

## Behovs- och marknadsanalys, underlag till kommunens bostadsförsörjningsarbete

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

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

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

# Innehåll

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

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

## Avstamp i nuvarande mål för bostadsförsörjningen

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

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

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

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

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

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

Boverket tillhandahåller numera även statistik för att alla kommuner ska kunna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Denna data sträcker sig enbart fram till år 2022 vilket gör att vi ännu inte kan följa de senaste årens

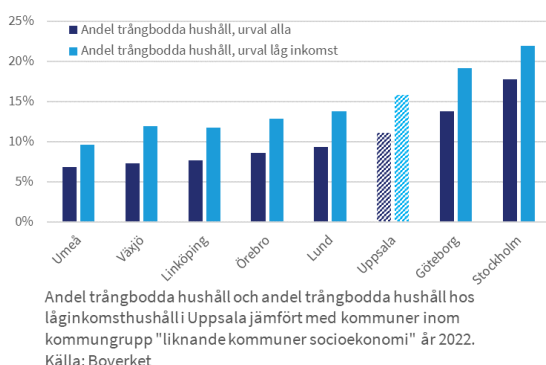
utveckling. Men övergripande kan konstateras att under perioden 2014–2022 har det gått i rätt riktning. Andelen trångbodda hushåll är relativt stabilt över tid men något minskande och färre hushåll har ekonomiska svårigheter att klara sitt boende. Det finns dock stora skillnader mellan olika hushållstyper där hushåll med lägre inkomster i större utsträckning är trångbodda och har större ekonomiska svårigheter att klara sitt boende. De senaste årens ökade räntor och högre inflation har dock påverkat hushållen vilket förmodligen innebär att andelen hushåll som har svårt att efterfråga ett boende har ökat. Den svaga konjunkturen har samtidigt medfört att bostadsbyggandet bromsat in och utbudet av antalet färdigställda bostäder kommer att minska framöver. Detta samtidigt som antalet boende i Uppsala fortsatt väntas öka.

## Bostadsbehov

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

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

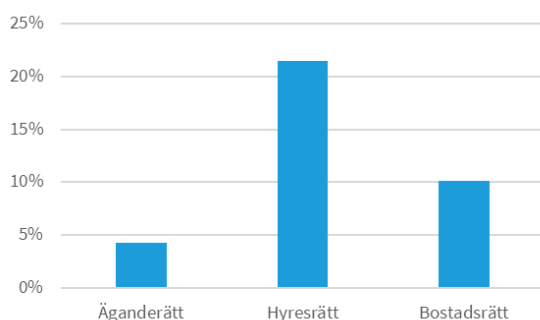
Boverket definierar ett hushåll som trångbott utifrån Socialstyrelsens riktlinje. Ett hushåll är trångbott om det bor trängre än att det finns ett kök, ett vardagsrum och att varje hushållsmedlem, inklusive barn från 12 års ålder, kan ha ett eget sovrum, förutom partners och makar som kan dela sovrum.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



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

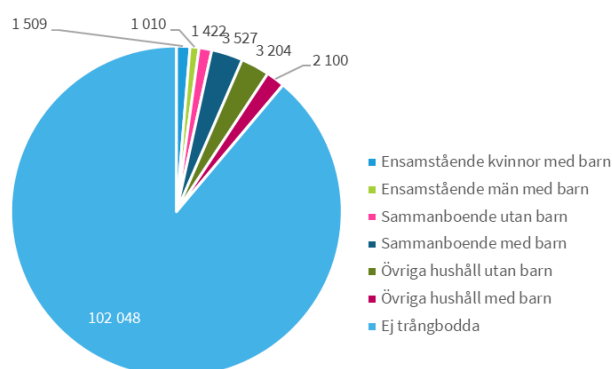
<sup>1</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/matt-pa-bostadsbristen/>

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



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

Andel trångbodda hushåll per upplåtelseform år 2022. Källa: Boverket

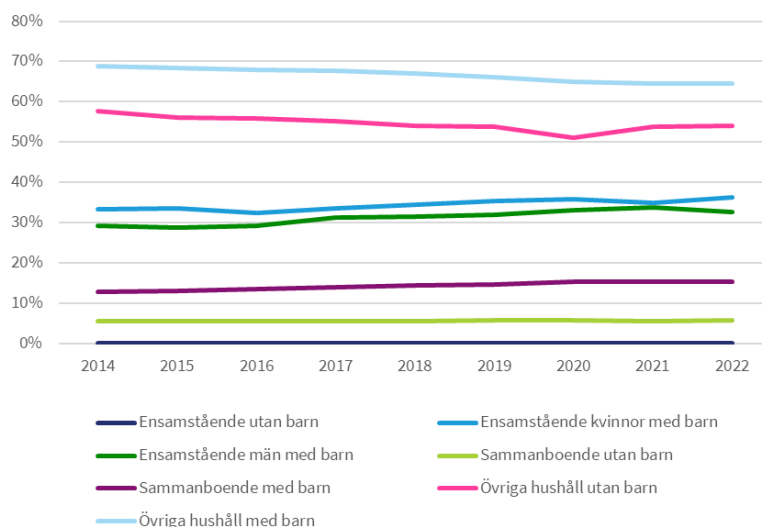


Figur 3: Diagrammet visar antal trångbodda hushåll fördelat på olika hushållstyper

Antal trångbodda hushåll i olika hushållstyper år 2022. Källa: Boverket

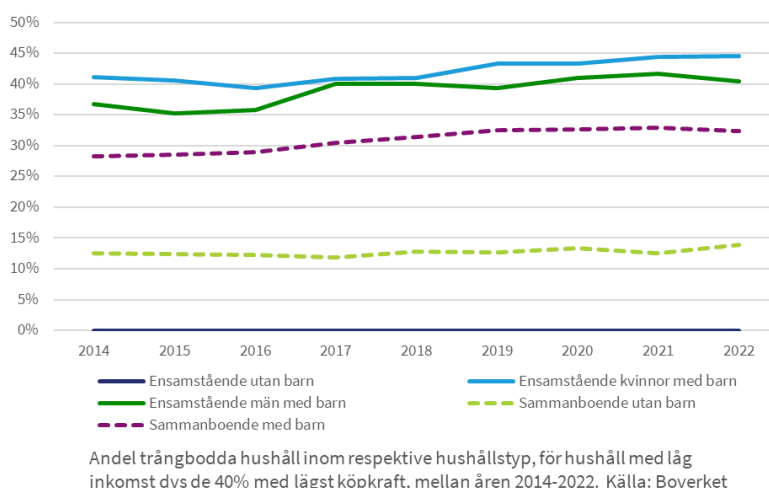
Totalt är det 12 800 hushåll i Uppsala som klassades som trångbodda år 2022, det vill säga drygt 11 procent av Uppsalas hushåll, se figur 3. Andelen trångbodda hushåll har legat relativt stabilt sen 2014, se figur 4. Hushåll med barn är generellt mer trångbodda än hushåll utan barn. Andelen trångbodda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

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



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

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

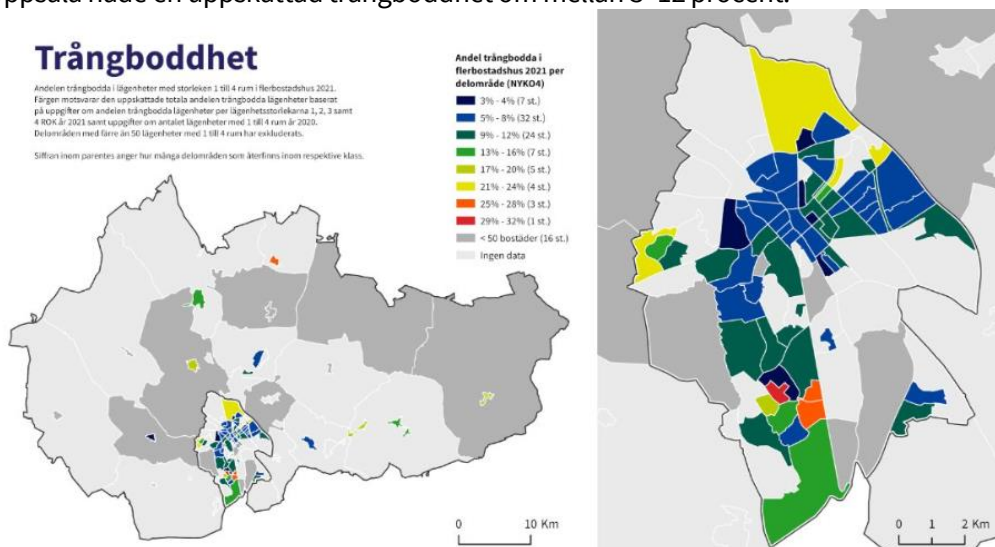


Andel trångbodda hushåll inom respektive hushållstyp, för hushåll med låg inkomst dvs de 40% med lägst köpkraft, mellan åren 2014-2022. Källa: Boverket

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

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

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



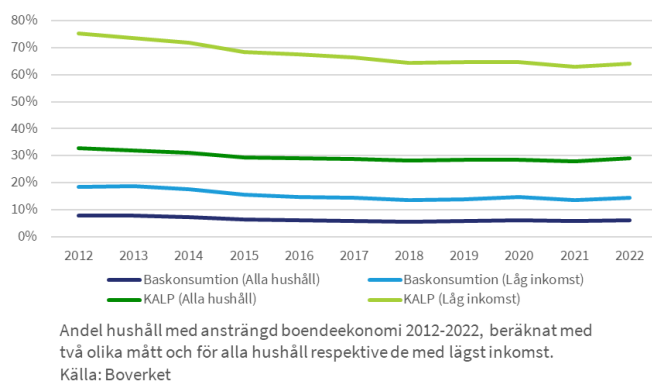
Figur 6: Kartan visar fördelning av andel trångbodda hushåll år 2021 i flerbostadshus om 1–4 rum och hur det fördelas sig inom olika delområden i Uppsala kommun.

