



Länsstyrelsen
Västmanlands län



Bostadsmarknadsanalys 2016

Västmanlands län

Juni 2016

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2016:11

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2016 Västmanlands län
Juni 2016

Författare: Ulrika Nilsson, Simon Bölling, Elenor Sibborn
Projektgrupp: Ulrika Nilsson, Bo Bertilsson, Magnus Johansson,
Elenor Sibborn, Simon Bölling

Länsstyrelsen i Västmanlands Län

Diarienummer: 405-2841-2016

Kartmaterial: Caroline Sindemark

Omslagsbild: Scandinav bildbyrå, Kim Lill, Kerstin Alvinge

Förord

Bostadsmarknadsanalysen för Västmanlands län är en del i Länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket.

Rapporten grundar sig huvudsakligen på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och som länsstyrelserna sammanställer. Bostadsfrågorna är centrala när det gäller möjligheten till regional tillväxt och utveckling och de är tätt förknippade med en fungerande arbets- och studiemarknad med hög tillgänglighet. Som kunskapsunderlag och stöd för kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning beskrivs i rapporten några viktiga förutsättningar avseende demografi, infrastruktur, pendling och prisutveckling för bostäder i länet. I rapporten återges också delar av vad som framkom om invånarnas syn på sitt boende i den attitydundersökning som Statistiska centralbyrån genomförde hos invånarna i Västmanlands län 2015, på uppdrag av Länsstyrelsen och Landstinget i Västmanland.

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten ska kunna inspirera länets kommuner att arbeta vidare med bostadsförsörjningsfrågorna och den strategiska bostadsplaneringen och att rapporten också ska kunna ligga till grund för samverkan mellan aktörer på kommunal, regional och nationell nivå.

Ulrika Nilsson

Chef Samhällsbyggnadsenheten

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Inledning	7
2 Bakgrund.....	8
2.1 Demografi	8
2.2 Infrastruktur och pendling.....	12
3 Läget på bostadsmarknaden	16
3.1 Allmänt.....	16
3.2 Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	18
4 Bostäder och bostadsbyggande	25
4.1 Prisutveckling bostäder.....	25
4.2 Bostadsbyggande i länet 2015.....	26
4.3 Boverkets prognos för byggbehov 2012-2025.....	28
4.4 Allmännyttan	29
4.5 Kommunernas bedömning av behov av bostäder	30
4.6 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2016-2017.....	31
4.7 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	34
4.8 Tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet	35
5 Bo i Västmanland – så tycker invånarna.....	37
5.1 Faktorer i boendemiljön som påverkar trivsel och nöjdhet.....	37
5.2 Byta bostad.....	39
6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	41
6.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen	42
6.2 Ägardirektiv till allmännyttan	43
6.3 Samverkan inom och mellan kommuner	43
6.4 Förmedling av bostäder	43
6.5 Kommunala hyresgarantier	44
6.6 Mark och riktlinjer för markanvisning.....	45
6.7 Byggbar mark i kommunerna	48
7 Slutsatser	50

Sammanfattning

- **Länets befolkning ökar, men det gör också försörjningskvoten**
Det är av yttersta vikt för länet att andelen invånare i arbetsför ålder ökar. Kommunerna har en utmaning i sitt utvecklingsarbete att aktivt arbeta för att attrahera såväl utflyttade som potentiella nya invånare i arbetsför ålder.
- **Det råder bostadsbrist i alla kommuner och bostadsbristen kommer att hålla i sig**
Länets kommuner har på bara ett par år gått från ett läge där flertalet kommuner bedömt att det råder balans eller finns ett överskott av bostäder i kommunen som helhet till att det 2016 råder underskott på bostäder i alla kommuner. Kommunerna bedömer också att bostadsbristen kommer att kvarstå om fem år. I många kommuner har kötiderna för lägenheter ökat och varierar mellan ett och fem år i centralorterna. En generell bostadsbrist gör att det blir extra svårt för utsatta grupper att få bostad.
- **Det behöver byggas 1000 lägenheter per år i länet**
2015 understeg antalet färdigställda bostäder länets mål för bostadsbyggande med råge, då endast 584 bostäder färdigställdes totalt i länet. Samtidigt påbörjades nära 1200 bostäder under 2015, varför antalet färdigställda bostäder bör bli högre 2016 än 2015. Medelpriset för småhus ökade under 2015 med 12 procent och ligger nu på över två miljoner kronor.
- **Det behöver byggas små och medelstora lägenheter, främst hyresrätter**
Det råder brist på både små och stora lägenheter och det är främst hyresrätter som behöver byggas. Tillgång till hyresrätter gynnar möjligheten för resurssvaga grupper att få tillgång till bostad. Ungdomar och studenter efterfrågar små lägenheter. När det gäller bostäder för nyanlända råder det brist på både stora och små lägenheter. Höga krav både vad gäller inkomst som anställning gör det ytterligare svårt för nyanlända att få tillgång till bostäder.
- **Överklagande av detaljplaner är ingen begränsande faktor för bostadsbyggande i länet**
Vare sig överklagande av detaljplaner, brist på infrastruktur eller buller anses av kommunerna vara begränsande faktorer för bostadsbyggandet. Höga produktionskostnader, att det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande, hårda lånevillkor samt en svag andrahandsmarknad för bostäder anses istället vara de främsta begränsande faktorerna för bostadsbyggande.
- **Byggbar mark finns tillgänglig men saknar ofta attraktionskraft**
Många kommuner har gällande detaljplaner, men det saknas intressenter

som vill bygga. Det är också stora skillnader mellan kommunerna avseende planverksamhet och ambitionen för bostadsbyggande.

- **Merparten av länets kommuner lever inte upp till det lagstadgade kommunala bostadsförsörjningsansvaret**
 Av årets bostadsmarknadsenkät framgår att det endast är tre av länets kommuner (Västerås, Sala och Arboga) som har riktlinjer för bostadsförsörjning enligt kommunernas lagstadgade bostadsförsörjningsansvar. Det är endast Västerås som anger att riktlinjerna innehåller alla de fyra punkter som enligt lagen ska ingå.
- **Användningen av strategiska verktyg för bostadsförsörjning kan öka**
 Kommunerna har ett flertal verktyg för att strategiskt arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna, t ex riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan mellan kommuner, kommunala hyresgarantier, markpolitik och riktlinjer för markanvisning. Flera av de verktyg för bostadsförsörjning som finns används inte av länets kommuner. Här finns en potential i att skapa kunskap om verktygen genom samverkan och kunskapsuppbyggnad.
- **Råd och information**
 Resultatet av bostadsmarknadsanalysen presenteras varje år vid plan- och byggträffar som Länsstyrelsen anordnar för kommunernas tjänstemän på plan- och bygglovsenheter. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter avseende bostadsfrågor och bostadsförsörjning vid yttrande över översiktsplaner. Som en del i att skapa dialog med bostadsmarknadens olika aktörer och dela kunskap anordnar Länsstyrelsen bostadsseminarier med olika teman.
- **Underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning**
 Länsstyrelsen har påbörjat ett arbete för att utveckla formerna för samverkan med kommunerna kring bostäder och bostadsförsörjning samt för att ge råd och stöd till kommunerna, t ex vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer påtalar Länsstyrelsen också behov och möjlighet till samverkan mellan kommuner.
- **Länsstyrelsens arbete med att stötta kommunerna i deras strategiska bostadsförsörjningsarbete kan utvecklas vidare**
 Länsstyrelsen har en roll att fylla när det gäller att utveckla dialogen och kunskapen om betydelsen av olika verktyg för strategisk bostadsförsörjning. Detsamma gäller avseende att utveckla en bredare arena för mellankommunal dialog och erfarenhetsåterföring om och kring bostadsförsörjning. Länsstyrelsen kommer under hösten 2016 att bjuda in ansvariga för strategiska bostadsförsörjningsfrågor i kommunerna för att ha en fördjupad dialog kring bostadsmarknadsanalysen och hur vi i länet tillsammans kan arbeta för ökat bostadsbyggande och en utvecklad bostadsmarknad.

1 Inledning

Länsstyrelsen har uppdraget ¹ att varje år analysera bostadsmarknaden i länet och redovisa analysen i en rapport till Boverket. Förutom den regionala bostadsmarknadsanalysen ska rapporten även innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar samt hur länsstyrelserna arbetar med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen². Rapporten ska också beskriva hur länsstyrelserna arbetar för att uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och hur länsstyrelserna verkar för att en sådan samordning kommer till stånd.

Denna rapport grundar sig på de svar som kommunerna lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Organisatorisk tillhörighet och funktion hos den eller de som besvarar enkäten i respektive kommun skiljer sig åt mellan kommunerna, liksom de system för att samla in och tolka information som kommunerna använder sig av. I rapporten beskrivs situationen på bostadsmarknaden i Västmanlands län. Viktiga underlag till analysen är förutom information från bostadsmarknadsenkäten 2016, även information kring bostadsbyggande från SCB samt den attitydundersökning som genomfördes under hösten 2015 och som delvis berör situationen på bostadsmarknaden.

Efter detta inledande kapitel disponeras rapporten så att kapitel 2 ger en generell beskrivning av viktiga förutsättningar relaterade till bostadsmarknaden i Västmanlands län. Resultat från bostadsmarknadsenkäten redovisas i kapitel 3, 4 och 6. I kapitel 5 redovisas resultat från attitydundersökningen i länet från 2015. I kapitel 7 redovisas några slutsatser om bostadsmarknaden i länet. Där sammanfattas även hur kommunerna och Länsstyrelsen i Västmanlands län fullgör de uppgifter som presenteras i det första stycket ovan.

¹ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2 Bakgrund

2.1 Demografi

Befolkningsutveckling

Västmanlands befolkning uppgick i slutet av 2015 till 264 276 personer. Det innebär en ökning på 2 573 personer (en procent) jämfört med 2014, vilket är en något mindre ökning jämfört med tidigare år. Antalet män ökade mer än antalet kvinnor. Samtidigt ökade Sveriges befolkning med över 103 000 personer under 2015 till 9 851 017 personer, enligt SCB. Folkökningen är den hittills största antalsmässiga förändringen mellan två år.

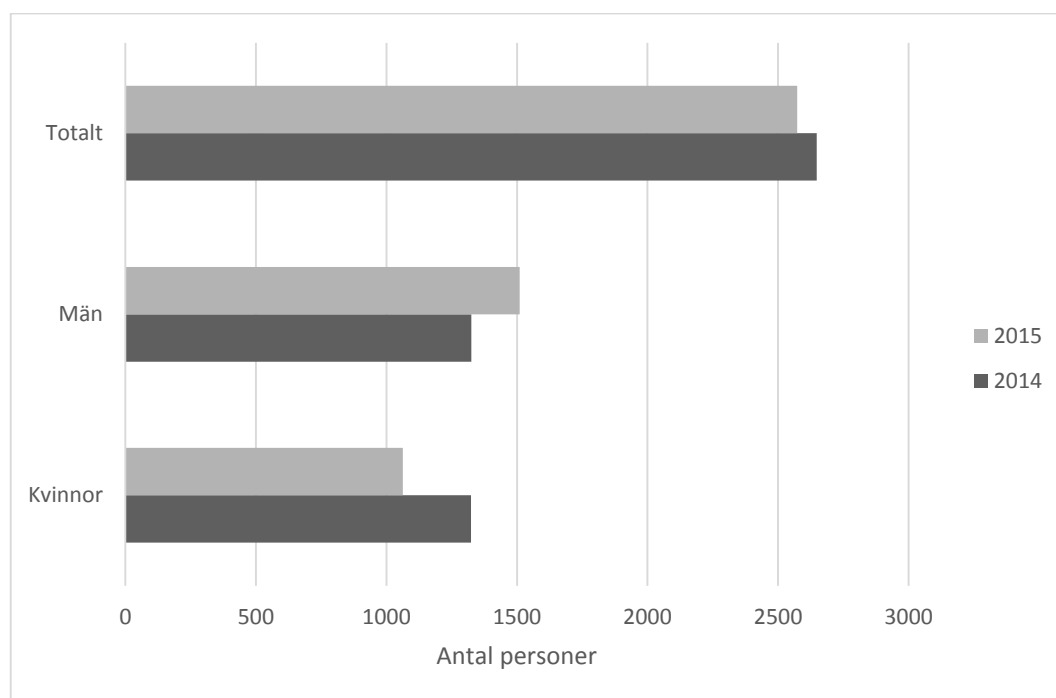


Bild 2.1.1 Befolkningsökningen i Västmanlands län 2014 och 2015, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor. Källa: SCB

Befolkningsökningen berodde både på ett positivt födelsenetto och på ett positivt flyttnetto. Under 2015 föddes totalt 2 898 barn i länet, samtidigt som 2 607 personer avled. Födelsenettet för 2015 var 291 personer. Under 2015 flyttade 7 692 personer till Västmanland från andra län, samtidigt som 7 590 personer flyttade till andra län. Flyttnettet inom Sverige blev därmed 102 personer. 3 429 personer flyttade till länet från andra länder, samtidigt som 1 271 personer flyttade till andra länder. Det utrikes flyttnettet blev därmed 2 158 personer.

Födelsenetto (antal personer)			Flyttnetto övriga län (antal personer)			Flyttnetto utrikes (antal personer)			Juste- ring*
Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	
20	271	291	137	-35	102	891	1267	2158	22

Bild 2.1.2 Befolkningsökningen i Västmanlands län 2015 fördelat på födelsenetto och flyttnetto.

*) Befolkningsförändringar före 1 januari 2015 som inte registrerats förrän efter 1 februari 2015

Källa: SCB

Kommun	Befolkning 2014	Befolkning 2015	Ökning (antal)	Ökning (procent)
Arboga	13 631	13 858	227	1,7
Fagersta	13 133	13 286	153	1,2
Hallstahammar	15 596	15 645	49	0,3
Kungsör	8 269	8 343	74	0,9
Köping	25 376	25 557	181	0,7
Norberg	5 719	5 803	84	1,5
Sala	21 925	22 109	184	0,8
Skinnskatteberg	4 434	4 472	38	0,9
Surahammar	9 918	9 985	67	0,7
Västerås	143 702	145 218	1 516	1,1
Västmanlands län	261 703	264 276	2 573	1,0
Riket	9 747 355	9 851 017	103 662	1,1

Bild 2.1.3 Befolkning Västmanlands län 2014 och 2015, fördelat per kommun. Källa: SCB

Det råder stora variationer mellan kommunerna i länet. Västerås kommun, där omkring hälften av länets befolkning bor, stod för den största delen av befolkningsökningen i länet. I Västerås ökade invånarantalet med drygt 1 500 personer. Arboga kommun hade den högsta ökningstakten. Endast Västerås och Fagersta hade ett positivt födelseöverskott, dvs. det var fler som föddes än som avled under året. Sammantaget var dock befolkningsutvecklingen positiv i alla länets kommuner.

Befolkningsstruktur

SCB:s befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 0-19 år och 20-64 år är något lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2015, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre är högre. En högre andel äldre innebär att försörjningskvoten³ ökar. Försörjningskvoten är ett mått på hur många yngre (0-19 år) och äldre (65 år och äldre) det finns i förhållande till antalet personer i de mest yrkesaktiva åldrarna 20-64 år. Ju högre kvoten är desto större blir försörjningsbördan för dem som är mellan 20-64 år.

Åldersgrupp (år)	Västmanlands län				Riket	
	Antal personer		Andel personer (%)		Andel personer (%)	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0-19	28 659	30 586	10,8	11,6	11,0	11,7
20-64	72 168	75 411	27,3	28,5	28,3	29,2
65-	30 883	26 569	11,7	10,1	10,7	9,1
Totalt:	131 710	132 566	49,8	50,2	50,0	50,0

Bild 2.1.4 Folkmängd Västmanlands län och Riket 2015, fördelat per åldersgrupp. Källa: SCB

³ Försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0-19 år och antal personer 65 år och äldre, dividerat med antal personer 20-64 år och multiplicerat med 100.

