



Länsstyrelsen
Västmanlands län

AVDELNINGEN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Bostadsmarknadsanalys 2020

Västmanlands län

Juni 2020

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2020:07

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2020

Författare: Annette Rydqvist

Medverkande: Pernilla Börjesson, Sanela Cerigmatic, Edina Suljanovic, Sara Johnsson
(regionalt projekt, Sala kommun)

Länsstyrelsen i Västmanlands Län

Diarienummer: 405-3654-2020

Förord

Bostadsförsörjningen är idag en av de viktigaste samhällsfrågorna ur ett välfärds- och tillväxtperspektiv med stor betydelse för länets utveckling. Tillgång till en bostad är en grundläggande förutsättning för att människor ska känna trygghet, välbefinnande och att kunna leva ett gott liv samtidigt som bra bostäder och goda boendemiljöer attraherar arbetskraft och nya invånare.

Länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat genom att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har också i uppdrag att årligen genomföra en regional bostadsmarknadsanalys. Med utgångspunkt i kommunernas svar från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och statistikunderlag från SCB ger analysen en övergripande bild av bostadsmarknaden i länet.

Enkäten besvarades av kommunerna i början av 2020, innan coronapandemin bröt ut. Med stor sannolikhet kommer pandemin att påverka bostadsmarknaden, både vad gäller bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys blir därmed en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin.

För första gången på fem år tyder resultaten av årets bostadsmarknadsenkät på en viss förbättring av läget på bostadsmarknaden i delar av länet. I år är det till exempel färre kommuner som uppger att de har underskott på bostäder för ungdomar och nyanlända.

Vräkningar är en vanlig orsak till hemlöshet, därför utgör kommunernas och bostadsföretagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer och Länsstyrelsen i Västmanland kommer under det närmaste året att på olika sätt arbeta med att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer.

Många människor har i dag svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. De nyproducerade bostäderna har höga priser respektive hyresnivåer som hushåll med lägre inkomster ofta inte har råd med. Det är därför en utmaning att få fram lösningar för dem som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad.

Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till alla länets kommuner som besvarat årets enkät. Vår förhoppning är att denna rapport ska inspirera och fungera som ett stöd för länets kommuner i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen. Vidare är förhoppningen att rapporten ska hjälpa till att belysa den problematik som råder på bostadsmarknaden idag och på längre sikt. För att nå en lösning krävs samverkan på kommunal, regional och nationell nivå.

Minoo Akhtarzand

Landshövding Västmanlands län

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Inledning	9
2 Bakgrund.....	10
2.1 Demografi	10
2.1.1 Befolkningsstruktur	12
2.1.2 Försörjningskvot	13
2.2 Infrastruktur och pendling.....	16
2.2.1 Infrastruktur.....	16
2.3 Pendling.....	17
2.3.1 Pendling inom länet	19
3 Läget på bostadsmarknaden	21
3.1 Begreppsförklaring	21
3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet	21
3.3 Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper.....	24
3.3.1 Bostäder för ungdomar, 19–25 år	24
3.3.2 Bostäder för studenter	25
3.3.3 Bostäder för nyanlända.....	26
3.3.4 Bostäder för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden	30
3.3.5 Särskilda boendeformer för äldre.....	33
3.3.6 Seniorbostäder	35
3.3.7 Trygghetsbostäder.....	35
3.3.8 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	35
4 Bostäder och bostadsbyggande	38
4.1 Bostadsbyggande i länet 2019	38
4.2 Underskott trots ökat bostadsbyggande	39
4.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder	40
4.4 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2018–2027	43
4.5 Kommunernas bedömning av behovet av bostäder	44
4.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	45
4.7 Prisutveckling bostäder.....	46
4.7.1 Prisutvecklingen i länets kommuner	47
4.8 Allmännyttan	47
4.9 Statliga stöd till bostäder	48
5 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	50
5.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	50
5.2 Riktlinjer för bostadsförsörjningen	51
5.3 Markinnehav och markanvisning.....	52
5.4 Ägardirektiv till allmännyttan	52
5.5 Samverkan inom och utom kommunen	53
5.6 Bostadsförmedling och förtur	53
5.7 Hyresgarantier	54
6 Slutsatser	55

Sammanfattning

Här följer en sammanfattning av årets bostadsmarknadsanalys:

- **Befolkningen ökar fortfarande, men inte i samma takt som tidigare**

Befolkningen i Västmanlands län ökade med drygt 1 900 personer under 2019 vilket är en lägre ökning än vad länet har haft de senaste åren. I fem av länets tio kommuner minskade befolkningen under 2019. Västerås kommun ökade med 1 971 personer och hade därigenom en snabbare ökningstakt än genomsnittet för riket.

Åldersfördelningen i länet med en hög andel äldre och en lägre andel invånare i de yrkesverksamma åldrarna innebär att försörjningskvoten är högre än genomsnittet för riket.

- **Fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet**

Trots att det har färdigställts fler bostäder i Västmanlands län under 2018 och 2019 än någon gång tidigare under 2000-talet bedömer två tredjedelar av länets kommuner att de har underskott på bostäder. År 2019 färdigställdes det 1 233 bostäder i Västmanland. Det är färre än förra årets toppnotering, 1 404 färdigställda bostäder, men med undantag för 2018 är det den högsta siffran sedan 1991. Av dessa var 80 procent bostäder i flerbostadshus och 20 procent småhus.

Under 2019 påbörjades byggandet av 1 113 bostäder i Västmanlands län, vilket är cirka 50 färre än vad som påbörjades 2018. Länet kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 2 900 bostäder de närmaste två åren. Kommunernas bedömningar ligger ofta något högre än vad som verkligen kommer igång under året. I år ökar dessutom osäkerheten på grund av coronapandemin, vars konsekvenser vi ännu inte till fullo kan bedöma. Eftersom kommunerna besvarade enkäten i början av året är det mycket som talar för att antalet påbörjade bostäder 2020 och 2021 kommer att vara lägre än kommunernas bedömningar.

Bostadspriserna för permanenta småhus steg enligt SCB med 3 procent i såväl riket som Västmanland mellan 2018 och 2019. Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2019 cirka 2 500 000 kr.

- **Fortsatt underskott men viss förbättring i sikte**

Det är fortfarande underskott på bostäder i stora delar av länet, men efter en i stort sett oförändrad situation under en följd av år, går det i år att skönja en viss förbättring av bostadsmarknadsläget i delar av länet. Det gäller såväl kommunernas bedömningar av situationen i kommunen som helhet, på centralorterna och i kommunernas övriga delar. Det kan finnas flera förklaringar, en bidragande orsak kan vara att det har tillkommit fler bostäder de senaste åren. Befolkningen minskade också i hälften av länets kommuner under 2019 vilket även det kan ha en inverkan på bostadsmarknaden.

När enkäten besvarades i januari såg situationen för ungdomar bättre ut än på länge. Hälften av länets kommuner uppgav att de har underskott på bostäder för ungdomar. Året innan bedömde nio av tio kommuner att de hade underskott på bostäder som ungdomar efterfrågar.

- **Många nyanlända väljer själva att bosätta sig i länet samtidigt som anvisningarna minskar**

Samtliga kommuner är attraktiva för nyanlända och det är många som väljer att bosätta sig i länet på egen hand. Mottagande på anvisning minskar men många kommer fortfarande som anhöriga till de som kommit tidigare år. Länsstyrelsen i Västmanland har fått signaler från hälften av länets kommuner att det även förekommer att andra kommuner placerar sina nyanlända i Västmanland.

Två kommuner uppger att de har underskott på bostäder för anvisade nyanlända medan fem kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända i kommunen.

Nyanlända har mycket svag förankring på bostadsmarknaden och får ofta acceptera otrygga och undermåliga boendeformer och inte sällan oskäliga hyresnivåer. Ensamkommande barn/unga är en utsatt grupp som ofta har särskilt svårt att få en egen bostad. Det gäller även anhöriga till ensamkommande eftersom de inte har rätt till hjälp med detta. Ungdomarna är inte ansvariga för att ordna boende till familjen men kan trots det känna ett sådant ansvar.

- **Utmaningen är att få fram bostäder för alla**

Många människor har i dag svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. De nyproducerade bostäderna har höga priser respektive hyresnivåer som hushåll med lägre inkomster ofta inte har råd med. Det är därför en utmaning att få fram lösningar för dem som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Den största utmaningen idag är därför inte byggvolymen i sig utan att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Detta är en fråga som kommunerna inte kan lösa ensamma utan som kräver samverkan mellan bostadsmarknadens samtliga aktörer.

- **Höga produktionskostnader och brist på attraktiv planlagd mark begränsar bostadsbyggandet**

De faktorer som flest kommuner framhåller som begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, brist på attraktiv planlagd mark och svårigheter för privatpersoner att få lån.

- **Riktlinjer för bostadsförsörjningen i åtta av tio kommuner**

Åtta av länets tio kommuner uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samtliga är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att alla uppfyller kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen vill därmed uppmana länets samtliga kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

- **Råd och information samt mellankommunal samordning**

Länsstyrelsen arbetar aktivt med att lämna råd och information till kommunerna gällande bostadsfrågor och bostadsförsörjning, vilket bland annat sker i planarbeten och i samråd om riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt för att utveckla formerna för mellankommunal samordning kring bostäder och bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsförsörjningsprogram påtalar Länsstyrelsen behovet och möjligheten till samverkan mellan kommuner samt bidrar med ett regionalt perspektiv.

I Västmanland finns sedan 2019 en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende. Samverkan syftar till att möjliggöra olika lösningar för att få en ny bostad på annan ort samt att ta tillvara på samordningsvinster mellan kommunerna. Behovet att byta bostadsort kan bland annat bero på rådande bostadsmarknad samt den rädsla som ofta finns hos den våldsutsatta för att återvända till hemkommunen.

- **Stöd till kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer**

Länsstyrelserna har fått i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Vräkningar är en vanlig orsak till hemlöshet, därför utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer men trots det ökar antalet barn som berörs av vräkningar i landet.

Antalet barn som berörs av vräkningar ökar inte i Västmanland, men ligger på en förhållandevis hög nivå. Länsstyrelsen i Västmanland kommer under det närmaste året att på olika sätt arbeta med att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Formerna för detta arbete kommer att anpassas efter vad som är lämpligt att genomföra utifrån utvecklingen av coronapandemin.

Länsstyrelsen i Västmanland har lagt ut ett metodstöd för kommuner och bostadsföretag på sin webbplats som visar hur man konkret kan arbeta vräkningsförebyggande. Metodstödet har tagits fram av Kronofogden och Länsstyrelserna i Västerbotten, Västernorrland och Norrbotten tillsammans med ett antal bostadsföretag, däribland bostadsföretaget Mimer i Västerås. I revideringen har bland annat barnperspektivet förstärkts.

1 Inledning

Varje år har Länsstyrelsen i uppdrag att analysera länets bostadsmarknad och presentera analysen i en skriftlig rapport. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och hur Länsstyrelsen lever upp till lagkravet om att ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen av bostadsförsörjningen samt verka för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig till stor del på kommunernas svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät 2020. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan coronapandemin. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys blir därmed en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.

Bostadsmarknadsanalysen bygger också på statistik från SCB och länsstyrelsens kontinuerliga dialog med kommunerna under året. Resultatet är Länsstyrelsens sammanfattande bedömning av bostadsmarknadsläget i länet.

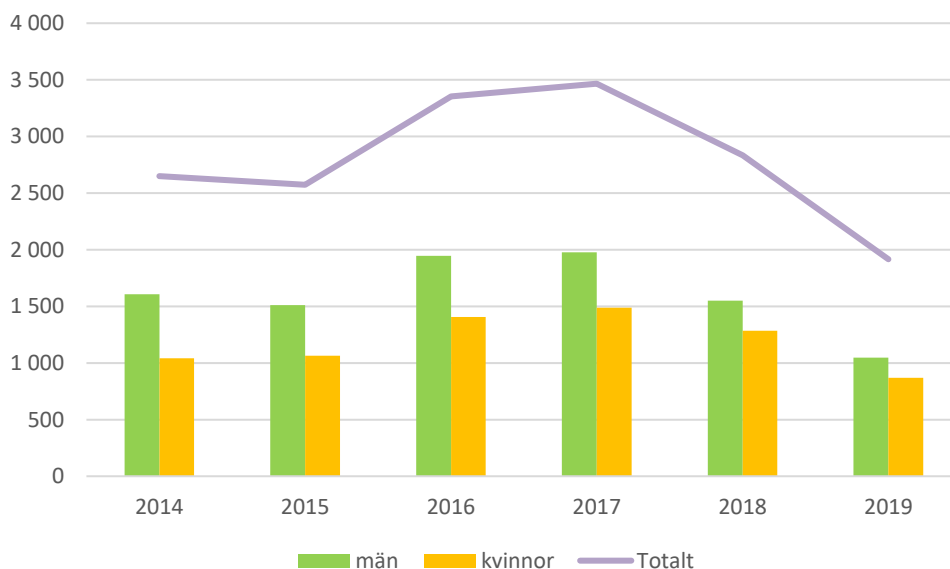
Efter denna inledning följer kapitel två som ger en beskrivning av länets demografi och andra förutsättningar relaterade till bostadsmarknaden. I kapitel tre presenteras stora delar av resultaten ur bostadsmarknadsenkäten gällande läget och situationen för olika grupper på bostadsmarknaden. Kapitel fyra handlar om bostäder och bostadsbyggande och i kapitel fem redogörs det för kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen. Avslutningsvis, i kapitel sex, redovisas rapportens slutsatser om länets bostadsmarknad samt hur kommunerna och Länsstyrelsen i Västmanlands län uppfyller de lagkrav som beskrevs i inledningens första stycke.

2 Bakgrund

2.1 Demografi

Västmanlands befolkning uppgick i slutet av 2019 till 275 845 personer vilket är en ökning med 1 916 personer (cirka 0,7 procent) jämfört med 2018. Det innebär att ökningstakten är något lägre än vad den har varit de senaste fem åren. Antalet män ökade mer än antalet kvinnor i länet, men differensen är inte lika stor som den varit under de senaste åren.

Under 2019 ökade Sveriges befolkning med 97 404 personer till 10 327 589 personer (cirka 1 procent), enligt SCB, vilket är en något lägre tillväxt än året innan för riket som helhet.



Figur 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2014–2019, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor. Källa: SCB.

Ökningen av befolkningen i Västmanland berodde framför allt på ett positivt flyttnetto från utlandet men även födelsenettet var positivt. Under 2019 föddes totalt 2 981 barn i länet, samtidigt som 2 648 personer avled, vilket ger ett födelseöverskott på 333 personer. Födelsenettet var betydligt högre än 2018, då det uppgick till 185 personer.

Under 2019 flyttade 8 102 personer från andra län till Västmanland och 8 035 flyttade till andra län vilket ger ett positivt inrikes flyttnetto på 67 personer. Det innebär att flyttnettot gentemot övriga län var betydligt lägre 2019 än 2018, då det uppgick till 655 personer.

2 281 personer flyttade till länet från andra länder under 2019 och 828 personer flyttade till andra länder. Flyttnettot gentemot andra länder uppgick till 1 453

personer 2019, vilket kan jämföras med 2018 då flyttnettot gentemot utlandet uppgick till 1 967 personer.

Det innebär att det sammanlagda flyttnettot uppgick till 1520 personer 2019. Siffran för 2018 var 2 622 personer.

Tabell 2.1.1 Befolkningsökning i Västmanlands län 2019 fördelat på födelsenetto och flyttnetto. Källa: SCB.

	Kvinnor	Män	Totalt
Födelsenetto	159	174	333
Flyttnetto övriga län	-20	87	67
Utrikes flyttnetto	691	762	1453
Summa flyttnetto	671	849	1520
Folkökning	868	1048	1916

Befolkningen minskade i fem av länets tio kommuner under 2019. Mest minskade befolkningen i Norberg och Fagersta. Även i Arboga, Köping och Skinnskatteberg minskade befolkningen. I Västerås ökade befolkningen med 1 971 personer eller 1,3 procent vilket är en högre ökningstakt än i Sverige totalt. Befolkningen ökade även i Hallstahammar, Kungsör, Sala och Surahammar.

Tabell 2.1.2 Befolkningen i Västmanlands län 2018 och 2019 fördelat per kommun. Källa: SCB.

