



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Hallberg
0171-625471
Anna.hallberg@enkoping.se

Plan-, mark- och exploateringsutskottet

Remiss bostadsförsörjningsprogram

Förslag till utskottets beslut

Plan-, mark- och exploateringsutskottet skickar bostadsförsörjningsprogrammet på remiss.

Ärendet

Bakgrund

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning regleras av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen anger att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. För att riktlinjerna ska hållas aktuella ska de ses över en gång per mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla:

- mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Under vintern 2020/2021 utvärderades det nuvarande bostadsförsörjningsprogrammet som är från 2016. Ett behov av att uppdatera programmet konstaterades och beslut fattades våren 2021.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett strategiskt dokument och förslaget till uppdaterat bostadsförsörjningsprogram innehåller tre målområden med tillhörande riktlinjer:

- Långsiktigt och kvalitativt bostadsbyggande
- Goda bostäder till alla och rotation på bostadsmarknaden
- Trygga och attraktiva boendemiljöer

För att konkretisera mål och riktlinjer samt säkerställa ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet har en separat genomförandeplan tagits fram. Genomförandeplanen innehåller åtgärder, ansvarig förvaltning/avdelning/bolag och

tidplan för när åtgärden ska genomföras. Genomförandeplanen beslutas av berörda förvaltningschefer och EHB:s VD och ingår inte i denna remiss.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen samråda med länsstyrelsen, regionen och berörda kommuner i vid framtagandet av ett bostadsförsörjningsprogram. Förslaget är att bostadsförsörjningsprogrammet skickas på remiss under perioden 4 april-6 juni till nämnder, bolag, region, grannkommuner, länsstyrelsen, bostadsförmedling samt relevanta föreningar och råd. Med bostadsförsörjningsprogrammet tillkommer en bilaga "Analys av bostadsmarknaden".

Ärendets beredning

Programmet har tagits fram av en arbetsgrupp bestående av representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunledningsförvaltningen, socialförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och Enköpings hyresbostäder (EHB).

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att programmet är redo att skicka på remiss.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt.

Miljömässiga och sociala konsekvenser

Inte aktuellt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-03-14

Bostadsförsörjningsprogram, remissversion

Analys för bostadsförsörjningen, remissversion

Patrik Holm
Avdelningschef
Enköpings kommun

Anna Hallberg
Strategisk samhällsplanerare
Enköpings kommun

Bostadsförsörjningsprogram

Enköpings kommun



Ärendenummer
KS2021/46

Dokumenttyp

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte	5
Process för framtagande	5
Utgångspunkter	6
Lagstiftning	6
Nationella mål	7
Statlig utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning	8
Regionala mål och planer	8
Storregional samverkan	8
Fyra Mälarestäder	9
Regional utvecklingsstrategi Uppsala	9
Kommunövergripande mål	11
Enköpings vision 2030	11
Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023	11
Hållbarhet	11
Ekonomi	12
Kommunens verktygslåda	13
Översiktsplanering	13
Detaljplanering	14
Markinnehav och markstrategi	15
Lokalförsörjning	15
Det allmännyttiga bostadsbolaget	16
Bostadsförmedling	17
Mål och riktlinjer	18
Långsiktigt och kvalitativt bostadsbyggande	18
Goda bostäder till alla och rotation på bostadsmarknaden	19
Trygga och attraktiva boendemiljöer	21
Genomförande och uppföljning	22
Relaterade dokument	23

Inledning

Enköpings kommun är en växande kommun i en växande region. År 2040 beräknas befolkningen uppgå till 60 000 invånare. Det innebär en befolkningstillväxt på upp emot 13 000 personer och 20 procent. Befolkningsökningen innebär bland annat ett ökat behov av bostäder.

Bostadsförsörjning handlar om att ha en plan för att tillgodose behovet av nybyggnation för att möta befolkningstillväxten. Men även om att hantera och tillgodose behov för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden. Kommunerna skapar förutsättningar för nya bostäder genom bland annat planläggning.

Det här bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild för hur Enköpings kommun avser säkerställa en långsiktig bostadsförsörjning och är framtaget i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Här beskrivs vilka utgångspunkter som är viktiga för bostadsförsörjningen så som lagar, mål och planer och vilka kommunens verktyg är. Framtida behov redovisas för att sedan kokas ner till mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bakgrund

År 2015 antog kommunen sitt första bostadsförsörjningsprogram innehållande mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Under perioden för framtagandet (2012-2015) genomgick Enköpings kommun en historiskt stor befolkningstillväxt, bland annat till följd av flyktingkrisen. Det skapade stora utmaningar för bostadsförsörjningen då nyproduktionen av bostäder varit relativt låg under 2000-talet. Särskilt påtagligt var det för utsatta grupper som alla har relativt lika behov. Det här återspeglas i bostadsförsörjningsprogrammet från 2015 där fokus låg på att skapa möjlighet för så många bostäder som möjligt.

Befolkningstillväxten har hållit i sig och Enköpings kommun är en av landets snabbast växande kommuner. De senaste åren har bostadsbyggandet ökat markant och bostadsbristen bedöms inte längre lika akut. Befolkningsökningen bidrar dock till utmaningar i planeringen vad gäller kommunens bostadsförsörjning. En stor utmaning ligger i att tillgodose bostäder till alla då nyproduktionen ofta blir dyr. En annan utmaning är ovissheten om framtida krissituationer och konflikter i omvärlden som kan komma att påverka bostadsförsörjningen.

Detta bostadsförsörjningsprogram ska fortsatt säkerställa behovet av nybyggnation i takt med befolkningsutvecklingen men fokus ligger på att skapa kvalitativa bostäder för alla.

Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ange kommunens behov, mål och riktlinjer gällande bostadsförsörjningen.

Process för framtagande

Programmet har tagits fram genom följande processteg och dokument:

1. Analys av bostadsmarknaden utgörs av ett separat dokument som uppdateras årligen. Dokumentet innehåller statistik och analyser av bostadsmarknaden, hushållens behov, efterfrågan av bostäder och läget för särskilt utsatta grupper.

2. Bostadsförsörjningsprogram (detta dokument) innehåller kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och beslutas av kommunfullmäktige.

3. Genomförandeplan utgörs av ett separat dokument som innehåller åtgärder, ansvarig förvaltning/avdelning/bolag och tidplan. Genomförandeplanen beslutas av kommundirektörens ledningsgrupp.

Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med kommunledningsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen, Enköpings hyresbostäder (EHB) och Uppsala bostadsförmedling.

Bostadsförsörjningsprogrammet skickas på remiss under april-juni 2022 och planeras att antas efter sommaren.

Utgångspunkter

Lagstiftning, styrdokument och mål på nationell och regional nivå utgör alla utgångspunkt i kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsprogrammet behöver ta hänsyn till dessa och säkerställa att den inriktning som anges i dessa dokument ligger i linje med de på nationell och regional nivå. Kommunens styrdokument är en förlängning och ett verktyg för att nå de nationella och regionala målen.

Lagstiftning

Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning regleras av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen anger att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla:

- mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som komplement till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser. Förordningen innehåller bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser som årligen ska tas fram av länsstyrelsen.

Även i svensk grundlag hanteras rätten till en bostad, genom regeringsformen som anger att: "Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa."

Kommunen har vidare ansvar enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) att tillgodose särskilda bostadsbehov.

Utöver planering av bostadsförsörjning ansvarar kommunen även för planläggning som styrs av plan- och bygglagen. Bostadsförsörjningen är ett av de allmänna intressena som den fysiska planeringen ska främja.

Ytterligare lagstiftning, så som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, påverkar i viss mån kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Sedan 1 januari 2020 är barnkonventionen en del av svensk lagstiftning. Det innebär att barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. I riksdagens nationella strategi för att implementera barnkonventionen ställs krav på kommunen att utveckla barn och ungdomars inflytande och delaktighet i samhällsplaneringen.

Nationella mål

Att ha en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna.

FN:s medlemsländer har beslutat om en gemensam agenda, Agenda 2030, som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Mål 11 "inkluderande och säkra samhällen och bosättningar" handlar om rätten till bostad utan diskriminering på grund av kön, ålder, funktionsförmåga eller etnicitet.

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet i Sverige är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Bland de 16 nationella miljökvalitetsmålen är det framförallt målet om god bebyggd miljö som har koppling till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Målet anger bland annat att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Boverket har tagit fram förslag till nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsplaneringen när det gäller hållbar utveckling. Boverket sammanfattar dessa i sju mål, varav följande har särskild bäring på bostadsförsörjning:

- bostäder efter människors behov
- attraktiva livsmiljöer
- god tillgänglighet i vardagen

Statlig utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning

Det pågår en statlig utredning där uppdraget är att titta på två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa de hushåll som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Målet är en socialt hållbar bostadsförsörjning där alla människor har ett tryggt boende som passar de egna behoven. Regeringens utredare ska analysera om ansvarsfördelningen behöver förändras eller förtydligas samt analysera, förbättra och effektiviseras verktyg inom bostadsförsörjningen. Utredningen ska redovisas under våren 2022. Resultat av utredningen kan komma att tas med vid revidering av Bostadsförsörjningsprogrammet efter att programmet varit på remiss.

Regionala mål och planer

Storregional samverkan

Uppsala län driver tillsammans med Stockholm, Örebro, Södermanland, Östergötland, Västmanland och Gävleborgs län samarbetet Östra Mellansverige (ÖMS). Samarbetet kretsar kring befolkningsutmaningen och dess koppling till bostadsplanering, arbetsmarknad, utbildning, kompetensförsörjning och infrastruktur. Övergripande inriktningsmål är att stärka internationella kopplingar och förbindelser med storstadsregioner, länka samman de storregionala nodstäderna med Stockholm och med varandra genom koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena.

Fyra Mälarstäder

Enköping, Eskilstuna, Västerås och Strängnäs är tillsammans en av Sveriges mest expansiva regioner. I det mellankommunala samarbetet fyra Mälarstäder (4M) är målsättningen att stärka varandra och tillsammans blir en starkare part i regionerna och i Sverige.

Inom samarbetet finns en beslutad handlingsplan för bostäder. I handlingsplanen finns mål om att Fyra Mälarstäder ska samverka kring frågor om bostadsförsörjning och arbeta med gemensam marknadsföring för att stärka bostadsbyggandet inom den gemensamma regionen.

År 2020 antogs även en gemensam utvecklingsplan där det bland annat konstateras att Fyra Mälarstäder fortsätter att växa mer än riksgenomsnittet och år 2050 beräknas vara 500 000 invånare. Den gemensamma målsättningen att erbjuda livskvalitet för sina invånare, bland annat genom att ge invånarna jämlika förutsättningar och bredd av möjligheter samt att erbjuda ett varierat och kvalitativt bostadsutbud och samhällsservice.

Regional utvecklingsstrategi Uppsala

År 2021 antog Regionfullmäktige i Uppsala län den nya utvecklingsstrategin, som ska gälla för åren 2021–2024. Syftet med den regionala utvecklingsstrategin är att peka ut den strategiska riktningen för regionen och vad som behöver göras för att nå uppsatta mål och prioriteringar. En hållbar regional utveckling förutsätter en samsyn bland länets aktörer och en regional utvecklingsstrategi är viktig för att genomförandet ska få kraft. För uthållighet och långsiktighet i arbetet baseras den regionala utvecklingsstrategin på länets tidigare strategier.

Länets vision och de globala målen för hållbar utveckling konkretiseras i tre strategiska utvecklingsområden för länet:

- En region för alla lyfter fram hur ett samhälle format efter människan ger ett gott liv, med öppna och inkluderande miljöer.
- En hållbart växande region fokuserar på samhällsutvecklingen i Uppsala län, dess natur och livsmiljöer och förhållandet till omkringliggande län.
- En nyskapande region tar fasta på betydelsen av ett livskraftigt näringsliv och civilsamhälle samt förmågan till utmaningsdriven innovation hos företag och organisationer.

Det är särskilt det andra utvecklingsområdet om en hållbart växande region som har koppling till bostadsförsörjningen. Nedan visas långsiktiga utvecklingsmål och åtaganden inom utvecklingsområdet där målet om säkra och attraktiva städer och livsmiljöer är det som främst berör bostadsförsörjningen.

Långsiktiga utvecklingsmål och åtaganden

Ett transporteffektivt samhälle med tillgängliga och hållbara transporter

- Arbeta för en ökad samordning av godstransporter
- Utveckla en samhällsplanering för hållbart resande

Säkra och attraktiva städer och livsmiljöer

- Utveckla bostadsbestånd i en god bebyggd miljö

Utveckla en tillförlitlig och fossilfri samhällsteknisk infrastruktur

- Eleffekt som möter ökande behov
- Utveckla den digitala infrastrukturen

Livskraftiga naturmiljöer och hållbar livsmedelsförsörjning

- Säkra ett miljömässigt hållbart samhälle
- Ökad samverkan och kunskapsöverföring inom länet för hållbar livsmedelsförsörjning

Arbete inom utvecklingsområdet bidrar till följande globala mål:



I takt med att Uppsala län växer krävs förstärkt samordning för att säkra en god bebyggd miljö med bostäder och lokaler efter behov. Den fysiska livsmiljöns utformning har stor betydelse för länets miljöpåverkan samt invånarnas hälsa och välbefinnande, varför det är viktigt att beakta hur våra fysiska och sociala miljöer är planerade. Det är av vikt att våra livsmiljöer är utformade efter invånarnas olika behov, värnar våra natur- och kulturmiljöer samt främjar hälsa.

Regional bostadsmarknadsenkät

Länsstyrelsen i Uppsala län följer utvecklingen på bostadsmarknaden i länets kommuner genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Boverkets bostadsmarknadsenkät omfattar flera olika delar som berör bostadsförsörjning och bostadsmarknaden. Syftet med Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen.

Länsstyrelsen sammanställer och analyserar kommunernas svar på enkäten i en rapport. Rapporten redovisar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden, läget för särskilda grupper och beskrivning av kommunernas verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen.

Kommunövergripande mål

Enköpings vision 2030

Visionen är "Enköping är inspirerande med en livsmiljö där alla kan utveckla sitt allra bästa jag". Värdeord är ansvar, trygghet, service och ambition.

Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023

På en övergripande nivå är det kommunfullmäktiges långsiktiga plan (2020-2023) som styr och prioriterar utvecklingen. Den långsiktiga planen beskriver kommunens uppdrag genom sex uppgifter med tillhörande mål:

- delaktighet i samhällsutvecklingen och tilltro till demokratin
- livslångt lärande
- att leva ett självständigt liv
- gemenskap, aktiviteter och upplevelser
- en hållbar och trygg livsmiljö
- ett mångfasetterat näringsliv och en bred arbetsmarknad.