Kommun/Region	Antal 0-19 år och 65+	Antal 20-64 år	Försörjningskvot
Arboga	6 472	7 386	87,6
Fagersta	6 120	7 166	85,4
Hallstahammar	7 245	8 400	86,3
Kungsör	3 900	4 443	87,8
Köping	11 590	13 967	83,0
Norberg	2 691	3 112	86,5
Sala	10 110	11 999	84,3
Skinnskatteberg	2 128	2 344	90,8
Surahammar	4 677	5 308	88,1
Västerås	61 764	83 454	74,0
Västmanlands län	116 697	147 579	79,1
Riket	4 186 842	5 664 175	73,9

Bild 2.1.5 Försörjningskvoten 2015 i kommunerna i Västmanlands län, samt i riket. Källa: SCB/RAMS

Mellan 2010 och 2015 visar SCB:s befolkningsstatistik att försörjningskvoten har ökat med 3,6 enheter i Västmanlands län, jämfört med 2,5 i riket som helhet. De kommuner vars försörjningskvot under samma period har ökat mest är Skinnskatteberg (+8,9), Surahammar (+7,4) och Kungsör (+6,1). Det är mycket troligt att försörjningskvoten fortsätter att öka framöver⁴.

Västmanlands län hade 2015 en försörjningskvot på 79,1 vilket innebär att det per 100 personer fanns 79 personer som var yngre eller äldre än 20-64 år. Försörjningskvoten för riket som helhet var vid samma tidpunkt 73,9.

Alla kommuner i Västmanlands län har en försörjningskvot som ligger högre än riket. Högst är kvoten i Skinnskatteberg (90,8), Surahammar (88,1), Kungsör (87,8) och Arboga (87,6) och lägst är den i Västerås (74).

⁴ Se text Långtidsutredningen 2015.

Kommun/Region	Försörjningskvot	
	2010	2015
Arboga	85,3	87,6
Fagersta	80,3	85,4
Hallstahammar	82,4	86,3
Kungsör	81,7	87,8
Köping	77,9	83,0
Norberg	80,7	86,5
Sala	78,9	84,3
Skinnskatteberg	81,9	90,8
Surahammar	80,7	88,1
Västerås	71,5	74,0
Västmanlands län	75,5	79,1
Riket	71,4	73,9

Bild 2.1.6 Försörjningskvotens förändring mellan 2010 och 2015 i Västmanlands län och riket. Källa: SCB/RAMS

2.2 Infrastruktur och pendling

Infrastruktur

Västmanlands län är en del av Mälardalen och Östra Mellansverige och 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.

Effektiva och robusta person- och godstransporter är en viktig förutsättning för en fortsatt utveckling av näringslivet i länet. Den kompetens som företagen söker finns många gånger såväl utom länet som utom landet. För att attrahera arbetskraft med rätt kompetens är fungerande infrastruktur för arbetspendling centralt och många gånger avgörande.

Förutsättningarna för pendling är goda då Västmanlands län korsas av fem banor för persontrafik och nio av länets tio kommunhuvudorter har järnvägsstationer med resandeutbyte. Länet är också välförsörjt när det gäller vägar med E18, E20 och v 56 mellan Norrköping och Gävle som passerar länet via Västerås och Sala.

Alla länets större regionala vägar kommer under 2016 att vara utbyggda med mitträcke, vilket innebär hög trafiksäkerhet för bilar och lastbilar som trafikerar vägarna. För att ytterligare förstärka möjligheterna till pendling behöver framförallt järnvägen rustas upp och utvecklas.

Mälarsjöfarten med viktiga hamnar i Västerås och Köping är en tillgång i Östra Mellansverige när det gäller möjligheterna att överföra gods mellan olika trafikslag. I anslutning till Västerås med sin hamn sammanstrålar Mäljarbanan och stråket Sala-Oxelösund på järnvägssidan och E18, väg 56 Norrköping-Gävle och riksväg 66 mellan Västerås och Ludvika på vägsidan. Strax väster om Västerås ansluter Bergslagspendeln till Mäljarbanan.

Pendling

Västmanland län har två lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) enligt SCB:s indelning, Västerås och Fagersta⁵. Statistik från SCB över antalet förvärvsarbetande pendlare visar att pendlingen ut från länet ökade mellan 2004 och 2014, framförallt till Stockholms län, Södermanland (Eskilstuna), Dalarna och Örebro. Pendling från omgivande län till Västmanland ökade också mellan 2004 och 2014, där den största ökningen skett från Uppsala län följt av Södermanlands län. Den stora ökningen från Uppsala till Västmanland beror delvis på att Heby kommun under perioden bytt län från Västmanlands län till Uppsala län.

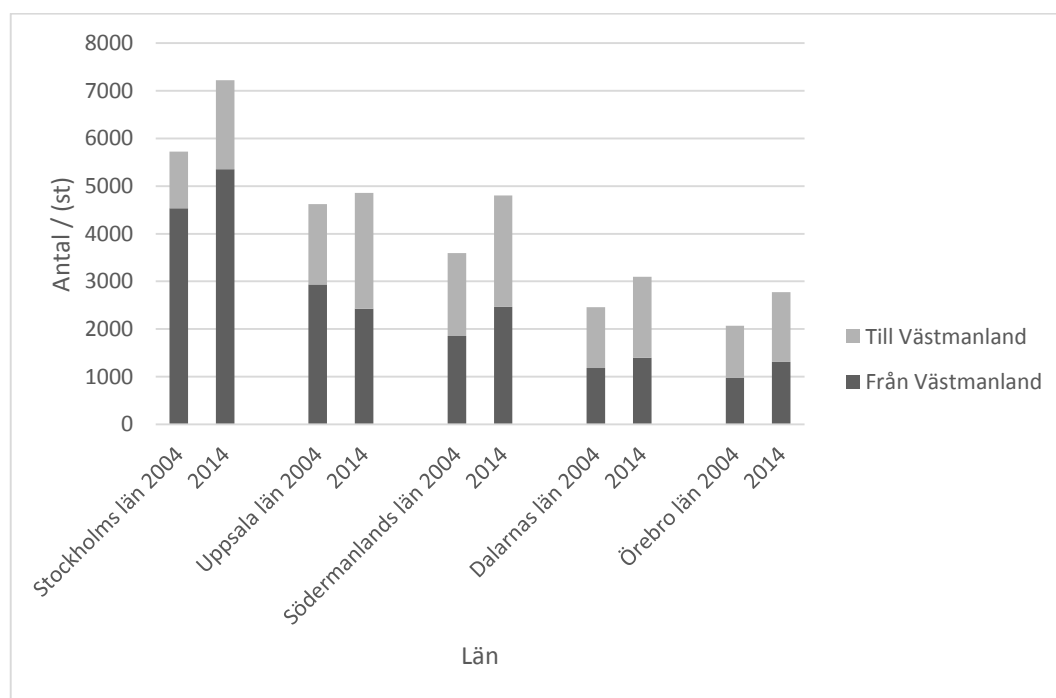


Bild 2.2.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgräns år 2004-2014. Källa: SCB

⁵ Fagersta lokala arbetsmarknadsregion avser Fagersta, Skinnskatteberg och Norberg. Västerås lokala arbetsmarknadsregion avser övriga sju kommuner i länet.

Män pendlar i högre utsträckning än kvinnor. Detta gäller såväl inom länet som till omgivande län. Antalet kvinnor som pendlar över länsgräns ökade dock mer procentuellt sett, än antalet män som pendlar, under perioden 2004-2014.

Statistik över antalet pendlare visar att pendlingen mellan 2004 och 2014 ökar inom LA-region Västerås. Pendlingen ökar också mellan orterna Fagersta och Västerås. Inom länet finns de största pendlingsströmmarna mellan Västerås och orterna Hallstahammar, Sala, Surahammar samt Köping.

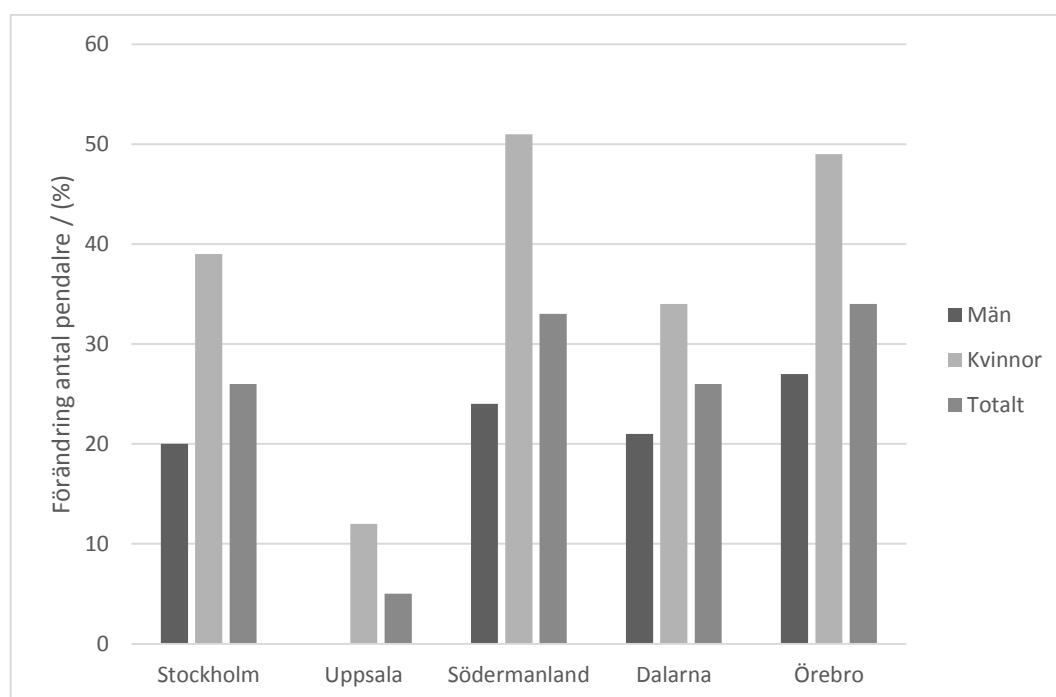


Bild 2.2.2 Förändring antal pendlare mellan Västmanlands län och omgivande län 2004-2014 (procent). Källa: SCB

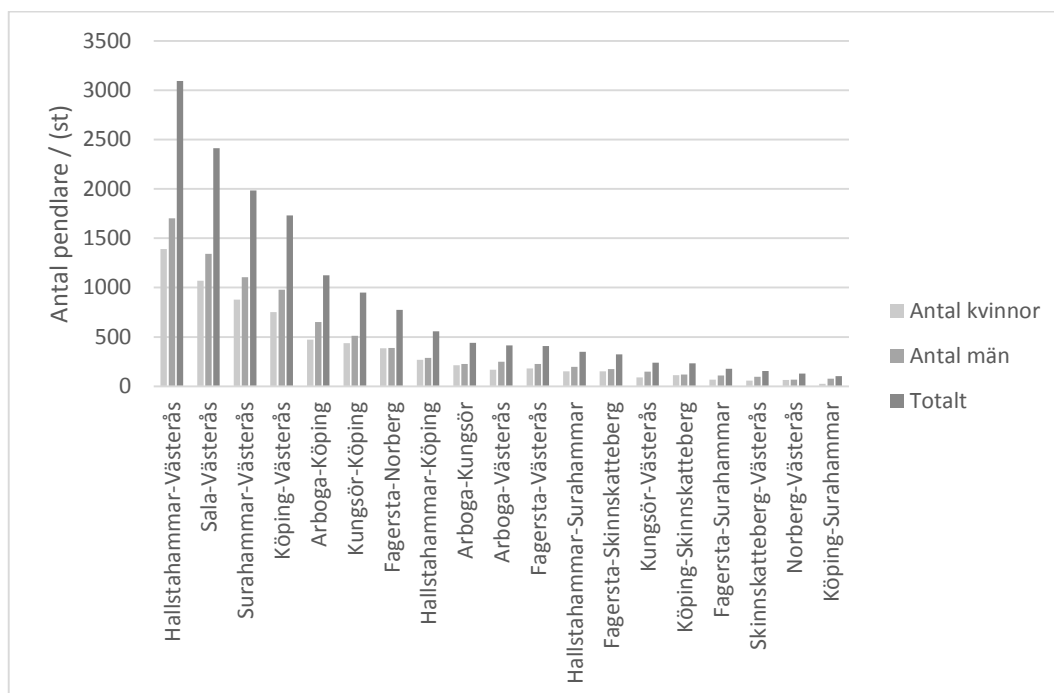


Bild 2.2.3 Antal pendlare mellan kommuner inom Västmanlands län 2014, fördelat på män och kvinnor. Diagrammet visar kommuner med totalt antal pendlare fler än 100 stycken. Källa: SCB

3 Läget på bostadsmarknaden

3.1 Allmänt

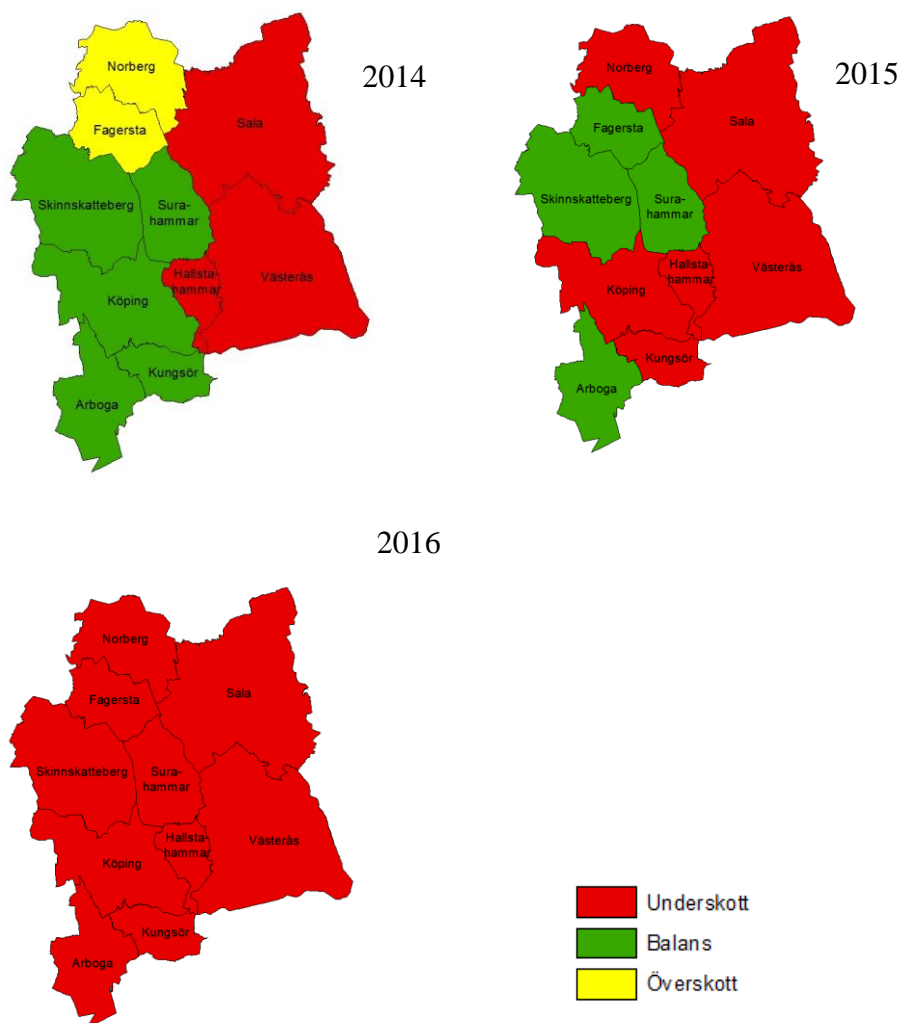


Bild 3.1.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Källa Bostadsmarknadsenkäterna 2014, 2015 och 2016

I 2016 års bostadsmarknadsenkät bedömer alla länets kommuner att det råder brist på bostäder såväl på centralorten eller i innerstaden som i kommunen som helhet. Länets kommuner har på bara ett par år gått från ett läge där flertalet kommuner

bedömt att det rådde balans⁶ eller fanns ett överskott av bostäder i kommunen som helhet till att det 2016 råder underskott på bostäder i alla kommuner.