### Hushåll utan barn har i större utsträckning en ansträngd boendekonomi

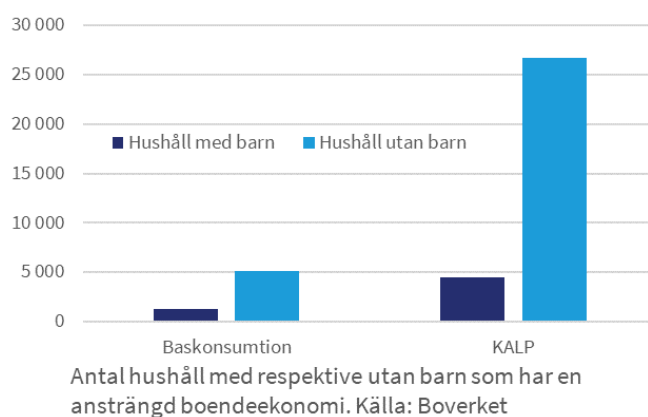
Boverket beräknar ansträngd boendekonomi efter två olika mått. Det ena måttet definierar ett hushålls boendekonomi som ansträngd om hushållets inkomst inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen. Det andra måttet definierar ett hushålls boendekonomi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

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





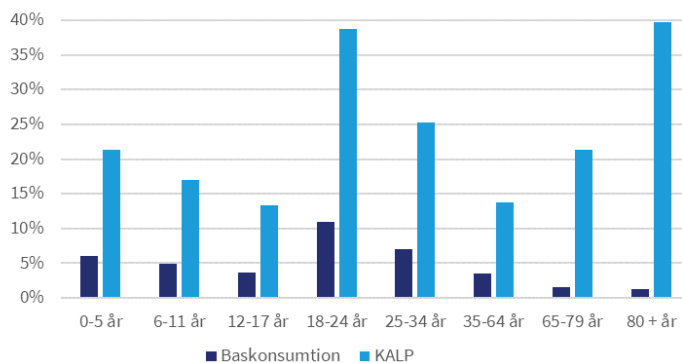
Figur 7: Diagrammet visar andel hushåll som har en ansträngd boendeekonomi. Boendeekonomi räknas här baserat på två olika mått. För båda måtten gäller att hushållen ska klara en baskonsumtion för det andra måttet ska hushållet därtill klara en banks Kvar-Att-Leva-På kalkyl. Beräkningar visas för alla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



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

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

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



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

Personer med ansträngd boendeekonomi förelagt på ålder.  
Källa: Boverket

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

För ensamstående med en inkomst är det generellt svårare att efterfråga ett lämpligt boende och särskilt om det finns barn i hushållet. Enligt en webbenkät Hyresgästföreningen låtit genomföra framgår att ungefär var femte svarande inte skulle kunna bo kvar i sin bostad vid en eventuell separation. Närmre 30 procent av kvinnorna uppger att de inte har möjlighet att bo kvar och 14 procent av männen.<sup>3</sup> Banken SBAB har kartlagt möjligheten för kvinnor och män med två minderåriga barn att efter en separation kunna köpa varsin trea i Sveriges 25 största kommuner. Av resultatet framgår att varken kvinnor eller män med medianinkomst hade råd att köpa en genomsnittlig trea i någon av kommunerna år 2023.<sup>4</sup>

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

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

### Hemmaboende unga vuxna

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

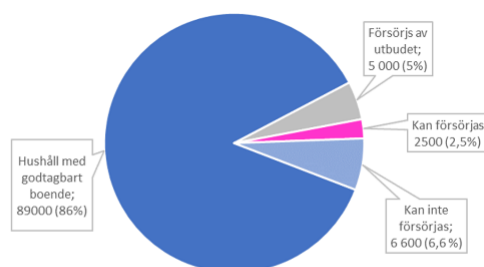
<sup>3</sup> [hyresgasterna 2022 hela rapporten.pdf \(hyresgastforeningen.se\)](#) webbenkäten från 2022 skickades till totalt 6 700 människor i åldrarna 18–79 år, 4 184 svar inkom (62,4% svarsfrekvens)

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

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

### Jämförelse med beräknat bostadsbehov 2019

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



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

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

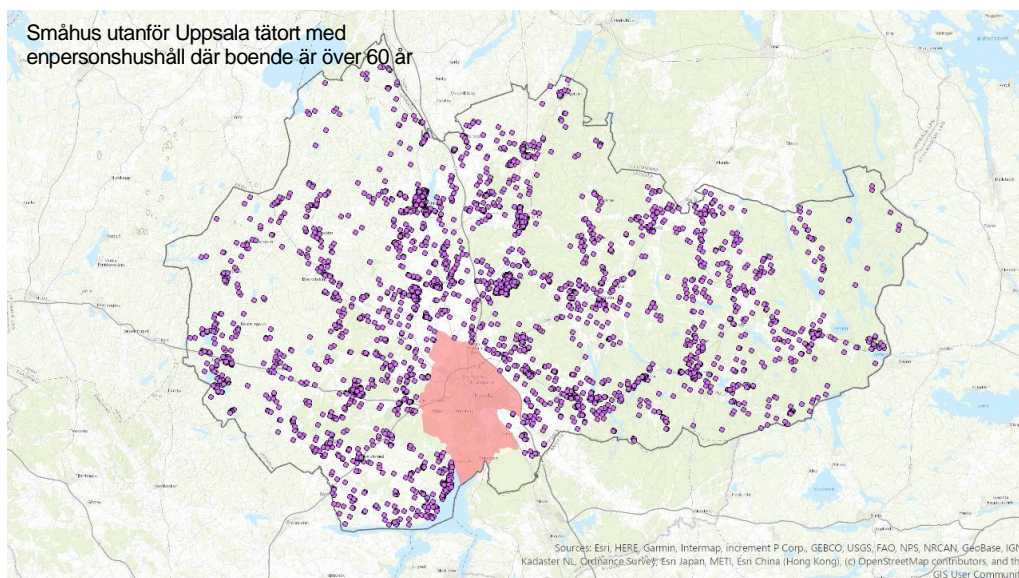
Den beräkning som gjordes i Uppsala konstaterade också att av de 14 000 hushållen som var flaggade för en osäker boendesituation kunde 5 000 själva lösa sin boendesituation. Det var framför allt hushåll som klassades som trångbodda men hade kapital och inkomst att kunna efterfråga en annan bostad i utbudet. Alltså återstod 9 000 hushåll som hade svårt att själva lösa sin boendesituation. 2 500 av dessa kunde efterfråga en nybyggd hyresrätt med relativt lägre hyra om bostaden förmedlades direkt till hushållet medan 6 600 hushåll behövde hjälp med sin bostadsförsörjning, se figur 10.<sup>6</sup>

### Boendetäthet och hushåll med yta över

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

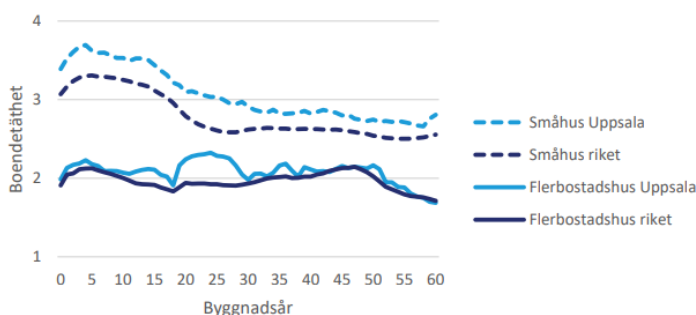
<sup>5</sup> Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende 2023. [unga vuxnas boende 2023 11 29.pdf](https://www.hyresgastforeningen.se/unga-vuxnas-boende-2023-11-29.pdf) ([hyresgastforeningen.se](https://www.hyresgastforeningen.se))

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



Figur 11: Kartan visar småhus i Uppsalas landsbygder som bebos av en person som är över 60 år.

Genom att studera hur många personer som i genomsnitt bor i olika typer av bostäder går det att se hur bostadsbeståndet nyttjas. En undersökning som tagits fram i kommunen visar att boendetätheten varierar beroende på bostadstyp, bostadsstorlek samt byggnadsår.<sup>7</sup> Småhus och större lägenheter har generellt sett en högre boendetäthet än mindre lägenheter. Nybyggda bostäder har generellt en högre boendetäthet än i bostadsbeståndet som helhet, detta gäller för såväl Uppsala som för riket som helhet.



Figur 12: Boendetäthet per bostadskategori för riket respektive Uppsala kommun. Antal personer per bostad är beräknad för åren 2012–2018. Källa: Uppsala kommun KSN-2023-02574

Att nyproducerade småhus i hög grad bebos av barnfamiljer medan nyproducerade små lägenheter i hög grad väljs av unga vuxna påverkar boendetätheten. När de nybyggda småhusen åldras sjunker boendetätheten troligen i samband med att barnen flyttar hemifrån. I figur 12 framgår att boendetätheten i småhus är något högre i Uppsala än för riket som helhet oavsett byggår. Boendetätheten är högre när husen är nybyggda och ökar, till följd av barnafödande, under de första åren för att därefter avta.

