



Länsstyrelsen
Västmanlands län

SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN

Bostadsmarknadsanalys 2015

Västmanland

Författare: Linda Wångdahl, Bo Bertilsson, Per Einerfors

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2015:11

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2015
Författare: Linda Wångdahl, Bo Bertilsson, Per Einerfors
Samhällsbyggnadsenheten
Plan- och bostad
Länsstyrelsen i Västmanlands Län
405-3030-2015

Förord

Västmanland har en vacker och omväxlande natur- och kulturmiljö. Man kan säga att Västmanland inte är ett utan fyra landskap! Bergslagen i nordväst och väst påminner mycket om bergslagsbygder i Dalarna och Närke. I öster går länsgränsen rakt genom den flacka jordbruksdominerade bygd som fortsätter ända bort till centrala delar av Uppland. Landskapstyperna vid Mälaren har i mångt och mycket samma övergripande karaktärsdrag som motsvarande bygder i Sörmland söder om sjön. Länet gränsar till Sveriges starkaste tillväxtregion Stockholmsregionen.

Västmanland har tio kommuner Arboga, Fagersta, Hallstahammar, Kungsör, Köping, Norberg, Sala, Skinnskatteberg, Surahammar och Västerås. Hälften av alla västmanlänningar bor i Västerås som är Sveriges sjätte största stad med drygt 143 700 invånare. Skinnskatteberg är minst med ca 4400 invånare.

Västmanlands befolkning ökade förra året med över 2600 invånare. Antalet invånare i länet är nu 275 193 invånare. Stört befolkningsökning skedde i Västerås med 1573 invånare men av länets tio kommuner ökade samtliga. I den regionala utvecklingsplanen för länet är målsättningen ett bostadsbyggande på 2000 nya bostäder per år i länet. Ett mål som inte uppnåtts de senaste åren. Det är viktigt för tillväxten och utvecklingen av länet att attraktionskraften kan behållas. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för att behålla och öka attraktiviteten. Ett annat mål i den regionala utvecklingsplanen är att det ska byggas bostäder i samtliga kommuner. Ett mål som heller inte nåddes under förra året då två kommuner inte byggde några bostäder, fyra kommuner byggde en handfull bostäder. Flest bostäder byggdes i Västerås, drygt 500 bostäder.

Bostadsmarknadsenkäten visar att det råder brist på små lägenheter i länets tätorter. Denna brist drabbar främst ungdomar och äldre i behov av små lägenheter. Även nyanlända flyktigar med mindre kontaktnät har svårt att hitta bostad i länet.

Den här bostadsmarknadsanalysen har delvis skrivits av Per Einerfors, studerande vid Mälardalens Högskola. Vi vill tacka honom för hans medverkan.



Ulrika Nilsson

Chef samhällsbyggnadsenheten

Innehåll

Sammanfattning	6
1 Strategisk boendeplanering.....	8
2 Kommunernas arbete med boendeplanering	9
3 Befolkning.....	11
4 Befolkningsutveckling	12
5 Prisutveckling.....	14
6 Flyttning i länet.....	15
7 Bostadsmarknad	16
7.1 Allmännyttiga bostadsföretag	19
7.2 Bostadsmarknaden som helhet.....	21
7.3 Bostadsmarknaden för unga	21
7.4 Bostadsmarknaden för studenter	23
7.5 Bostadsmarknaden för äldre	24
7.6 Bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning	25
7.7 Bostadsanpassningsbidrag	26
8 Bostadsbyggandet	27
9 Hemlöshet.....	29
10 Nyanlända	30
11 Bilagor	34
11.1 Bilaga 1; Kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden	34
11.2 Bilaga 2; Kommunens bedömning av läget om fem år	35
11.3 Bilaga 3; Förväntad utveckling av bostadsmarknadsläget	35
11.4 Bilaga 4; Studentbostäder.....	36
11.5 Bilaga 5; Särskilda boendeformer för äldre	37
11.6 Bilaga 6; Särskilda boendeformer för äldre om 2 resp.5 år.....	38
11.7 Bilaga 7; Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning	39
11.8 Bilaga 8; Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning om 2 resp. 5 år	40

Sammanfattning

Befolkningen i länet växer i samtliga kommuner. Kombinationen av befolkningsökning och att det inte byggts bostäder i tillräcklig omfattning under en rad år har lett till bostadsbrist. Tidigare år har bristen på bostäder främst gällt städer och större tätorter men nu har bostadsmarknadsläget i länet förändrats så att det idag råder brist på bostäder i länets samtliga tätorter där det tidigare år varit delvis balans.

Bostadsbristen drabbar vissa människor hårdare. Unga, äldre och nyanlända personer har svårare att få bostad eftersom de efterfrågar mindre lägenheter i tätorterna, vilket det råder brist på.

Många kommuner i länet svarar att det är svårt få igång bostadsbyggandet i kommunerna. De anger bland annat ”bankgaranti, höga byggkostnader i förhållande till markpriser, och låga priser på andrahandsmarknaden” som skäl till att det inte byggs så mycket som kommunerna önskar. Trots det har Länsstyrelsen i samtal med kommunerna fått information om att flera byggprojekt är på gång i länet. Några exempel är Hallstahammar där det nu byggs två SABO* hus i tätorten, Köpings och Salas kommuner planerar också att bygga hyresrätter.

*SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag har tagit fram ett koncept på typhus

1 Strategisk boendeplanering

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall Länsstyrelserna analysera bostadsmarknaden i länet. I en rapport skall det redovisas hur kommunerna lever upp till kraven enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med andra kommuner och regionalt.

Enligt 1 § Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunen ska under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen samt vid behov samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Länsstyrelsen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämna råd och information samt underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Bostadsanalysen är en information till kommuner och andra aktörer om läget på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen anordnar minst två gånger per år ”planträffar” för länets kommunala tjänstemän där information lämnas om bostadsförsörjning.

I samband med Länsstyrelsens yttrande över kommunernas översiktplaner ges synpunkter på bostadsfrågor och bostadsförsörjning.

De senaste åren har betydande initiativ tagits bland länets kommuner med att revidera översiktsplanerna. Surahammars och Salas kommuner har översiktsplaner äldre än 10 år. Båda kommunerna arbetar i nuläget med att ta fram nya. Västerås och Köpings kommuner antog sina översiktsplaner 2012. Innan dess har Hallstahammar, Arboga, Fagersta och Norbergs och Skinnskattebergs kommuner antagit översiktsplaner som inte är äldre än fem år. I regel är planeringshorisonten i översiktsplanerna 20 år eller mer. I planerna anges insatser för att öka städernas attraktivitet och för att vidhålla en hållbar utveckling vad gäller sociala, ekonomiska, ekologiska och kulturella värden.

Översiktsplanerna har fått en ny betydelse. Sedan den första januari 2014 har en ny punkt förts in i plan- och bygglagen angående bostadsförsörjning. I kapitlet anges att hänsyn ska tas till allmänna och enskilda intressen i tillämpningen av PBL. Införandet innebär att bostadsförsörjning nu upptas i lagen och ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i exempelvis översiktsplanerna. Flera kommuner pekar ut sk. LIS- områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i sina översiktsplaner, där möjligheten till bostadsbyggande på landsbyggden utreds. Än så länge är det enbart Norbergs kommun som har gått vidare med att upprätta en detaljplan i ett LIS- område vid sjön Noren.

2 Kommunernas arbete med boendeplanering

Av Västmanlands tio kommuner har Arboga, Fagersta, Sala och Västerås antagit bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande. Fagersta skiljer sig från mängden genom att de även fastställer bostadsförsörjningsfrågorna i den kommunomfattande översiktsplanen. Medan riktlinjer för bostadsförsörjning i Fagersta och Sala antogs 2004 respektive 2003 är motsvarande dokument för Arboga och Västerås antagna 2012 och 2014. Hos övriga sex kommuner i länet saknas riktlinjer för bostadsförsörjning.