Kommun/Region	Befolkning 2018	Befolkning 2019	Förändring (antal)	Förändring %	Förändring kvinnor %	Förändring män %
Arboga	14 138	14 087	-51	-0,4	-0,3	-0,4
Fagersta	13 464	13 391	-73	-0,5	-0,5	-0,6
Hallstahammar	16 186	16 346	160	1,0	0,9	1,1
Kungsör	8 667	8 675	8	0,1	-0,6	0,7
Köping	26 268	26 214	-54	-0,2	-0,2	-0,2
Norberg	5 795	5 690	-105	-1,8	-1,6	-2,0
Sala	22 816	22 894	78	0,3	-0,1	0,8
Skinnskatteberg	4 429	4 393	-36	-0,8	-1,2	-0,4
Surahammar	10 088	10 106	18	0,2	0,3	0,1
Västerås	152 078	154 049	1 971	1,3	1,3	1,3
Västmanlands län	273 929	275 845	1 916	0,7	0,6	0,8
Riket	10 230 185	10 327 589	97 404	1,0	0,9	1,0

2.1.1 Befolkningsstruktur

Figur 2.1.2 visar åldersfördelningen i Västmanland och riket 2019. Några av staplarna är särskilt långa vilket beror på att det föddes många barn på 1960-talet och i början av 1990-talet. Den klart största åldersgruppen föddes i början av 1990-talet och befinner sig nu i intervallet 25–29 år. Av figuren framgår att Västmanland har en högre andel än genomsnittet för riket från 50 år och uppåt. Skillnaden är särskilt stor i åldersgruppen 50–54 år som utgör en näst intill lika stor andel av befolkningen i länet som 25–29-åringarna. Även fyrtioalstgenerationen utgör en större andel av befolkningen i Västmanland än genomsnittet för riket.



Figur 2.1.2 Åldersfördelningen i Västmanlands län och riket 2019. Källa: SCB.

2.1.2 Försörjningskvot

SCB:s befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 20–64 år var lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2019, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre var något högre. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten¹ ökar. Kvoten är ett mått på hur många yngre och äldre det finns i förhållande till antal personer i de mest yrkesaktiva åldrarna 20–64 år. Ju högre kvoten är desto större blir försörjningsbördan för de som är mellan 20–64 år.

¹ Den demografiska försörjningskvoten (f) beräknas som summan av antal personer 0–19 år (X) och antal personer 65 år och äldre (Y), dividerat med antalet personer 20–64 år (Z) och multiplicerat med 100. $f = ((X+Y)/Z) * 100$. Räknet på detta sätt tar uträkningen ej hänsyn till de i åldrarna 20–64 som står utanför arbetsmarknaden.

Tabell 2.1.3 Folkmängd i Västmanlands län och riket 2019, fördelat per åldersgrupp. Källa: SCB.

Åldersgrupper	Västmanlands län				Riket	
	Antal personer		Andel personer %		Andel personer %	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0–19 år	30 907	33 117	11,2	12,0	11,3	12,0
20–64 år	73 787	78 040	26,7	28,3	27,7	29,0
65-år	32 062	27 932	11,6	10,1	10,7	9,3
Totalt	136 756	139 089	49,6	50,4	49,7	50,3

Västmanlands län hade 2019 en kvot på 81,7 vilket innebär att det per 100 personer i de mest yrkesverksamma åldrarna fanns 81,7 personer som var yngre eller äldre än 20–64 år. Vid samma tidpunkt var kvoten för riket som helhet 76,3.

Tabell 2.1.4 Demografisk försörjningskvot 2019 i kommunerna i Västmanlands län, samt i riket. Källa: SCB.

Kommun/region	Antal 0–19 år 65–år	Antal 20– 64 år	Försörjnings- kvot
Arboga	6 681	7 406	90,2
Fagersta	6 333	7 058	89,7
Hallstahammar	7 696	8 650	89,0
Kungsör	4 174	4 501	92,7
Köping	12 271	13 943	88,0
Norberg	2 785	2 905	95,9
Sala	10 787	12 107	89,1
Skinnskatteberg	2 168	2 225	97,4
Surahammar	4 871	5 235	93,0
Västerås	66 252	87 797	75,5
Västmanlands län	124 018	151 827	81,7
Riket	4 469 097	5 858 492	76,3

Nio av länets kommuner har en kvot som är högre än genomsnittet för riket. Högst är kvoten i Skinnskatteberg (97,4), Norberg (95,9), Surahammar (93,0) och Kungsör (92,7). Västerås har den lägsta försörjningskvoten i länet och är den enda kommunen som har en försörjningskvot som är lägre än rikssnittet (75,5). I Kungsör och Sala sjönk kvoten med 0,6 enheter mellan 2018 och 2019 och i Hallstahammar var den oförändrad. Störst ökning noterades i Fagersta (+1,7), Norberg (+1,4) och Skinnskatteberg (+1,3).

Sett över en längre tidsperiod, mellan 2010 och 2019, har försörjningskvoten ökat med 6,2 procentenheter i Västmanlands län, jämfört med 4,9 i riket. Mellan 2018 och 2019 har kvoten fortsatt öka för länet med 0,2 enheter och 0,4 enheter för riket, vilket är en något lägre takt i förhållande till det föregående året. De kommuner vars kvot ökade som mest mellan 2010 och 2019 är Skinnskatteberg (+15,5), Norberg (+15,2) och Surahammar (+12,3).

Tabell 2.1.5 Demografiska försörjningskvotens förändring mellan 2010, 2018 och 2019 i Västmanlands län och riket. Källa: SCB.

Kommun / region	Försörjningskvot				
	2010	2018	2019	Förändring 2018–2019	Förändring 2010–2019
Arboga	85,3	89,6	90,2	0,6	4,9
Fagersta	80,3	88	89,7	1,7	9,4
Hallstahammar	82,4	89	89	0	6,6
Kungsör	81,7	93,3	92,7	-0,6	11
Köping	77,9	86,8	88	1,2	10,1
Norberg	80,7	94,5	95,9	1,4	15,2
Sala	78,9	89,7	89,1	-0,6	10,2
Skinnskatteberg	81,9	96,1	97,4	1,3	15,5
Surahammar	80,7	92,6	93	0,4	12,3
Västerås	71,5	75,4	75,5	0,1	4
Västmanlands län	75,5	81,5	81,7	0,2	6,2
Riket	71,4	75,9	76,3	0,4	4,9

2.2 Infrastruktur och pendling

2.2.1 Infrastruktur

Västmanlands län är en del av Mälarenregionen och Östra Mellansverige som är ett samarbete mellan länen i östra Mellansverige. Länet ger genom sin närhet till bland annat Stockholm, Eskilstuna, Örebro och Uppsala, länets invånare goda möjligheter att nå en allt större arbetsmarknad utan att behöva flytta. Västmanland korsas av fem banor för persontrafik, och nio av länets tio kommunhuvudorter har järnvägsstationer med resandebus. Utöver dessa huvudorter finns även järnvägsstationer i Karbenning, Ängelsberg, Virsbo, Ramnäs, Dingtuna, Kolbäck och Ransta. Länet är också välförsörjt i stora delar när det gäller bilvägar. Två av Sveriges största insjöhamnar finns i länet, som är viktiga för långväga transporter. Västerås har också flygplats med bland annat flera internationella destinationer.

En viktig förutsättning för en fortsatt utveckling av näringslivet i länet, samt efterfrågade boendemiljöer, är effektiva och robusta person- och godstransporter. Såväl kompetens som arbetsgivare finns många gånger utom länet och utom landet, det är därför av stor vikt att ha fungerande infrastruktur för arbetspendling och godstransporter.

En Bättre Sits – storregional systemanalys

Länsplaneansvariga och kollektivtrafikansvariga i sju län – Stockholm, Uppsala, Västmanland, Örebro, Sörmland, Östergötland och Gotland – har genom samarbetet En Bättre Sits och Mälardalsrådet genomfört och står eniga bakom en gemensam storregional systemanalys². Systemanalysen har koordinerats av Mälardalsrådet, samverkansorganisationen mellan kommunerna och regionerna i Stockholm-Mälarenregionen. Det är en gemensam plan för framtida infrastruktur och transporter som innehåller konkreta förslag för hur regionen fram till år 2030 ska kunna möta ökad befolkningstillväxt och arbetsmarknadens krav. En av målsättningarna som tas upp i planen är bland andra att skapa ett transportsystem där flerkärnighet och en förstorad arbetsmarknad främjar regional utveckling.

I arbetet med Systemanalys 2020 har fyra politiska temagrupper sammanställt underlagsrapporter inom områdena Framtidens resande, Storregional kollektivtrafik, Internationell konkurrenskraft och tillgänglighet samt Storregional godsstrategi. Underlagen utgör grunden för uppdateringen av Systemanalysen.

Underlagsrapporter 2018–2020:

1. Framtidens resande
2. Storregional kollektivtrafik
3. Internationell konkurrenskraft och tillgänglighet
4. Storregional godsstrategi (delrapport 1)

² En Bättre Sits, Storregional systemanalys för Stockholm-Mälarenregionen, Östergötland och Gotland, Mälardalsrådet (2016).

Region Västmanland har tagit fram en länstransportplan som gäller för åren 2018–2029. Inriktningen för planen är:

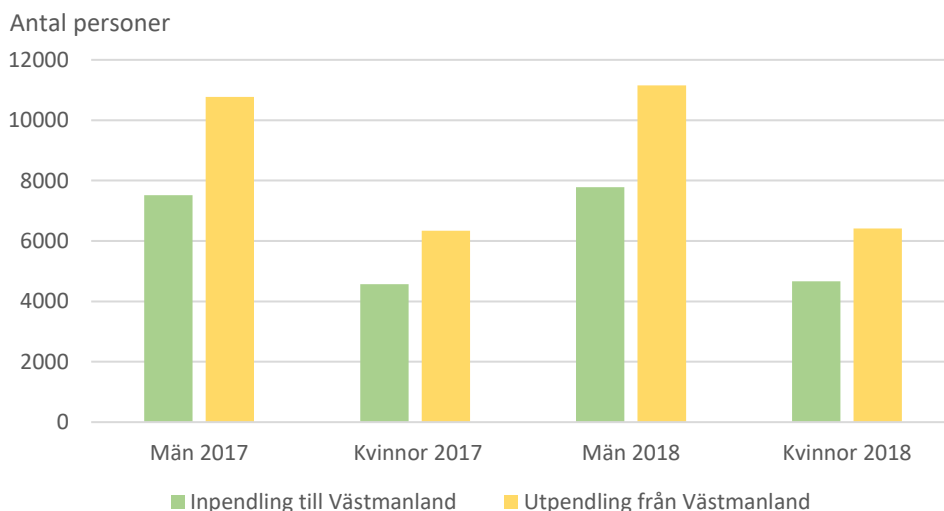
1. Utveckling av infrastrukturen för kollektivtrafik
2. Utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen
3. Utveckling av det transportslagsövergripande transportsystemet
4. Förbättrad funktion och ökad trafiksäkerhet

2.3 Pendling

Uppgifterna om pendling är hämtade från Statistiska centralbyråns sysselsättningsstatistik vilket innebär att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna är från år 2018.

Pendlingen till och från Västmanland är mycket omfattande. Under 2018 pendlade 12 447 personer till Västmanland från andra län samtidigt som 17 568 västmanlänningar pendlade över länsgränsen för att arbeta i andra län. Totalt sett var det drygt 5 100 fler som pendlade ut ur länet än in till Västmanland.

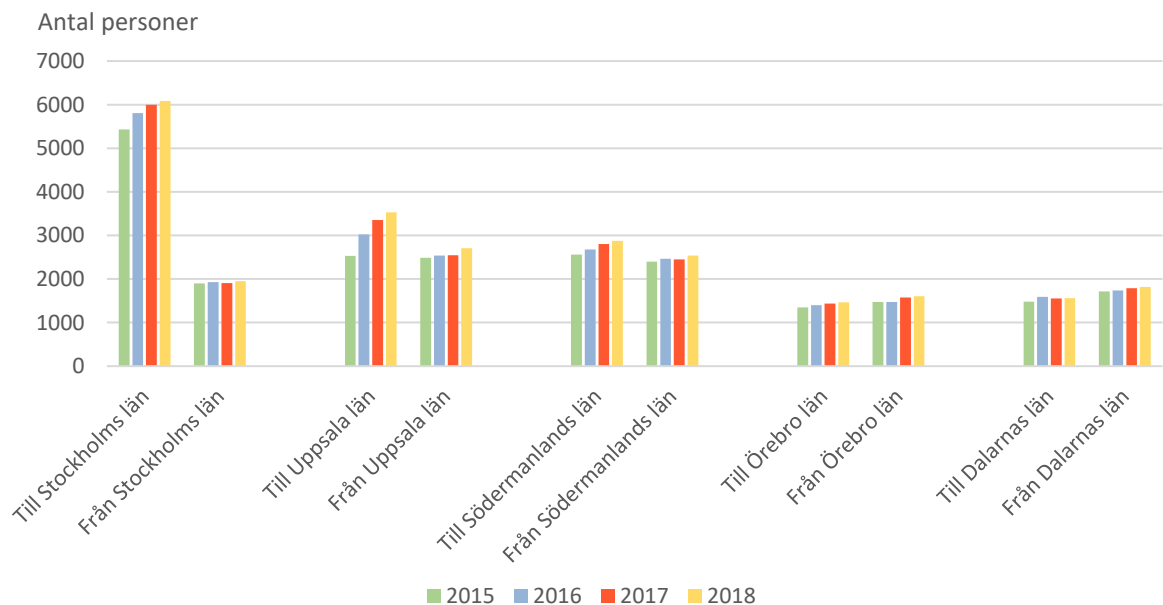
Under de senaste åren med kontinuerligt ökad pendling har trenden varit att utpendlingen har ökat i snabbare takt än inpendlingen till länet. Antalet förvärvsarbetande som pendlade ut från länet ökade med 455 personer mellan 2017 och 2018. Antalet personer som pendlade in till länet ökade med 359 personer, vilket är betydligt fler än året innan då inpendlingen ökade med drygt 100 personer. Men trots det ökade det negativa pendlingsnettot med drygt 100 personer mellan 2017 och 2018.



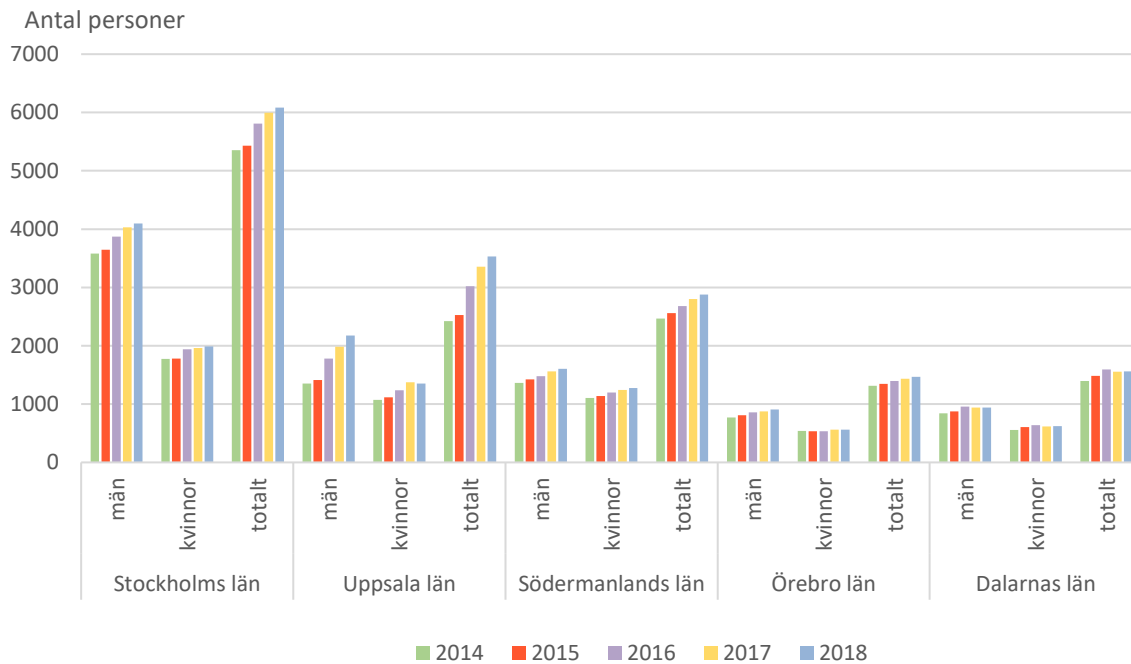
Figur 2.3.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgräns år 2017 och 2018.
Källa: SCB.