Även för bostäder i flerbostadshus är boendetätheten något högre i Uppsala jämfört med riket, se figur 12. För bostäder som är 18–30 år gamla syns en ökad boendetäthet i Uppsala jämfört med riket. Detta kan förklaras av att nyproduktionen, särskilt av större lägenheter, var begränsad i Uppsala. Sammantaget visar rapporten att boendetätheter på övergripande nivå är stabila över tid, både i riket och i Uppsala kommun.<sup>8</sup>

En undersökning om boendetätheter i nybyggda bostäder i Uppsala kommun mellan åren 2012–2020 visar att den genomsnittliga boendetätheten i nybyggda bostäder är

<sup>7</sup> Boendetätheter i riket och i Uppsala kommun. Uppsala kommun 2024. KSN-2023-02574

<sup>8</sup> Boendetätheter i riket och i Uppsala kommun. Uppsala kommun 2024. KSN-2023-02574

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

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

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

### **Närmre 900 hemlösa hushåll i Uppsala kommuns hemlöshetskartläggning**

Ett annat mått i syfte att beräkna en osäker boendesituation är den hemlöshetskartläggning som Socialstyrelsen<sup>11</sup> genomför vart sjätte år, i dessa kartläggningar har även Uppsala kommun deltagit. Den senaste gjordes under en mätvecka under 2023 och visar att det finns 873 hemlösa personer i Uppsala att jämföra med 924 personer i hemlöshet år 2017.

För att få mer kunskap om situationen i Uppsala har socialförvaltningen i Uppsala arbetat fram en egen metod för att kartlägga hemlösheten<sup>12</sup>. Metoden testades under en mätvecka i april 2022. Kartläggningen visar en uppskattning av antalet hemlösa hushåll i kommunen, som summerades till 858 hushåll. Socialstyrelsens fyra hemlöshetsituationer har tillämpats där hushållen grovt delas upp i fyra olika "situationer" av hemlöshet. Situation 1 innebär akut hemlöshet (57 hushåll). Situation 2 handlar om institutionsvistelse med utskrivningstid inom tre månader (72 hushåll). Situation 3 innebär att hushållen har långsiktiga boendelösningar förenade med särskilda villkor, tex bostadssociala kontrakt (503 hushåll) och situation 4 innebär egna kortsiktigt ordnade boendelösningar som sträcker sig max tre månader efter mätperioden (183 hushåll). Ytterligare 43 hushåll ingår i undersökningen som inte har kunnat kategoriseras. Antalet individer som utgör de 858 hushållen består totalt sett av 1044 vuxna och 289 barn.

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

<sup>9</sup> Boendetätheter i nybyggnation, Uppsala kommun 2012–2020. KSN-2023-02574

<sup>10</sup> Boendetätheter i nybyggnation, Uppsala kommun 2012–2020. KSN-2023-02574

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

<sup>12</sup> SCN-2022-00795

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

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

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

### **Riktat stöd till våldsutsatta**

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

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

### **Vräkningsförebyggande arbete och skuldsanering**

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

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

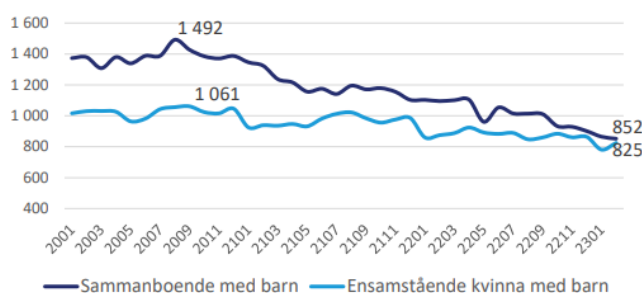
Statistik från Kronofogden visar att drygt 3 000 barn i åldrarna 0–17 år bor i hushåll med skulder eller pågående skuldsanering, det motsvarar 6,5 procent av alla barn i Uppsala och är en liten ökning jämfört med år 2022.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> [Kronofogden 2023](#)

## Ekonomiskt stöd till hushållen

Sedan år 2020 har antalet och andelen invånare i behov av ekonomiskt bistånd minskat och färre barn lever idag i familjer med ekonomiskt bistånd, se figur 13.<sup>14</sup>



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

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

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

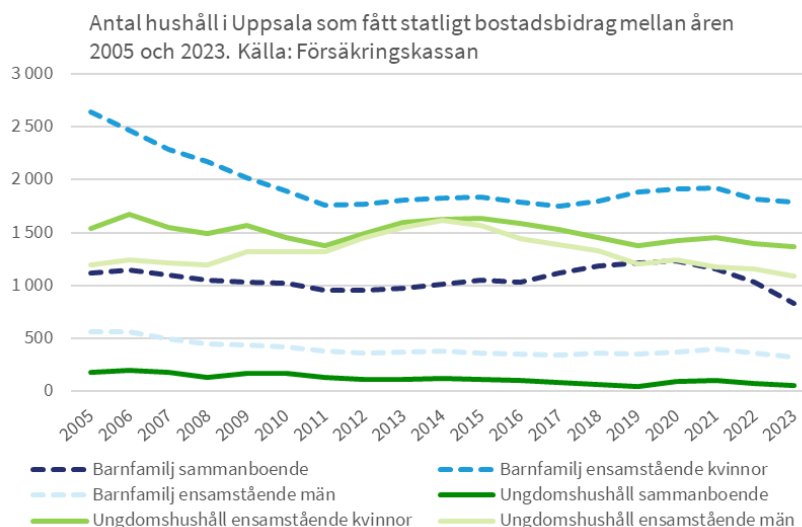
Majoriteten av personer med ekonomiskt bistånd bor i hyresrätt, i andrahand eller inneboende. Ungefär hälften av de hushåll som har ett bostadssocialt kontrakt har också behov av ekonomiskt bistånd från kommunen. I samband med att billigare hyresrätter renoveras och får en högre hyra eller att personer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

## Antalet hushåll med statligt bostadsbidrag har minskat

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

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

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



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

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

## Efterfrågan på bostäder

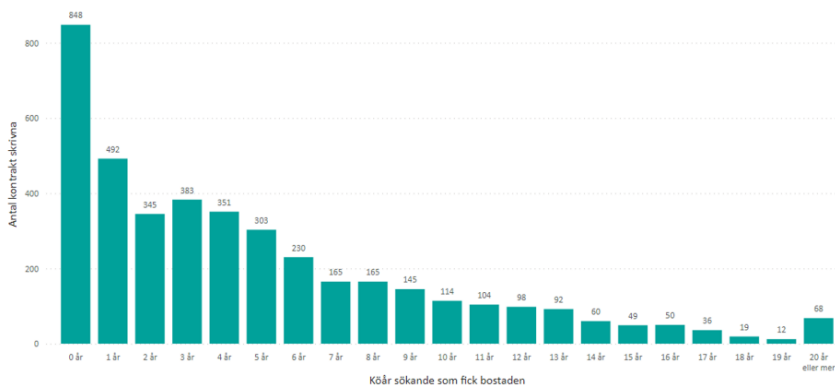
### En femtedel av hyresbostäderna förmedlas till hushåll med mindre än ett års kötid

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

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

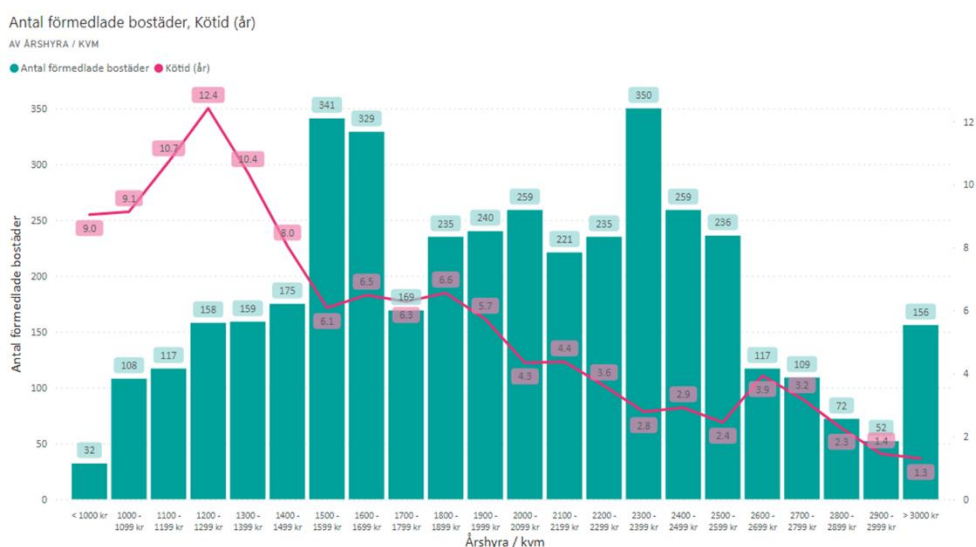
<sup>16</sup> [Fördjupad statistik om bostadstillägget | Pensionsmyndigheten](#)





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

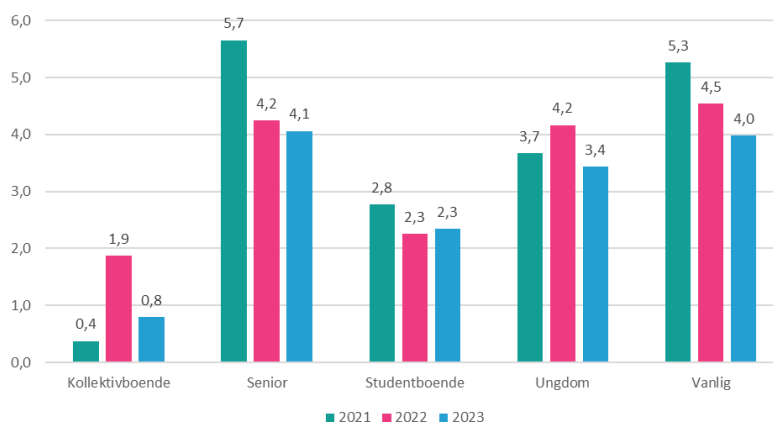
Figur 15: Antal förmedlade ordinarie hyresbostäder under 2023 fördelat på antal köår, dvs 848 bostäder förmedlades till personer med mindre än ett års kötid.