Av Västmanlands kommuner samverkar åtta av totalt tio kommuner över flera förvaltningar när det gäller planering av bostadsförsörjning. Kommunerna som samverkar är Arboga, Fagersta, Hallstahammar, Kungsör, Norberg, Sala, Surahammar och Västerås. Kommunerna som saknar samverkan över flera förvaltningar vad gäller planering av bostadsförsörjning är Köping och Skinnskatteberg.

I Sala utförs planering av bostadsförsörjning av handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar medan det i Fagersta, Hallstahammar och Kungsör utförs av en grupp bestående av förvaltningschefer samt i vissa fall med stöd från handläggare. Arboga och Västerås utmärker sig genom att tillämpa båda ovanstående nämnda principer, dels handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar samt även av förvaltningschefer med stöd från handläggare.

I Kungsör, Norberg, Surahammar och Västerås sker samverkan på annat sätt. I Kungsör sker samverkan genom Kommunstyrelsens arbetsutskott och i Norberg sker samverkan genom plansamrådsgruppen vilket består av Kommunstyrelsens ordförande, handläggare från kommunledningskontoret, kommunens fastighetsförvaltare, NVK (Norra Västmanlands Kommunalteknikförbund) och miljö- och byggförvaltningen.

De allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har en egen bostadskö i Arboga, Hallstahammar, Kungsör, Köping, Sala, Skinnskatteberg, Surahammar och Västerås. I Arboga, Fagersta, Köping, Skinnskatteberg, Surahammar och Västerås har även kommunen en lista med hyresvärdar på sin hemsida. Utöver det har Västerås även en bostadsportal på kommunens hemsida. Medan Hallstahammar kommun får hjälp med kontaktuppgifter av privata uthyrare förekommer ingen kommunal service alls för bostadssökande i Norberg.

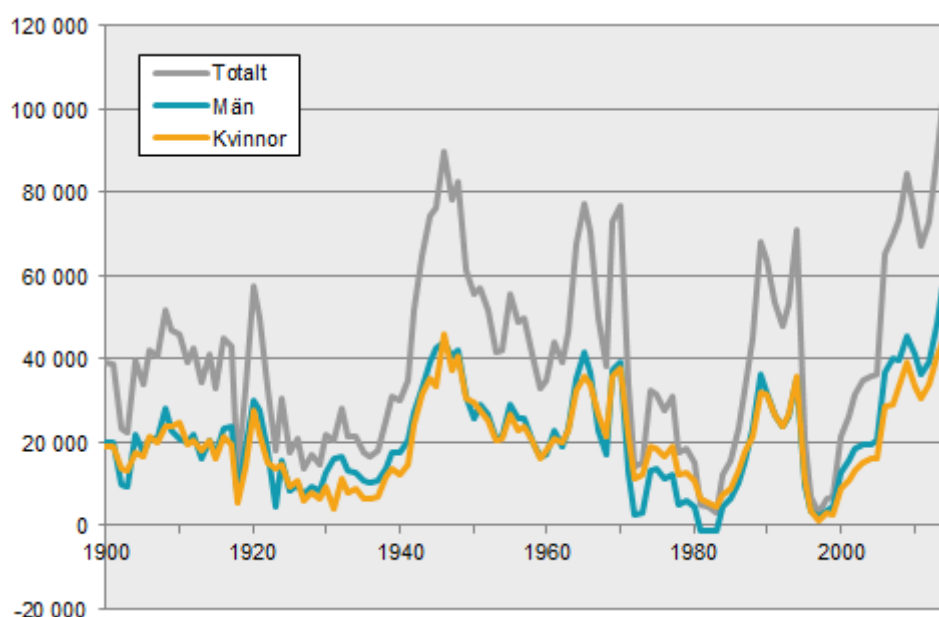
Vidare meddelar nio av länets tio kommuner att de saknar någon sorts form av förturssystem för bostadssökande undantaget Skinnskatteberg. Även Arboga har under 2014 gjort vissa undantag för personer som fått arbete inom kommunen, personer som bott bortom pendlingsavstånd samt till nyanlända bostadssökande. Arboga kommun är den enda av kommunerna som lämnar kommunala hyresgarantier.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning						
	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning		Vilket år antogs riktlinjerna?	Vilket dokument finns de antagna riktlinjerna?		
	Ja	Nej		ett särskilt program/särskild plan för bostadsfrågor?	den kommunomfattande ÖP:n	Annat dokument, nämligen:
Arboga	x		2012	x		
Fagersta	x		2004	x	x	
Hallstahammar		x				
Kungsör		x				
Köping		x				
Norberg		x				
Sala	x		2003	x		
Skinnskatteberg		x				
Surahammar		x				
Västerås	x		2014	x		
Totalt länet	4	6		4	1	0

Källa: BME

3 Befolkning

Sveriges befolkning ökade under 2014 till 9 747 355 personer. Det innebär en befolkningsökning med 102 491 personer jämfört med året innan. Främsta skälet till folkökningen är en hög invandring med hela 126 966 personer. I Västmanland ökade befolkningen med 2 649 personer vilket är något lägre än motsvarande siffra för året innan. I länets största kommun, Västerås ökade befolkningen med 1,0 procent under 2014.



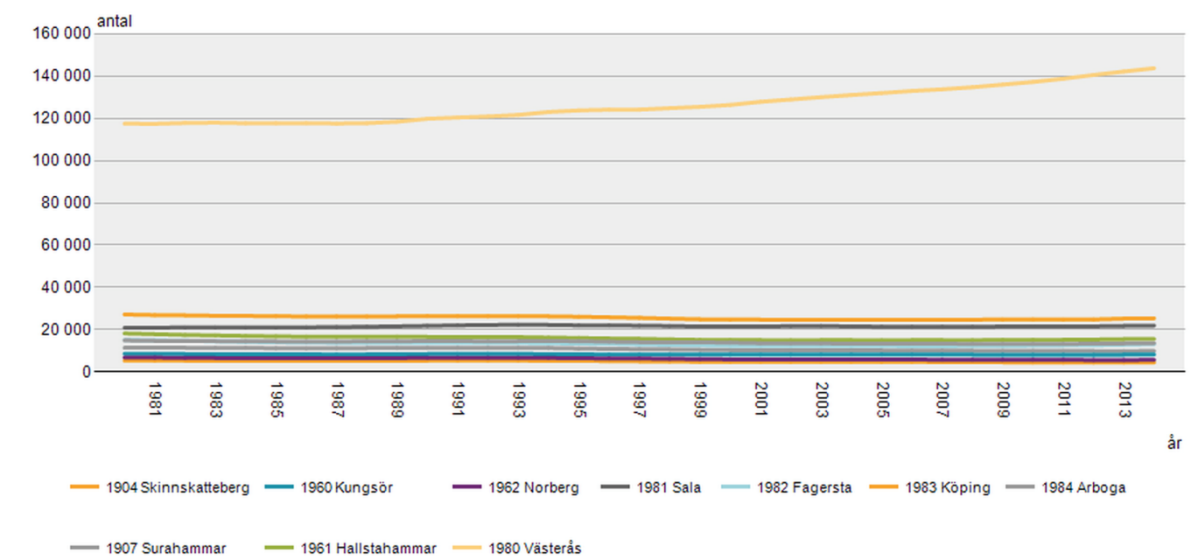
Källa: SCB

Det bor fler människor i städer och tätorter än på landsbygden och urbanisering med flyttning från landsbygd till tätorter och städer sker fortfarande i Sverige. Enligt siffror från SCB (2010) bor 85 procent av befolkningen idag i tätorter.