Män pendlar i större utsträckning än kvinnor, detta gäller både inom länet och till omgivande län. Männerna står för närmare två tredjedelar av såväl in- som utpendlingen och för 70 procent av ökningen mellan 2017 och 2018. Antalet kvinnor och män som pendlar över länsgränsen ökade till samtliga omkringliggande län förutom till Dalarna.

Pendlingen har ökat mest mot Uppsala och Stockholms län med 177 respektive 89 personer, följt av Södermanlands län (77) och Örebro län (32). Pendlingen till Dalarna uppgick till 8 personer. Största ökningen av pendlare till Västmanland har skett från Uppsala och Södermanlands län med 164 respektive 87 personer. Pendlingen från Stockholms län till Västmanland har ökat med 42 personer mellan 2017 och 2018.



Figur 2.3.2 Antal förvärvsarbetande pendlare till och från omkringliggande län år 2015–2018. Källa: SCB.

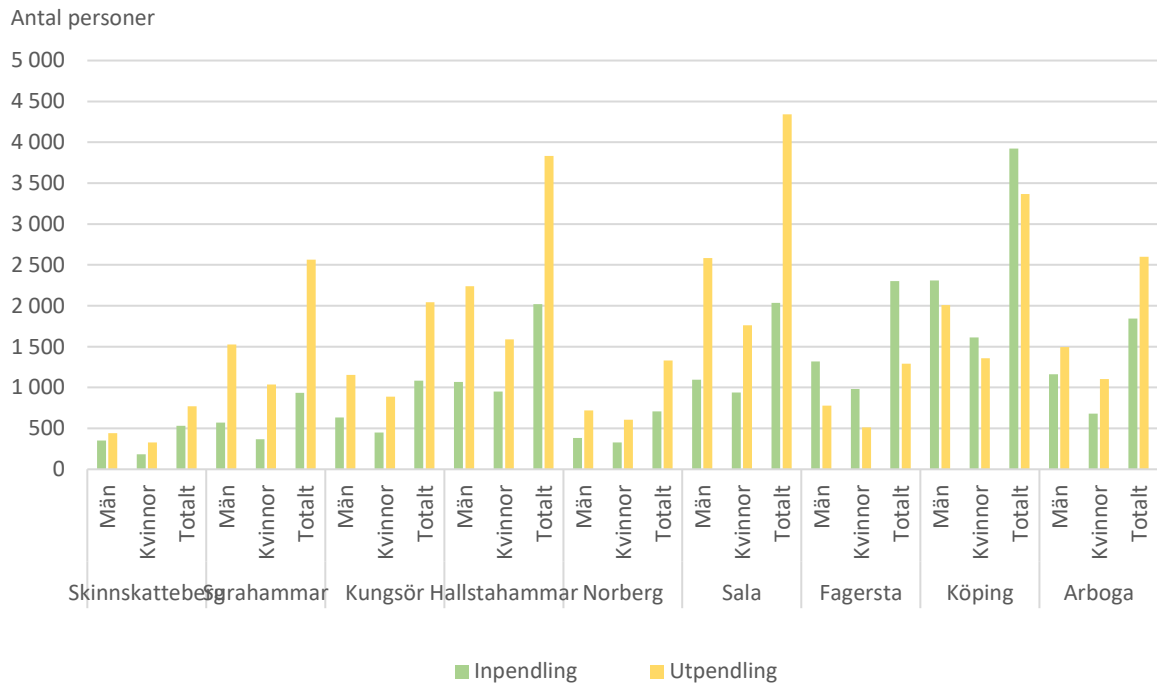


Figur 2.3.3 Antal kvinnor och män som pendlar ut från Västmanland 2014–2018.
Källa: SCB.

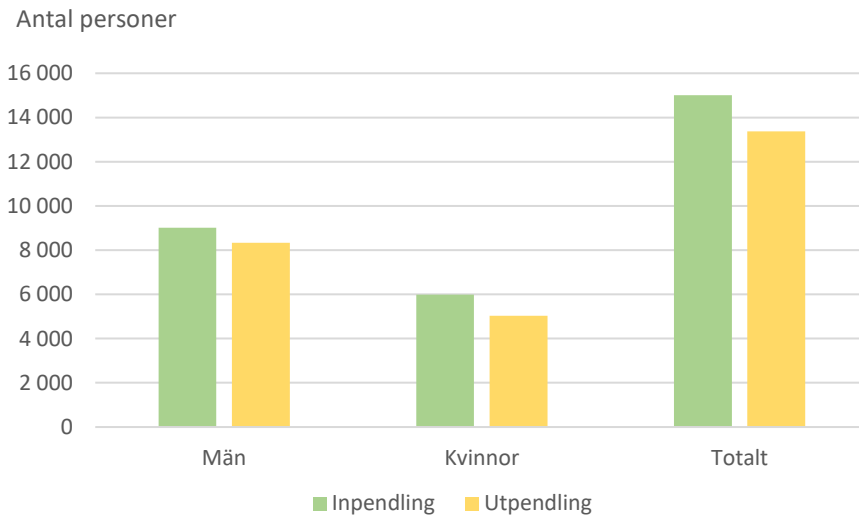
2.3.1 Pendling inom länet

Av de personer som pendlar in- och ut från kommuner inom länet gäller för samtliga att det är flest män som pendlar både in och ut från kommunen. Sju av länets tio kommuner har fler utpendlare än inpendlare. De tre kommuner som har en större andel inpendlare är Västerås, Fagersta och Köping.

För kommunerna Hallstahammar, Sala, Norberg, Kungsör och Surahammar gäller för 2018 att antalet inpendlare till kommunen är ungefär hälften, eller mindre än hälften av antalet utpendlare.



Figur 2.3.4 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västmanlands läns kommuner förutom Västerås, uppdelat mellan kvinnor och män 2018. Källa: SCB.



Figur 2.3.5 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västerås kommun, uppdelat mellan kvinnor och män 2018. Källa: SCB.

3 Läget på bostadsmarknaden

3.1 Begreppsförklaring

Svaren i bostadsmarknadsenkäten bygger på kommunernas egna bedömningar, vilket är viktigt att vara medveten om som läsare av bostadsmarknadsanalysen. Nedan förklaras de tre huvudsakliga begreppen balans, underskott och överskott såsom de definieras i bostadsmarknadsenkäten.

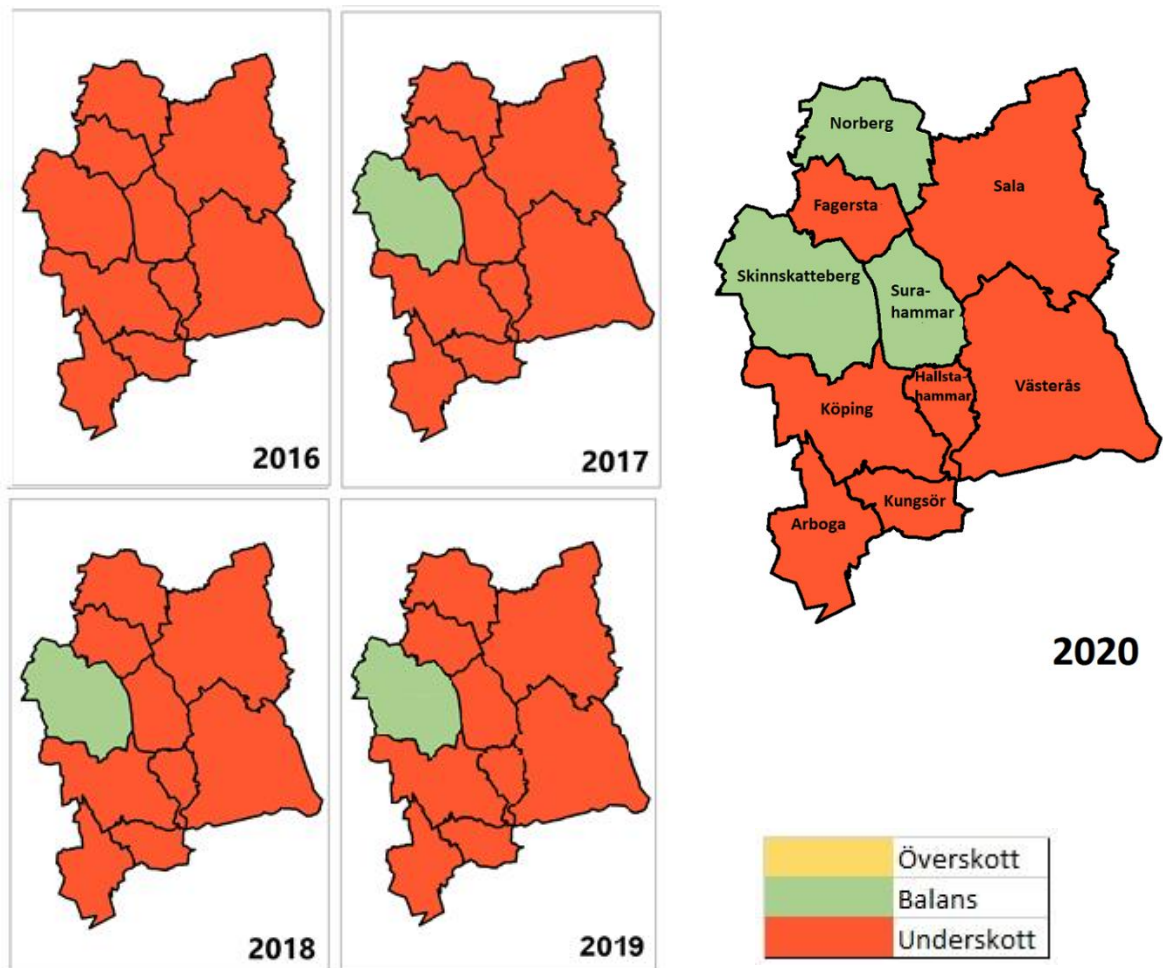
Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet

Kommunerna besvarade enkäten i början av 2020, innan coronapandemin. Svaren gäller bostadsmarknadsläget vid denna tidpunkt och förhållandena kan ha förändrats sedan dess. Sju av länets tio kommuner bedömde vid denna tidpunkt att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Som framgår av figur 3.1.1 var situationen i stort sett oförändrad under en följd av år med balans i Skinnskattebergs kommun och underskott i länets övriga nio kommuner. Att tre kommuner i länet nu uppger att de har balans på bostadsmarknaden kan vara ett trendbrott. Det kan finnas flera förklaringar, bidragande orsaker kan vara att det har tillkommit fler bostäder de senaste åren och att befolkningen minskade i hälften av länets kommuner under 2019.



Figur 3.1.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020.

För första gången sedan 2015 uppger två kommuner att de har balans på centralorten. Under perioden 2016–2019 bedömde länets samtliga tio kommuner att de hade underskott på bostäder på centralorten.

I år bedömer hälften av länets kommuner att de har balans i kommunens övriga delar, vilket är fler än förra året då två kommuner gjorde denna bedömning. Fyra kommuner uppger underskott, vilket är färre än förra året då sju kommuner uppgav underskott i kommunens övriga delar. En kommun uppger i år liksom förra året att de har överskott på bostäder i kommunens övriga delar.

Tabell 3.1.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten/i innerstaden i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Inget svar	Underskott	Underskott	Underskott
Surahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Tabell 3.1.2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Inget svar	Överskott	Överskott	Överskott
Surahammar	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans

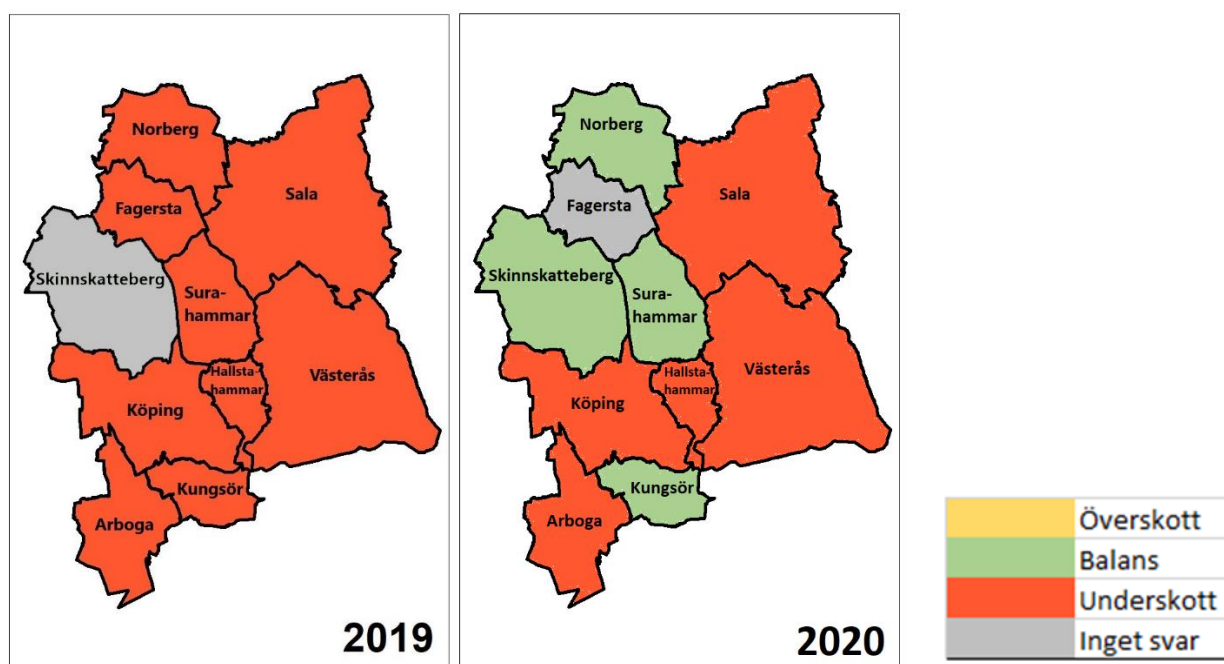
Samtliga kommuner i länet bedömer att bostadsmarknadsläget, såväl i kommunen som helhet som på centralorten och i kommunens övriga delar, kommer att vara oförändrat om tre år i jämförelse med idag.

3.3 Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper

Fagersta kommun har i år inte besvarat frågorna i detta avsnitt av enkäten och finns därför inte med i redovisningen av svaren gällande läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper 2020.

3.3.1 Bostäder för ungdomar, 19–25 år

För ungdomar i åldern 19 till 25 år har hälften av länets tio kommuner gjort bedömningen att det råder underskott på bostäder. Det är betydligt färre än 2019 då nio av tio kommuner uppgav att de hade underskott på bostäder för ungdomar. Fagersta kommun har i år ej besvarat denna fråga, men i 2019 års enkät uppgav de att det rådde underskott på bostäder för ungdomar.

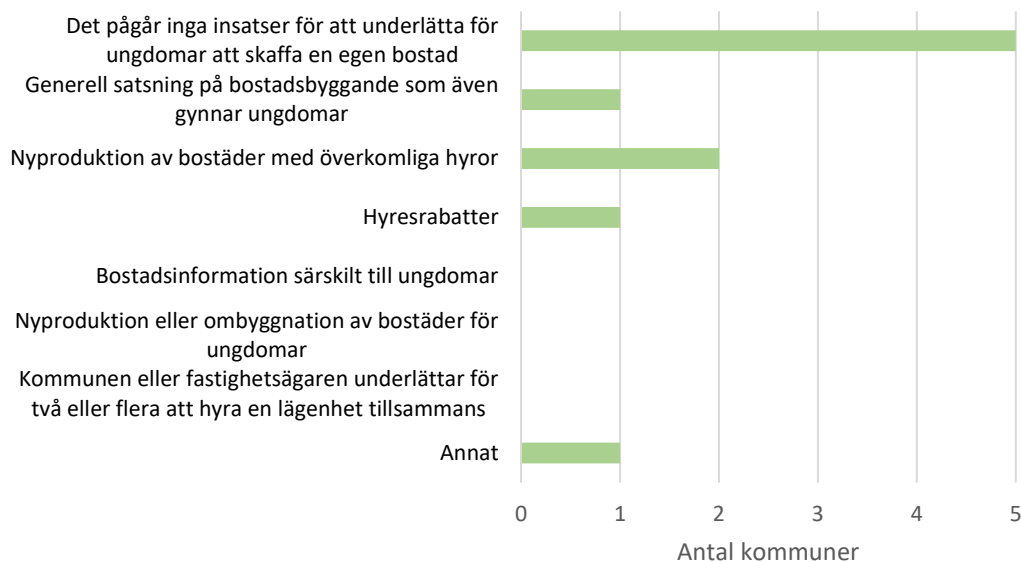


Figur 3.3.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 och 2020.

