



Länsstyrelsen
Västmanlands län

Bostadsmarknadsanalys 2023

Västmanlands län

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2023:07

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2023

Författare: Simon Wahlbeck

Enhet: Samhällsplanering och kulturmiljö

Länsstyrelsen i Västmanlands län

Diarienummer: 405-3009-2023

Kartmaterial: Krasia Kass Georgos

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är en grundläggande förutsättning för samhällets tillväxt och välfärd. För den enskilda individen ger en bostad trygghet, stabilitet och välbefinnande samtidigt som bra bostäder och goda boendemiljöer attraherar arbetskraft och nya invånare. Bostadsförsörjningen är på så sätt en av de viktigaste samhällsfrågorna för länets utveckling.

Länsstyrelsens roll inom bostadsförsörjningen är att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Detta sker bland annat genom att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Varje år ska Länsstyrelsen även ta fram en regional bostadsmarknadsanalys som bygger på kommunernas svar från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och statistikunderlag från Statistiska centralbyrån. Analysen ska utgöra ett regionalt kunskapsunderlag och ge en övergripande bild av bostadsmarknadens utveckling i länet.

Byggtakten i Västmanlands län var fortsatt hög och 2022 färdigställdes 1 474 bostäder i länet. Det är inte bara en ökning mot föregående år utan är även det högsta antalet färdigställda bostäder i länet sedan 1991. Kommunerna i Västmanland ser dock en viss nedgång i bostadsbyggandet de kommande två åren. Trots en omfattande nybyggnation bedömer majoriteten av länets kommuner att det fortfarande råder underskott på bostäder.

Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till länets kommuner som har besvarat årets bostadsmarknadsenkät. Vår förhoppning är att denna rapport ska inspirera och fungera som ett stöd för länets kommuner i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.



Johan Sterte

Landshövding Västmanlands län

Innehållsförteckning

Förord	1
Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	4
1 Västmanlands län	6
1.1 Demografi	6
1.1.1 Befolkningsstruktur	8
1.1.2 Försörjningskvot	9
1.2 Pendling	12
1.2.1 Pendling till och från Västmanlands län	12
1.2.2 Pendling per kommun	13
1.3 Hur bor västmanlänningarna?	15
1.3.1 Bostadsbestånd	15
1.3.2 Vanligaste boendeformen flerbostadshus	16
2 Läget på bostadsmarknaden i Västmanlands län	19
2.1 Fortsatt underskott på bostäder i flera kommuner	19
2.1.1 Bostäder för ungdomar och studenter	25
2.1.2 Bostäder för nyanlända	28
2.1.3 Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning	30
3 Förändringar i bostadsbeståndet	38
3.1 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2021–2030	38
3.2 Nybyggnation	38
3.2.1 Färdigställda bostäder i länet	38
3.2.2 Upplåtelseformer	40
3.2.3 Fortsatt underskott trots ökat bostadsbyggande	41
3.3 Förväntad nybyggnation	42
3.3.1 Förväntad nybyggnation, flerbostadshus och småhus	44
3.3.2 Förväntad nyproduktion av specialbostäder	45
3.3.3 Hinder för ökat byggande	46

3.4	Prisutveckling bostäder	47
3.4.1	Medelhyra i hyresrätter	47
3.4.2	Bostadspriser.....	48
3.5	Länsstyrelsens tolkning.....	48
4	Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi	50
4.1	Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	50
4.1.1	Kommunernas resurser påverkar arbetet	50
4.1.2	Särskilt oroande läge för hushåll med svagare ekonomi	50
4.1.3	Nationell samverkan	50
4.1.4	Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar	51
4.1.5	Nationellt webinarium	51
4.1.6	Regionalt arbete	51
4.2	Hemlöshet, utsatthet och vräkningsförebyggande arbete.....	51
4.2.1	Rätten till en bostad - Agenda 2030.....	53
5	Bostadsförsörjning.....	54
5.1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	54
5.1.1	Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	54
5.1.2	Ägardirektiv till allmännyttan	55
5.1.3	Samverkan inom och utom kommunen	56
5.1.4	Bostadsförmedling	56
5.1.5	Förtur	56
5.1.6	Hyresgarantier	57
5.1.7	Allmännyttan	57
5.2	Social dumpning	58
	Referenser	59

Sammanfattning

Fler Västmanlänningar trots färre födda

Västmanlands läns befolkning fortsatte att växa även 2022. Detta trots att länet för första gången sedan 2008 hade ett negativt födelsenetto. Länets befolkningstillväxt kan alltså helt tillskrivas ett positivt flyttningsnetto, det vill säga att fler personer flyttade till än som flyttade från Västmanland. Totalt ökade Västmanlands läns befolkning med drygt 1 700 personer under 2022, vilket är en någon mindre ökning än året innan. Befolkningsutvecklingen för länet är något lägre än genomsnittet för riket. Sju av länets tio kommuner hade en positiv befolkningstillväxt 2022.

Fortsatt underskott på bostäder

- En majoritet av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, dvs att behov och efterfrågan är större än utbudet.
- Det är främst i kommunernas centralorter som kommunerna bedömer ett underskott. Totalt bedömer åtta av kommunerna att det råder underskott på denna del av bostadsmarknaden.
- För kommunens övriga delar bedöms läget på bostadsmarknaden som mer i balans. Här bedömer sju kommuner att de har balans och endast tre kommuner bedömer underskott på bostäder.
- Flera av länets kommuner anger ser ett behov av större lägenheter i beståndet. Sex av sju kommuner med underskott på bostäder svarar att det beror på för få stora lägenheter.
- Vad gäller läget på bostadsmarknaden för specifika grupper skiljer det sig något beroende på grupp. För personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende samt av särskilda boende för äldre bedömer en majoritet av kommunerna att det råder underskott på bostäder. För studenter och ungdomar svarar något fler kommuner att det råder balans än underskott och slutligen för nyanlända bedömer de flesta kommunerna att det råder balans.

Nyproduktion av bostäder

- 2022 färdigställdes 1 474 bostäder i Västmanlands län (flerbostadshus och småhus). Det är en ökning med 328 färdigställda bostäder jämfört med 2021 år då 1 146 bostäder färdigställdes i länet.
- Lägenheter färdigställdes i samtliga av länets tio kommuner under 2022. Åtta av länets kommuner hade en ökad nyproduktion. Västerås kommun står för den största delen av nyproduktionen i länet, motsvarande närmare 85 procent. Endast Surahammar och Hallstahammar kommuner såg ett minskat bostadsbyggande 2022.

-
- Den största delen av de lägenheter som färdigställdes i länet 2022 uppfördes i flerbostadshus. Av de färdigställda bostäderna utgör 1 117 lägenheter, eller 76 procent, bostäder i flerbostadshus. Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i fyra av länets kommuner, Arboga, Sala, Kungsör och Västerås.
 - Under 2022 färdigställdes totalt 357 lägenheter i småhus, motsvarande 24 procent av nyproduktionen. Lägenheter i småhus färdigställdes i samtliga länets tio kommuner.
 - En knapp majoritet, 55 procent, av lägenheterna som färdigställdes i länet under 2022 utgjordes av hyresrätter. Bostadsrätter utgjorde 28 procent medan äganderätter utgjorde 17 procent av nyproduktionen.

Hinder för bostadsbyggande

De hinder som flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande 2023 är:

- Höga produktionskostnader
- Svårigheter för både byggherrar och privatpersoner att få lån
- Svag andrahandsmarknad
- Konflikt i relation till allmänna intressen enligt PBL

De tre faktorerna som flest kommuner har angett i år är kopplade till ekonomi. Totalt rör 27 av 39 svar på ett eller annat sätt en ekonomisk osäkerhet och oro. Föregående år var motsvarande siffra 17 av 38 svar. Samtliga kommuner tar i år upp höga produktionskostnader för bostäder. Även svårigheten för byggherrar och privatpersoner att få lån ses som ett allt större problem. Tidigare år har svaren i större utsträckning rört frågor som brist på detaljplanelagd mark eller konflikter med statliga intressen.

Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar. Uppnådda resultat redovisas i den rapport som enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarium med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet.

1 Västmanlands län

1.1 Demografi

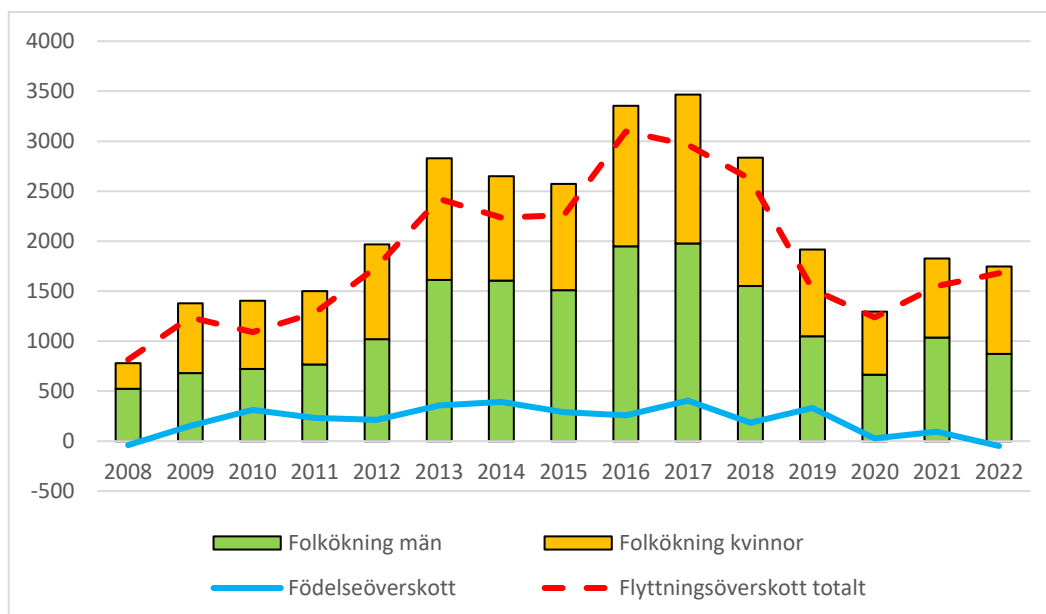
Sveriges folkmängd ökar av två skäl, dels för att det invandrar fler än det utvandrar, dels för att det föds fler än det avlider. Folkökningen under 2022 förklaras till 75 procent av att antalet invandrare var fler än antalet utvandrare medan 14 procent förklaras av födelseöverskottet. Resterande andel förklaras främst av att det under 2022 har inrapporterats ovanligt många invandringar från före årsskiftet 2021/2022. Dessa ingår inte i invandringsöverskottet under 2022 utan redovisas i en justeringspost.

2022 föddes det 104 734 barn i Sverige. Jämfört med året före var det en minskning med 9 529 födda barn, eller 8,3 procent. Detta är det lägsta födslolet i Sverige sedan 2005.

Definition folkökning

Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och flyttnettot under året redovisas som en justeringspost, vilken avser födslar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari.

Vid slutet av 2022 uppgick Västmanlands läns befolkning till 280 713 personer. Detta innebär en ökning med 1 746 personer, eller cirka 0,6 procent, jämfört med samma period föregående år. Det är 0,1 procentenhet lägre tillväxttakt än både föregående år och för riket i stort 2022, där befolkningstillväxten var 0,7 procent.



Figur 1: Befolkningsförändring Västmanlands län år 2008–2022. Källa: SCB 2023

Trots en positiv befolkningsförändring under 2022 hade Västmanlands län som helhet ett födelseunderskott på minus 49. Det är första gången sedan 2008 som länet inte sett ett födelseöverskott. Av länets tio kommuner var det endast Västerås som hade ett födelseöverskott under året. Störst var underskottet i Fagersta, där det föddes 74 personer färre än vad som dog 2022.

I stället kan länets befolkningsökning tillskrivas ett positivt flyttnetto, alltså att fler personer flyttar till än från länet. Flyttningsnetto var, tvärt emot födelsenettet, något större än föregående år i länet. 2022 hade Västmanlands län ett flyttningsöverskott på totalt 1 681 personer, vilket är 130 fler än 2021. Flyttningsöverskottet kan i sin tur delas upp i invandringsöverskott, som står för 57 procent av det totala överskottet, och inrikes flyttningsöverskott, som står för 43 procent.

Kommun	Folkmängd	Folkökning antal	Förändring %	Födelseöverskott	Flyttning överskott totalt
Skinnskatteberg	4 402	31	0,7%	-35	56
Surahammar	10 033	-66	-0,7%	-51	-14
Kungsör	8 762	-25	-0,3%	-14	-17
Hallstahammar	16 711	103	0,6%	-5	102
Norberg	5 627	-87	-1,5%	-36	-51
Västerås	158 653	1 815	1,1%	312	1 416
Sala	22 981	-17	-0,1%	-40	25
Fagersta	13 341	22	0,2%	-74	92
Köping	26 120	-13	0,0%	-45	26
Arboga	14 083	-17	-0,1%	-61	46
Västmanlands län	280 713	1 746	0,6%	-49	1 681
Riket	10 521 556	69 230	0,7%	9 997	51 844

Tabell 1: Västmanlands läns befolkning, januari 2023. Källa: SCB 2023

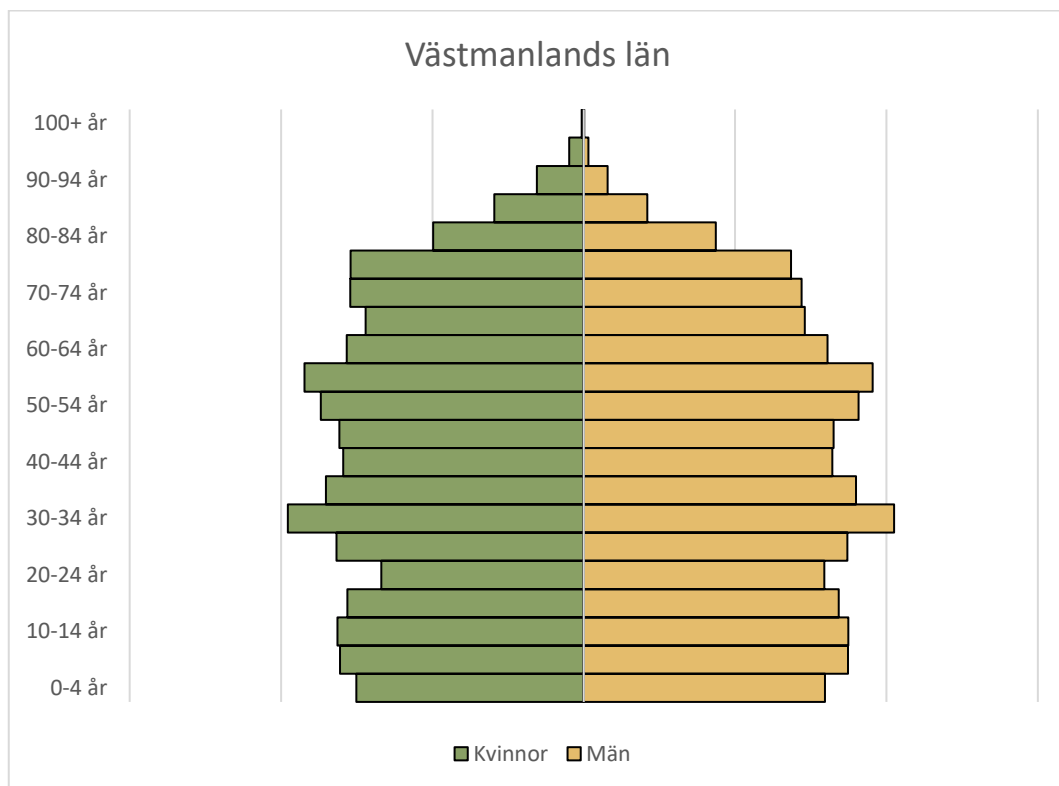
Sett till Sverige som helhet invandrade det 102 436 personer till Sverige 2022, en ökning med 11 805 personer eller 13 procent jämfört året innan. Den största invandrargruppen var återinvandrade personer födda i Sverige, följt av personer födda i Indien, Polen och Tyskland.

57 procent av västmanlänningarna är bosatta i länets största kommun, Västerås. Köpings och Sala kommun är med nio respektive tio procent länets andra och tredje största kommuner. I övriga sju kommuner motsvarar befolkningen två till sex procent av länets befolkning. Länet har således väldigt olika förutsättningar. En kommun, Västerås, har fler invånare än resterande tio kommuner tillsammans. Det kan därför uppstå svårigheter i jämförandet av hur de olika kommunerna upplever motsvarande problematik. En förändring som i

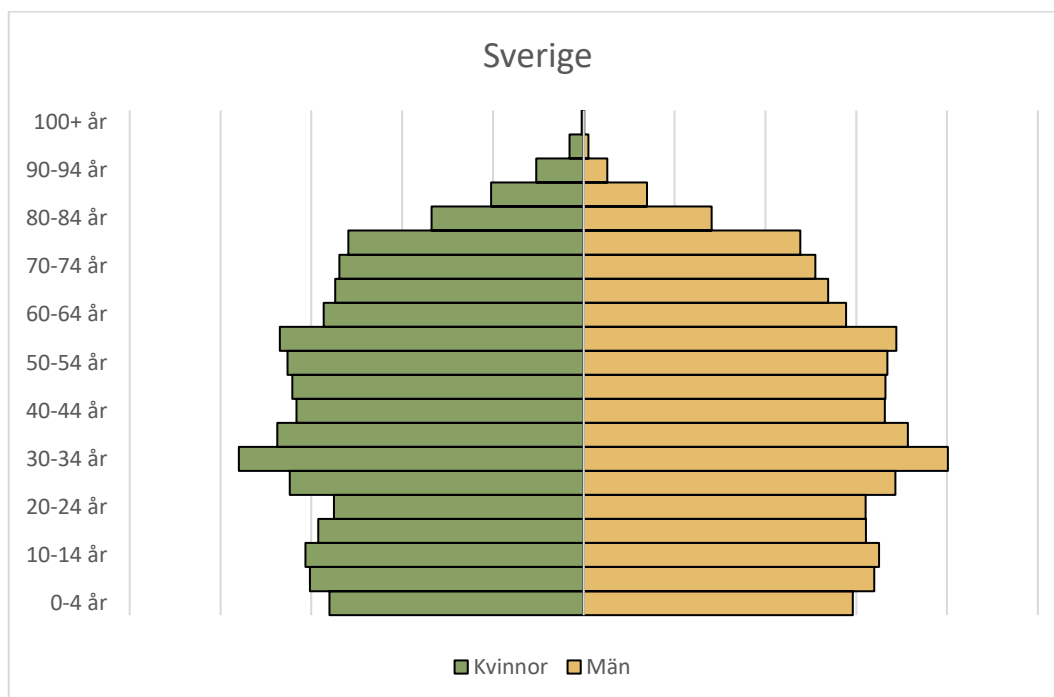
Västerås i det närmaste går obemärkt förbi kan få betydande genomslagskraft i en betydligt mindre kommun som Skinnskatteberg.