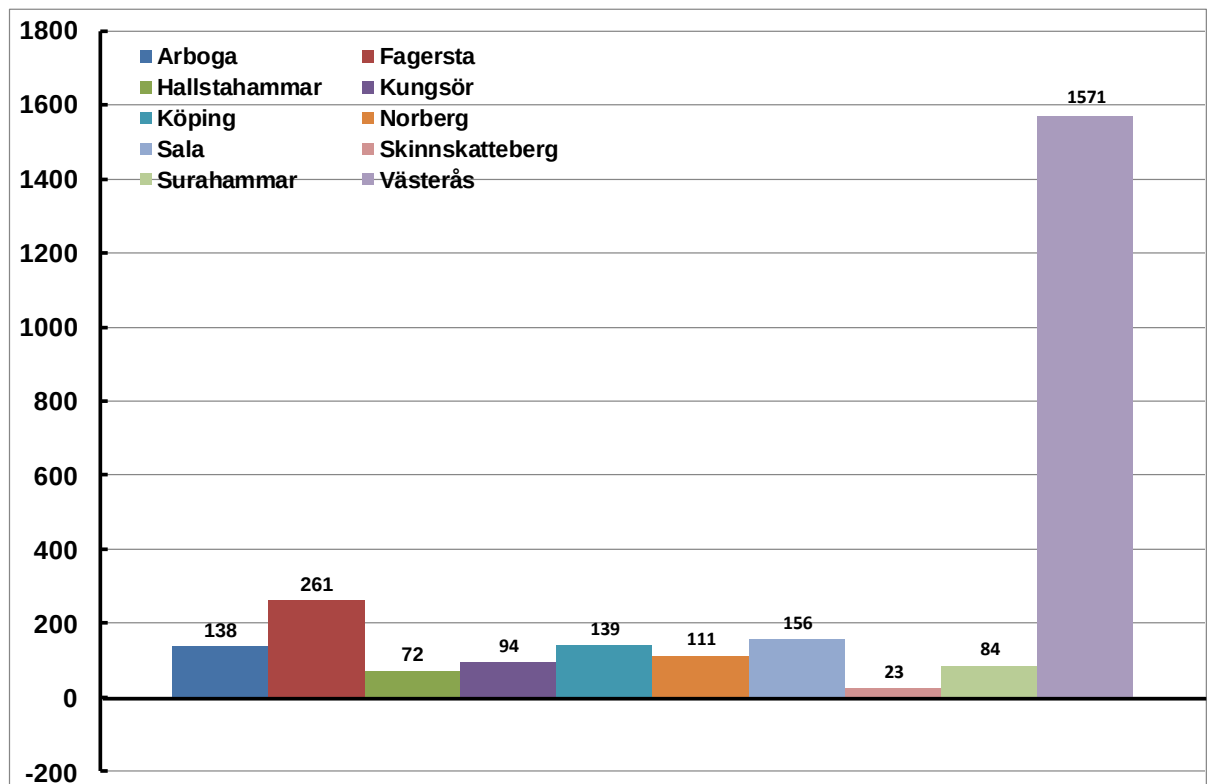
Befolkningen i Västmanland är ojämnt fördelad. Av Västmanlands befolkning på 275 193 personer bor hela 143 702 personer i Västerås, vilket även motsvarar 54,9 procent av den totala befolkningen. Därmed bor mer än hälften av länets medborgare i Västerås. Folkökningen beror främst på att fler väljer att flytta till Västerås än därifrån samt den naturliga folkökningen med fler födda (2 932 nyfödda, SCB) än antalet döda (2 539 födda, SCB). Bland övriga kommuner i Västmanland är det Köping och Sala som har en befolkningsmängd över 20 000 invånare. Lägst antal invånare i Västmanland har Skinnskattebergs kommun med 4 434 invånare.

4 Befolkningsutveckling

Det råder stor variation mellan kommunerna i Västmanland rörande befolkningsutvecklingen. Dock var en gemensam faktor under 2014 för samtliga kommuner i Västmanland en positiv befolkningsutveckling. Den största befolkningsutvecklingen stod Västerås för med 1571 personer medan Skinnskatteberg stod för den minsta befolkningsökningen med 23 personer.



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)



Källa: SCB

5 Prisutveckling

Bostadspriserna har ökat kraftigt både i landet totalt och i Västmanland. I Västmanlands län ökade priserna enligt fastighetsprisindex med nära åtta procent under 2014. Det är mer än för riket totalt. Det genomsnittliga priset för ett permanent småhus var drygt 1,8 miljoner 2014. Priserna varierar dock kraftigt mellan kommunerna. Under 2013 var det genomsnittliga priset för ett småhus 2.4 miljoner i Västerås medan genomsnittspriset var 486 000 kronor i Skinnskatteberg som hade de lägsta priserna i länet. En förklaring till de ökade priserna i länet totalt, kan vara att utbudet av bostäder inte är lika stort som efterfrågan. Dessvärre är även bostadsbyggandet förhållandevis lågt.

6 Flyttning i länet

Vakanskedjor vilket innebär vakanser och lediga bostäder, uppstår när det tillkommer bostäder antingen genom nyproduktion eller vid bortgång av person. De som är nya på den lokala bostadsmarknaden, saknat egen bostad, flyttar från föräldrahemmet eller tidigare bott i andra hand lämnar ingen bostad på den lokala bostadsmarknaden vilken därmed också inte påverkar vakanskedjor. En nyproducerad bostad ger däremot i genomsnitt upphov till en kedja som innebär att 4-5 hushåll kan flytta och därmed uppfylla sina nya bostadsbehov eller önskemål.

Enligt statistik från SCB 2013, flyttade 5 308 personer till Västerås medan 4 927 personer valde att flytta från Västerås vilket bidrar till ett positivt flyttnetto på 381 personer. Siffrorna bidrar till att placera Västerås på tionde plats gällande positivt flyttnetto för kommuner i Sverige. I förhållande till inrikes flyttnetto och andel av ingående folkmängd noterar Västerås ett positivt flyttnetto motsvarande 0,21 procent.

7 Bostadsmarknad

Av Västmanlands tio kommuner rapporterar sex kommuner att det råder ett underskott på bostäder. När det gäller tillgänglighet till bostäder i tätort rapporterar nio av tio kommuner att det råder ett underskott på bostäder. Den främsta anledningen till bostadsbristen beror således på att det inte byggs tillräckligt med nya bostäder framförallt i tätorterna.

Läget på bostadsmarknaden se bilaga 1 och 2.

Bland kommunerna i Västmanland ser behovet och önskemålen kring bostäder olika ut. Kungsör meddelar att de behöver ett bredare utbud av bostadsrätter för att riskera att begränsa inflyttningen. I Köping byggs för närvarande inte bostadsrätter, det som byggs är framförallt småhus. I samtal med kommunen har det framgått att Köping kommer att börja bygga lägenheter. I Norberg påverkar den ökande invandringen behovet på bostäder. I Skinnskatteberg förekommer behov av bostäder i alla storlekar. Ett huvudsakligt behov ligger främst på mindre lägenheter för ungdomar. Surahammar önskar cirka 100 nya hyresrätter, cirka 25 bostadsrätter och cirka 40 småhus/parhus/kedjehus. I länets största kommun Västerås är efterfrågan störst på 2 rok (rum och kök) samt 3 rok. Kommunens mål med i snitt 1000 färdigställda lägenheter per uppnås dock inte.