Underskottet på bostäder för ungdomar beror enligt kommunerna främst på att det generellt finns få lediga bostäder och att det finns för få små lediga bostäder. Ett par kommuner uppger att lediga små bostäder är för dyra för ungdomar och enligt en kommun är de lediga bostäderna belägna i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Hälften av länets kommuner uppger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. En kommun uppger att det sker en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. I Västerås och Sala pågår det nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror. Hallstahammar har hyresrabatter för ungdomar. I Köpings kommun är det möjligt att ställa sig i bostadskö från 16 års ålder. Utöver dessa insatser finns det även

särskilda ungdomsbostäder i tre av länets kommuner, 50 ungdomsbostäder i Västerås kommun, 25 ungdomsbostäder i Köpings kommun och i Hallstahammars kommun finns det 20 ungdomsbostäder.

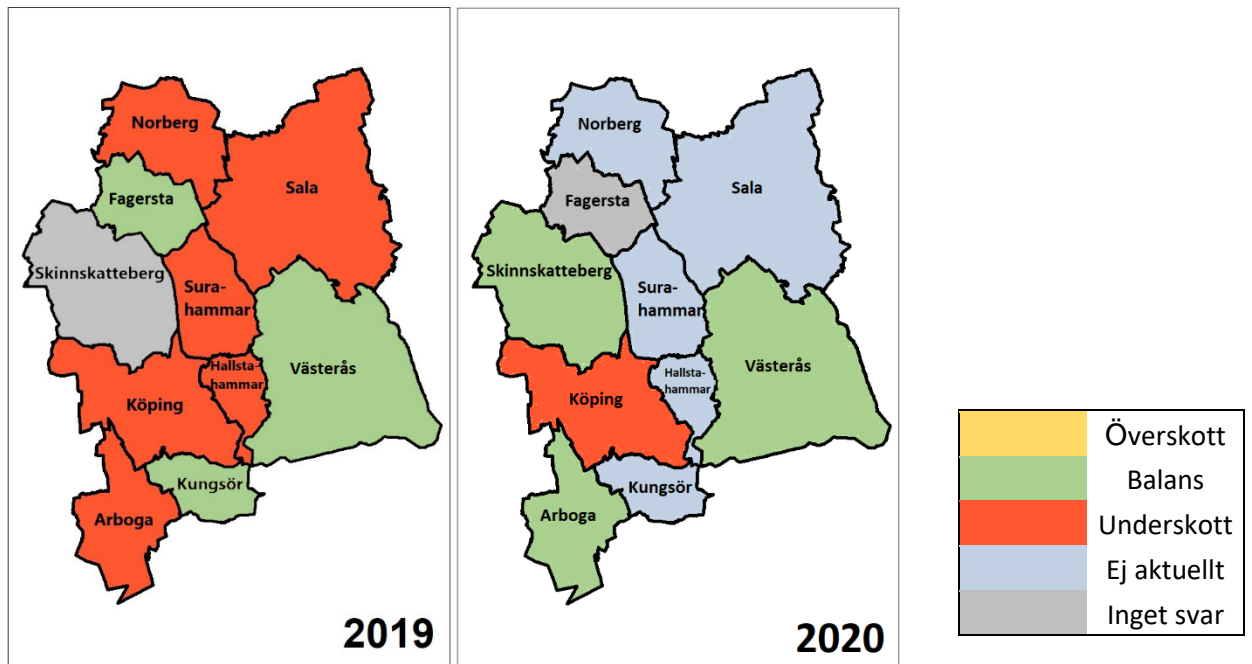


Figur 3.3.2 Kommunernas insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

3.3.2 Bostäder för studenter

I år har det skett stora förändringar i svaren gällande bostadsmarknaden för studenter. I 2019 års enkät uppgav sex kommuner att de hade underskott på bostäder för studenter, men i år gäller detta endast Köping. Tre av länets kommuner bedömer i år, liksom 2019, att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Fem kommuner har svarat att frågan inte är aktuell i kommunen.

Underskottet på bostäder för studenter beror enligt Köpings kommun på att det generellt finns för få lediga bostäder i kommunen. Fyra av länets kommuner har särskilda studentbostäder. Behovet av särskilda studentbostäder varierar under året och enligt Västerås kommun kan ett fåtal lägenheter stå tomma, framförallt på våren.



Figur 3.3.3 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 och 2020.

3.3.3 Bostäder för nyanlända

Nyanlända personer som omfattas av mottagandet i kommuner är flyktingar, skyddsbehövande eller personer med tillstånd på grund av synnerliga eller särskilt ömmande omständigheter samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga upp till tre år. Nytt för i år är att frågan om bostadsmarknadsläget för nyanlända har delats upp i anvisade och självbosatta.

Det allmänna underskottet på bostäder i kommunerna försvårar för länet att upprätthålla god kapacitet och beredskap för mottagandet av nyanlända oavsett status. Samtliga kommuner är attraktiva för nyanlända och det är många som väljer att bosätta sig i länet på egen hand samtidigt som mottagande på anvisning minskar.

Antalet asylsökande har minskat successivt de senaste åren och kvotmottagandet har under våren 2020 stoppats med anledning av covid-19. Det kan framöver komma att bli en utmaning utifrån ett bostadsperspektiv när det återupptas.

Kommunerna i Västmanland klarar mottagandet på anvisning. Mottagna på anvisning är en liten grupp av alla nyanlända som bosätter sig i länet. Endast cirka 10% kommer på anvisning, övrigt mottagande är anhöriga och egenbosatta.

Länsstyrelsen har fått signaler från hälften av länets kommuner att det förekommer att andra kommuner placerar sina nyanlända i Västmanland. Detta

benämns ibland som ”social dumpning” och kan innebära att nyanlända eller personer som är i behov av stöd från samhället uppmanas eller får hjälp av en kommun att bosätta sig i en annan kommun. Regeringen har gett Statskontoret i uppdrag att definiera och kartlägga förekomsten av att kommuner och andra aktörer aktivt medverkar till att individer bosätter sig i en annan kommun. I uppdraget ingår att lämna förslag på möjliga inriktningar för åtgärder som skulle vara verkningsfulla för att motverka problematiken på området.

Ensamkommande barn/unga är en utsatt grupp som ofta har svårt att få egen bostad. Även anhöriga till ensamkommande är en grupp som har svårt att få bostad eftersom familjen kommer som anknytning till ensamkommande och därigenom inte har rätt till hjälp med bostad. Ungdomarna har ofta svårt att ordna med bostad innan familjen kommer till Sverige. De är inte ansvariga för att ordna boende till familjen men kan känna ett ansvar kring detta.

Projekt Bostadskoordinator

Projekt Bostadskoordinator är en länsövergripande satsning som ska stötta länets kommuner i att hitta former och arbetssätt för att hyra ut privatpersoners bostäder till nyanlända. Det kan vara olika typer av bostäder såsom ett rum, en lägenhet eller ett småhus som inte nyttjas. Att få till stånd en uthyrning av bostäder genom privatpersoner kan också främja integration och motverkar segregation och uppdelade bostadsområden.

Kungsörs kommun har i nuläget kommit längst i processen. Tillsammans med projektet har bland annat marknadsförings- och informationsmaterial tagits fram som ska uppmuntra invånare att ”Bli en HusHjälte”, som insatsen benämns. Avsikten är att uppmärksamma allmänheten om att det finns ett behov av bostäder och informera om möjligheten göra en viktig insats genom att hyra ut.

Bostäder för anvisade nyanlända

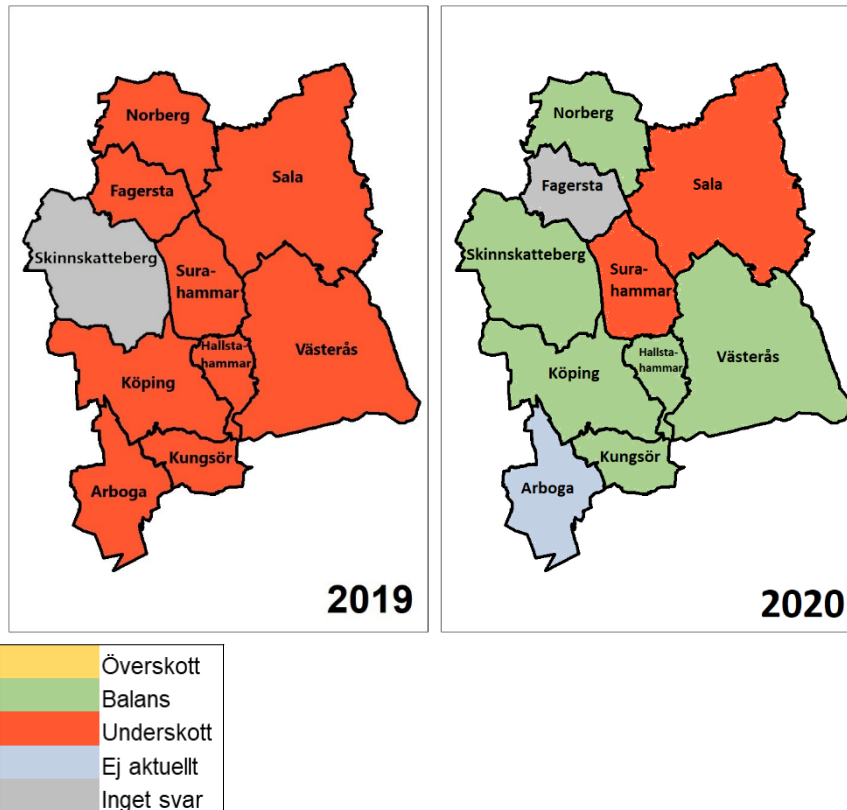
Bosättningslagen trädde i kraft den 1 mars 2016 (2016:38). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun, och därmed kunna påbörja etableringen i samhällslivet och på arbetsmarknaden.

Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsförutsättningar, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. År 2020 anvisades 71 nyanlända till Västmanlands län. Enligt länsstyrelsens beslut om kommunal för 2020³ är fyra kommuner, Arboga, Fagersta, Kungsör och Norberg, undantagna och har 0 platser i kommunal.

Två av länets kommuner bedömer i 2020 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända. Kommunerna lyfter

^{33 3} Länsstyrelsens beslut 2019-11-12, diarienummer 851-4480-2019

fram det generella underskottet på hyreslägenheter som orsak till underskottet på bostäder för anvisade nyanlända.

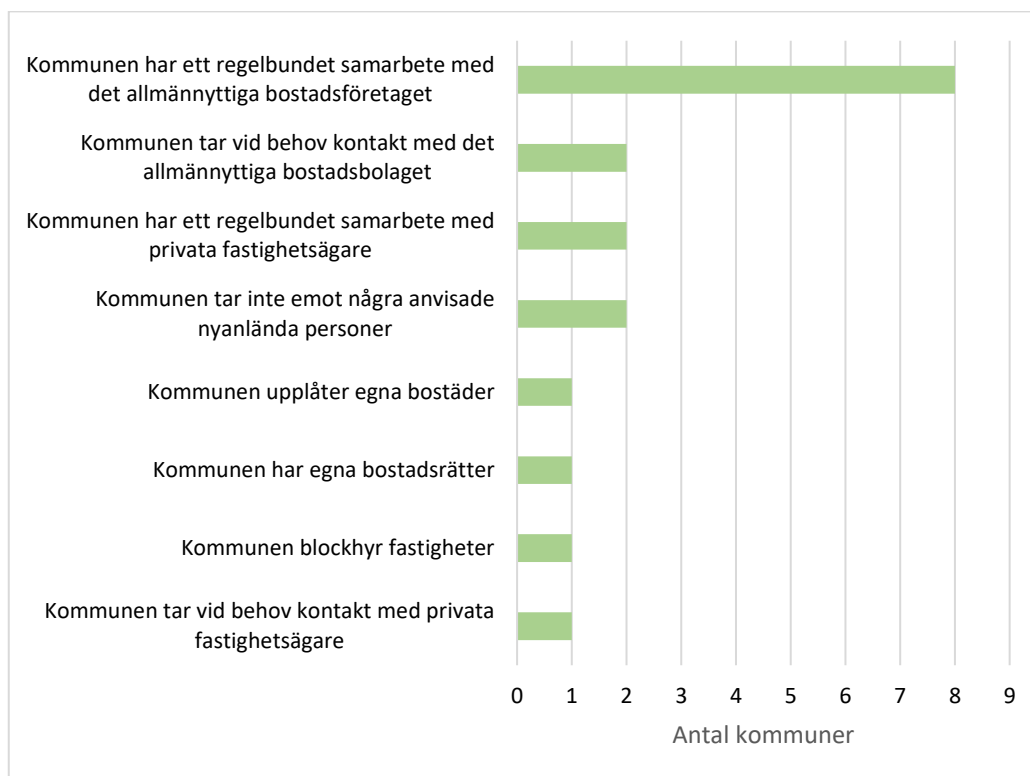


Figur 3.3.4 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för anvisade nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 och 2020.

I de kommuner som har anvisning av nyanlända varierar det hur arbetet går till för att säkerställa att det finns bostäder för dessa personer. Allra vanligast är att kommunerna har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget, vilket åtta av tio kommuner i länet har. Två kommuner uppger att de tar kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget vid behov. Två kommuner har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare och en kommun tar kontakt med privata fastighetsägare vid behov. En kommun har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. Samma kommun blockhyr även fastigheter, vilket innebär att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus som sedan hyrs ut i andra hand. En kommun upplåter bostäder i egna fastigheter.

På frågan vilka tidsperspektiv kommunen har vid bosättning av anvisade nyanlända svarar Norbergs kommun och Sala kommun att de erbjuder permanenta kontrakt omedelbart. Tre kommuner uppger att tidsbegränsade kontrakt följs av permanenta kontrakt. En kommun erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att den nyanlända har etablerat sig på bostadsmarknaden i kommunen. Två kommuner svarar att tidsbegränsade kontrakt upphör efter en specificerad tid och

nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad i hela landet. En av dessa kommuner har tidigare haft tidsbegränsade kontrakt som följdes av permanenta kontrakt men gjorde en ändring i november 2019 till tidsbegränsade kontrakt som upphör efter en specificerad tid och nyanlända hänvisas till ordinarie bostadsmarknad i hela landet. En kommun erbjuder kontrakt när nyanlända får ett svenskt personnummer.



Figur 3.3.6 Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

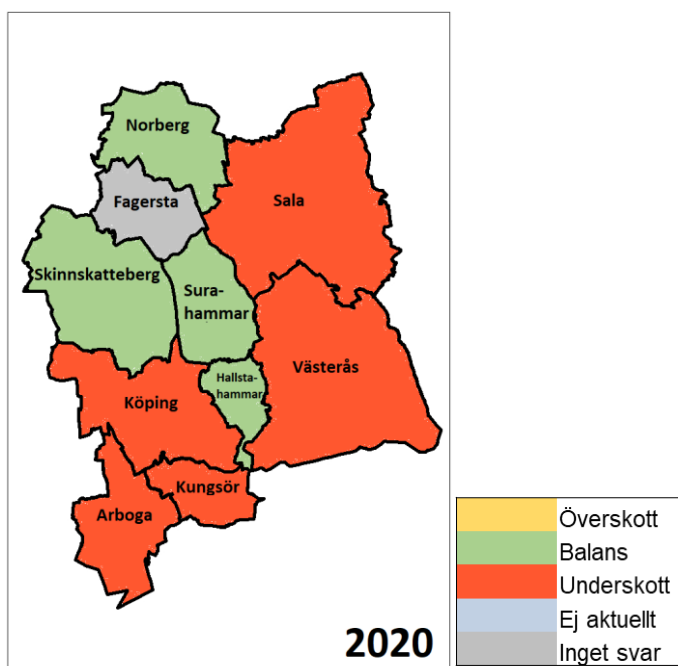
Bostäder för självbosatta nyanlända

Bostadssituationen för självbosatta nyanlända är en utmaning. Nyanlända är en grupp som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden eftersom de saknar skattepliktig inkomst. Under första tiden i Sverige uppbär nyanlända ersättning från Arbetsförmedlingen, så kallad etableringsersättning. Nyanlända har en mycket svag förankring på bostadsmarknaden och får ofta acceptera otrygga och undermåliga boendeformer och inte sällan oskäligen hyresnivåer.