Det är främst förutsättningar om att leva ett självständigt liv och en hållbar och trygg livsmiljö som har direkt koppling till bostadsförsörjningsprogrammet.

Årligen tas årsplaner och budget fram med prioriteringar för kommunens verksamheter och bolag.

Hållbarhet

Enköpings kommun ska vara en hållbar omvärldsaktör där ekologisk hållbarhet vävs in med social- och ekonomisk hållbarhet på ett självklart sätt och där hållbarhetsperspektiven drar fördel av varandra med ett balanserat och rättvist resultat. Kommunen strävar efter att analysera och lösa hållbarhetsutmaningar tillsammans med andra aktörer, över formella gränser på ett innovativt sätt.

Enköping är en del av "Viable Cities", föregångsstäder i Europa som satsar på att bli klimatneutrala 2030. Enköping strävar efter en hållbar ekonomi, i betydelsen en god ekonomisk styrning som inte medför negativa konsekvenser för vare sig den ekologiska eller sociala hållbarheten. Med andra ord så ska de ekonomiska strukturerna och besluten stödja hållbarhet inom andra områden. Kopplat till styrmodellen ska hållbara ekonomiska modeller och stödjande analys kring hållbarhet och ekonomi utvecklas.

Omställningen i Enköping ska vara kostnadseffektiv, socialt balanserad samt rättvis. Stadsutveckling och bostadsförsörjningen har en viktig del i att stödja arbetet mot en hållbar omvärldsaktör. Att integrera hållbar stadsdelsutveckling är inte bara en teknisk fråga utan även en organisatorisk. Ett integrerat samarbete behövs där olika kompetenser arbetar tillsammans och utvecklar gemensamma planer för att säkerställa att stadens mål och vision nås. Samverkansaktörer involveras i att utveckla ett systematiskt arbete genom utmanande målsättningar, uppföljning och redovisning.

Ekonomi

Kommunens ekonomi kräver framöver åtgärder som håller tillbaka kostnadsutvecklingen. Intäkter från skatter, generella bidrag och utjämningsystemet kommer inte att öka lika mycket som kostnader för befintlig verksamhet och kommande kostnader på grund av förändringar i demografin och stora investeringsbehov. För att uppnå god ekonomisk hushållning och kommunfullmäktiges finansiella mål måste investeringsnivån hållas på en långsiktigt hållbar nivå.

Det finns ett stort behov av investeringar inom kommunkoncernen. Den skattefinansierade verksamheten domineras av investeringar i lokaler, såväl i nya samt underhåll i befintliga lokaler. När kommunen växer behövs också ökad nivå av investeringar i infrastruktur.

För att höja självfinansieringsgraden blir det fortsatt nödvändigt att sänka investeringsutgifterna genom prioritering av investeringar, men även att hitta andra alternativ som inte ökar kommunens låneskulder. Oavsett om kommunen tar nya lån eller hittar andra alternativ för finansiering av investeringsprojekten måste investeringsnivån anpassas till vad kommunen klarar av i ökad driftkostnad.

Kommunens verktygslåda

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Till sin hjälp har kommunen flera olika verktyg för att påverka bostadsmarknaden och möjliggöra bostadsbyggandet. Genom det kommunala planmonopolet bestämmer kommunen hur mark ska användas och bebyggas inom kommunen.

Översiktsplanering

Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska vara vägledande för efterkommande planläggning och lovgivning. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Av översiktsplanen ska det framgå var i geografin kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Enköpings kommun har en fördjupad översiktsplan för Enköpings stad som antogs 2018 och arbetar i dagsläget med att uppdatera den kommunövergripande översiktsplanen.

Den fördjupade översiktsplanen möjliggör byggande av omkring 7 000 nya bostäder i Enköpings stad vilket innebär att nästan 18 000 nya invånare kan tillkomma fram till 2040. Utvecklingen ska främst ske genom förtätning inom den befintliga bebyggelsen men även genom nybyggnationsområden i stadens utkanter. Fokus ligger på att bygga samhälle inte bara hus. Det handlar om att blanda funktioner och upplåtelseformer enda ner på kvartersnivå. Men även att prioritera att färdigställa redan påbörjade exploateringsområden innan arbete startar med nya större planprojekt.

Den kommunövergripande översiktsplanen fokuserar på utvecklingen i kommunens mindre orter. En viktig del i bostadsutvecklingen är att skapa möjlighet att bo kvar på orten genom hela livet. För att det ska vara möjligt krävs ett utbud av olika boendetyper och upplåtelseformer. I dag har de flesta orterna en relativt homogen bostadsbebyggelse som främst består av småhus. Bostadsbyggandet har också en viktig roll när det gäller att upprätthålla service på orterna genom ökat underlag.

Detaljplanering

Detaljplanering är den juridiskt bindande delen inom den fysiska planeringen och innebär ett genomförande av översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Genom upprättande av detaljplaner regleras hur marken får användas. I detaljplanen regleras bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter. Detaljplaneringen utgör grunden för att kunna bygga bostäder men det är ett verktyg med begränsad möjlighet att styra genomförandet såväl i tid som upplåtelseform.

De detaljplaner som har vunnit laga kraft men ännu inte har genomförts utgör tillsammans det som kallas kommunens planberedskap. En förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att kommunen har en god planberedskap. En god planberedskap gör att kommunen medvetet kan styra utbyggnaden och ha framförhållning i kontakten med exploitörer och bostadsbolag.

Enköpings kommun har generellt en god planberedskap både i Enköpings stad och i flertalet kransorter. Planberedskapen omfattar för Enköpings stad en variation av bostadstyper.

Behovet av nya bostäder prognosticeras att vara högt under närmaste åren och för att fortsatt hålla god planberedskap krävs att kommande planprojekt prioriteras utifrån olika behov.

Antalet ansökningar om planbesked för bostadsprojekt som kommer in per år varierar liksom deras omfattning. Det är därför svårt att mäta planberedskap och planproduktion i antal nya detaljplaner som antas eller påbörjas. Genomförandehastigheten i olika detaljplaner kan också variera mycket beroende på saker utanför kommunens rådighet, som fastighetsägarens intresse och allmän konjunktur.

Utöver översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och lokalförsörjningsbehov behöver därför även bostadsförsörjningsprogrammet vara vägledande vid ställningstagande i nya planbesked så att en bred variation av olika bostadsformer som möter behoven, fortsatt kan erbjudas inom planberedskapen.

Markinnehav och markstrategi

Att äga mark är ett viktigt verktyg för kommunen för att kunna påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markanvisning innebär en överenskommelse mellan kommun och byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande.

Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar. Genom markanvisning är det möjligt att tex prioritera vissa målgrupper genom kommunens bostadsförsörjningsansvar samt realisera de mål och prioriteringar som finns uppsatta i kommunens strategier och målsättningar.

Enköpings kommun har historiskt sett haft ett lågt markinnehav och det påverkar kommunens möjligheter att påverka samhällsutvecklingen och bostadsbyggandet långsiktigt. För att få en god markberedskap finns behov av att kommunen har en strategi för markförvärv, ständigt bevakar mark som är lämplig att förvärva och att kommunen förvärvar mark som är lämplig för bostadsändamål.

Lokalförsörjning

Lokalbehovsplaner tas fram årligen av verksamheterna och beslutas per nämnd. Planerna sträcker sig tio år framåt i tiden. Utifrån lokalbehovsplanerna tas sedan en kommunövergripande lokalförsörjningsplan fram.

Syftet med kommunens lokalförsörjningsplan är att beskriva framtida behov av verksamhetslokaler på kort och lång sikt. Grunden för planen är hur kommunen växer och hur befintliga lokaler nyttjas samt balans mellan funktion (t ex nya arbetsätt) och långsiktig hållbar ekonomi. Tillsammans med kommunens översiktsplan och årliga befolkningsprognoser, skapar planen en helhetsbild för att kunna tillgodose rätt lokaler, i rätt tid och på rätt plats. Planen är ett underlag och prioriteringsstöd till den årliga budget- och planeringsprocessen.

Det allmännyttiga bostadsbolaget

För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Både genom att bolaget tar ett stort socialt ansvar men också för samhällsutvecklingen då de kan driva bostadsbyggandet. Syftet med kommunala bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster.

En kommun kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Det här kan vara ett sätt att öka antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd.

Enköpings hyresbostäder (EHB) är kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kommunens största fastighetsägare med drygt 3 000 bostäder.

Bostadsbeståndet består av lägenheter och radhus i Enköpings stad och i kommunens kransorter.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett nytt ägardirektiv år 2019. Bolaget ska medverka aktivt i utvecklingen av Enköpings kommun genom att utveckla nya och förnya befintliga bostadsområden med utgångspunkt i kommunens bostadsförsörjningsprogram. Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer, agera marknadskompletterande och kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet. Bolaget ska ta ett socialt ansvar i allt arbete och aktivt arbeta för integration och motverka segregering. Årligen ska fem procent av nyuthyrningen erbjudas till personer som av särskilda skäl inte kan få en bostad på egen hand.

Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är ytterligare ett verktyg som kommunen kan använda sig av. En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans som förmedlar bostäder från flera olika fastighetsägare och kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen upprätta en bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Bostadsförmedlingen finansieras genom köavgifter och kan – vid behov – även ta ut en förmedlingsavgift från de sökande som får en bostad via förmedlingen. Bostäderna ska förmedlas i turordning efter kötid.

År 2016 beslutade kommunfullmäktige att hänvisa bostadsförmedlingsuppdraget inom Enköpings kommun till Uppsala Bostadsförmedling. Uppsala Bostadsförmedling ägs av Uppsala kommun men har ett uppdrag som går ut på att förmedla bostäder i hela Uppsalaregionen. Vid årsskiftet var över 177 500 bostadssökande registrerade hos Bostadsförmedlingen, varav över 6 000 var folkbokförda i Enköpings kommun. Totalt samarbetar bostadsförmedlingen med 48 kommunala och privata hyresvärdar vars bostäder finns utspridda i samtliga av länets åtta kommuner.

Sedan bostadsförmedlingen grundades (2016) har över 30 000 bostäder förmedlats, varav 2 700 i Enköpings kommun. I Enköping samarbetar EHB och ytterligare nio privata hyresvärdar med Bostadsförmedlingen vilket bidrar till att Enköping – efter Uppsala – är den kommun som Uppsala Bostadsförmedling förmedlar flest bostäder i.

Uppsala Bostadsförmedling arbetar aktivt med marknadsföring för att locka sökande till sina hyresvärdars bostäder. Bostadsförmedlingen har förmedlat flera nyproduktionsprojekt i Enköpings kommun och har i samband med dessa genomfört marknadsföringsinsatser mot potentiella bostadssökande både inom och utanför Enköpings kommun. Syftet med marknadsföringen är att lyfta såväl bostäderna som Enköpings kommun. Av de 744 bostäder som Uppsala Bostadsförmedling förmedlade i Enköpings kommun under 2021 kom 20 procent av de nya hyresgästerna från andra kommuner i länet. Ytterligare 30 procent av de som fick en bostad i kommunen flyttade till Enköping från ett helt annat län.

Mål och riktlinjer

Nedan presenteras förslag på mål och riktlinjer som Enköpings kommun ska arbeta utifrån vad gäller bostadsförsörjningen. Dessa samspelar med den inriktning som ges i kommunens övriga styrdokument med koppling till ämnesområdet. Övergripande för samtliga mål och riktlinjer är att bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet ska bidra till en hållbar utveckling.

Långsiktigt och kvalitativt bostadsbyggande

Enköpings kommun har en stark befolkningstillväxt. Det ställer krav på kommunens samhällsbyggnadsprocess. Samhällsbyggandet ska ske med en helhetssyn, något som kräver samverkan mellan kommunens förvaltningar, näringslivet, exploatörer och kommunens invånare.

Kommunen ska ligga i framkant när det gäller hållbart och långsiktigt växande. Det påverkar både hur vi planerar nya områden och hur nya byggnader uppförs. Den fysiska planeringen ska samspela med infrastrukturplaneringen och utvecklingen av grön- och blåstrukturer för att säkerställa att dessa områden hänger med i utvecklingen. Ny bebyggelse ska koncentreras till redan bebyggda områden för att nyttja redan gjorda investeringar samtidigt som värdefull naturmark skyddas från exploatering. Genom markanvisningar kan kommunen ställa krav på att nya byggnader ska vara energisnåla och uppföras med hållbara metoder och material.

Enköpings kommun ska ha en god framförhållning i den fysiska planeringen för att möta befolkningsutvecklingen och framtida behov inom bostadsförsörjningen. För det krävs ett långsiktigt och strategiskt arbete kring kommunens markinnehav.

Riktlinjer

1. Kommunen ska genom strategiska markförvärv arbeta upp en markreserv som möjliggör en långsiktig bostadsförsörjning.
2. Kommunen ska säkerställa en god planreserv av bostäder i lagakraftvunna detaljplaner.
3. Kommunen ska kontinuerligt arbeta för att utveckla smidiga processer för planläggning, markanvisning och bygglov.
4. Kommunen ska verka för ett varierat utbud av bostäder och upplåtelseformer i kommunens tätorter och stadsdelar.

5. Kommunen ska prioritera att färdigställa redan påbörjade exploateringsområden innan arbete startar med nya planprojekt.
6. Kommunen ska vara i framkant avseende hållbart byggande genom fokus på miljö, energi och kvalitet genom hela processen.
7. Enköpings hyresbostäder ska aktivt verka för ett hållbart bostadsbyggande och vara en marknadskompletterande aktör inom bostadsförsörjningen.

Goda bostäder till alla och rotation på bostadsmarknaden

För att tillgodose olika gruppers behov krävs ett varierat bostadsutbud, med en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och prisnivåer. En variation skapar möjlighet till rotation på bostadsmarknaden och ger hushållen möjlighet att bo kvar i kommunen även när livssituationen ändras.

Boendesegregation uppstår när olika grupper av befolkningen lever åtskilda från varandra i olika bostadsområden. En blandad bebyggelse med bostäder i olika prissegment kan attrahera olika hushåll till samma område. Ofta behöver blandningen öka på en än lägre geografisk nivå i de fall det finns tydliga uppdelningar inom en stadsdel. För att nå en ökad blandning av hushåll bör varje nyproduktionsprojekt sträva efter att komplettera det som saknas i det aktuella området.

Under kommande period för det här bostadsförsörjningsprogrammet behövs särskilt fokus på unga och äldre som har svårt att få tillgång till den bostad man önskar. Ungdomar som vill flytta hemifrån ska kunna få tag i en bostad till rimlig kostnad. Äldre som önskar flytta från ett småhus eller en lägenhet med bristande tillgänglighet, ska kunna erbjudas tillgänglighetsanpassade bostäder med närhet till service och kommunikationer.