Läget är liknande avseende centralorten/innerstaden där hälften av kommunerna 2014 bedömde att det rådde balans eller fanns ett överskott av bostäder medan de 2016 bedömer att det finns ett underskott på bostäder i alla kommuner.

Fem av länets tio kommuner bedömer 2016 att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. 2014 gjorde åtta av kommunerna bedömningen att det rådde balans eller fanns ett överskott av bostäder i kommunen.

Kommun	På centralorten/ I innerstaden			I kommunens övriga delar		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Skinnskatteberg	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Surahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Balans	Underskott
Kungsör	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Fagersta	Överskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans

*Bild 3.1.2 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens centralort/innerstad respektive i kommunens övriga delar i januari 2014, 2015 och 2016.
Källa Bostadsmarknadsenkäterna 2014, 2015 och 2016*

Kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten att en generell bostadsbrist gör att det blir extra svårt för utsatta grupper att få bostad. Några kommuner anger också specifikt att det saknas bostäder för ungdomar, boenden för 55+ (seniorboenden), tillgänglighetsanpassade lägenheter för äldre samt bostäder för asylsökande som fått uppehållstillstånd.

Några kommuner konstaterar att kötiderna för att få en hyreslägenhet har ökat och kan variera från ett år, upp till tre till fem år i centralorterna.

⁶ Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan, enligt definitionen i bostadsmarknadsenkäten 2016. Med överskott avses att det ständigt finns fler lediga hyresrätter eller bostäder till salu än vad som efterfrågas och med underskott avses att behov och efterfrågan är större än utbudet.

När kommunerna blickar fem år framåt i tiden bedömer sju av länets kommuner att det kommer att råda bostadsbrist i kommunerna som helhet, både på centralorten/innerstaden och i kommunernas övriga delar. Kungsörs kommun bedömer att det kommer att råda balans på bostadsmarknaden i hela kommunen, medan Fagersta och Köpings kommuner bedömer att det kommer att vara ett underskott av bostäder i kommunen som helhet och på centralorten/ i innerstaden, samtidigt som det kommer att råda balans i kommunens övriga delar.

3.2 Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Bostäder för ungdomar (19-25 år)

Nio av länets tio kommuner bedömer att det råder brist i kommunen avseende bostäder för ungdomar i åldern 19-25 år. Kungsörs kommun bedömer att utbudet på bostadsmarknaden motsvarar behov och efterfrågan för denna grupp.

Kommunerna anger att bristen dels beror på att det generellt finns få lediga bostäder, dels att det finns för få lediga små bostäder. Någon kommun anger också att det råder stor konkurrens om små lägenheter till rimliga priser.

Fyra av länets kommuner anger att det pågår aktiva insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Insatser som anges är dels nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar till exempel små lägenheter med låga hyror, dels en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. En av länets tio kommuner, Köpings kommun, har 26 stycken särskilda ungdomsbostäder. Övriga kommuner i länet har inga särskilda bostäder för ungdomar.

Bostäder för studenter

Åtta av länets tio kommuner anger att det råder brist på studentbostäder i kommunen. En av kommunerna anger att efterfrågan och behov motsvarar utbudet av bostäder, medan en kommun anger att kommunen inte är någon studentstad. Kommunerna anger att bostadsbristen avseende studentbostäder liksom för ungdomsbostäder beror på att det råder en generell bostadsbrist och att det framförallt råder brist på små lägenheter. Någon kommun anger också att de lägenheter som är lediga är för stora för studenter och ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.

Det är endast två av länets kommuner, Västerås och Skinnskatteberg, som har särskilda bostäder för studenter. I Västerås finns Mälardalens Högskola med ett flertal utbildningar inom en rad olika områden. I Västerås kommun finns 1 650 studentbostäder. Kommunen anger att det kan finnas ett fåtal tomma studentbostäder under vårterminen, då det är färre som börjar studera då.

I Skinnskatteberg finns Sveriges lantbruksuniversitet med landets enda skogsmästarskola. Vid universitetet bedrivs även forskning och internationell uppdragsverksamhet. I Skinnskattebergs kommun finns 35 studentbostäder. Skinnskattebergs kommun anger att det inte finns några lediga studentbostäder i kommunen.

Bostäder för nyanlända

Alla länets tio kommuner anger att det råder brist på bostäder för nyanlända och det är främst brist på hyreslägenheter. Det saknas såväl stora som små lägenheter, lägenheterna är för dyra och hyresvärdarna ställer höga krav på såväl inkomst som anställning. Ett par kommuner anger också att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer. Fagersta kommun anger att de ser en utveckling med upp emot tio folkbokförda personer på samma lägenhet.

Sex av länets tio kommuner anger att nyanlända som själva bosatt sig i kommunen står i kö och ansöker själva om bostad som övriga sökande. Någon kommun anger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och någon kommun anger att regelverket genomgår en översyn, då etableringsersättning inte godtagits som inkomst.

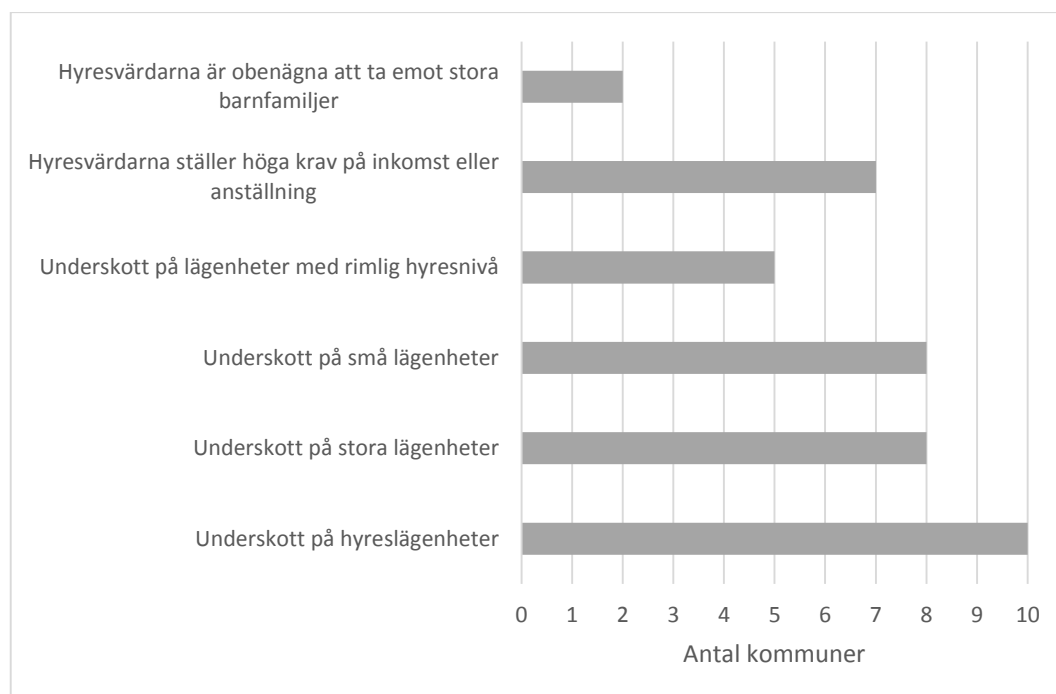


Bild 3.2.1 Angivna orsaker till brist på bostäder för nyanlända personer.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Åtta av länets tio kommuner anger att de säkerställer att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer genom ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Tre kommuner anger att de också har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Ett par kommuner har egna bostadsrätter som de hyr ut. I Västerås byggs lokaler om till bostäder och kommunen blockhyr⁷ också fastigheter. Norbergs kommun anger att kommunen har ett samarbete med förvaltningen av allmännyttan och att anvisade nyanlända personer ges förtur. Fagersta kommun anger i enkäten att de inte tar emot några anvisade nyanlända och att spontanbosättningen i kommunen har varit mycket hög sedan 2010.

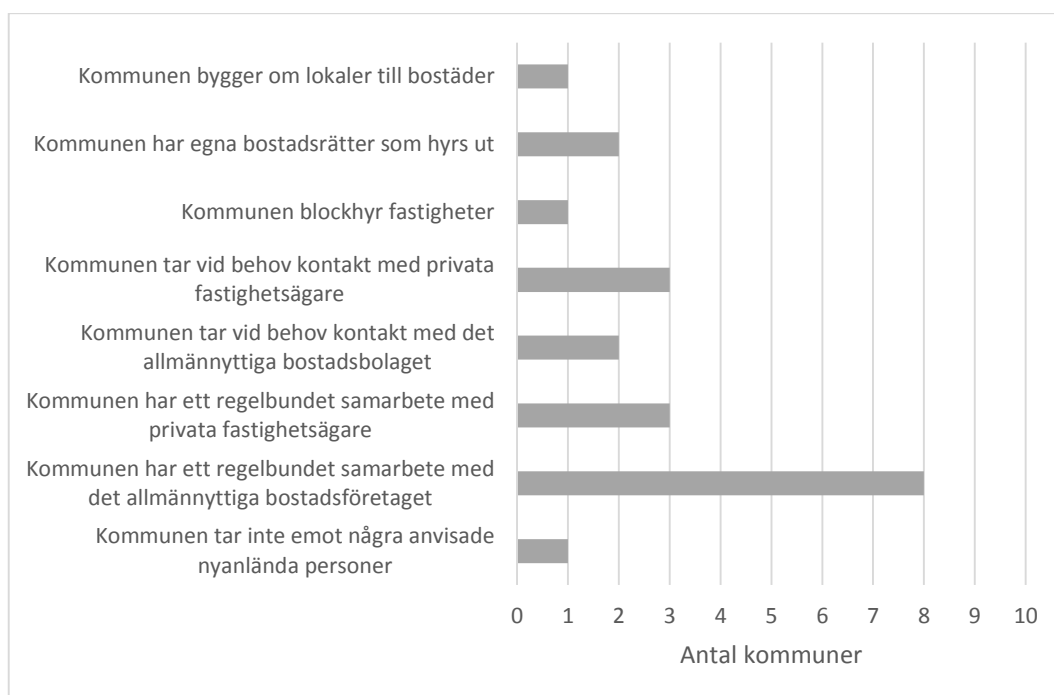


Bild 3.2.2 Angivna insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

⁷ Att blockhyra fastigheter innebär att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsföretag eller en fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand.

Bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Alla länets tio kommuner anger att de hyr ut bostäder med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunerna anger att det totalt i länet fanns 613 andrahandslägenheter med särskilda villkor den 1 januari 2016. Knappt 70 procent av lägenheterna finns i Västerås. Skinnskattebergs, Norbergs och Sala kommun anger att de har bostäder i form av bostadsrätter eller småhus som ägs direkt av kommunen, totalt drygt 300 stycken.

Kommun	Antal lägenheter (stycken)	Bostadsrätter eller småhus som ägs direkt av kommunen (stycken)
Skinnskatteberg	10	Ja
Surahammar	14	
Kungsör	5	
Hallstahammar	30	
Norberg	7	308
Västerås	422	
Sala	20	4
Fagersta	3	
Köping	70	
Arboga	32	
Totalt länet:	613	312

*Bild 3.2.3 Antal andrahandslägenheter med särskilda villkor totalt i länet 1 januari 2016.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016*

Åtta av länets tio kommuner anger att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Kungsör, Västerås och Fagersta kommun använder sig av hyresgarantier eller arbetar med överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande. Ett par kommuner arbetar också för att sluta sådana överenskommelser med privata fastighetsägare. Ett exempel på sänkt krav kan vara att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Köping anger att man har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid med förstahandskontrakt till personer som inte blir godkända på den ordinarie arbetsmarknaden.

Västerås anger att man arbetar med konceptet ”Bostad först”, som innebär att en person först erbjuds permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. Skinnskatteberg anger att de försöker stötta hyresgäster som har svårt att betala genom att upprätta avbetalningsplaner och Fagersta anger att man arbetar med stödboenden. Surahammar anger att de inte arbetar efter någon särskild metod. De anger att de har ett boende för missbrukare där det finns tillsyn dagtid och att det

är svårt att få lägenheter till bostadslösa, samtidigt som de inte har så många hemlösa.

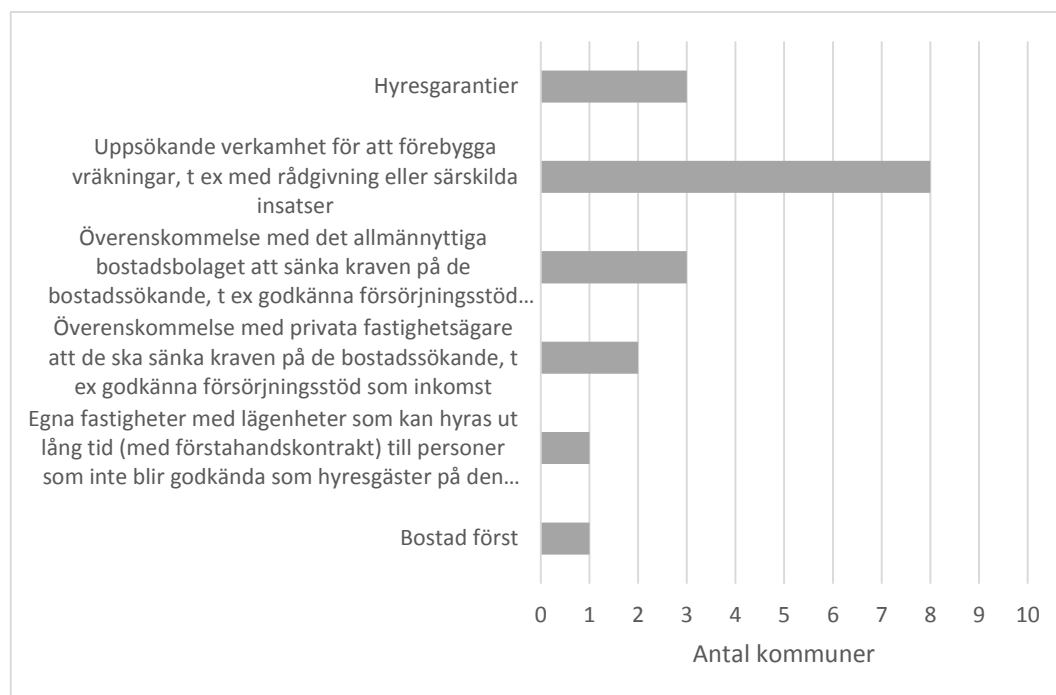


Bild 3.2.4 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Särskilda boendeformer för äldre

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för äldre på samma sätt som i 5 kap 5§ socialtjänstlagen. Enligt denna paragraf ska kommunerna inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

Fyra av länets tio kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden avseende särskilda boendeformer för äldre. De övriga sex kommunerna anger att det råder brist på särskilt boende för äldre. Norbergs kommun anger att de genomfört en utredning avseende särskilt boende för äldre under 2015. Av utredningen framkom att det är kö till särskilt boende över tid, men att det är hanterbart. Utredningen visade också att behovet var för litet för att det skulle vara ekonomiskt försvarbart att minska kön genom nyproduktion av bostäder. Två av de kommuner som idag har brist på särskilda boenden för äldre bedömer att det kommer att råda balans för denna typ av boende om fem år. Samtidigt bedömer två av de kommuner som idag har balans avseende särskilt boende för äldre att det om fem år kommer att vara brist på denna typ av boende.

