



Länsstyrelsen
Västmanlands län

AVDELNINGEN FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Bostadsmarknadsanalys 2018

Västmanlands län

Juni 2018

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2018:09

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2018

Författare: Victor Zakrisson

Projektgrupp: Mats Eriksson, Daniel Gamboa Esquivel, Victor Zakrisson

Länsstyrelsen i Västmanlands Län

Diarienummer: 405-2961-2018

Kartmaterial: Caroline Sindemark

Förord

Bostadsförsörjning är centrala frågor i samhället och av stor betydelse när det gäller möjligheten till regional utveckling och tillväxt. Dessutom är frågorna oftast tätt förknippade med en fungerande arbets- och studiemarknad med hög tillgänglighet.

Bostadsmarknadsanalysen för Västmanlands län är en viktig del bland Länsstyrelsens uppdrag och arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Den är också en viktig del i det interna arbetet för att genomföra tillägget i länsstyrelseinstruktionen (2007:825) från 2017 om att ”Länsstyrelsen ska i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses”.

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska Länsstyrelsen årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket.

Med anledning av detta tar Länsstyrelsen med hjälp av kommunerna i länet årligen fram en bostadsmarknadsrapport. Rapporten grundar sig därför huvudsakligen på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och som länsstyrelserna sammanställer. I årets bostadsmarknadsanalys lyfts också utmaningarna med bostadsförsörjningen för särskilda grupper, där kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt strategiskt dokument för att på lång sikt säkra bostadsförsörjningen för alla länets invånare. Som kunskapsunderlag och stöd för kommunernas arbete med att ta fram och uppdatera riktlinjer för bostadsförsörjning beskrivs i rapporten några viktiga förutsättningar avseende demografi, infrastruktur, pendling och prisutveckling för bostäder i länet.

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

Minoo Akhtarzand

Landshövding Västmanlands län

Innehåll

Sammanfattning	6
2 Inledning	9
3 Bakgrund.....	10
3.1 Demografi	10
3.2 Infrastruktur och pendling.....	14
4 Läget på bostadsmarknaden	18
4.1 Allmänt.....	18
4.2 Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper.....	21
5 Bostäder och bostadsbyggande	29
5.1 Prisutveckling bostäder.....	29
5.2 Bostadsbyggande i länet 2017	30
5.3 Boverkets reviderade prognos för byggbehov till 2025	32
5.4 Allmännyttan	32
5.5 Kommunernas bedömning av behov av bostäder	33
5.6 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2017-2018	34
5.7 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	36
5.8 Statliga stöd för bostadsbyggande	38
6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	39
6.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen	40
6.2 Ägandedirektiv till allmännyttan.....	42
6.3 Samverkan inom och mellan kommuner	42
6.4 Förmedling av bostäder	43
6.5 Kommunala hyresgarantier och bostadsbidrag	43
6.6 Riktlinjer för markanvisning	44
7 Slutsatser	47

Sammanfattning

- **Befolkningen ökar i Västmanland**

Befolkningen ökar i Västmanland, under 2017 med ca 1,3% vilket är mer än de senaste åren. Ökningen i länet är i linje med rikets ökning av befolkningen som också den låg på ca 1,3 % 2017. I Västmanland ökade antalet män mer än kvinnor under 2017, också i förhållande till riket. I länet ökar också försörjningskvoten, i Västmanland mer än för genomsnittet i riket. I likhet med föregående år hade två av kommunerna i länet en negativ befolkningsutveckling (-0,2 %) medans övriga hade en positiv utveckling.
- **Bostadsbrist i länet som helhet**

Det råder fortsatt brist på bostäder i större delen av länet. Skinnskatteberg uppger, i likhet med 2016, att det råder balans på bostadsmarknaden. För övriga kommuner råder en generell brist på bostäder. Under det senaste året har trenden kring utvecklingen i kommunernas övriga delar brutits. Fem kommuner anger en brist utanför centralorten, fyra balans och en kommun överskott, tillskillnad från föregående år då sju kommuner uppgav underskott och två kommuner balans.
- **Bostadsbyggandet ökar kraftigt i länet**

Antalet färdigställda bostäder i länet ökade från 584 år 2015 till 958 år 2016 och 1 104 färdigställda bostäder under 2017. Det ligger något över det regionala utvecklingsprogrammets mål om 1 000 färdigställda bostäder i länet per år fram till 2020 för året. Antalet påbörjade ökade kraftigt under 2017, ungefär 1 900 nya lägenheter påbörjades länet enligt SCB, vilket är ca 60 % mer än under 2016.
- **Det behövs bostäder för alla, särskilt för vissa grupper**

