personer.
- Regional samverkan i bostadsförsörjningsfrågor.
- Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten.
- Stöd till bostadsbyggande och bostadsanpassning.
- Framtagande och tillhandahållande av planeringsunderlag.
- Dialoger inom planprocessen och bostadsförsörjning.
- Genomförande av den nationella hemlöshetsstrategin.
- Arbeta utifrån strategin för ett jämställt och jämlikt Uppsala län¹.

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

Analysen tar i år hänsyn till både byggaktörers förutsättningar och situationen för grupper som står långt från bostadsmarknaden och riskerar särskild utsatthet.

Underlag och metod

Samtal med olika aktörer har genomförts för att inhämta kunskap om bostadsmarknaden och bostadsbehoven i länet.

Länsstyrelsen har i år bjudit in byggföretag till samtal² om deras förutsättningar på den regionala bostadsmarknaden. De byggaktörer som deltog var JM, Bonava, Besqab samt organisationen Byggföretagen.

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

² På samtalet med byggaktörerna deltog representanter från byggbolagen JM, Bonava, Besqab och organisationen Byggföretagen.

En workshop med civilsamhällesaktörer³ genomfördes under föregående år. Resultatet från workshopen lyfts även fram i årets bostadsmarknadsanalys.

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) utgör ett annat viktigt underlag som Länsstyrelsen använder i sina analyser. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet och frågorna i enkäten berör både kommunernas bostadsförsörjning och utveckling på bostadsmarknaden.⁴ Dialoger med kommunerna är också ett värdefullt inslag för att förstå den regionala bostadsmarknadens komplexitet och skillnaderna i förutsättningar mellan länets kommuner.

I slutet av rapporten finns en källförteckning över de underlag som använts.

Regionala utmaningar och möjligheter

Länet har särskilda förutsättningar som är av betydelse för dess bostadsmarknad. Några av utmaningarna och möjligheterna på den regionala bostadsmarknaden är:

- **Industriableringar och energisatsningar.**⁵ Utöver de högteknologiska och framgångsrika företag som redan finns runt om i länet, växer det nu fram ett industrikuster med starkt fokus på grön omställning i länets norra delar. En väl fungerande bostadsmarknad och en god bostadsförsörjning är avgörande för att kunna attrahera, utbilda och bibehålla rätt kompetens samt möta invånarnas behov.

³ De aktörer från civilsamhället som deltog på samtalet 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. 10 kvinnojour, Uppsalas stadsmission, Antidiskrimineringsbyrån.

⁴ Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2026 finns att tillgå via Boverkets tjänst öppna data på Boverkets hemsida.

⁵ Omställningen ligger i linje med både Agenda 2030 och Parisavtalet och är på så sätt en regional liksom nationell angelägenhet.

- **Pendlingen.** Stråket mellan Uppsala och Stockholm är Sveriges största länsöverskridande pendlarstråk, men länet anknyter också till flera andra städer som exempelvis till Gävle. Möjligheten att pendla och resa inom, samt till och från länet, är viktig eftersom den påverkar arbets- och bostadsmarknadens tillgänglighet och storlek.
- **Avtal om större samlade exploateringar.** Avtal mellan staten, Region Uppsala, Uppsala kommun och Knivsta kommun reglerar utbyggnad av infrastruktur och bostäder. Enligt avtalet ska Uppsala kommun bygga 33 000 bostäder fram till år 2057 och Knivsta kommun 15 000 bostäder fram till år 2050. Avtalet tecknades som ett villkor för att en järnvägsutbyggnad mellan Stockholm och Uppsala ska komma till stånd och öka kapaciteten för såväl persontåg som godståg.
- **Elförsörjning och effektkapacitet.** Bristande nätkapacitet och effektkapacitet kan utgöra ett hinder för bostadsbyggandet. Trots förstärkning av elnäten finns fortsatt ett stort behov av nätförstärkningar för att möta samhällets ökade elektrifiering.

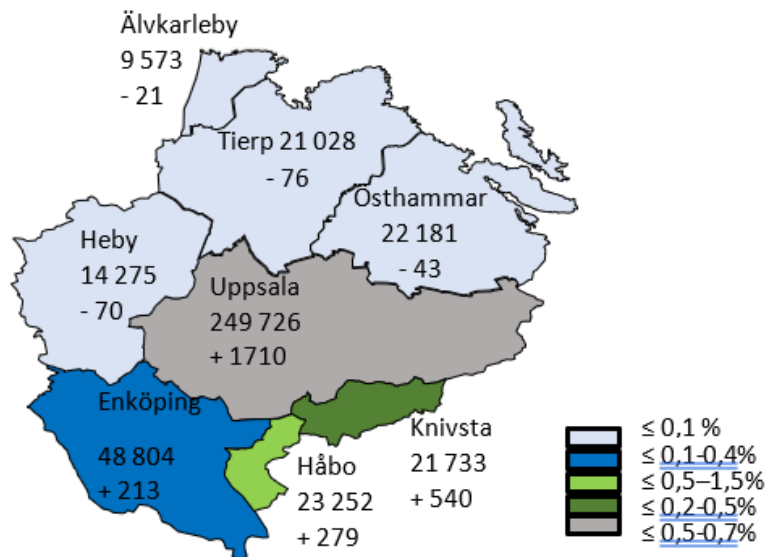
Utmaningen är inte brist på el, utan brist på kapacitet i elnäten. I de södra och norra delarna av länet innebär begränsningarna utmaningar för såväl nyetablering som befintliga verksamheter och hinder för nyetableringar av större, effektkrävande verksamheter.
- **Befolkningstillväxten.** Uppsala län fick föregående år 2 663 nya invånare och har sammanlagt 410 572 invånare. Länet har en stark befolkningstillväxt och har under tio års tid varit det procentuellt snabbast växande länet i riket. Nedan illustreras befolkningsförändringen mellan 1 januari och 31 december år 2025 i länets kommuner.

Befolkningsutvecklingen skapar möjligheter men ställer också krav på en god bostadsförsörjning, eftersom alla invånare behöver bostäder. Samtidigt ser befolkningsutvecklingen olika ut på lokal nivå: vissa kommuners befolkning växer, medan andras minskar, vilket kan innebära helt olika utmaningar i arbetet med bostadsförsörjning.⁶ I kommande avsnitt har kommunerna

⁶ I kommuner med stark befolkningsutveckling kan det finnas en hög efterfrågan och en relativt sett gynnsam marknad för att bygga bostäder. Samtidigt innebär en ökad

själva beskrivit sina utmaningar och möjligheter på den lokala bostadsmarknaden.

Bild Befolkningsökning Uppsala län år 2025



Källa: SCB, informationspanel. Bearbetning Länsstyrelsen Uppsala län

Ett svårbedömt läge

Läget på den regionala bostadsmarknaden

Kommunerna svarar årligen på Boverkets bostadsmarknadsenkät. I enkäten görs en samlad bedömning av läget på bostadsmarknaden utifrån tre marknadslägen: överskott, balans och underskott.⁷

befolkning ett ökat behov och ett ökat tryck på bostäder som tillgodoser allas behov. För andra kommuner innebär i stället en minskande befolkning att det kan vara svårare att få i gång byggandet av bostäder och omfördela bostäder genom flyttkedjor.

⁷ 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

Den turbulens som präglat bostadsmarknaden de senaste tio åren har lett till ökad osäkerhet kring utvecklingen, särskilt i långsiktiga prognoser. Detta har betonats av länets kommuner i dialoger med Länsstyrelsen, som delar denna bedömning.

Det är viktigt att betona att marknadsförutsättningarna varierar mellan och inom kommunerna. Förutsättningarna kan dessutom skilja sig inom samma ort. Skillnader förekommer mellan olika stadsdelar och i vissa fall även på olika sidor av samma gata.

Kommunerna svar ger dock en övergripande bild av hur bostadsmarknadsläget bedöms i länets kommuner. Bedömningarna sammanfattas översiktligt i tabellen nedan.

Tabell Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2025.

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

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026.

Kommunernas beskrivningar

Enköpings kommun

Enköpings kommuns bostadsmarknad har de senaste tio åren varit en marknad präglad av stor efterfrågan. Priserna på bostäder har gått upp och vakansgraderna i hyresrättsbeståndet har hållits låga. Dessa förhållanden började förändras runt år 2022, när fler personer än vanligt flyttade ut från kommunen och färre flyttade

enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott. Definitionerna kommer från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

in. Det ledde till att balansen på bostadsmarknaden ändrades och kommunen har nu en högre vakansgrad i hyresbeståndet och en köpmarknad som är trögare än vad kommunen är van vid. Småhus på landsbygden och i de mer populära delarna av staden är fortsatt eftertraktade, till skillnad mot bostadsrätter. Kommunens utmaning är att anpassa sitt bostadsbyggande efter vad som saknas på marknaden och efter vad som efterfrågas.

Heby kommun

Heby kommun har generellt underskott på bostäder, särskilt för unga vuxna och äldre. Samtidigt råder det balans på bostadsmarknaden för olika grupper såsom nyanlända och när det gäller vissa boendeformer såsom särskilda boenden för äldre, seniorbostäder, bostäder och gruppboendestäder för personer med funktionsvariation samt servicebostäder. Underskottet är störst i tätorter med goda kommunikationer, service och många arbetsplatser.