Även om antalet anvisade till kommunerna fortsätter minska är det fortfarande många som kommer som anhöriga till de som kommit tidigare år.

Fem kommuner i länet har angett att de har ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända i kommunen. Fyra kommuner uppger att de har balans på bostadsmarknaden för denna grupp. En kommun har inte besvarat frågan. Köpings kommun har som enda kommun i länet uppgett att de har bostadsrelaterade

insatser för självbosatta nyanlända. Kommunen erbjuder en boskola där de informerar om rättigheter och skyldigheter samt hur det går till kring boendet, rent praktiskt. Boskolan sker i gruppform och med olika tematräffar som till exempel brand och sopsortering.



Figur 3.3.5 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

3.3.4 Bostäder för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

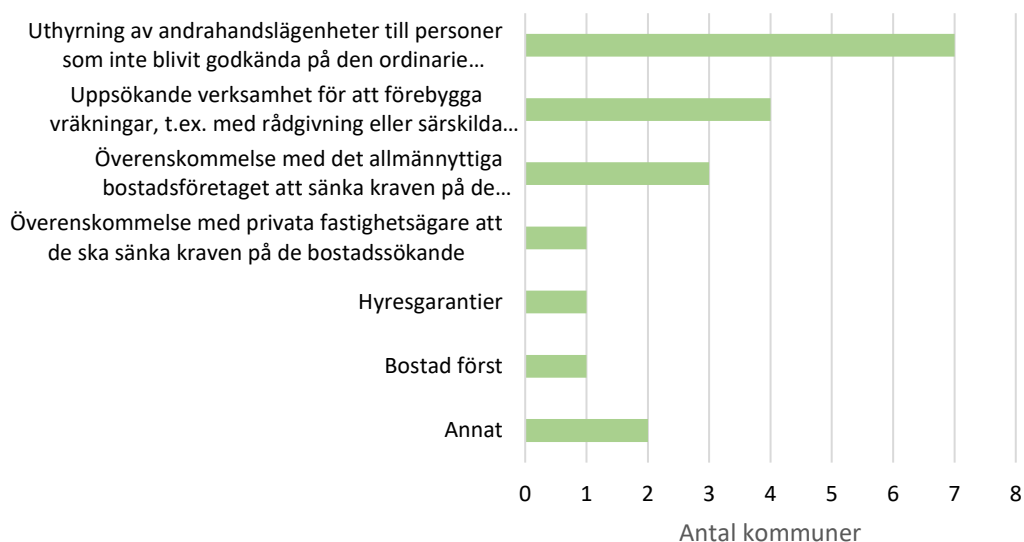
Detta avsnitt handlar om personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och som därmed är hemlösa. Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i under en kort eller lång tid. Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer och det är utifrån dessa som kommunerna har besvarat frågorna i bostadsmarknadsenkäten:

1. Akut hemlöshet, exempelvis härbärge och kvinnojour
2. Boende på institutioner och kategoriboenden
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten
4. Eget ordnat kortsiktigt boende

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet svarar sju av länets kommuner att de hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Totalt fanns det 495 andrahandslägenheter i länet

den 1 januari 2020. Av dessa var drygt 300 bostadsrätter och knappt 200 hyresrätter.

Utöver uthyrning av bostäder i andra hand uppger fyra kommuner att de arbetar med uppsökande verksamhet, till exempel rådgivning. Tre kommuner har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. En kommun har motsvarande överenskommelse med privata fastighetsägare. Västerås kommun arbetar med ”Bostad först” som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. I Västerås har det kommunala bostadsbolaget på eget initiativ tagit bort krav på inkomst och godkänner försörjningsstöd. Köpings kommun håller på att utveckla en tjänst som kommer att arbeta förebyggande med rådgivning och vräkningsförebyggande. Kommunen har lägenheter som kan disponeras i behandlingsinsatser eller som jurlösningar i en boendekedja.



Figur 3.3.7 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

Sex kommuner samarbetar regelbundet med kommunala bostadsföretag för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Två av dessa kommuner samarbetar även regelbundet med privata hyresvärdar i detta syfte. Tre kommuner uppger att de inte har denna form av samarbete, varken med allmännyttiga eller privata hyresvärdar.

Fyra kommuner uppger att målet alltid är att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler. En kommun anger att det endast är målet i vissa fall. Ytterligare en kommun svarar att detta inte är fallet.

I Norberg, Västerås och Köping fick någon av kommunens andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler ta över hyreskontraktet under år 2019. Köping uppger också att det förekom att kommunens andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor flyttade till en annan bostad, som de fick förstahandskontrakt på under år 2019. Totalt fick 11 hushåll denna möjlighet.

Fyra kommuner uppger att det finns hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor den 1 januari 2020. Två kommuner saknar uppgift om huruvida det finns barn bland dessa hushåll medan fyra kommuner inte har besvarat frågan. I tre kommuner har det under år 2019 förekommit avhysningar bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor. En kommun anger att ett hushåll med barn blivit avhyst.

Tre kommuner har svarat att de direktäger bostäder till exempel i form av bostadsrätter eller småhus. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten har ingen av de västmanländska kommunerna köpt in enskilda hyresfastigheter, bostadsrätter eller småhus under 2019, för att tillgodose behovet av bostäder för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vräkningar av barnfamiljer

Om en hyresgäst inte betalar hyran eller på andra sätt bryter mot en överenskommelse i hyreskontraktet, kan hyresvärden ansöka om vräkning. Vräkning leder ofta till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Vräkningar kostar dessutom mycket i personligt lidande för den drabbade och för samhället.

Barnkonventionen har blivit lag och det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Trots det ökar antalet barn som berörs av vräkningar. Förra året behövde 467 barn i Sverige uppleva att båda eller någon av föräldrarna blev av med sitt hem, en ökning med 19 barn jämfört med 2018. I Västmanland har antalet vräkningar av barnfamiljer inte ökat mellan 2018 och 2019. Totalt i länet genomfördes 14 vräkningar av barnfamiljer 2019 som berörde 28 barn. Det är färre än 2018 då 18 vräkningar genomfördes som berörde 43 barn.

Eftersom vräkningar, tillsammans med arbetslöshet och separation, är den vanligaste orsaken till hemlöshet så utgör kommunernas och bostadsbolagens vräkningsförebyggande arbete en viktig del i den långsiktiga bostadsförsörjningen och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelserna har fått i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelsen i Västmanland kommer under hösten 2020 att ordna ett seminarium alternativt en föreläsningsserie med syfte att stödja kommunernas arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Formerna kommer att anpassas efter vad som är lämpligt att genomföra utifrån utvecklingen av coronapandemin.

Länsstyrelserna har sedan 2012 haft ett flertal regleringsbrevsuppdrag som på olika sätt har berört hemlöshet, att förebygga och motverka vräkningar och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Uppdragen har framförallt inneburit en ökad samverkan med och mellan kommuner och bostadsbolag, kunskapspridning om hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete samt en kunskapsbas i de Länsstyrelsegemensamma rapporterna som har utgjort en del i rapporteringen.

Länsstyrelsen i Västmanland har på sin webbplats lagt ut ett metodstöd för kommuner och bostadsföretag som visar hur man konkret kan arbeta vräkningsförebyggande. Metodstödet har tagits fram av Kronofogden i samarbete med länsstyrelserna i Västernorrland, Norrbotten och Västerbotten och ett antal bostadsföretag.

Samverkan kring skyddat boende

I Västmanland finns sedan 2019 en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende. Bakgrund är kartläggningen ”Kvalitén i skyddat boende” som genomfördes av Länsstyrelserna Gävleborg, Västmanland och Uppsala vilken konstaterade att såväl kommuner som de skyddade boendena att placeringarna på skyddat boende ofta fortgår länge efter att det akuta skyddsbehovet upphört. Det kan bero på ekonomi, den rädsla som ofta finns hos den våldsutsatta för att återvända till hemkommunen men framförallt rådande bostadsmarknad. Samverkan syftar till att möjliggöra olika lösningar för att få en ny bostad på annan ort samt att ta tillvara på samordningsvinster mellan kommunerna.

3.3.5 Särskilda boendeformer för äldre

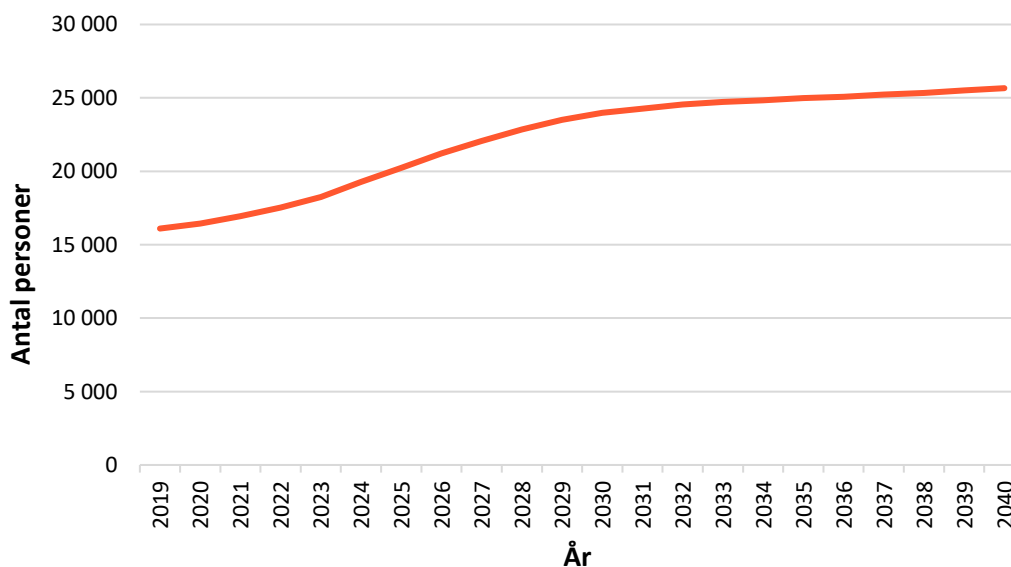
Alla kommuner ska enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För att få bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Särskilda boendeformer för äldre definieras i bostadsmarknadsenkäten i enlighet med ovan nämnd paragraf i socialtjänstlagen.

Enligt kommunernas uppgifter finns det drygt 800 bostäder i särskilda boendeformer i länet. I siffrorna saknas antalet bostäder i särskilda boendeformer i Fagersta kommun eftersom de inte har bevarat frågan. Hälften av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden gällande särskilda boendeformer för äldre. Fyra kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden för den här typen av bostäder. År 2019 hade Fagersta ett underskott på bostäder i särskilda boendeformer för äldre. Antalet kommuner som bedömer att det råder balans har därmed minskat i jämförelse med 2018 års bostadsmarknadsenkät då fem kommuner uppgav balans.

Tabell 3.3.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre 2019 och 2020 samt kommunernas bedömningar från 2020 av om behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 och 2020.

	Bedömt utbud 2019	Bedömt utbud 2020	Behov täckt om 2 år?	Behov täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Inget svar	Balans	Ja	Ja
Surahammar	Underskott	Balans	Ja	Ja
Kungsör	Underskott	Underskott	Ja	Nej
Hallstahammar	Balans	Balans	Nej	Nej
Norberg	Balans	Underskott	Ja	Ja
Västerås	Underskott	Underskott	Ja	Ja
Sala	Underskott	Balans	Nej	Nej
Fagersta	Underskott	Inget svar	–	–
Köping	Balans	Underskott	Nej	Ja
Arboga	Underskott	Underskott	Ja	Nej

Sex kommuner bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år och fem kommuner bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år. Aktuell befolkningsprognos för länet visar att den åldersgrupp som främst är i behov av denna typ av bostäder, 80 år och äldre, kommer att växa relativt snabbt under kommande år. Behovet av särskilda boendeformer för äldre kan med andra ord förväntas bli en utmaning för länets kommuner i framtiden.



Figur 3.3.8 Befolkningsprognos för Västmanlands län 2019–2040 för åldersgruppen 80 år och äldre. Källa: SCB.

3.3.6 Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder och som är utformade efter äldres behov av tillgänglighet samt trygghet. Det krävs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen för att få flytta in i en seniorbostad.

Åtta av länets kommuner uppger att de har seniorbostäder vilket är betydligt fler än 2019 då fem kommuner angav att de hade seniorbostäder. Av dessa åtta är det sju⁴ kommuner som uppger att det inte fanns några outhyrda eller osålda seniorbostäder 1 januari 2019 och en kommun som uppger att de har outhyrda bostäder i en stor del av beståndet. Enligt kommunernas uppgifter finns det cirka 450 seniorbostäder i länet.

3.3.7 Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform för äldre personer som vill ha tillgång till större gemenskap och trygghet. Variationen är stor mellan olika trygghetsbostäder men tillgänglighet, trygghet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är ofta gemensamma nämnare. Boendeformen kräver inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Idag finns det trygghetsbostäder i hälften av länets kommuner. Enligt kommunerna finns det totalt cirka 300 trygghetsbostäder i Västmanlands län. Fyra kommuner anger att det inte fanns några outhyrda trygghetsbostäder 1 januari 2019 och en kommun saknar underlag för en sådan bedömning. Kungsörs kommun uppger att planering pågår för nybyggnation av 40 trygghetsbostäder till år 2022. Köpings kommun informerar om att de har cirka 100 personer som står i kö för ett trygghetsboende.

3.3.8 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen. Enligt socialtjänstlagen ska kommunerna inrätta bostäder med särskild service för de personer som till följd av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Fem kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende, vilket är i enlighet med 2019 års resultat. Övriga kommuner i länet, med undantag för Fagersta som inte besvarat denna fråga i år, bedömer att det råder underskott. Fem av länets kommuner bedömer att bostadsbehovet kommer att vara täckt om två år, vilket är färre än 2019 då sju kommuner gjorde samma bedömning. I likhet med svaren 2019 är det fem kommuner som bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år.

Tabell 3.3.2 Kommunernas bedömningar av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2019 och 2020 samt kommunernas bedömningar från 2020 av om behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 och 2020.

	Bedömt utbud 2019	Bedömt utbud 2020	Behov täckt om 2 år?	Behov täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Inget svar	Underskott	Nej	Nej
Surahammar	Balans	Balans	Ja	Ja
Kungsör	Balans	Balans	Nej	Ja
Hallstahammar	Balans	Balans	Ja	Ja
Norberg	Balans	Balans	Ja	Ja
Västerås	Underskott	Balans	Ja	Ja
Sala	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Underskott	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Köping	Balans	Underskott	Ja	Inget svar
Arboga	Underskott	Underskott	Nej	Nej

Nytt för i år är att det har skett en precisering och uppdelning av det samlade antalet bostäder för personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har besvarat frågor om tillgången på gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad i den egna kommunen.

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Fem av länets kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden vad gäller denna boendeform. Tre kommuner har svarat att de har underskott och en kommun saknar denna form av gruppboendestäder.

Serviceboendestäder

Serviceboendestäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Fem av länets kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden vad gäller denna boendeform. Tre kommuner har svarat att de har underskott och en kommun saknar serviceboendestäder.

Annan särskilt anpassad bostad

Annan särskilt anpassade bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår.

Fyra kommuner i länet saknar denna boendeform. Tre kommuner uppger att de har balans medan två kommuner har underskott på denna boendeform.