Kommun	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Arboga								
Fagersta								
Hallstahammar								
Kungsör								
Köping								
Norberg								
Sala								
Skinnskatteberg								
Surahammar								
Västerås								

Kommunen som helhet

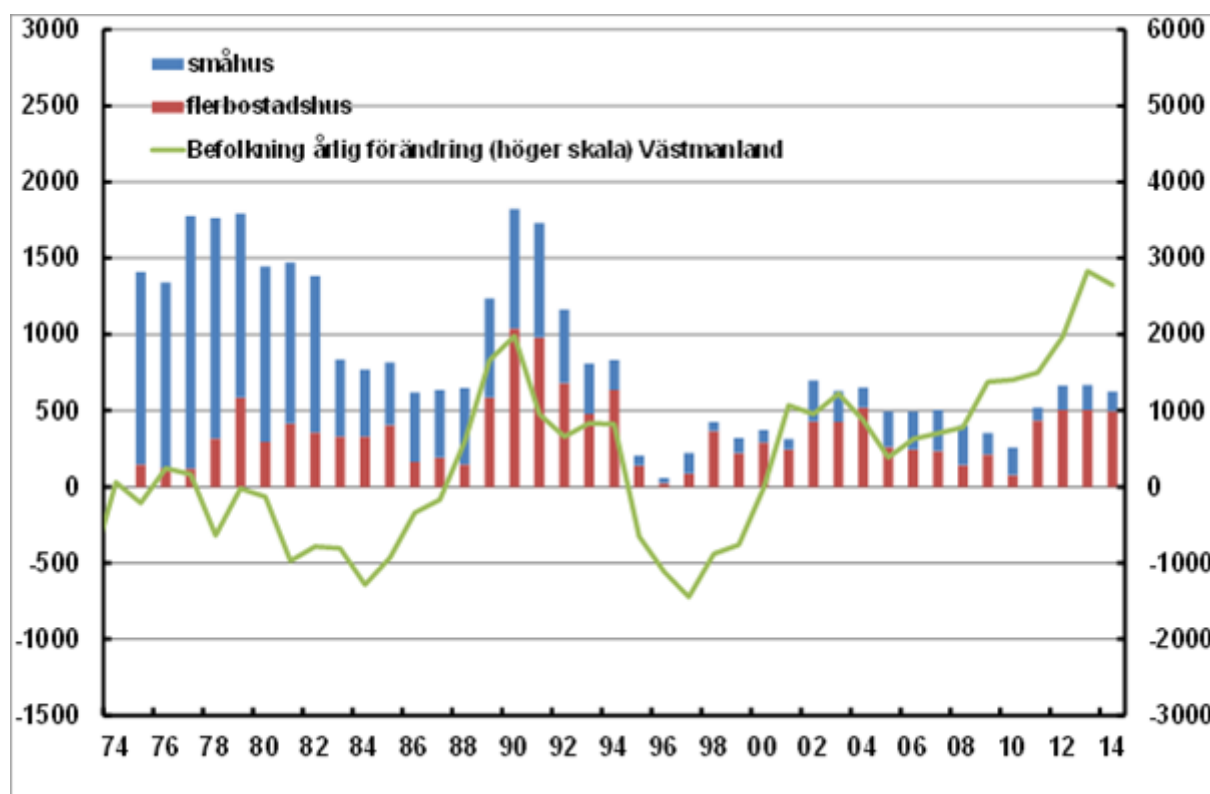
Överskott
Balans
Underskott

Källa: BME

I länet som helhet har majoriteten av kommunerna en brist på bostäder. I fyra av kommunerna råder balans på bostadsmarknaden men det utesluter inte att det

inom kommunen kan råda brist på vissa typer av bostäder eller att det råder brist på bostäder i vissa delar av kommunen. Av tabellen Bostadsmarknadsläget i kommunen 2015 framgår det att i kommunerna Fagersta, Skinnskatteberg och Surahammar råder ett underskott på bostäder i centralorten medan det råder balans på bostadsmarknaden totalt sett. Det är vanligt att det finns ett underskott av bostäder på centralorten. Andra kommuner som har det och som även har obalans i kommunen som helhet är Kungsör, Köping, Sala, Västerås, Hallstahammar och Norberg.

De tre sistnämnda har även obalans i övriga kommundelar. Det är bara i Arboga kommun där det råder balans på både centralorten och i övriga kommundelar. Värt att notera är att det, till skillnad från tidigare år, inte råder ett överskott i någon av Västmanlands kommuner.



Källa: SCB Vänster skala avser bostäder, höger skala avser befolkningsutveckling samt nedre avser årtal 1974-2014

Under 2014 byggdes 626 bostäder i länet. Liksom i hälften av riket var antalet nya bostäder lägre än året innan. Alltjämt sker det mesta av byggandet i Västerås kommun medan byggandet i övriga kommuner är lågt. Ett undantag är dock Sala där det byggdes 91 bostäder 2014 vilket är mer än en tredubbling jämfört med året innan. En tumregel för antalet nya bostäder som behövs är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. I diagrammet ovan tolkas detta som att om befolkningen ökar med 2 000 personer- grön linje och

höger skala, då ska byggandet öka med hälften. Staplarna som visar byggandet ska då uppgå till 1 000 på vänster skala. Som diagrammet är gjort ska staplarna då nå upp till den gröna linjen. I figuren kan man se att under första halvan av 2000-talet ökade bostadsbyggandet i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen. Sedan Finanskrisen (2007) har byggandet, även om det ökat de senaste åren inte riktigt hängt med befolkningsutvecklingen. Många kommuner i länet uppger också att de upplever en brist på bostäder. Sammantaget tyder detta på att även om bostadsbyggandet de senaste åren har varit högre än åren direkt efter finanskrisen så byggs det fortfarande inte tillräckligt många bostäder i Västmanlands län.

Beståndet av bostäder i flerbostadshus 2014			
Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Andel bostadsrätt
Arboga	2 656	805	23
Fagersta	1 270	2 668	68
Hallstahammar	2 470	803	25
Kungsör	1 172	50	4
Köping	4 503	2 457	35
Norberg	873	474	35
Sala	2 978	909	23
Skinnskatteberg	487	180	27
Surahammar	855	827	49
Västerås	20 398	20 050	50
Länet	37 662	29 223	44

Källa: SCB

Majoriteten av länets lägenheter i flerbostadshus, 56 procent, är hyresrätter medan resterande 44 procent är bostadsrätter.

Fagersta ligger på 6:e plats i Sverige över kommuner där andelen bostadsrätter är högre än andelen hyresrätter.

Se bilaga 3 för förväntad utveckling

Bostadsmarknadsläget inom allmännyttan år 2015			
Kommun	Antal bostäder	Lediga lägenheter	Vakansgrad
Arboga	260	3	1,15%
Fagersta	444	0	
Hallstahammar	2517	0	
Kungsör	787	9	1,14%
Köping	3015	0	
Norberg	430	0	
Sala	2678	4	0,10%
Skinnskatteberg	310	0	
Surahammar	461	3	0,60%
Västerås	11316	0	
Länet	22218	19	0,74%

Källa: SCB, BME

Antalet lediga lägenheter inom allmännyttan i Västmanlands kommuner motsvarar 0,74 procent av det totala bostadsbeståndet. Värt att notera är att Västmanlands två största kommuner, Västerås och Köping anger att de saknar lediga lägenheter medan länets tredje största stad Sala endast har ett utbud på totalt 4 lediga lägenheter. En slutsats blir att det råder brist på uthyrningsbara lägenheter. Den låga vakansgraden innebär även att omflyttning inom det egna beståndet försvåras. Den rekommenderade vakansgraden är 2 procent.

7.1 Allmännyttiga bostadsföretag

I Arboga, Hallstahammar, Kungsör, Köping, Sala, Surahammar och Västerås finns det allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Kommunerna som saknar allmännyttiga kommunala bostadsbolag är Fagersta, Norberg och Skinnskatteberg. Det betyder att det i sju kommuner finns allmännyttiga bostadsföretag medan det i tre kommuner inte förekommer, alternativt drivs under andra former. Bostadsbolagen är av typen ”Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag”.