Det råder generellt underskott på bostäder för särskilda grupper, ett underskott som ökat i länet det senaste året. Det rådet ett generellt underskott av bostäder, som försvårar bostadsförsörjningen för särskilda grupper ytterligare.
- **Höga produktionskostnader och brist på attraktiv planlagd mark är hinder för bostadsbyggande**

Buller, överklagande av detaljplaner och konflikt med övriga allmänna intressen inom PBL är inte begränsande faktorer i länet som helhet. Däremot är höga produktionskostnader, brist på attraktiv planlagd mark, brist på intresse från byggherrar att bygga och svårigheter för privatpersoner att få lån faktorer som begränsar bostadsbyggandet i länet 2017.
- **Ökad aktivitet i framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning**

Totalt anger nio kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjning, varav sju av länets tio kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjning

antagna i kommunfullmäktige 2014 eller senare. Gällande användandet av riktlinjer för markanvisning är det ett område som utvecklats väl sedan förra omgången då det undersöktes 2016. 2016 uppfyllde en av länets kommuner kraven i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, och 2018 anger fem kommuner att de uppfyller samtliga villkor i lagen.

- **Råd och information**

Resultatet av bostadsmarknadsenkäten presenteras traditionellt vid plan- och byggträffar som Länsstyrelsen anordnar för kommunernas tjänstemän inom plan- och bygg. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter avseende bostadsfrågor och bostadsförsörjning i planarbeten, översikts- och detaljplaner, samt för dialog och lämnar yttranden kring bostadsförsörjningsprogram.

- **Underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning**

Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt för att utveckla arbetet med att lämna råd och information samt formerna för mellankommunal samverkan kring bostäder och bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer påtalar Länsstyrelsen också behov och möjlighet till samverkan mellan kommuner och bidrar med regionala perspektivet. Länsstyrelsen skulle kunna ha en mer aktiv roll avseende råd och information, till exempel inom områden som inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga grupper.

2 Inledning

Länsstyrelsen har uppdraget¹ att varje år analysera bostadsmarknaden i länet och redovisa analysen i en rapport till Boverket. Förutom den regionala bostadsmarknadsanalysen ska rapporten även innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar samt hur länsstyrelsen arbetar med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen².

Denna rapport grundar sig på de svar som kommunerna lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Organisatorisk tillhörighet och funktion hos den eller de som besvarar enkäten i respektive kommun skiljer sig åt mellan kommunerna, liksom system för att samla in och tolka information som kommunerna använder sig av. I rapporten beskrivs situationen på bostadsmarknaden i Västmanlands län. Viktiga underlag till analysen är förutom information från bostadsmarknadsenkäten 2018, även information kring bostadsbyggande från SCB, slutrapporteringen av regeringsuppdraget till Länsstyrelserna ”Att underlätta inträde på bostadsmarknaden” samt dialoger med kommunerna.

För årets bostadsmarknadsanalys har särskilda grupper riktats extra uppmärksamhet.

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

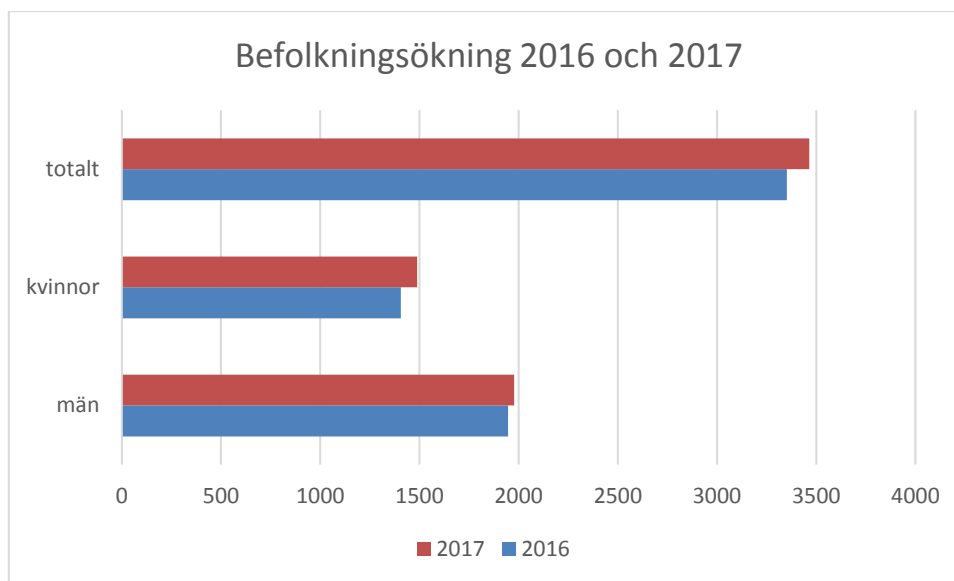
¹ Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