De relativt billiga hyresrätterna som finns i kommunen är ofta de bostäder som redan är byggda. Behovet av hyresrätter med relativt lägre hyror är stort. Det visar sig bland annat genom stor efterfrågan hos bostadsförmedlingen och hos marknaden då många byggprojekt har intresserat sig för att bygga med investeringsstödet de senaste åren.

Att få till bostäder med lägre hyra innebär dock en utmaning för byggaktörer och borttagandet av investeringsstödet bidrar till stora osäkerheter framgent.

De senaste åren har det byggts mycket hyresrätter och bostadsförmedlingen konstaterar en mättnad och tröghet i vissa projekt. Unga i familjebildande ålder som önskar flytta till en större bostad inom kommunen eller flytta till kommunen efterfrågar i större utsträckning ett marknära boende. För att möjliggöra rotation på bostadsmarknaden och säkerställa att det finns boendialternativ för livets alla skeden finns det behov av att komplettera med småhus och bostadsrätter, i takt med hyresrättsbyggandet.

Att äga sitt boende eller bo i bostadsrätt är på lång sikt det billigaste boendialternativet för hushållet. För att fler ska ha möjlighet att komma in på bostadsrättsmarknaden behöver bostadsrättsaktörerna utmanas och nya affärsmodeller uppmuntras för att underlätta för hushåll att kunna köpa sin första bostadsrätt.

Ett av kommunens verktyg för att påverka bostadsmarknaden är markanvisning. Vid markanvisningar finns ett stort handlingsutrymme när det gäller val av boendetyp och upplåtelseform och möjlighet att prioritera bostäder för målgrupper.

För att minska behovet av vardagstransporter och förenkla livspusslet behöver det man använder ofta ligga nära ens hem. Det kan exempelvis handla om förskola, skola, livsmedelsbutiker, fritidsanläggningar samt parker och grönområden. Detta är särskilt viktigt när det gäller bostäder för särskilda grupper.

Riktlinjer

1. Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet, möjliggöra rotation på bostadsmarknaden och säkerställa att det finns boendialternativ för livets alla skeden.
2. Kommunen ska i markanvisningar och tillsammans med fastighetsägare verka för att tillskapa lägenheter för unga och äldre.
3. Bostäder för särskilda grupper ska lokaliseras i lägen med god tillgänglighet till service och kommunikationer.
4. Enköpings hyresbostäder ska ta ett socialt ansvar och erbjuda ett varierat utbud av bostäder för olika faser i livet.

Trygga och attraktiva boendemiljöer

Befintliga och nya boendemiljöer ska utvecklas så att de stärker den sociala hållbarheten. Boendemiljöer ska upplevas som trygga, trivsamma, säkra och tillgängliga, med en hög kvalitet i gestaltning och arkitektur.

Kommunens invånare ska ha god tillgång till mötesplatser och områden för lek, aktivitet och rekreation. Detta gäller såväl i den befintliga bebyggelsen, som i framtida bostadsområden. Mötesplatser som bidrar till gemenskap och kontakt stärker den sociala hållbarheten i ett bostadsområde. Närhet till grönska och natur bidrar både till att man rör sig mer och att rörelsen i sig ger fler hälsoeffekter. För de som inte själva är särskilt rörliga bidrar även utsikten mot grönområden till hälsoeffekter.

För att underlätta för livspusslet och för dem som saknar egna transportmedel ska kommunen verka för bostadsprojekt som erbjuder smarta lösningar exempelvis gällande samnyttjande, tillgång till och delning av tjänster och produkter osv.

Trygghet kan vara vetskapen om att man har råd att bo kvar, att man bor tillräckligt rymligt men det kan även vara kopplat till utformning av bostadsgårdar och närmiljön. En överblickbar bostadsgård och närmiljö upplevs ofta som tryggare än en stängd och isolerad. Genom att bygga blandat och integrera service och verksamheter inom bostadsområden skapas levande stadsdelar med rörelse under större delar av dygnet.

Riktlinjer

1. Kommunen ska vid planering av bostadsområden verka för en hög kvalitet i form av arkitektur och gestaltning.
2. Bostadsområden ska planeras så att de stimulerar till ett aktivt och hälsosamt liv genom närhet till rekreations- och grönområden.
3. Kommunen ska verka för att tillskapa mötesplatser/-lokaler inom bostadsområden.
4. Kommunen ska verka för bostadsprojekt som erbjuder smarta lösningar.

Genomförande och uppföljning

Då det är flera nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för kommunens bostadsförsörjning ställs krav på god samverkan. För att konkretisera mål och riktlinjer samt säkerställa ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet har en separat genomförandeplan tagits fram. Genomförandeplanen innehåller åtgärder, ansvarig förvaltning/avdelning/bolag och tidplan för när åtgärden ska genomföras. Genomförandeplanen beslutas av berörda förvaltningschefer och EHB:s VD.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige se över kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. Nya riktlinjer ska även upprättas om förutsättningarna förändras. För att avgöra om förutsättningarna förändrats behöver arbetet följas upp och utvärderas kontinuerligt.

Det årliga arbetet med Boverkets bostadsmarknadsenkät samt kommunens lokalförsörjningsplaner utgör ett viktigt underlag i utvärdering och analys. Dessa sammanfattas årligen som en del i den analys som är bilagd bostadsförsörjningsprogrammet. Även den tillhörande genomförandeplanen behöver utvärderas och följas upp årligen.

Relaterade dokument

- Fördjupad översiktsplan för Enköpings stad
- Kommunfullmäktiges långsiktiga plan 2020-2023
- Lokalförsörjningsplan
- Policy för lokalförsörjning
- Riktlinjer för exploateringsavtal
- Riktlinjer för markanvisningsavtal
- Översiktsplan 2030

Bilaga 1. Analys av bostadsmarknaden

Bostadsförsörjningsprogram



Ärendenummer

Änr

Dokumenttyp

Remiss

Ersätter

Beslutad av

Gäller för

Gäller f.om.

Ansvarig funktion

Gäller t.om.

Reviderad

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Befolkningsstatistik och demografi.....	3
Vad är demografi?	4
Flyttning.....	4
Omflyttningar.....	10
Befolkningsprognos.....	13
Tillbakablick 2005-2020	13
Framåtblick 2020-2040.....	16
Bostadsbestånd	17
Utbyggnadsriktning	18
Upplåtelseformer.....	18
Boendestorlek.....	21
Trångboddhet.....	23
Bostadspriser	24
Arbetsmarknad	27
Socioekonomi.....	30
Behov för särskilda grupper	35
Äldre	35
Människor med funktionsvariation	35
Ungdomar, unga vuxna och studenter	36
Flyktingar och nyanlända – vuxna och familjer	36
Grupper med bostadssociala behov.....	37

Sammanfattning

Enköpings kommun är en kommun i tillväxt och har varit det under de senaste 6 åren. Ett högt bostadsbyggande har möjliggjort för många nya invånare att flytta in. De som framför allt söker sig till kommunen är barnfamiljer och unga vuxna där föräldrarna befinner sig i åldersspannet 30-39 år. Det största flyttningsutbudet sker med Stockholms, Uppsala och Västmanlands län, där kommunen får störst nettoinflyttning från Stockholm och tappar befolkning till Västmanland.

I kommunens stadsdelar, där det byggs mycket nya bostäder, finns den största rörligheten och föryngringen. I vissa områden sker omflyttningen inte i lika stor utsträckning, framför allt på landsbygden och några av stadsdelarna som till stor del består av villakvarter.

Enligt kommunens prognos kommer tonåringar, 13-18 år, och äldre, 80- år, vara de åldersklasser som kommer öka allra mest, procentuellt, fram till 2040. Det ställer krav på beredskap för boende för unga som ska flytta in i sin första egna bostad och boende för äldre som behöver mer service och omvårdnad än vad deras nuvarande bostadssituation tillåter.

Den vanligaste upplåtelseformen i kommunen är äganderätter följt av hyresrätter. Sedan 2014 har det skett ett skifte från att det har byggts mestadels småhus till att det övervägande har byggts flerbostadshus, något vi ser kommer fortsätta under de närmaste 5-10 åren.

Den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus är två rum och kök, följt av treor och ettor. Det finns ett behov att bygga fler större lägenheter med låga hyror för att tillgodose marknaden. Ungefär 5 procent av de som bor i en bostadsrätt i kommunen är trångbodda och ungefär 14 procent av de som bor i en hyresrätt. Samtidigt är det inte ovanligt att endast 1-2 personer bor i ett småhus. Här är det viktigt att hitta boendelösningar som kan passa de som känner att de bor för stort, men inte hittat något bra objekt att flytta till. Om vi lyckas med detta finns stort utrymme för flyttkedjor i det befintliga småhusbeståndet.

Enköpings kommun är en utpräglad pendlarkommun där det är kommunen som bostadsort som lockar, med en stor arbetsmarknad lokalt och inom nära pendlingsavstånd. Pendlingen sker framför allt till Uppsala och Stockholm.

Omvärldsfaktorer som kan påverka valet av Enköping som bostadsort är bland annat etableringar av verksamheter i närområdet samt händelser och kriser i vår omvärld.

Befolkningsstatistik och demografi

Enköpings kommun har haft en stark befolkningsutveckling sedan 2015. De senaste åren har befolkningstillväxten varit historiskt hög med ett årligt tillskott på cirka 800 personer och nästan två procent i befolkningsökning.

Befolkningsökningen beror främst på ett flyttningsöverskott men även födelseöverskottet. Enligt kommunens befolkningsprognos antas befolkningen öka till 60 000 invånare år 2040. Det är 13 000 fler invånare än 2021, vilket innebär en årlig befolkningsökning med ungefär 600 nya invånare.

Sedan 2000 har befolkningsökningen varierat en hel del. Från att i början av 2000-talet ha haft en starkare befolkningsökning än riket mattades det sedan av från 2004 fram till 2013 då befolkningsökningen var lägre eller jämförbart stor med rikets. Sedan dess har Enköpings kommun haft en årlig procentuell befolkningsökning som har varit större än rikets. De två pandemiåren, 2020 och 2021, sticker ut med särskilt stor befolkningsökning.

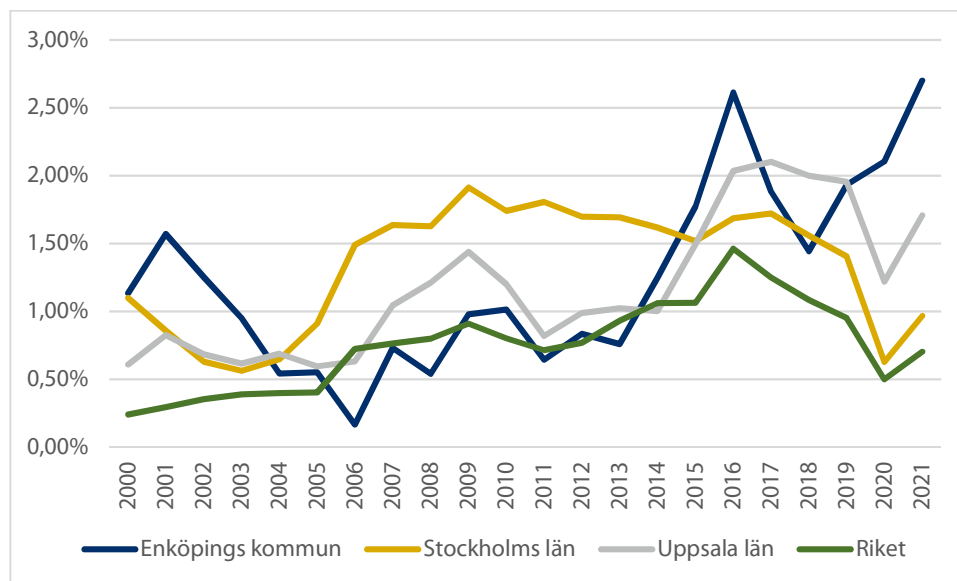


Diagram 1. Procentuell befolkningsökning 2000-2021 för Enköpings kommun, riket, Uppsala och Stockholms län. Källa: SCB

Vad är demografi?

Demografi är vetenskapen om en befolkningsstorlek, sammansättning och fördelning. Den demografiska utvecklingen rör sig i cykler och utgår från en ålderssammansättning som förändras över tid. Det som kan påverka ålderssammansättningen är födelse- och flyttnetto, kort sagt relationen mellan hur många som föds och dör och mellan hur många som flyttar in kontra ut. Olika åldersgrupp har olika behov i samhället ur ett socioekonomiskt perspektiv. Generellt pratar man om de som bidrar till att försörja samhällsekonomin, personer i arbetsför ålder 20-64 år, och de som blir försörjda, de som inte är i arbetsför ålder, 0-19 år och 65- år.

Cyklerna och deras kontinuerliga åldersrörelse sker kontinuerligt genom så kallade generationsväxlingar. Föryngringen av befolkningen sker genom ett samspel mellan barnafödandet, var stora åldersgrupper befinner sig i befolkningspyramiden och befolkningens livslängd. Framöver kommer den stora generationen 40-talister behöva allt mer insatser i form av äldreomsorg och vård. Samtidigt börjar den stora gruppen 90-talister stadga sig och bilda familj vilket redan syns genom ett högre antal födda barn under de senaste åren.

Flyttning

Pandemin har bidragit till att ett ökat antal flyttat både in och ut till kommunen. Den stora nettoinflyttningen beror på många olika faktorer. En avgörande faktor har varit att det har byggts mycket nya bostäder i Enköpings kommun under de senaste åren. Andra faktorer som talar till Enköpings fördel har varit det goda läget, med närhet till flertalet stora städer med tillhörande arbetsmarknad. Möjligheten att arbeta hemifrån, en process som pandemin har snabbat på, har medfört att fler kan tänka sig bosätta sig längre från sin arbetsplats då de kan vara flexibla med var de arbetar, en blandning mellan kontoret och hemarbete.