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

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

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



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

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

### Drygt 60 procent av hyresvärdarna tillämpar normalbelopp som inkomstkrav

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

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

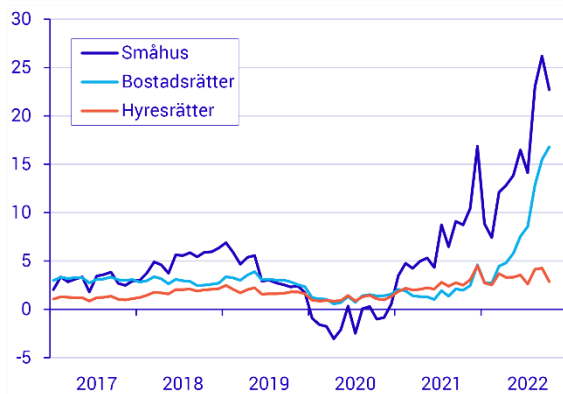
De senaste åren har allt fler privata hyresvärdar justerat sina tillträdeskrav för att tillämpa kronofogdens normalbelopp i stället för schablonmässiga inkomstkrav. Forskning visar att det inte finns något samband mellan högt ställda inkomstkrav och att hyran faktiskt blir betald<sup>17</sup>.

### Priser på bostadsrätter och småhus

Enligt en nationell undersökning från SCB har boendekostnaderna ökat markant för många hushåll under 2021 och 2022, se figur 18.<sup>18</sup> Framför allt är det småhusägare men även bostadsrättsägare som har drabbats eftersom stigande elpriser och ökade räntor förklarar en stor del av de ökade boendekostnaderna.

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

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

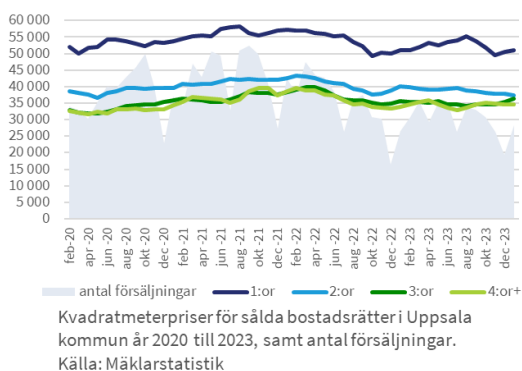


Figur 18: Diagrammet visar förändring av boendekostnader som del av konsumentprisindex för hela riket mellan åren 2017–2022 för boende i småhus, bostadsrätt respektive hyresrätt. Källa: Konsumentprisindex, delmängd boendeposten från SCB<sup>19</sup>

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

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

Framöver kommer vi troligen ha ett nytt normalränteläge på betydligt högre nivåer än det vi haft under lång tid, enligt Finansinspektionens bolånerapport från 2024<sup>21</sup> kan det handla om en nominell räntekostnad på 2–2,5 procent att jämföra med tidigare nollränta. Det påverkar särskilt de hushåll som har större lån på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden men även boende i hyresrätt som kommer att få en högre hyra, i takt med att fastighetsägarnas finansieringskostnader stiger.



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

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

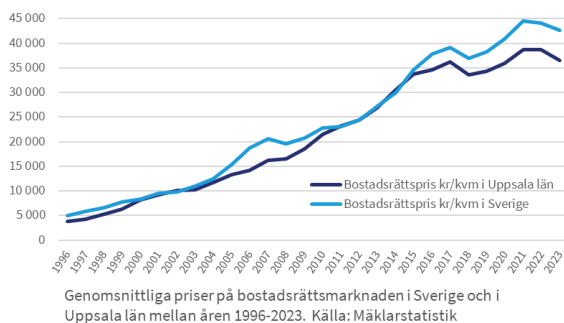
<sup>19</sup> [Boendekostnaderna har ökat mest för småhusägare \(scb.se\)](https://scb.se)

<sup>20</sup> [Bolånerapport 2024 | Finansinspektionen](https://finansinspektionen.se)

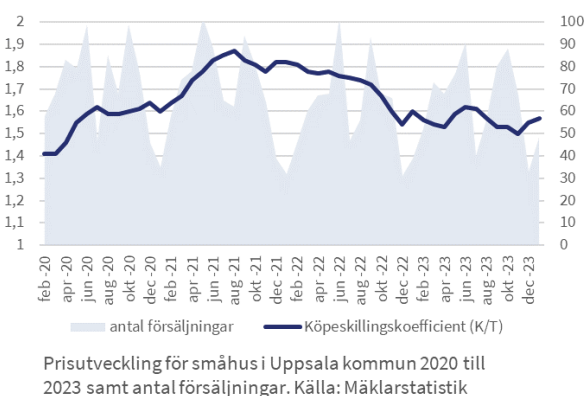
<sup>21</sup> [Bolånerapport 2024 | Finansinspektionen](https://finansinspektionen.se)

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

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



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



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

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

### Ökad efterfrågan på inneboende- och andrahandsmarknaden

Underskott av bostäder i kombination med de senaste årens högre boendekostnader har lett till en ökad andrahands- och inneboendemarknad. Enligt Quasa, som förmedlar inneboende och andrahandskontrakt, ökade antalet bostadsannonser i Uppsala med närmre 30 procent under 2023.<sup>22</sup> Under samma period ökade också medianhyran något. Andrahandshyrorna är något billigare i Uppsala än i Stockholm och Göteborg men jämförbara med hyrorna i Malmö.

Enligt Quasa är det framför allt bostadsrättsägare som valt att hyra ut hela eller delar av sitt hem som ett viktigt tillskott till privatekonomin när räntorna och därmed boendekostnaderna stigit kraftigt. En statlig utredning från 2023<sup>23</sup> konstaterar också att flera privata och kommunala fastighetsägare uppger att det blivit mer vanligt att hyresgäster har inneboende. Något som kan bero på lagändringar kopplat till andrahandsuthyrning men även svårare ekonomiska tider. En enkätundersökning, från den statliga utredningen, till bostadsföretag i Sverige uppskattar att 1,5 procent av hyresbostäderna hyrs ut lovligen i andra hand till privatpersoner och cirka 2 procent till juridiska personer, tex till kommuner för uthyrning till bostadssociala kontrakt. Ett

<sup>22</sup> [Quasa årsrapport 2023](#)

<sup>23</sup> SOU 2023:65 Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

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

### **Olovlig andrahandsuthyrning**

Hur omfattande den olovliga andrahandsuthyrningen är i Sverige är svårt att veta. I en enkät, genomförd av en statlig utredning<sup>24</sup>, till bostadsföretag under år 2023 uppskattas att den olovliga andrahandsuthyrningen uppgår till cirka 2,5 procent av det totala hyresbeståndet. Det vill säga betydligt mindre omfattning än vad tidigare studier kommit fram till. I Sveriges Allmännyttas undersökning från år 2022 uppskattades den olovliga andrahandsuthyrningen till mellan 5 och 6 procent. Diskrepansen anser utredningen kan bero på mätfel och undersökningsmetod. En fördjupad studie med några bostadsföretag uppskattar att mellan 2–10 procent av bostäderna hyrs ut olovligt. Bland bostadsrättsföreningar uppskattas den olovliga andrahandsuthyrningen uppgå till cirka 1,5 procent.

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

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

### **Boendepreferenser hos Uppsalabor som är 60 år och äldre**

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

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

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

<sup>24</sup> SOU 2023:65 Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

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

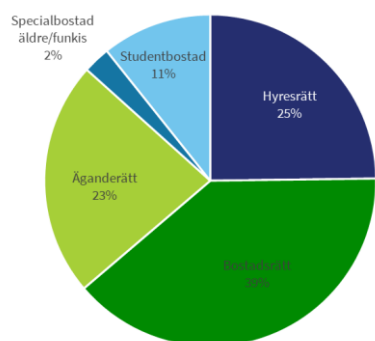
Det finns ett visst intresse av att dela ytor med sina grannar som ett sätt att få ner boendekostnaden. 13 procent kan tänka sig att dela vardagsrum och 11 procent kan tänka sig att dela kök med sina grannar. I dialoger som Uppsalahem genomfört har det framkommit att övernattningsrum och hobbyrum är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

## Bostadsutbudet i Uppsala kommun

### Drygt 123 000 bostäder i Uppsala kommun

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

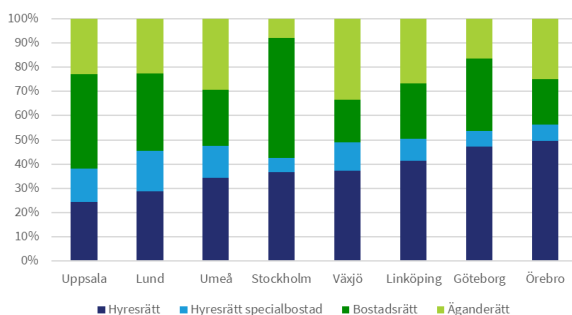
I olika delar av kommunen dominerar olika typer av bostäder. Närmre en fjärdedel av Uppsalas befolkning bor på landsbygden och i dess tätorter där en övervägande del av alla bostäder är småhus i äganderättsform. I staden dominerar bostäder i flerbostadshus.