Fem av länets tio kommuner anger att planering för särskilda boendeformer för äldre pågår. Köpings kommun anger att bostadsstandarden i det ordinära boendet är låg när det gäller att tillgodose behoven för särskilt boende för äldre. Hiss saknas till exempel i stor utsträckning, vilket gör att äldre väljer att bo kvar i eget hus/villa.

Kommun	Särskilt boende för äldre		
	Bedömt utbud 2016	Behov täckt om 2 år	Behov täckt om 5 år
Skinnskatteberg	Underskott	Nej	Nej
Surahammar	Underskott	Ja	Ja
Kungsör	Balans	Ja	Nej
Hallstahammar	Underskott	Ja	Nej
Norberg	Balans	Ja	Ja
Västerås	Underskott	Nej	Nej
Sala	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Underskott	Nej	Ja
Köping	Balans	Ja	Nej
Arboga	Balans	Ja	Ja

Bild 3.2.5 Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder avseende särskilt boende för äldre 2016 samt kommunernas bedömning av om behoven är täckta om två respektive fem år. Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Underskott av bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet.

Seniorbostäder

Med seniorbostäder avses vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Dessa bostäder ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

Sju av länets tio kommuner anger att det finns seniorbostäder i kommunen. Kommunerna anger att det finns totalt drygt 800 seniorbostäder i länet. En kommun anger att det fanns en liten del outhyrda eller osålda seniorbostäder i kommunen den 1 januari 2016, i övrigt fanns det inga lediga seniorbostäder tillgängliga i länet.

Trygghetsbostäder

Boverket beskriver trygghetsbostäder som en boendeform som är relativt ny och som ska vara ett alternativ för att ge äldre som så önskar tillgång till större gemenskap och trygghet. Boendeformen ska överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heltidsomsorg. Trygghetsbostäder kräver inget

kommunalt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Fem av länets tio kommuner anger att det finns trygghetsbostäder i kommunen. Kommunerna anger att det finns totalt ca 230 trygghetsbostäder som alla var uthyrda den 1 januari 2016.

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 människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och som på grund av detta är i behov av särskilt boende.

Åtta av länets tio kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden avseende särskilt boende för personer med funktionsnedsättning, medan det råder ett underskott av bostäder i de övriga två kommunerna. Fem kommuner bedömer att det på fem års sikt kommer att vara brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.

Som orsak till brist på bostäder inom en femårsperiod anger kommunerna att det behövs bostäder för yngre personer med begåvningsmässigt funktionshinder, att flera personer kommer att ha uppnått ålder för att flytta till eget boende samt att behovet avseende personer med psykiska funktionshinder kommer att öka. Västerås anger att kommunen planerar att bygga två bostäder med sex lägenheter vardera per år. Vid förseningar i denna planering kommer obalans att uppstå.

Kommun	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning		
	Bedömt utbud 2016	Behov täckt om 2 år	Behov täckt om 5 år
Skinnskatteberg	Balans	Ja	Ja
Surahammar	Balans	Nej	Ja
Kungsör	Underskott	Nej	Nej
Hallstahammar	Balans	Ja	Ja
Norberg	Balans	Ja	Nej
Västerås	Balans	Ja	Ja
Sala	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Balans	Ja	
Köping	Balans	Ja	Nej
Arboga	Balans	Ja	Nej

Bild 3.2.6 Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2016 samt kommunernas bedömning av om behoven är täckta om två respektive fem år. Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Underskott av bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet.

4 Bostäder och bostadsbyggande

Alla länets kommuner bedömer att det kommer att behöva byggas fler bostäder under de närmaste fem åren än vad som finns i dagens bestånd.

Av bostadsmarknadsenkäten framgår att det finns en politisk vilja att bygga fler bostäder, men att finansiering saknas och att det är svårt att bedöma behovet av bostäder om fem år på grund av läget avseende stora flyktingströmmar.

4.1 Prisutveckling bostäder

Bostadspriserna har ökat kraftigt både i landet totalt och i Västmanlands län. Under 2015 ökade priserna för småhus i riket enligt SCB:s fastighetsprisindex med knappt 11 procent. Samtidigt ökade priserna i Västmanlands län med drygt 12 procent 2015. För första gången nådde medelpriset för ett småhus i Västmanlands län också över 2 miljoner kronor. Denna uppgift baseras på 1 466 försäljningar av småhus.

Kommun	Antal försäljningar	Köpeskilling 2015 (medelvärde, tkr)	Ökning från 2014 (procent)
Arboga	81	1 240	3
Fagersta	87	1 011	30
Hallstahammar	111	1 604	19
Kungsör	65	1 240	17
Köping	130	1 605	21
Norberg	39	687	-1
Sala	140	1 611	13
Skinnskatteberg	39	1 131	-5
Surahammar	121	1 131	12
Västerås	653	2 954	10

Bild 4.1.1 Genomsnittspriser småhus, Västmanlands län 2015 Källa: SCB

Småhuspriserna varierar dock kraftigt inom länet. Uppgifter avseende 2015 visar att genomsnittspriserna för småhus var högst i Västerås kommun. Där kostade ett småhus i genomsnitt 3,0 miljoner kronor. Samtidigt uppgick genomsnittspriset till 597 000 kr i Skinnskattebergs kommun, vilket är lägst i länet. I drygt hälften av

länets kommuner var genomsnittspriserna lägre än 1,6 miljoner kronor 2015. Undantagen var förutom Västerås, Hallstahammar, Sala och Köping, där genomsnittspriset var högre än 1,6 miljoner kronor. Samtidigt har genomsnittspriserna ökat kraftigt i många av länets kommuner. I Fagersta ökade priserna med 30 procent och i Köping ökade priserna med 21 procent, medan genomsnittspriserna för småhus minskade i både Skinnskattebergs och Norbergs kommuner, se bild 4.1.1 ovan.

4.2 Bostadsbyggande i länet 2015

Bostadsbyggandet i länet var lägre 2015 än 2014. Totalt färdigställdes 584 bostäder 2015. Av dessa var 437 lägenheter i flerbostadshus och 147 småhus. Antalet färdigställda bostäder understeg under 2015 länets regionala mål för bostadsbyggande⁸ på 1000 färdigställda bostäder per år fram till 2020.

Under 2015 påbörjades dock ett stort antal bostäder i länet. Enligt uppgifter från Statistiska centralbyrån rapporterades nära 1 200 påbörjade bostadslägenheter in från länets kommuner. Det är mer än på mycket länge och för att hitta motsvarande nivåer får man gå tillbaka till början på 1990-talet.

Majoriteten av de lägenheter som påbörjades under 2015 var inte färdigställda vid 2015 års utgång. Det innebär att antalet färdigställda bostäder bör bli avsevärt mycket högre 2016 jämfört med 2015.

Alltjämt sker det mesta av bostadsbyggandet i Västerås kommun medan byggandet i övriga kommuner överlag är lågt. Av de bostäder som färdigställdes i länet 2015 var 530 stycken bostäder i Västerås kommun. I Västerås kommun färdigställdes också fler bostäder 2015 jämfört med 2014. I Salas kommun där bostadsbyggandet var mycket starkt 2014 färdigställdes betydligt färre bostäder 2015. Utöver Västerås färdigställdes flest bostäder i Sala kommun (22 bostäder) och Köpings kommun (14 bostäder). I Fagersta färdigställdes nio bostäder vilket är betydligt högre än tidigare år. I Skinnskattebergs, Surahammars och Norbergs kommun färdigställdes inte en enda bostad under 2015, enligt SCB:s statistik. Det innebär att det regionala målet om att det ska byggas bostäder i alla länets kommuner inte nåddes 2015.

⁸ Målet finns formulerat i länets regionala utvecklingsprogram, Länsstyrelsen Rapport Mångfaldsdriven tillväxt – Regionalt utvecklingsprogram (RUP) Västmanlands län 2014-2020

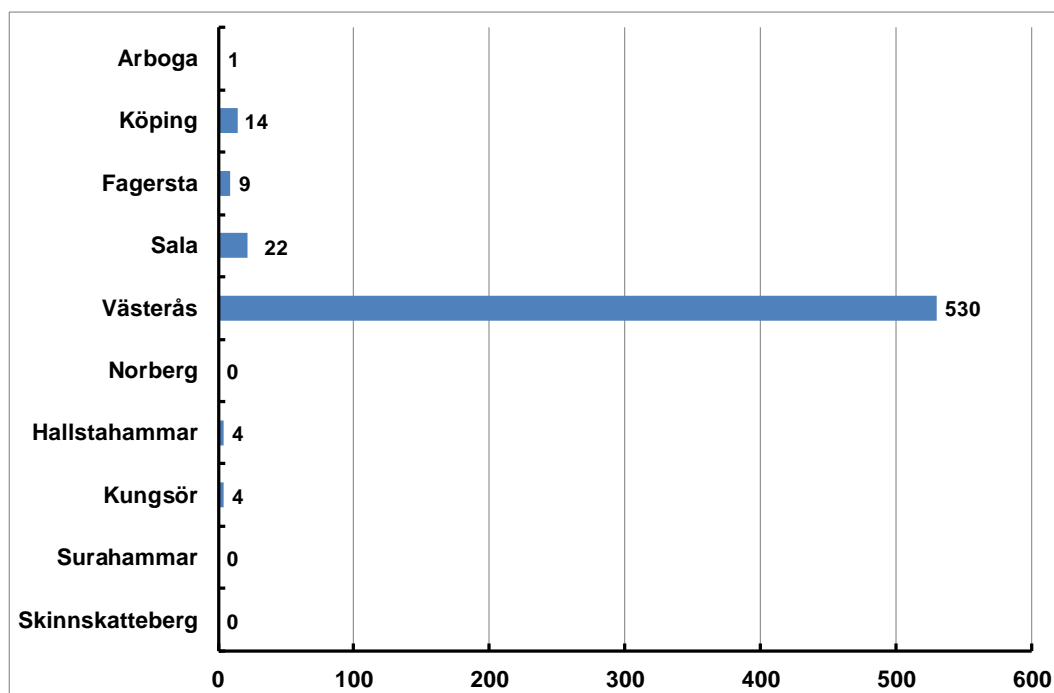


Bild 4.2.1 Färdigställda bostäder per kommun 2015. Källa: SCB

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Av bild 4.2.2 framgår att bostadsbyggandet ökade i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen under första halvan av 2000-talet. Sedan finanskrisen (2007) har byggandet inte längre ökat i takt med befolkningsutvecklingen. Många kommuner i länet uppger också att de upplever en brist på bostäder. Sammantaget tyder detta på att även om bostadsbyggandet de senaste åren har varit högre än åren direkt efter finanskrisen så byggs det fortfarande inte tillräckligt många bostäder i Västmanlands län för att täcka behovet.

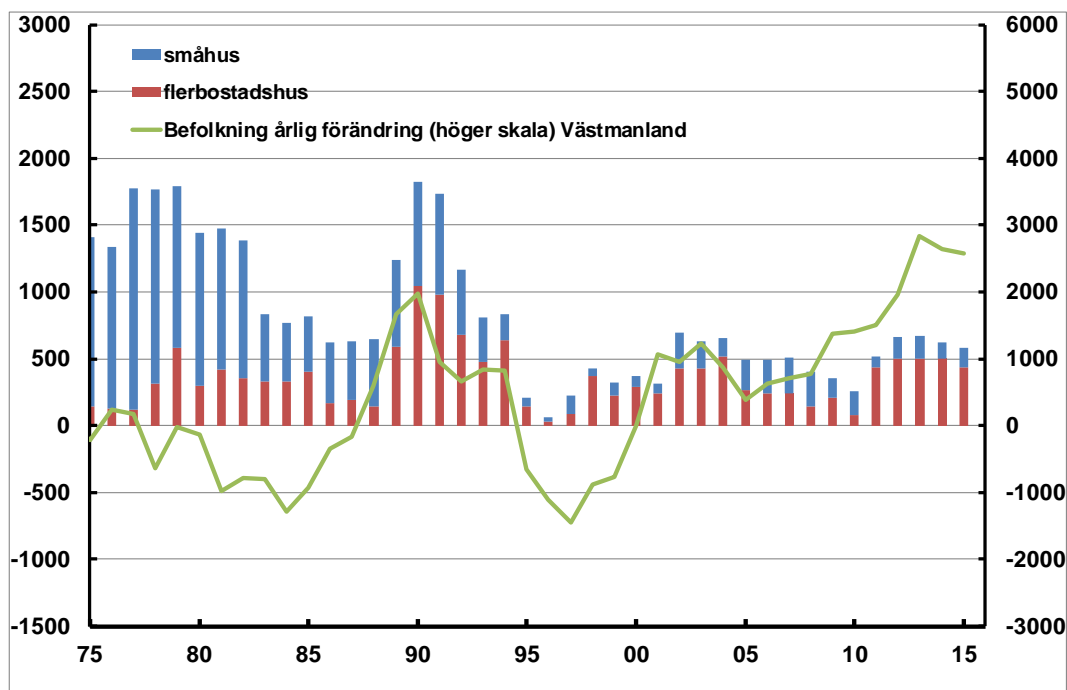


Bild 4.2.2 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975-2015. Vänster skala anger antal bostäder. Höger skala anger befolkningsökning i antalet personer. För 2012 har ett antal sent inrapporterade bostäder förts till 2011. Det innebär att statistiken ovan inte överensstämmer med de uppgifter SCB publicerar för 2011 respektive 2012. Källa: SCB

4.3 Boverkets prognos för byggbehov 2012-2025

Boverket redovisar i en rapport⁹ från 2015 en prognos för byggbehovet av nya bostäder, nationellt och regionalt, mellan 2012- 2025. Prognosen visar att det behövs byggas 558 000 nya bostäder mellan 2012 och 2025, varav 75 procent i de tre storstadsregionerna. I rapporten fördelas byggbehovet ut per funktionell arbetsmarknadsregion (FA-region), varav 11 272 bostäder (ca 805 bostäder per år) bedöms behöva byggas i FA Västerås och 211 (ca 15 bostäder per år) bedöms behöva byggas i FA Fagersta under perioden 2012-2025.

Då nyproduktionen har understigit byggbehoven sedan 2012 och befolkningen har ökat lite mer än vad SCB prognostiserade 2012 uppskattas i rapporten det totala byggbehovet de återstående elva åren av prognosperioden (2015-2025) till 595 000 bostäder, varav 426 000 (ca 71 000 bostäder per år) av dessa behöver byggas fram till 2020. Under hösten 2015 reviderade Boverket byggbehovsprognosen ytterligare, då man gjorde bedömningen att det under perioden 2015-2025 kommer att behöva byggas totalt 705 000 bostäder, varav 461 000 bostäder under perioden 2015-2020 och 244 000 bostäder under perioden 2021-2025. Ingen av de reviderade prognoserna har fördelats per

⁹ Boverket Rapport 2015:18, Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025

arbetsmarknadsregion. Den nya prognosen innebär sannolikt att det regionala målet för bostadsbyggande som formulerats i länets regionala utvecklingsprogram på 1000 bostäder per år fram till 2020, överensstämmer ganska bra med den bedömning som Boverket gjort avseende byggbehovet i länet.