Kommunen bedömer byggandet av bostäder för olika behov som viktigt, men nyproduktionen begränsas av låg betalningsförmåga och svag lönsamhet, vilket även minskar rörligheten i befintligt bestånd. Kommunen har goda kollektivtrafiklägen, närhet till större arbetsmarknader och låga markpriser, men bostadsbyggandet hämmas av det ekonomiska läget och en osäker omvärld. Samtidigt finns planlagd mark att sälja och beredskap för att bygga när marknadsläget förbättras.

Håbo kommun

Den lokala bostadsmarknaden i Håbo kommun präglas av ett fortsatt underskott på bostäder samtidigt som det finns en tydlig diskrepans mellan utbud och efterfrågan. Kommunen har haft en stabil befolkningstillväxt över tid och bostadsbyggandet har i grunden hängt med men marknadsläget är fortsatt försiktigt, särskilt när det gäller nyproduktion av hyresrätter. Efterfrågan är stark i centrala och stationsnära lägen samt på småhus i attraktiva lägen, medan intresset för nyproducerade hyresrätter är mer begränsat. Det råder samtidigt inga vakanser i det befintliga beståndet och kötiderna till allmännyttan är långa, vilket pekar på en underliggande bostadsbrist.

En särskild utmaning är att många unga vuxna lämnar kommunen, vilket skapar behov av mer varierade bostadsformer och prisvärda instegsbostäder.

Sammantaget finns goda möjligheter att stärka bostadsförsörjningen genom ett mer träffsäkert bostadsbyggande,

en tydligare koppling mellan analys och planering samt ökad regional samverkan, inte minst med tanke på Håbo kommuns geografiska läge och starka pendlingsläge.

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 över lag balanserad, bortsett från ett överutbud på små centralt belägna nyproducerade lägenheter (hyresrätt samt bostadsrätt). I och med ett stort utbud av små nyproducerade lägenheter centralt bedöms främst efterfrågan finnas på större bostäder i hela kommunen. Andra former än de traditionella upplåtelseformerna, som till exempel hyrköp, bedöms kunna leda till stimulerade flyttkedjor och lägre trösklar på bostadsmarknaden.

Sammanfattningsvis behöver kommunen komplettera det befintliga utbudet av centralt belägna små hyresrätter och det överskott som finns av små bostadsrätter med fler typer av bostäder för att skapa ett mer varierat bostadsbestånd som bättre motsvarar efterfrågan.

Tierps kommun

I Tierps kommun är en utmaning hushållens betalningsförmåga/betalningsvilja i relation till de faktiska kostnaderna för nybyggnation. I Tierps köping lyckas dock marknaden i större mån dra projekten i hamn och få köpare/hyresgäster. I övriga delar av kommunen är det svårare.

Under perioden år 2020–2024 noterade kommunen en ökning av bostäder som tillkom genom att befintliga verksamhetslokaler omvandlades till bostäder. Denna trend mattades dock av efter år 2024. En ljusning det senaste året har varit initiativ till planläggning av bostäder av lokala entreprenörer på mindre orter i kommunen.

Uppsala kommun

I Uppsala kommun har merparten av hushållen ett godtagbart boende och det går att hyra eller köpa en bostad för de som har en tillräcklig ekonomi. Men för hushåll med sämre ekonomiska möjligheter är det många som har en osäker boendesituation. Det finns hushåll som helt saknar bostad, barnfamiljer som är trångbodda eller att boendeutgifterna är för stora i förhållande till inkomsterna. För personer som är 60 år och äldre upplever vissa

att deras bostad är för stor. För Uppsalas studenter är det lätt att finna en studentbostad under mitten av vårterminen men svårt vid höstterminsstart.

Befolkningsutvecklingen är fortsatt stark i Uppsala kommun även om takten avtagit något på senare år. Med en ökande befolkning är tillskottet av bostäder viktigt för att möta kommande efterfrågan och hushållens olika preferenser och behov under livets alla skeden.

Älvkarleby kommun

I Älvkarleby kommun bedömer kommunen att det råder bostadsunderskott, främst i centralorten Skutskär, medan övriga delar i större utsträckning uppvisar balans. Bostadsmarknaden domineras av småhus, utbudet av bostadsrätter är begränsat och efterfrågan på hyresrätter i storlekarna 2–4 rum och kök är hög. Det finns ett glapp mellan utbud och efterfrågan på ekonomiskt tillgängliga och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Nyproduktionen begränsas av höga produktionskostnader och ett svagt marknadsintresse, samtidigt som en åldrande befolkning förändrar bostadsbehoven. Kommunen arbetar därför aktivt med planberedskap och samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget samt privata aktörer. Närheten till Gävles arbetsmarknad och goda pendlingsmöjligheter ger en god utvecklingspotential för bostadsmarknaden.

Östhammars kommun

I Östhammars kommun råder underskott på bostäder i de västra serviceorterna, särskilt när det gäller småhus och radhus. I de östra kommundelarna är bostadsutbudet mer varierat men möjligheten att planera för nya bostäder begränsas av kapacitet i VA-nätet. Kommunen ser ett glapp mellan efterfrågan och utbud, framför allt för barnfamiljer och yngre yrkesverksamma, samtidigt som antalet påbörjade bostäder har minskat i det osäkra marknadsläget. En utmaning är att bibehålla byggtakten och samtidigt säkerställa att det finns planlagda och utvecklingsbara lägen i goda pendlingslägen när efterfrågan vänder uppåt. Det finns byggklara tomter samt en efterfrågan på större lägenheter i bostadsrättsform.

Möjligheter som kommunen lyfter fram omfattar goda förutsättningar för byggnation genom pågående projekt, god VA-kapacitet och etablerade kollektivtrafikstråk i västra kommundelen. I östra delen möjliggör en kommande VA-utbyggnad ett mer sammanhållet helårssamhälle i orten

Östhammar och längs kusten från år 2031. Kommunen arbetar även med att stärka planeringsberedskapen, förstärka centrumlägen och skapa ett mer balanserat bostadsutbud som möter både dagens och morgondagens behov.

Sammanfattning

Trots lokala variationer uppvisar kommunerna flera gemensamma strukturella utmaningar. Det handlar särskilt om ett växande glapp mellan utbud och efterfrågan, där rätt bostäder saknas i rätt lägen, samtidigt som hushållens betalningsförmåga i ökande grad begränsar både efterfrågan och nyproduktion. Därtill finns en geografisk polarisering där attraktiva lägen utvecklas starkare, medan andra områden har svårare att bära nyproduktion. Trenden pekar mot en mer tudelad och konjunkturkänslig marknad.

Den regionala bostadsmarknaden

Högre förväntningar

Regionalt verksamma byggföretag och länets kommuner har uttryckt att den regionala bostadsmarknaden befinner sig i ett lite bättre läge i år än för ett år sedan.⁸ Länsstyrelsen framhåller samtidigt att detta behöver ses mot bakgrund av den instabilitet och oro som präglat bostadsmarknaden under senare år, vilket innebär att de regionala förväntningarna fortfarande bedöms ligga under normala nivåer.

Återhämtningen

Länsstyrelsen bedömer att den regionala bostadsmarknaden är i en återhämtningsfas detta år, även om utvecklingen är mycket oviss i skrivande stund.⁹ Myndigheten såg botten på marknadscykeln år 2024, efter flera år av negativ utveckling. Den

⁸ Digitalt möte under februari månad med alla kommuner i länet liksom möte med byggaktörer JM, Bonava, Besqab samt organisationen Byggföretagen.

⁹ I skrivandes stund är återhämtningen delvis beroende av hur bland annat kriget i Iran utvecklar sig. Irankrigets inverkan på den regionala bostadsmarknadens redogörs för i kommande kapitel.

disponibla inkomsten ökade¹⁰, inflationen sjönk mot målet¹¹ och styrräntan sänktes i snabb takt.¹² I samband med stigande inkomster och reallöner, påbörjades sedan resan mot återhämtning på marknaden. Priserna stabiliserade sig på nya nivåer¹³ mot bakgrund av en mer stabil inflation och ett fortsatt högre ränteläge.¹⁴ Köpare och säljare hittade en ny jämviktsnivå och antalet sålda bostäder ökade också i förhållande till antalet utannonserade bostäder. Utbudet av bostäder på Hemnet var efter fler års ackumulering fortfarande högt och ökade år 2024, även om det skulle visa sig vara en avtagande trend.¹⁵

År 2025 visar statistiken att den regionala bostadsmarknaden befann sig i en återhämtningsfas. Det fanns en högre aktivitet på den ägda bostadsmarknaden och en ökad efterfrågan, mätt bland annat i antalet försäljningar.¹⁶ Priserna på ägda bostäder vände också upp. Efter flera år av sjunkande priser låg de dock på nivåer som liknade nivåerna som rådde fem år tidigare, en liten bit över 2020 års nivåer.¹⁷ Även på hyresbostadsmarknaden sågs under året en något ökad efterfrågan på bostäder.

Uppsala bostadsförmedling som förmedlar bostäder runt om i länet noterade att den genomsnittliga kötiden för att få en vanlig bostad ökade från 2,9 år till 3,1 år vilket indikerar en ökad efterfrågan.¹⁸ Prisutvecklingen 12 månader bakåt, räknat från 9 april 2026 har varit 0,4 procent för villor och 2,7 procent för bostadsrätter.¹⁹ De senaste årets ökning är försiktig men stabil och indikerar en fortsatt återhämtning.