Tabell 3.3.3 Kommunernas bedömningar av utbudet av gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

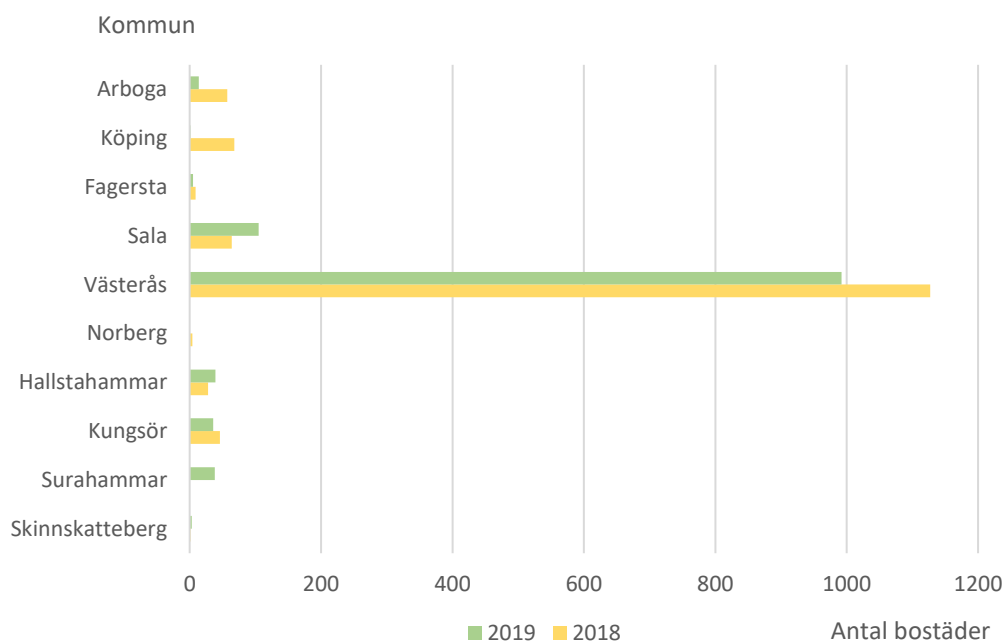
	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder	Annan särskilt anpassad bostad
Skinnskatteberg	Saknar denna boendeform	Saknar denna boendeform	Saknar denna boendeform
Surahammar	Balans	Balans	Balans
Kungsör	Balans	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Balans	Balans	Underskott
Norberg	Balans	Balans	Balans
Västerås	Balans	Balans	Saknar denna boendeform
Sala	Underskott	Underskott	Saknar denna boendeform
Fagersta	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Köping	Underskott	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Underskott	Saknar denna boendeform

4 Bostäder och bostadsbyggande

Preliminärt påbörjades 48 000 bostäder i Sverige 2019. Enligt Boverkets prognos från december 2019 kommer det att påbörjas 50 000 bostäder under 2020. Det är en hög nivå, men betydligt färre än de 64 000 bostäder som Boverket bedömer behöver byggas årligen. Sju av länets tio kommuner bedömer att det kommer att råda obalans med underskott på bostadsmarknaden på tre års sikt. Detta trots att det har färdigställts fler bostäder i Västmanlands län under 2018 och 2019 än någon gång tidigare under 2000-talet.

4.1 Bostadsbyggande i länet 2019

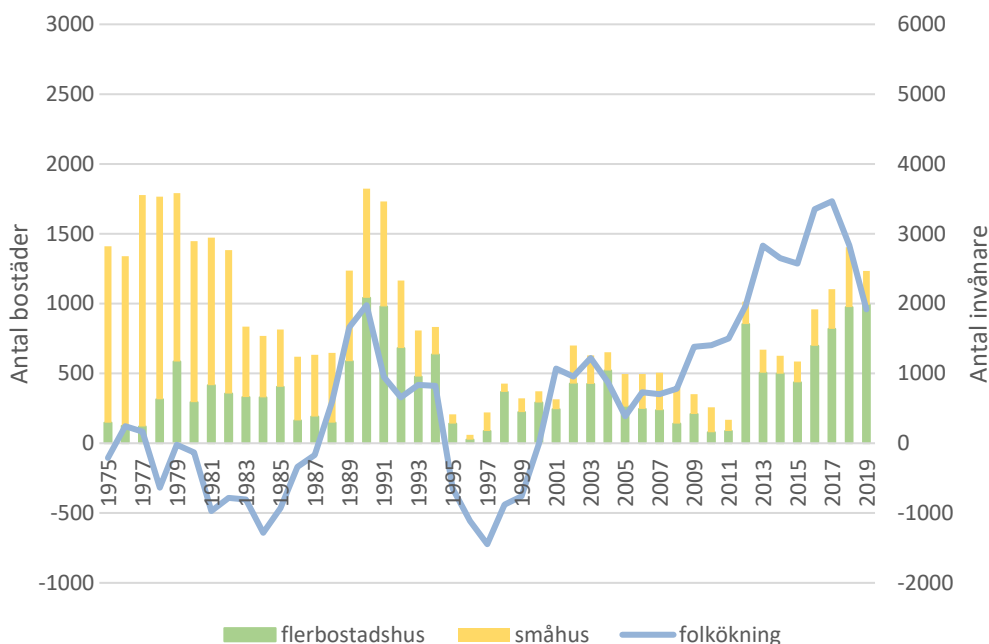
År 2019 färdigställdes det 1 233 bostäder i Västmanland. Det är färre än förra årets toppnotering då det färdigställdes 1 404 bostäder, men med undantag för 2018 är det den högsta siffran sedan 1991. Av dessa var 80 procent, totalt 974 bostäder, i flerbostadshus och 20 procent, 430 bostäder, i småhus.



Figur 4.1.1 Färdigställda bostäder per kommun 2018 och 2019. Källa: SCB.

Under 2019 byggdes det bostäder i nio av länets tio kommuner, vilket också var fallet under 2017 och 2018. Liksom tidigare skedde det mesta av bostadsbyggandet (80 %) i Västerås kommun. Totalt byggdes 992 bostäder i Västerås vilket är 135 bostäder färre än året innan. Utöver Västerås tillkom det flest bostäder i följande kommuner; Sala 105 bostäder, Hallstahammar 39

bostäder, Surahammar 38 bostäder och Kungsör 36 bostäder. I övriga kommuner tillkom det ett mindre antal bostäder förutom i Norbergs kommun där det enligt SCB inte färdigställdes några bostäder under 2019.



Figur 4.1.2 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2019. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. För 2012 ingår också ett antal sent inrapporterade bostäder som färdigställdes 2011, vilket innebär att statistiken som visas här ovan gällande de två åren är något missvisande. Källa: SCB.

4.2 Underskott trots ökat bostadsbyggande

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Av figur 4.1.2 framgår att bostadsbyggandet ökade i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen fram till och med finanskrisen i slutet av 00-talet. Från och med 2007 har byggandet inte längre ökat i takt med befolkningsutvecklingen (med undantag för 2012, dock inkluderar 2012 ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 vilket gör grafen nedan något missvisande för de två åren). Under 2018 och 2019 motsvarade dock byggnadstakten befolkningsökningen med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad. Även om antalet färdigställda bostäder har motsvarat befolkningsökningen de senaste två åren finns det ett uppdämt behov av bostäder och många kommuner uppger att de upplever brist på bostäder. Även om bostadsbyggandet har varit högt de senaste åren tyder resultatet av bostadsmarknadsenkäten på att det fortfarande inte finns tillräckligt många bostäder i Västmanland, som helhet, för att täcka behovet, (se figur 3.1.1.).

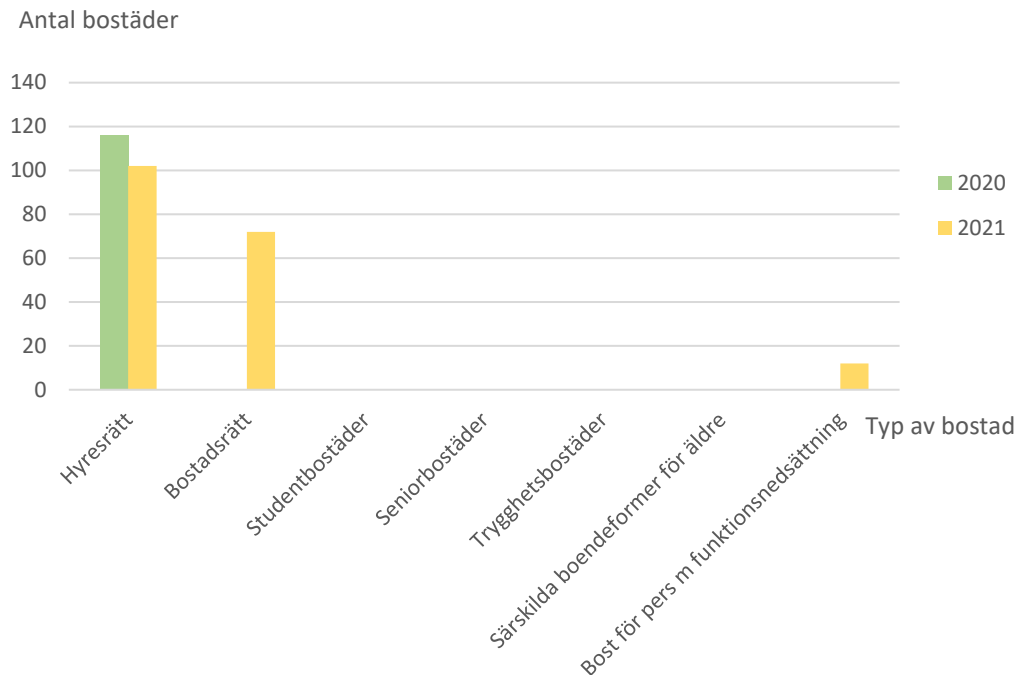
4.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder

Under 2019 påbörjades, enligt Statistiska centralbyrån, byggande av 1 113 bostäder i Västmanlands län, vilket är cirka 50 färre än vad som påbörjades 2018. I 2019 års bostadsmarknadsenkät bedömde kommunerna att det skulle påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 1 400 bostäder under 2019, en överskattning med ungefär 25 procent. Det är inte ovanligt att byggstarter försenas av olika anledningar, vilket förklarar varför kommunernas bedömningar ofta ligger något högre än vad som kommer igång under året.

Länets kommuner bedömer att det totalt för alla typer av hus och upplåtelseformer kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 2 900 bostäder de närmaste två åren. Det kommer att påbörjas ungefär lika många bostäder 2020 som 2021, 1 450 bostäder under 2020 och 1 460 under 2021. Det överensstämmer väl med kommunernas bedömningar för ett år sedan då de uppskattade att 1 500 bostäder skulle påbörjas under 2020.

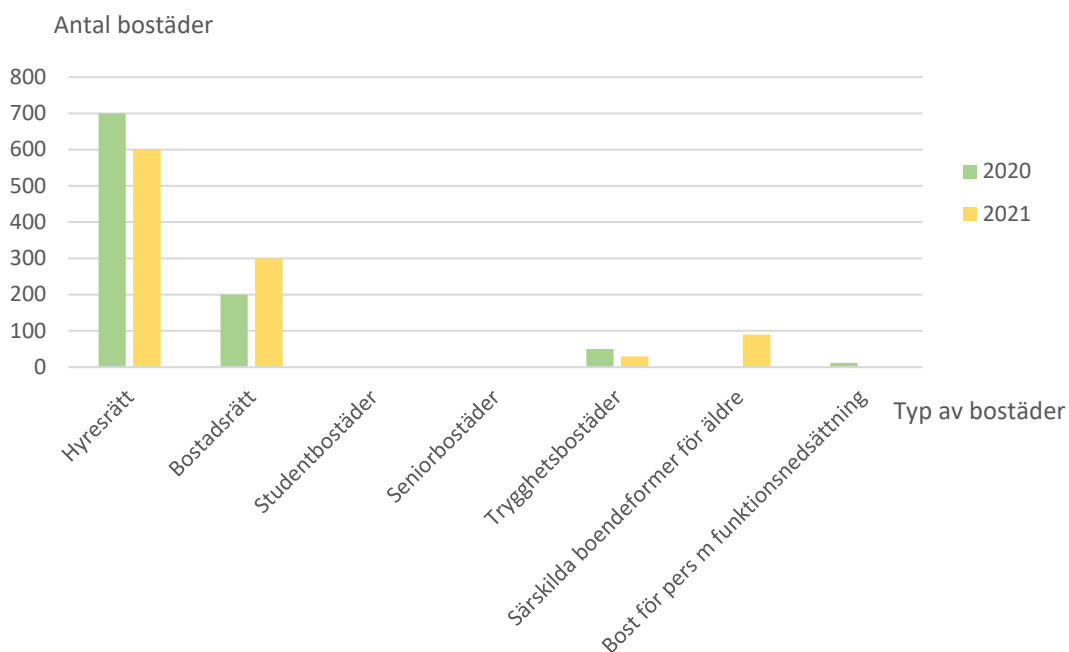
Som tidigare skiljer det sig stort i länet var det byggs, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal ny- eller ombyggda bostäder kommer enligt bedömningarna att påbörjas i Västerås kommun med 2 152 bostäder totalt under 2020 och 2021, Därefter kommer Hallstahammars kommun (260), Sala kommun (228) Arboga kommun (109), Köpings kommun (80) och Kungsörs kommun (67).

När det gäller flerbostadshus bedömer länets kommuner exklusive Västerås kommun att det kommer att påbörjas 116 hyresrätter i flerbostadshus under 2020. År 2021 kommer det enligt samma bedömningar att påbörjas ett hundratal hyresrätter, men också 72 bostadsrätter och 12 bostäder för personer med funktionsnedsättning.



Figur 4.2.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus och specialbostäder i länets kommuner utom Västerås. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

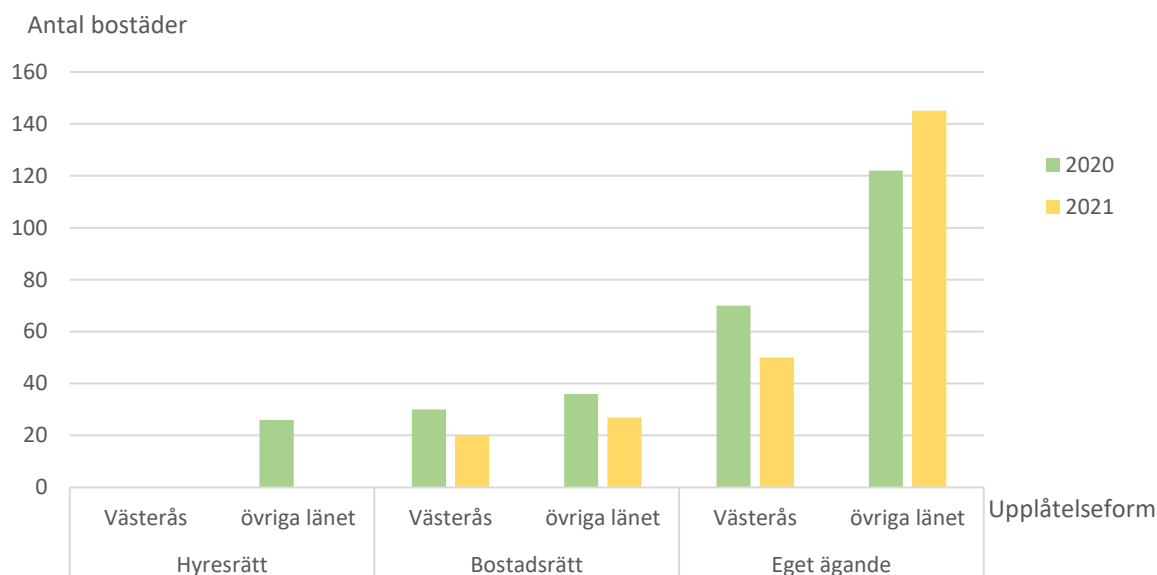
Enligt Västerås kommuns bedömningar kommer det att påbörjas 700 hyresrätter och 200 bostadsrätter i flerbostadshus 2020. Det kommer också att tillkomma 50 trygghetsbostäder och 12 bostäder för personer med funktionsnedsättning. År 2021 kommer det att påbörjas 600 hyresrätter och 300 bostadsrätter i flerbostadshus. Vidare kommer det att påbörjas 30 trygghetsbostäder och 90 bostäder i särskilda boendeformer för äldre.