Allmännyttan				
	Finns det ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget?		När antogs ägardirektivet senast?	Vilket avkastningskrav gäller enligt ägardirektivet för bolaget?
	Ja	Nej		
Arboga	x		2011	
Fagersta				
Hallstahammar	x		2014	1,5 procent mätt mot eget kapital
Kungsör	x		2014	Direktavkastningskravet på bolagets fastighetskapital ska vara 6,5 procent utifrån en normaliserad underhållsnivå på 110 kr/m ²
Köping	x		2011	5% direktavkastning på minst driftsnetto förhållande till fastigheternas bokförda värde.
Norberg				
Sala	x		2013	5% direktavkastning, (bruttovinsten justerad till normalt underhåll förhållande till bokfört värde på fastigheterna).
Skinnskatteberg				
Surahammar	x		2006	Finns inget ägardirektiv. Lagkravet på affärsmässighet gäller
Västerås	x		2011	Direktavkastning utifrån marknadsvärden ska ligst uppåt till 3,5%. Direktavkastning utifrån bokförda värden ska ligst uppåt till 3,5% 2014
Totalt länet	7			

Källa: BME

7.2 Bostadsmarknaden som helhet

Bostadsmarknaden som helhet															
Vilka typer och storlekar på bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?															
	Hyresrätter					Bostadsrätter					Äganderätter				
	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok eller större
Arboga		x	x					x							
Fagersta		x	x				x	x							
Hallstahammar	x	x	x												
Kungsör	x			x	x		x	x							
Köping	x	x	x	x	x									x	x
Norberg	x	x	x	x	x	x	x							x	x
Sala	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Skinnskatteberg	x	x	x	x	x										
Surahammar		x	x					x	x				x	x	
Västerås	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				x	x
Totalt i länet	7	9	9	6	6	3	5	6	3	2	1	1	2	5	4

Under de kommande fem åren bedömer samtliga kommuner att bostäder i form av hyresrätter behöver tillkomma under de nästkommande fem åren. Medan Arboga, Fagersta och Surahammar ser ett behov av hyresrätter med 2-, respektive 3 rok kan man se att behovet i Kungsör bedöms utgöras av fler hyresrätter med 1-, 4-, respektive 5 rok eller större. I Hallstahammar är behovet av hyresrätter under de kommande fem åren främst begränsat till 1-, 2- och 3 rok. Utmärker sig gör Köping, Norberg, Sala, Skinnskatteberg och Västerås där behovet av bostäder finns för 1-, 2-, 3-, 4- och 5 rok eller större.

Tabellen ovan tydliggör även behovet av bostäder i form av bostadsrätter och äganderätter. Sala och Västerås utmärker sig genom att se ett behov för bostadsrätter i samtliga former, 1- till 5 rok. Avvikar gör Hallstahammar, Köping och Skinnskatteberg där kommunerna rapporterar att de inte ser något ytterligare behov av bostäder i form av bostadsrätter.

Gällande bostäder i form av äganderätter finns behov av fler i Köping, Norberg, Sala, Surahammar, Västerås. Avvikar gör Sala som rapporterar ett behov av äganderätter i samtliga former, 1- till 5 rok eller större.

7.3 Bostadsmarknaden för unga

Många av kommunerna bedömer att det råder bostadsbrist för unga. Vilket beror att det finns få mindre och billiga lägenheter.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper									
Bostäder för ungdomar (19-25 år)									
	Pågår det försatsen i kommunen att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad?		Vilka särskilda insatser pågår i kommunen för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad?						
	Ja	Nej	Nyproduktion eller ombyggnad av bostäder som riktar sig till ungdomar	Nyproduktion av bostäder med hyror	Kommunen eller fastighetsägaren underlättar för värdar eller flera att hyra en lägenhet gemensamt	Bostadsinformation särskilt till ungdomar	Hyresrabatter	Generell satsning på bostadsbyggande som även inkluderar ungdomar	Annat
Arboga		x							
Fagersta		x							
Hallstahammar	x						x		
Kungsör		x							
Köping	x							x	
Norberg	x						x		
Sala		x							
Skinnskatteberg	x		x		x				
Surahammar		x							
Västerås	x				x			x	
Totalt länet	5	5	1	0	2	0	2	2	0

Källa: BME

7.4 Bostadsmarknaden för studenter

Särskilda studentbostäder avser studentlägenheter, korridorsrum och liknande som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. I Västmanlands län finns det två kommuner, Kungsör och Västerås vilka kan erbjuda studentbostäder. I Kungsör finns cirka 500 studentbostäder och motsvarande siffra i Västerås är cirka 1600 studentbostäder. Medan studentbostäderna i Kungsör präglas av låg tillgänglighet är situationen något bättre i Västerås med varierande grad av lediga studentbostäder under delar av året. Inga kommuner i Västmanland aviserar för tillfället några intentioner att utöka sitt bostadsbestånd av studentbostäder under 2015/2016 genom antingen nybyggnation eller ändring av befintliga bostäder.

I Kungsör kommun hyrs studentbostäderna ut av kommunens allmännyttiga bostadsbolag. Bostäderna finns i det normala beståndet med speciella förmåner på exempelvis hyra och internetuppkoppling.

Redovisning av läget i resp. kommun se bilaga 4

7.5 Bostadsmarknaden för äldre

Behovet av äldrebostäder bedöms inte vara täckt i sju kommuner inom två år resp. inom fem år i sex kommuner. Andelen äldre personer förväntas öka och leder till ett ökat behov av särskilda boenden.

Samtliga kommuner i Västmanland saknar för tillfället ambitioner och avsikter att påbörja arbete med trygghetsbostäder genom antingen nybyggnation, ändring av byggnad eller genom omvandling av särskilda boendeformer under 2015 och 2016.

Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter för personer som fyllt 70 år och det ska finnas personlig daglig service för de boende, så som utrymme för måltider, hobby, rekreation m.m.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper					
Särskilda boendeformer för äldre					
	Hur bedömer ni förhållande utbudet av särskilda boende för äldre?			Bedömer kommunen att arbetet kommer att påbörjas med särskilda boenden för äldre genom nybyggnad eller ändring av byggnad under 2015 eller 2016?	
	Underskott	Balans	Överskott	Ja	Nej
Arboga		x		x	
Fagersta	x			x	
Hallstahammar	x			x	
Kungsör		x			x
Köping		x			x
Norberg	x				x
Sala	x				x
Skinnskatteberg	x				x
Surahammar	x			x	
Västerås	x			x	
Totalt länet	7	3	0	5	5

Övriga tabeller se bilaga 5 och 6

7.6 Bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning

Av länets kommuner bedömer sju kommuner att det finns ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Flertalet av kommunerna bedömer att problemet inte kommer att vara löst inom två år.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper					
Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning					
Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller Socialtjänstlagen					
	Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?			Bedömer kommunen att arbete kommer att påböras med särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS eller Sol) genom byggnad eller ändring av byggnad under år 2015 eller 2016?	
	Underskott	Balans	Överskott	Ja	Nej
Arboga	x			x	
Fagersta		x			x
Hallstahammar		x			x
Kungsör		x			x
Köping	x			x	
Norberg	x				x
Sala	x				x
Skinnskatteberg	x			x	
Surahammar	x				x
Västerås	x			x	
Totalt län	7	3	0	4	6