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

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

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



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

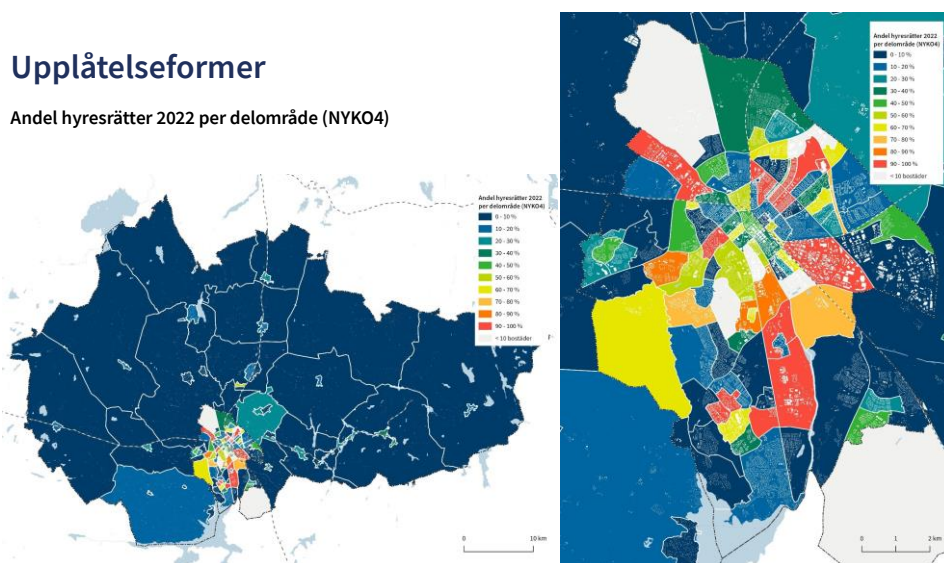
Figur 23: Fördelning av upplåtelseformer i Uppsala jämfört med kommuner inom kommungrupp "liknande kommuner i socioekonomi" enligt Kolada.

## Ojämn fördelning av upplåtelseformer och hustyper inom kommunen

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

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

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

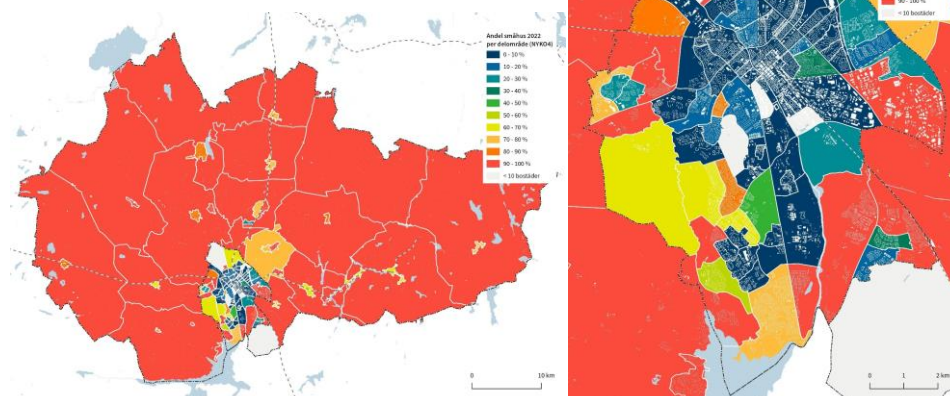


Figur 24: Kartorna visar andel hyresrätter i kommunens olika tätorter och stadsdelar år 2022

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

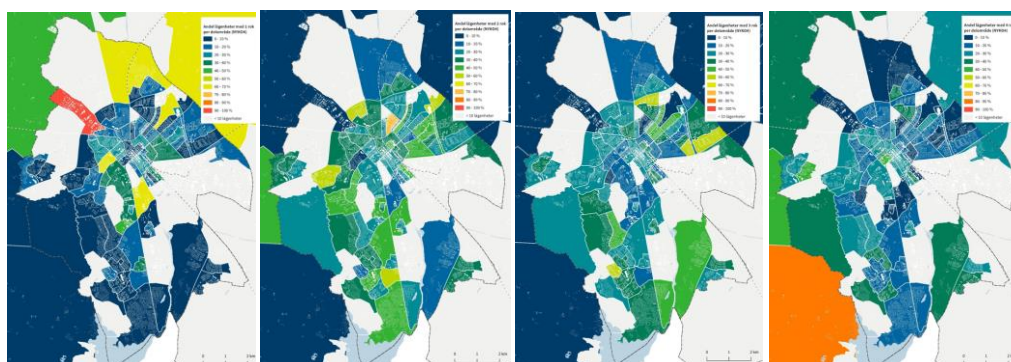
## Hustyper

Andel småhus 2022 per delområde (NYKO4)



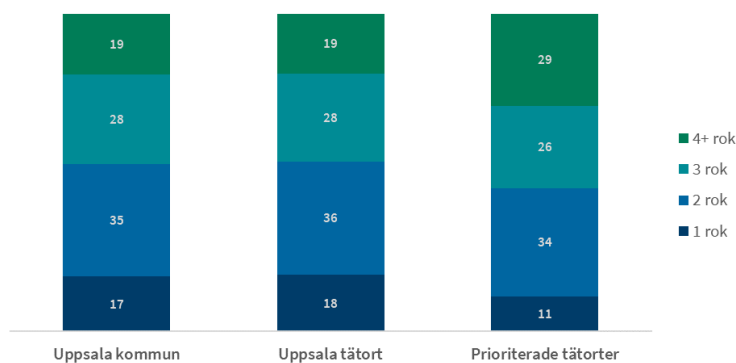
Figur 25: Kartorna visar andel småhus i kommunens olika tätorter och stadsdelar år 2022

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



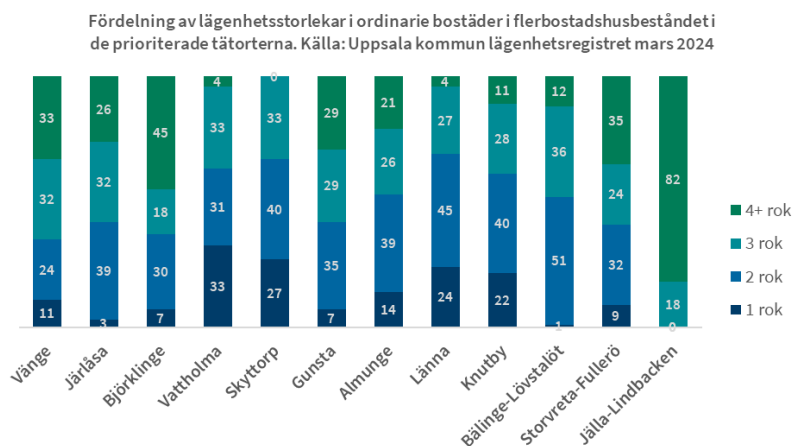
Figur 26: Kartorna visar andel lägenheter om ett rum, två rum, tre rum respektive fyra eller fler rum för olika stadsdelar i Uppsala stad. Källa: Lägenhetsregistret mars 2024

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

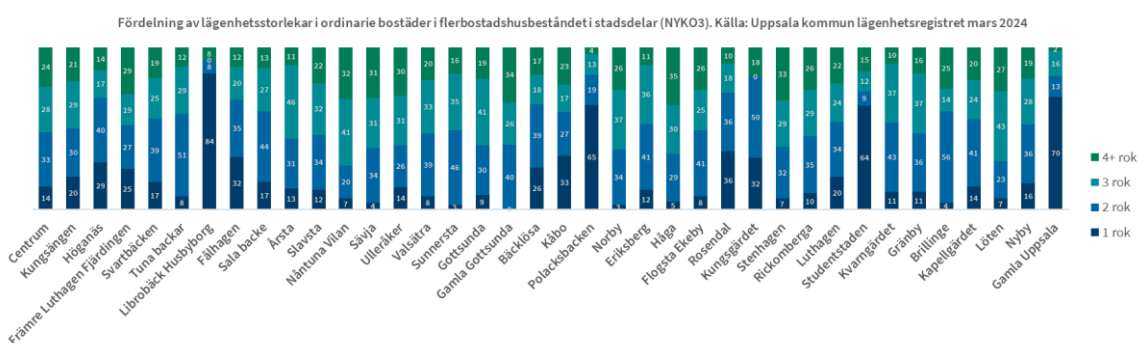


Figur 27: Diagrammet visar fördelning av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i kommunen som helhet respektive Uppsala stad och i prioriterade tätorter.