3 Bakgrund

3.1 Demografi

Västmanlands befolkning uppgick i slutet av 2017 till 271 117 personer. Det innebär en ökning på 3 466 personer (ca 1,3 %) jämfört med 2016, vilket innebär att befolkningsutvecklingen i länet fortsätter öka i förhållande till tidigare år. Antalet män ökade mer än antalet kvinnor i länet. Under 2017 ökade Sveriges befolkning med 125 089 personer under 2017 till 10 120 242 (ca 1,3%) personer, enligt SCB, vilket är en lägre tillväxt än året innan för riket som helhet.



Figur 3.1.1 Befolkningsökning i Västmanlands län 2016 och 2017, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor. Källa SCB

Befolkningsökningen berodde delvis på ett positivt födelsenetto och flyttnetto, där flyttnettot mellan inrikes vände till en positiv trend 2017 från att ha varit negativt 2016, se tabell 3.1.1. Under 2017 föddes totalt 3 075 barn i länet, en ökning med ca 3,4 % från 2016, samtidigt som 2 670 personer avled.

Under 2017 flyttade 8 368 personer till Västmanland och 7 879 flyttade till andra län vilket ger ett positivt flyttnetto mellan län på 489 personer, i jämförelse med ett negativt flyttnetto till Västmanland från övriga län med 43 personer 2016.

3 194 personer flyttade till länet från andra länder under 2016, en minskning med ca 19,5% jämfört med 2016, och 718 personer flyttade till andra länder.

Tabell 3.1.1 Befolkningsökning i Västmanlands län 2017 fördelat på födelsenetto och flyttnetto. Källa SCB

Födelsenetto (antal personer)			Flyttnetto övriga län (antal personer)			Flyttnetto utrikes (antal personer)		
Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
121	230	351	171	318	489	1143	1333	2476

I Västerås huserar drygt hälften av länets invånare och det var också där den största ökningen skedde i antal personer, ca 2 700. Kungsör stod för den största ökningstakten om ca 2 %, därefter Västerås som ökade ca 0,5% mer än ökningstakten i riket om 1,3%, där ökningstakten sjunkit från 2016 års nivå på 1,5%. Sala hade under 2017 en befolkningsökning om 1,2%, strax under den för riket och för hela länet om 1,3%. Ökningstakten i länet höll sig på samma nivå som 2016, vilket innebär att Västmanlands befolkningsökning år 2017 är jämförbar med rikets. Två kommuner hade negativ befolkningsutveckling till i likhet med 2016 då.

Tabell 3.1.2 Befolkningen i Västmanlands län 2015 och 2016 fördelat per kommun. Källa SCB

Kommun	Befolkning 2016	Befolkning 2017	Förändring (antal)	Förändring (procent)	Förändring kvinnor (procent)	Förändring män (procent)
Arboga	13 903	13 934	31	0,2	0,4	0,1
Fagersta	13 445	13 415	-30	-0,2	-0,5	0
Hallstahammar	15 843	15 998	155	1	0,9	1,1
Kungsör	8 432	8 603	171	2	1,6	2,5
Köping	25 950	26 116	166	0,6	0,4	0,9
Norberg	5 795	5 796	1	0	0	0
Sala	22 353	22 631	278	1,2	0,9	1,4
Skinnskatteberg	4 429	4 431	2	0	1	-0,9
Surahammar	10 059	10 037	-22	-0,2	-0,2	-0,2
Västerås	147 420	150 134	2 714	1,8	1,6	2
Västmanland	267 629	271 117	3466	1,3	1,1	1,5
Riket	9 995 153	10 120 242	125 089	1,3	1,1	1,4

Befolkningsstruktur

SCBs befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 0-19 år och 20-64 år är något lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2016, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre är högre. Andelen äldre har dessutom ökat från 2016 och andelen yngre har minskat i länet. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten³ (kvoten) ökar. Kvoten är ett mått på hur många