1.1.1 Befolkningsstruktur

Sett till befolkningsstrukturen i Västmanlands län har inga större förändringar skett det senaste året. Utvecklingen har i mångt och mycket följt den för riket i stort. Vid en jämförelse med åldersfördelningen i Sverige framgår att Västmanland har en lägre andel av befolkningen i åldersgrupperna under 50 år. Störst är differensen i åldrarna 30–44 år. Västmanlands län har en högre andel av befolkningen från 50 år och uppåt. I synnerhet fyrtiotalistgenerationen utgör en större andel av befolkningen i Västmanland än genomsnittet för riket.



Figur 2: Åldersfördelning i Västmanlands län 2022. Källa: SCB 2023



Figur 3: Åldersfördelning i Sverige 2022. Källa: SCB 2023

1.1.2 Försörjningskvot

Likt föregående år visar Statistiska centralbyråns (SCB) befolkningsstatistik att andelen invånare i åldern 20–64 år var lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2022. Den andel av länets befolkning som kan antas vara i arbetsför ålder, definierat som åldrarna 20 till 64, uppgick 2022 till 54,8 procent, att jämföra med rikets 56,5 procent. Detta innebär även en viss minskad andel i länet mot föregående år, då motsvarande siffra var 54,9 procent.

Samtidigt har andelen invånare som är 65 år och äldre ökat något och utgör nu 21,9 procent av västmanlänningarna. Det är en något större andel än vad som gäller för riket i stort, där motsvarande siffra är 20,4 procent. Även om andelen 0–19 åringar är oförändrad mot föregående år har Västmanlands län nu en större andel av sin befolkning i denna ålderskategori än vad som gäller i övriga Sverige. Detta då denna grupp minskade i andel i riket om helhet.

Åldersgrupper	Västmanlands län		Riket	
	Antal personer	Andel personer %	Antal personer	Andel personer %
0–19 år	65 371	23,3%	2 431 940	23,1%
20–64 år	153 931	54,8%	5 942 479	56,5%
65+ år	61 411	21,9%	2 147 137	20,4%

Tabell 2: Folkmängd i Västmanlands län och riket 2022. Källa: SCB 2023

Den demografiska försörjningskvoten

Den demografiska 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 därefter multiplicerat med 100.

Idag har Sverige en nivå på försörjningskvoten på drygt 77, det innebär att på 100 personer i de mest förvärvsaktiva åldrarna 20–64 år finns det 77 personer som är yngre eller äldre. Ju högre tal detta mått visar (kvot) desto tyngre är försörjningsbördan för de som befinner sig i åldersgruppen 20–64 år.

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. $f = ((X+Y)/Z) * 100$. Räknat på detta sätt tar uträkningen ej hänsyn till de i åldrarna 20–64 som står utanför arbetsmarknaden.

En högre andel av den totala befolkningen som är yngre och äldre än vad som här ses som förväntat arbetsför innebär att den demografiska försörjningskvoten ökar. Ju högre kvoten är desto större är försörjningsbördan för de mellan 20–64 år.

Att andelen västmanlänningar som är i åldersspannet 20–64 minskar innebär alltså att den demografiska försörjningskvoten i länet ökar. Länets försörjningskvot är nu 82,4, vilket är 0,2 högre än 2021. Detta är en fortsättning på den utveckling länet sett i flera år. Sett till de senaste tio åren har länets försörjningskvot ökat med 5,9. Detta kan jämföras med riket i stort där ökningen har varit 4,9.

Endast två av länets tio kommuner har en lägre kvot 2022 än 2021. Det är Arboga, där kvoten gick ned med 0,3, och Norberg, där kvoten gick ned med 0,2. Västerås kommun hade under den aktuella perioden en oförändrad kvot. Försörjningskvoten för övriga sju kommuner ökade med mellan 0,4, i Köpings kommun, och 1,7, i Sala kommun.

Kommun	Försörjningskvot 2012	Försörjningskvot 2021	Försörjningskvot 2022	Förändring 2012–2022	Förändring 2021–2022
Skinnskatteberg	85,3	97,3	97,9	12,6	0,6
Surahammar	84,3	92,9	93,5	9,2	0,6
Kungsör	84,1	91,3	91,8	7,7	0,5
Hallstahammar	83,1	89,0	89,9	6,8	0,9
Norberg	83,3	98,5	98,3	15,0	-0,2
Västerås	72,1	75,7	75,7	3,6	0,0
Sala	78,9	90,0	91,7	12,8	1,7
Fagersta	82,7	91,8	92,5	9,8	0,7
Köping	79,4	89,6	90,0	10,6	0,4
Arboga	86,5	91,7	91,4	5,0	-0,3
Västmanlands län	76,5	82,2	82,4	5,9	0,2
Riket	72,1	77,1	77,1	4,9	0,0

Tabell 3: Försörjningskvot 2012, 2021 och 2022. Källa: SCB 2023

Trots en lägre försörjningskvot i kommunen 2022 är det fortsatt Norbergs kommun som har länets högsta kvot med 98,3. Det är även i Norberg som kvoten har ökat mest den senaste tioårsperioden, med en ökning på 15,0.

Med en försörjningskvot på 75,7 är det enbart Västerås kommun som har en lägre kvot än genomsnittet för riket. Västerås är även den kommun i länet som haft den lägsta ökningen av kvoten de senaste tio åren, med en ökning på 3,6.

Kommun	0–19 år	20–64 år	65+	Försörjningskvot
Skinnskatteberg	871	2 224	1 307	97,9
Surahammar	2 335	5 184	2 514	93,5
Kungsör	2 102	4 568	2 092	91,8
Hallstahammar	3 965	8 802	3 944	89,9
Norberg	1 204	2 837	1 586	98,3
Västerås	37 547	90 292	30 814	75,7
Sala	5 178	11 989	5 814	91,7
Fagersta	3 216	6 931	3 194	92,5
Köping	5 953	13 748	6 419	90,0
Arboga	3 000	7 356	3 727	91,4
Västmanlands län	65 371	153 931	61 411	82,4
Riket	2 431 940	5 942 479	2 147 137	77,1

Tabell 4: Försörjningskvot 2022. Källa: SCB 2023

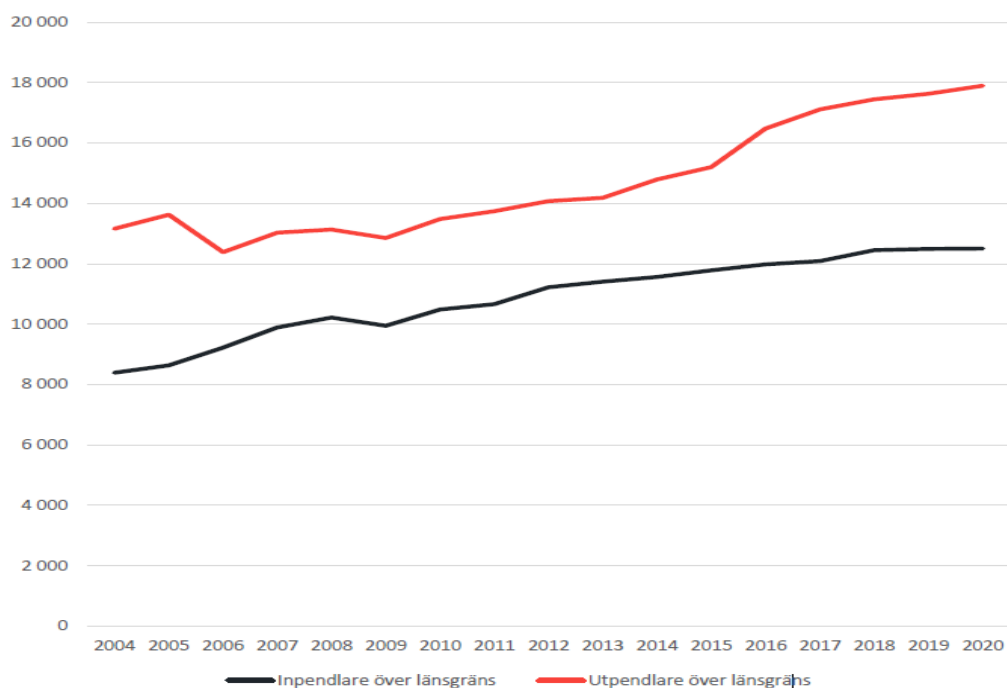
1.2 Pendling

Uppgifterna om pendling är hämtade från SCB:s sysselsättningsstatistik vilket innebär att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna är från 2021.

1.2.1 Pendling till och från Västmanlands län

I februari 2023 tog Region Västmanland fram en bostadsmarknadsanalys¹. I analysen studeras de lokala förutsättningarna för bostadsbyggande under normala marknadsmässiga villkor i länet genom att beräkna Tobins Q på en låg geografisk nivå. Tobins Q är ett mått för att studera marknadsförutsättningarna för bostadsproduktion.

I sin analys skriver de att både inpendling och utpendling från Västmanlands län ökade under perioden 2004–2020. De konstaterar även att det länge har varit fler som pendlar från än till länet. 2020 var det drygt 18 000 som pendlade ut från länet och nästan 12 500 pendlande in till länet.

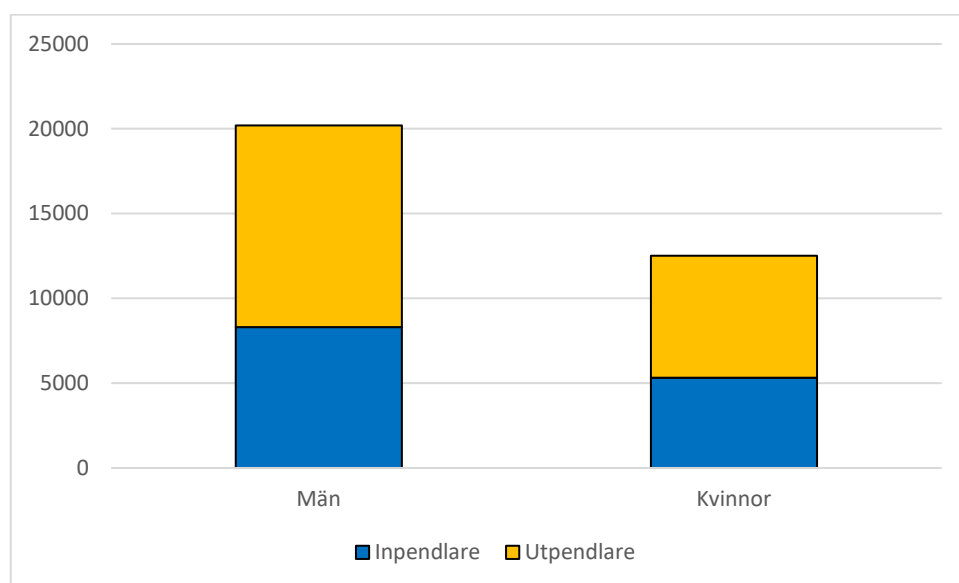


Figur 4: In- och utpendling till/från Västmanlands län, 2004–2020. Källa: Region Västmanlands Bostadsmarknadsanalys 2023, SCB 2022

¹ Region Västmanland BOSTADSMARKNADSANALYS VÄSTMANLAND 2023-02-02

Under 2021 pendlade 13 621 personer till Västmanland från andra län samtidigt som 19 093 västmanlänningar pendlade över länsgränsen för att arbeta i andra län. Jämfört med 2020 innebär det en klar ökning.

Pendlingen in till Västmanland ökade med cirka nio procent, eller 1 118 personer, och pendlingen från Västmanland till andra län ökade med cirka 6 procent, eller 1 113 personer. Trenden att fler personer pendlar från Västmanland till andra län för att arbeta i större utsträckning än det motsatta håller i sig från tidigare år. Totalt sett var det 5 472 fler som pendlade ut ur länet än in till Västmanland under 2021. Män pendlar fortsatt i större utsträckning än kvinnor och står för drygt 60 procent av såväl in- som utpendlingen i länet.



Figur 5: Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgränsen år 2021. Källa: SCB 2023

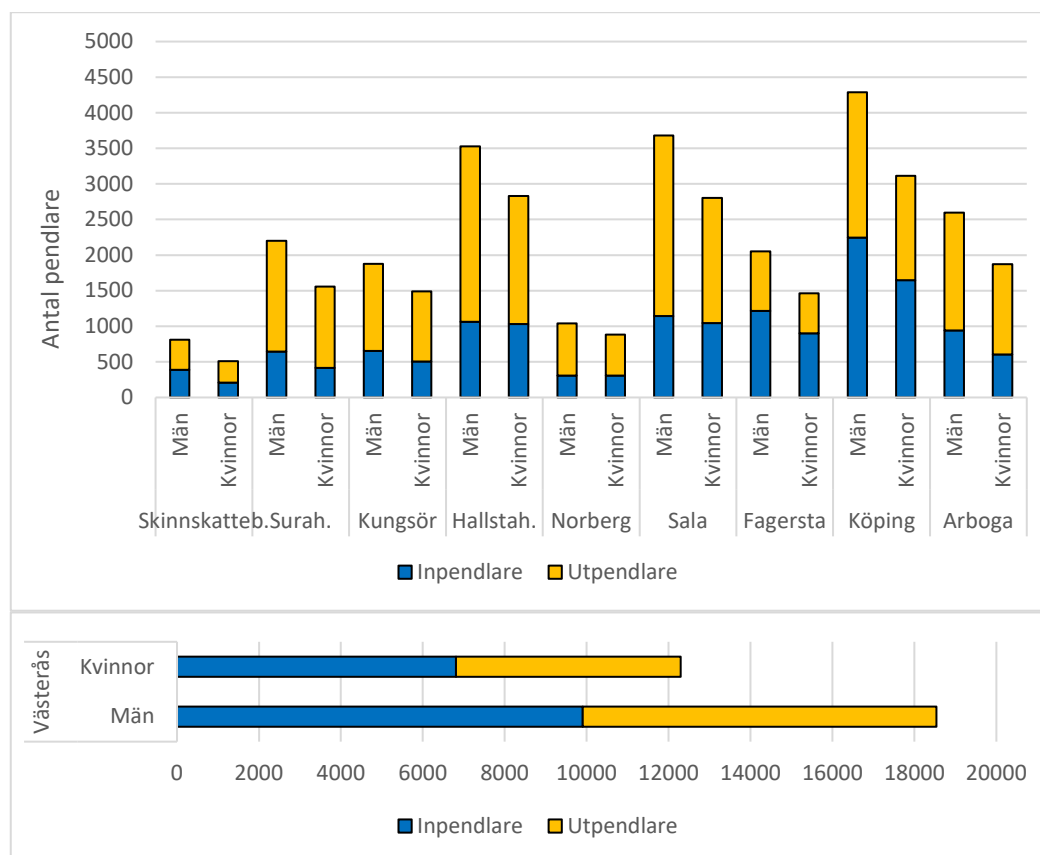
1.2.2 Pendling per kommun²

In- och utpendlingen över kommungränserna varierar inom länet. Under 2021 hade sju av länets tio kommuner fler som pendlade från kommunerna än till kommunerna. Undantaget är kommunerna Västerås, Fagersta och Köping dit fler pendlade in till än ut från kommunen för arbete. De vanligaste pendlingsorterna som man pendlade från till Västerås år 2021 var Sala, Eskilstuna, Enköping och Köping. För Arboga var de vanligaste orterna som man pendlade från Köping, Örebro, Kungsör och Eskilstuna och för Norberg var det Fagersta och Avesta. I

² Då antalet personer som pendlar till och från Västerås kommun är så pass mycket större än övriga kommuner presenteras Västerås kommun i ett eget diagram.

Västerås, Fagersta och Köping är andelen som bor och arbetar i kommunerna högre än andelen in- och utpendlare till/från kommunerna.³

Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun, samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. De som arbetspendlar till Västmanlands län från andra län kan i framtiden komma att välja att flytta till eller närmare arbetsorten i en kommun i länet. Detta förutsätter dock att det finns tillgång till attraktiva bostäder.



Figur 6: Antal in- och utpendlare över kommungränsen i Västmanlands läns kommuner, uppdelat mellan män och kvinnor 2021. Källa: SCB 2023

³ Region Västmanland BOSTADSMARKNADSANALYS VÄSTMANLAND 2023-02-02

1.3 Hur bor västmanlänningarna?

1.3.1 Bostadsbestånd

I Västmanlands län fanns det den 31 december 2022 totalt 141 124 lägenheter⁴. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 2 123 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan, 1 527 lägenheter i flerbostadshus, 627 i småhus, 82 lägenheter i övriga. Samtidigt minskade beståndet av övriga hus med 113 lägenheter.