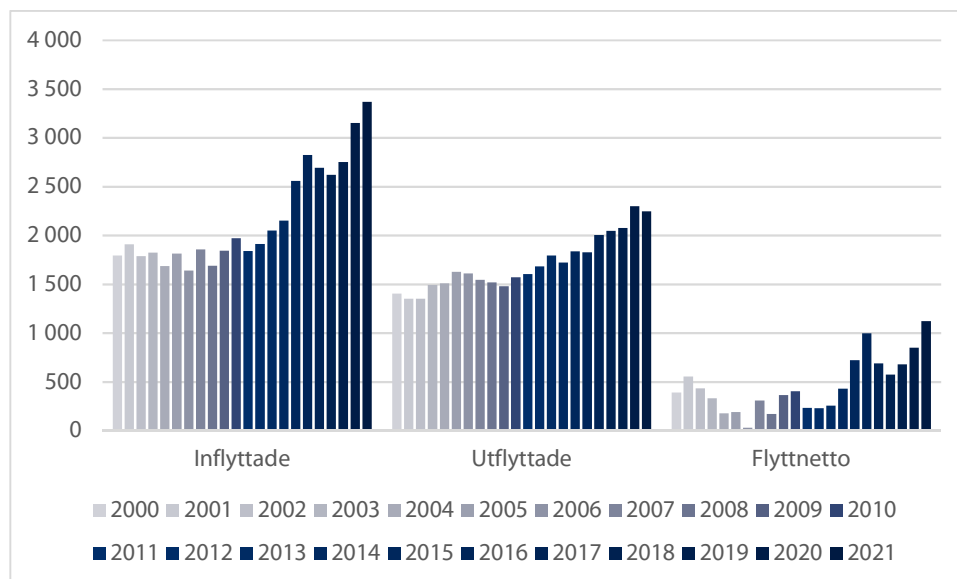


Diagram 2. Flyttnettots förändring 2000-2021. Källa: SCB

Den nettoflyttning som skett till kommunen de senaste fem åren har vissa tydliga mönster. Det är framför allt personer mellan 30 och 40 år som står för den stora nettoflyttningen till kommunen, tillsammans med de som är mellan 0 och 10 år. Det tyder på att det framför allt är barnfamiljer eller de som i närtid planerar att bilda familj som bidrar i högst grad till befolkningstillväxten i kommunen. De åldrar som kommunen tappar befolkning i är de som är 18 till 23 år gamla. Detta är personer som i första hand ska vidareutbilda sig eller ta sig in på arbetsmarknaden. Dessa individer flyttar framför allt till universitetsstäder som Uppsala, Linköping, Lund och större städer som Västerås och Stockholm.

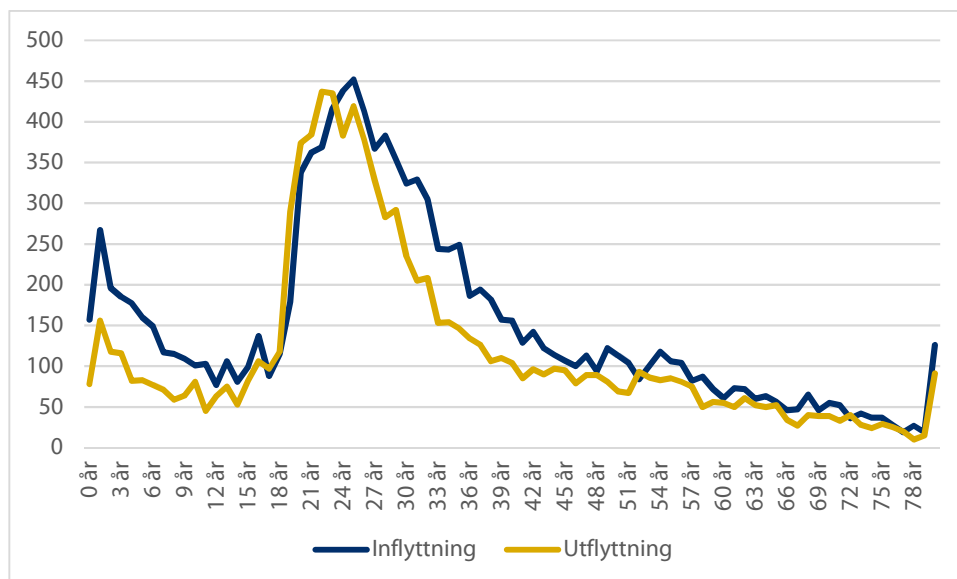


Diagram 3. In och utflyttning 2020 i 1-årsklasser. Källa: SCB.

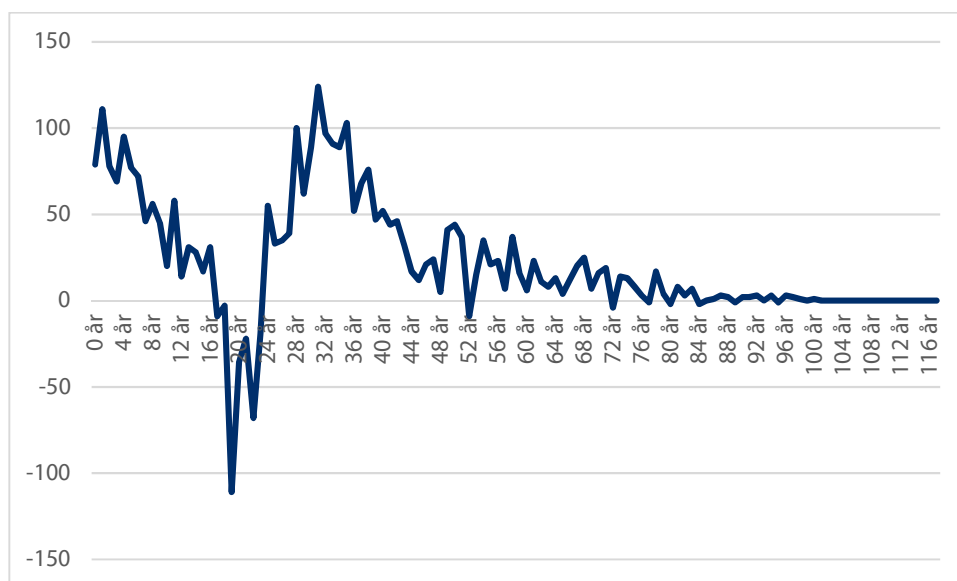


Diagram 4. Summerat flyttnetto 2016-2020 i 1-årsklasser. Källa: SCB.

Nettoinflyttningen har ungefär samma åldersfördelning mellan de olika geografiska indelningarna: stadsdelar, tätorter och landsbygd.

Landsbygden har dock inte lika stor nettoinflyttning av 0-10-åringar och tappar ännu mer i nettoinflyttningen för 18-23-åringar jämfört med övriga kommunen.

Nettoinflyttningen för 40-60-åringar är högre för landsbygden än i resten av kommunen. Sammantaget kan det vara en förklaring till den höga medianåldern på landsbygden, man tappar ungdomar och fyller på med personer i arbetsför ålder utan barn.

För tätorternas del (Enköpings tätort borträknat) förstärks trenden för kommunen som helhet. De åldersgrupper som ökar i större utsträckning än i kommunen som helhet är 30-40-åringar och 0-5-åringar. Tätorterna har även något högre negativ nettoinflyttning för 18-23-åringar.

Nettoinflyttningen i stadsdelarna för åldersgruppen 13-16-åringar ligger däremot högre än för kommunen som helhet och den negativa nettoinflyttningen är inte alls lika hög för 18-23-åringar. Nettoinflyttningen för 50-60-åringar ligger däremot lägre än för kommunen som helhet.

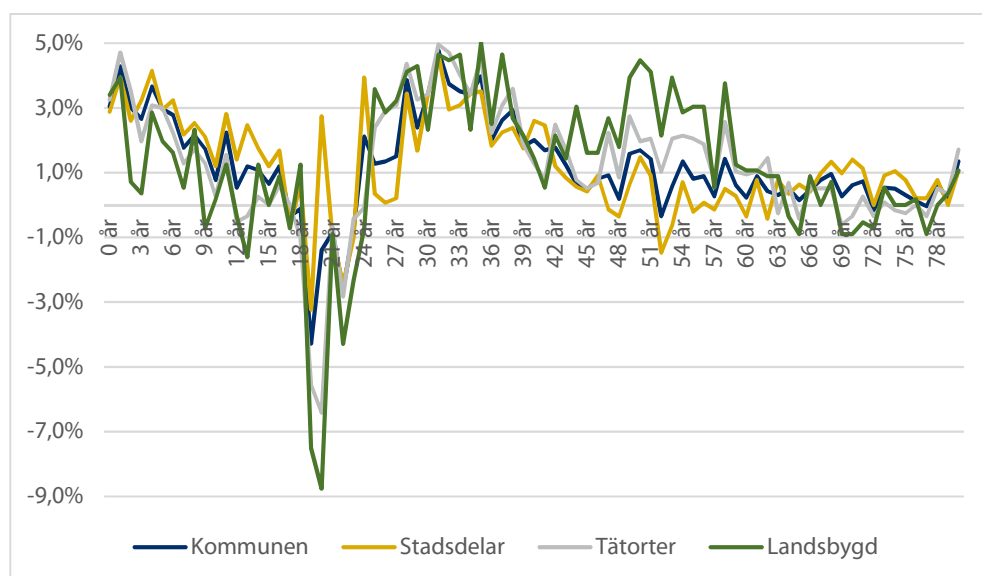


Diagram 5. Summerad nettoinflyttning 2016-2020, kommunen, stadsdelar, tätorter och landsbygd. Källa: SCB.

Tabellerna nedan visar var inflyttarna till kommunen kommer ifrån och hur flyttmönstret har sett ut under de senaste 4-5 åren. Det saknas data för flyttning till och från län för 2016, därför summeras data endast ihop för 4 år med start 2017.

Den stora nettoinflyttningen sker från kommuner i Stockholms och Uppsala län. Nettoinflyttningen från Stockholms län utgör mer än hälften av nettoinflyttningen till Enköpings kommun.

På kommunnivå är det Håbo kommun i Uppsala län som toppar listan följt av flertalet kommuner från Stockholms län.

Län	Nettoinflyttning 2017-2020	Län	Nettoinflyttning 2017-2020
Södermanland	18	Stockholm	1453
Jämtland	17	Uppsala	297
Kalmar	11	Dalarna	122
Västerbotten	7	Västernorrland	63
Kronoberg	3	Norrbottn	60
Örebro	3	Värmland	40
Halland	-5	Gävleborg	33
Östergötland	-20	Jönköping	27
Gotland	-25	Västra Götaland	27
Skåne	-56	Blekinge	19
Västmanland	-179		

Tabell 1. Summerad nettoinflyttning och nettoutflyttning kommuner 2016-2020. Källa: SCB.

Kommun	Nettoinflyttning 2016-2020
Håbo	362
Stockholm	317
Järfälla	252
Upplands-Bro	227
Sigtuna	156
Sundbyberg	105
Huddinge	89
Sollentuna	87
Tierp	74
Haninge	70

Kommun	Nettoutflyttning 2016-2020
Västerås	295
Gotland	45
Strängnäs	29
Helsingborg	20
Åre	18
Ystad	13
Västervik	13
Nora	12
Gävle	11
Ljusdal	11

Tabell 2. Summerad nettoinflyttning och nettoutflyttning kommuner 2016-2020. Källa: SCB.

Kommun	Inflyttning 2016- 2020
Uppsala	1777
Stockholm	1274
Västerås	784
Håbo	714
Järfälla	436

Kommun	Utflyttning 2016- 2020
Uppsala	1719
Västerås	1079
Stockholm	957
Håbo	352
Heby	201

Tabell 3. Summerad inflyttning och utflyttning kommuner 2016-2020. Källa: SCB.

Omflyttningar

Hur kvarboendet ser ut är en bra måttstock för att se hur omflyttningar ser ut i olika geografiska områden.

För 2020 hade ungefär 15 procent av Enköpings befolkning bott i kommunen mindre än 1 år. Medan 36 procent hade bott i kommunen mer än 10 år. Totalt hade 55 procent av befolkningen bott i kommunen mer än fem år.

För stadsdelarna har Korsängen, Fanna-Herrgården, Romberga och Galgvreten-Lillsidan störst andel som har bott i sin bostad kortare än 1 år, ungefär 20 procent av befolkningen i varje stadsdel. För Fanna-Herrgården och Korsängens del har det byggts många nya bostäder under de senaste åren vilket kan förklara den högre andelen som inte bott i sin bostad särskilt länge. För Romberga och Galgvreten-Lillsidans del har det inte byggts under de senaste åren utan där sker en större omflyttning av andra orsaker. Det finns många billiga bostäder vilket gör att många får möjlighet att komma in på bostadsmarknaden i dessa områden, för att sedan söka sig vidare till ett annat område eller en annan bostad som passar deras behov bättre.

När det gäller dem som har bott i samma bostad mer än 10 år ligger Munksundet-Gröngarn högre än resterande stadsdelar.

För tätorterna sticker framför allt Bredsand ut där 22 procent av befolkningen har bott i sin bostad mindre än 1 år. Det kommer sig naturligt av att området växer väldigt mycket med många nya bostäder. När det gäller hur stor andel som bott i sin bostad mer än 10 år är det lägst andel som gjort det i Bredsand, Skolsta och Haga. Dessa orter har under de senaste åren vuxit mycket och därav fått ett tillskott av nya invånare som minskar andelen som bott i sin bostad mer än 10 år. De tätorter där största andel har bott under lång tid är Hummelsta, Märsön och Örsundsbro. Två av orterna har inte fått något bostadstillskott under väldigt lång tid, medan det för Örsundsbro del kontinuerligt kommit tillskott av bostäder, men de utgör en liten del av det totala bostadsbeståndet och gör därför ingen nämnvärd påverkan. Generellt har de som bor i tätorterna bott i sin bostad under lång tid, vilket tyder på en lägre rörlighet.

På landsbygden är bilden i stort sett entydig. Ungefär hälften av de som bor på landsbygden har bott i sin bostad mer än 10 år, men det sker ett kontinuerligt tillskott med ungefär 10 procent av befolkningen som bott på landsbygden mindre än 1 år. Detta tack vare att det byggs nya hus på landsbygden, men även att det ledigställs bostäder som nya invånare kan flytta in i.

Stadsdel	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	5-10 år	> 10 år
Enköpings kommun	15	10	8	12	19	36
Bergvreten-Gånsta	13	11	9	17	15	35
Centrum	18	14	11	13	20	23
Galgvreten-Lillsidan	20	13	10	14	20	22
Fanna-Herrgården	23	13	5	9	20	30
Korsängen	24	13	9	10	14	31
Munksundet-Gröngarn	8	7	6	12	20	46
Romberga	21	11	6	12	20	30
S:t Ilian	15	11	10	14	22	28
Tätort	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	5-10 år	> 10 år
Bredsand	22	16	13	18	15	16
Enköping	17	12	9	13	19	30
Fjärdhundra	13	10	9	12	20	35
Grillby	12	10	9	11	18	40
Haga	11	15	17	13	13	30
Hummelsta	12	8	8	11	15	46
Lillkyrka	12	10	10	16	16	36
Märsön	11	8	6	17	15	43
Skolsta	18	18	10	11	18	24
Örsundsbro	12	6	7	12	21	43

Omland	< 1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	5-10 år	> 10 år
Enköping	11	8	6	8	16	50
Fjärdhundra	10	8	5	11	16	50
Grillby	9	7	6	10	20	49
Hummelsta	12	8	6	10	20	44
Lillkyrka	11	6	6	11	18	48
Örsundsbro	10	8	6	11	20	47

Tabell 4. Andel kvarboende i Enköpings stadsdelar, tätorter och omland 2020. Källa: SCB

Befolkningsprognos

Tillbakablick 2005-2020

För att förstå hur befolkningen kommer förändras i framtiden är det viktigt att blicka tillbaka och fånga de trender som har varit.