Länsstyrelsen bedömer att några av de faktorer som möjliggjort att marknaden gått in i en återhämtningsfas var förväntningarna om att inflationen skulle stabiliseras kring inflationsmålet, och stabiliseringen som innebär att reallönerna idag inte längre urholkas, samt en mer stabil styrränta.²⁰

¹⁰ SCB:s statistikdatabas Disponibel inkomst för hushåll. 23 mars 2026.

¹¹ Riksbanken, Penningpolitiskt beslut | Sveriges Riksbank.

¹² Riksbanken, statistik, styrräntan. Styrränta (tidigare reporänta), in- och utlåningsränta | Sveriges Riksbank.

¹³ Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län, 18 mars 2026.

¹⁴ SCB:s statistikdatabas, KPIF årsförändringar samt Styrränta förändringar månad för månad, den 25 mars 2026.

¹⁵ Hemnet, Utbud av bostäder, 23 mars 2026.

¹⁶ Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län, 18 mars 2026.

¹⁷ Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län, 18 mars 2026.

¹⁸ Uppsala Bostadsförmedling, årsredovisning 2025.

¹⁹ Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län, 18 mars 2026.

²⁰ Riksbankens styrränta samt CSB inflation, KPIF.

En annan viktig faktor har varit att vi idag ser en utplaning av byggpriskostnaderna sedan år 2024–2025.²¹

Under första kvartalet år 2026 ökade priserna på ägda bostäder i länet.²² Villapriser steg med omkring 3,5 procent och bostadsrätterna med 1,5 procent. Länsstyrelsen anser dock att det är svårt att avgöra hur stor del av prisökningen som beror på en faktisk återhämtning och hur mycket som är säsongsvariation, eftersom bostadspriserna vanligtvis är högre under årets första månader.

Särskilt tydlig är prisökningen för lägenheter med ett rum och kök mellan december 2025 och januari 2026. Ökningen är större än motsvarande period år 2023 och 2024 vilket sticker ut i statistiken.²³ Länsstyrelsen bedömer att utvecklingen kan vara kopplad till förändrade bolåneregler och sänkt kontantinsats från den 1 april 2026.²⁴ Många köpare har troligen önskat genomföra sina bostadsköp innan de nya reglerna börjar gälla i förväntan om stigande priser.

Om den ekonomiska stabiliteten består bedömer Länsstyrelsen att bostadspriserna i Uppsala län kan fortsätta öka under år 2026. Utvecklingen ligger i linje med prisutvecklingen i Stockholms län²⁵, särskilt eftersom länen delvis delar arbets- och bostadsmarknad och huvudstaden ofta ligger steget före jämfört med Uppsala län.

Kriget i Iran

Länsstyrelsens bedömning är att den utdragna konflikten och leveranspåverkan av råvaror med anledning av situationen vid Hormuzsundet kan riskera hämma återhämtningstakten på den regionala bostadsmarknaden. Priser på olja, naturgas och konstgödsel har redan ökat kraftigt, vilket riskerar indirekt påverkan på till exempel transportsektorn och livsmedelspriserna framöver. Breda prisökningar kan i vart fall tillfälligt riskera höja och bredda inflationen. Det är inte givet hur Riksbanken kommer agera eller hur bred inflationen skulle kunna bli.

Flera stora banker höjde sina bundna bolåneräntor drygt en månad efter Iran-krigets start. Strax därefter höjde flera stora

²¹ SCB, Sjunkande byggkostnader i december 2024.

²² Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län, uppgift från 18 mars 2026.

²³ Ibid., 9 april 2026 kl. 15:10.

²⁴ Prop. 2025/26:119 Utveckling av makrotillsynsområdet.

²⁵ Svensk mäklarstatistik, 18 mars 2026.

banker också priserna på den rörliga bolåneräntan. Bankerna kan komma att sänka räntorna framöver beroende på hur läget förändras och på hur både marknaden och bankerna ser på riskerna samt vem som ska stå dem.

Länsstyrelsens tolkning är att den finansiella marknaden redan i slutet på mars har börjat kalkylera in risk för prisökningar, såsom inflation, på ett sätt som gett utslag på bolånen. Även om bankerna kan sänka bolåneräntorna igen skapar ökningar och sänkningar en känsla av osäkerhet och en riskaversion. Om kriget fortsätter kan det påverka marknadsklimatet också regionalt, åtminstone på kort sikt. Det är idag oklart hur stor del av risken som har prissatts och hur utvecklingen kommer se ut framöver.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen, i dagsläget, att kriget kan skapa en oro som riskerar att hämma takten på återhämtningen.

En snävare marknad

Läget, läget, läget

Av kommunernas beskrivning av marknadsläget framgår att geografiska faktorer får allt större betydelse och att det finns ett tydligt mönster. Till skillnad från pandemiperiodens trender, då fler flyttade till större bostäder med hemmakontor och från städer till landsbygd, är det nu delvis andra faktorer som påverkar attraktiviteten. Idag finns ett ökat intresse att bo i kommunernas centrala lägen, i områden med goda kommunikationer och stort serviceutbud och/eller närhet till många arbetsplatser.²⁶ På den regionala bostadsmarknaden är dessutom så kallade mikrolägen ibland avgörande för att bedöma på vilka platser som kalkylerna går ihop, det vill säga var projekten är lönsamma.²⁷ Byggföretagen²⁸ uppger att de behöver lägga allt större vikt vid platsens unika egenskaper, befintliga bestånd och attraktivitet. Bostadens läge har fått allt större betydelse.

Tidigare bidrog både högkonjunkturen och statliga investeringsstödet till att förbättra kalkyler och möjliggöra bostadsbyggande på flera platser i länet. Det nya marknadsläget har minskat antalet geografiska lägen där bostadsbyggandet bedöms vara ekonomiskt genomförbart. Detta har ökat kraven på kommunernas kunskap om de lokala marknadsförutsättningarna,

²⁶ Beskrivits av Tierps, Håbo, Älvkarleby och Östhammars kommun.

²⁷ Föreläsning Lina Brantemark.

²⁸ JM, Bonava och Besqab.

inklusive den för olika stadsdelar, områden och mikrolägen. Kunskapen gynnar en konstruktiv dialog med byggaktörerna.

Att efterfrågan är stor i attraktiva lägen är enligt Länsstyrelsen inte oväntat, beaktat de kostnadsökningar och den oro som under många år präglat bostadsmarknaden. Kommunernas och byggföretagens beskrivningar är dock ett oroande uttryck för att det finns/skapas en geografisk polarisering av bostadsmarknaden där de med ekonomiska resurser har större förutsättningar att bo centralt eller i andra attraktiva lägen likt pendlingslägen.

Länsstyrelsen betonar att det behöver finnas en tilltro till att utvecklingen kommer att förändras och att geografin för attraktiva bostäder och attraktiva lägen kommer att vidgas. Den tilltron behöver spridas, och i det arbetet kan alla aktörer på den regionala bostadsmarknaden bidra till framtidstro, hopp och tillförsikt.

Förändrade kalkyler

En av de tydligaste gemensamma nämnarna i länet är att hushållen inte har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder, att produktionskostnaderna är höga och att kalkylerna inte går ihop.²⁹ Länsstyrelsen befarar att detta leder till en marknad som visserligen fungerar, men främst för ekonomiskt starka grupper.

I samtal med byggaktörer har det framkommit att det geografiska utrymmet för bostadsbyggande har minskat i länet. JM, Besqab och Bonava framhåller att kalkylerna främst går ihop i centrala Stockholm och möjligen i centrala Uppsala, medan det utanför dessa områden är betydligt svårare att få projekten att bli lönsamma.³⁰

Utifrån ett regionalt perspektiv i ett län med snabbt växande befolkning är det en oroande utveckling. De byggföretag som kan producera många bostäder har affärsmodeller som gör att de behöver kunna producera i volym och i snabb takt. Dessa byggföretag har idag svårt att se sig verksamma på fler platser i länet än i Uppsala kommun.³¹ Länsstyrelsens bedömning är att de storskaliga byggaktörerna inte kommer att kunna accelerera bostadsbyggandet i större omfattning runt om i länet förrän i ett senare skede, när marknaden har vänt uppåt, om inte åtgärder

²⁹ Det har lyfts av bland annat Heby, Tierp och Älvkarleby samt Uppsala kommun.

³⁰ Samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen byggföretagen den 5 mars 2026.

³¹ Ibid.

vidtas för att stärka efterfrågan eller för att sänka kostnaderna för bostadsproduktion.

I samtal med kommunerna i länet har det framgått att flera har arbetat med att knyta kontakt med också mindre och mellanstora aktörer. Det har varit framgångsrikt i bland annat Östhammars kommun och visat sig vara en framkomlig väg i rådande marknadsläge.³² Även de större byggföretagen har instämt i att mindre aktörer har större möjligheter att ta sig an projekt tomt för tomt i vissa fall när större byggbolag inte får ihop kalkylerna.³³ Länsstyrelsen drar slutsatsen att mellanstora och mindre bostadsbyggnadsföretag därför kan spela en större roll i det rådande marknadsläget.