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året.

Statistiken om bostadsbeståndet

SCB:s statistik baseras på lägenhetsregistret som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Statistiken innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder.

- **Småhus** avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- **Flerbostadshus** avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- **Övriga hus** avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- **Specialbostäder** avser bostäder för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Flest lägenheter finns i Västerås kommun, totalt 79 355 lägenheter, vilket motsvarar 56 procent av bostadsbeståndet i länet. Näst flest lägenheter finns i Köpings kommun med 13 291, motsvarande nio procent. Därefter kommer Sala kommun med 11 195 lägenheter, motsvarande åtta procent. Övriga sju kommuner

⁴ Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

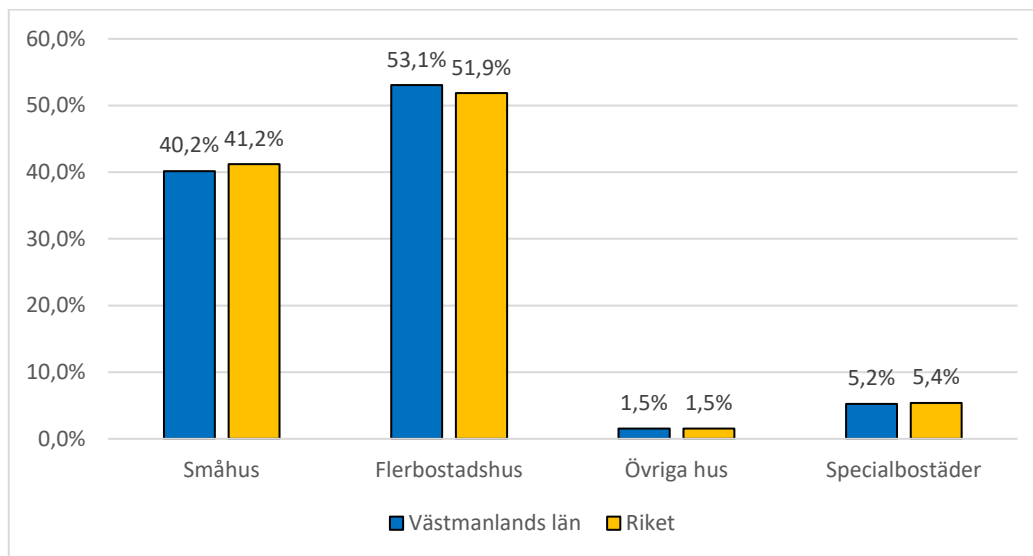
har motsvarande två till sex procent av länets lägenhetsbestånd. Minst antal lägenheter, 2 459 lägenheter, finns i Skinnskattebergs kommun.

Kommun	Antal lägenheter	Andel lägenheter
Skinnskatteberg	2 459	2%
Surahammar	4 925	3%
Kungsör	4 101	3%
Hallstahammar	7 885	6%
Norberg	3 136	2%
Västerås	79 355	56%
Sala	11 195	8%
Fagersta	7 072	5%
Köping	13 291	9%
Arboga	7 705	5%
Totalt i länet	141 124	100%

Tabell 5: Antal och andel lägenheter i respektive kommun. Källa: SCB 2023

1.3.2 Vanligaste boendeformen flerbostadshus

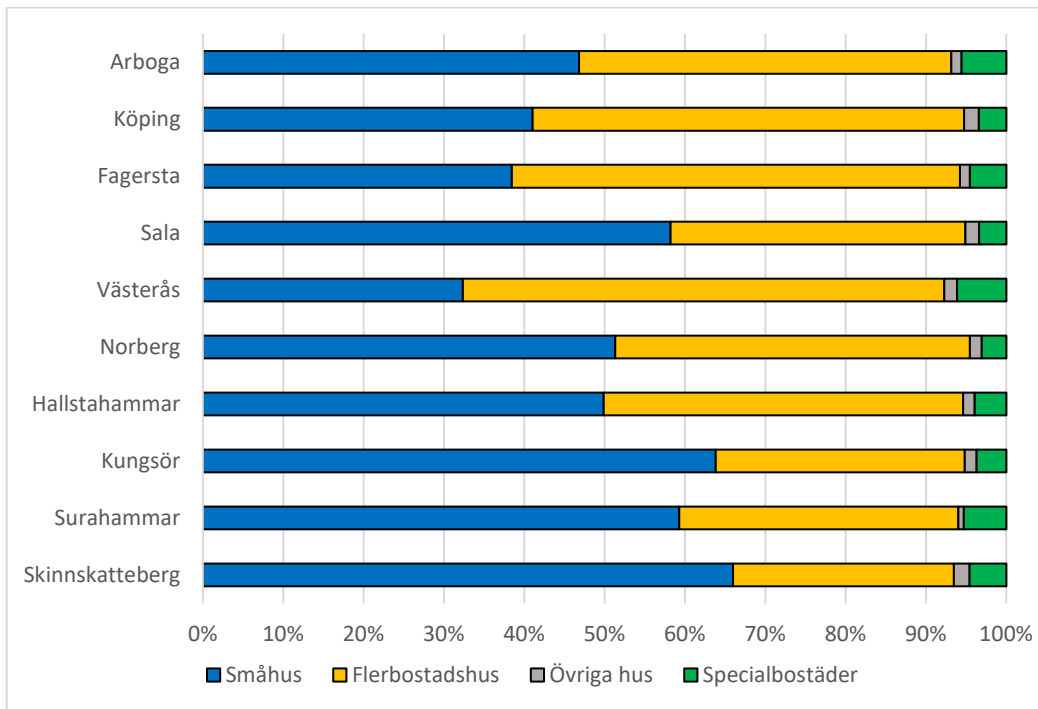
Den vanligaste boendeformen i länet är lägenheter i flerbostadshus. Totalt finns 74 883 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 53,1 procent av länets bostäder. Detta är en något större andel än hur det ser ut i övriga riket. Antalet småhus är något lägre, 56 694 lägenheter. Detta motsvarar 40,2 procent av länets bostadsbestånd, vilket är en procentenhet mindre än i riket i stort. Utöver dessa två huvudsakliga boendeformer utgörs bostadsbeståndet även av 7 365 specialbostäder och 2 182 övriga hus, motsvarande 5,2 respektive 1,5 procent av det totala beståndet. Denna andel speglar i stort hur det ser ut i riket.



Figur 7: Andel lägenheter efter hustyp, länet respektive riket. Källa: SCB 2023

När det gäller fördelning av hustyper skiljer det sig mellan länets kommuner. Sex av länets tio kommuner har ett bostadsbestånd som domineras av småhus. Något generaliserat är det länets till folkmängd mindre kommuner där lägenheter i småhus är vanligast. De större kommunerna har en större andel lägenheter i flerbostadshus. Två kommuner som dock avviker från detta är Fagersta och Sala. Fagersta har en större andel lägenheter i flerbostadshus än vad andra kommuner i samma storlek har. Sala, som är länets tredje största kommun, har en förhållandevis liten andel bostäder i flerbostadshus. Detta kan bland annat förklaras med att Fagersta är en till ytan relativt liten kommun med få tätorter utöver centralorten. För Sala gäller det omvända. Det är en till ytan stor kommun med flera mindre tätorter.

Skinnskattebergs kommun är den kommun där störst andel av bostadsbeståndet utgörs av småhus. Där utgörs 66 procent av denna boendetyper. Störst andel lägenheter i flerbostadshus har Västerås kommun där 60 procent av bostäderna finns i flerbostadshus. Totalt sett finns det i Västerås kommun 47 548 lägenheter i flerbostadshus, vilket motsvarar 63 procent av länets totala flerbostadshusbestånd.



Figur 8: Fördelning mellan hustyper i länets kommuner. Källa: SCB 2023

2 Läget på bostadsmarknaden i Västmanlands län

Redovisningen av läget på bostadsmarknaden bygger på kommunernas egna bedömningar som de redovisats i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME), vilket är viktigt att vara medveten om som läsare av bostadsmarknadsanalysen. Kommunerna besvarar enkäten i januari varje år vilket innebär att förhållandena kan ha förändrats under året fram till dess att bostadsmarknadsanalysen sammanställs.

Begreppsdefinition

Bedömning om läget på bostadsmarknaden

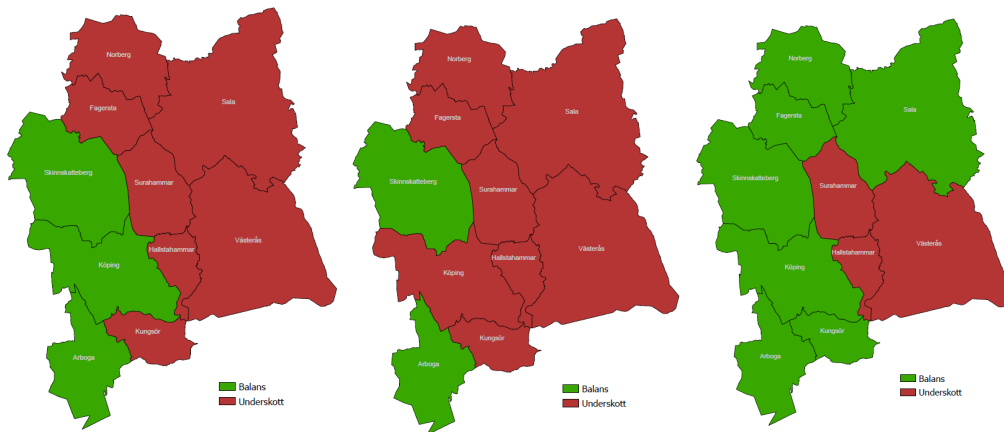
Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och 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 enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostads-marknaden som helhet har överskott.

2.1 Fortsatt underskott på bostäder i flera kommuner

En majoritet av länets kommuner bedömer att det råder underskott av lägenheter på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Endast tre av länets tio kommuner, Skinnskatteberg, Köping och Arboga, bedömer att de har balans på bostadsmarknaden sett till hela kommunen. Föregående år gjorde även Sala bedömningen att de hade balans men de har nu angett att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen. Utöver Sala har inga förändringar skett i hur kommunerna bedömer den övergripande bostadssituationen jämfört med föregående år.



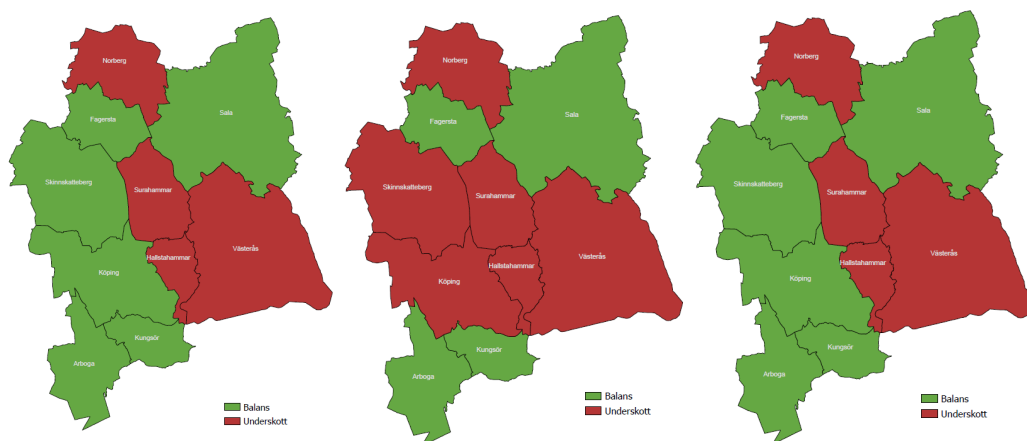
Figur 9: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen, centralort och övriga delar. Källa: BME 2023

Inte heller sett till de senaste fem åren har några större förändringar skett i kommunernas bedömningar. Enstaka kommuner har under något enstaka år gjort en annan bedömning än föregående år, för att sedan återgå till tidigare års bedömning. Positivt i årets enkätsvar är att Köping och Arboga för andra året i rad uppger att det råder balans på bostäder. Endast Skövde har under samtliga fem år bedömt att de har balans på bostadsmarknaden.

Kommunerna blir även tillfrågade att bedöma hur situationen på bostadsmarknaden kommer se ut om tre år. Trots att en majoritet av kommunerna svarat att de idag har ett underskott på bostäder svarar sex av dem att de ser att de om tre år kommer ha balans på bostadsmarknaden som helhet. Utöver de tre kommuner som idag har balans gör även Kungsör, Sala och Fagersta bedömningen att de om tre år kommer ha balans.

Kommun \ År	2019	2020	2021	2022	2023	Bostadsmarknadsläget om tre år
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans

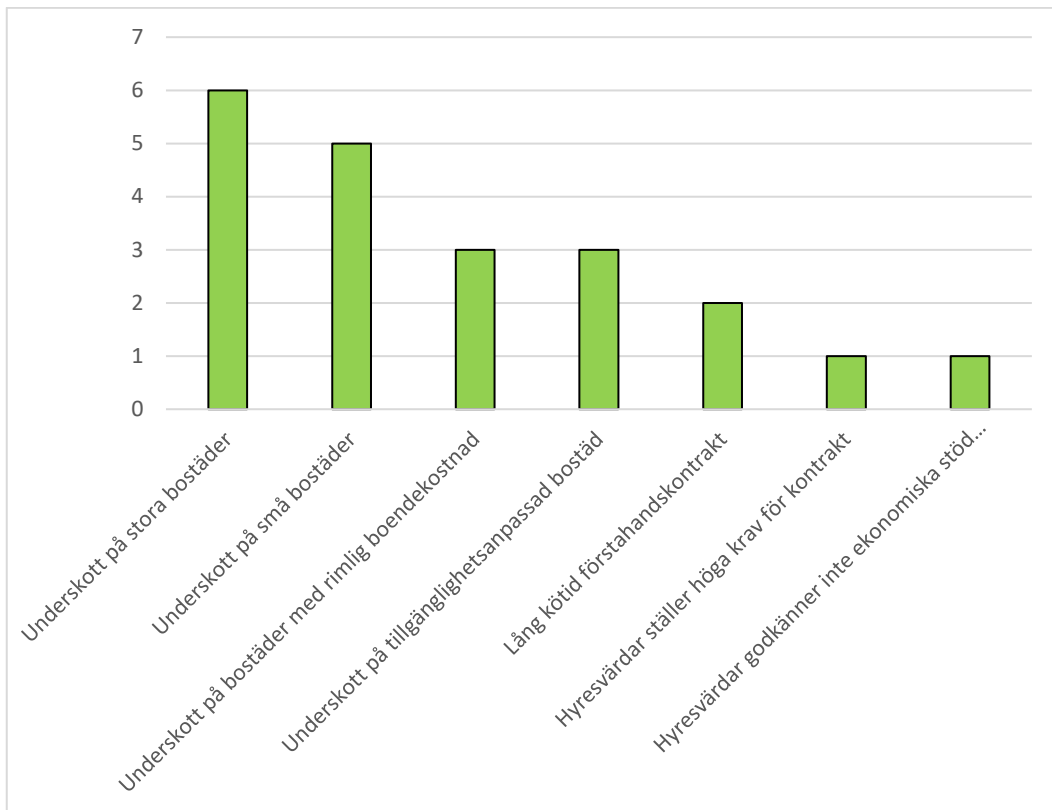
Tabell 6: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden som helhet. Källa: BME 2019, 2022, 2021, 2022 och 2023



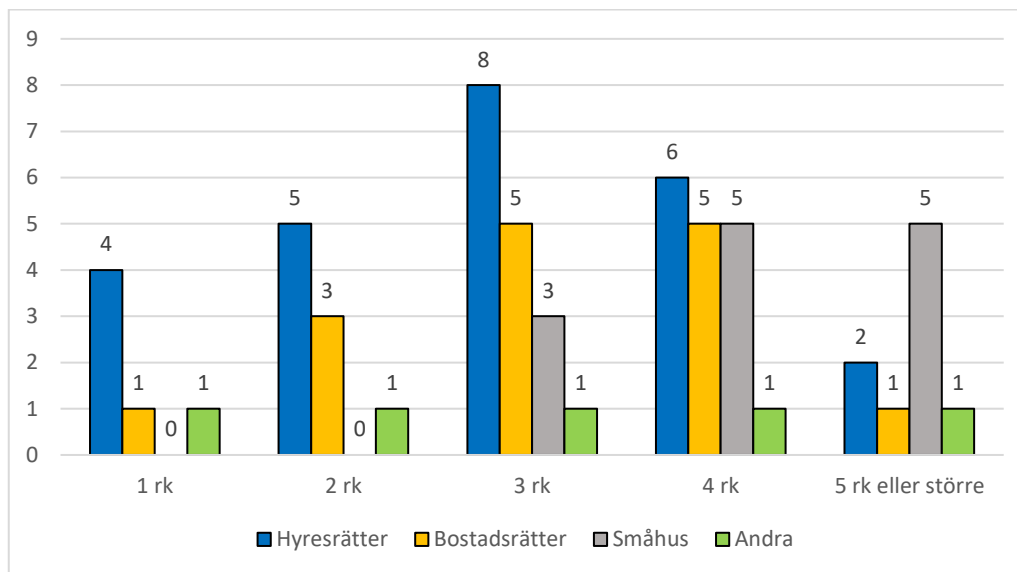
Figur 10: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år i kommunen, centralort och övriga delar. Källa: BME 2023

Tillgång på bostäder och hur bostadsbeståndet ser ut i förhållande till efterfrågan och behov styr hur väl bostadsmarknaden fungerar. En brist på stora bostäder är det vanligaste skälet kommunerna anger till att det råder underskott på bostäder, sex av tio kommuner har svarat att de upplever en brist på denna typ av bostäder. Fem av dessa upplever även att det finns en brist på mindre lägenheter. Av de sju kommuner som svarat att det finns ett generellt underskott på bostadsmarknaden i

kommunen som helhet har samtliga utom en, Hallstahammars kommun, uppgett att bristen på bostäder finns inom bostäder som kan kategoriseras utifrån antal rum. Hallstahammar lyfter i stället höga hyror och långa kötider till förstahandskontrakt som orsaken till underskottet. Även Kungsör och Västerås uppger att höga hyror är en bidragande orsak till obalans på bostadsmarknaden. Tre av länets kommuner, Kungsörs, Fagerstas och Köpings kommun, ser att bristen på tillgänglighetsanpassade bostäder utgör en av orsakerna till underskottet i kommunen. Västerås och Köping upplever även att de privata hyresvärdarna ställer allt för höga krav på den bostadssökande vad gäller inkomst och referenser.