Källa: BME

För mer information se bilaga 7 & 8

7.7 Bostadsanpassningsbidrag

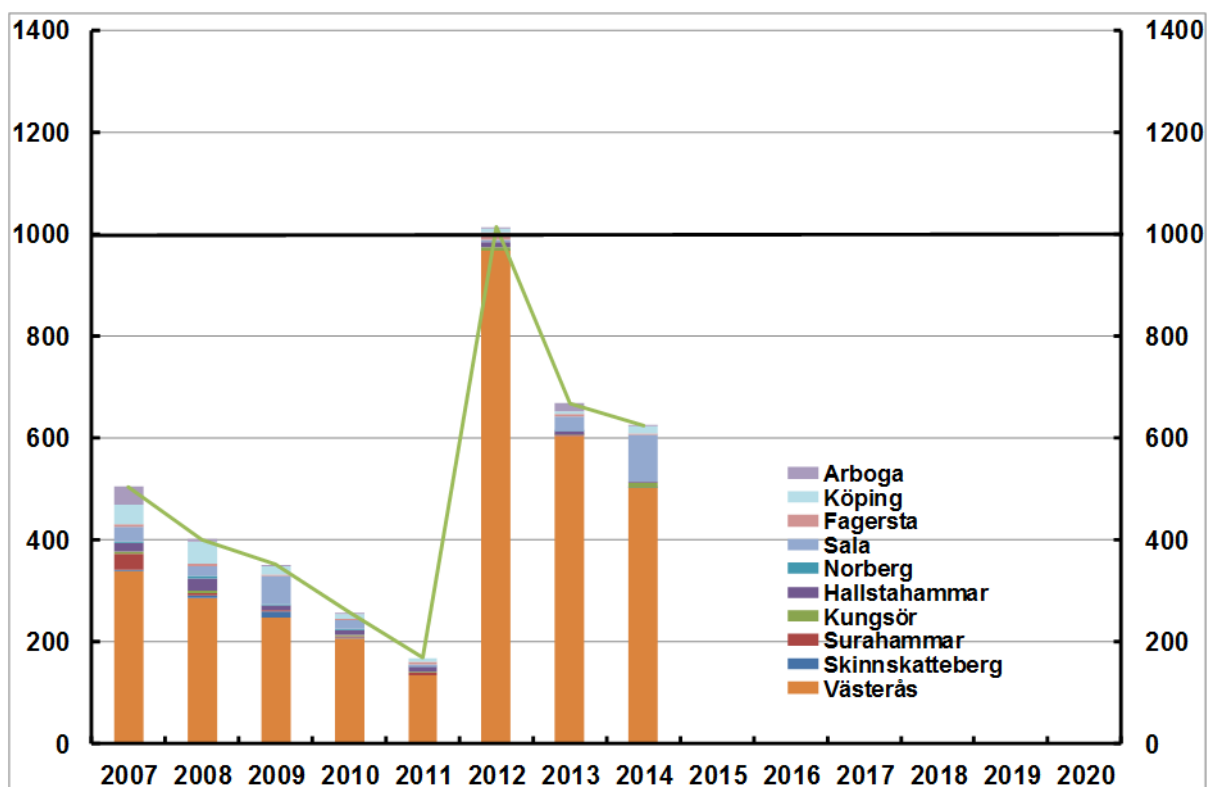
Under 2014 betalade kommunerna ut över 51 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag. Troligtvis hade det varit ett lägre belopp om det funnits lediga tillgängliga bostäder. Det är således betydelsefullt att nya bostäder lever upp till tillgänglighetskraven.

Bostadsanpassningsbidrag				
	Hur många ärenden om bostadsanpassningsbidrag (exklusive återställningsbidrag) inkom till kommunen under 2014?	Hur fördelade sig kommunens beslut om bostadsanpassningsbidrag (exklusive återställningsbidrag) under 2014?	Hur fördelade sig kommunens beslut om bostadsanpassningsbidrag (exklusive återställningsbidrag) under år 2014?	Hur mycket betalade kommunen ut i bostadsanpassningsbidrag (exklusive återställningsbidrag) under 2014?
		Antal beslut med helt bifall	Antal beslut med delvis bifall/delvis avslag	Anges i kr
Arboga	166	157	5	1 787 529
Fagersta	177	130	23	970 560
Hallstahammar	179	175	1	3 728 72
Kungsör	45	38	2	888 054
Köping	267	250	3	2 806 587
Norberg	80	76	1	1 687 42
Sala	178	170	1	3 523 41
Skinnskatteberg	33	49	1	773 000
Surahammar	55	48	2	Saknas
Västerås	1456	1333	21	35 848 000
Totalt länet	2636	2426	60	51 943 85

Källa: BME

8 Bostadsbyggandet

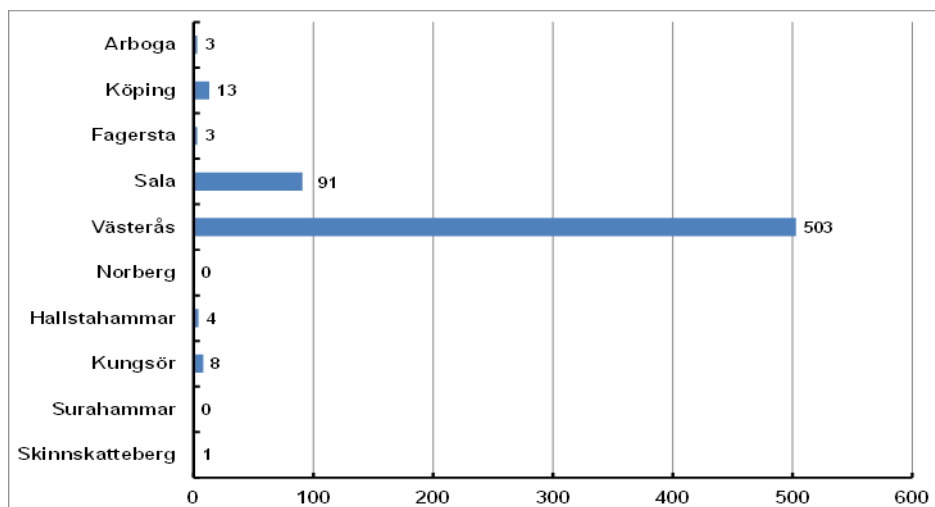
Av Västmanlands tio kommuner är det sju kommuner som kommer påbörja nybyggnation av bostäder och/eller ändring under 2015 och/eller 2016. De sju kommunerna är Arboga, Hallstahammar, Kungsör, Köping, Sala, Surahammar och Västerås. I Fagersta, Norberg och Skinnskatteberg finns idag inga indikationer på nybyggnationer enligt respektive kommuns kännedom.



Källa: SCB

Figuren indikerar nybyggnation i Västmanlands län i form av färdigställda bostäder. Hela länets bostadsbyggande ska uppgå till minst 1000 bostäder per år till 2020. Att målet inte uppnås blir tydligt av figuren liksom att nyproduktion av bostäder är koncentrerad till Västerås kommun.

Antal byggda bostäder 2014



Källa: SCB

Se bilaga 3 & 4 för kommunens bedömning av påbörjande för år 2015 – 2016

I bilaga 5 redovisas kommunernas bedömning av begränsande faktorer för bostadsbyggande i resp. kommun. De tre främsta faktorerna är höga produktionskostnader, svårighet med finansiering och låga priser på andrahandsmarknaden.

9 Hemlöshet

Tryggheten i att ha en ordnad bostad är en förutsättning för mycket i det dagliga livet. En god livskvalité med god livsmiljö är en förutsättning för människans drivkraft och en grund för individens medverkan och delaktighet i samhället. I Länsstyrelsens arbete med utestängande från bostadsmarknaden fastslås att Hemlösheten- är en fråga om brist på bostäder.

[http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/nyheter/2015/Lans S_Hemlosrapport_1501.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/nyheter/2015/Lans_S_Hemlosrapport_1501.pdf)

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen med målet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens uppdrag handlar om insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan så att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden.