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

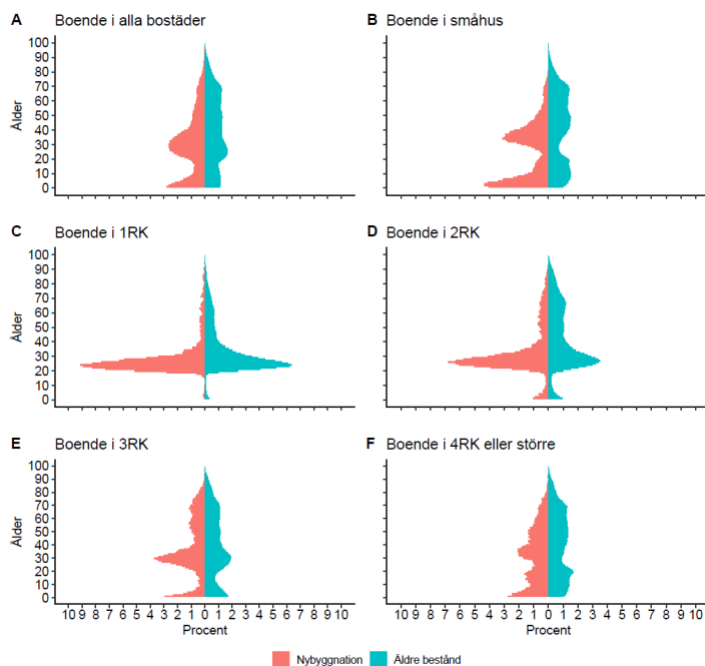


Figur 29: Diagrammet visar fördelning av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus i kommunens stadsdelar.

## Hustyp, lägenhetsstorlek och byggår har stor betydelse för hushållssammansättningen

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

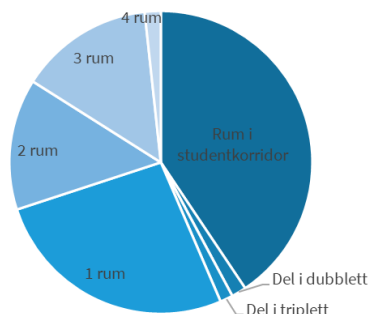
<sup>26</sup> Boendetätheter i riket och i Uppsala kommun. Uppsala kommun 2024. KSN-2023-02574



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

### Studentbostäder, bostäder för olika målgrupper och särskilt boende

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



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

Variation av studentbostäder. Källa: Beräkning inom Studentbostadsforum mars 2024

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

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

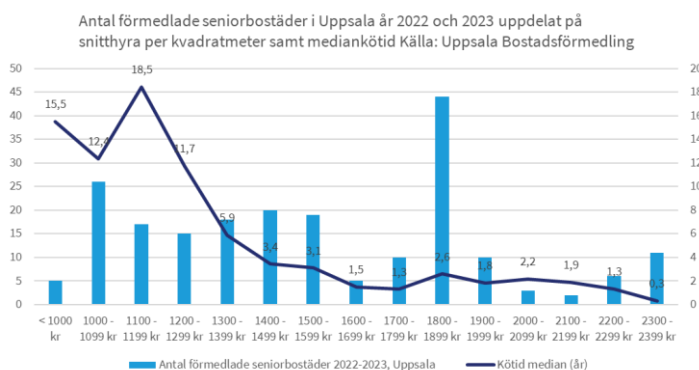
Figur 32: Tabellen visar ett urval studentstäder och beräknad kvot av studentbostäder i förhållande till helårsstudenter. Statistiken är från 2022.

En jämförelse som konsultbolaget PwC låtit göra på uppdrag av Malmö kommun visar antal studentbostäder i olika studentorter i relation till antalet helårsstudenter, se figur 32.<sup>27</sup> Med uppdaterad statistik för Uppsala blir kvoten 50 procent räknat på 13 000 bostäder med 15 000 bäddar och 30 400 helårsstudenter i Uppsala vid Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet.

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

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

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



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

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

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

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

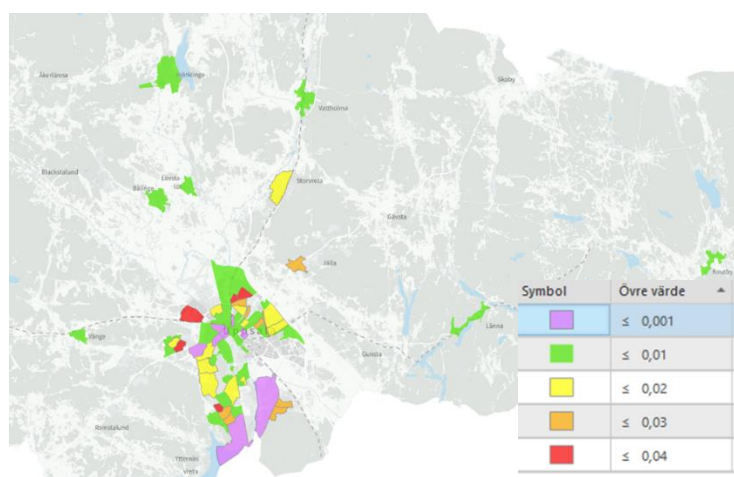
Utöver bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden finns också särskilda boendeformer för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Sammanlagt fanns drygt 3 200 sådana specialbostäder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

<sup>27</sup> PWC mars 2023. Analys av modeller för studentbostadsorganisation. Uppdrag åt Malmö stad.

enligt SCB. För närvarande råder ett överskott på särskilt boende för äldre men framöver när antalet och andelen äldre väntas öka kommer fler platser behövas. För personer med funktionsnedsättning i behov av särskilda boendelösningar råder det brist på bostäder. Mer om kommunens arbete med särskilda boendelösningar för äldre och för personer med funktionsnedsättning finns i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner<sup>28</sup>.

### Särskilda boendelösningar som Bostad först och kontrakt för sociala bostäder

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



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

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

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

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

<sup>29</sup> [Bostads- och lokalförsörjningsplaner - Uppsala kommun](#) (sociala ändamål)

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

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

## Boendesegregation

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

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

## Sociala kompassen

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

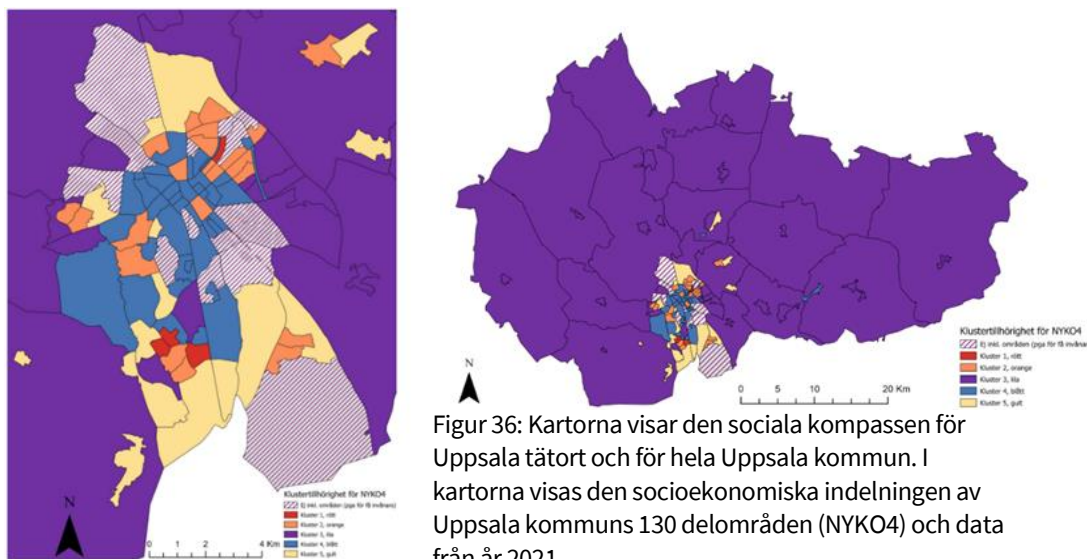
<sup>30</sup> [Bostads- och lokalförsörjningsplaner - Uppsala kommun](#) (mottagande av nyanlända)

<sup>31</sup> [kunskapsöversikt-boendesegregationsutredningen-2023.pdf \(gov.se\)](#)

<sup>32</sup> [Den sociala kompassen 2023 \( uppsala.se\)](#)

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

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



Figur 36: Kartorna visar den sociala kompassen för Uppsala tätort och för hela Uppsala kommun. I kartorna visas den socioekonomiska indelningen av Uppsala kommuns 130 delområden (NYKO4) och data från år 2021.