Medianåldern har ökat på kommunnivå mellan 2005 och 2015 från 37 år till 42 år, för att sedan mellan 2015 och 2020 ha minskat till 41 år. En förklaring till att medianåldern minskat mellan 2015 och 2020 är den snabba befolkningsökningen som skett mellan de åren. Mellan år 2005 och 2015 var befolkningsökningen i genomsnitt 0,9 procent per år, från 2015 till 2020 var den årliga befolkningsökningen 2 procent. Det får ses som en markant ökning.

Under de senaste åren är det främst barnfamiljer eller blivande barnfamiljer som flyttar in till kommunen, dessa individer är yngre än medianåldern. Samtidigt lever vi längre vilket ökar antalet äldre i kommunen.

De som är mest rörliga, alltså flyttar in till kommunen i högst grad är unga vuxna, framför allt de i åldern 19-29 år. Denna åldersgrupp är även den som flyttar ut från kommunen i allra högst grad och därför blir nettoinflyttningen för den åldersgruppen inte nämnvärd. 30–39-åringar är den åldersklass som har störst nettoinflyttning, tillsammans med 0-5-åringar, vilket får antas vara deras barn.

Stadsdelar

I Enköpings stad råder det stor skillnad på den demografiska sammansättningen mellan de olika stadsdelarna. De övergripande strukturerna är att medianåldern har minskat under de senaste fem åren för i stort sett alla stadsdelar. Detta tillskrivs till stor del det kraftiga bostadsbyggandet. Stadsdelar som exempelvis Korsängen och Fanna-Herrgården har mellan 2015 och 2020 minskat sin medianålder ganska kraftigt, samtidigt som de har stått för det största bostadsbyggandet i kommunen. Munksundet-Gröngarn å sin sida har legat på en väldigt hög medianålder som höjts med något år under samma period, detta är en stadsdel där det inte byggts nämnvärt under de senaste 5 åren. Centrum är den stadsdel med högst medianålder, det är en hög andel äldre som bor där. Det är mycket kopplat till att det finns bostäder till låga kostnader både för hyresrätter och bostadsrätter, vilket medför att det krävs lång kötid för att få tag i en bostad där.

Centrum har haft negativt födelseöverskott för samtliga år mellan 2016 och 2020, samma sak gäller för Munksundet-Gröngarn och S:t Ilian. Medan det är

Galgvreten-Lillsidan och Bergvreten-Gånsta som stått för det största födelseöverskottet.

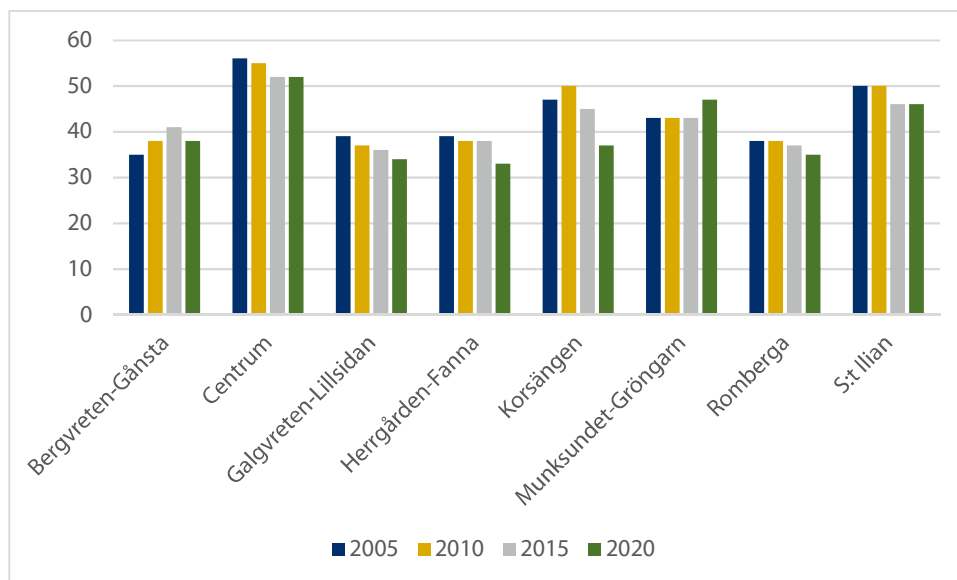


Diagram 6. Förändringen av medianåldern i kommunens stadsdelar vart femte år mellan 2005 och 2020. Källa: SCB.

Tätorter

Precis som i stadsdelarna är skillnaderna på den demografiska sammansättningen mellan tätorterna stora. Generellt har det varit en åldrande trend för alla tätorter mellan 2005 till 2015 för att sedan avta för flera av tätorterna för 2020. Tydligt blir det för Enköping, Bredsand, Haga och Skolsta där det har byggts mycket nya bostäder i förhållande till tätortens storlek. Även i Fjärdhundra har det skett en förnyring trots att det inte byggts någonting under perioden. För Fjärdhundras del kan det förklaras av en ökad omflyttning där äldre personer har flyttat från tätorten och gett plats för barnfamiljer, en naturlig förnyingsprocess.

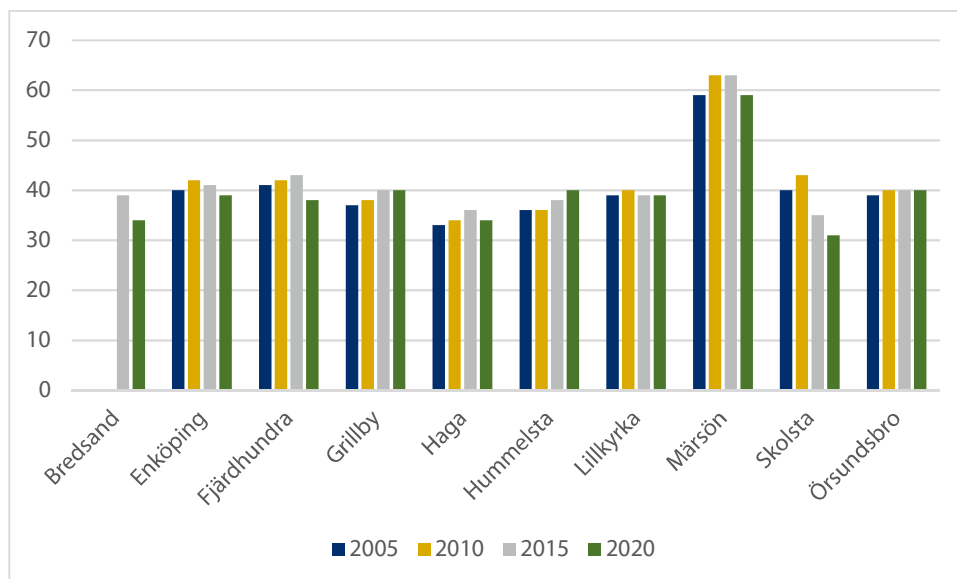


Diagram 7. Förändringen av medianåldern i kommunens tätorter vart femte år mellan 2005 och 2020. Källa: SCB

Landsbygd

Landsbygden har den högsta medianåldern jämfört med övriga kommunen. Detta kan förklaras av att det är en stor andel i åldrarna 40-60 år som flyttar till landsbygden.

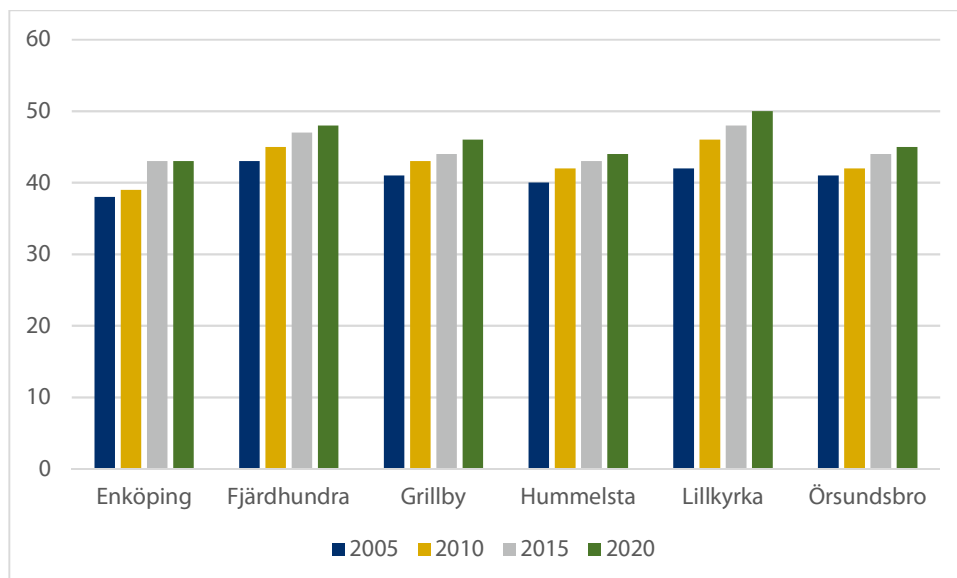


Diagram 8. Förändringen av medianåldern i kommunens omland vart femte år mellan 2005 och 2020. Källa: SCB

Framåtblick 2020-2040

Utifrån den kommuntäckande befolkningsprognosen konstateras att Enköpings kommun kommer fortsätta växa. Alla åldersklasser antas öka, vilket blir naturligt i en kommun med befolkningstillväxt. Ökningen varierar en del mellan olika grupper, men ingen åldersgrupp antas öka mindre än 20 procent, vilket får anses som en hög befolkningstillväxt.

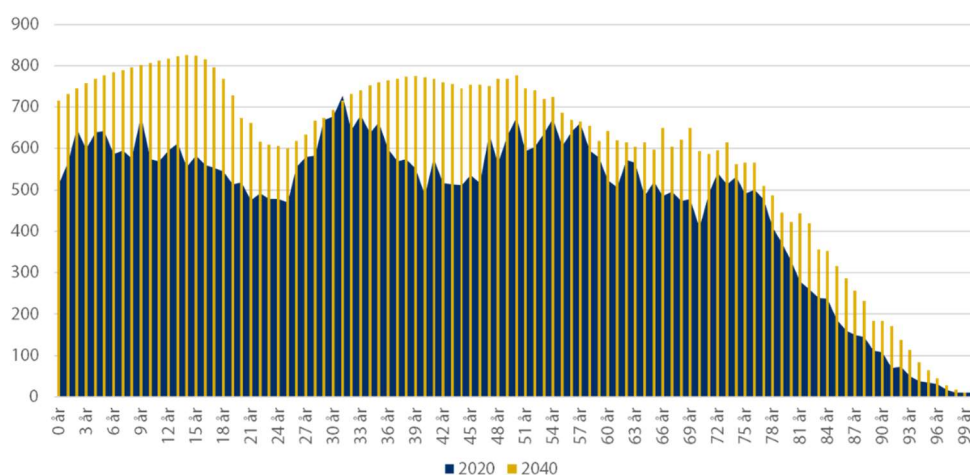


Diagram 9. Befolkningens fördelning i 1-årsklasser, nuläge (2020) och prognos (2040). Källa: SCB.

De åldersgrupper som kommer växa mest fram till 2040 är åldersgruppen 80 år och äldre, framför allt de som är 90 år och äldre. Den ökningen beror på två saker, dels att vi antas leva längre i takt med fler medicinska framsteg.

En annan grupp som antas växa mycket till 2040 är tonåringarna, 13-18 år. De förväntas bli 40 procent fler 2040 än vad de är 2020.

Det kommer vara en fortsatt stark inflyttning och tillväxt till kommunen från personer i barnafödande åldrar. Det blir tydligt när vi blickar fram till 2030 där barn mellan 1-15 år är de som kommer öka mest, de som är 30-39 kommer också öka i hög grad.

Sammantaget kan vi säga att det framåt 2040 finns ett behov att säkerställa bostäder till äldre och unga vuxna.

Bostadsbestånd

I Enköpings kommun fanns det år 2020 en bit över 21 000 bostäder. Av dessa bostäder är cirka 50 procent småhus, 40 procent flerbostadshus och resterande 10 procent utgörs av specialbostäder¹. Upplåtelseformerna är fördelade på: äganderätt (45 procent), hyresrätt (35 procent) och bostadsrätt (20 procent).

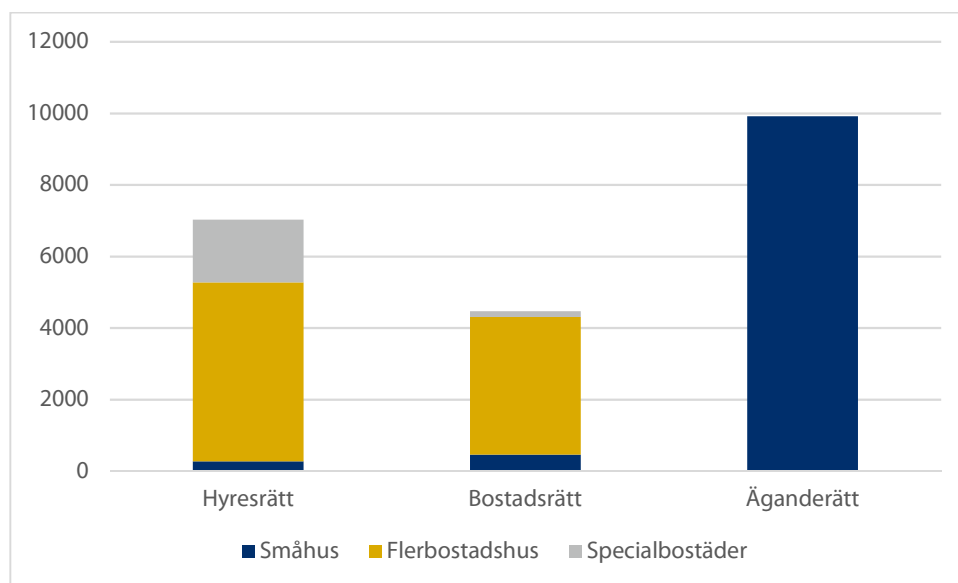


Diagram 10. Antal bostäder per bostadstyp och upplåtelseform 2020. Källa: SCB

Sedan 2014 har bostadsbyggandet tagit fart och fram till 2020 har det producerats 2700 nya bostäder vilket innebär 450 nya bostäder per år. Mellan år 2014-2020 har det byggts främst hyresrätter med undantag för 2014 och 2017 då det främst var bostadsrätter som byggdes.