Regionala samtal om möjliga lösningar

Statliga stöd och bostadsbyggande

Flera kommuner i länet uppger i samtal med Länsstyrelsen att statliga bostadsbyggnadsstöd, såsom det statliga investeringsstödet för hyres- och studentbostäder (HYS),³⁴ haft positiv betydelse för bostadsproduktionen. När stödet försvann bedömdes färre projekt som lönsamma, vilket begränsade bostadsbyggandet.³⁵

Samtidigt varierar synen på statligt stöd och vad som främjar bostadsbyggandet. En del kommuner och flera byggaktörer menar att stöd som HYS i vissa fall styrde utbudet av bostäder på ett sätt som inte motsvarade efterfrågan, särskilt när det gäller mindre nyproducerade lägenheter. Byggföretagen beskriver även att skillnader i stödtilldelning mellan olika projekt skapade omotiverade prisskillnader för slutkonsumenten mellan likvärdiga projekt.³⁶ Samtidigt efterfrågar vissa kommuner stöd för underhåll av befintliga bostäder.³⁷

Efterfrågan och hushållens finansiering

Byggaktörerna lyfter att bostadsbyggandet i hög grad bör stimuleras genom åtgärder som stärker hushållens efterfrågan, till

³² Samtal med Östhammars kommun, februari 2026.

³³ Samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen byggföretagen den 5 mars 2026.

³⁴ I föregående års analys "Analys av regional bostadsmarknad år 2025 för Uppsala län" finns mer information om de statliga stöden för bostadsbyggande.

³⁵ Tjänsteanteckningar från digitala möten med länets kommuner under februari 2026.

³⁶ Tjänsteanteckningar från samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen Byggföretagen den 5 mars 2026.

³⁷ Tjänsteanteckningar från digitala möten med länets kommuner under februari 2026.

exempel genom förmånligare statliga lån liknande de modeller som används i bland annat Tyskland. Byggaktörerna framhåller samtidigt att stöd, i de fall de ges för bostadsbyggande, inte bör styra utbudet till vissa bostadsformer eller storlekar.³⁸

Energikrav och produktionskostnader

Idag finns en målkonflikt mellan höga miljökrav och behovet av ekonomiskt tillgängliga bostäder. I detta sammanhang bedöms statliga stöd, exempelvis miljöstöd kunna bidra till att möjliggöra hållbara projekt utan att hela kostnadsökningen belastar de boende. Det kan bidra till en mer hållbar och socialt tillgänglig bostadsmarknad.³⁹

Byggbolagen upplever att energikraven vid nyproduktion driver kostnaderna genom högre krav på materialval och byggnaders prestanda. Samtidigt är slutkonsumenternas betalningsvilja ofta begränsad när dessa kostnader leder till högre hyror eller bostadspriser. Detta skapar en målkonflikt mellan ambitionen att uppfylla miljökrav och behovet av ekonomiskt tillgängliga bostäder.

Kostnadskontroll och utbyggnad av allmän platsmark

Byggbolagen betonar vikten av förutsägbarhet och kontroll över kostnader och risker. Vid exploatering där allmän platsmark, såsom gatumark, ska byggas ut är det vanligt att exploatören finansierar utbyggnaden genom exploateringsavtal, medan kommunerna ansvarar för upphandling och genomförande, trots att kostnaden slutligen belastar exploatören. Byggaktörerna menar att det ibland leder till bristande kostnadskontroll och önskar därför i större utsträckning själva ansvara för upphandling av entreprenörer och genomförande.

Byggaktörerna menar att kommunerna lyfter fram juridiska utmaningar kopplade till plan- och bygglagen (PBL) och lagen om offentlig upphandling (LOU), samtidigt som kommunernas tillämpning varierar mellan olika delar av landet. Byggbolagen menar att exploatörsdriven utbyggnad kan genomföras utan att strida mot LOU. Som exempel anges Uppsala kommun, som har börjat titta på möjligheten att låta kommunen bygga ut allmän platsmark.⁴⁰

³⁸ Tjänsteanteckningar från samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen byggföretagen den 5 mars 2026.

³⁹ Tjänsteanteckningar från samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen byggföretagen den 5 mars 2026.

⁴⁰ Ibid.

Momsfrågor och projektkostnader

En ytterligare aspekt gäller hanteringen av mervärdesskatt. När kommunen upphandlar byggtjänster, exempelvis entreprenad, kan momsen i vissa fall bli en faktisk kostnad för kommunen, vilket i förlängningen ökar exploateringskostnaderna och gör bostadsprojekten dyrare.⁴¹

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer flera av byggaktörernas förslag som intressanta. Myndigheten instämmer i att statliga stöd kan vara en del av lösningen, förutsatt att de är generella och framför allt långsiktiga, men finner att långsiktigt förbättrande ekonomiska förutsättningar för flera aktörer är den absolut viktigaste drivkraften för ökat byggande. Länsstyrelsen finner att ett alternativ till generella stöd är att förstärka bostadsbidrag och riktade insatser till olika utsatta grupper på bostadsmarknaden.

Genom att korta ledtider, minska kostnader och att tydligt kommunicera förväntningar och behov kan byggaktörerna ges bättre förutsättningar att planera sin verksamhet och hantera del av kostnadsutvecklingen. Detta kan bidra till en ökad förutsägbarhet och indirekt motverka att delar av de ökade kostnaderna förs över till bostadskonsumenter. Sådana ökade kostnader riskerar att ytterligare minska efterfrågan, vilket i sin tur kan bidra till minskad bostadsproduktion och/eller ökade priser. En sådan utveckling riskerar att förstärka nedgång i efterfrågan genom en självförstärkande negativ spiral.

Länsstyrelsen bedömer därför att kommunernas ledtider och planberedskaper kommer att ha stor betydelse för var och i vilken omfattning samt när bostäder byggs när marknaden vänder.

Det offentliga förmåga att arbeta lösningsorienterat och hantera frågor i skärningspunkten mellan olika lagstiftning bedöms också vara viktig för att främja utvecklingen av bostadsbeståndet i länet.

Det råder osäkerhet kring hur kriget i Mellanöstern kommer utvecklas och det står klart att det finns en risk för störningar i leveranskedjor som kan bidra till ett ökat inflationstryck. Denna utveckling ligger bortom det som kan påverkas på regional nivå.

Länsstyrelsen bedömer att det i rådande läge finns behov av att det offentliga, tillsammans med berörda aktörer, vidtar åtgärder

⁴¹ Tjänsteanteckningar från samtal med byggaktörerna JM, Besqab, Bonava och organisationen byggföretagen den 5 mars 2026.

för att motverka ett ökat kostnadstryck vilket kan göras på regional nivå.

Bostadstillskottet

Nationella beräkningar

Kommunerna har en skyldighet att beräkna behovet av tillskott av bostäder. Att beräkna behovet av bostäder är komplext och det finns olika sätt att räkna på. Boverket har gjort beräkningar av det nationella och regionala behovet av bostäder för perioden år 2024–2033 som ett stöd och diskussionsunderlag.⁴²

Bostadsbehovet beräknas utifrån den demografiska utvecklingen. Hur många bostäder som behövs har skrivits ner kraftigt, eftersom migration och barnafödande förväntas minska.

I Uppsala län behövs ett tillskott av 2 854 bostäder per år för att dels minska redan ackumulerat underskott av bostäder, dels säkra bostäder för nuvarande och kommande befolkning.⁴³ Problemet med Boverkets analys är att den inte innehåller en analys av *vilken typ* av bostäder som behövs för att tillgodose bostadsbehoven.

Det faktiska byggandet och befolkningen

I diagrammet nedan sätts befolkningsförändringen⁴⁴ i länet i relation till antalet färdigställda bostäder.

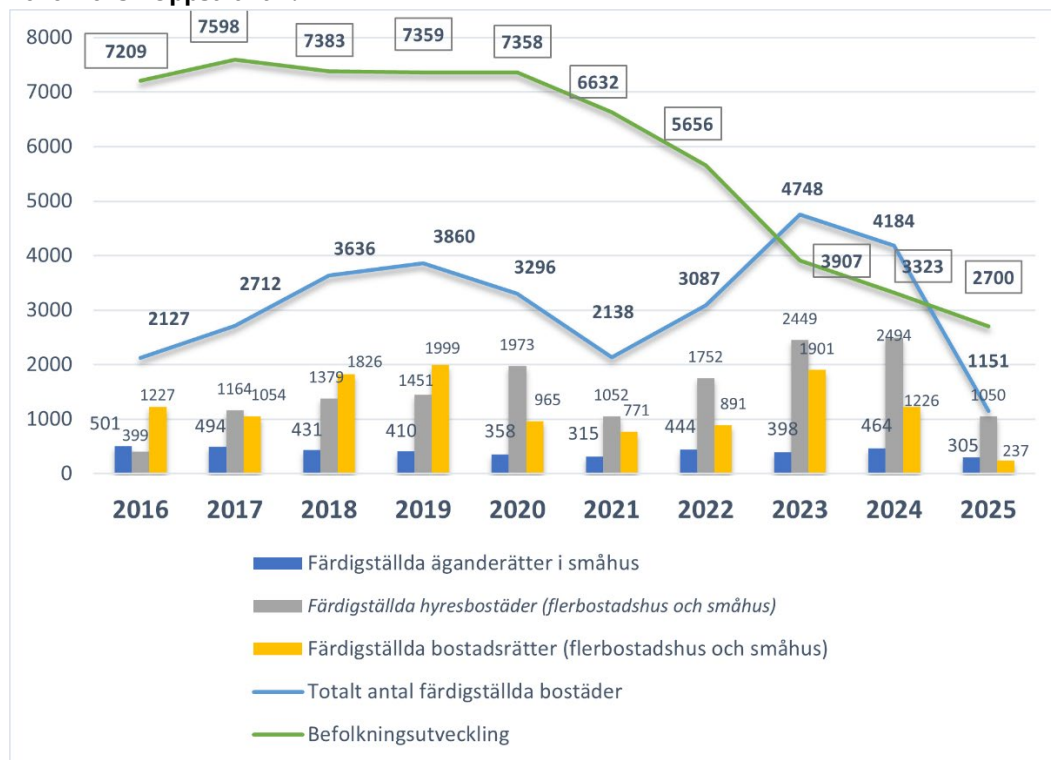
Diagrammet visar att antalet bostäder som *färdigställts* under år 2025, 1692 bostäder, kraftigt understiger Boverkets estimerade årliga behov om närmare 3000 bostäder. Det motsvarar en minskning om 40 procent sedan föregående år samt en minskning med 65 procent jämfört med år 2023.