Även Länsstyrelsen har en viktig roll i arbetet och arbetar nu med ett ettårigt regeringsuppdrag för att motverka utestängning från bostadsmarknaden. En del av arbetet har inneburit att studera de ägardirektiv som finns mellan kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen. Av länets tio kommuner har sju kommuner utfärdat ägardirektiv för sina allmännyttiga kommunala bostadsbolag. De sju kommunerna är: Köping, Sala, Arboga, Surahammar, Kungsör, Hallstahammar och Västerås. Den huvudsakliga förklaringen till att de tre resterande kommunerna, Skinnskatteberg, Fagersta och Norberg inte har ägardirektiv är att det kommunala allmännyttiga boståndsbeståndet inte står skrivet under ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag. Länsstyrelsen har fokuserat på sociala frågor i granskningen av ägardirektiven. Av ägardirektiven som finns framgår att samtliga uttalar en syn där de kommunala bostadsbolagen har ett ansvar för att främja bostadsförsörjningen i respektive kommuner. Gällande hyresnivåer skiljer sig ägardirektiven åt. Några skriver att de ska erbjuda konkurrenskraftiga hyresnivåer andra ska erbjuda rimliga eller prisvärda hyresnivåer. I flera ägardirektiv omnämns inte hyresnivåerna. Under hösten 2015 kommer Länsstyrelsen att genomföra ett seminarium inom ramen för regeringsuppdraget. Syftet är att skapa kunskap och föra dialog.

10 Nyanlända

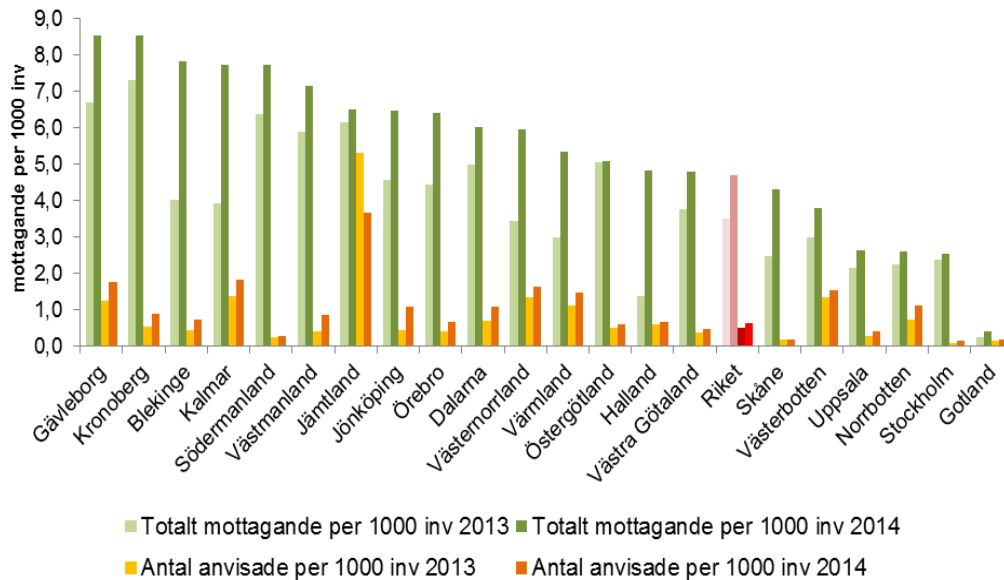
Länsstyrelsen har sedan 1 juli 2007 ett uppdrag att verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna för mottagande och bosättning av nyanlända. Samtliga kommuner i länet har en överenskommelse om mottagande av nyanlända sedan 2011. Antalet platser i överenskommelserna har minskat jämfört med tidigare år. Detta beror på att nästan samtliga överenskommelser omförhandlades till att omfatta enbart anvisningsbara platser, det vill säga platser som kommunen ställer till förfogande för personer som behöver hjälp med ett boende när de fått uppehållstillstånd. De tidigare överenskommelserna omfattade även platser för personer som beräknades flytta in till kommunerna på egen hand.

Prognosen eller länstalet för Västmanland var 2 409 platser varav 722 för det aktiva mottagande på anvisning. Länsstyrelsen har tecknat överenskommelse med länets kommuner med 328 platser varav 308 ska finnas för mottagande på anvisning.

Under 2014 har totalt 1 869 nyanlända invandrare bosatt sig i länet. Länet har ett högt mottagande i relation till länets befolkning och ligger på sjätte plats i landet på antal mottagna nyanlända per tusen invånare.

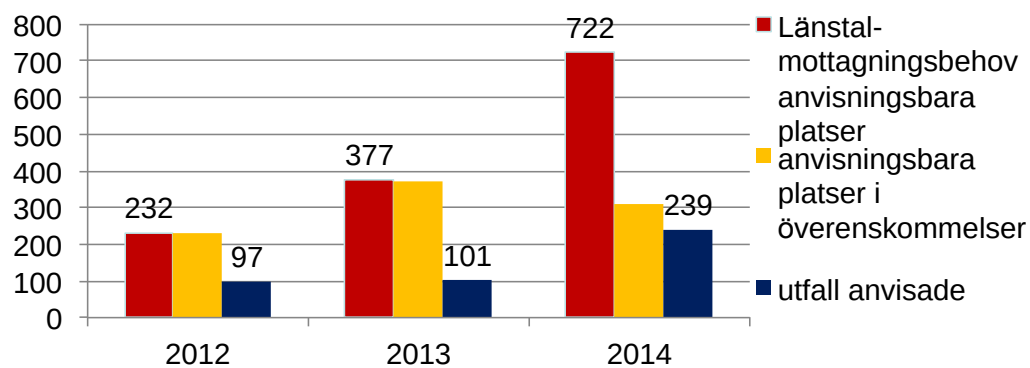
Mottagande på anvisad plats har mer än fördubblats från 2013 till 2014. Under 2014 har 238 personer tagits emot på anvisad plats i länets kommuner. Länets kommuner har arbetat aktivt med att uppnå sina åtaganden i enlighet med gällande överenskommelser och bidragit till en måluppfyllelse på 77 procent vilket är betydligt högre än år 2013. Samtidigt innebär detta att trots att länets kommuner haft ett högt mottagande och ökat andelen mottagna på anvisning, så har det inte motsvarat behovet. Behovet på anvisningsbara platser var 722, överenskomna platser var 308 och av dem omsattes 238 i faktiskt mottagande.