Än så länge har inte detta påverkat sammansättningen på bostadsmarknaden avsevärt. Andelen småhus har minskat med 2 procentenheter samtidigt som andelen flerbostadshus har ökat med 2 procentenheter. Även fortsättningsvis är det främst flerbostadshus som kommer byggas i kommunen.

¹ Bostäder för särskilda grupper som, äldre, studenter, funktionsvarierade, m.m. Källa: SCB

Utbyggnadsriktning

Enköpings kommun har haft flera perioder av kraftigt bostadsbyggande. Däremellan har det varit år av minskad aktivitet och stagnation. Det årtionde som särskilt sticker ut när det kommer till bostadsbyggandet är 1960-talet då det byggdes i snitt 380 nya bostäder varje år. Under detta årtionde byggdes 81 procent av bostäderna i Enköpings stad.

Under dem efterföljande tre årtiondena 70- till 90-talet skiftade inriktningen på bostadsbyggandet, från att koncentreras till Enköpings stad till att koncentreras till övriga kransorter och omlandet.

Under 2010-talet svängde trenden tillbaka till att bostadsbyggandet blev mer centrerat till Enköpings stad. Nya planeringsideal med tankar om effektivt mark- och resursutnyttjande där bilen skulle ha minskad betydelse som färdmedel är en bidragande faktor till den förskjutningen.

Under 2010-talet byggdes det mer bostäder i Bredsand än vad det byggdes i övriga kransorter och omland tillsammans.

Upplåtelseformer

Det finns tydliga mönster kring vad för typ av bostäder som finns och byggs beroende på geografisk indelning: stadsdel, tätort och landsbygd.

Majoriteten av flerbostadshusbeståndet finns i Enköpings stad, lite mer än 60 procent av bostäderna i staden är flerbostadshus medan småhus utgör 30 procent av bostadsbeståndet och övriga hus utgör resterande 10 procent av beståndet. På Enköpings landsbygd är läget ett annat. Där består bostadsbeståndet till 98 procent av småhus. I kommunens serviceorter utgör även småhusen majoriteten av bostadsbeståndet 75 procent av bostäderna är småhus, 15 procent är flerbostadshus och 10 procent övriga hus. Övriga hus är bostäder för personer med behov av särskild vård, som äldre- och LSS-boenden.

Stadsdelar

Som ovan nämndes består Enköpings stad till största delen av flerbostadshus, men det skiljer sig ganska mycket mellan de olika stadsdelarna. De stadsdelar med störst andel flerbostadshus är, i fallande ordning; S:t Ilian (90%), Galgvreten-Lillsidan (82%), Romberga (75%), Centrum (73%), Korsängen (63%) och Fanna-Herrgården (59%). Medan Haga (99%), Bredsand (77%), Munksundet-Gröngarn (65%) och Bergvreten-Gånsta (65%) mestadels utgörs av småhus.

Tätorter

Ingen av tätorterna har lägre andel småhus än 70 procent. Märsön har högst andel småhus, det finns inget annat än småhus i beståndet. Sedan blir det ett glapp ner till Örsundsbro, Skolsta och Lillkyrka med 80 procent småhus och Hummelsta och Fjärdhundra har 70 procent småhus. I våra tätorter finns det i hög utsträckning hyresrätter, men saknas i stor utsträckning bostadsrätter.

Landsbygd

På omlandet finns det i stort sett inget annat bostadsbestånd än småhus i äganderättsform med undantag för ett fåtal flerbostadshus. Det ges inte samma möjligheter till att få till bra lösningar på upplåtelseform på landsbygden, framför allt när det kommer flerbostadshus. Landsbygden bör präglas av en småhusbebyggelse, men där vore det positivt med tillskott på andra upplåtelseformer än äganderätter.

Analys

Det skulle generellt sett vara positivt med kompletteringar av upplåtelseformer som saknas på vissa platser för att möjliggöra att människor kan bo på platserna i livets alla skeden. De områden som har fått till en bra blandning mellan olika upplåtelseformer återfinns i Enköpings stad, där ligger Fanna-Herrgården i framkant med en nästintill jämn fördelning mellan de tre upplåtelseformerna.

Stadsdelar	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt bestånd	Andel hyresrätt	Andel bostadsrätt	Andel äganderätt
Enköpings stad	6159	4358	3427	13944	44%	31%	25%
Bergvreten- Gånsta	286	336	835	1457	20%	23%	57%
Centrum	680	972	53	1705	40%	57%	3%
Galvreten- Lillsidan	2103	756	166	3025	70%	25%	5%
Fanna- Herrgården	571	545	476	1592	36%	34%	30%
Korsängen	549	124	349	1022	54%	12%	34%
Munksundet -Gröngarn	242	223	862	1327	18%	17%	65%
Romberga	706	308	130	1144	62%	27%	11%
S:t Ilian	921	835	131	1887	49%	44%	7%

Tabell 5. Upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd för stadsdelar. Källa: SCB

Tätorter	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt bestånd	Andel hyresrätter	Andel bostadsrätt	Andel äganderätt
Bredsand	100	179	371	650	15%	28%	57%
Enköping	6058	4099	3002	13159	46%	31%	23%
Fjärdhundra	147	26	244	417	35%	6%	59%
Grillby	100	23	316	439	23%	5%	72%
Haga	1	80	54	135	1%	59%	40%
Hummelsta	126	0	268	394	32%	0%	68%
Lillkyrka	26	20	78	124	21%	16%	63%
Märsön	2	0	118	120	2%	0%	98%
Skolsta	18	0	60	78	23%	0%	77%
Örsundsbro	220	36	533	789	28%	5%	68%
Serviceorter	639	105	1617	2361	27%	4%	68%

Tabell 6. Upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd för tätorter. Källa: SCB

Omland	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Totalt bestånd	Andel hyresrätter	Andel bostadsrätt	Andel äganderätt
Enköping	4	0	251	255	2%	0%	98%

Fjärdhundra	60	0	1046	1106	5%	0%	95%
Grillby	20	0	873	893	2%	0%	98%
Hummelsta	56	0	858	914	6%	0%	94%
Lillkyrka	47	0	831	878	5%	0%	95%
Örsundsbro	36	0	1013	1049	3%	0%	97%
Landsbygd	223	0	4872	5095	4%	0%	96%

Tabell 7. Upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd för omland. Källa: SCB

Boendestorlek

Den vanligaste bostadsarean på ett småhus är 50 kvm större än den vanligaste storleken på ett flerbostadshus.

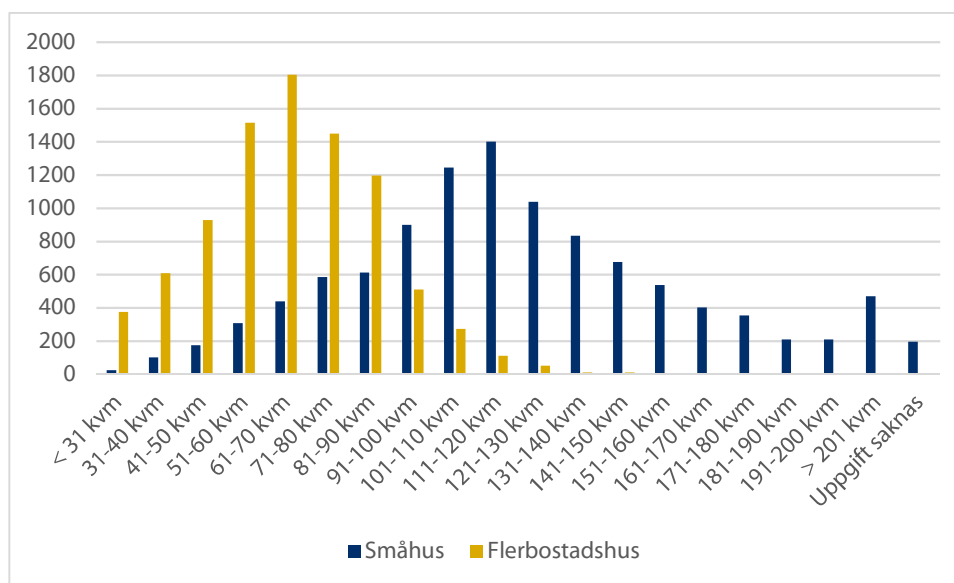


Diagram 11. Fördelning bostadsstorlek uppdelat på småhus- och flerbostadshusbeståndet. Källa: SCB

Den lägenhetstyp som det finns flest av i bostadsbeståndet är två rum och kök, följt av tre och fyra rum och kök.

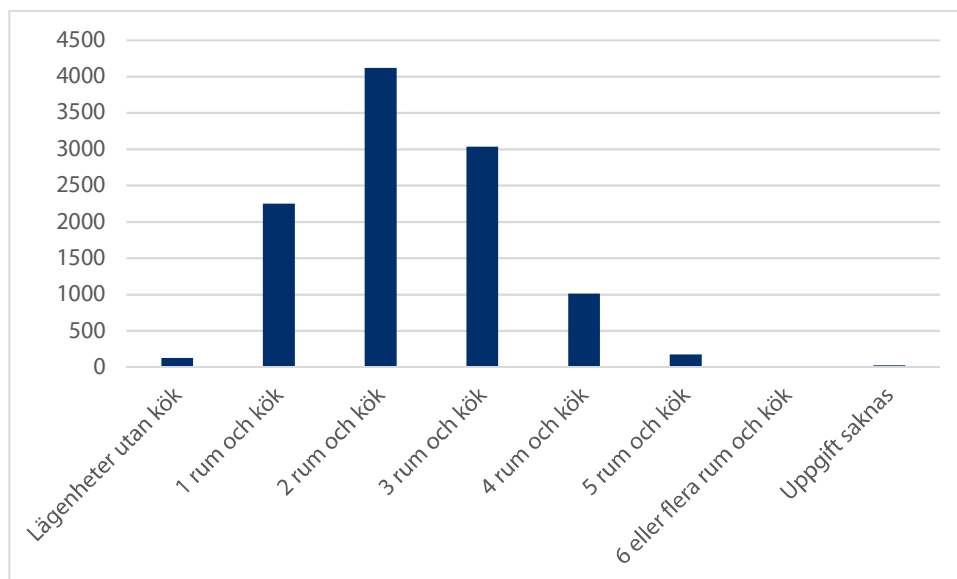


Diagram 12. Fördelning antal rum i befintligt flerbostadshusbestånd. Källa: SCB

Om flyttningsmönstret fortsätter att till stor del bestå av barnfamiljer eller blivande barnfamiljer kommer behovet av större lägenheter som fyror och större att öka. I det befintliga beståndet för flerbostadshus finns det i dagsläget inte särskilt många lägenheter som är större än treor.

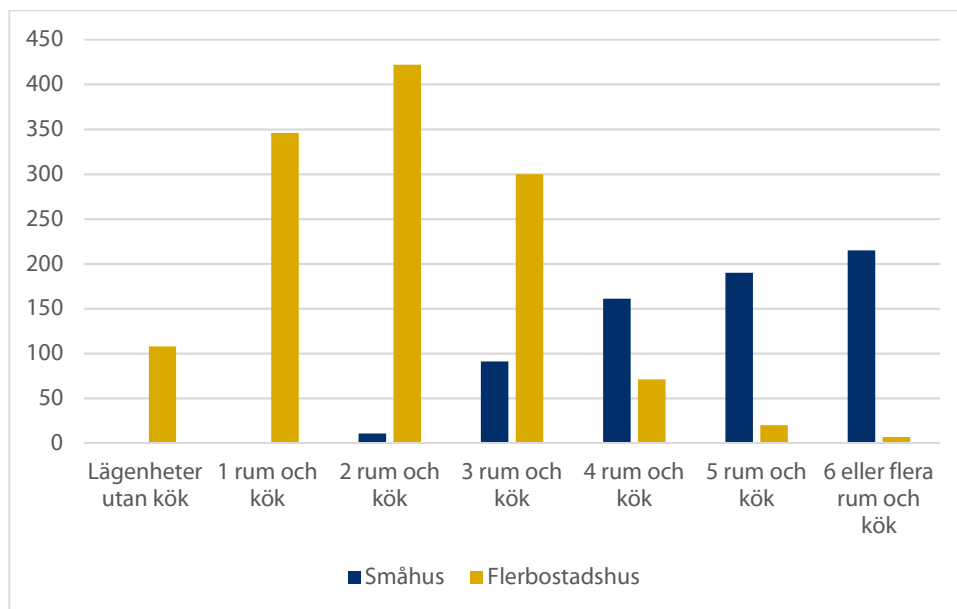


Diagram 13. Summerade bostadsstorleken på nybyggnation 2016-2020. Källa: SCB.

I åldrarna 0-20 år kan vi se att fler bor i småhus än flerbostadshus och mellan 21 och 30 år är förhållandet tvärtom. Mellan 31 och 81 är återigen fler som bor i småhus än i flerbostadshus. Detta visar på att det är många som väljer att bo kvar i sitt småhus så länge de har möjlighet.

64 procent av de som bor i småhus bor i ett hushåll med 3 eller fler medlemmar, resterande 36 procent bor i hushåll med 1 till 2 personer. Samma siffror för de som är 60 år och äldre visar att 14 procent av hushållen har 3 eller fler medlemmar, resterande 86 procent av hushållen har 1 till 2 medlemmar. Antalet hushåll för de som var 18-59 var 5910 och för de som var 60 år och äldre var antalet 4649. Som vi såg ovan är småhus i regel större än flerbostadshus.

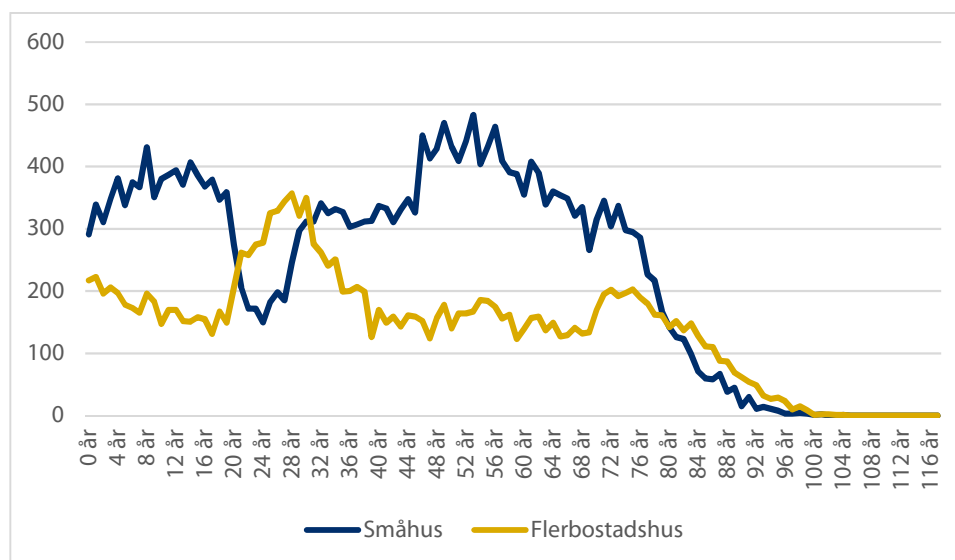


Diagram 14. Antalet boende i småhus eller flerbostadshus för 1-årsklasser. Källa: SCB.