⁴² Boverkets hemsida, Behov av bostadsbyggande.

⁴³ Antalet kan ge en fingervisning om det lokala och regionala behovet runt om i landet.

⁴⁴ SCB definierar befolkningsförändringen som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut.

Diagram Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder år 2016-2025 i Uppsala län.



Källa: Analys av regional bostadsmarknad år 2024, Uppsala län, samt SCB⁴⁵.

Kommunala bedömningar

Hur många bostäder som påbörjas kan ge en indikator på hur många bostäder som kan komma att färdigställas de kommande åren. Antalet *påbörjade* bostäder i nybyggda hus understiger dock också det behov av bostäder som Boverket räknat fram.

Antalet påbörjade bostäder har sjunkit kraftigt sedan toppåret år 2021 då antalet låg på 4920 bostäder. Sedan dess har antalet mer än halverats och år 2025 låg antalet påbörjade bostäder i nybyggda hus i länet på 1151. Om man också räknar de bostäder som tillkommit genom ombyggnation samma år är antalet 1218 bostäder.⁴⁶ Under år 2026 har kommunerna i Boverkets bostadsmarknadsenkät uppskattat att det kommer att påbörjas 1640 bostäder, se nedan tabell. Det estimerade antalet understiger det årliga behovet med 43 procent.

⁴⁵ Statistiska centralbyrån, Informationspanel – Folkmängd och befolkningsförändringar 2025.

⁴⁶ Statistikdatabasen, Antal påbörjade bostäder, Uppsala län, preliminära siffror, år 2019-2025.

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

Kommun	Totalt hyresrätter (flerbostadshus)	Totalt Bostadsrätter (flerbostadshus)	Totalt Ägarlägenheter (flerbostadshus)	Totalt antal småhus (samtliga upplåtelseformer)	Totalt antal förväntat påbörjande bostäder
Enköping	76	0	0	108	184
Heby	0	0	0	13	13
Håbo	20	30	0	30	80
Knivsta	242	0	0	12	254
Tierp	15	15	0	10	40
Uppsala	500	325	25	150	1000
Älvkarleby	32	0	0	5	37
Östhammar	12	10	0	10	42
Totalt i Uppsala län	897	380	25	338	1650

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026.

Under år 2027 uppskattar kommunerna dock att antalet påbörjade bostäder uppgår till 2546 vilket är ett betydligt högre antal, men som ändå understiger det årliga behovet med 11 procent.

Kommunernas uppfattning om hur många bostäder som kommer påbörjas indikerar att det finns lokala och regionala behov av bostäder som bedöms vara större än de i Boverkets beräkningar. Industrisatsningar i Norduppland beräknas exempelvis kunna medföra en större befolkning, vilket kan medföra ett större bostadsbehov än det som Boverkets beräkningar tagit hänsyn till. De nordliga kommunerna i länet estimerar till exempel att det kommer påbörjas en större andel av det totala bostadsbyggandet där, jämfört med vad Boverket har beräknat behövs.⁴⁷

⁴⁷ Boverkets byggbehovsprognos menar att Heby, Tierp, Älvkarleby och Östhammar, som ligger i norra delen av länet, behöver stå för 7 procent av länets totala antal bostäder. Kommunerna själva bedömer dock att de kommer stå för 10,5 procent av det totalt antalet påbörjade bostäder i länet kommande år enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät.

Idag begränsas byggandet främst av hushållens betalningsförmåga/betalningsvilja i relation till produktionskostnaderna. Det påverkar kommunernas förutsättningar att försörja invånarna med bostäder på ett negativt sätt.

Regionala slutsatser

Länsstyrelsen finner det oroande att bostadsbyggandet ligger så långt under det behov som Boverket har framräknat. Det kvantitativa underskottet av bostäder bedöms öka, i vart fall på kort sikt. Samtidigt menar Länsstyrelsen att den kraftiga inbromsningen och de försiktiga förväntningarna under innevarande år är en naturlig följd av det rådande marknadsläget samt utvecklingen i konjunktur- och bostadsmarknadscykeln.

I år uppskattar kommunerna nu att antalet påbörjade bostäder kraftigt kommer öka kommande år. Antalet bostäder som kommunerna bedömer kommer påbörjas år 2027 är betydligt högre än år 2026, en estimerad ökning om 35 procent.⁴⁸ Kommunerna i länet signalerar en ökad tilltro till marknadens återhämtning kommande år. Länsstyrelsen delar också tron på en vändning på bostadsmarknaden. Statistiken visar tydligt att storstadslänen går i täten för återhämtningen, bland annat när det kommer till aktiviteten på marknaden⁴⁹

Bostadsförsörjning

En mänsklig rättighet

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,

⁴⁸ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026.

⁴⁹ Jämför svensk mäklarstatistik statistik på antalet försäljningar och prisutvecklingen i Skåne län, Västra Götalands län, Stockholms län och Uppsala län jämfört med den i riket.

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.

I Sverige är huvudregeln att individen ansvarar för att ta hand om sig själv och uppfylla egna mål i livet. Invånarna ska dock kunna räkna med stöd från den offentliga sektorn.⁵⁰ Bostadsförsörjningen är därför ett delat ansvar mellan individ och det allmänna. Det är dock inte alltid lätt att hitta en lämplig bostad.

Antalet bostäder är inte allt

Av kommunernas beskrivning av marknadsläget framgår att det finns glapp mellan vad som byggs i relation till efterfrågan. I Enköpings kommun beskrivs till exempel att bostadsrätter är svårare att sälja vilket indikerar en svagare efterfrågan på den boendeformen. I Håbo kommun är det hög efterfrågan på bostäder i centrala lägen men svagare efterfrågan på nya hyresrätter. Älvkarleby kommun framför att det behövs hyresrätter men att det i stället råder ett begränsat utbud. I Östhammars kommun efterfrågas småhus/radhus men utbudet matchar inte fullt ut. Kommunerna beskriver en brist på "rätt bostäder".

Det är många parametrar som påverkar efterfrågan. De nationella beräkningarna kring antalet bostäder som behövs skiftar både i tid och rum.

Antalet bostäder får inte ses som lösningen för en väl fungerande bostadsmarknad. En hög nyproduktionstakt till dagens nyproduktionspriser har skapat ett överutbud på delar av bostadsmarknaden, vilket flera kommuner beskriver.

En ytterligare utmaning är den låga rörligheten på bostadsmarknaden, vilket inte är konstigt givet dagens marknadsläge. Den låga rörligheten kan också vara en följd av att bostadsbeståndet inte ännu är anpassat till befolkningens förändrade struktur. Flera kommuner⁵¹ lyfter att det blir fler äldre invånare och unga vuxna som har svårt att etablera sig. Det har skapat ett behov av mindre, mer tillgängliga bostäder.

Länsstyrelsen bedömer att det är viktigt att de bostäder som byggs träffar både invånarnas behov och efterfrågan, eftersom

⁵⁰ Bengtsson Ingemar, Bostadsbrist och kommunens roll i bostadsförsörjningen, 2020, Lunds universitet, s 12–13.

⁵¹ Lyfts av Heby, Håbo, Uppsala och Älvkarleby ovan i deras beskrivningar av bostadsmarknadsläget.

dessas tillsammans utgör en mer stabil faktor än enbart efterfrågan. Detta är särskilt betydelsefullt eftersom bostaden betraktas som en mänsklig rättighet.

Både civilsamhället och kommunerna har dock belyst att det finns flera hinder för att alla ska få en bostad. Några av dessa lyfts nedan.⁵²

Hinder för att alla ska få en bostad

Strukturella hinder

Begränsade ekonomiska förutsättningar hos hushållen utgör ett hinder för bostadsförsörjningen och påverkar möjligheten att få tillgång till en ändamålsenlig bostad. Det finns också en tydlig jämlikhetsutmaning; ensamstående kvinnor med barn är ofta mer ekonomiskt utsatta än män i motsvarande situation, vilket påverkar kvinnors och barns möjligheter på bostadsmarknaden.⁵³ Enligt konventionen för mänskliga rättigheter ska rätten till bostad inte vara villkorad ekonomisk status eller ställning. Länsstyrelsen bedömer att ekonomiska och sociala resurser idag är avgörande för individernas tillgång till bostäder.

Enligt konventionen ska rätten till bostad inte bero på ålder, till exempel att du är barn. För att rättigheten ska fungera i praktiken behöver samhället motverka strukturella orättvisor och att utsattheten förs vidare mellan generationer. Barn som hamnar i utsatthet idag riskerar förbli i den liksom deras barn. Länsstyrelsen bedömer att den onda cirkeln behöver brytas.