4.4 Allmännyttan

Tre kommuner anger att det vid inledningen av 2016 fanns totalt 18 outhyrda lägenheter i deras allmännyttiga bostadsföretag. Av dessa fanns tio i Kungsör, fem i Sala och tre i Arboga. Lägenheterna i Kungsör ska underhållas innan de hyrs ut och i Arboga kommer lägenheterna att hyras ut men inflyttning har ännu inte skett. Det innebär att det enligt kommunernas redovisning i bostadsmarknadsenkäten totalt i länet fanns fem lediga lägenheter för uthyrning i allmännyttiga bostadsföretag i januari 2016.

Tre av kommunerna anger att det skett någon förändring i allmännyttans bestånd under 2015. I Surahammar har allmännyttan utökat sitt bestånd med 22 nyproducerade bostäder. I Västerås har allmännyttan utökat sitt bestånd med 76 bostäder. I Kungsör har allmännyttan minskat sitt bestånd genom att riva 25 bostäder. Under 2016 planeras ingen rivning av bostäder i allmännyttan i länet.

Kommuner	Förändring i allmännyttans bostadsbestånd 2015		
	Nyproducerade bostäder (antal)	Sålda bostäder (antal)	Rivna bostäder (antal)
Surahammar	22		
Kungsör			25
Västerås	77	1	
Totalt	99	1	25

Bild 4.4.1 Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd 2015.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Kommuner	Planerad förändring i allmännyttans bostadsbestånd 2016		
	Nyproducerade bostäder (antal)	Sålda bostäder (antal)	Rivna bostäder (antal)
Sala		16	
Köping		36	
Västerås	77	1	
Totalt	77	53	0

Bild 4.4.2 Planerade förändringar i allmännyttans bostadsbestånd 2016.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Två kommuner anger att det finns beslut om försäljning av någon av deras kommunala bostadsaktiebolags bestånd 2016, se bild 4.4.2. Sala planerar att sälja 16 bostäder från det allmännyttiga bostadsbolaget till kommunen. I Köping planeras försäljning av 36 hyresrätter, vilka kommer att ombildas till bostadsrätter inom kort.

4.5 Kommunernas bedömning av behov av bostäder

Nio av länets kommuner bedömer att det behöver byggas hyresrätter av storleken ett rum och kök upp till fyra rum och kök. Fem kommuner bedömer att det också behöver byggas hyresrätter av storleken fem rum och kök eller större. Arboga kommun bedömer att det specifikt behöver byggas hyresrätter av storleken två rum och kök.

Tre av länets kommuner bedömer att det behöver byggas bostadsrätter av storleken ett rum och kök upp till fyra eller fem rum och kök eller större. Någon kommun bedömer att det behöver byggas bostadsrätter upp till tre rum och kök. Två kommuner bedömer att det behöver byggas bostadsrätter av storleken tre rum och kök och större, medan Arboga bedömer att det specifikt behöver byggas bostadsrätter av storleken tre rum och kök.

När det gäller äganderätt bedömer sex av kommunerna att det behövs lägenheter av storleken tre eller fyra rum och kök eller större. En kommun bedömer att det behövs äganderätter i storleken ett till fyra rum och kök.

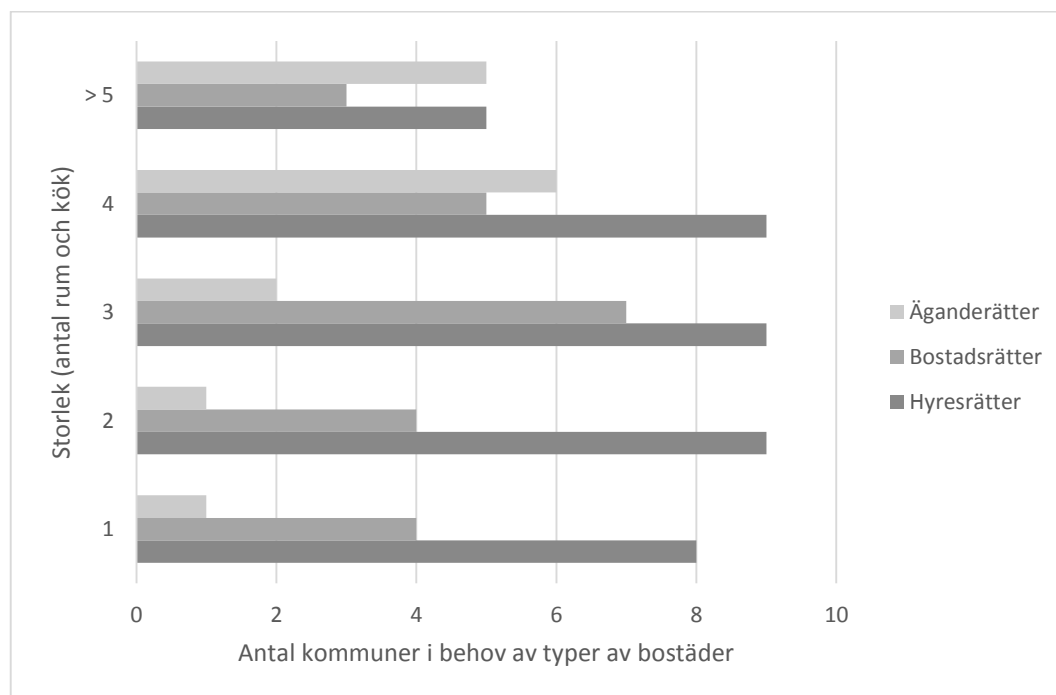


Bild 4.5.1 Kommunernas bedömda behov av typ och storlek på tillkommande bostäder de närmaste fem åren. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Kommunerna anger att det behöver byggas bostäder i alla storlekar, men att tyngdpunkten ligger på lägenheter upp till tre rum och kök. Någon kommun svarar att bedömningen baseras på byggherrars bedömning och att tyngdpunkten ligger på bostäder av storleken två och tre rum och kök, medan någon kommun anger att det finns behov av bostäder för nyanlända familjer, ensamstående och barn samt för äldre som vill byta bostad från villa till lägenhet. Någon kommun anger också att idealet vore en blandning av nya bostäder både avseende upplåtelseform och storlek för att få rotation på bostadsmarknaden. Boende i villa efterfrågar större lägenheter, medan mindre yteffektiva lägenheter behövs för ungdomar.

4.6 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2016-2017

Länets kommuner bedömer att det totalt för alla typer av hus och upplåtelseformer kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av ca 1 550 bostäder under 2016 och ca 1 640 bostäder under 2017.

Bostadsbyggandet skiljer sig stort i länet, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal påbörjade ny- eller ombyggda bostäder bedöms det byggas i Västerås, med knappt 2 300 bostäder totalt under 2016 och 2017. Därefter kommer Hallstahammar, Sala och Köping som bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av mellan 150 och 300 bostäder totalt i kommunen under 2016 och 2017. Länets övriga kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av upp till 100 bostäder totalt i kommunen under 2016 och 2017. Lägst antal bostäder bedömer kommunerna i Fagersta (20 bostäder) och Kungsör (16 bostäder) kommer att påbörjas 2016 och 2017, medan Norberg i enkäten gjort bedömningen att inga bostäder kommer att påbörjas 2016 eller 2017.

Kommunerna bedömer att det kommer att byggas flest hyresrätter i flerbostadshus. Medan Västerås bedömer att det kommer att byggas fler hyresrätter under 2016 jämfört med 2017, bedömer länets övriga kommuner att det tvärtom kommer att byggas fler hyresrätter under 2017 jämfört med 2016 i deras kommuner. Samma mönster gäller för bostadsrätter där Västerås bedömer att det kommer att byggas fler bostadsrätter 2017 jämfört med 2016, medan länets övriga kommuner bedömer att det i deras kommuner kommer att byggas fler bostadsrätter 2016 jämfört med 2017.

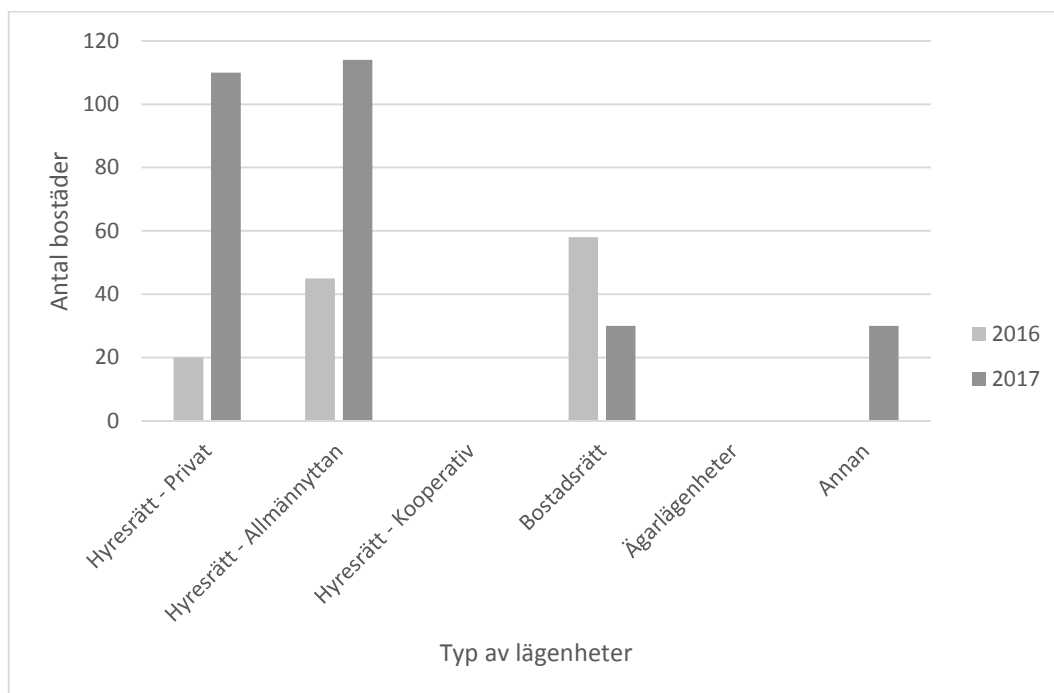


Bild 4.6.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus, länets kommuner utom Västerås. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

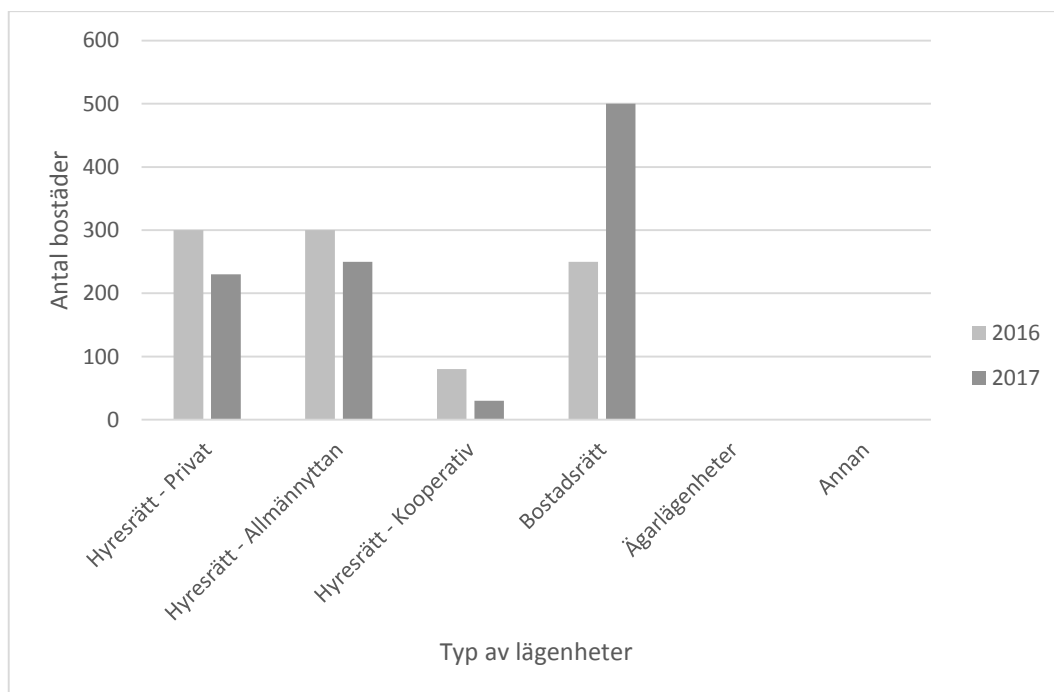


Bild 4.6.2 Västerås kommuns bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

När det gäller nybyggnad av småhus bedömer kommunerna att det kommer att byggas flest småhus med eget ägande. I Västerås bedöms antalet nybyggda småhus för eget ägande ligga runt 125 stycken per år 2016 och 2017. Länets övriga kommuners totala bedömning av antalet nybyggda småhus indikerar på ca 80 nybyggda bostäder per år 2016 och 2017.

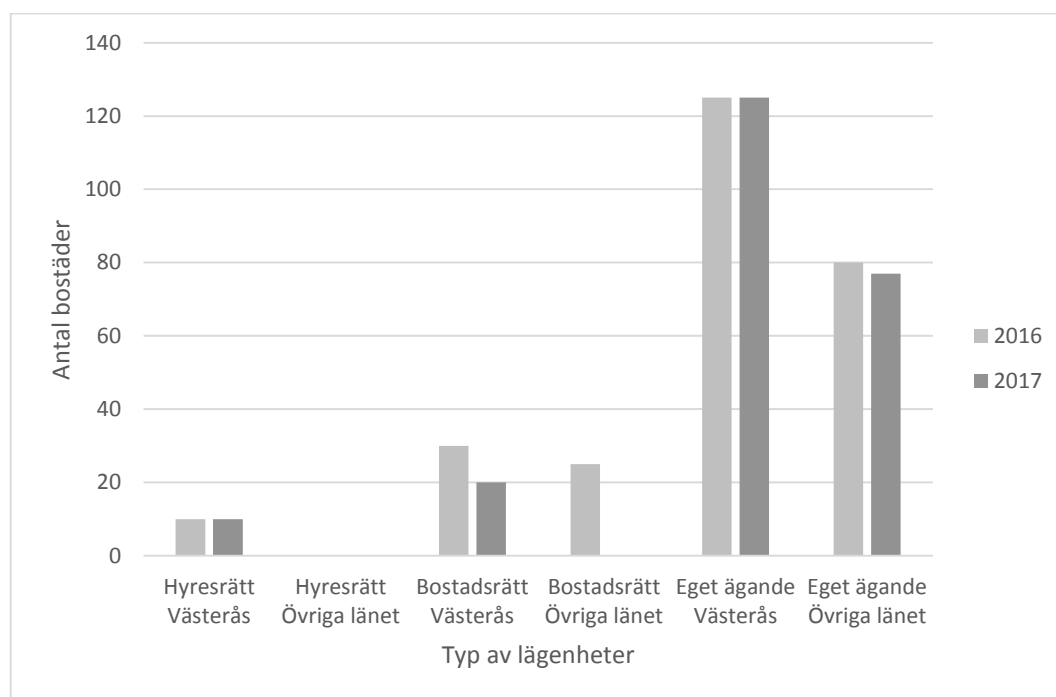


Bild 4.6.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av småhus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Hallstahammars kommun bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnad av 40 hyresrätter för ungdomar inom allmännyttan under 2016 och 20 hyresrätter för ungdomar under 2017. Surahammars kommun bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnad av 15 hyresrätter inom allmännyttan under 2017.

Kommun	Hyresrätter inom allmännyttan (antal)	
	2016	2017
Hallstahammar	40	20
Surahammar	0	15
Totalt	40	35

Bild 4.6.4 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av ungdomsbostäder. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Västerås, Hallstahammars och Arboga kommun bedömer att det kommer att påbörjas byggande av särskilda boenden för äldre under 2016 och 2017. I Västerås planeras bostäder att byggas inom allmännyttan (30 bostäder 2016). Hallstahammars och Arboga kommun planerar att bygga kommunala bostäder (100 bostäder 2016 respektive 60 bostäder 2017).