Flyktningmottandet i landet - Länsvis



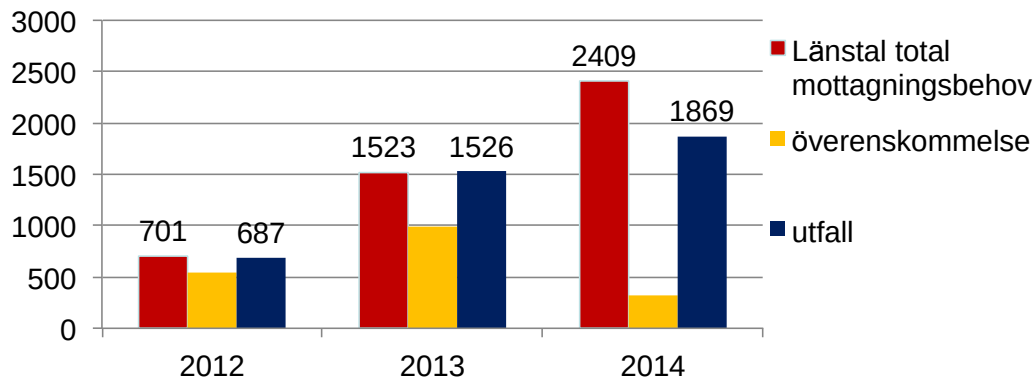
Källa: Migrationsverket

Mottagandet på anvisning, 2012-, 2013-, och 2014



Källa: Migrationsverket

Prognos och utfall totala mottagandet 2012, 2013, 2014

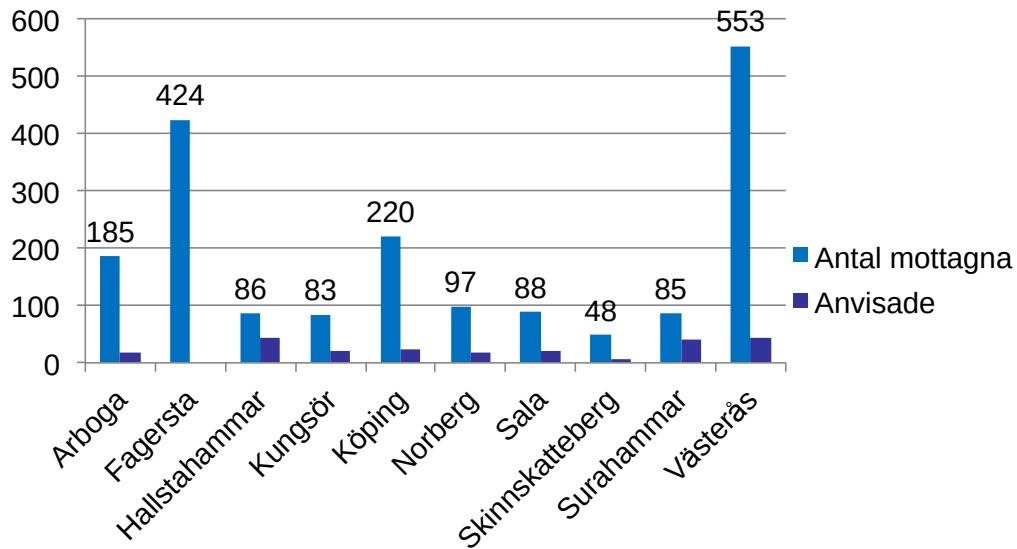


Källa: Migrationsverket

Samtliga kommuner i länet anger bostadsbristen som den avgörande orsaken till att mottagningskapaciteten inte motsvarar de nationella behoven av platser för mottagande av nyanlända på anvisning. Samtidigt som kommunerna saknar tillgång till bostäder för mottagande av nyanlända finns det privata hyresevärdar som hyr ut bostäder till Migrationsverket vilka i sin tur nyttjas som asylboenden.

I slutet på 2013 och början av 2014 öppnades ett flertal nya anläggningsboenden i Västmanland med sammanlagt ca 1 500 platser. Enligt statistiken finns det ca 2 500 asylsökande som är inskrivna inom Migrationsverkets system och boende i länet. En klar majoritet bor på Migrationsverkets anläggningsboenden medan cirka 20 procent bor hos vänner och släktingar i någon av länets kommuner.

Flyktingmottagande 2014 i Västmanland



Källa: Migrationsverket

Ensamkommande barn

1 januari 2014 hade samtliga kommuner i länet en överenskommelse om mottagande av ensamkommande barn. I slutet av året hade nio av länets tio kommuner tecknat överenskommelser motsvarande sitt fördelningstal. I dialog med kommunerna framgår det att bristen på lämpliga lokaler för nya boenden för ensamkommande barn samt tillgång på små lägenheter försvårar kommunernas möjlighet att öka kapaciteten som motsvarar behoven.

11 Bilagor

11.1 Bilaga 1; Kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden			
Hur bedömer du för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?			
	I kommunen som helhet	På centralorten/innerstan	I kommunens övriga delar
Arboga	Balans	Balans	Balans
Fagersta	Balans	Underskott	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Balans
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Balans
Skinnskatteberg	Balans	Underskott	Balans
Surahammar	Balans	Underskott	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott
Totalt länet	I kommunen som helhet	På centralorten/innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	5	9	3
Balans	4	1	7
Överskott	0	0	0

Källa: BME

11.2 Bilaga 2; Kommunens bedömning av läget om fem år

Läget på bostadsmarknaden			
Hur bedömer du kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?			
	I kommunen som helhet	På centralorten/innerstan	I kommunens övriga delar
Arboga	Balans	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Balans
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Balans
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Underskott
Surahammar	Balans	Underskott	Balans
Västerås	Balans	Balans	Balans
Totalt länet	I kommunen som helhet	På centralorten/innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	6	8	4
Balans	4	2	5
Överskott	0	0	0

Källa: BME

11.3 Bilaga 3; Förväntad utveckling av bostadsmarknadsläget

Bostadsmarknadsläget i kommunen 2015				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling till 2020
Arboga	Balans	Balans	Balans	Balans
Fagersta	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Skinnskatteberg	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Surahammar	Balans	Underskott	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Balans

11.4 Bilaga 4; Studentbostäder

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper									
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning									
Huruvida kommunen bedömer läget för studenter på bostadsmarknaden?				Vad beror underskottet på bostäder för studenter på?					
	Underskott	Balans	Överskott	De lediga bostäderna är för stora för flesta studenthushåll	De lediga bostäderna är för dyra för studenter	Det finns för få lägenheter	De lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter	Det finns generellt få lediga bostäder	Annat, nämligen:
Arboga	x					x		x	
Fagersta		x							
Hallstahammar	x							x	
Kungsör		x							
Köping	x							x	
Norberg	x			x		x			
Sala	x							x	
Skinnskatteberg									
Surahammar		x							
Västerås	x							x	
Totalt länet	6	3	0	1	0	2	0	5	

Källa: BME

11.5 Bilaga 5; Särskilda boendeformer för äldre

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper								
Särskilda boendeformer för äldre								
Fördela antalet särskilda boenden för äldre som kommer att påbörjas enligt kommunens bedömning under 2015 respektive 2016 med hänsyn till planlägen, projektering och marknadsförutsättningar								
	Förväntat påbörjade 2015				Förväntat påbörjade under 2016			
	Hyresrätter privata hyresvärdar	Hyresrätter allmännyttan	Kommun eller landsting	Nettotillskott genom ändring av byggnad	Hyresrätter privata hyresvärdar	Hyresrätter allmännyttan	Kommun eller landsting	Nettotillskott genom ändring av byggnad
Arboga				1				
Fagersta				1				
Hallstahammar			1	25				
Kungsör								
Köping								
Norberg								
Sala								
Skinnskatteberg								
Surahammar				7			20	
Västerås		30						
Totalt länet	0	30	1	34	0	0	20	0

Källa: BME

11.6 Bilaga 6; Särskilda boendeformer för äldre om 2 resp.5 år

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper				
Särskilda boendeformer för äldre				
	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...			
	...om 2 år?		...om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Arboga		x	x	
Fagersta		x		x
Hallstahammar	x			x
Kungsör	x		x	
Köping	x			x
Norberg		x	x	
Sala		x		x
Skinnskatteberg		x	x	
Surahammar		x		x
Västerås		x		x
Totalt län	3	7	4	6

Källa: BME

11.7 Bilaga 7; Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper								
Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning								
Fördela antalet bostäder för personer med funktionsnedsättning där arbete kommer att påbörjas enligt kommunens bedömning under 2015 respektive 2015 med hänsyn till planlägen, projektering och marknadsförutsättningar								
	Förväntat påbörjade 2015				Förväntat påbörjade under 2016			
	Hysesrätter privata hyresvärdar	Hysesrätter allmännyttan	Kommun eller landsting	Nettotillskott genom ändring av byggnad	Hysesrätter privata hyresvärdar	Hysesrätter allmännyttan	Kommun eller landsting	Nettotillskott genom ändring av byggnad
Arboga	5							
Fagersta								
Hallstahammar								
Kungsör								
Köping				5				
Norberg								
Sala								
Skinnskatteberg			5					
Surahammar								
Västerås	2		6				8	
Totalt länet	7	0	11	5	0	0	8	0

Källa: BME

11.8 Bilaga 8; Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning om 2 resp. 5 år

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper				
Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning				
	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...			
	...om 2 år?		...om 5 år?	
	Ja	Nej	Ja	Nej
Arboga		x		x
Fagersta	x		x	
Hallstahammar	x		x	
Kungsör	x		x	
Köping	x		x	
Norberg		x	x	
Sala		x		x
Skinnskatteberg		x	x	
Surahammar		x		x
Västerås		x		x
Totalt län	4	6	6	4

Källa: BME

Ingår i Länsstyrelsens rapportserie
ISSN 0284 - 8813

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

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