Systemhinder

Hyresvärdars krav på hyresgäster att de ska vara skuldfria och utan betalningsanmärkningar samt ha en fast anställning och en viss inkomstnivå för att erhålla ett kontrakt utgör ett hinder för att försörja invånarna med bostäder. Enligt civilsamhället är hyresvärdarnas krav ett av de största hindren för att alla ska få en bostad.⁵⁴ Kraven fungerar som urvalskriterier och stänger ute vissa invånare från marknaden. Kraven på ekonomiska resurser fungerar därmed som indirekt diskriminering, även i de fall där sådan avsikt saknas.

⁵² Det har framgått i samtal med aktörer från civilsamhället och av kommunernas svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026. I föregående års analys finns mer information om varje hinder om du som läsare vill fördjupa dig.

⁵³ Boverkets mått på bostadsbrist, Uppsala län.

⁵⁴ Samtal med aktörer från civilsamhället år 2025.

Ett ytterligare hinder är att bostadsmarknaden inte är tillgänglig för alla. Vissa grupper har konsekvent sämre möjligheter att få en bostad, i strid med principer om icke-diskriminering. Höga krav på tillgång till, och kunskap om, digital och teknisk utrustning samt tjänster skapar utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden.⁵⁵ Invånarna som befinner sig i det utanförskapet har idag inte samma tillgång till bostadsmarknaden och kan till exempel inte ställa sig i olika hyresvärdars bostadsköer via deras hemsidor.

Även brister inom service utgör systematiska hinder. Aktörer på marknaden behöver vara mer tillgängliga genom att ge personlig service, förenkla en första kontakt och finnas tillgängliga med information och stöd längst vägen för den enskilde.⁵⁶

Ett ytterligare systemhinder är att ansvaret för frågor som påverkar rätten till bostad är fördelat mellan flera aktörer och verksamheter.⁵⁷ För personer med komplexa behov kan systemet upplevas svårt att överblicka och tillgången till stöd blir beroende av den enskildes förmåga att navigera mellan olika myndigheter och regelverk. Bristande samordning riskerar att leda till att individer faller mellan olika ansvarsområden.

Individuella konsekvenser

En konsekvens av utanförskap och utsatthet är bristande tilltro och tillit till myndigheter. Civilsamhället menar till exempel att tilliten skadas genom obegripliga eller svårbegripliga krav och konsekvenser enligt lagar och beslut från myndigheter.⁵⁸

Länsstyrelsen menar att tillgång till en trygg och långsiktig bostad är en grundläggande förutsättning för hälsa, utbildning, arbete och delaktighet i samhällslivet. När människor saknar stabila boendeförhållanden påverkas även möjligheten att etablera sig på arbetsmarknaden, fullfölja studier och ta del av samhällsservice.

Försvårande omständigheter

Vid sidan av hinder för bostadsförsörjningen finns också exempel på vad vi kan kalla för försvårande omständigheter. De försvårande omständigheterna riskerar minska den enskildes möjlighet att tillgodogöra sig det stöd som finns och att agera på

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Samtal med aktörer från civilsamhället år 2025.

bostadsmarknaden på lika villkor. Det ställer höga krav på samordnade, långsiktiga och individanpassade insatser från samhällets aktörer.

Exempel på försvårande omständigheter är att personer med funktionsnedsättning inte alltid ges stöd för att skapa jämlika villkor på bostadsmarknaden. Civilsamhället har påtalat vikten av att också genomföra anpassade insatser till grupper med mindre synliga funktionsnedsättningar, som exempel neuropsykiatrisk funktionsnedsättning, vilka ökar idag. Även brist på stöd till personer med psykisk ohälsa och/eller beroendeproblematik är en försvårande omständighet. Individer med denna problematik har av kommunerna och civilsamhället återkommande nämnts som särskilt sårbara på bostadsmarknaden.⁵⁹

Försvårande omständigheter utan åtgärder som faktiskt fungerar för den enskilda kan skapa ökad utsatthet och ett ökat utanförskap på bostadsmarknaden. Civilsamhällesorganisationer har exempelvis lyft att personer som utsätts för ekonomiskt våld ofta saknar kontroll över sin egen ekonomi. Det kan innebära att ekonomiskt bistånd eller andra ekonomiska stödinsatser inte kommer den våldsutsatta till del, utan i stället kontrolleras av eller tillfaller förövaren.⁶⁰ Det kan skapa ytterligare utsatthet och ojämlikhet. Civilsamhället har också betonat att våld i nära relationer kan vara den bakomliggande orsaken till exempelvis den psykiska ohälsan, skulderna, ekonomiska svårigheter samt oförmågan att behålla ett jobb och söka bostäder.⁶¹

Det är inte heller ovanligt att de olika hindren och försvårande omständigheterna överlappar varandra. Detta kan försvåra möjligheten att få stöd och leda till att den enskilde hänvisas mellan olika myndigheter och i värsta fall hamnar mellan stolarna i särskilt utsatta situationer.

Ett uppdämt behov

I Uppsala län finns ett uppdämt behov av bostäder och förflyttning inom bostadsbeståndet vilket Uppsala Bostadsförmedling, som verkar regionalt, har identifierat.

En marknadsundersökning från Uppsala Bostadsförmedling år 2025, med 7000 svarande, visar att mer än hälften behöver flytta

⁵⁹ Samtal om bostadsmarknaden och bostadsbehoven under februari 2025 med länets kommuner 2025 och samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

omgående eller inom de kommande två åren. De två största skälen är att bostaden är för dyr eller för liten.⁶² Samtidigt har rörligheten på bostadsmarknaden minskat kraftigt de senaste åren.

Länsstyrelsen bedömer att andelen som svarat att de behöver en ny bostad är högre än förväntat. Det kan dels handla om att kostnadsökningarna skapat en annan kultur för vilka kostnader som invånarna vill och har möjlighet att bära.

Det uppdämda behovet av förflyttningar till billigare bostäder riskerar skapa ökad konkurrens på bostadsmarknaden. Det i sig kan riskera försätta redan utsatta grupper i en ännu mer utsatt situation eller större utanförskap.

Utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden

Ingen är immun mot utsatthet och utanförskap

Samtal med civilsamhället och kommunerna har visat att utsattheten på bostadsmarknaden inte enbart är kopplad till specifika grupper, utan kan drabba individer i olika skeden i livet. Alla människor kan någon gång i livet hamna i ekonomisk eller social utsatthet, exempelvis till följd av arbetslöshet, sjukdom, separation, våldsutsatthet eller psykisk ohälsa.⁶³

Länsstyrelsen ser allvarligt på att utsatthet på bostadsmarknaden också riskerar att förbli osynlig. Personer kan exempelvis bo tillfälligt hos anhöriga, leva kvar i destruktiva relationer eller acceptera osäkra boendeförhållanden för att undvika hemlöshet.

⁶² Uppsala Bostadsförmedling, Marknadsundersökning, bostadskön berättar. Under sommaren 2025 skickade förmedlingen ut en enkät om nuvarande boendesituation, framtida önskemål och vilka utmaningar som finns på vägen till ett nytt hem. Undersökningens besvarades av hela 7000 personer i åldrarna 20–70 år.

⁶³ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

Bostadsmarknadens utformning och samhällets stödstrukturer behöver därför vara tillräckligt inkluderande och flexibla för att kunna möta människors olika behov och livssituationer över tid.

Identifierade särskilt utsatta grupper

På internationell och nationell nivå har vissa grupper identifierats som särskilt utsatta på bostadsmarknaden och fått särskilt skydd i speciallagstiftning.

FN:s kommitté för de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna lyfter bland annat fram barn, äldre och personer med funktionsnedsättning men även andra grupper som konventionsstaterna själva identifierar.⁶⁴

Utsattheten på bostadsmarknaden är ofta komplex, särskilt för personer som tillhör en eller flera av de utsatta grupperna. Kommunerna redovisar årligen hur bostadssituationen ser ut för utsatta grupper. Nedan presenteras hur kommunerna i länet bedömer situationen och hur läget ser ut i länet som helhet.

Läget på marknaden för särskilt utsatta grupper

Unga och studenter

I Uppsala län bedömer majoriteten av kommunerna att det råder underskott på bostäder för unga, främst på grund av höga boendekostnader. Flera kommuner arbetar med hyresrabatter och förkortad kötid, men bedömer att insatserna inte är tillräckliga.

I Uppsala, Knivsta och Heby kommuner bedöms det råda brist på bostäder för studenter. Det beror främst på att bostäderna är för dyra eller ligger i mindre attraktiva områden för studenter. I Enköpings kommun råder det däremot överskott. Övriga fyra kommuner bedömer att studentbostäder inte är efterfrågade på deras bostadsmarknader.⁶⁵

Nyanlända

Fler kommuner anger goda eller mycket goda förutsättningar att anskaffa bostäder till anvisade nyanlända.⁶⁶

Länsstyrelsen anser att del av förklaringen är att antalet nyanlända som kommer till länet har sjunkit. Marknadsläget för

⁶⁴ OHCHR, CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant).

⁶⁵ Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2026. Som skäl har kommunerna svarat att många studenter väljer att flytta till studentstäder för studentlivet.

⁶⁶ Ibid.

självbosatta nyanlända är i balans enligt alla kommuner i länet, utom i Östhammar och Uppsala⁶⁷.