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

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

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

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

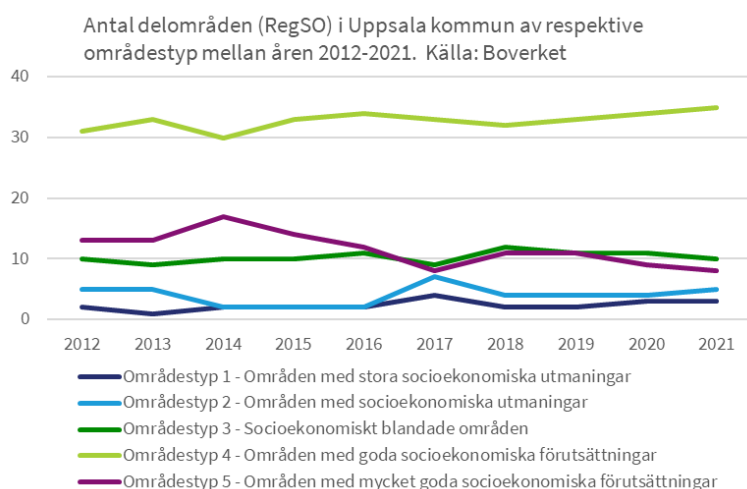
## Flyttmönster i socioekonomiskt svagare stadsdelar

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

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

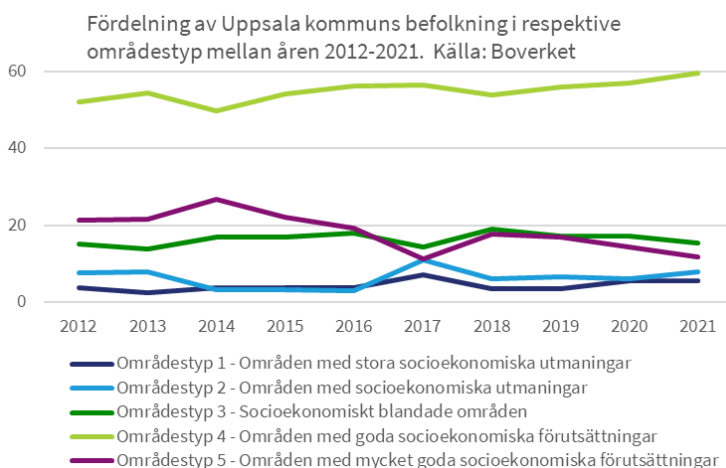
## Socioekonomiska förändringar över tid

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



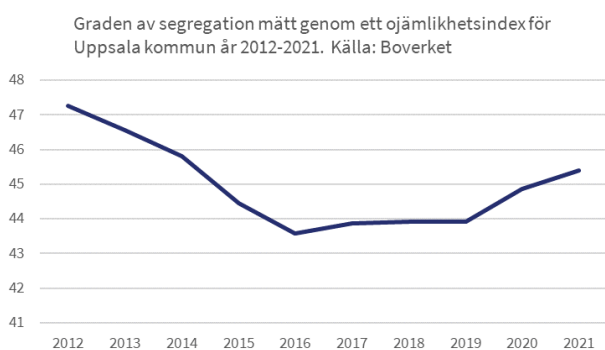
Figur 37: Diagrammet visar antalet delområden i de fem olika områdestyperna för att klassa socioekonomiska förutsättningar.

<sup>34</sup> Flyttmönster i Uppsala 2023, KSN-2023-02736



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

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



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

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

## Befolkningsprognos

### En växande och åldrande befolkning

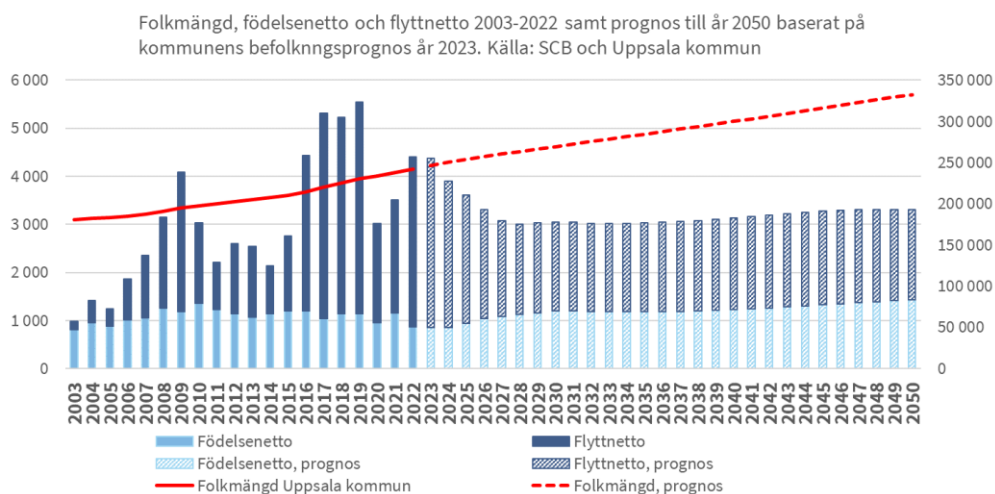
I kommunen bor det drygt 245 000 personer år 2023. Kommunens befolkningsprognos till år 2050 visar att befolkningen i kommunen förväntas öka varje år med i genomsnitt cirka 3 200 personer per år, se figur 40. Folkökningen förväntas främst bero på att fler flyttar till än från kommunen. Detta beräknas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

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

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

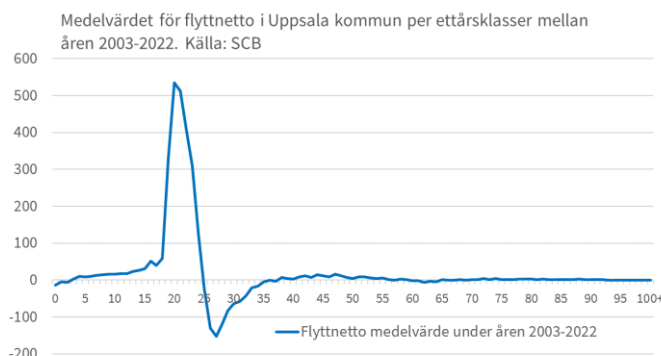


folkökningen. Fler personer förväntas också födas än dö i kommunen. Detta beräknas bidra till resterande 40 procent av folkökningen.



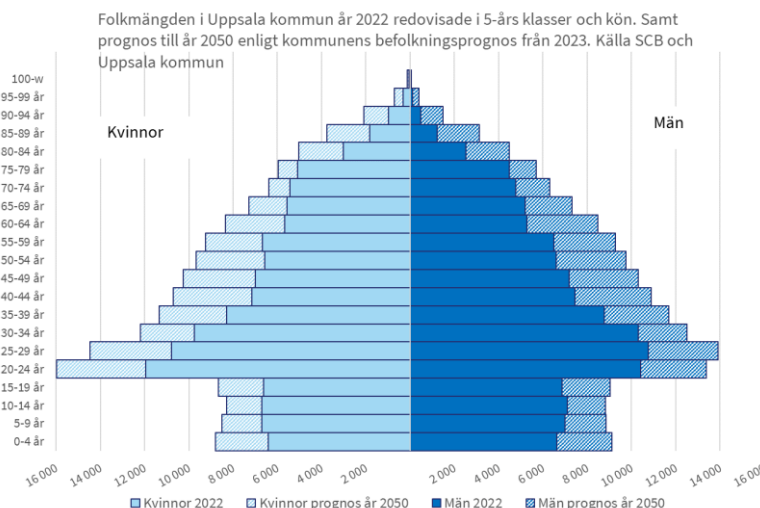
Figur 40: Diagrammet visar folkmängd, flyttnetto och födelsenetto i Uppsala kommun mellan åren 2003–2022 samt prognos till år 2050.

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



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

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



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

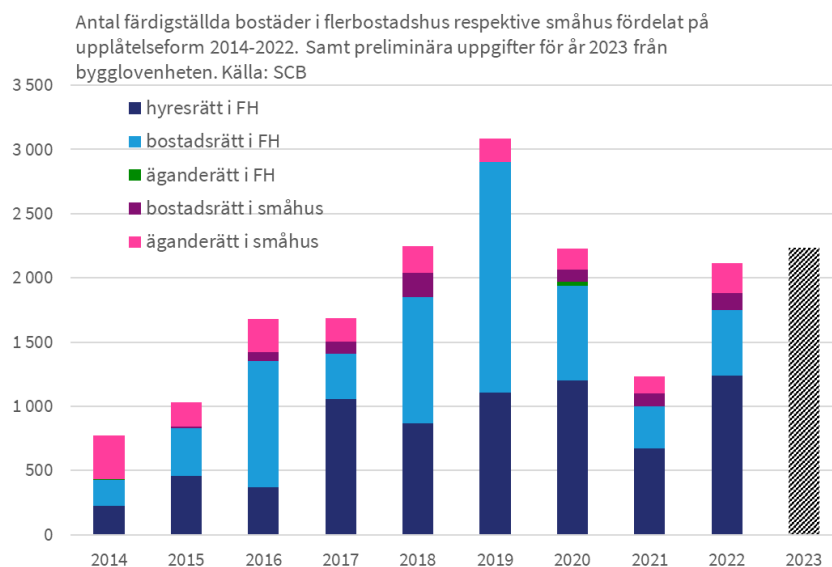
Befolkningens fördelning mellan olika åldrar förväntas ändras till år 2050, se figur 42. Andelen barn och unga i åldrarna 0–18 år väntas minska. Andelen vuxna i åldrarna 19–64 år väntas vara ungefär samma andel av befolkningen som idag. Åldersgruppen 65–79 åringar väntas minska något i andel av folkmängden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

## Bostadsbyggande

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

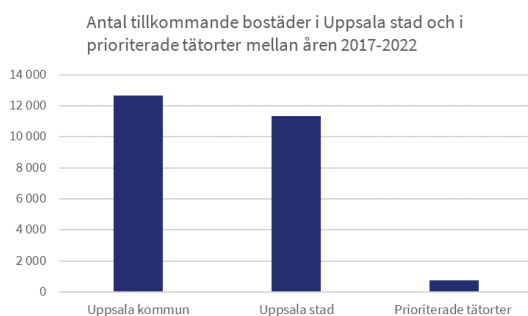
### Drygt 2 000 nya bostäder per år

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



<sup>37</sup> [Microsoft Word - Befolkningsprognos Uppsala-kommun 2023](#)

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

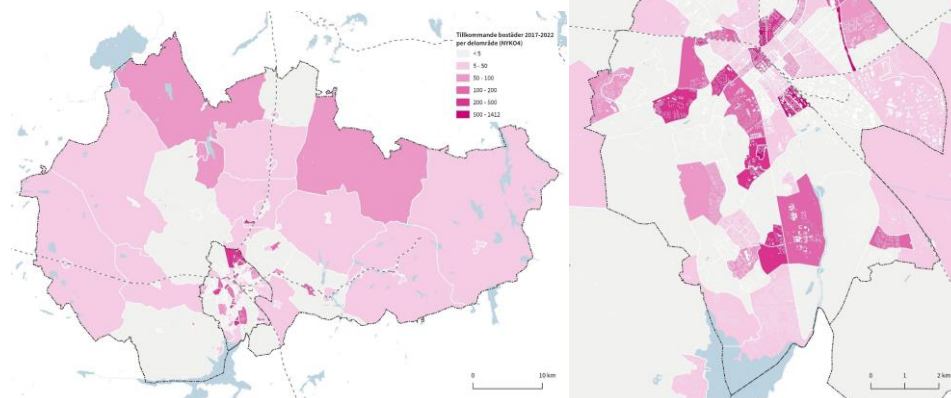


Figur 44: Antal tillkommande bostäder i Uppsala stad och i prioriterade tätorter mellan åren 2017–2022.