Figur 11: Av kommunen angivna huvudsakliga skäl till underskott i kommunen. Källa: BME 2023



Figur 12: Upplåtelseformer och storlekar på lägenheter som kommunerna bedömer främst behöver tillkomma de kommande tre åren i kommunen. Källa: BME 2023

Situationen på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter speglar situationen för hur kommunerna bedömer att bostadsmarknadsläget i respektive kommun ser ut som helhet. Det är även representativt för hur det har sett ut de senaste fem åren. Endast Köpings kommuns bedömning skiljer sig åt mellan läget i kommunen i stort och läget i centralorten. Köping bedömer för andra året i rad att de har ett underskott av bostäder på centralortens bostadsmarknad samtidigt som de har balans i kommunen som helhet. Även Skinnskattebergs kommun gör bedömningen att det råder balans på centralortens bostadsmarknad.

Även om en majoritet av kommunerna idag bedömer att det finns ett underskott på bostäder i centralorterna ser flera kommuner med tillförsikt på framtiden. Fem av kommunerna tror sig kunna nå en balans på bostadsmarknaden inom tre år. Här skiljer sig dock svaren något mer åt mellan hur kommunerna bedömer läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet mot i centralorten. Två kommuner, Skinnskatteberg och Köping, bedömer att de kommer se ett underskott på bostadsmarknaden i centralorten, till skillnad från den i kommunen i stort där de ser att de kommer ha balans.

Kommun \ År	2019	2020	2021	2022	2023	Bostadsmarknadsläge om tre år
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans

Tabell 7: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, centralorten. Källa: BME 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023

Läget i kommunernas övriga delar skiljer sig från hur det ser ut i centralorterna. Sju av tio kommuner bedömer här att det råder balans i tillgången på bostäder. Endast Surahammar, Hallstahammar och Västerås kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder även utanför centralorten. När kommunerna får blicka framåt ser nio av kommunerna att läget kommer vara oförändrat. Norbergs kommun bedömer dock att de om tre år kommer ha ett underskott på bostäder i kommunens övriga delar.

Till skillnad från kommunernas bedömning av bostadsmarknaden i kommunen som helhet och i centralorten har svaren för kommunens övriga delar varierat från år till år. En trend som dock går att se är att det stadigt har blivit fler kommuner som bedömer att det råder balans. Från att endast tre kommuner hade balans eller överskott till att sju kommuner alltså gör den bedömningen.

År Kommun	2019	2020	2021	2022	2023	Bostadsmarknadsläg e om tre år
Skinnskatt eberg	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans
Surahamm ar	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Hallstaham mar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans

Tabell 8: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, kommunens övriga delar.
Källa: BME 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023

2.1.1 Bostäder för ungdomar och studenter

Bostäder för ungdomar

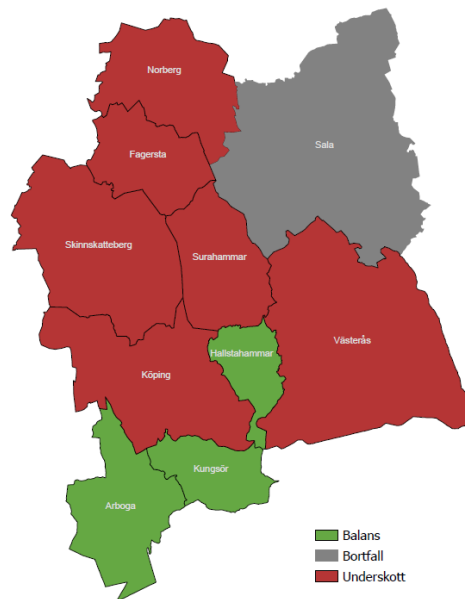
I årets bostadsmarknadsenkät svarar fem kommuner att de bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar i åldrarna 19 till 25. De fyra kommunerna Kungsör, Hallstahammar, Surahammar och Västerås bedömer sig ha ett underskott på bostäder för ungdomar. Sala kommun har inte lämnat något svar om läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Jämfört med föregående års enkät har en kommun färre angett balans på bostäder. Antalet kommuner som angett att de bedömer ett underskott på bostäder är samma som i föregående års enkät. Sala kommun har tidigare år angett att även de har haft ett underskott på bostäder.

Åtta av länets tio kommuner har i årets enkät gjort samma bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar som de gjorde föregående år. Endast Kungsörs kommun har lämnat ett annat svar än tidigare år. De svarade föregående år att det var balans på bostadsmarknaden men svarar i år att de ser ett underskott på bostäder för ungdomar.

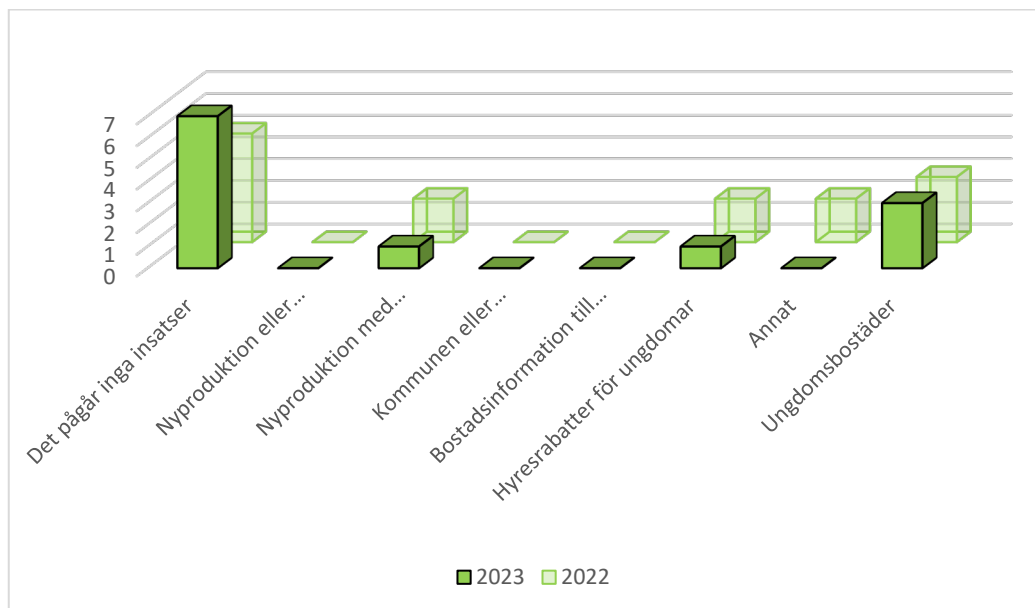
Samtliga kommuner som anser sig ha ett underskott på bostäder för ungdomar uppger att detta beror på ett generellt underskott på bostäder i kommunen. Två av kommunerna har även angett att bristen på små lediga bostäder påverkar tillgången till bostäder för ungdomar negativt. Enstaka svar har även inkommit där kommunen i fråga hänvisar till för höga hyror, långa kötider samt att det saknas bostäder särskilt avsedda för ungdomar i kommunen.

Trots att antalet kommuner som har balans på bostäder har minskat något mot föregående år har antalet kommuner som arbetar för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad minskat. Av de fem kommuner som föregående år svarade att de arbetade för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad svarar i år endast Arboga och Västerås kommuner att ett sådant arbete pågår. Av de kommuner som uppger att de har ett underskott på bostäder för ungdomar är det i år enbart Västerås som arbetar aktivt för att motverka detta. Västerås kommun har angett att det pågår nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror och Arboga kommun att de erbjuder hyresgarantier.

I Arboga, Köping och Västerås kommuner finns särskilda ungdomsbostäder, det vill säga bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. I Västerås avsätts 50 lägenheter per år för ungdomar mellan 18 och 27 i det allmännyttiga bolaget Mimers ordinarie bestånd. Köping svarar att de har 26 bostäder de erbjuder till ungdomar som studerar på bordtennisgymnasiet. Oftast är ungdomarna under 18 år varför föräldrarna tecknar kontraktet åt dem. Arboga svarar att de har 30 bostäder särskilt avsatt för ungdomar, dock utan att närmare gå in på vilken grupp som kan ta del av dessa eller vilken typ av bostäder det rör sig om.



Figur 13: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: BME 2023



Figur 14: Kommunernas insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Källa: BME 2022 och 2023

Bostäder för studenter

I årets bostadsmarknadsenkät svarar Skinnskattebergs, Arboga och Västerås kommuner att de har balans på bostadsmarknaden för studenter. Två kommuner uppger att de har ett underskott. Fyra kommuner svarar att frågan inte är aktuell för dem och en kommun har uteblivit med svar. De kommuner som har uppgett att de ser ett underskott har angett att detta beror på ett generellt underskott på bostadsmarknaden i respektive kommun.

Begreppsdefinition

Bostäder för studenter

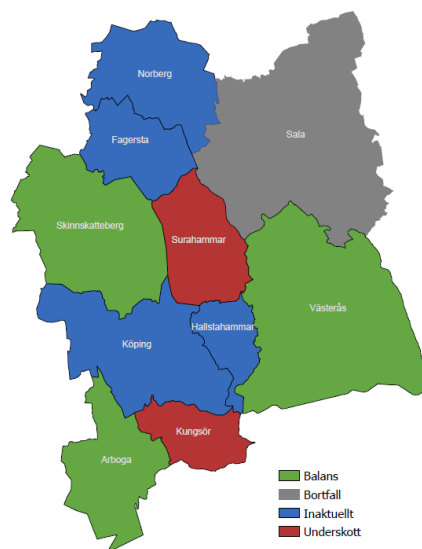
Notera att även om det i kommunen inte finns universitet eller högskola kan frågor om bostäder för studenter likväl vara aktuella. Exempelvis om kommunen gränsar till en kommun med universitet eller högskola och därmed har efterfrågan på bostäder för studenter.

Särskilda studentbostäder

Särskilda studentbostäder är studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. Bostäder för elever på gymnasium ska inte räknas in.

Jämfört med tidigare års svar framstår det som att kommunerna har haft svårt att bedöma definitionen av vad som i sammanhanget ska ses som studenter. Tre kommuner har varierat mellan att svara att frågan inte är aktuell för dem och att svara att det råder balans eller underskott. I tidigare års enkäter går det att i vissa fall läsa in att en orsak till variationen ligger i att kommunerna även räknar med boenden för gymnasieelever i sin bedömning.

Tre kommuner har svarat att de har särskilda studentbostäder. Vidare svarar kommunerna att behovet av särskilda studentbostäder varierar under året och enligt Västerås kommun kan många studentbostäder stå tomma under delar av året. Under vårterminen är det en lägre efterfrågan på studentbostäder på grund av att färre program börjar på våren än på hösten. Även här har kommunernas bedömning av om de har boendeformen varierat från år till år. Föregående år svarade fyra kommuner att de hade särskilda bostäder för studenter.



Figur 15: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: BME 2023

2.1.2 Bostäder för nyanlända

Bostäder för anvisade nyanlända

Hur många nyanlända personer som en kommun är skyldig att ordna boende till styrs av det kommuntal som Länsstyrelsen beslutar. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende till respektive län under året.

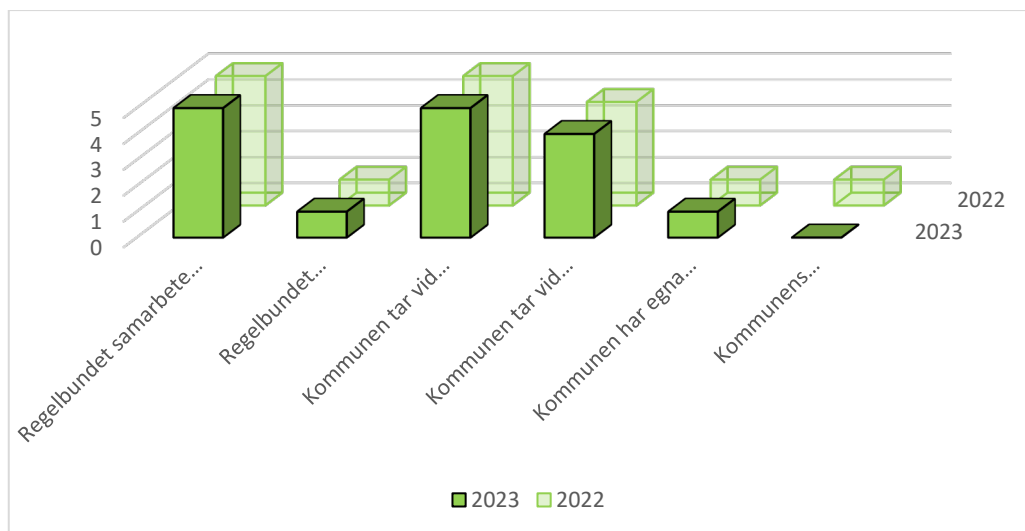
Hur många nyanlända personer varje kommun ska ta emot efter anvisning beror på:

- kommunens storlek
- arbetsmarknadsläge
- det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn
- hur många asylsökande personer som redan vistas i kommunen.

Länstalet, det antal nyanlända personer som länet ska ta emot på anvisning, har minskat från 131 personer 2022 till 43 personer för 2023, vilket motsvarar 1,3 procent av det totala mottagandet i landet som helhet.

Samtliga nio kommuner som har svarat på enkätsdelen som berör nyanlända har svarat att de tagit emot anvisade nyanlända i enlighet med bostättningslagen det senaste året. Generellt bedömer länets kommuner att de har relativt goda förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Endast Arboga kommun har svarat att de har något sämre förutsättningar till följd av att hyresvärdarna i kommunen inte vill ta emot hyresgäster som saknar fast inkomst.

Vad gäller kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända har inga större förändringar skett mot föregående år. Samtliga kommuner har svarat att det pågår insatser av något slag. De insatser som flest kommuner har angett är att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget, att kommunen vid behov tar kontakt med det allmännyttiga bostadsföretaget samt att kommunen vid behov tar kontakt med privata fastighetsägare.

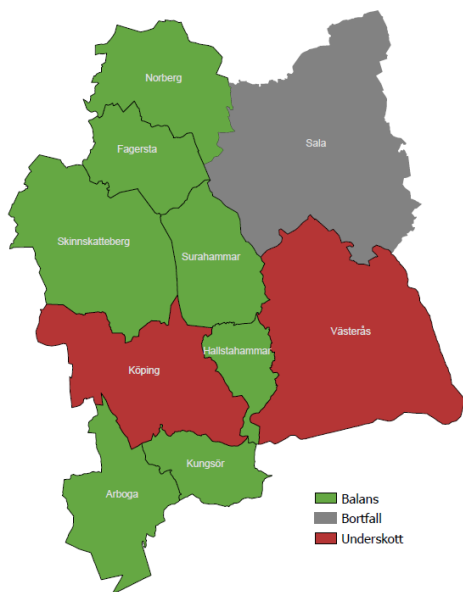


Figur 16: Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: BME 2022 och 2023

Utifrån svaren på enkäten gör Länsstyrelsen bedömningen att länets kommuner generellt har god förmåga att anpassa beredskap och kapacitet vid minskat eller oförändrat mottagande men inte vid ett ökat mottagande. En generell brist på bostäder i kommunerna är en försvårande faktor i mottagandet.

Bostäder för självbosatta nyanlända

Kommunerna har ett generellt bostadsförsörjningsansvar för gruppen självbosatta nyanlända. Många har redan under asyltiden ordnat eget boende i en kommun och bor kvar efter uppehållstillstånd. Andra har bott i Migrationsverkets boenden som asylsökande men väljer att på egen hand bosätta sig i en kommun efter uppehållstillstånd. I gruppen självbosatta nyanlända finns även anhöriga som



Figur 17: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2023

är två kommuner fler som anger att de har balans på bostäder för självbosatta nyanlända.

De två kommuner som uppger att det råder underskott är Västerås och Köping. Västerås har även tidigare år svarat att det råder brist på bostäder. Köpings kommun har tidigare svarat att de bedömt att tillgången på bostäder för självbosatta har varit tillfredställande. I årets enkät bedömer de däremot att tillgången på bostäder för självbosatta har försämrats och att det råder underskott.

2.1.3 Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning

Bostäder för äldre

Allt eftersom rörligheten försämrats upplever många äldre att de har en bostad som blir att svårare att bo kvar i. Samtidigt har stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Detta kan göra att äldre behöver flytta till ett särskilt boende tidigare än vad som kanske hade önskats eller att behovet av hemtjänst, som annars inte skulle behövas, uppstår. Det riskerar att drabba den enskilde personen genom lägre livskvalitet och medför stora samhällskostnader.

Det uppstår ofta hinder för de äldre som vill flytta. Boendekostnaderna kan bli högre i och med ett nytt boende. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt.