Balansen behöver tolkas med försiktighet. Den säger inget om bostäderna passar nyanländas behov. Utifrån kommunernas tidigare svar i enkät om nyanlända och bosättning så vet Länsstyrelsen att kommunerna inte alltid får kännedom om de självbosatta som bosätter sig i kommunen. Kommunen kommer i kontakt med de självbosatta när de har behov av stöd, men många kommer inte till kommunens kännedom vilket innebär att underlaget för kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten i vissa fall är bristfälligt.

Äldre

Situationen för äldre har enligt kommunerna förbättrats och flera kommuner uppger balans på marknaden för särskilt boende och seniorbostäder. Några kommuner bedömer till och med att det är överskott på särskilda boenden.⁶⁸ Överskottet kan spegla förberedelser inför en åldrande befolkning. Samtidigt har tre kommuner uppgivit underskott på särskilda boenden och eller seniorbostäder⁶⁹, vilket gör fortsatt behov av träffsäkra åtgärder tydligt. Det är även viktigt att säkerställa att bostäderna motsvarar äldres faktiska behov, något som flera kommuner kartlägger idag.

Personer med funktionsnedsättning

För personer med funktionsnedsättning varierar läget i Uppsala län, där fem kommuner bedömer att det råder underskott av särskilda boenden och tre kommuner bedömer att det är balans. Flera kommuner arbetar därför med nyproduktion, köper externa platser och samarbetar med privata hyresvärdar. För servicebostäder anges i regel balans.⁷⁰ Balans innebär dock inte alltid att bostäderna motsvarar individernas behov av tillgänglighet, trygghet, självständighet, kontinuitet och geografisk närhet.

Sammantaget kvarstår skillnader mellan olika funktionsnedsättningar och stödbehov. Civilsamhället lyfter behovet av att även mindre synliga funktionsnedsättningar behöver uppmärksammas tydligare.⁷¹

⁶⁷ Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2026

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Samtal med aktörer från civilsamhället den 21 mars 2025.

Vad krävs för att alla ska få en bostad?

Rätt bostäder på rätt plats

En förutsättning för en välfungerande bostadsmarknad ur bostadsförsörjningssynpunkt är att rätt bostäder byggs på rätt plats. Mot bakgrund av bostadsmarknadslägets utmaningar är kommunernas roll särskilt central. För att minska glappet mellan utbud och efterfrågan behöver kommunerna arbeta aktivt och systematiskt med att analysera och tydligt kommunicera vilka bostadsbehov som finns var – både idag och på lång sikt.

Tidiga dialoger och tydliga roller

En tidig och kontinuerlig dialog mellan kommun och byggaktörer är avgörande för att skapa realistiska projekt som svarar mot både efterfrågan och ekonomiska förutsättningar. I ett osäkert marknadsläge där riskviljan är låg ökar behovet av tydlighet och förutsägbarhet från kommunens sida.

Ansvarsfördelningen mellan kommun och marknad behöver samtidigt vara tydlig. Kommunerna sätter ramarna och inriktningen medan marknaden ansvarar för genomförandet. Ett gott exempel är projektet Takryttaren där NCC hjälpt Uppsala kommun och det allmännyttiga bostadsbolaget. Genom tidig samverkan och tydliga mål kunde delningsbostäder utvecklas samtidigt som klimatavtrycket och produktionskostnaderna minskade betydligt. Projektet visar värdet av att kommunala aktörer tidigt tar tillvara byggföretagens kompetens och är tydliga med vad de vill uppnå.⁷²

Länsstyrelsen konstaterar dock att kommunen och byggföretagen ibland har otydliga förväntningar på varandra. Byggföretagen efterfrågar större tydlighet kring kommunens mål och prioriteringar, medan kommunerna i vissa fall förväntar sig att marknaden ska tydliggöra vad som är möjligt att genomföra.⁷³

Kommunernas kunskap om den lokala bostadsmarknaden är en grundförutsättning för konstruktiva dialoger och för att

⁷² Uppsala hem och NCC hade varsitt anförande om deras arbete på föregående års regionala bostadskonferens som arrangerades av Länsstyrelsen i Uppsala län.

⁷³ Diskuterades på Uppsala kommuns panelsamtal på Uppsala byggforum, år 2026.

planmonopolet ska kunna användas effektivt. När kommunerna har en tydlig bild av bostadsbehoven och hur bostadsbeståndet ska utvecklas skapas bättre förutsättningar för att tillsammans med byggaktörerna identifiera lösningar som är både genomförbara och långsiktigt hållbara.

Ansvarstagande, kreativitet och mod

Det krävs både politiska prioriteringar och ett långsiktigt ansvarstagande från flera aktörer för att våga pröva nya arbetssätt och utveckla mer inkluderande lösningar på bostadsmarknaden.

Civilsamhällesaktörer har i samtal med Länsstyrelsen lyft att mod att ta beslut som är nytänkande krävs för att stötta personer i utsatthet. Civilsamhällesaktörer har också poängterat att det krävs ökad tillgänglighet och ett proaktivt och förebyggande arbete men att det ligger inom kommunens självbestämmande att formulera hur de kan och vågar arbeta.⁷⁴

Flera funktioner på olika kommuner har också lyft att ett kreativt klimat där nya idéer kan testas och förverkligas är avgörande för att man ska våga och kunna testa nya lösningar.⁷⁵

Förebyggande arbete och tätare samverkan

Tidiga och samordnade insatser kan minska risken för långvarig hemlöshet, psykisk ohälsa och social utsatthet samt minska behovet av mer ingripande och kostsamma åtgärder längre fram. Länsstyrelsen bedömer att ett mer förebyggande arbete kan ses som en långsiktig samhällsinvestering.

Kommunerna och det allmänna över lag behöver ha tät samverkan mellan olika aktörer. Staten behöver överväga hur samverkan kan förenklas så att person med komplexa behov inte faller mellan stolarna på bostadsmarknaden. Utökade möjligheter att arbeta med Bostad först för flera grupper som till exempel långtidsarbetslösa, har civilsamhället givit som förslag. Det är ett exempel som kan uppmuntras även från nationell nivå.

⁷⁴ Samtal med aktörer från civilsamhället år 2025.

⁷⁵ Samtal med aktörer från civilsamhället år 2025.

Åtgärder för att minska utanförskap och utsatthet

När människor under längre tid saknar en trygg och stabil bostad kan konsekvenserna blir omfattande, både för individen och för samhället. Konsekvenserna kan visa sig genom exempelvis försämrad hälsa, svagare etablering på arbetsmarknaden och ökad social ojämlikhet.

Aktörer från civilsamhället⁷⁶ har i samtal med Länsstyrelsen lyft att det behövs ett flertal åtgärder för att minska utanförskap och utsatthet på bostadsmarknaden. Nedan listas några av de dessa⁷⁷:

Det behövs kartläggning och förebyggande arbetssätt där riskgrupper identifieras tidigt och där orsakerna till utsattheten analyseras mer systematiskt. Vidare behövs ökad kunskap om vilka krav som ställs på personer i utsatthet och utanförskap på bostadsmarknaden, deras möjligheter att uppfylla dessa krav samt konsekvensanalyser av bostadsmarknadens regelverk och praxis.

Ett återkommande behov som civilsamhället lyft är ökad tillgänglighet och samordning i stödsystemet.

Stöd behövs där målgruppen befinner sig. Stödet bör i högre grad bygga på personlig kontakt samt kontinuitet och tillit, särskilt för personer med tidigare negativa erfarenheter av myndighetskontakter. Det finns ett behov av att stärka tilliten till att invånarna kan få hjälp.

Civilsamhället har också betonat vikten av mer långsiktiga lösningar som går bortom akuta boendeinsatser. Modellen ”Bostad först” har lyfts som ett gott exempel, men behovet bedöms finnas för flera grupper, exempelvis långtidsarbetslösa.⁷⁸

Stödinsatser behöver i högre grad anpassas efter individens förmåga och livssituation. Personer i utsatthet kan behöva få information upprepad eller anpassad över tid, samtidigt som ökad samverkan mellan aktörer är viktig för att minska risken för att individer bollas runt mellan olika verksamheter utan att få samlat stöd.

⁷⁶ Samtal med aktörer från civilsamhället år 2025.

⁷⁷ I föregående års analys finns en utförligare beskrivning av vad som behövs, om du som läsare är intresserad av mer information.

Civilsamhället lyfter också behovet av fler boendelösningar som kombinerar stöd, rehabilitering och vård för personer med till exempel beroendeproblematik och psykisk ohälsa.

För att skapa en mer jämlik och jämställd bostadsmarknad efterfrågas lägre trösklar in på bostadsmarknaden och bostäder som invånarna kan och är villiga att betala. Det finns också behov av stärkt juridiskt stöd och tydligare information om rättigheter och möjligheter till stöd. Tillgänglighet handlar dessutom inte enbart om fysisk eller digital tillgång till stöd, utan också om bemötande, begriplighet och tillit, där personlig kontakt och kontinuitet kan vara avgörande för att stödinsatserna ska få effekt.

Den nationella hemlöshetsstrategins genomförande

Hemlöshet och vräkningar innebär utsatthet och utanförskap. Det kan bero på en rad olika faktorer, men är ytterst ett uttryck för att individens och samhällets bostadsförsörjning inte fungerar tillräckligt väl. I Uppsala län uppskattades omkring 1 100 personer leva i hemlöshet år 2022⁷⁹, samtidigt som antalet ansökta och genomförda vräkningar har ökat sedan dess.⁸⁰ Länsstyrelsen bedömer att utvecklingen hänger samman med ökade levnadskostnader och försämrade ekonomiska marginaler för många hushåll.