Trångboddhet

Boverket har olika metoder för att mäta trångboddhet. Den definition som använts i flest analyser kring trångboddhet i landet är: *Om det finns fler än två boende per rum, kök och vardagsrum borträknat.*

De rödmarkerade fälten i tabellen nedan visar de hushåll som klassas som trångbodda i Enköping utifrån samma definition.

Det skiljer sig en del kring trångboddheten beroende på upplåtelseform. För bostadsrätter är ungefär 5 procent av alla hushåll trångbodda, för hyresrätter är

ungefär 14 procent av alla hushåll trångbodda. För rikets del ligger trångboddheten på ungefär 10 procent.

Denna data visar att det finns ett behov att komplettera det befintliga hyresrättsbeståndet med större lägenheter som treor och fyror och i viss mån även femmor och större.

	1	2	3	4	5	6	7+
Bostadsrätt							
1 rum	381	65	11	-	-	-	-
2 rum	938	263	41	18	5	4	1
3 rum	544	489	108	37	13	3	1
4 rum	137	222	76	59	21	9	6
5 rum	7	36	7	9	2	4	2
6- rum	-	1	1	-	-	-	-
	2007	1076	244	123	41	20	10
Hyresrätt							
1 rum	492	86	16	3	1	2	2
2 rum	1271	413	133	71	32	11	5
3 rum	427	408	222	158	105	47	43
4 rum	47	78	74	59	35	26	40
5 rum	-	13	9	21	10	9	10
6- rum	1	2	-	-	-	-	-
	2238	1000	454	312	183	95	100

Tabell 8 och 9. Antal hushåll i bostads- respektive hyresrätt uppdelat på hushålls- och bostadsstorlek. Källa: SCB.

Bostadspriser

För att ta reda på hur attraktiv Enköpings kommun är som bostadsort är prisutveckling en bra indikator. Det finns flera olika sätt att mäta prisutvecklingen beroende på om det är en villa eller en bostadsrätt. Ett enkelt sätt att mäta prisutvecklingen för villor är att använda K/T-tal. K/T står för köpeskillingskoefficienten och är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. En bra förutsättning för analysen är att det finns insamlad data från relativt lång tid tillbaka.

Tabellen nedan visar att Enköpings kommun har följt den prisutvecklingsförändring som länet har gjort över tid. Det som inte framgår så tydligt i diagrammet är att Enköping fram till 2011 hade något högre

bostadspriser eller likvärdiga som länet för att sedan från 2012 och framåt ha något lägre eller likvärdiga bostadspriser som länet, men skillnaden är minimal.

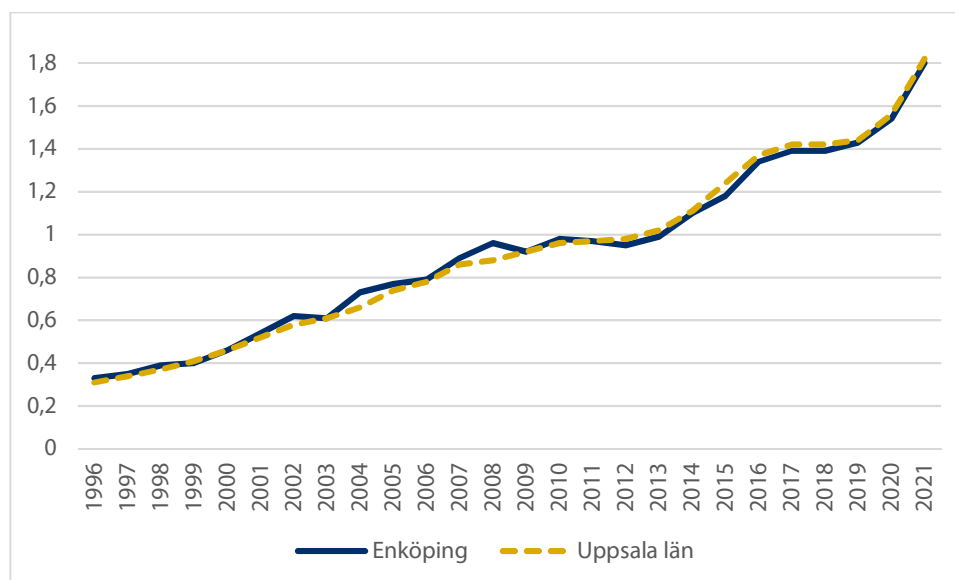


Diagram 15. Prisutveckling på villor i Enköpings kommun och Uppsala län 1996-2021

För bostadsrätter används en annan uträkningsmetod för att ta reda på prisutvecklingen. Nämligen köpeskillingen delat med lägenhetens storlek i antalet kvadratmeter, vilket ger måttet kronor per kvadratmeter (kr/kvm).

Priserna för bostadsrätter har ökat sedan 2005 både för Enköpings kommun och Uppsala län. Den totala ökningen sedan 2005 har varit 290 procent för bostadsrättspriserna i Enköpings kommun, vilket ger en årlig ökning med 7 procent, den totala ökningen sedan 2005 har varit 190 procent i Uppsala län, vilket ger en årlig ökning på 4 procent. Prisökningen för bostadsrätter har varit starkare i Enköpings kommun än länet som helhet. En förklaring till det kan vara att det under mitten av 2010-talet och framåt har börjat produceras långt fler bostadsrätter i Enköpings kommun än vad det tidigare har gjorts.

Nyproducerade bostadsrätter är i regel dyrare än de som redan finns i det befintliga beståndet, därmed utgör dessa nyproducerade dyrare bostadsrätter en större andel av totalbeståndet, vilket ger en extra skjuts i prisutvecklingen.

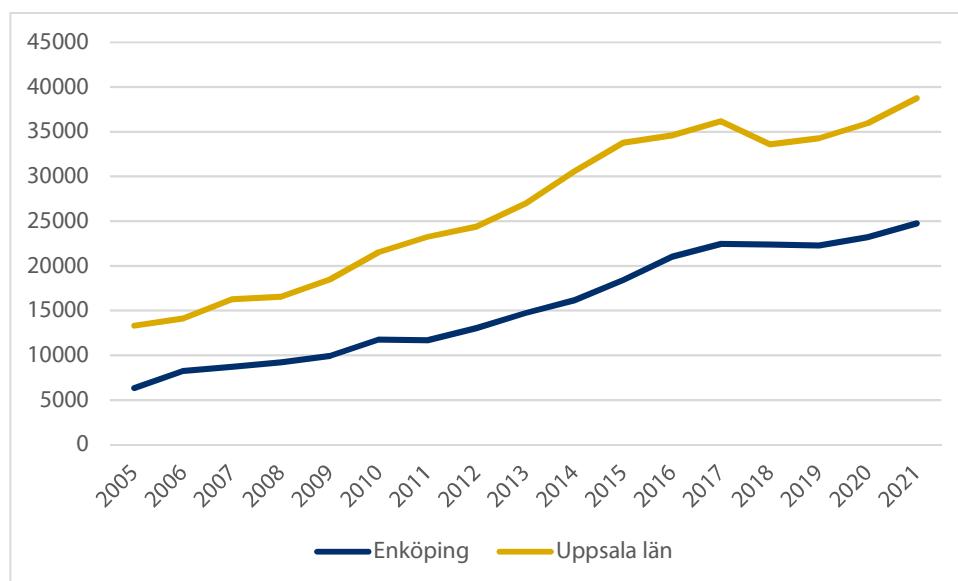


Diagram 16. Prisutveckling på bostadsrätter i Enköpings kommun och Uppsala län 1996-2021

Arbetsmarknad

Enköpings kommun befinner sig mitt i Sveriges tillväxtnav med närhet till tre starka arbetsmarknader, Stockholm, Uppsala och Västerås. Enköping är inte enbart en utpendlingskommun utan har en stark lokal arbetsmarknad med starka näringar som IT-säkerhet, logistik, försvarsmakten, samt en levande landsbygd. År 2019 var det ungefär 14 000 personer som bodde och arbetade i Enköpings kommun, 8 700 personer som pendlade ut från Enköpings kommun för att arbeta någon annanstans och 4 800 personer som pendlade in från närliggande kommuner för att arbeta i Enköpings kommun.

Det är fler som väljer att pendla ut från kommunen för att jobba än vad det är personer som pendlar in till kommunen för att jobba. Ur ett ekonomiskt perspektiv är det fördelaktigt, då skatteintäkten för någon som pendlar ut för att arbeta tillfaller Enköpings kommun. Inpendlare är även viktiga för kommunen då de tillför en kompetens för Enköpings företag som är viktig för att de ska fortsätta växa och utvecklas.

Över tid har inpendlingen ökat med 4,6 procent per år och 135 procent totalt på 19 år, medan utpendling har ökat med 1,2 procent per år och 41 procent totalt på 19 år. Nettopendlingen har inte förändrats nämnvärt över tid utan har varit ganska konstant med 4 000 fler inpendlare än utpendlare.

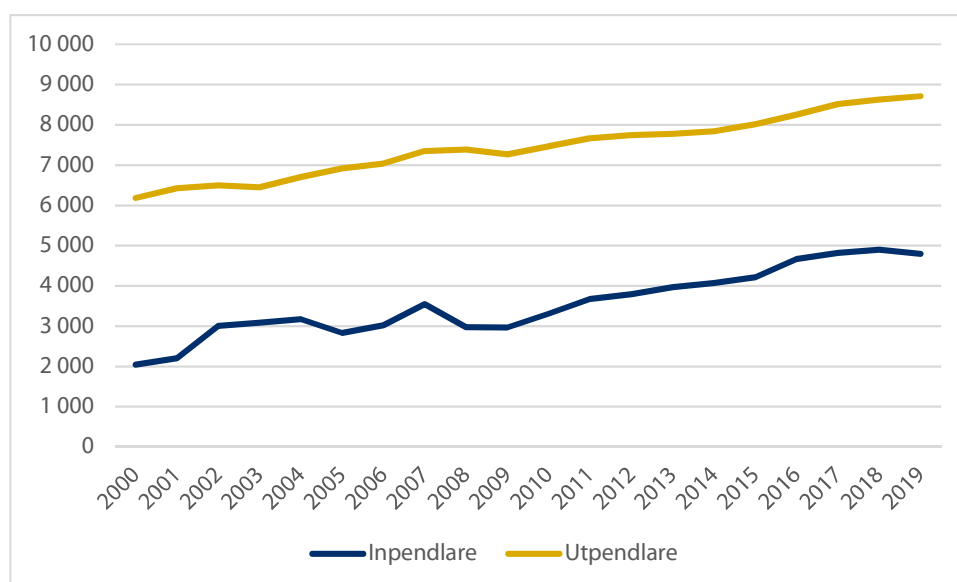


Diagram 17. In- och utpendlingens förändring 2000-2019 för Enköpings kommun. Källa: SCB.

Tabellen nedan visar att Enköpings kommun är mer Uppsala-centrerat än Stockholms-centrerat när det kommer till arbetsmarknaden med höga siffror både för både in- och utpendling. Framför allt är det Enköpings och Örsundsbro's tätort och Örsundsbro, Fjärdhundra och Grillby omland som pendlar över gränsen till Uppsala.

I alla Enköpings tätorter är det fler som arbetar i Enköpings kommun än vad det är som pendlar ut, förutom i Örsundsbro och Grillby där det är fler som pendlar ut för arbete än vad det är som arbetar i Enköpings kommun. I Örsundsbro's fall är det framför allt Uppsala kommun man pendlar till, hela 70 procent av utpendlarna pendlar till Uppsala. I Grillbys fall är det ganska jämnt fördelat mellan Stockholm och Uppsala med ungefär 20 procent vardera med en knapp fördel för Stockholm.

Kommun	Utpendling	Kommun	Inpendling
Uppsala	2053	Västerås	1337
Stockholm	1746	Uppsala	924
Västerås	1261	Håbo	432
Håbo	624	Stockholm	285
Upplands-Bro	408	Strängnäs	161
Solna	383	Sala	157
Järfälla	289	Heby	123
Sigtuna	266	Upplands-Bro	99
Sollentuna	155	Järfälla	85
Sundbyberg	119	Eskilstuna	70

Tabell 10. De tio största pendlingsrelationerna (in- och utpendling) för Enköpings kommun 2019. Källa: SCB

Nettoutpendling		Nettoinpendling	
Stockholm	1461	Strängnäs	90
Uppsala	1129	Västerås	76
Solna	346	Heby	62
Upplands-Bro	309	Sala	53
Järfälla	204	Surahammar	23
Sigtuna	202	Eskilstuna	21
Håbo	192	Borlänge	18
Sollentuna	120	Hallstahammar	16
Sundbyberg	89	Knivsta	16
Upplands-Väsby	64	Köping	15

Tabell 11. Nettoutpendling och nettoinpendling 2019, kommuner. Källa SCB.

Sammantaget har Enköpings kommun en strategiskt viktig placering med närhet till flera stora arbetsmarknader. Detta medför att verksamhetslokaliseringar i vår närhet skapar ett underlag för fler bostäder, då Enköpings kommun är attraktiv som bostadsort, även fast du inte har din arbetsplats här. Den inhemska arbetsmarknaden bidrar även den till ett framtida bostadsbehov, en bidragande faktor är Försvarsmaktens expanderade verksamhet i Enköpings kommun och företag kopplat till den branschen, framför allt inom IT-säkerhet.

Socioekonomi

För att förstå olika människors förutsättningar att få en bostad spelar socioekonomi en avgörande roll. En av de viktigaste faktorerna är inkomst. Statistiken som presenteras nedan är indelad i stadsdelar, tätorter och omland. För att tydligare förstå varför skillnaden i årsinkomst kan skilja sig åt mellan geografiska områden som ligger nära varandra är det viktigt att titta på andra parametrar som bostadens upplåtelseform.