Med särskilda boendeformer för äldre avses här boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). Ett äldreboende är till för äldre som inte längre

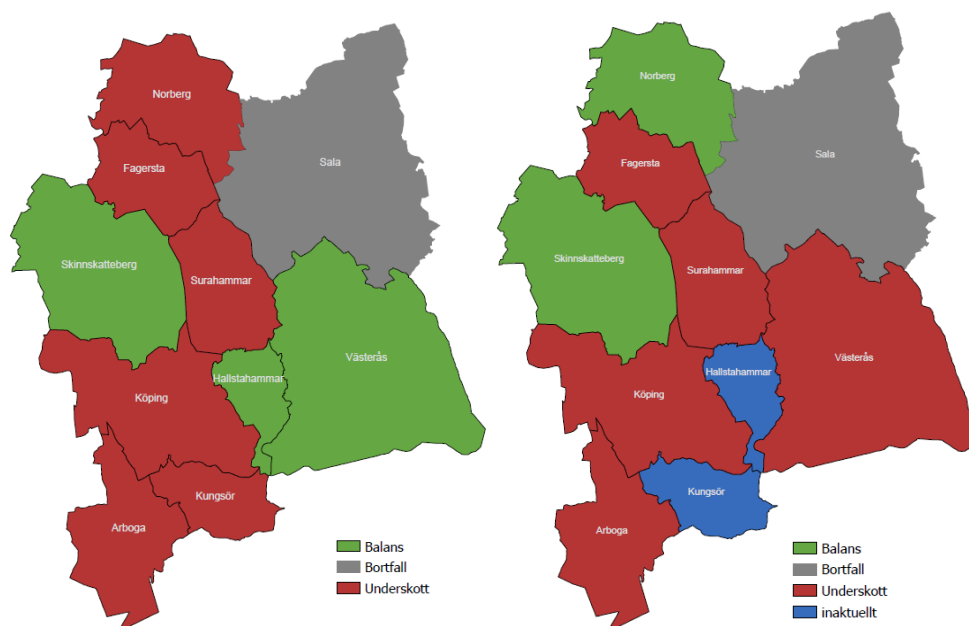
beviljats uppehållstillstånd innan inresa. Trångboddhet, bostadsbrist samt upprepade uppbrott och flyttar, liksom små möjligheter att få ett eget bostadskontrakt präglar många självbosattas bostadssituation.

Det är ofta svårt för kommunerna att få annat än begränsad kunskap om gruppen självbosatta nyanlända vilket i sig kan vara ett hinder för att underlätta för gruppen att etablera sig på bostadsmarknaden.

Sett till läget i Västmanland för denna grupp uppger sju av länets kommuner att de har balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Endast två kommuner har angett att de har ett underskott på bostäder för denna grupp. Sala kommun inte inkommit med något svar. Jämfört med föregående år är det i

klaras av att bo i sitt eget hem. På ett äldreboende finns personal som kan hjälpa till att underlätta äldres behov. Boendet kan vara utformat som en egen lägenhet eller rum, med tillgång till gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum, trädgård och uteplats. Det finns möjligheter att bo i ett äldreboende permanent eller bara en kortare tid - korttidsboende. För att kunna bo i särskilt boende behöves en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Med antalet bostäder eller platser menas det antal som finns inom kommunens geografiska område. Eventuella bostäder eller platser som hyrs i annan kommun ska inte räknas med.



Figur 18: Kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre samt seniorbostäder. Källa: BME 2023

Särskilda boendeformer och korttidsboenden för äldre

Enligt kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät finns det 2 480 bostäder i särskilda boendeformer i länet. Det är 130 fler än vad som uppgavs i föregående års enkät. Sex av de nio kommuner som svarat på frågan uppger att de har ungefär lika många bostäder inom särskilda boendeformer som föregående år. Tre kommuner sticker dock ut och redovisar förhållandevis stora förändringar i bostadsbeståndet. Det gäller Fagersta kommun som redovisar ett minskat antal med minus 39 bostäder, från 199 till 160. Arboga kommun redovisar en ökning med 27 bostäder, från 190 till 217. Den största förändringen står Surahammars kommun för. De har redovisat att de har 149 bostäder fler än föregående år. Det skulle innebära en ökning med 1246 procent, från 12 till 161 bostäder inom särskilda boendeformer och korttidsboenden för äldre. Länsstyrelsen har sökt Surahammars kommun för att säkerställa om denna siffra är korrekt, dock utan respons. Två kommuner har angett ett mindre antal bostäder än föregående år.

Utöver Fagersta har även Västerås kommun redovisat att de har 10 bostäder färre än föregående år, från 1 253 till 1 543.

Trots det ökade antalet särskilda boenden för äldre har antalet kommuner som bedömer sig ha balans utbudet av bostadsformen minskat. I årets enkät anger endast tre kommuner att de har balans. Föregående år bedömde sju kommuner att de hade balans. Endast Skinnskatteberg, Hallstahammar och Västerås kommuner anser sig ha balans. Samtliga tre bedömde även att de hade balans föregående år. Kungsör, Surahammar och Arboga kommuner har gått från balans till underskott. Sala kommun har inte inkommit med några svar vad gäller boendesituationen för äldre i kommunen.

Fem av de kommuner som i år bedömer underskott uppger att de vidtar åtgärder för att motverka detta. Två kommuner uppger att det pågår nybyggnation och tre kommuner uppger att det pågår en omorganisation eller omställning av det befintliga beståndet för att utöka antalet boendeplatser.

Tre av kommunerna som bedömer ett underskott idag ser att situationen inte kommer att förändras inom de närmaste två till fem åren. Endast en av kommunerna som idag bedömer balans ser att de även fortsatt kommer att ha det. De två kommunerna som uppger att det pågår nybyggnation ser att de kommer röra sig mot balans, om inte inom två år så senast inom fem år.

Ökning av äldre i länet

År 2022 föddes färre barn än på länge. År 2030 är de barnen 8 år och har börjat skolan. Det ger ett lägre antal skolbarn än idag i varje årskull varefter de åldras. De som är födda åren runt 1990 är år 2030 i 40-årsåldern och 1960-talisterna har just eller kommer snart att gå i pension. Enligt Pensionsmyndighetens prognos är 67 år åldern för att få till exempel garantipension år 2030. Alla kvarlevande som är födda på 1940-talet har år 2030 passerat 80 års ålder.

Enligt framskrivningen är det 810 000 som är 80 år eller äldre, det motsvarar 7,4 procent av befolkningen. Idag är drygt 5 procent av befolkningen i dessa åldrar.

Aktuell befolkningsprognos för länet visar att den åldersgrupp som främst är i behov av denna typ av bostäder, 85 år och äldre, kommer att växa snabbt under kommande år. Behovet av särskilda boendeformer för äldre kan med andra ord förväntas bli en utmaning för länets kommuner i framtiden.

En ökning av äldre i länet innebär ökade behov av särskilda bostäder för denna grupp jämfört med idag. Detta ställer sammantaget krav på planering av bostäder för gruppen äldre.

År Kommun	2021	2022	2023	Behovet kommer att vara täckt om 2 år?	Behovet kommer att vara täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans	Ja	Nej
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott	Ja	Nej
Kungsör	Underskott	Balans	Underskott	Nej	Nej
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Kan inte bedöma	Nej
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Västerås	Balans	Balans	Balans	Ja	Ja
Sala	Balans	Balans	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Ja
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Inget svar	Nej
Arboga	Balans	Balans	Underskott	Ja	Ja

Tabell 9: Bedömning av bostäder för äldre år 2021–2023. Källa: BME 2021, 2022 och 2023

Vad gäller korttidsboenden för äldre i länet har det totala antalet boendeplatser ökat något mot föregående år. Totalt finns det idag 269 boendeplatser inom korttidsboenden i länet. Det är elva fler än föregående år och fyra fler än året innan det. De flesta kommuner redovisar inte några större förändringar mot föregående år. Undantaget kommunerna Fagersta, Surahammar och Arboga. Det är samma tre kommuner som redovisat störst förändring även vad gäller särskilda boendeformer för äldre. Fagersta och Surahammar redovisar ett ökat antal korttidsboenden. Fagersta har gått från 16 till 25 boenden medan Surahammar har gått från noll till 21. Arboga har redovisat ett minskat antal boendeplatser, från 26 till 13 platser. Även om det till antalet inte rör sig om så många platser i differens rör det sig om stora förändringar i förhållande till hur många platser som finns i respektive kommun.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Biståndsbedömt trygghetsboende är en boendeform som tillkommit på senare år. För att kunna bo i ett biståndsbedömt trygghetsboende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Biståndsbedömda trygghetsboenden är en boendeform avsedd för äldre personer med ett visst servicebehov och som inte längre upplever det som tryggt att bo kvar i det egna hemmet, men vars omvårdnadsbehov understiger heldygnsvård. Boendeformen syftar även till att bryta en oönskad isolering.

Likt svaren i föregående års enkät är det ingen av länets kommuner som uppger att detta är en boendeform som de erbjuder. Endast tre av kommunerna ser att det finns ett behov av att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende. En av dessa svarar att de planerar att tillgodose behovet genom nybyggnation men att detta ligger längre fram i tiden än tre år. Ytterligare två kommuner svarar att även om det än

så länge inte finns några konkreta planer så tittar man på behovet och möjligheten att längre fram i tiden inrätta boendeformen i kommunen.

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.

I årets enkät svarade endast tre kommuner, Kungsör, Hallstahammar och Västerås, att de har trygghetsbostäder. Det är två färre än föregående år. Sala kommun som föregående år svarat att de hade trygghetsbostäder har inte inkommit med svar i år. Köpings kommun har lämnat ett annat svar mot föregående år. Köpings svarade föregående år att de hade trygghetsbostäder men svarade i år att de inte längre har det.

En kommun, Hallstahammar, svarar att det råder balans mellan tillgång och behov av trygghetsbostäder. Norbergs kommun har svarat att de varken har boendeformen eller ser något behov av den. Övriga fem kommuner som saknar boendeformen bedömer att de antingen ser ett behov av den eller att de inte kan avgöra hur behovet ser ut.

Kommunerna uppger att de antingen har svårt att avgöra behovet av boendeformen i framtiden eller att de inte ser att behovet kommer vara täckt inom fem år. Två kommuner har kommenterat att de ser att en demografisk förskjutning mot en allt äldre befolkning i kommunen medför att behovet av trygghetsbostäder kommer att öka i framtiden.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

I årets enkät har sju av länets tio kommuner svarat att de har seniorbostäder. Två kommuner har svarat att de inte har boendeformen men att behovet finns och en har inte inkommit med något svar. Endast två kommuner ser att behovet av seniorbostäder är täckt.

Utifrån hur svaren i årets enkät förhåller sig till tidigare års enkätsvar finns vissa indikationer på att flera kommuner är osäkra på var som menas med seniorbostäder. Antalet bostäder som redovisas varierar, i vissa fall kraftigt. Länsstyrelsen har inte kunnat få in fullständigt tillförlitliga uppgifter varför det är svårt att analysera förändringarna i bestånden.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boenden enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). 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. För vuxna finns möjlighet till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, där de vanligaste formerna är gruppboende eller serviceboende.

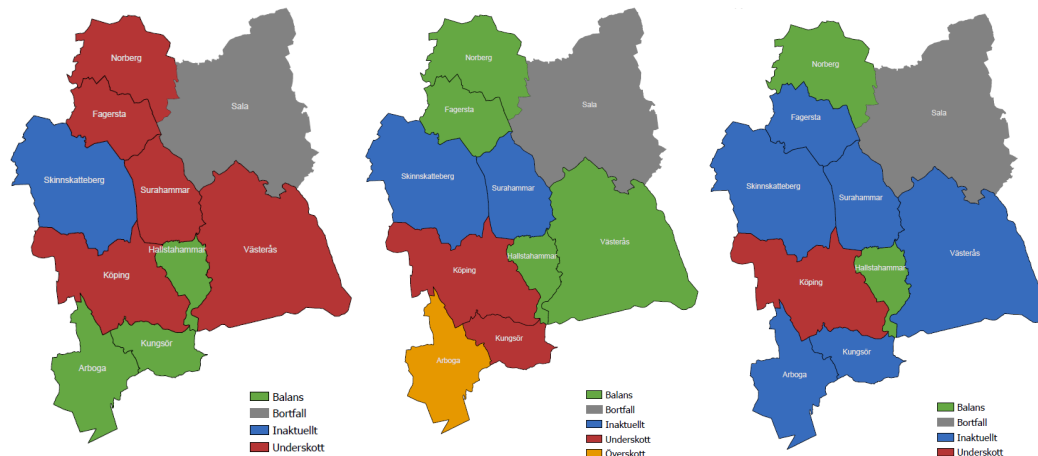
I årets enkät bedömer endast tre kommuner att de har balans på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Det är en markant försämring mot föregående år då hela sex av tio kommuner bedömde att bostadsmarknaden var i balans. Endast Arboga kommun har svarat att de gått från ett underskott till balans.

I den mån kommunerna har kunnat bedöma hur situationen kommer förändras de kommande åren ser årets negativa utveckling ut att hålla i sig även inom två år. Även här är det enbart Arboga kommun som svarar att de kommer kunna täcka behovet av bostäder om två år. Kommunerna har även svårt att inom en femårsperiod bedöma om behovet av bostäder kommer att vara täckt. Värt att notera här är att samtliga tre kommuner som vågat sig på att ställa en femårsprognos ser att situationen kommer vara annorlunda om fem år än idag. Hallstahammars kommun som de senaste åren haft balans ser att de rör sig mot ett underskott och Fagersta som haft ett underskott ser en utveckling mot balans. Västerås kommun ser att de rör sig tillbaka mot balans efter några år av underskott.

År Kommun	2021	2022	2023	Behovet kommer att vara täckt om 2 år?	Behovet kommer att vara täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Surahammar	Inget svar	Balans	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Kungsör	Underskott	Balans	Balans	Nej	Kan inte bedöma
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Kan inte bedöma	Nej
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Västerås	Balans	Balans	Underskott	Nej	Ja
Sala	Underskott	Balans	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Ja
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Kan inte bedöma
Arboga	Underskott	Underskott	Balans	Ja	Kan inte bedöma

Tabell 10: Bedömning av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2021, 2022 och 2023

Jämfört med föregående års enkätsvar har vissa kommuners svar förändrats på ett sätt som medför att frågan bör väckas om hur kommunerna tolkar frågeställningen och hur deras bedömningar görs. En kommun som ett år bedömer att de både har en viss boendeform och balans på denna kan i nästkommande års enkät svara att boendeformen helt saknas men att behovet finns.



Figur 19: Kommunernas bedömning av utbudet av gruppboendestäder, serviceboendestäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2023

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns nära 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 fritidsintressen och kulturella intressen.

I årets enkät bedömde endast tre kommuner balans på tillgången på gruppboendestäder. Det är en halvering mot föregående års enkät. En av de kommuner som då svarade att de såg en balans svarar i år att boendeformen helt saknas i kommunen. Ytterligare en kommun som då hade balans har i år uteblivit med svar. Antalet kommuner som bedömer att de har ett underskott på gruppboendestäder har således ökat från fyra till fem sedan föregående år.

Serviceboendestäder

Serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast bemanning, som genom ett visst fast basstöd kan ge omfattande service och vård dygnet runt. 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. I en bostad med särskild service ingår omvårdnad.

Av de sju kommuner som svarat att de har serviceboendestäder idag anger fyra att det råder balans på tillgången av dessa. Två kommuner uppger ett underskott och en

kommun ett överskott på boendeformen. Två kommuner har svarat att boendeformen helt saknas och en kommun har uteblivit med svar. I föregående års enkät svarade nio kommuner att de hade balans i tillgången på servicebostäder. En kommun svarar att boendeformen inte finns i kommunen.

Särskilt anpassad bostad

Annan särskilt anpassade bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov och som är anvisad av kommunen. Ingen fast personalgrupp ingår. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter.

Tre av länets kommuner har svarat att de har denna boendeform. Två av dessa bedömer att de har balans på tillgången på dessa och en kommun bedömer ett underskott. Föregående år svarade fem kommuner att boendeformen annan särskilt anpassad bostad fanns där och att de hade balans på tillgång och efterfrågan av dessa.

3 Förändringar i bostadsbeståndet

3.1 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2021–2030

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 lång sikt. Om den framtida befolkningens behov av bostäder inte tillfredsställs drabbar det inte bara enskilda individer utan riskerar också att få negativa effekter för samhället i stort. Arbetsmarknaden kan påverkas negativt och därigenom hämmas också den ekonomiska tillväxten. Unga människor kan få svårare att etablera sig i samhället, trångboddheten kan öka och andra sociala problem kan uppstå.

Boverket har följt det demografiskt betingade bostadsbyggnadsbehovet och gjort regionala beräkningar av detta sedan mitten av 1990-talet. Den senaste gjordes för perioden 2020–2029 och baserades både på en kommunal fördelning med Tillväxtverkets regionala analys- och prognosystem och på SCB:s officiella befolkningsframskrivningar på läns- och kommunalnivå. Boverket har beräknat det regionala behovet av bostäder, denna gång för tioårsperioden 2021–2030. Beräkningarna baseras i år enbart på SCB:s befolkningsframskrivning. Beräkningar har gjorts för landets 60 funktionella analysregioner (så kallade FA-regioner) som Tillväxtverket har definierat. Detta är regioner där hushåll både kan bo och arbeta.

Mer information om FA-regioner finns att hitta på Tillväxtverkets webbplats via länkarna under rubriken ”På andra webbplatser” i ”Relaterad information”. Där hittar du också ett par länkar till ”Befolkningsframskrivningar” på SCB:s webbplats.