Kommunernas arbete har under de senaste åren blivit mer förebyggande. Majoriteten av länets kommuner har anpassat sitt arbete efter målen i Regeringens hemlöshetsstrategi⁸¹ och/eller bedriver uppsökande verksamhet. Flera kommuner arbetar aktivt för att förebygga uppsägningar och använder modellen Bostad först.⁸² Det har dock framkommit behov av ökad samverkan mellan kommuner och regioner för personer som behöver byta hemvist och miljö för att bryta destruktiva mönster.⁸³

Samtliga kommuner erbjuder sociala andrahandskontrakt enligt Socialtjänstlagen. Fyra av åtta kommuner använder ägardirektiv eller överenskommelser för att styra sitt allmännyttiga bostadsbolag/stiftelse i syfte att sänka trösklarna till

⁷⁹ Socialstyrelsen, hemlöshetskarläggning.

⁸⁰ Kronofogdemyndigheten, Statistik, Vräkningar.

⁸¹ Regeringens nationella hemlöshetsstrategi, 2019–2027

⁸² Boverkets bostadsmarknadsenkät 2026.

⁸³ Samtal med Möte med Ylva Staland Björkegren, Teamledare, Bostad först, Uppsala kommun den 27 februari 2026.

bostadsmarknaden. Även privata fastighetsägare vill och bör kunna engageras i det arbetet. Förtur och hyresgarantier används i begränsad omfattning, men kan bidra till ökad jämlikhet och jämställdhet och förbättrade möjligheter för ekonomiskt utsatta grupper. Länsstyrelsen bedömer också att personer med en komplex problematik behöver mer samordnade insatser som kombinerar bostad, vård och rehabilitering.

Länsstyrelsen bedömer att det behövs långsiktiga och strukturella åtgärder för att motverka hemlöshet och stärka möjligheter för fler hushåll att efterfråga och behålla sin bostad. Det allmännyttiga bostadsbolaget är ett viktigt verktyg för att möta behov som marknaden har svårt att tillgodose, exempelvis hushåll med svag ekonomi eller särskilda behov.

Arbetet med bostadsförsörjningen och lagkraven

Kommunernas och Länsstyrelsens arbete

I Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar regleras kommunernas och länsstyrelsernas ansvar för bostadsförsörjningen. Kommunerna har huvudansvaret samt planmonopolet och länsstyrelserna ska stötta kommunerna i deras arbete.

Länsstyrelsen bedömer att kommunernas arbete har utvecklats positivt under innevarande mandatperiod. I riktlinjerna återkommer lagens syfte vilket är att ”skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”.⁸⁴ Kommunerna arbetar också mer förvaltningsövergripande än tidigare vilket har stärkt planeringen.

Samtidigt är genomförandet komplext eftersom bostadsförsörjningen kräver avvägningar mellan olika mål och behov på både kort och lång sikt. Kommunerna ska både främja

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

tillväxt och möta behoven hos grupper som står långt från bostadsmarknaden. Detta avspeglas i riktlinjerna, där vissa kommuner fokuserar på särskilda målgrupper medan andra försöker möta hela befolkningens behov.

Kommunerna samråder idag med andra kommuner, Region Uppsala och Länsstyrelsen och uppfyller därmed lagens minimikrav. Länsstyrelsen bedömer dock att samordningen kan utvecklas ytterligare och har därför bjudit in kommunerna till dialog om lagkrav, stöd och samverkan i bostadsförsörjningsfrågor.

Samtliga kommuner uppfyller kravet på att redovisa mål för bostadsbyggandet. Länsstyrelsen bedömer att kommunerna i hög grad kopplar mål till delmål, åtgärder och fördelar ansvar inom organisationen. Fler kommuner använder indikatorer för att följa upp arbetet och redovisar tydligare hur nationella och regionala planer och program har beaktats. En del kommuner har också tydliga avsnitt om hur arbetet ska följas upp, vilket är positivt. Samtidigt behöver den nationella hemlöshetsstrategin integreras tydligare i vissa kommuners arbete. Kommunen behöver också göra mer kvalitativa analyser av *vilken typ* av bostäder som behövs för att tillgodose invånarnas behov.

Analyserna av den lokala bostadsmarknaden varierar i omfattning och kvalitet mellan kommunerna. Det beror bland annat på resurser och arbetssätt. Länsstyrelsen stödjer därför kommunerna genom råd, underlag, bostadskonferens och återkommande dialoger. Under år 2026 har också ett regionalt nätverksmöte på handläggarnivå genomförts för att stärka samordningen mellan kommunerna. Länsstyrelsen planerar också ett möte med flera kommuner för samtala om tidiga tecken på att marknadsläget vänder och för att diskutera på vilka olika sätt kommunerna kan förbereda sig på det.

Återrapportering av regeringsuppdrag 3C6 2025

Ingen kommun i länet har ännu antagit en handlingsplan för bostadsförsörjning. I länet har det därför inte heller antagits riktlinjer för markanvisningen vägleda av handlingsplaner för bostadsförsörjning.

Flera kommuner upplever att kravet på att redovisa behovet av bostadstillskott är svårt och tidskrävande, och att det är svårt att hitta tillförlitligt underlag om olika användning av befintligt bostadsbestånd, till exempel hur många som använder fritidsboende som permanentbostad.

Återrapportering av regeringsuppdrag 3C3 2026

Uppsala bostadsförmedling använder inte förturer, vilket innebär att inga bostäder har förmedlats genom avsteg från principen om turordning efter kötid (förturer). Förmedlingen har inte heller reserverat fler lägenheter för olika kategorier av sökanden (reservationer) sedan den nya regleringen trädde i kraft.

Länsstyrelsen och Uppsala bostadsförmedling planerar dock en kunskapsinsats genom att, i samverkan, lyfta möjligheten att använda sig av reservationer på en hyresvärdsträff under hösten 2026.

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.

Prop. 2025/26:119 Utveckling av makrotillsynsområdet.

Tryckta källor

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

Länsstyrelsen Uppsala län, Strategi för ett jämställt och jämlikt Uppsala län, 2024.

Uppsala Bostadsförmedling, årsredovisning Bostadsåret 2025.

Uppsala Bostadsförmedling, Marknadsundersökning, bostadskön berättar, 2025.

Digitala källor

Boverkets bostadsmarknadsenkät:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket, behov av bostadsbyggande:

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

Boverket, mått på bostadsbrist:

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-bostadsbehov/anstrangd-boendeekonomi/>

Hemnet, utbud av bostäder:

<https://www.hemnet.se/statistik/utbud?resolution=MONTH&locationId=17745&rooms=ALL&successionType=ALL&type=ALL&marketState=ALL>

Statistiska centralbyrån, Informationspanel – Folkmängd och befolkningsförändringar 2025, Uppsala län:
<https://experience.arcgis.com/experience/dd34c3cf34ac4e74ad55f244e519ccd8>

Kronofogdens vräkningsstatistik, ansökta och verkställda avhysningar, helår, 2025:
https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fkronofogden.se%2Fdownload%2F18.4d3e9d9a18be02f5b2a519a%2F1707300007043%2FAvhysning_2021_2023.xlsx&wdOrigin=ROWSELINK

Regeringen Nationella hemlöshetsstrategi 2019–2027:
<https://www.regeringen.se/artiklar/2022/10/---regeringen-beslutar-om-en-nationell-hemloshetsstrategi/>

Riksbanken, penningpolitiskt beslut i mars 2024:
<https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2024/penningpolitiskt-beslut-mars-2024/>

Riksbanken, statistik, styrräntan (tidigare reporänta, in- och utlåningsränta):
<https://www.riksbank.se/sv/statistik/rantor-och-valutakurser/styrranta-in--och-utlaningsranta/>

SCB, statistikdatabasen, Disponibel inkomst för hushåll, Medelvärde, tkr efter region:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0110_HE0110G/TabVX4bDispInkN/table/tableViewLayout1/

SCB, Sjunkande byggkostnader i december 2024:
https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-ekonomiska-tendenser/priser/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-december-2024/?utm_source=chatgpt.com

SCB, statistikdatabasen, Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform. År 1991 - 2025:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101_BO0101A/LghReHtypUfAr/

SCB, statistikdatabasen, KPIF årsförändringar:
[Konsumtprisindex med fast ränta \(KPIF\), 2020=100. Månad 1987M01 - 2026M04. PxWeb](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-ekonomiska-tendenser/priser/konsumtprisindex-med-fast-ranta-kpif)

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

Socialstyrelsen. Säkerhetskultur – Psykologisk trygghet:
https://patientsakerhet.socialstyrelsen.se/arbeta-sakert/sakerhetskultur/?utm_source=chatgpt.com

Svensk mäklarstatistik, prisutveckling i Uppsala län:
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/uppsala-lan/>

Övriga källor

Tjänsteanteckningar från samtal om bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen tillsammans med länets kommuner under februari 2026.

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

Tjänsteanteckningar från samtal med byggaktörerna JM, Bonova och Besqab samt organisationen Byggföretagen den 21 mars 2025.

Tjänsteanteckningar från samtal Bostad Först, Uppsala kommun den 27 februari 2026.