Sala kommun bedömer att det kommer att påbörjas nybyggnad av sex kommunala trygghetsbostäder per år 2016 och 2017.

När det gäller ombyggnad eller ändring av byggnad bedömer Skinnskattebergs kommun att det kommer att påbörjas ombyggnad för 21 ungdomsbostäder och 21 studentbostäder under 2016 och Surahammars kommun bedömer att det kommer att påbörjas ombyggnad för åtta bostäder avseende särskilda boenden för äldre under 2016. Det innebär ett tillskott av totalt 50 bostäder i länet till följd av ombyggnad eller ändring.

Av de bostäder som förväntas påbörjas under 2016 anger Västerås att 400 bostäder i flerbostadshus finns på mark med tomträtt, medan inga av de flerbostadshus som beräknas byggas i övriga kommuner i länet finns på mark med tomträtt. När det gäller småhus anger Västerås att inga av de småhus som förväntas påbörjas under 2016 finns på mark med tomträtt, medan Hallstahammars kommun anger att 15 bostäder som förväntas påbörjas under 2016 finns på mark med tomträtt och Norbergs kommun anger att fem bostäder som förväntas påbörjas under 2016 finns på mark med tomträtt.

4.7 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange de tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Åtta av länets tio kommuner anger höga produktionskostnader som en begränsande faktor. Därefter anger fem av tio kommuner att kommunens och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande. Fyra av tio kommuner anger svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor som en begränsande faktor. Fyra av tio kommuner anger också svag andrahandsmarknad för bostäder som begränsande.

Övriga begränsande faktorer är svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor, brist på detaljplan på attraktiv mark, byggherrars brist på intresse att bygga samt svag inkomstutveckling för hushållen.

Västerås anger konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL som en begränsande faktor. Det är också i Västerås som befolkningstillväxten är högst, liksom efterfrågan på bostäder och byggbar mark. Västerås kommenterar också i enkäten att kommunen omgående behöver planlagd mark att erbjuda nya aktörer, då en stor del av planreserven redan är destinerad.

Ingen av kommunerna anger överklagande av detaljplaner, svag infrastruktur, bullerproblem eller brist på byggarbetskraft som främsta begränsande faktorer för bostadsbyggande. Ingen kommun anger heller vikande befolkningsunderlag eller brist på kommunens eget intresse som begränsande faktor för bostadsbyggande.

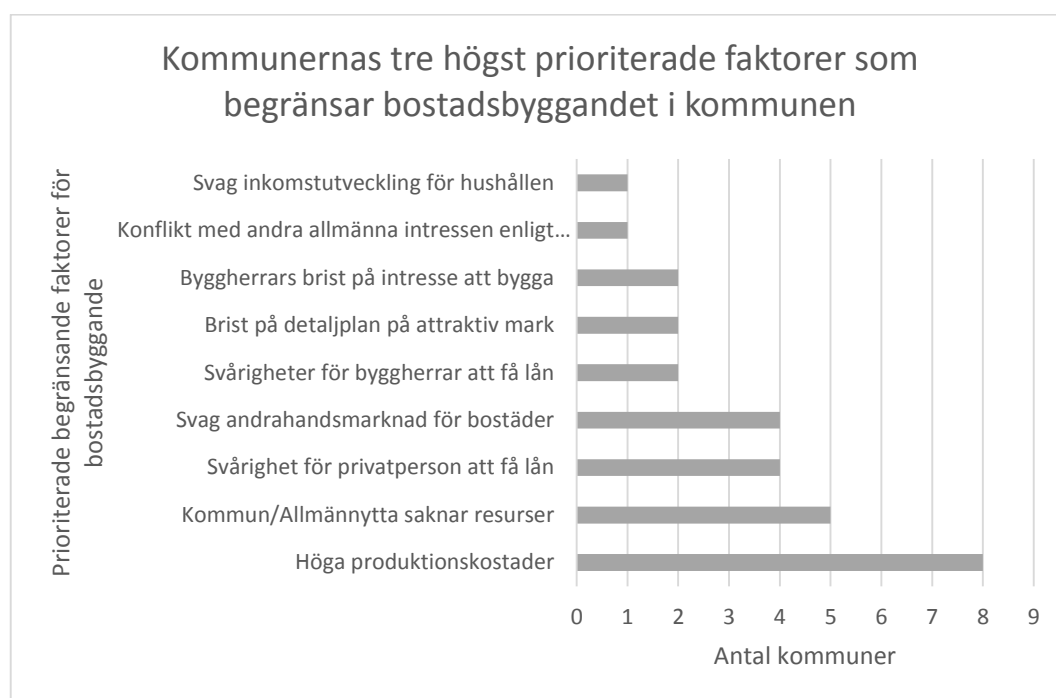


Bild 4.7.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Varje kommun har angivit tre faktorer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

4.8 Tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet

Boverket har ett uppdrag att bidra till att öka den fysiska tillgängligheten i samhället och tog inom ramen för detta uppdrag fram en handbok 2014, för hur kommunerna kan inventera tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet i kommunen. Inventeringarna bidrar till att öka kunskapen om var tillgängligheten brister, men också om bostadsbeståndets potential.

Sex av länets tio kommuner anger att de har tillgänglighetsinventerat det kommunala flerbostadshusbeståndet helt eller delvis. Inventeringarna är genomförda mellan 2003 och 2012. Surahammars kommun anger att det delvis genomförts en tillgänglighetsinventering även i det privata flerbostadshusbeståndet. Kommunerna anger att tillgänglighetsinventeringen framförallt har använts som grund för att skapa åtgärdsprogram, men även som grund för förmedling av tillgängliga bostäder samt som grund för riktlinjer för bostadsförsörjning.

Tre av kommunerna anger att de har använt metoden TIBB – Tillgänglighet i det befintliga beståndet vid tillgänglighetsinventeringarna av bostadsbeståndet. Metoden är ett webbaserat verktyg som fokuserar på tillgängligheten i fastigheternas närmiljö, entréer och allmänna utrymmen. Det kan också användas för tillgänglighetsinventering av lägenheter (www.sabo.se). Övriga tre kommuner som har genomfört tillgänglighetsinventering anger att de har använt sig av en annan metod, utan att specificera vilken.

De kommuner som genomfört tillgänglighetsinventering har i störst utsträckning inventerat entréer och trappuppgångar inklusive förekomsten av hiss. Hälften av kommunerna har inventerat bostädernas invändiga utformning. Några kommuner har också inventerat soprum, bostädernas närområde och närhet till service. Ingen av inventeringarna har riktat sig mot tvätttrum, upprustningsbehov eller närhet till kommunikationer.

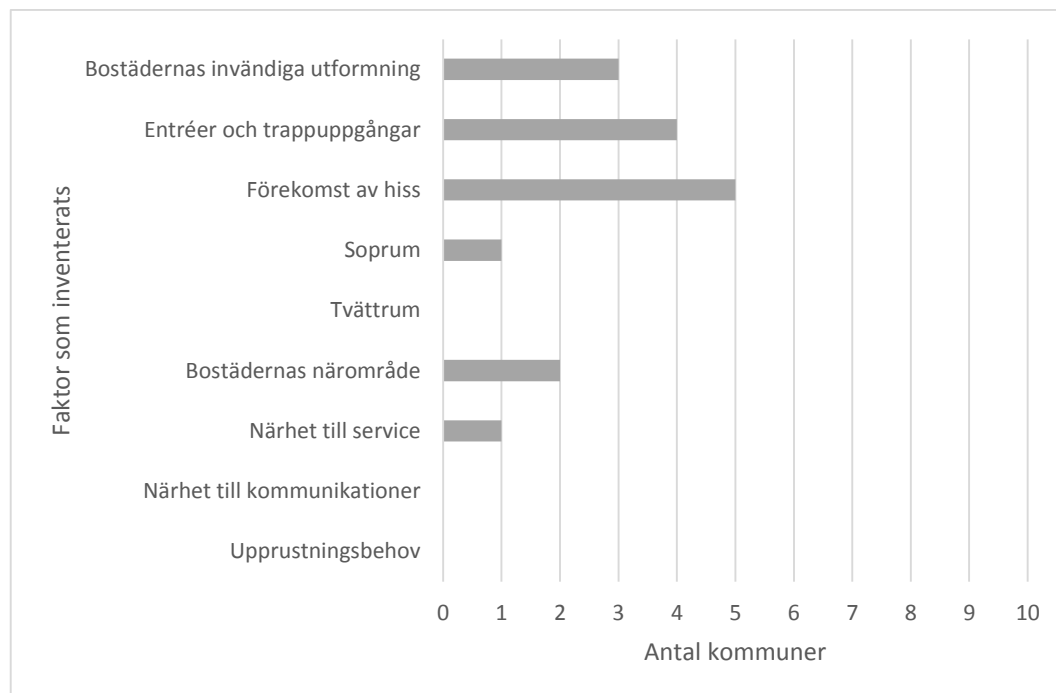


Bild 4.7.2 Inventerade faktorer vid kommunernas tillgänglighetsinventering av det kommunala flerbostadshusbeståndet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

5 Bo i Västmanland – så tycker invånarna

Länsstyrelsen och Landstinget i Västmanlands län gav 2015 Statistiska centralbyrån i uppdrag att genomföra en attitydundersökning, för att undersöka hur invånarna i Västmanland uppfattade länet som en plats att leva och bo i.

Resultatet av enkäten visar att en stor andel av invånarna i Västmanlands län är mycket nöjda med livet i länet. Oavsett kommun skulle drygt nio av tio rekommendera andra att flytta till länet. Innehållet i detta kapitel är ett utdrag ur rapporten som författats av Statistiska centralbyrån¹⁰.

5.1 Faktorer i boendemiljön som påverkar trivsel och nöjdhet

Statistiska centralbyrån har i sin undersökning ställt frågor kring boendemiljön och några faktorer som påverkar trivsel och nöjdhet. De allra flesta länsbor anser att det är mycket eller ganska viktigt att det är tyst och lugnt, barnvänligt och att det finns en närhet till natur och grönområden i boendemiljön.

Nio av tio tycker att det är mycket eller ganska viktigt att det är tyst och lugnt i boendemiljön, det finns ingen skillnad mellan könsens attityd vad gäller detta. Även nio av tio anser att närhet till natur, grönområden och parker är mycket eller ganska viktigt i boendemiljön. Kvinnor anser i större grad än männen att det är mycket viktigt med närhet till natur och grönområden i boendemiljön, 61 procent av kvinnorna uppger det mot 49 procent av männen. Det finns även en skillnad mellan könen i hur mycket viktigt man tycker att boendemiljön är vad det gäller barnvänlighet. En större andel kvinnor än män uppger att det är mycket viktigt, 44 procent av kvinnorna jämfört med 36 procent av männen.

Närhet till kommunal service som skola och barnomsorg men även närhet till kollektivtrafik samt affärer och service finner länsborna i hög grad som mycket eller ganska viktigt. Drygt 85 procent uppger att det är mycket eller ganska viktigt med närhet till affärer och service. Kvinnorna tycker att närhet till affärer och service är mycket viktigt i större utsträckning än vad männen gör. Av kvinnorna anser 46 procent att det är mycket viktigt mot 38 procent bland männen.

Det finns även könsvisa skillnader i inställningen till hur viktigt man tycker det är med närheten till kollektivtrafik. Kvinnorna anger till större andel än män att det är mycket viktigt med närhet till kollektivtrafik, 43 procent mot 28 procent för männen. De som bor i hyresrätt och bostadsrätt uppger i högre grad att det är mycket viktigt med närhet till kollektivtrafik.

Ett levande kulturutbud i boendeområdet anses mycket eller ganska viktigt av en av två länsbor. Den fördelningen är i stort lika oberoende av kön och boendeform.

¹⁰ Hela rapporten finns tillgänglig i Länsstyrelsens rapportserie 2015:17 Hur är läget i länet.

Av länsborna anser närmare 60 procent att det inte är särskilt eller inte alls viktigt att det finns ett restaurang- och krogutbud i området där man bor. Andelen är ungefär densamma oavsett kön eller var man bor i länet eller inom kommunen.

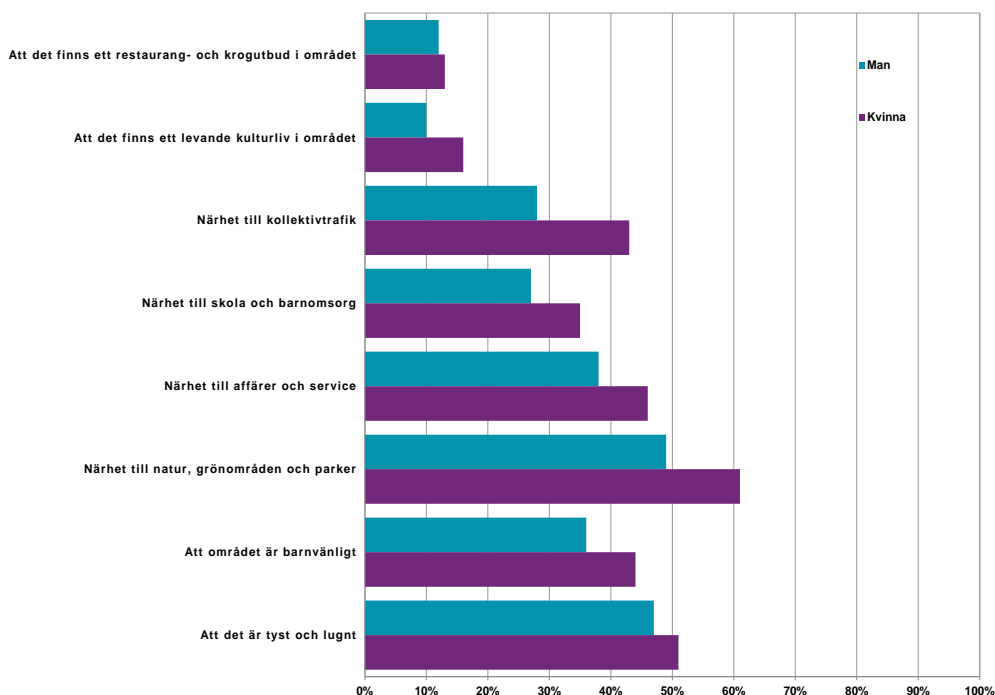


Bild 5.1.1 Andel invånare som anger vad som är mycket viktigt i boendemiljön, fördelat mellan man och kvinna.

När länsborna tar ställning till hur de upplever miljön omkring sitt boende stämmer det i stora drag överens med hur viktiga de tycker aspekterna/ faktorerna är. En stor andel, drygt 90 procent, tycker att det stämmer mycket eller ganska bra att det är tyst och lugnt i miljön omkring sitt boende. Det finns ingen skillnad mellan könen vad det gäller hur man upplever att det är tyst och lugnt.

En andel på 87 procent upplever att det stämmer mycket eller ganska bra att området är barnvänligt. Här upplever en större andel kvinnor än män att det stämmer mycket bra, 43 procent mot 36 procent för männen. Det vill säga ett likartat resultat som på frågan hur viktig man tycker att barnvänligheten i boendemiljön är. De som bor i villa, radhus eller kedjehus upplever i större utsträckning att det stämmer mycket bra att området är barnvänligt.

De som bor i villa, radhus eller kedjehus samt de som bor utanför kommunens tätort upplever i större grad att det stämmer mycket bra att de har närhet till natur, grönområden och parker. 95 procent totalt i länet upplever att det stämmer mycket eller ganska bra att de har närhet till natur, grönområden och parker.