3.2 Nybyggnation

Enligt SCB färdigställdes 41 258 bostadslägenheter i nybyggda flerbostadshus i Sverige under 2022. Vilket är cirka fyra procent mer än året innan. Det färdigställdes även 12 760 lägenheter i småhus under året vilket är 23 procent mer än under 2021. Utöver detta gav ombyggnationer ett tillskott på 2 650 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad 2022 uppgick till 56 668 lägenheter vilket är cirka sju procent mer än året innan. Enligt Boverkets bedömningar behöver det tillkomma cirka 60 000 bostäder årligen under perioden 2021–2030 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet på bostäder.

3.2.1 Färdigställda bostäder i länet

Under 2022 färdigställdes 1 474 bostäder i Västmanlands län. Det är 328 fler färdigställda lägenheter än föregående år då 1 146 bostäder färdigställdes. Det är även det högsta antalet färdigställda i länet sedan 1991 då det färdigställdes över 1 700 lägenheter i länet. Nybyggnation skedde i länets samtliga tio kommuner. Dock skiljer det sig, precis som tidigare år, markant mellan kommunerna.

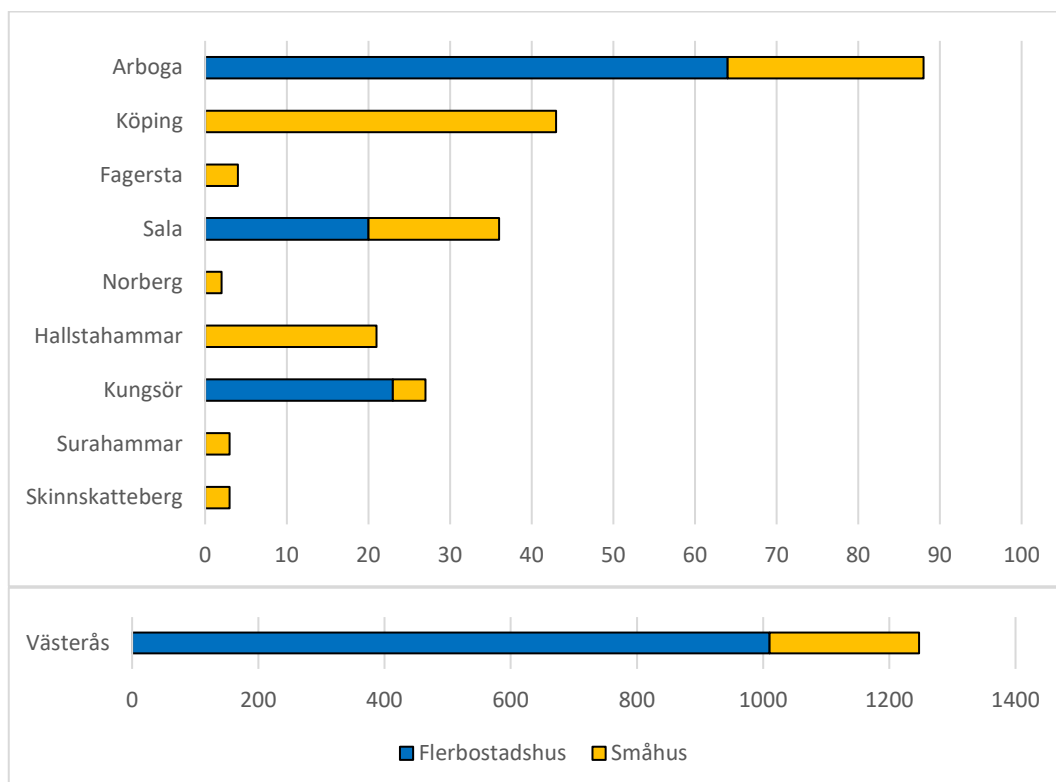
Västerås kommun stod för 85 procent av den totala nybyggnationen i länet. I Västerås färdigställdes sammanlagt 1 247 lägenheter. Näst flest lägenheter byggdes i Arboga kommun. Där färdigställdes 88 lägenheter, motsvarande sex procent av den totala nybyggnationen i länet. Detta är anmärkningsvärt på så sätt att Arboga är den femte största kommunen i länet sett till befolkning. Köping, som är länets näst största kommun, såg ett tillskott på 43 lägenheter 2022. Vilket motsvarar tre procent av de nyproducerade lägenheterna i länet. Ingen av länets fyra minsta kommuner, Skinnskatteberg, Surahammar, Norberg och Fagersta, har haft en så pass omfattande nyproduktion att den uppnår en procent av länets totala nybyggnation.

Åtta av länets kommuner såg ett ökat bostadsbyggande 2022 jämfört med tidigare år. Endast Surahammar och Hallstahammar hade ett något lägre antal färdigställda bostäder det gångna året jämfört med 2021.

Fördelningen mellan färdigställda lägenheter i flerbostadshus⁵ och småhus var 2022, likt föregående år, 76 procent i flerbostadshus och 24 procent småhus. Av de totalt 1 474 lägenheterna som färdigställdes 2022 utgjorde 806 hyresrättslägenheter, 411 bostadsrättslägenheter och 257 äganderättslägenheter.

Sett enbart till flerbostadshus färdigställdes det under 2022 lägenheter i fyra av länets kommuner, Arboga, Sala, Kungsör och Västerås kommuner. Av dessa totalt 1 117 lägenheter utgör 72 procent hyresrätter (806 lägenheter). Bostadsrätter utgör 28 procent (311 lägenheter). Fordelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter är att jämföra med 2021. Däremot färdigställdes betydligt fler lägenheter i flerbostadshus 2022. Sammanlagt färdigställdes 250 fler lägenheter i flerbostadshus 2022 än 2021. Detta motsvarar en ökning med 29 procent.

⁵ I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder till exempel studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder. (SCB, 2023)



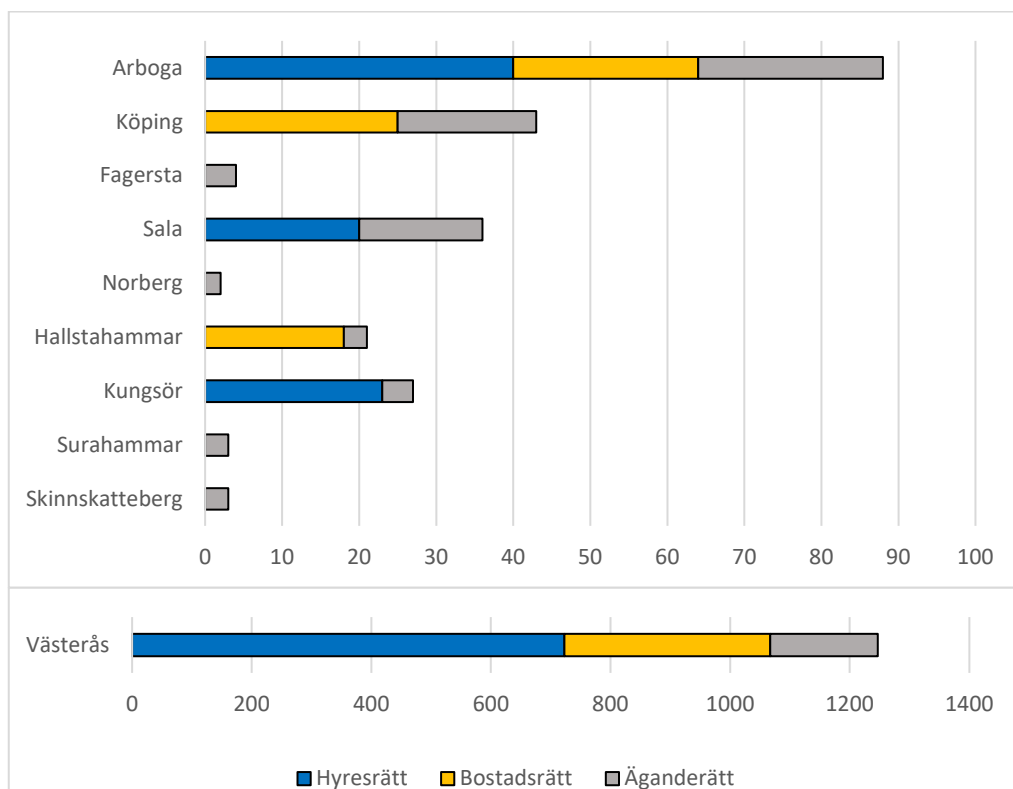
Figur 20. Antal färdigställda lägenheter fördelat på flerbostadshus, småhus och kommun 2022. Källa: SCB 2023

3.2.2 Upplåtelseformer

Hyresrätter utgjorde 55 procent av nybyggnationen i Västmanlands län 2022. Hyresrätter färdigställdes främst i länets större kommuner. Två kommuner avviker dock från detta. Den ena är länets näst största kommun, Köping, där inga nya hyresrätter tillkom. I stället utgjorde samtliga nytillkomna lägenheter i Köping bostadsrätter eller äganderätter i småhus. Den andra kommunen är Kungsör som är länets tredje minsta. Där utgjorde hyresrätterna 85 procent av nyproduktionen. I motsats till Köping var det framför allt flerbostadshus som utgjorde nybyggnationen i Kungsörs kommun. Detta är något som även det avviker från mönstret i det att det är i de större kommunerna som flerbostadshusen byggs.

Även bostadsrätter, vilka motsvarar 28 procent av länets nybyggnation 2022, byggdes främst i länets större kommuner. Dock undantaget Sala kommun där endast bostäder i hyresrätter och äganderätter färdigställdes.

Den enda upplåtelseform som tillkommit i samtliga länets tio kommuner under 2022 är äganderätter. I Fagersta, Norberg, Surahammar och Skinnskattebergs kommuner färdigställdes enbart äganderätter. I dessa fyra kommuner färdigställdes det två till fyra lägenheter per kommun under året, vilket är klart mindre än i övriga länets kommuner. Sett till hela länet stod äganderätterna för 17 procent av det tillkommande bostadsbeståndet. I småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen och står 72 procent av nybyggnationen.



Figur 21: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och kommun 2022. Källa: SCB 2023

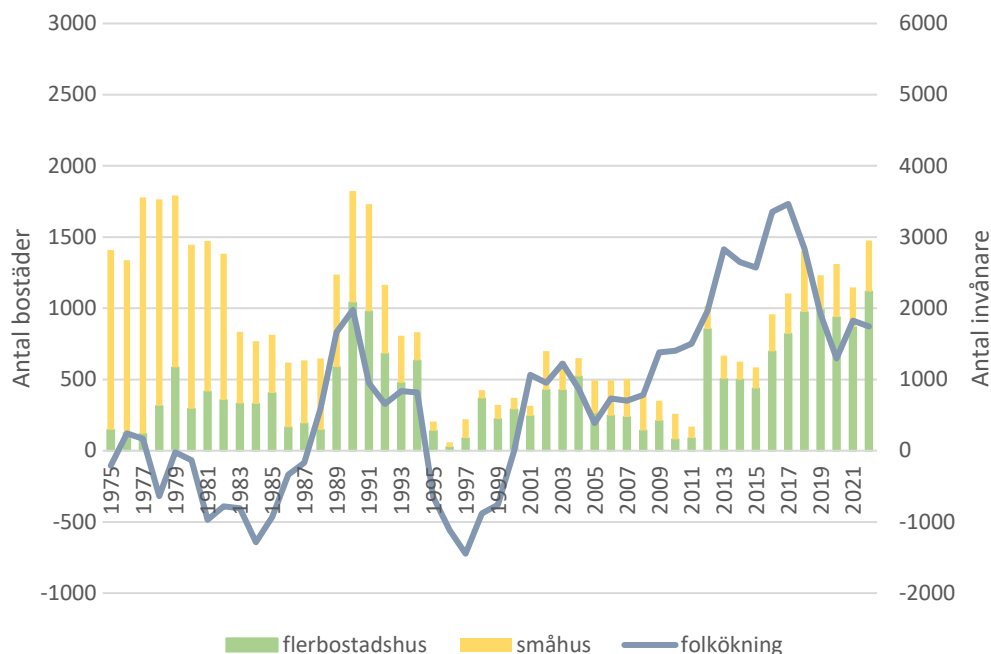
3.2.3 Fortsatt underskott trots ökat bostadsbyggande

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Fram till finanskrisen i slutet av 00-talet ökade bostadsbyggandet i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen. Från 2007 fram till 2017 ökade byggandet inte längre i takt med befolkningsutvecklingen (med undantag för 2012 som dock inkluderar ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 vilket gör grafen nedan något missvisande för de två åren).

Under 2018 och 2019 motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen, med utgångspunkt från ovan nämnda regel. År 2020 låg tillskottet av bostäder på samma nivå som befolkningsökningen och med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad producerades det fler bostäder än vad som kan uppfattas som motiverat med tanke på befolkningstillväxten. Trots att bostadsbyggandet gick ned något 2021 och befolkningstillväxten var något starkare än föregående år motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen. Med ett ökat bostadsbyggande och en svag befolkningstillväxt höll trenden från tidigare år i sig även 2022.

De finns dock ett uppdämt behov av bostäder vilket också styrks av Boverkets byggbehovsprognos. Fortfarande uppger sju av tio kommuner i länet att de har underskott 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 Västmanlands län som helhet för att täcka behovet.

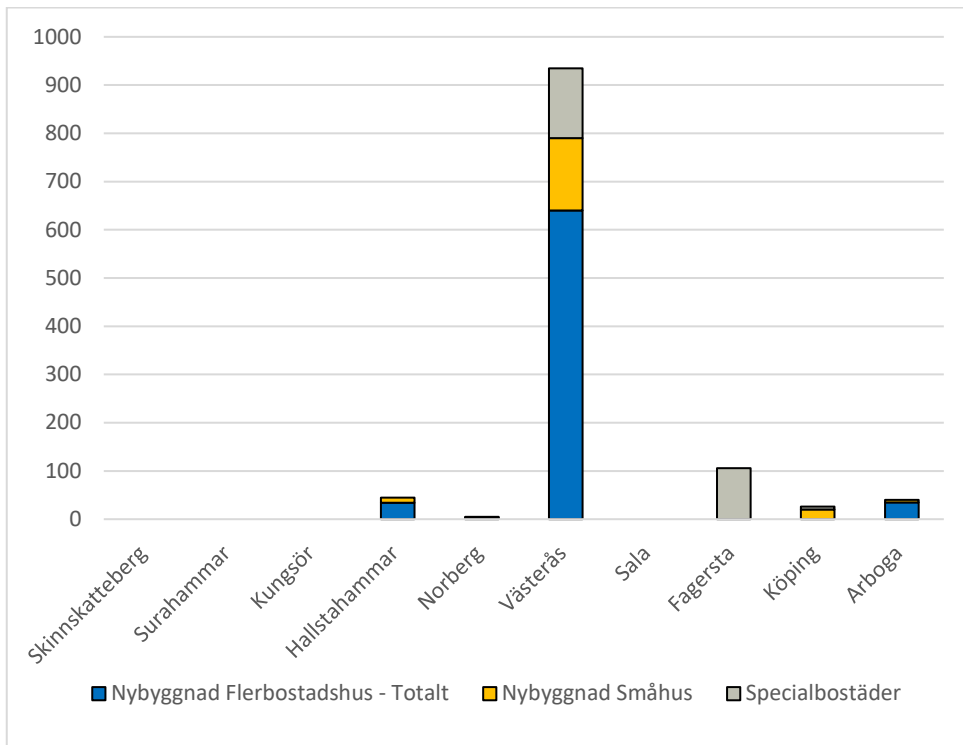


Figur 22: Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2022. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Källa: SCB 2023

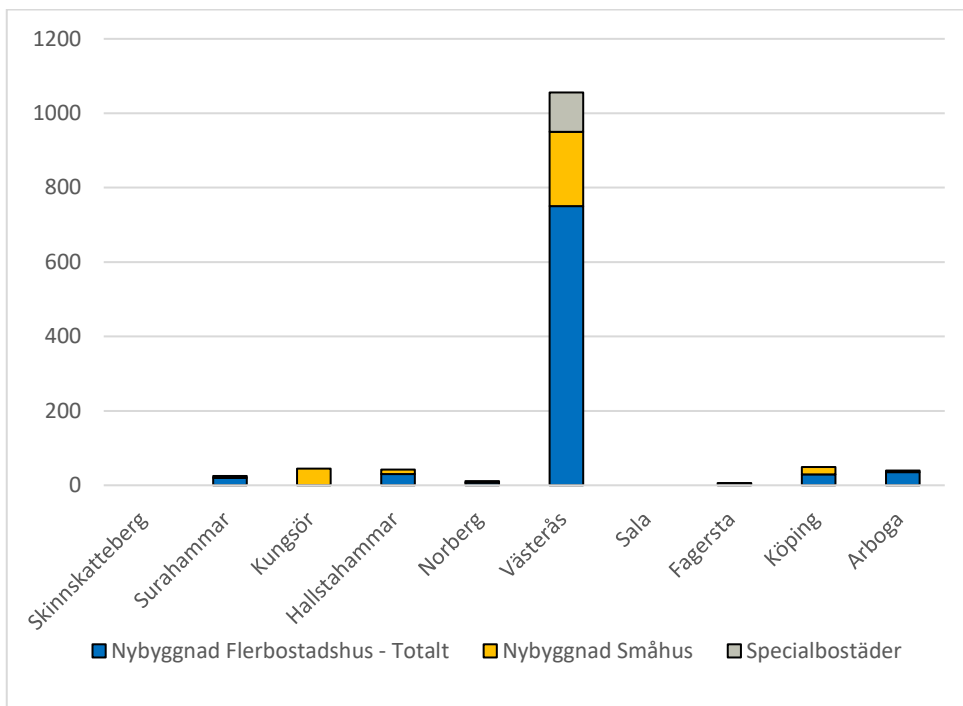
3.3 Förväntad nybyggnation

Under 2022 påbörjades byggandet av cirka 1 700 bostäder i Västmanlands län. Det är cirka 200 fler än vad som påbörjades åren 2020 och 2021. Det är även cirka 600 fler än vad som påbörjades 2019. Av de lägenheter som påbörjades 2022 var 1 404 i flerbostadshus och 310 i småhus.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på hur många bostäder som de bedömer kommer att påbörjas under de kommande två åren, med hänsyn till bland annat planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför många gånger svårt för kommunerna att bedöma om förväntad påbörjad nyproduktion. Länets kommuner bedömer att det totalt kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av drygt 2 300 bostäder i Västmanlands län 2023 och 2024. Denna bedömning är betydligt försiktigare än den bedömning som kommunerna gjorde i föregående års enkät. Den är dock mer i paritet med hur det faktiska bostadsbyggandet har sett ut tidigare år. 2021 räknade kommunerna med att nybyggnation av cirka 3 500 bostäder skulle påbörjas under kommande två år. Kommunernas bedömningar har tidigare generellt legat något högre än vad som kommer i gång under året men de senaste två årens bedömningar har stämt väl överens med utfallet.