Figur 4.2.2 Västerås kommuns bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

Gällande småhusbyggandet bedömer samtliga kommuner att det framförallt kommer att byggas småhus med eget ägande. Prognosen för Västerås kommun är att det kommer att byggas 70 småhus med eget ägande under 2020 och 50 under 2021. Det är en lägre nivå än i förra årets enkät då bedömningen låg på cirka 100 småhus per år med eget ägande. Prognosen för småhus med bostadsrätt är densamma som förra året då bedömningen var att det skulle tillkomma cirka 30 småhus under 2019. År 2021 bedömer Västerås kommun att det kommer att påbörjas 20 småhus med bostadsrätt i kommunen. Enligt kommunens bedömningar kommer det inte att tillkomma några småhus med hyresrätt under 2020 och 2021.

Länets övriga kommuner bedömer att det kommer att tillkomma 122 småhus med äganderätt 2020 och 145 småhus 2021. Antalet småhus med bostadsrätt beräknas till 36 år 2020 och 27 år 2021. I Köpings kommun kommer 20 småhus med hyresrätt att påbörjas och i Kungsörs kommun kommer 6 småhus med hyresrätt att påbörjas under 2020 enligt kommunernas bedömningar.



Figur 4.2.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av småhus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

4.4 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2018–2027

Boverket har genomfört nya beräkningar av det regionala behovet av bostäder – denna gång för perioden 2018–2027. Behovet av bostäder ökar när befolkningen växer. Hur stort behovet av nya bostäder är beror bland annat på hur antalet hushåll förändras framöver, men också på hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut. Även om bostäder produceras utifrån rådande marknadsekonomiska förutsättningar snarare än demografiskt betingade bostadsbehov är det värdefullt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut både på kort och på lång sikt. Om den framtida befolkningens behov av bostäder inte tillfredsställs så drabbar det inte bara enskilda individer utan riskerar också att få negativa effekter för samhället i stort. Arbetsmarknaden kan påverkas negativt och därigenom hämma också den ekonomiska tillväxten. Unga människor kan få svårare att etablera sig i samhället, trångboddheten kan öka och andra sociala problem kan uppstå.

Beräkningar har gjorts för landets 60 arbetsmarknadsregioner (så kallade FA-regioner) som Tillväxtverket har definierat. Befolkningsutvecklingen i arbetsmarknadsregionerna är modellerad med Tillväxtverkets regionala analys- och prognosystem (Raps).

Beräkningarna baseras på Statistiska centralbyråns (SCB:s) nationella befolkningsprognos från april 2018, som har fördelats regionalt och omräknats till förväntade hushållsförändringar under prognosperioden. Därutöver beaktas förväntade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Boverket har även tagit hänsyn till att det behövs ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.

Byggbehovet innefattar också det underskott på bostäder som har ackumulerats sedan 2006, vilket var det år då befolkningen började öka i en takt som översteg takten i bostadsbyggandet. Det som faktiskt har byggts under perioden 2006–2017 förutsätts ha minskat behovet av nya bostäder i motsvarande grad.

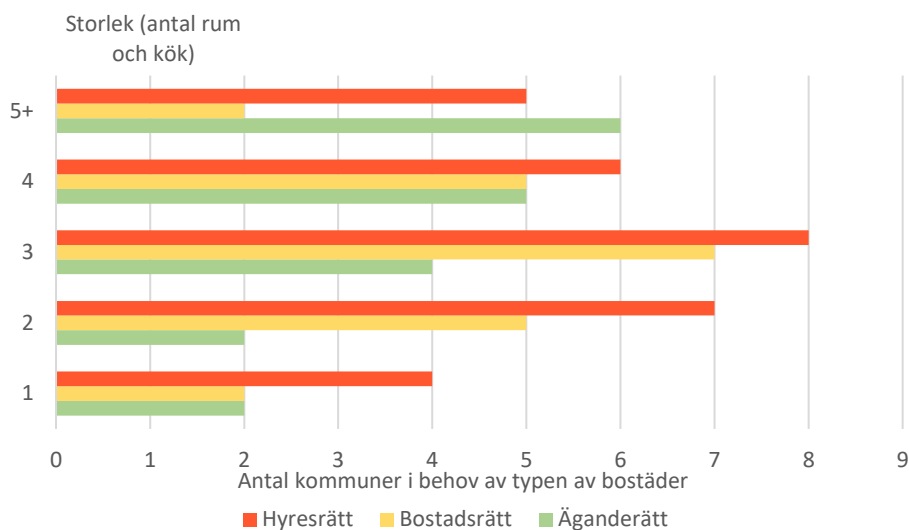
Hur många bostäder som behövs beror till stor del på migrationen. SCB:s huvudscenario har kompletterats med två alternativa scenarier – utifrån antaganden om en högre respektive lägre migration.

Enligt Boverkets beräkningar är byggbehovet för riket drygt 640 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018–2027, det vill säga cirka 64 000 nya bostäder per år i genomsnitt. I genomsnitt motsvarar det 6,34 nya bostäder per 1 000 invånare och år i riket.

Byggbehovet skiljer sig mellan olika regioner. De regionala byggbehovsberäkningarna visar att det föreligger ett byggbehov i 38 regioner, medan det i övriga 22 regioner inte behöver byggas alls med hänsyn till befolkningsutvecklingen. För Västerås FA-region, som motsvarar Västmanlands län, beräknar Boverket att det behöver tillkomma 13 000 bostäder under en tioårsperiod vilket motsvara 4,8 nya bostäder per 1 000 invånare.

4.5 Kommunernas bedömning av behovet av bostäder

Kommunernas svar indikerar att det finns ett stort behov av hyresbostäder i alla storlekar. Det behöver även tillkomma bostadsrätter i olika storlekar. Åtta av tio kommuner anger att det finns behov av hyres- och bostadsrätter om 3 rum och kök. Sju av tio kommuner uppger att det också finns behov av fler bostadsrätter i denna storlek. När det gäller småhus i äganderätt är det framför allt större bostäder som efterfrågas.



Figur 4.4.1 Kommunernas bedömda behov av typ och storlek på tillkommande bostäder de närmaste tre åren. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

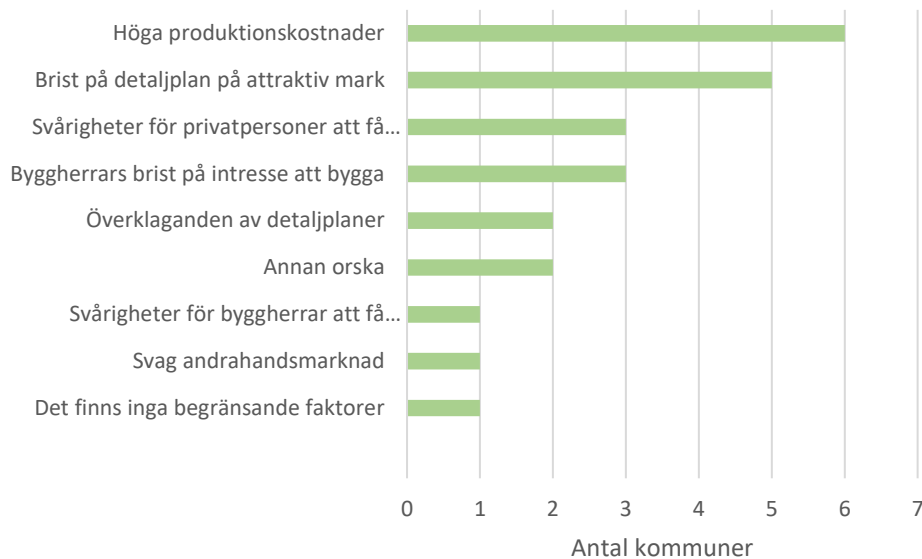
I Västerås och Sala behöver det tillkomma bostäder i alla upplåtelseformer och storlekar. I Fagersta kommun finns det framför allt behov av bostäder om 3 rum och kök. Norbergs kommun uppger att det inte finns något behov av tillkommande bostäder.

4.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Den faktor som flest kommuner anger är höga produktionskostnader. Sex kommuner uppger att höga produktionskostnader är en begränsande faktor, föregående år var det sju kommuner som angav detta skäl i bostadsmarknadsenkäten. Fem kommuner anger att det är brist på detaljplanelagd attraktiv mark. Förra året var det sex kommuner som angav brist på detaljplanelagd mark som en begränsande faktor i bostadsbyggandet.

Tre kommuner, Västerås, Norberg och Hallstahammar, anger svårigheter för privatpersoner att få lån vilket fyra kommuner uppgav 2019. I kommunerna Skinnskatteberg, Norberg, och Köping är byggherrars brist på intresse en orsak som begränsar bostadsbyggandet.

I Västerås och Sala kommun är överklaganden av detaljplaner en begränsande orsak till nybyggnation. En kommun uppger att vinstmarginalen för nybyggnadsprojekt inte är tillräckligt stor för att locka större externa intressenter i större omfattning.



Figur 4.6.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Varje kommun har angivit tre faktorer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

Andra begränsande faktorer som kommunerna nämner är förorenad mark och kulturminnen samt att kommunen har begränsade resurser att ta fram nya detaljplaner.

4.7 Prisutveckling bostäder

Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2019 cirka 2 500 000 kr, baserat på statistik från 1 484 försäljningar av småhus. Bostadspriserna för permanenta småhus steg med 3 procent i såväl riket som Västmanland mellan 2018 och 2019. De senaste fem åren har småhuspriserna ökat med 45 procent i Västmanland vilket kan jämföras med 40 procent under motsvarande tid i riket. Över en 20-årsperiod har priserna för ett småhus ökat med i genomsnitt 220 procent i länet och 212 procent i riket.

Tabell 4.7.1 Medelpriser för småhus i Västmanland 2019 per kommun med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år. Källa: SCB.

Kommun	Antal köp	Medelpris kr	Prisförändring:			
			2018–2019 (1 år)	2014–2019 (5 år)	2009–2019 (10 år)	1999–2019 (20 år)
Skinnskatteberg	50	871	35	60	82	129
Surahammar	110	1 499	-1	57	65	182
Kungsör	73	1 770	11	70	87	220
Hallstahammar	103	1 928	-2	47	59	179
Norberg	64	1 111	10	70	89	185
Västerås	663	3 510	4	42	56	247
Sala	151	2 003	-3	36	54	229
Fagersta	84	1 323	3	60	64	158
Köping	126	2 014	-2	55	63	225
Arboga	60	1 794	13	69	78	191
Västmanlands län	1 484	2 500	3	45	58	220
Hela riket	56 298	3 039	3	40	59	212

4.7.1 Prisutvecklingen i länets kommuner

Småhuspriserna fortsätter att variera inom länet. Det högsta medelpriset återfinns i Västerås kommun med 3 510 000 kr och det lägsta i Skinnskatteberg där medelpriset uppgick till 871 000 kr 2019.

I fyra av länets kommuner sjönk medelpriset vid försäljning mellan 2018 och 2019. I Skinnskatteberg, Kungsör, Norberg, Västerås och Arboga ökade medelpriset i en snabbare takt än genomsnittet för riket. Sett över en femårsperiod har priserna stigit i samtliga av länets kommuner och i nio av tio kommuner har priserna stigit i en snabbare takt än riket. Procentuellt sett har priserna ökat allra mest i Kungsör, Norberg och Arboga. Om vi går 20 år tillbaka har priserna ökat mer än genomsnittet för riket i Västerås, Sala, Köping och Kungsör.

Prisförändringarna är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

4.8 Allmännyttan

Totalt sju av länets kommuner har allmännyttiga bostadsföretag och samtliga har ägardirektiv till det kommunala bostadsföretaget. Fyra av kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten att det har skett förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2019. I Västerås och Sala har allmännyttan byggt 401

respektive 80 bostäder. Under 2019 har länets allmännyttiga bostadsföretag inte genomfört några fastighetsköp. Arbogabostäder har sålt 6 bostäder till Kommunfastigheter i Arboga AB och uppger att motivet är att fastigheten passar bättre in i Kommunfastigheters bestånd. I Hallstahammar har allmännyttan utökat sitt bestånd med 11 bostäder genom ombyggnad. Ingen av kommunerna i Västmanland planerar försäljning av någon del av det allmännyttiga beståndet under 2020.

Tabell 4.8.1 Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd 2019. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

Kommun	Nyproducerade bostäder (antal)	Tillskott vid ombyggnad (antal)	Köpta bostäder (antal)	Sålda bostäder (antal)	Rivna bostäder (antal)
Arboga				6	
Hallstahammar		11			
Sala	80				
Västerås	401	-1		1	
Totalt	481	10	0	7	0

4.9 Statliga stöd till bostäder

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om olika typer av stöd som syftar till att tillgodose behovet av bostäder. Det är stöd för byggande av nya bostäder eller för att förbättra det befintliga beståndet. De flesta stöd söks via Länsstyrelsen men finansieras av andra myndigheter. Fotnoten vid respektive stöd är en direktlänk till det specifika stödets webbplats där det finns mer information kring hur man går tillväga för att söka stödet.

Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation⁵

Bidraget syftar till att möjliggöra bostadsetablering på fastigheter som är belastade med markföroreningar och där ansvar saknas. Alla kommuner som har ett behov av bostäder och ett förorenat område som förhindrar bostadsbyggnad kan söka.

⁵ <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse/>

Stöd till bostäder för äldre⁶

Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnad bland annat av särskilda boendeformer för äldre och av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden såsom trygghetsbostäder. Stöd kan också utgå för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter, så att de fungerar bättre för äldre personer som vill bo kvar.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande⁷

Från den 1 februari 2020 återinfördes investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder i en något förändrad form. Du kan ansöka om stöd om du ska bygga eller bygga om så att det tillkommer nya bostäder. Stödet kan ges till hyresbostäder och kooperativa hyresrätter i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödet gäller också bostäder av en viss typ som det finns brist på i en kommun.

Stöd till bostäder för studerande lämnas till bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola.

Startbidrag för byggemenskaper⁸

För att öka möjligheterna att utveckla bostäder, som passar för olika typer av hushåll, har regeringen beslutat att införa ett startbidrag för byggemenskaper. Stöd till byggemenskaper kan lämnas om en byggemenskap är organiserad i en ekonomisk förening där minst sex medlemmar har satsat 10 000 kronor var. Det måste dessutom vara klart att kommunen medger att flerbostadshuset får byggas på den tilltänkta tomten.

Radonbidrag⁹

Radonbidraget kan sökas av småhusägare i behov av radonsanering. I Sverige har hundratusentals bostäder fortfarande för höga radonhalter. Regeringen har därför beslutat att återinföra bidraget för radonsanering i småhus. Syftet med bidraget är att minska radonhalten i en- och tvåbostadshus och på så vis minska hälsoproblem som är kopplade till radon i bostäder.

Bidrag för att utveckla kapacitet och beredskap i mottagandet av nyanlända¹⁰

Länsstyrelsen kan ge ersättning till kommuner som vill utveckla kapacitet och beredskap i mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn. Vi kan även ge ersättning för att utveckla samverkan mellan kommuner samt mellan kommuner och andra aktörer i syfte att underlätta etableringen i samhället.

⁶ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

⁷ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

⁸ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/byggemenskaper/>

⁹ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/radonbidrag/>

¹⁰ <https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/stat-och-kommun/social-hallbarhet/integration/utveckla-kapacitet-och-beredskap-i-mottagandet-av-nyanlanda.html>

5 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

5.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I arbetet med att uppnå en god bostadsförsörjning finns det ett antal olika verktyg som kommunerna kan använda sig av. De verktyg som tas upp i 2019 års bostadsmarknadsenkät är riktlinjer för bostadsförsörjningen, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom kommunen, samverkan med andra kommuner, bostadsförmedling, förturssystem och hyresgarantier. I tabellen nedan redovisas vilka verktyg länets kommuner använder sig av utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Eftersom Fagersta kommun inte har besvarat dessa frågor i årets enkät används i stället de svar som de lämnade i 2019 års enkät. Utöver de ovan nämnda verktygen är översikts- och detaljplaneringen en viktig del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Tabell 5.1.1 Sammanställning av vilka verktyg för bostadsförsörjningen som länets kommuner använder sig av. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 för Fagersta kommuns svar gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsmarknadsenkäten 2020 för övriga kommuners svar.