För att mäta socioekonomin delas förvärvsinkomsten in i förstakvartilen, median (andra kvartilen) och tredje kvartilen. Första kvartilen innebär inkomsten för den person som hamnar i slutet av den första fjärdedelen av befolkningen, medianen är den mittersta individen i befolkningen och den tredje kvartilen är inkomsten för den individ som har tre fjärdedels högst inkomst i kommunen. På detta sätt undviks extremvärden.

Galgvreten-Lillsidan och Romberga är Enköpings svagaste stadsdelar sett ur socioekonomiskt perspektiv. Där har inkomsten vid första kvartilen inte ökat nämnvärt procentuellt sett sedan 2015, till skillnad mot andra stadsdelar och områden i kommunen. Förklaringen kan både vara att invånarna i dessa stadsdelar kan ha svårt att förändra sin ekonomiska situation. Men analysen visar också, som tidigare beskrivits, att det sker stor omflyttning i dessa områden vilket kan innebära att de som har högre inkomst flyttar därifrån, medan de som flyttar in är individer med låg inkomst. Därav "förbättras" inte socioekonomin för de mest utsatta i lika hög grad som i resten av Enköpings kommun.

En stadsdel som sticker ut är Korsängen där inkomsten för de i den första kvartilen har minskat med 22 procent mellan 2015 och 2019. En förklaring till detta kan vara att området tidigare var ett homogent villaområde, men där det har byggts mycket hyresrätter de senaste åren. Det blir tydligt när vi tittar på medianinkomsten för området, som endast har minskat med 2 procent sedan 2015 i jämförelse med den stora minskningen i den första kvartilen, att det framför allt är inkomsten för låginkomsttagare som har försämrats.

	Procentuell skillnad 2019-2015	Procentuell skillnad 2019-2015	Procentuell skillnad 2019-2015
Enköpings kommun	11,8%	10,2%	11,0%

Bergvreten-Gånsta	12,5%	8,7%	7,6%
Centrum	18,4%	14,1%	12,1%
Galgvreten-Lillsidan	5,7%	8,9%	9,1%
Herrgården-Fanna	10,2%	9,7%	8,5%
Korsängen	-22,9%	-1,6%	6,8%
Munksundet-Gröngarn	8,7%	11,4%	11,9%
Romberga	8,6%	12,1%	11,5%
S:t Iljan	0,4%	8,1%	9,3%

Tabell 12. Procentuell ökning för första kvartil, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2015-2019, tätorter. Källa: SCB.

2019	Första kvartilen	Median	Sista kvartilen
Enköpings kommun	217,1	336,8	444,5
Bergvreten-Gånsta	276,2	369,8	480,5
Centrum	227,4	341	429,5
Galgvreten-Lillsidan	118,4	258,3	351,7
Herrgården-Fanna	260,7	365,4	474,9
Korsängen	152,5	302,9	423,2
Munksundet-Gröngarn	274,5	382,3	501
Romberga	117,6	261,3	361,3
S:t Iljan	203,8	325,6	420,8

Tabell 13. Första kvartilen, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2019, stadsdelar. Källa: SCB.

För tätorterna är det inkomsten för de som befinner sig i den första kvartilen som har ökat mest procentuellt när vi jämför 2015 och 2019. Generellt har de som är förvärvsarbetande i Enköpings tätorter högre inkomst än Enköpings kommun som helhet för de som befinner sig i den första och andra kvartilen, men de som befinner sig i den tredje kvartilen i tätorterna tjänar mindre än snittet för kommunen som helhet. Bredsand är det område som har den allra högsta inkomsten i kommunen för den tredje kvartilen. Lillkyrka är det område som har haft störst procentuell ökning för den första kvartilen av alla med över 20 procent.

	Procentuell skillnad 2015-2019	Procentuell skillnad 2015-2019	Procentuell skillnad 2015-2019
Enköpings kommun	11,8%	10,2%	11,0%
Bredsand	10,2%	6,9%	3,5%
Enköping	8,2%	9,2%	10,2%
Fjärdhundra	13,3%	10,3%	8,8%
Grillby	17,4%	12,9%	11,0%
Haga	15,8%	12,1%	7,2%
Hummelsta	14,4%	8,7%	8,1%
Lillkyrka	21,4%	13,5%	10,8%
Märsön	15,8%	16,3%	11,1%
Skolsta	17,5%	7,6%	13,6%
Örsundsbro	7,8%	9,4%	11,3%

Tabell 14. Procentuell ökning för första kvartil, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2015-2019, tätorter. Källa: SCB.

2019	Första kvartilen	Median	Sista kvartilen
Enköpings kommun	217,1	336,8	444,5
Bredsand	301,1	404,8	530,6
Enköping	194,2	322,7	428
Fjärdhundra	209,7	307,1	402,8
Grillby	264,9	356,9	444,5
Haga	313,5	402	516,2
Hummelsta	224,2	331,4	426,8
Lillkyrka	238,7	338,4	425,9
Märsön	259,6	367,1	440,7
Skolsta	256,7	333,9	437,7

Örsundsbro	244,7	361,6	470,4
------------	-------	-------	-------

Tabell 15. Första kvartilen, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2019, tätorter. Källa: SCB.

De som är bosatta på landsbygden i Enköpings kommun är generellt sett väldigt välbeställda. De har högre inkomst än kommunen generellt för både första, andra och tredje kvartilen. Det är landsbygden utanför Fjärdhundra som inte når upp till kommunsnittet för median och tredje kvartilen. Om vi jämför hur inkomstfördelningen sett ut mellan 2015 och 2019 är det Örsundsbro som har lägre förändringstakt än kommunen generellt för samtliga inkomstnivåer, medan Hummelsta har lägre förändringstakt för de i första kvartilen.

	Procentuell skillnad 2015-2019	Procentuell skillnad 2015-2019	Procentuell skillnad 2015-2019
Enköpings kommun	11,8%	10,2%	11,0%
Enköping	12,2%	12,1%	12,2%
Fjärdhundra	17,4%	11,6%	11,7%
Grillby	11,3%	12,2%	11,2%
Hummelsta	10,5%	12,2%	12,2%
Lillkyrka	17,8%	11,8%	11,9%
Örsundsbro	9,0%	9,7%	10,5%

Tabell 16. Procentuell ökning för första kvartil, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2015-2019, omland. Källa: SCB.

2019	Första kvartilen	Median	Sista kvartilen
Enköpings kommun	217,1	336,8	444,5
Enköping	262,4	380,5	504,9
Fjärdhundra	226,3	333,8	427,8
Grillby	243,7	360	472,1
Hummelsta	238,8	354,8	471,8
Lillkyrka	254	361,5	480,8
Örsundsbro	233,2	343	455,7

Tabell 17. Första kvartilen, median och sista kvartilen för förvärvsinkomst 2019, omland. Källa: SCB.

Sammantaget så skiljer sig den socioekonomiska situationen mycket åt inom Enköpings kommun. På en lite mer övergripande nivå kan sägas att landsbygden ligger över kommunsnittet för samtliga inkomstnivåer medan det för stadsdelar och tätorter varierar i ganska hög grad mellan inkomstnivåerna.

Bredsand och Haga tätort är de geografiska områden med högst inkomstnivåer följt av Enköpings omland och stadsdelen Munksundet-Gröngarn. Gemensamt för dessa områden är att de nästan uteslutande består av småhusbebyggelse.

De områden med lägst inkomstnivåer är de två stadsdelarna Galgvreten-Lillsidan och Romberga två områden som till största delen består av hyresrätter och där en stor andel av befolkningen är utrikesfödd. Därefter följer stadsdelen Korsängen som tidigare kännetecknats av främst småhusbebyggelse, men som under de senaste tio åren fått betydande tillskott av flerbostadshus.

Både för tätorterna och omlandet är det Fjärdhundra som har lägst inkomstnivåer. Framför allt i tätorten är inkomstnivåerna generellt lägre än kommunen som helhet. Fjärdhundra som geografiskt område har något sämre pendlingsläge till större arbetsmarknader än vad de andra tätorterna har, samt en något större andel hyresrätter.

En jämförelse mellan 2015 och 2019 visar att inkomsten har ökat för alla inkomstgrupper och geografier förutom i Korsängen där inkomsten i den första kvartilen, den fjärdedel som tjänar minst, har minskat med nästan 23 procent. Detta kan förklaras av att det har tillkommit mycket bostäder i området, framför allt i form av hyresrätter.

Behov för särskilda grupper

Bostadsförsörjning handlar om att tillgodose behovet av bostäder för att möta befolkningstillväxten. Men även om att hantera och tillgodose behov för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden. Med särskilda grupper avses de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Äldre

Idag råder balans för boende för äldre när det gäller särskilda boenden. Behovet av att utveckla nya särskilda bostäder för äldre kommer att vara stort framöver med anledning av den demografiska utvecklingen i kommunen. Fram till år 2030 beräknas ett nytt boende om 100 platser behöva byggas. Frågan om särskilda boenden för äldre hanteras inom lokalförsörjningsprocessen.

När antalet äldre ökar är det viktigt att möjliggöra ett tryggt boende långt upp i åldrarna. I många fall kan relativt enkla och kostnadseffektiva insatser innebära att äldre människor kan bo kvar längre i sina nuvarande bostäder vilket i sin tur innebär ett minskat behov av specialbostäder för äldre.

Seniorbostäder och trygghetsbostäder kan utgöra ett alternativ för att undvika att människor söker sig till vård- och omsorgsboende enbart på grund av otrygghet. Efterfrågan på trygghetsbostäder är stor och det finns ett behov av sådana i kommunen. Idag pågår etablering av kommunens första trygghetsboende. Det pågår även en översyn av kommunens riktlinjer för trygghetsbostäder.

Enligt kommunens befolkningsprognos beräknas kommunen ha dubbelt så många 80+-åringar 2040 jämfört med 2020. Detta kan vara en uppgång som sedan mattas av något de kommande 10 åren efter prognosens tidshorisont, men det är viktigt att ha en beredskap för det ökade antalet äldre i framtiden.

Människor med funktionsvariation

Behovet av nya grupp- och servicebostäder beräknas öka kraftigt i kommunen. Det beror på ett flertal faktorer, så som att målgruppens livslängd ökar, inflyttningen till kommunen ökar, personer med extern placering ska erbjudas boende i hemkommunen samt ett uppdämt behov av att verkställa beslut om boendeplacering. Frågan om särskilda boenden för äldre hanteras inom lokalförsörjningsprocessen.

Ungdomar, unga vuxna och studenter

Ungdomar och unga vuxna som är nya på bostadsmarknaden kan av olika anledningar ha svårt att få tag på en bostad. Det kan handla om få köddagar hos bostadsförmedlingen, begränsad betalningsförmåga samt en generellt hög konkurrens om små och billiga bostäder. Svårigheter som dessa kan bidra till att unga bor kvar hemma hos föräldrarna längre. Detta kan för den enskilde ge konsekvenser som att tvingas avstå utbildning eller arbete, vilket i förlängningen skulle kunna påverka samhället i stort genom en minskad rörlighet på arbetsmarknaden. Förutsättningarna för unga ser dock olika ut. Vissa unga har av olika anledningar bättre möjligheter att skaffa bostäder, exempelvis genom att med hjälp från föräldrar kunna köpa sitt första boende.

Genom Uppsala bostadsförmedling finns möjlighet att hyra bostad med hjälp av borgenär om man exempelvis inte har fast jobb. Åldersgränsen för att ställa sig i bostadskö är 16 år.

I kommunen finns särskilda ungdomsbostäder som riktar sig till personer under 27 år. Totalt handlar det om 107 lägenheter.

36 procent av personerna mellan 20 och 27 år i Enköpings kommun bor hemma hos sina föräldrar. Jämförelsesiffror är 34 procent för Uppsala län och 32 procent för riket som helhet. Statistiken inte om detta är ett eget val eller om individerna söker eget boende.

I och med det höga bostadsbyggandet så råder det inte brist på lägenheter för denna grupp utan utmaningen ligger i betalningsförmågan. Att få till nyproduktion med en lägre prisnivå är en gemensam uppgift för byggaktörer och kommuner.

Då det inte finns någon högskola eller universitet i kommunen anses det inte finnas något behov av studentbostäder i kommunen. För några år sedan omvandlade EHB några källarlokalerna till studentbostäder men dessa blev inte uthyrda så de omvandlades igen till vanliga lägenheter.

Flyktingar och nyanlända – vuxna och familjer

Antalet människor som söker asyl i Sverige begränsas av olika former av restriktioner och gränskontroller. Av denna anledning bedöms mottaganden i Sverige på sikt minska och stabiliseras på omkring 30 000 nyanlända per år. Utvecklingen är beroende av en rad olika aspekter som skapar osäkerheter i prognoserna, så som Sveriges och EU:s asyl- och migrationspolitik samt

konfliktutvecklingen i världen. Det råder numera nya förutsättningar i och med Rysslands krig mot Ukraina. Enligt bedömningar kan det medföra att Sverige kommer ta emot en flyktingvolym som överstiger flyktingkrisen 2015.

Kommunen har en välfungerande process för hantering av de anvisade nyanlända som kommer till kommunen. Detta genom samverkan mellan socialförvaltningen och det allmännyttiga bostadsbolaget EHB. EHB har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som omfattar anvisade nyanlända. Tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt erbjuds i samband med mottagandet eller efter en kortare tid.

Det anses dock svårt att få tag på större lägenheter till stora familjer samt till kvotflyktingar som har behov av bostadsanpassningar. Det ges ingen information till kommunen kring familjens storlek på förhand, vilket i många fall gör det svårt att direkt hitta en bostad med lämplig storlek.

För gruppen självbosatt nyanlända, de som ordnar sitt eget boende, har kommunen inte någon välfungerande process. Det saknas idag kunskap om hur många självbosatta nyanlända som årligen söker sig till kommunen, vilket gör det svårt att ge dessa stöd för att kunna bli en del av samhället och etablera sig på bostadsmarknaden.

Grupper med bostadssociala behov

Kommunen arbetar aktivt med att motverka och avhjälpa hemlöshet genom bland annat hyresgarantier, vilket innebär att kommunen går in och gör ett borgensåtagande för en bostadssökandes räkning som ekonomiskt har förmåga att klara kostnaderna för eget boenden, men som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Om hyresgästen inte kan betala en hyra går kommunen in och ersätter hyresvärden. Det innebär att hyresgästen får en skuld till kommunen men inte till hyresvärden.

Kommunen har en överenskommelse med EHB om att sänka kraven på de bostadssökande genom att exempelvis godkänna försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst.

Kommunen tillgodoser uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Den sista åtgärden kommunen har för att motverka hemlöshet är "Bostad först". Då erbjuds ett boendekontrakt till hemlösa med missbruksproblem, som därefter erbjuds stöd för att komma till bukt med sitt missbruk.

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



www.enkoping.se