Figur 23: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2023. Källa: BME 2023



Figur 24: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2024. Källa: BME 2023

3.3.1 Förväntad nybyggnation, flerbostadshus och småhus

Länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 2 060 lägenheter de närmaste två åren i Västmanlands län. Detta är en betydligt lägre ställd prognos jämfört med den som kommunerna gjorde 2021 och 2022. Utöver dessa 2 060 lägenheter tillkommer totalt 369 lägenheter i specialbostäder, vilka här redovisas under rubriken Förväntad nyproduktion av specialbostäder, se avsnitt 3.3.2 *Förväntad nyproduktion av specialbostäder*.

Sju av tio kommuner bedömde i januari 2023 att det kommer påbörjas färre bostäder under 2023 jämfört med hur de såg på samma år i januari 2022. Skinnskatteberg och Surahammar bedömer fortsatt att ingen nybyggnation kommer påbörjas 2023. Enbart Hallstahammar har gjort en högre skattning för 2023 i årets enkät jämfört med föregående års svar.

Kommun	2021	2022	2023*	2023**	2024
Skinnskatteberg	0/0	1/0	0/0	0/0	0/0
Surahammar	0/5	0/5	0/0	0/0	20/5
Kungsör	60/8	59/20	0/30	0/0	0/45
Hallstahammar	37/16	50/15	22/15	34/11	30/12
Norberg	0/2	3/2	7/4	3/2	7/4
Västerås	1030/150	1120/200	1090/200	640/150	750/200
Sala	70/100	50/20	50/30	0/0	0/0
Fagersta	0/0	1/7	0/9	0/0	0/0
Köping	21/15	0/25	20/50	0/20	29/20
Arboga	42/15	45/8	45/8	35/5	35/5
Västmanlands län	1260/311	1329/302	1234/346	712/188	871/291
Totalt	1571	1631	1580	900	1162

*Bedömning gjord i BME januari 2022

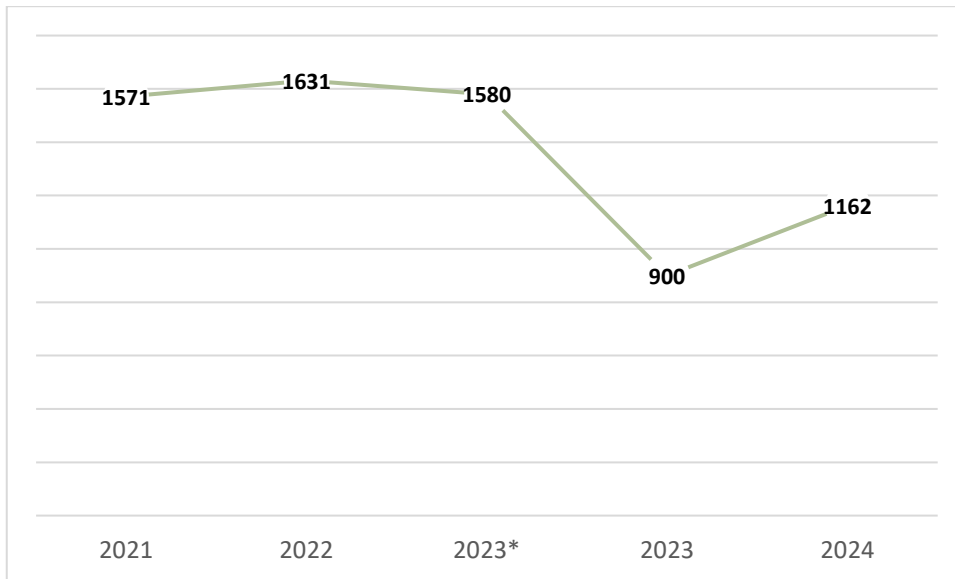
**Bedömning gjord i BME januari 2023

Tabell 11: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (exklusive specialbostäder).
Källa: BME 2021, 2022 och 2023

Kommunernas prognos för det påbörjade bostadsbyggandet är som lägst ställd för 2023 då det förväntade antalet påbörjade nya lägenheter är så lågt som 900 lägenheter i hela länet. Det är nästan 600 färre än vad kommunerna bedömde föregående år för 2023 års byggande och närmare 570 färre än vad som färdigställdes i länet under 2022. Främst är det Västerås och Sala kommuner som ser ett minskat bostadsbyggande för 2023. Västerås skrev ned sin bedömning med 500 lägenheter från januari 2022 till januari 2023. Sala gick från att beräkna att totalt 80 nya lägenheter skulle byggas till att ingen nybyggnation skulle komma att ske.

Kommunernas prognos för det påbörjade bostadsbyggandet ser dock mer positiv ut för nästkommande år. Sex av kommunerna ser att bostadsbyggandet åter kommer gå upp under 2024, om än inte till samma nivåer som tidigare.

Sammanlagt bedömer kommunerna att det kommer påbörjas drygt 1 160 bostäder 2024. Främst beror denna tillbakagång på att Västerås kommun ser att byggandet åter kommer öka 2024. De kommuner som inte ser att det kommer påbörjas någon byggnation av bostäder åren 2023 och 2024 är främst länets minsta kommuner där endast ett fåtal bostäder byggs varje år. Dock finns ett undantag. Sala kommun, länets tredje största kommun, har gjort bedömningen att ingen nybyggnation av bostäder kommer att ske under dessa två år.



Figur 25: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus) Källa: BME 2021, 2022 och 2023

En stor del av nedgången av förväntat bostadsbyggande i Västmanlands län kan härledas till två kommuner, Västerås och Sala. Även om det finns en fluktuation även bland de övriga kommunerna i deras bedömningar över tid är det främst dessa två kommuner som sticker ut. Att förändringar i Västerås kommuns prognos får ett stort genomslag i länet som helhet är inte så märkligt då Västerås är den klart största kommunen i länet med det största bostadsbyggandet. Att även Sala kommuns bedömning får ett genomslag är inte heller det så oväntat. Det som dock är anmärkningsvärt är att de har gått från att förvänta sig en nybyggnation av omkring 80 lägenheter under 2023 till att inte se någon nybyggnation av bostäder alls under 2023 och 2024.

3.3.2 Förväntad nyproduktion av specialbostäder

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna göra en bedömning av det förväntat påbörjade byggandet av specialbostäder i kommunerna. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionshindrade, studentbostäder och ungdomsbostäder. Uppgifter om förväntat påbörjande av dessa bostäder anges enbart under respektive typ av specialbostad och inte i sammanställningen för flerbostadshus och småhus.

Tre av länets kommuner, Västerås, Fagersta och Köping, bedömer att det kommer påbörjas byggnation av specialbostäder under 2023 och 2024. Totalt skattar dessa tre kommuner att det kommer påbörjas 369 specialbostäder under dessa två år. Den största delen, 251 lägenheter eller 68 procent, står Västerås kommun för. Dessa kan i sin tur fördelas på studentbostäder (49 lägenheter), seniorbostäder (30 lägenheter), särskilda boendeformer för äldre (160 lägenheter) samt bostäder för personer med funktionsnedsättning (12 lägenheter).

Även Fagersta kommun uppger att det planeras för påbörjad byggnation av specialbostäder i kommunen. De bedömer att det kommer påbörjas totalt 112 specialbostäder under 2023 och 2024. Det motsvarar cirka 30 procent av den totala mängden specialbostäder som länets kommuner ser kan komma att byggas de närmaste åren. Det rör sig här främst om särskilda boendeformer för äldre, för vilka det planeras 100 lägenheter. Kommunen gör även bedömningen att det kommer påbörjas byggnation av tolv lägenheter för personer med funktionsnedsättning under den aktuella perioden. Värt att notera här är att detta är den enda nybyggnation som Fagersta bedömer kommer påbörjas i kommunen under 2023 och 2024.

Den tredje kommunen där de ser att det kan komma att byggas specialbostäder är Köping. Där görs bedömningen att det kommer påbörjas sex lägenheter i specialbostäder under 2024. Det rör sig här om bostäder avsedda för personer med funktionsnedsättning.

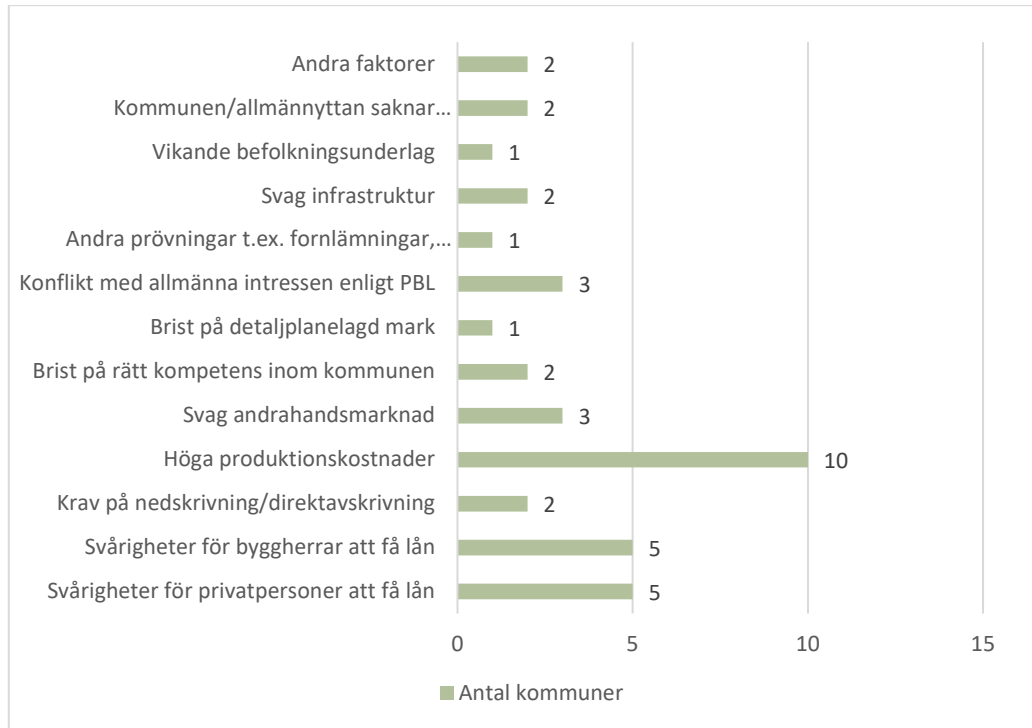
3.3.3 Hinder för ökat byggande

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange om de ser några faktorer som begränsar bostadsbyggandet och, om så är fallet, vilka faktorer de anser begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Samtliga kommuner svarar att de ser hinder för ett ökat bostadsbyggande.

De tre faktorerna som flest kommuner har angett i årets enkät är kopplade till ekonomi. En faktor som i år tas upp av samtliga kommuner är höga produktionskostnader. De hinder som näst flest anger, fem vardera, är svårigheter för både byggherrar och privatpersoner att få lån. Höga produktionskostnader var även den orsak som flest kommuner angav i fjolårets enkät, då nio kommuner. Problem att få lån har dock kommit att växa fram som ett allt större problem enligt kommunerna. Den största förändringen ser kommunerna i svårigheten för byggherrar att få lån. Föregående år svarade två kommuner att detta var ett hinder för ett ökat bostadsbyggande. I år har fem kommuner, varannan kommun, svarat att detta är ett problem. Även de svar som nedan redovisas som "Andra faktorer" rör ekonomiska frågor med bland annat inflation och ökad ekonomisk osäkerhet som gemensamma nämnare.

Totalt rör 27 av 39 svar på ett eller annat sätt en ekonomisk osäkerhet och oro. Föregående år var motsvarande siffra 17 av 38 svar. Det svarsalternativ som ser den största förändringen mot föregående års enkät är hur många kommuner som ser bristen på detaljplanlagd mark för bostadsbyggande som ett hinder. Då

svarade åtta av tio kommuner i länet att detta var ett av de främsta hindren. I år endast en kommun att de ser det som ett problem.



Figur 26: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner. Källa: BME 2023

3.4 Prisutveckling bostäder

Boendekostnaderna varierar såväl inom som mellan länets kommuner men även inom bostadsbeståndet mellan hustyp och upplåtelseform, mellan bostädernas ålder och i de hyror och priser som sätts i nyproduktionen. Kostnaderna för boendet ger olika möjligheter för hushållen att efterfråga en bostad utifrån sina behov och deras ekonomiska förutsättningar.

3.4.1 Medelhyra i hyresrätter

Enligt SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter låg medelhyran i Västmanlands län 2022 som årshyra på 1 168 kronor per kvm vilket motsvarar en månadshyra per kvm på 98 kronor. Detta är en viss ökning mot föregående år då årshyran låg på 1 128 kronor per kvm. Det är dock något lägre än i riket i stort där årshyran är 1 238 kronor per kvm, motsvarande en månadshyra på 103 kronor per kvm.

Medelhyresnivåerna varierar mellan länets kommuner. Högst är medelhyran i Västerås kommun där årshyran 2022 var 1 266 kronor per kvm, motsvarande en månadshyra på 106 kronor per kvm. Lägst är medelhyran i Norbergs kommun där årshyran var 939 kronor per kvm, eller 78 kronor per kvm i månadshyra. Nio av länets tio kommuner såg en höjning i medelhyror 2022 jämfört med föregående år. En kommun avvek dock i den aspekten. I Skinnskatteberg sjönk årsmedelhyran från 969 kronor per kvm 2021 till 956 kronor per kvm 2022.

3.4.2 Bostadspriser

Statistik från Svensk Mäklarstatistik över villapriser visar att köpeskillingskoefficienten gick ned från 1,81 till 1,78, motsvarande 16 procent, under år 2022. Motsvarande siffra för riket var 1,85 2021, vilket är en ökning från 1,83 år 2021.

I tre av länets kommuner, Hallstahammar, Köping och Västerås, såldes det tillräckligt många villor under 2022 för att få ut en procentuell prisutveckling. I samtliga tre kommuner var den genomsnittliga prisutvecklingen negativ. I Hallstahammars och Västerås kommuner var prisutvecklingen minus 17 procent. Köpings kommun hade en prisutveckling på minus tio procent.

Även priserna för bostadsrätter gick ned i Västmanlands län 2022 jämfört med föregående år. Den genomsnittliga procentuella prisutvecklingen för bostadsrätter i länet var minus 14 procent 2022. I tre av länets kommuner, Fagersta, Köping och Västerås, såldes det tillräckligt många bostadsrätter under 2022 för att få ut en procentuell prisutveckling. I Fagersta kommun var prisutvecklingen minus fyra procent. I Köpings och Västerås kommun var nedgången större med motsvarande minus 13 respektive 14 procent. Sett i ett längre perspektiv ligger dock bostadspriserna, för såväl villor som bostadsrätter, fortsatt på en förhållandevis hög nivå i länet.

3.5 Länsstyrelsens tolkning

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden visar på att det trots ett ovanligt stort byggande fortfarande finns ett underskott på bostäder. Detta tyder på ett ackumulerat underskott på bostäder, främst i centralorterna, i flertalet av länets kommuner.

De flesta kommuner i länet ser att det är centralortens bostadsmarknad som bär upp marknaden i kommunen i stort. En del i förklaringen till det kan finnas i att det i många små kommuner är centralorten som är det enda större samhället. Detta medför att den största delen av bostadsbebyggelsen i dessa kommuner är samlad till centralorten, i synnerhet flerbostadshusbebyggelsen. Balans i centralorten blir alltså det samma som balans i kommunen i helhet.

Ett undantag från detta mönster är dock Köpings kommun som, trots ett underskott på bostäder i centralorten, för andra året i rad uppger att det bostadsmarknaden i kommunen som helhet är i balans. Denna bedömning gör de även när de blickar framåt tre år. Detta är en tendens som även syns i Skinnskatteberg som lämnar svar som tyder på att de i framtiden i stället ser att bostadsmarknaden i kommunens övriga delar kommer väga upp för centralortens underskott i så stor utsträckning att de har balans i kommunen som helhet.

De tre kommuner som i år bedömer sig ha balans på bostadsmarknaden, Skinnskatteberg, Köping och Arboga kommun, och som även ser att de kommer ha det inom tre år ser inte att det kommer ske någon markant förändring i omfattningen på bostadsbyggandet de kommande två åren. I viss mån går det att

se att bostadsbyggandet i dessa kommuner kan komma att gå ned något, utifrån kommunernas prognoser.