	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	Ägardirektiv till allmännyttan	Samverkan inom kommunen	Samverkan med andra kommuner	Bostadsförmedling	Förtur	Hyresgarantier
Skinnskatteberg	X						
Surahammar	X	X	X				
Kungsör	X	X	X	X		X	
Hallstahammar	X	X	X				
Norberg	X		X				
Västerås	X	X	X	X		X	
Sala	X	X	X	X		X	
Fagersta	X		X				
Köping	X	X	X	X			
Arboga	X	X	X				

5.2 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Alla kommuner ska med hjälp av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen gällande det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna som minst innehålla följande tre delar; kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. De uppgifter som presenteras i riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Tabell 5.2.1 Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner och när de senast antogs av kommunfullmäktige. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019 för Fagersta kommuns svar och bostadsmarknadsenkäten 2020 för övriga kommuners svar.

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	Vilket år antogs riktlinjerna senast av kommunfullmäktige?
Skinnskatteberg	Ja	2017
Surahammar	Nej	
Kungsör	Ja	2016
Hallstahammar	Ja	2016
Norberg	Ja	2017
Västerås	Ja	2017
Sala	Ja	2018
Fagersta	Ja	2018
Köping	Ja	2017
Arboga	Nej	

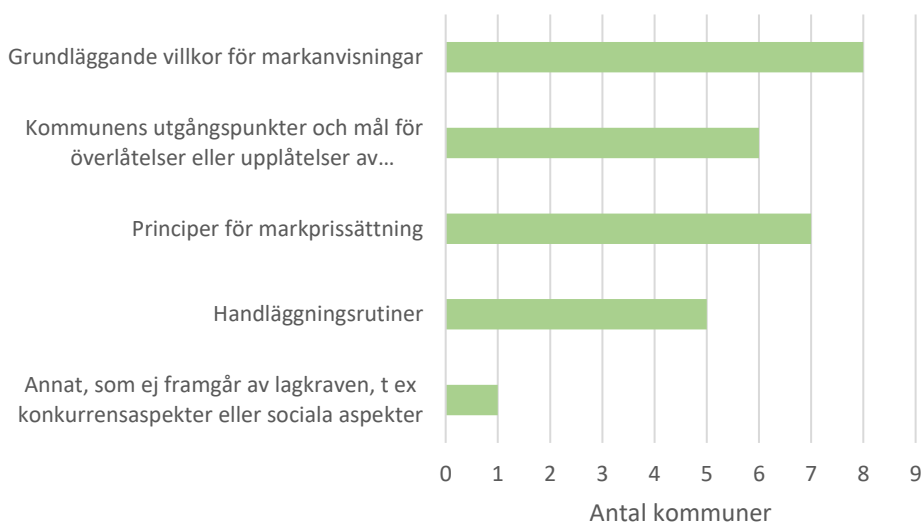
Åtta av länets tio kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppgifterna för Fagersta kommun är från 2019 års bostadsmarknadsenkät eftersom kommunen inte har besvarat dessa frågor i årets enkät. Åtta av länets riktlinjer är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa uppfyller kraven enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arboga kommuns riktlinjer antogs däremot innan lagen trädde i kraft 1 januari 2014 och är därför inte längre aktuella. Kommunen arbetar med att ta fram nya riktlinjer som kommer att skickas ut på samråd inom kort. Surahammars kommun saknar helt riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer tas fram. I och med detta uppmanas samtliga av länets

kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

5.3 Markinnehav och markanvisning

I årets enkät ingår frågor om markinnehav och markanvisning. Samtliga kommuner som har besvarat enkäten uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Sex kommuner planerar att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande (Kungsör, Hallstahammar, Västerås, Sala, Köping, Arboga). Köpings kommun uppger att de löpande bevakar marknaden och agerar om strategiskt belägen mark kommer ut till försäljning. Sju kommuner uppger att de har antagna riktlinjer för markanvisning enligt lag (2014:899). En av kommunerna har antagit riktlinjer för markanvisning före år 2014.



Figur 5.3.1. Sammanställning av innehållet i riktlinjerna för markanvisning. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

5.4 Ägardirektiv till allmännyttan

Ägardirektiv till allmännyttan är det främsta verktyget som kommunerna har i att säkerställa deras bostadsförsörjningsansvar med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Detta får inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten.

Sju av länets kommuner uppger i 2019 års bostadsmarknadsenkät att de har ett allmännyttigt bostadsbolag och alla sju bedrivs som kommunala bostadsaktiebolag. Samtliga av dessa sju kommuner uppger också att de har antagna ägardirektiv.

5.5 Samverkan inom och utom kommunen

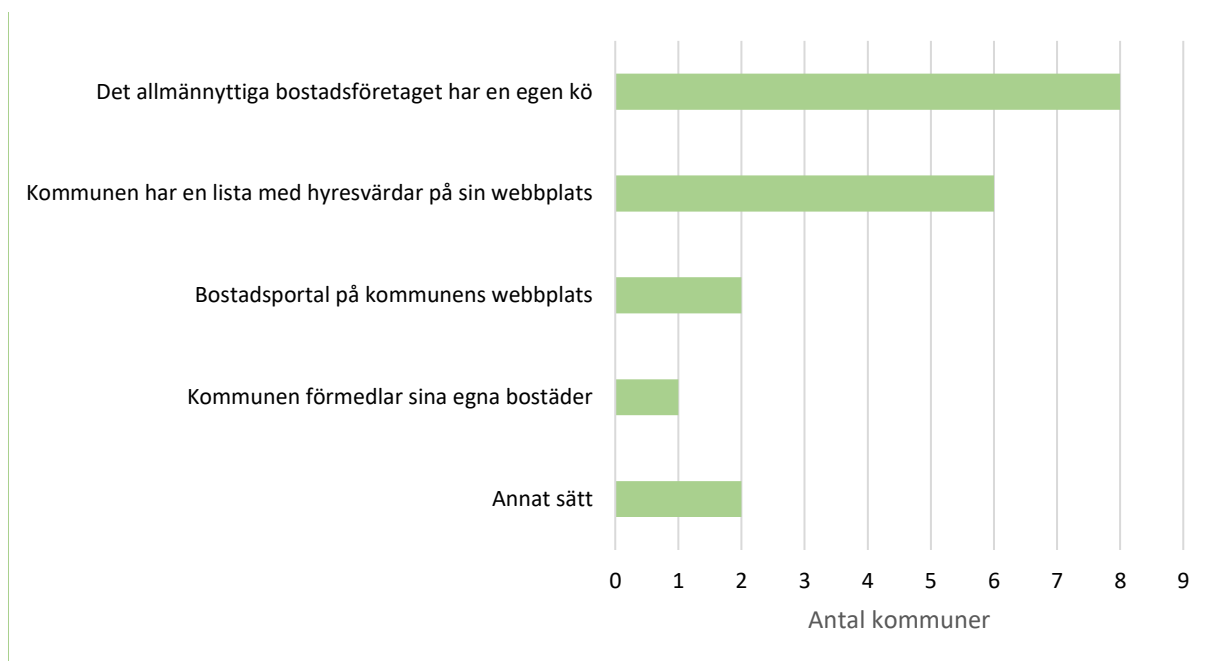
Samtliga kommuner som har besvarat dessa frågor uppger att de har intern samverkan mellan flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. Hur denna interna samverkan går till varierar mellan kommunerna. I vissa kommuner utförs arbetet av en grupp handläggare från olika förvaltningar medan det i andra kommuner är en grupp chefer från olika förvaltningar, och eventuellt även handläggare, som utför arbetet.

Fyra kommuner i länet uppger att de inom planeringen för bostadsförsörjningen samverkar med andra kommuner. Olika typer av samverkan tas upp i enkäten, varav ett exempel är regionala möten med Länsstyrelsen om bostadsmarknaden. En kommun nämner att de besvarar remisser på angränsande kommuners bostadsförsörjningsplaner. En annan typ av samarbete i länet är Västra Mälardalen i samverkan som är en ekonomisk förening omfattande kommunerna Köping, Arboga och Kungsör samt företagarföreningar och näringsliv i de tre kommunerna. Samverkan inom denna förening gäller bland annat frågor kring tillväxt och näringslivsutveckling. Västerås kommun informerar om samarbetet 4 Mälärstäder, som är ett samarbete mellan kommunerna Västerås, Enköping, Eskilstuna och Strängnäs.

5.6 Bostadsförmedling och förtur

En kommunal bostadsförmedling definieras som en serviceinstans där bostäder från olika fastighetsägare kan förmedlas. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I Västmanlands län har ingen kommun en bostadsförmedling enligt denna definition. Skinnskattebergs kommun uppger att det finns en kommunal förmedling av bostäder men den förmedlar endast kommunens egna bostäder.

I åtta av länets tio kommuner har däremot det allmännyttiga bostadsbolaget ett eget kösystem och i sex kommuner finns det en lista med hyresvärdar på kommunen webbplats. Västerås kommun har handlat upp vissa tjänster av företaget Bostad Västerås AB som erbjuder information om bostäder inom kommunen, studentbostadsförmedling, tomt- och småhuskö, samt vissa tjänster som köps av privata bostadsföretag för att sköta deras bostadsköer. Två kommuner har en bostadsportal på den egna webbplatsen.



Figur 5.6.1 Sammanställning av vilken service som bostadssökande får i länets kommuner.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020.

Sex kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de inte har gett någon form av förtur för att få en bostad under 2019. Vilka som beviljas förtur varierar mellan kommunerna. Bland förtursgrunderna nämns personer som har fått arbete i den aktuella kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. En kommun beviljar förtur om någon erbjuds arbete i kommunens förvaltningar eller bolag och inte redan bor i kommunen. Även studenter, ungdomar, äldre och personer med lättare funktionsnedsättningar har beviljats förtur i enstaka kommuner. En kommun uppger att personer har fått förtur då de har varit tvungna att flytta till följd av stamreovering i fastigheten. En annan kommun skriver att social förtur har beviljats till personer som står utanför bostadsmarknaden.

5.7 Hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som egentligen har tillräckligt god ekonomi för ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan exempelvis handla om att personen är projektanställd, men att hyresvärden har krav på tillsvidareanställning för att erbjuda ett hyreskontrakt. Kommuner som väljer att använda sig av kommunala hyresgarantier kan ansöka om statligt bidrag hos Boverket för varje lämnad garanti.

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten 2019 är det ingen av länets kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier i dagsläget och det finns heller inte någon kommun som uppger att de har för avsikt att använda sig av det i framtiden.

6 Slutsatser

I detta kapitel redogörs det för vilka slutsatser som kan dras kring bostadsmarknaden i Västmanlands län. Här redovisas också hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och hur Länsstyrelsen uppfyller lagkravet om att lämna råd, information och underlag till kommunerna i planeringen av bostadsförsörjningen samt verkar för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd.

Slutsatser om bostadsmarknaden i Västmanlands län

Befolkningen ökar fortfarande, men inte i samma takt som tidigare

Befolkningen i Västmanlands län ökade med drygt 1 900 personer under 2019 vilket är en lägre ökning än vad länet har haft de senaste åren. I hälften av länets kommuner minskade befolkningen medan Västerås kommun ökade i snabbare takt än genomsnittet för riket.

Åldersfördelningen i länet med en lägre andel invånare i de yrkesverksamma åldrarna innebär att försörjningskvoten är högre än genomsnittet för riket.

Länet har en omfattande pendling till och från omgivande län som ökar kontinuerligt. Flest pendlar till Stockholms län följt av Uppsala och Södermanlands län. Pendlingen till Västmanland är mest omfattande från Uppsala, Södermanland och Stockholms län i nu nämnd ordning. Män pendlar i betydligt högre utsträckning än kvinnor.

Fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet

Under 2018 och 2019 färdigställdes det fler bostäder i Västmanlands län än någon gång tidigare under 2000-talet. Men enligt kommunernas bedömningar är det fortfarande underskott på bostäder i två tredjedelar av länets kommuner.

Enligt kommunernas bedömningar kommer det att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 2 900 bostäder de närmaste två åren. Kommunernas bedömningar ligger ofta något högre än vad som verkligen kommer igång under året. I år ökar dessutom osäkerheten på grund av coronapandemin, vars konsekvenser vi ännu inte till fullo kan bedöma. Eftersom kommunerna besvarade enkäten i början av året är det mycket som talar för att antalet påbörjade bostäder 2020 och 2021 kommer att vara lägre än kommunernas bedömningar.

Bostadspriserna för permanenta småhus steg enligt SCB med 3 procent i såväl riket som Västmanland mellan 2018 och 2019. Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2019 cirka 2 500 000 kr.

Fortsatt underskott på bostäder men viss förbättring i sikte

Det är fortfarande underskott på bostäder i stora delar av länet, men efter en i stort sett oförändrad situation under en följd av år, går det i år att skönja en viss

förbättring av bostadsmarknadsläget i delar av länet. Det gäller såväl kommunernas bedömningar av situationen i kommunen som helhet, på centralorterna och i kommunernas övriga delar. När enkäten besvarades i januari såg även bostadssituationen för ungdomar bättre ut än på flera år. Det kan finnas flera förklaringar, en bidragande orsak kan vara att det har tillkommit fler bostäder de senaste åren. Befolkningen minskade också i hälften av länets kommuner under 2019, vilket även det kan ha en inverkan på bostadsmarknaden.

Många nyanlända väljer själva att bosätta sig i länet samtidigt som anvisningarna minskar

Samtliga kommuner är attraktiva för nyanlända och det är många som väljer att bosätta sig i länet på egen hand. Mottagande på anvisning minskar men många kommer fortfarande som anhöriga till de som kommit tidigare år. Länsstyrelsen i Västmanland har fått signaler från hälften av länets kommuner att det även förekommer att andra kommuner placerar sina nyanlända i Västmanland.

Nyanlända har mycket svag förankring på bostadsmarknaden och får ofta acceptera otrygga och undermåliga boendeformer och inte sällan oskäligen hyresnivåer. Ensamkommande barn/unga är en utsatt grupp som ofta har särskilt svårt att få en egen bostad. Det gäller även anhöriga till ensamkommande eftersom de inte har rätt till hjälp med detta. Ungdomarna är inte ansvariga för att ordna boende till familjen men kan trots det känna ett sådant ansvar.

Utmaningen är att få fram bostäder för alla

Många människor har i dag svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden. De nyproducerade bostäderna har höga priser respektive hyresnivåer som hushåll med lägre inkomster ofta inte har råd med. Det är därför en utmaning att få fram lösningar för dem som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Detta är en fråga som kommunerna inte kan lösa ensamma utan som kräver samverkan mellan bostadsmarknadens samtliga aktörer.

Höga produktionskostnader och brist på attraktiv planlagd mark begränsar bostadsbyggandet

De faktorer som flest kommuner framhåller som begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, brist på attraktiv planlagd mark och svårigheter för privatpersoner att få lån.

Hur kommunerna lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i åtta av tio kommuner

Åtta av länets tio kommuner uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samtliga är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att alla uppfyller kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. En av de kommuner som saknar aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen arbetar aktivt med att ta fram nya riktlinjer. Enligt lagen om kommunernas

bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen vill därmed uppmana länets samtliga kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

Hur Länsstyrelsen arbetar med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning samt verkar för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd

Råd och information

Länsstyrelsen lämnar råd och information till länets kommuner avseende bostadsfrågor och bostadsförsörjning i planarbeten, översikts- och detaljplaner samt i övrig dialog. Rådgivning sker också i samråd om riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsförsörjningsprogram. Det sker ett kontinuerligt arbete för att utveckla Länsstyrelsens rådgivning till kommunerna.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt för att utveckla formerna för mellankommunal samordning kring bostäder och bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsförsörjningsprogram påtalar Länsstyrelsen också behovet och möjligheten till samverkan mellan kommuner samt bidrar med ett regionalt perspektiv.

I Västmanland finns sedan 2019 en strukturerad samverkan mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner kring våldsutsatta som behöver byta bostadsort efter placering i skyddat boende. Samverkan syftar till att möjliggöra olika lösningar för att få en ny bostad på annan ort samt att ta tillvara på samordningsvinster mellan kommunerna. Behovet att byta bostadsort kan bland annat bero på rådande bostadsmarknad samt den rädsla som ofta finns hos den våldsutsatta för att återvända till hemkommunen.

Ingår i Länsstyrelsens rapportserie
ISSN 0284 - 8813

Har du frågor eller önskar fler exemplar, kontakta
Länsstyrelsen i Västmanlands län, 721 86 Västerås

Tfn 010-224 90 00 | Fax 010-224 91 10 | E-post: vastmanland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/vastmanland