En större andel av de som bor i kommunens centralort, 42 procent, upplever att det stämmer mycket bra att de har närhet till affärer och service, jämfört med de som bor i annan tätort i kommunen eller utanför tätorten.

När det gäller upplevelsen av närhet till skola och barnomsorg anser 37 procent av männen mot 47 procent av kvinnorna att det stämmer mycket bra att de har närhet till detta. I Skinnskatteberg är det en klart större andel än i länets andra kommuner som upplever att det stämmer mycket dåligt att de har närhet till skola och omsorg.

En större andel kvinnor än män upplever att de har närhet till kollektivtrafik, 47 procent mot 36 procent av männen. Av de som bor utanför kommunens tätort upplever 23 procent att det stämmer mycket dåligt att de har närhet till kollektivtrafik.

Totalt i länet upplever 57 procent att det stämmer mycket eller ganska dåligt att det finns ett levande kulturliv i sitt boendeområde. Störst andel som upplever att det stämmer mycket dåligt tycks finnas i Kungsör och Köping. De som bor utanför kommunens centralort anger i mindre utsträckning att de tycker att det stämmer mycket bra att det finns ett levande kulturliv inom boendeområdet.

Upplevelsen av att det finns ett restaurang- och krogutbud inom boendeområdet stämmer i stort överens med upplevelsen av att det finns ett levande kulturliv. I Skinnskatteberg tycks dock en större andel uppleva att det stämmer mycket dåligt att det finns ett restaurang- och krogutbud i området, jämfört med de som bor i övriga kommuner. I Arboga anger sex procent att de upplever att det stämmer mycket bra att det finns ett restaurang- och krogutbud i området, jämfört med Västerås och Hallstahammar där 18 procent anger att det stämmer mycket bra.

5.2 Byta bostad

Av länets invånare planerar 19 procent att byta bostad inom tolv månader. Det är framförallt de som för närvarande bor i studentboende eller hyresrätt som planerar att flytta inom ett år och andelen som planerar att flytta tycks vara störst i Västerås. Det är de yngre i åldersgrupperna 18 till 34 år som i störst utsträckning anger att de planerar att flytta.

Nästan sju av tio av de som planerar att flytta planerar att flytta till eget hus, hyreslägenhet eller bostadsrätt. I hela länet uppger 52 procent att det skulle vara mycket eller ganska svårt att hitta ett annat boende i sin kommun.

En av tre anger att de planerar att flytta men att de inte har bestämt till vad. Det tycks som om en större andel män än kvinnor planera att flytta till villa, radhus

eller kedjehus. Det tycks också som om en större andel män planerar att flytta till hyreslägenhet än kvinnor. De som i dag bor i en bostadsrättslägenhet och planerar att flytta anger i större utsträckning än de som bor i andra upplåtelseformer att de planerar att flytta till en villa eller radhus.

I Västerås anger en av fem att de tror att det skulle var mycket svårt att hitta ett annat boende, jämfört med en av tio i Arboga. I åldersgruppen 55 till 84 år är det en större andel som anger att de inte vet hur svårt eller lätt det skulle vara att hitta ett annat boende i kommunen, jämfört med övriga åldersgrupper.

6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunerna kan tillämpa flera olika verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen. Några av dem som behandlas i bostadsmarknadsenkäten är riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom och mellan kommuner, service för bostadssökande genom olika typer av bostadsförmedling, kommunala hyresgarantier samt markanvisning och riktlinjer för markanvisning. Andra exempel på verktyg är den kommunala översikts- och detaljplaneringen. Nedan redovisas en sammanställning av de verktyg för bostadsförsörjning som kommunerna i bostadsmarknadsenkäten angivit att de använder.

	Riktlinjer för bostadsförsörjning	Ägardirektiv till allmännyttan	Intern samverkan	Regional samverkan	Bostadsförmedling*	Förtur	Kommunala hyresgarantier**	Riktlinjer för markanvisning
Skinnskatteberg						X		
Surahammar		X	X					X
Kungsör		X	X				X	
Hallstahammar		X	X					
Norberg			X					
Västerås	X	X	X	X			X	X
Sala	X	X	X	X				X
Fagersta			X	X			X	
Köping		X		X				
Arboga	X	X	X	X				

Bild 6.1 Sammanställning av kommunernas svar avseende vilka verktyg kommunen tillämpar för bostadsförsörjningen enligt bostadsmarknadsenkäten 2016.

*) Annan service till bostadssökande än bostadsförmedling framgår av bild 4.6.1.

***) Alla kommuner har svarat nej på frågan om de tillämpar hyresgarantier, men Kungsör, Västerås och Fagersta anger som kommentar till hur man arbetar för dem som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden att hyresgarantier tillämpas.

6.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner med hjälp av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa goda förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål samt uppgifter om hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Innehållet i de kommunala riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Tre av länets kommuner (Västerås, Sala och Arboga) anger att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Alla de tre kommunerna anger att de har ett särskilt program för bostadsfrågor.

Västerås anger att deras program för bostadsfrågor antogs 2014 och en handlingsplan för bostadsförsörjningen 2016-2017 antogs av fastighetsnämnden i december 2015. Kommunen har formulerat elva mål för bostadsförsörjningen som beskriver vilka effekter man vill uppnå och hur man ska arbeta med bostadsförsörjningen i kommunen. Utöver detta har Västerås formulerat ett mål som handlar om antalet färdigställda lägenheter per år.

Sala anger att deras riktlinjer anges i den kommunomfattande översiktsplanen från 2003 och Arboga anger att deras program för bostadsfrågor antogs 2012. Fagersta kommun anger att de har för avsikt att snarast ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Hallstahammars kommun anger inte i enkäten att de ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, men ett sådant arbete har påbörjats under våren 2016.

Arboga har formulerat fyra mål för bostadsförsörjningen som beskriver inriktningen för arbetet med bostadsförsörjning i kommunen.

Sju av länets kommuner har ännu inte upprättat riktlinjer för bostadsförsörjning och två av de kommuner som antagit riktlinjer har antagit dem under föregående mandatperiod. Det innebär att majoriteten av länets kommuner, enligt resultatet i bostadsmarknadsenkäten 2016, inte uppfyller lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

6.2 Ägardirektiv till allmännyttan

Sju av länets tio kommuner anger att de har ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen och i alla kommuner drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. Alla bostadsaktiebolag har ägardirektiv. Något ägardirektiv antogs 2006, tre ägardirektiv antogs 2010 eller 2011. Övriga tre bostadsaktiebolags ägardirektiv antogs 2013 respektive 2015. Alla kommunala bostadsaktiebolag utom ett har definierat avkastningskrav för bolaget. Hur avkastningskravet är definierat varierar för alla bolagen.

6.3 Samverkan inom och mellan kommuner

Åtta av länets tio kommuner anger att de samverkar mellan flera förvaltningar inom kommunen avseende planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan sker oftast genom arbetsgrupper med handläggare från olika förvaltningar eller genom samverkan mellan förvaltningschefer eventuellt tillsammans med handläggare. En kommun anger också att samverkan bedrivs genom plansamrådsgrupp där kommunstyrelsens ordförande också ingår. I Västerås finns en särskild organisation för bostadsplaneringsarbetet med styrgrupp, projektgrupp och interna och externa referensgrupper.

Fem av länets kommuner anger att de samverkar med andra kommuner avseende planering för bostadsförsörjning. Samverkan sker oftast med närliggande kommuner, inom ramen för andra samarbeten som utvecklingsprojekt (Den attraktiva regionen, DAR) eller genom att svara på remisser för bostadsförsörjningsprogram. Västerås samverkar också med kommuner i omgivande län genom det så kallade 4 M-samarbetet (fyra Mälärstäder, Västerås, Eskilstuna, Strängnäs och Enköping) där en gemensam handlingsplan för boende för de fyra städerna är under framtagande.

6.4 Förmedling av bostäder

Den service som kommunerna ger till bostadssökande sker huvudsakligen genom att kommunerna tillhandahåller information kring vilka hyresvärdar som finns (åtta av länets tio kommuner) och genom att det kommunala bostadsföretaget har en egen kö. En kommun anger att de har en egen hyreshandläggare och en kommun anger att de också hjälper till med kontaktuppgifter till privata uthyrare. Västerås anger att de håller på att utreda möjligheten att ta fram ett gemensamt sök- och kösystem för bostadssökande i kommunen.

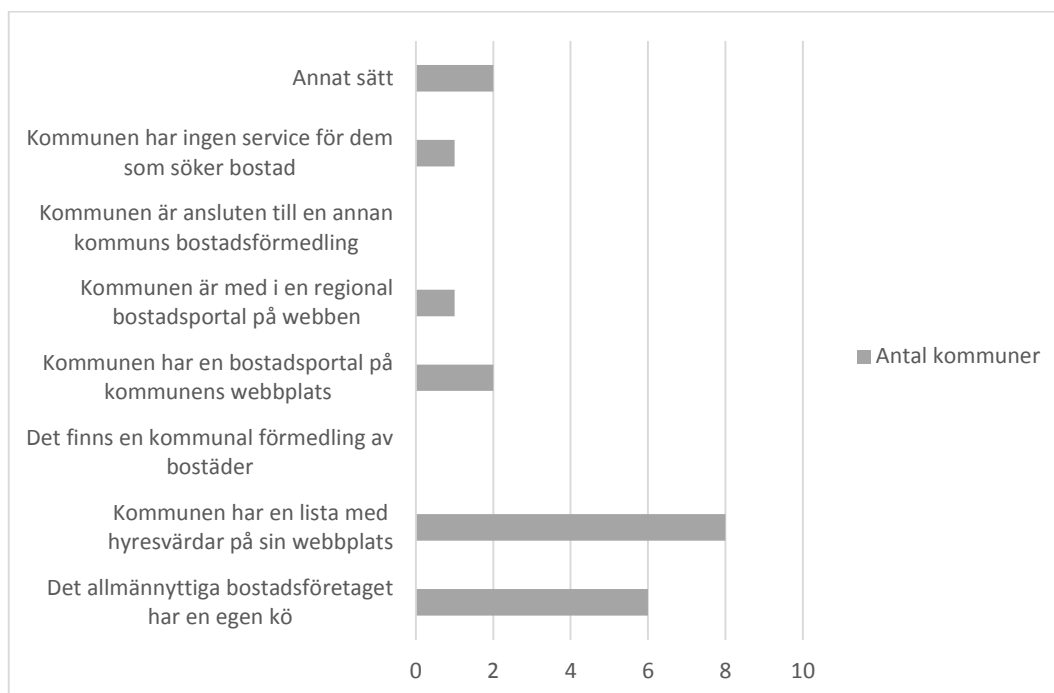


Bild 6.4.1 Exempel på hur service för bostadssökande sker i kommunerna.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Åtta av länets tio kommuner anger att det inte finns någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen. Skinnskattebergs och Kungsörs kommuner anger att de ibland tillämpar någon form av förtur. Orsaker till förtur kan t ex vara ensamkommande barn som ska slussas ut i eget boende eller inflyttning till kommunen på grund av arbete.

6.5 Kommunala hyresgarantier

En kommun får enligt Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. En sådan säkerhet kallas för kommunal hyresgaranti och är ett kommunalt borgensåtagande som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Kommunen kan enligt Förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier ansöka om statligt bidrag hos Boverket för varje utställd hyresgaranti.

Kommunal hyresgaranti kan användas för att underlätta inträde på bostadsmarknaden för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Exempel på situationer då kommunal hyresgaranti kan vara aktuellt är för

personer med visstidsanställning och regelbunden inkomst, där hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att få ett hyreskontrakt på en lägenhet, om en person har en betalningsanmärkning och svårt att få ett förstahandskontrakt, om hyresvärden anser att en persons inkomst är för låg men kommunen gör en annan bedömning eller för nyanlända med statlig etableringsersättning. Om en person som fått hyresgaranti inte betalar sin hyra, har kommunen rätt att kräva tillbaka pengarna i efterhand.

Tre av länets tio kommuner Kungsör, Västerås och Fagersta anger att de använder sig av kommunala hyresgarantier och ytterligare en, Hallstahammar, anger att man har för avsikt att införa det i framtiden. Några anledningar till att kommunala hyresgarantier inte används eller är planerat att införas är att man bedömer att det innebär för mycket administration i förhållande till vad man får ut av det och att man bedömer att det kommer att innebära ökade problem för dem som omfattas av hyresgarantierna att ta sig in på bostadsmarknaden.

6.6 Mark och riktlinjer för markanvisning

Alla länets tio kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggnad och sex av länets kommuner anger att de planerar att köpa ytterligare mark för ändamålet. Ett par av de kommuner som inte avser köpa ytterligare mark anger att de antingen saknar strategi för markexploatering eller har gott om mark sedan tidigare större köp.

Lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Markanvisning innebär enligt lagen en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Alla kommuner som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer för markanvisningar. Av riktlinjerna ska framgå kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar. Riktlinjerna ska också innehålla principer för markprissättning.

Tre av länets tio kommuner (Surahammar, Sala och Västerås) anger att de har riktlinjer för markanvisning, varav Västerås och Sala anger att dessa antagits före 2014, då lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar infördes. Köpings kommun anger att de planerar att anta riktlinjer för markanvisning under 2016.

Västerås planerar att anta riktlinjer för markanvisning under 2016, där alla fyra punkter enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar kommer att ingå. Både Sala och Surahammars kommuns riktlinjer omfattar grundläggande villkor för markanvisning och Sala kommuns riktlinjer omfattar också utgångspunkter och mål för överlåtelser av mark för byggande. Det innebär att

flera av de kommuner som har riktlinjer för markanvisning ändå inte uppfyller lagens krav på riktlinjernas innehåll.

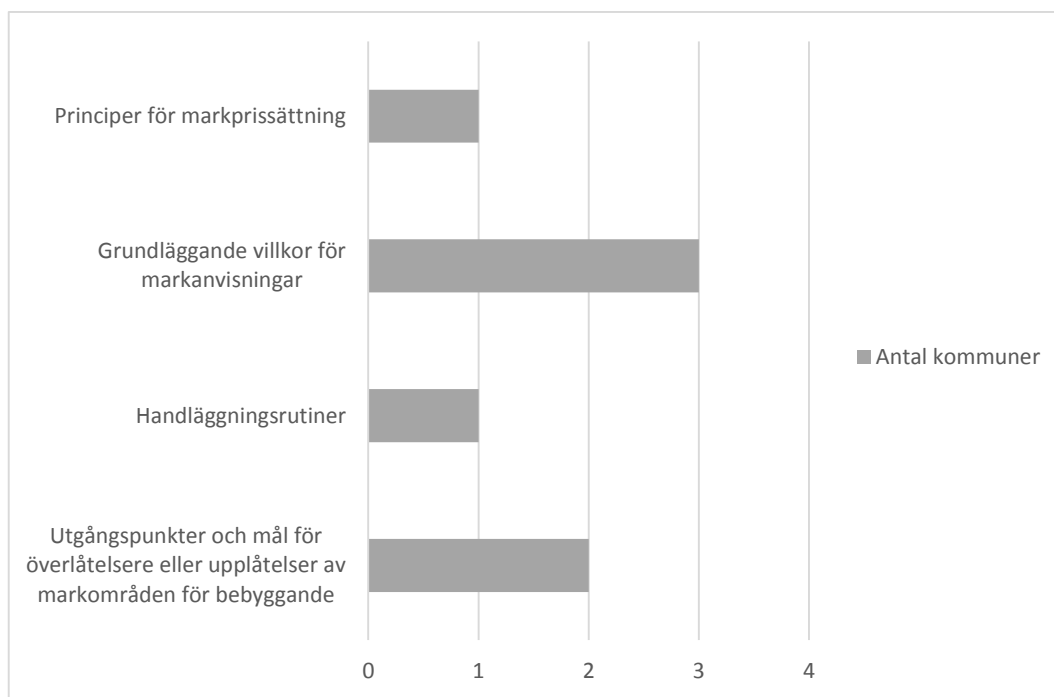


Bild 6.6.1 Antal kommuner vars riktlinjer för markanvisning omfattar någon av de punkter som riktlinjerna enligt lag ska innehålla. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Kommunerna värderar mark på flera olika sätt, se bild 6.6.2 nedan. Vanligast är att värderingen görs av en oberoende extern värderare. Värderingen kan också genomföras av kommunens egen personal eller genom anbud/budgivning. Några kommuner anger att de baserar värderingen på tidigare års försäljningspris eller tillämpar fast pris/taxa. Ingen av kommunerna tillämpar känt marknadspris eller markanvisningstävling som grund för värdering av mark.