Fyra av de sex kommuner, Surahammar, Hallstahammar, Norberg och Västerås, som bedömer att de idag har ett underskott på bostäder ser inte att detta kommer förändras inom de närmaste tre åren. Av dessa är det främst Norbergs kommun som räknar med att bostadsbyggandet kommer gå upp något, om än från låga nivåer, de kommande två åren. I Hallstahammars kommun tyder kommunens prognos på något av en stabilisering vad gäller omfattningen av bostadsbyggandet. Surahammars kommun ser att bostadsbyggandet kommer stanna av under 2023 för att åter ta fart 2024. Västerås kommun ser en nedgång i bostadsbyggandet 2023 och 2024. Det gäller främst 2023 men ställt mot det hur många bostäder som färdigställdes 2022 är även prognosen för 2024 års bostadsbyggande något lägre.

Bland de kommuner som idag upplever ett underskott på bostäder svarar tre kommuner, Kungsör, Sala och Fagersta, att de om tre år ser att det kommer råda balans på bostadsmarknaden. Av de tre kommuner som ser en positiv utveckling är det endast Kungsör som uppger att de räknar med att nybyggnation kommer ske under 2023 och 2024. De övriga två kommunerna som gör denna bedömning behöver antingen ha ett stort antal redan påbörjade bostäder, behöva ett kraftigt ökat byggande 2025, en omfattande ombyggnation eller en negativ befolkningsutveckling för att nå balans inom tre år.

Med utgångspunkt i kommunernas upplevda situation på bostadsmarknaden och den prognos för bostadsbyggande kommunerna ställt i årets bostadsmarknadsenkät är det svårt att se att situationen kommer förändras nämnvärt de kommande tre åren. Detta speglar även majoriteten av kommunernas svar på hur de själva ser på situationen om tre år.

4 Regleringsbrevsuppdrag 3B10 2022 och hemlöshetsstrategi

4.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

4.1.1 Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

4.1.2 Särskilt oroande läge för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i "Förebygg och motverka hemlöshet" (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

4.1.3 Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarräffor och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

4.1.4 Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022 och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.

4.1.5 Nationellt webinarium

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarium med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

4.1.6 Regionalt arbete

Länsstyrelsen i Västmanlands län har arbetat aktivt för att länets kommuner ska delta i det nationella webinariet. Information, stöd och råd till kommunerna avseende deras arbete med att förebygga och motverka hemlöshet finns nu samlad på Länsstyrelsens webbplats. Länsstyrelsen arbetar aktivt med att förmedla informationen vidare bland annat i samband med samtal och möten kring kommunernas arbete att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. För att Länsstyrelsen ska kunna stödja kommunerna ytterligare i deras arbete framåt kommer en enkätundersökning gå ut till kommunerna i länet. Höstens samverkan med kommunerna kommer utformas efter inkomna svar i enkätundersökningen.

4.2 Hemlöshet, utsatthet och vräkningsförebyggande arbete

Personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp. Det som är gemensamt för dem är att de befinner sig i en mer eller mindre osäker boendesituation och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Hemlösheten påverkas av både strukturella och individuella faktorer. Den berör allt från barnfamiljer utan eget hyreskontrakt till personer utan tak över huvudet. Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden har framför allt strukturella orsaker som bristen på lämpliga bostäder, hyresnivåer som hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster inte klarar och höga krav för att godkännas som hyresgäst. Bristen på bostäder är inte i huvudsak en socialtjänstfråga men leder till att stora grupper ställs utanför den ordinarie bostadsmarknaden och att allt fler söker sig till socialtjänsten för att lösa sina boendeproblem.

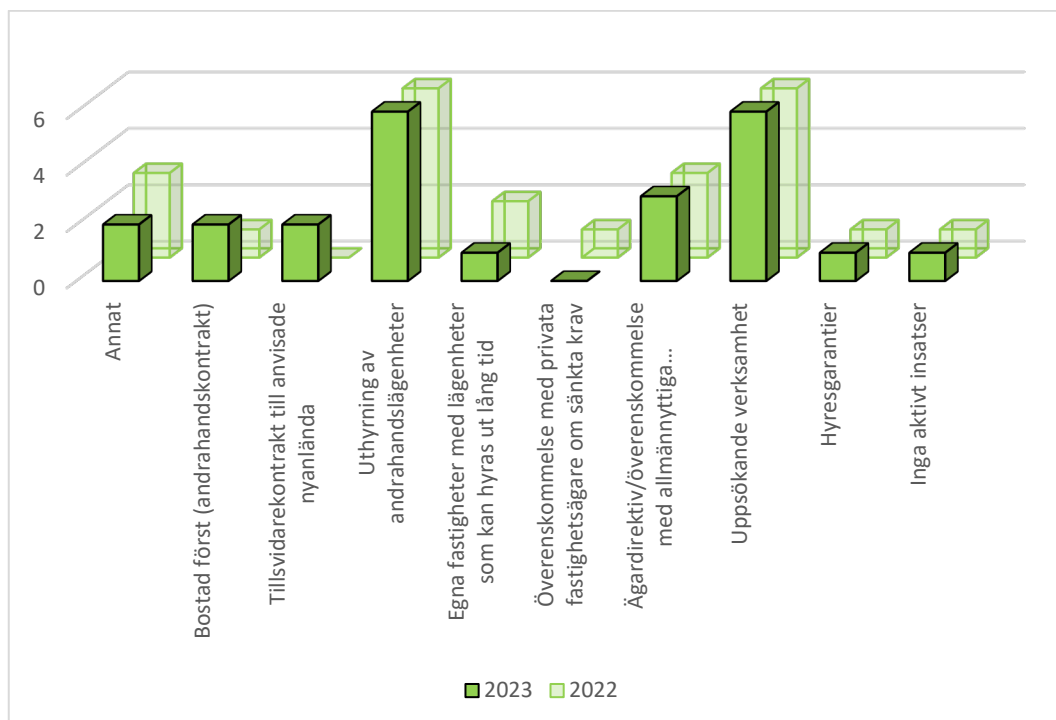
Kommunens socialtjänst har det yttersta ansvaret för att människor som bor eller vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialstyrelsen tar fram olika stöd och kunskapsunderlag till kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet och har tagit fram ett stöd för hur socialtjänsten kan arbeta och samverka för att förebygga hemlöshet. Vägledningen finns tillgänglig på

Socialstyrelsens webbplats. Kunskapsguiden är en webbplats som samlar kunskapsstödjande produkter från Socialstyrelsen, andra myndigheter och aktörer. Där finns också stöd och vägledning när det gäller socialtjänstens ansvar och möjligheter att motverka hemlöshet och ge stöd till enskilda.

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:

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

Länets kommuner får i enkäten svara på vilka insatser de genomför för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Likt föregående år är de två vanligaste insatserna uthyrning av andrahandslägenheter och uppsökande verksamhet. Båda dessa insatser tillämpas av sex kommuner vardera. Jämfört mot föregående år har inga större förändringar skett. Två kommuner uppger dock att de nu erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända. Föregående år erbjöd ingen av kommunerna detta.



Figur 27: Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa: BME 2022 och 2023

4.2.1 Rätten till en bostad - Agenda 2030

Att anta ett rättighetsperspektiv är väsentligt i arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Mål 11 som handlar om hållbara städer och samhällen, slår fast att Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. En viktig utmaning enligt målet är att minska ojämlikheterna på bostadsmarknaden och därmed bättre kunna infria rätten till bostad för alla, utan diskriminering på grund av kön, ålder, funktionsnedsättning eller etnicitet.



Figur 28: De 17 målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Källa: www.regeringen.se

5 Bostadsförsörjning

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 ett antal olika verktyg som kommunerna kan använda sig av. De verktyg som tas upp i årets bostadsmarknadsenkät är riktlinjer för bostadsförsörjningen, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom kommunen, samverkan med andra kommuner, samverkan med andra aktörer bostadsförmedling, förturssystem och hyresgarantier.

I tabellen nedan redovisas vilka verktyg som länets kommuner använder sig av utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Utöver de ovan nämnda verktygen är översikts- och detaljplaneringen en viktig del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	Ägardirektiv till Allmännyttan	Samverkan inom kommunen	Samverkan med andra kommuner	Samverkan med andra aktörer	Bostadsförmedling	Förtur
Skinnskatteberg	Ja		Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
Surahammar	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
Kungsör	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Hallstahammar	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
Norberg	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej
Västerås	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Sala	-	-	-	-	-	-	-
Fagersta	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej
Köping	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Arboga	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja

Tabell 12: Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning. Källa: BME 2023

5.1.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska, i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Nio kommuner har inkommit med svar gällande riktlinjerna. Samtliga kommuner som har svarat har uppgett att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Fyra kommuner har dock riktlinjer som är antagna innan 2018, alltså innan föregående mandatperiod. Två av dessa kommuner anger att arbete pågår med att ta fram nya riktlinjer under 2023.

Kommun	Finns antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?
Om ja, år för antagande. Kommentarer.	
Skinnskatteberg	Ja, 2017
Surahammar	Ja, 2018. Nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023
Kungsör	Ja, 2021
Hallstahammar	Ja, 2016. Nya riktlinjer är under framtagande.
Norberg	Ja, 2017
Västerås	Ja, 2020. Arbete planeras att påbörjas med nya riktlinjer under 2023.
Sala	Inget svar
Fagersta	Ja, 2018
Köping	Ja, 2017. Nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023.
Arboga	Ja, 2021

Tabell 13: Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länet. Källa: BME 2023

5.1.2 Ägardirektiv till allmännyttan

Ägardirektiv till allmännyttan är kommunernas kanske främsta verktyg när det kommer till att säkerställa det kommunala bostadsförsörjningsansvaret 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. Av de åtta kommuner som svarat att de har ett allmännyttigt bostadsbolag svarar samtliga att det finns ägardirektiv till de kommunala bostadsaktiebolagen.

5.1.3 Samverkan inom och utom kommunen

Samtliga kommuner i länet uppger att de har en intern samverkan mellan flera förvaltningar gällande planeringen för kommunens bostadsförsörjning. Det skiljer mellan kommunerna i vilka frågor de samverkar internt. Från att mer eller mindre samtliga förvaltningar engageras till att enbart ett par förvaltningar gör det. Två kommuner i länet uppger att de även samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Båda kommunerna uppger att samarbetet sker inom den egna regionen och att samarbetet bland annat gäller att ta fram analyser och utbyte av information. Dock svarar de kommuner som dessa två uppger sig samarbeta med att inget sådant samarbete sker.

Sju kommuner har svarat att de även samverkar med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Det rör sig här främst om samverkan med kommunala och privata fastighetsbolag men även med Länsstyrelsen och byggbolag. Västerås kommun har även angett att det sker med civilsamhälleorganisationer/frivilligorganisationer.

5.1.4 Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 7 §, anger att om det behövs för att främja bostadsförsörjningen så ska kommunen inrätta en bostadsförmedling.

Samtliga nio kommuner som svarat på frågan om de har en bostadsförmedling uppger att de inte har det. Som skäl till att kommunerna inte tillämpar en bostadsförmedling svarar åtta av kommunerna att det allmännyttiga bostadsbolaget har ett eget kösystem och sju kommuner uppger att det finns en lista med hyresvärdar på kommunen webbplats.

5.1.5 Förtur

Med kommunal förtur avses att vissa hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostad med förstahandskontrakt. Att notera här är att flera alternativ såsom äldre och studenter tagits bort då de ofta faller in under någon av de andra förtursgrunderna.

Fyra av länets kommuner, Kungsör, Västerås, Köping och Arboga, uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen. Av dessa har endast Kungsör och Köping angett att de tillämpat denna typ av förtur 2022. Kungsör vid ett tillfälle och Köping vid 23. Av de 23 förturerna, har allmännyttan beviljat sju och kommunen 16 till trygghetsboendet.

Som skäl till att förtur inte används i kommunen har Surahammar svarat att det är för få lägenheter inom allmännyttan i kommunen för att detta ska vara tillämpligt. Skinnskatteberg uppger att endast nyanställda som flyttar till kommunen har förtur.

5.1.6 Hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen 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. Till exempel om du är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att du ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Kommuner som väljer att använda sig av kommunala hyresgarantier kan ansöka om statligt bidrag hos Boverket för varje lämnad garanti.

Inget av länets kommuner har svarat att de tillämpar hyresgarantier idag. Sex kommuner uppger att frågan inte har varit aktuell för övervägande. Tre kommuner gör bedömningen att målgruppen löser situationen med egen borgensman, varför hyresgarantier blir överflödiga.

5.1.7 Allmännyttan

Av de kommuner i länet som har allmännyttiga bostadsbolag uppger sex att det sedan 2018 har genomförts någon form av större renoveringsarbete i det befintliga beståndet. Endast två kommuner, Hallstahammar och Västerås kommun, av dessa uppger att de boende erbjudits möjlighet att välja nivå på renovering, som också följts av varierade hyrespåslag. Hallstahammar och Västerås är även de enda två kommuner i länet där de boende erbjuds möjlighet att byta bostad inom beståndet innan en renovering genomförs.

Samtliga sex kommuner som har genomfört någon form av större renoveringsarbete uppger att deras allmännyttiga bostadsföretag erbjuder samråd och en dialog med hyresgästerna inför större renoveringar. Graden på dessa varierar dock mellan kommunerna. Kommunerna har svarat att dessa samråd och dialoger har renderat i en bättre relation till hyresgästerna innan och under renoveringen, ett större inflytande för hyresgäster samt att fler hyresgäster har kunnat bo kvar efter renoveringen.

I fem av kommunerna planerar det allmännyttiga bostadsföretag att genomföra större renoveringar även under åren 2023–2024. I samtliga fall uppger kommunerna att detta kommer föregås av samråd och dialog även framöver. Endast två kommuner uppger dock att de kommer använda sig av avtalsmallen *Samråd vid ombyggnad*.

Av de kommuner som svarat att större renoveringsarbete har skett uppger fem kommuner att cirka 80 procent av hyresgästerna bor kvar i sin bostad efter genomförd renovering. Detta alltså oavsett om arbetet föregåtts av djupare dialog eller om hyresgästerna erbjudits möjlighet att byta bostad eller välja nivå på renoveringen.

5.2 Social dumpning

I bostadsmarknadsenkäten ingick i år frågor kopplade till Socialstyrelsens utredning om social dumpning, vilka annars inte brukar vara en del i enkäten. Socialstyrelsens slutrapportering sker den 1 februari 2024.

Fem av länets kommuner svarar att de under 2022 tog emot nya hushåll i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat till kommunen utan att de själva uttryckt en tydlig vilja att flytta. Fyra av dessa kommuner uppger att det rör sig om personer som kommer från kommuner utanför det egna länet. Främst rör det sig om nyanlända efter etableringsprogrammets slut och hushåll med social problematik, till exempel missbruksproblem eller annan psykosocial problematik. Tre av kommuner har svarat att hushållens tidigare kommun endast i enskilda fall har tagit kontakt med dem för överlämning innan flytt. Två kommuner uppger att de över huvud taget inte fått någon information om flytten från den tidigare hemkommunen.

Över lag har länets kommuner en negativ syn på att ta emot hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av tidigare hemkommuns agerande bosätter sig i kommunen. Bland annat kommenterar kommunerna att detta riskerar att försvåra för individen att etablera sig på arbetsmarknaden som redan är ansträngd och att individens behov förvärras samt att det medför ett merarbete för kommunen, till exempel i form av sociala insatser. Problematiken som kommunerna ser ligger till stor del i den tidigare hemkommunens agerande och en bristande kommunikation kring överlämningen av hushållen.

Två kommuner uppger samtidigt att kommunens socialtjänst i vissa fall arbetar med att försöka hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av kommunala stödinsatser. En kommun uppger att detta enbart sker på hushållets egna initiativ och en kommun uppger att de kan göra det för att bryta negativ miljö och umgänge. Det handlar då om personer utsatta för våld i nära relation samt personer där en flytt bedöms positiv för den enskildes sociala förutsättningar.

Endast Köpings kommun uppger att de har beslutade rutiner för kommunens tjänstemän vad gäller att hantera social dumpning. Det rör sig då om rutin inom Individ- och familjeomsorgen avseende mottagande. Resterande kommuner som svarat på frågan i årets enkät svarar att de inte har några sådana riktlinjer eller rutiner.

Referenser

Boverket. Bostadsmarknadsenkäten 2023. Bostadsmarknadsenkäten 2023.

Länsstyrelsen i Västmanlands län. Bostadsmarknadsanalys 2022, Rapport 2022:11

Länsstyrelsen i Västmanlands läns webbplats

<https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/social-hallbarhet/integration/mottagande-och-etablering-av-nyanlanda.html> (2023-05-10)

Länsstyrelsen i Örebro län. Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2022
Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2022, Publikationsnummer: 2022:14

Mäklarstatistik, Svensk Mäklarstatistik webbplats:

<https://www.maklarstatistik.se/> (2023-06-09)

Region Västmanland. BOSTADSMARKNADSANALYS VÄSTMANLAND
2023-02-02 <https://regionvastmanland.se/utveckling/nyheter/regional-bostadsmarknadsanalys-vastmanlands-lan/> (2023-04-27)

Regeringen. Regeringens webbplats. Agenda 2030 för hållbar utveckling.
<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>
(2023-05-10)

Riksdagen. Riksdagens webbplats. Lag (2000:1383) om kommunernas
bostadsförsörjningsansvar: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383 (2023-05-10)

Statistiska centralbyrån. Statistiska centralbyråns webbplats. Hämtat från
Statistikdatabasen: <https://www.statistikdatabasen.scb.se> (2023-06-29)

Socialstyrelsen. Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582).

Ingår i Länsstyrelsens rapportserie

ISSN 0284-8813

Har du frågor eller önskar fler exemplar, kontakta

Länsstyrelsen i Västmanlands län, 721 86 Västerås

Telefon 010-224 90 00 | E-post: vastmanland@lansstyrelsen.se