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

## Tillkommande bostäder

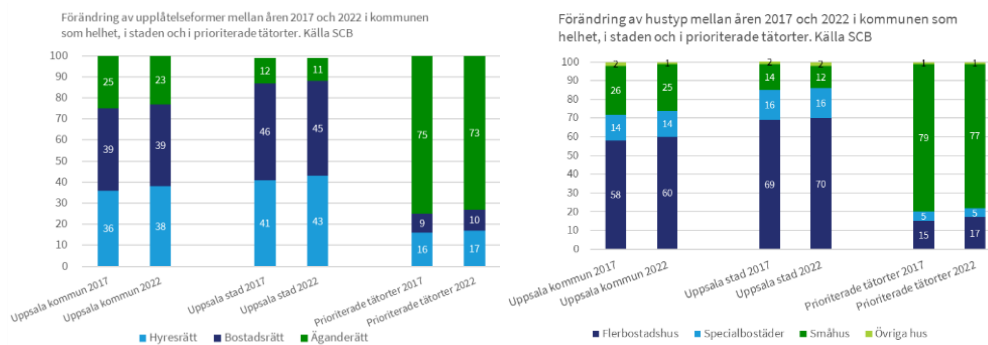
Tillkommande bostäder 2017 -2022 per delområde (NYKO4)



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

## Andelen hyresrätter har ökat något i beståndet

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



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

### Flest antal bostäder har tillkommit i bostadsrättsdominerade områden

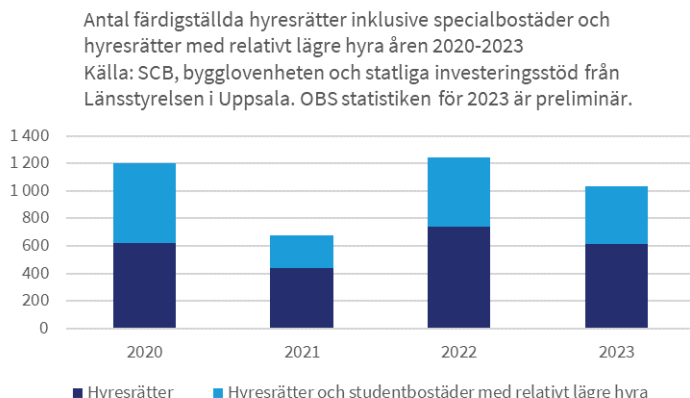
Mellan åren 2017–2022 har det tillkommit flest antal bostäder i bostadsrättsdominerade områden där andelen bostadsrätter har minskat något. I hyresrättsdominerade områden har det däremot tillkommit en stor andel hyresrätter. I äganderättsdominerade områden har det framför allt kompletterats med annat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

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

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

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

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



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

## Efterfrågan av bostäder och marknadsdjup för nyproduktion

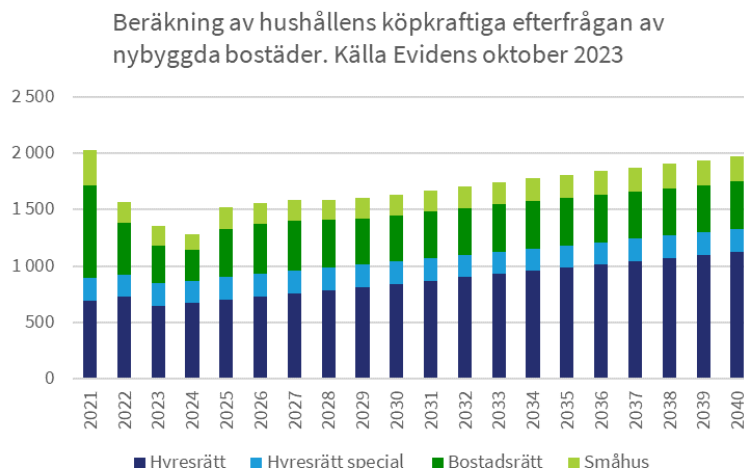
### Boverkets beräknade bostadsbehov

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

### Minskad köpkraft hos hushållen

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

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



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

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

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

Bedömningen av marknadsdjupet ger indikatorer till kommunens portföljstyrning av kommande bostadsbyggande. I kommunens mål- och budget finns mål om att kommunen ska möjliggöra för ett bostadsbyggande om 2000–3000 per år. Detta möjliggörande består i att se till att vi har färdiga detaljplaner och pågående planläggning samt planerade etapper inom programberedskapen (projektprogram med stöd i detaljplaneprogram eller fördjupade översiktsplaner) som summerar till 20 000–30 000 bostäder inom 10-årshorizonten. Antalet potentiella bostäder räknat på ovanstående sätt har över tid ökat och ligger nu på tillfredsställande nivåer även på längre tidshorisonter än 10 år. Antalet bostäder i lagakraftvunna planer (planberedskapen) är cirka 13 000 och i pågående planläggning är motsvarande siffra 14 000. Bedömd produktion och marknadsdjup ligger dock på lägre nivåer än målspannet<sup>40</sup>.

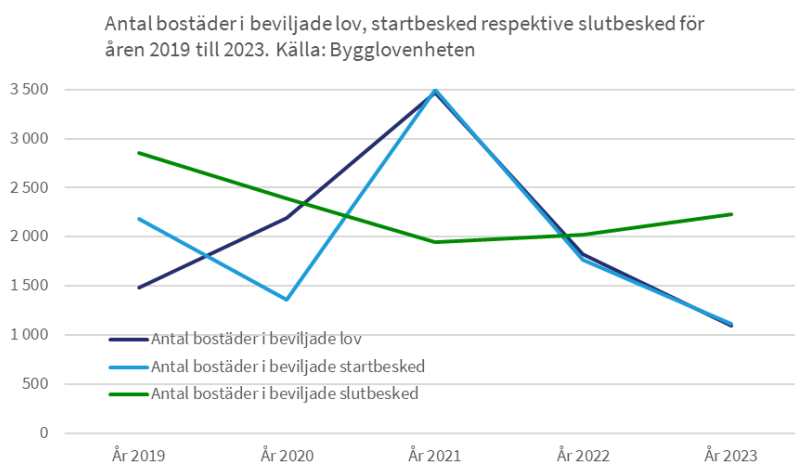
Utifrån ovan gjorda analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden kan konstateras att behovet av bostäder som passar hushållens olika livsförutsättningar inte kan mötas med nyproduktion som är för dyr för många hushåll. Tillskottet av bostäder behöver därför även lösas genom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

<sup>39</sup> Evidens okt 2023, KSN-2024-00722

<sup>40</sup> Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2024, KSN-2016-2215

## Minskad bostadsproduktion i närtid

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

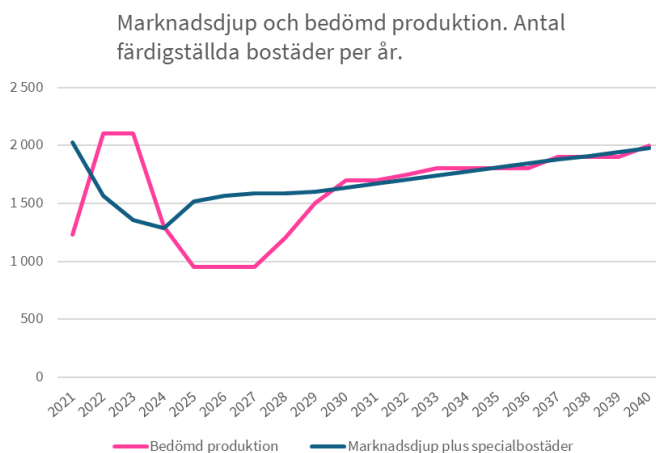


Figur 49: Diagrammet visar antal bostäder i beviljade bygglov, beviljade startbesked samt beviljade slutbesked för åren 2019–2023.

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

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

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



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

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

### Möjliga konsekvenser för bostadsförsörjningen

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

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

<sup>41</sup> Inkomstjämlighet och boendesegregation Che-Yuan Liang, Uppsala universitet, [sns-analys-71-inkomstojamlikhet-och-boendesegregation.pdf](https://sns-analys-71-inkomstojamlikhet-och-boendesegregation.pdf) (triggerfish.cloud)