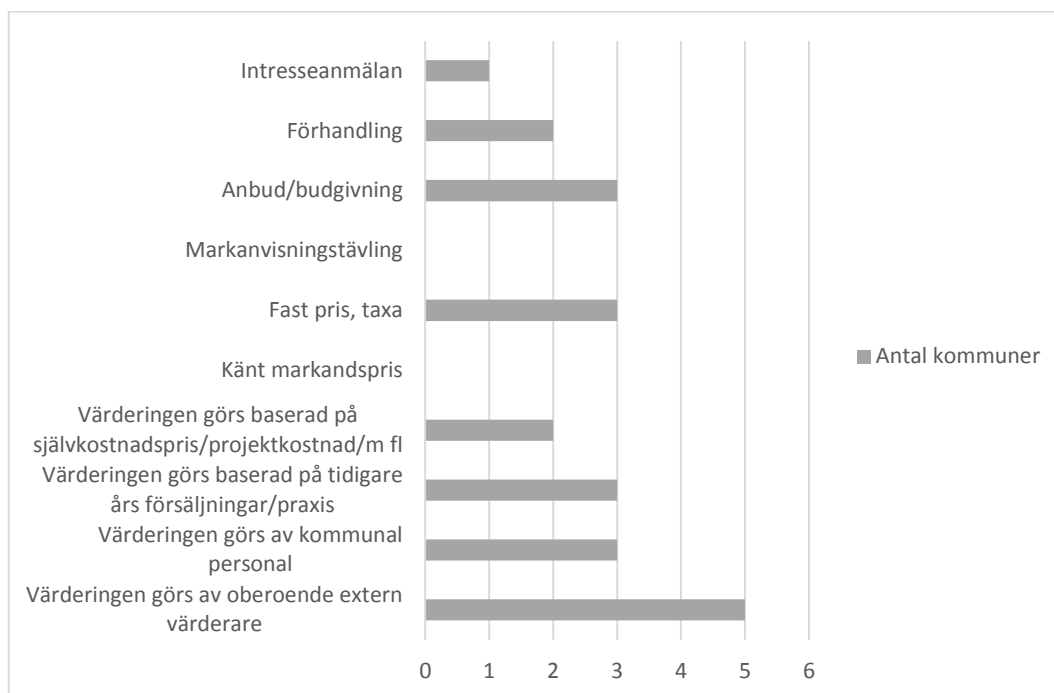


Bild 6.6.2 Exempel på metoder som kommunerna tillämpar vid värdering av mark.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Tre av länets tio kommuner anger att de under de två senaste åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Västerås anger att de utsett den byggherre som får markanvisning genom anbudsförfarande eller genom direktanvisning. Ytterligare tre kommuner i länet anger att de utsett byggherre genom direktanvisning. Under 2015 uppläts i stort sett samtliga markanvisningar för bostadsbebyggelse i Hallstahammar med tomträtt, medan mer än hälften av markanvisningarna för bostadsbebyggelse uppläts med tomträtt i Västerås. I fem av länets övriga kommuner uppläts ingen anvisad mark med tomträtt under 2015.

Sex av länets kommuner anger att det finns en tomtkö i kommunen. Enligt kommunernas uppgifter stod ca 1 600 hushåll i tomtkö den 1 januari 2016. Under 2015 fördelades totalt 98 tomter samlad i länets alla kommuner. I Hallstahammar och Arboga fördelades fler tomter under 2015 än det fanns hushåll som fortfarande stod i kö i januari 2016. I övriga fem kommuner med tomtkö fördelades betydligt färre tomter 2015 än det fanns hushåll som fortfarande stod i kö i januari 2016. Störst tomtkö har Västerås med 1 295 hushåll i kö. Därefter kommer Sala med 125 hushåll i kö, Fagersta med 97 hushåll och Köping med 58 hushåll.

Skinnskatteberg, Surahammar, Kungsör och Arboga anger att de inte har någon tomtkö och att de inte hade några hushåll som stod i tomtkö i januari 2016. Skinnskatteberg, Surahammar och Kungsör anger att de inte fördelade några tomter under 2015, medan Arboga kommun anger att de fördelade 17 tomter.

Kommun	Antal hushåll i tomtkö den 1 januari 2016 (st)	Antal fördelade tomter under 2015 (st)
Skinnskatteberg	-	0
Surahammar	-	-
Kungsör	-	-
Hallstahammar	15	36
Norberg	8	0
Västerås	1295	12
Sala	125	3
Fagersta	97	6
Köping	58	24
Arboga	-	17
Totalt	1598	98

Bild 6.6.3 Antal hushåll i tomtkö 2016 samt antal fördelade tomter 2015.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

6.7 Byggbar mark i kommunerna

Länsstyrelsen undersökte i maj 2016 hur mycket byggbar mark¹¹ som fanns tillgänglig i kommunerna. Varje kommun fick själv uppskatta mängden byggbar mark i den egna kommunen. Resultatet blev en uppskattning att det i Västmanland i dagsläget finns omkring 110 laga kraft-vunna detaljplaner som medger bostadsbyggande, men som ännu inte bebyggs. Dessa 110 har en uppskattad potential att rymma 4 500 bostäder tillsammans. Västerås och Fagersta uppgav den högsta siffran över byggbar mark med 24 stycken obebyggda laga kraft-vunna detaljplaner vardera. I Fagersta uppskattades antalet potentiella bostäder till ca 250 st.

I Västerås skulle den byggbara marken kunna generera upp till 2 300 nya bostäder. En förklaring till att det blir fler bostäder i Västerås för samma antal laga kraft-vunna detaljplaner kan vara att detaljplanerna tillåter olika typer av bostäder. Det är troligt att Fagersta bygger fler enfamiljshus medan Västerås sedan en tid tillbaka främst fokuserat sitt byggande på flerfamiljshus. Även Sala uppgav en relativt hög mängd byggbar mark med 21 obebyggda laga kraft-vunna

¹¹ Med byggbar mark avses antal laga kraft-vunna detaljplaner som medger bostadsbyggande men som ännu inte bebyggs.

detaljplaner för bostäder. Salas uppskattning av antalet möjliga bostäder är ca 240 nya bostäder.

Ett problem som lyftes från flertalet kommuner var att det inte var tillgången på byggbar mark som var ett hinder för bostadsbyggande. Problemet är istället att marken saknar attraktionskraft. Skinnskattebergs kommun har t ex detaljplanelagd mark som är närmare 100 år gammal, men som ingen ännu valt att bebygga med bostäder. Västerås utmärker sig dock här och hävdar att deras ”planreserv” av byggbar mark inom kort kommer bebyggas och att ny mark behöver tas i anspråk inom det närmsta året.

Hur aktuell bostadsfrågan är och har varit återspeglar också hur kommunerna valt att ta sig an samhällsplaneringsfrågor. Fagersta och Norberg har tillsammans med Avesta valt att bilda ett gemensamt bygg- och miljökontor, för att stärka samverkan och resurser. I Västerås finns en hel avdelning som arbetar med samhällsplanering. I kommuner där bebyggelseutvecklingen varit svag och befolkningen under en längre tid minskat saknas resurser i form av exempelvis planerare som enkom arbetar med bostadsförsörjningsfrågor.

7 Slutsatser

Nedan följer några slutsatser om bostadsmarknaden i länet 2016, utifrån resultatet av bostadsmarknaden och statistikunderlag från SCB. Dessutom redovisas kort hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar, hur länsstyrelserna arbetar med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen samt hur länsstyrelserna arbetar för att uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och hur länsstyrelserna verkar för att en sådan samordning kommer till stånd.

Analys av bostadsmarknaden i länet och några viktiga bakgrundsfakta

- **Länets befolkning ökar, men det gör också försörjningskvoten**
Befolkningen i Västmanlands län ökar samtidigt som befolkningen i länet också blir äldre. Försörjningskvoten för länets kommuner ligger alla högre än rikssnittet och den ser ut att fortsätta öka de närmaste åren. Ju högre försörjningskvoten är desto större blir försörjningsbördan för invånare i åldern 20-64 år. Det är därför av yttersta vikt för länet att andelen invånare i arbetsför ålder ökar. Kommunerna har en utmaning i sitt utvecklingsarbete att aktivt arbeta för att attrahera såväl utflyttade som potentiella nya invånare i arbetsför ålder.
- **Förutsättningarna för pendling inom och utom länet är goda, men infrastrukturen behöver stärkas**
Det är flera faktorer som styr var man väljer att bosätta sig. För att invånarna inom och utom länet ska kunna bo kvar eller bosätta sig i länet krävs förutom bostäder också tillgång till högre studier och en större och differentierad arbetsmarknad. Av detta följer behov av hög tillgänglighet till infrastruktur och kollektivtrafik. Länets kollektivtrafikmyndighet har aktivt arbetat för att förbättra möjligheterna till pendling med bussar och tåg. Andelen män och kvinnor som pendlar inom och utom länet har också under flera år ökat. För att ytterligare förbättra möjligheterna till pendling behöver arbetet med att rusta och utveckla framförallt järnvägen fortgå.
- **Det råder bostadsbrist i alla kommuner och bostadsbristen kommer att hålla i sig**
Länets kommuner har på bara ett par år gått från ett läge där flertalet kommuner bedömt att det råder balans eller finns ett överskott av bostäder i kommunen till att det 2016 råder underskott på bostäder i alla kommuner. Underskott gör det svårt att flytta inom eller till kommunen och majoriteten av kommunerna gör bedömningen att bostadsbristen kommer att kvarstå om fem år. En generell bostadsbrist gör också att det blir extra svårt för utsatta grupper att få bostad och i många kommuner har kötiderna för lägenheter ökat och varierar mellan ett och fem år i centralorterna. Av länets invånare planerar 19 procent att byta bostad inom tolv månader. Det

är framförallt de som för närvarande bor i studentboende eller hyresrätt som planerar att flytta inom ett år. I Västerås anger en av fem att de tror att det skulle var mycket svårt att hitta ett annat boende, jämfört med en av tio i Arboga. I åldersgruppen 55 till 84 år är det en större andel som anger att de inte vet hur svårt eller lätt det skulle vara att hitta ett annat boende i kommunen, jämfört med övriga åldersgrupper.

- **Det behöver byggas 1000 lägenheter per år i länet**
2015 understeg antalet färdigställda bostäder länets mål för bostadsbyggande med råge, då endast 584 bostäder färdigställdes totalt i länet. Samtidigt påbörjades nära 1 200 bostäder under 2015, varför antalet färdigställda bostäder bör bli högre 2016 än 2015. Medelpriset för småhus ökade under 2015 med 12 procent och ligger nu över 2 miljoner kronor.
- **Det behöver byggas små och medelstora lägenheter, främst hyresrätter**
Det råder brist på både små och stora lägenheter och det är främst hyresrätter som behöver byggas. Tillgång till hyresrätter gynnar möjligheten för resurssvaga grupper att få tillgång till bostad. Ungdomar och studenter efterfrågar små lägenheter. När det gäller bostäder för nyanlända råder det brist på både stora och små lägenheter och lägenheterna är dessutom dyra. Höga krav både vad gäller inkomst som anställning gör det ytterligare svårt för nyanlända att få tillgång till bostäder.
- **Överklagande av detaljplaner är ingen begränsande faktor för bostadsbyggande i länet**
Vare sig överklagande av detaljplaner, infrastruktur eller buller anses av kommunerna vara begränsande för bostadsbyggandet. Höga produktionskostnader, att det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande, hårda lånevillkor samt en svag andrahandsmarknad för bostäder anses istället vara de främsta begränsande faktorerna för bostadsbyggande.
- **Byggbar mark finns tillgänglig men saknar ofta attraktionskraft**
Många kommuner har gällande detaljplaner, men det saknas intressenter som vill bygga. Det är också stora skillnader mellan kommunerna avseende planverksamhet och ambitionen för bostadsbyggande.

Hur kommunerna lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar

- **Endast tre av länets kommuner anger att de har riktlinjer för bostadsförsörjning**
Av årets bostadsmarknadsenkät framgår att det endast är tre av länets kommuner (Västerås, Sala och Arboga) som har riktlinjer för bostadsförsörjning enligt kommunernas lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

Det är endast Västerås som anger att riktlinjerna innehåller alla de fyra punkter som enligt lagen ska ingå.

- **Samverkan mellan kommunerna om bostadsförsörjningsfrågor kan utvecklas**
Medan åtta av länets tio kommuner samverkar inom kommunen avseende planering för bostadsförsörjning är det endast fem av kommunerna som anger att de samverkar mellan kommunerna. Den mellankommunala samverkan kan utvecklas och här kan Länsstyrelsen bidra genom att tillhandahålla en arena för samverkan och kunskapsutbyte. Samverkan inom kommuner och mellan kommuner och byggherrar är också av stor betydelse för att hitta lösningar som gynnar resurssvaga grupper.
- **Användningen av strategiska verktyg för bostadsförsörjning kan öka**
Kommunerna har ett flertal verktyg för att strategiskt arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna, t ex riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan mellan kommuner, kommunala hyresgarantier, markpolitik och riktlinjer för markanvisning. Allmännyttan är en viktig aktör, som kan vara ett bra stöd när det gäller bostäder till resurssvaga grupper. Flera av de verktyg för bostadsförsörjning som finns används inte av länets kommuner. Här finns en potential i att skapa kunskap om verktygen genom samverkan och kunskapsuppbyggnad.

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**
Resultatet av bostadsmarknadsanalysen presenteras varje år vid plan- och byggträffar som Länsstyrelsen anordnar för kommunernas tjänstemän på plan- och bygglovsenheter. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter avseende bostadsfrågor och bostadsförsörjning vid yttrande över översiktsplaner.
- **Bostadsseminarier**
Som en del i att skapa dialog med bostadsmarknadens olika aktörer och dela kunskap anordnar Länsstyrelsen bostadsseminarier med olika teman.
- **Underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning**
Länsstyrelsen har påbörjat ett arbete för att utveckla formerna för samverkan med kommunerna kring bostäder och bostadsförsörjning samt för att ge råd och stöd till kommunerna, t ex vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer påtalar Länsstyrelsen också behov och möjlighet till samverkan mellan kommuner.

- **Länsstyrelsens arbete med att stötta kommunerna i deras strategiska bostadsförsörjningsarbete kan utvecklas vidare**

Länsstyrelsen har en roll att fylla när det gäller att utveckla dialogen och kunskapen om betydelsen av olika verktyg för strategisk bostadsförsörjning. Detsamma gäller avseende att utveckla en bredare arena för mellankommunal dialog och erfarenhetsåterföring om och kring bostadsförsörjning. Länsstyrelsen kommer under hösten 2016 att bjuda in ansvariga för strategiska bostadsförsörjningsfrågor i kommunerna för att ha en fördjupad dialog kring bostadsmarknadsanalysen och hur vi i länet tillsammans kan arbeta för ökat bostadsbyggande och en utvecklad bostadsmarknad.

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