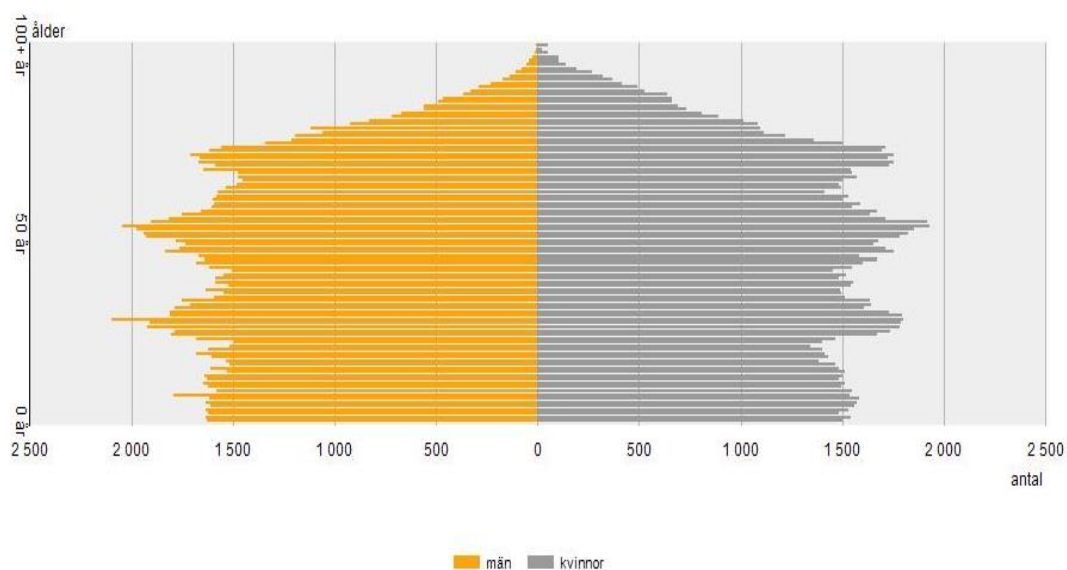
³ Den demografiska försörjningskvoten (f) beräknas som summan av antal personer 0-19 år (X) och antal personer 65 år och äldre (Y), dividerat med antalet personer 20-64 år (Z) och multiplicerat med 100. $f = ((X+Y)/Z) * 100$. Räknet på detta sätt tar uträkningen ej hänsyn till de i åldrarna 20-64 som står utanför arbetsmarknaden.

yngre och äldre det finns i förhållande till antal personer i de mest yrkesaktiva åldrarna 20-64 år. Ju högre kvoten är desto större blir försörjningsbördan för de som är mellan 20-64 år.

Andelen i arbetsför ålder har sjunkit i Västmanland under året i snabbare takt än i riket som helhet. För just Västmanland är en av förklaringarna att den åldersgrupp som nu är på väg mot pensionsålder är större i antal än den grupp som är på väg in i arbetsför ålder, se befolkningspyramid (figur 3.1.2).

Tabell 3.1.3 Folkmängd i Västmanlands län och riket 2017, fördelat per åldersgrupp. Källa SCB

Åldersgrupp (år)	Västmanlands län				Riket	
	Antal personer		Andel personer (%)		Andel personer (%)	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0-19	29 953	32 372	11,1	11,9	11,2	12
20-64	73 071	76 725	27	28,2	28	29,1
65-	31 580	27 394	11,7	10,1	10,6	9,2
Totalt	134 604	136 513	49,7	50,3	49,8	50,2



Figur 3.1.2 Befolkningspyramid, visar åldersfördelning i antal människor per år för Västmanlands län 2017. Källa SCB

Tabell 3.1.4 Demografiska försörjningskvoten 2017 i kommunerna i Västmanlands län, samt i riket. Källa SCB

Kommun/Region	Antal 0-19 år och 65+	Antal 20-64 år	Försörjningskvot
Arboga	6 557	7 377	88,9
Fagersta	6 253	7 162	87,3
Hallstahammar	7 538	8 460	89,1
Kungsör	4 113	4 490	91,6
Köping	12 057	14 059	85,8
Norberg	2 788	3 008	92,7
Sala	10 625	12 006	88,5
Skinnskatteberg	2 172	2 259	96,2
Surahammar	4 830	5 207	91,8
Västerås	64 366	85 768	75
Västmanlands län	121 321	149 796	81
Riket	4 345 661	5 774 581	75,3

Mellan 2010 och 2016 visar SCBs befolkningsstatistik att den kvoten har ökat med 4,4 enheter i Västmanlands län, jämfört med 3,1 i riket. Mellan 2016 och 2017 har kvoten fortsatt öka för länet med 1,1 enheter och 0,8 enheter för riket, vilket är en snabbare takt än vid föregående års analyser. De kommuner vars kvot ökade som mest mellan 2010 och 2017 är Skinnskatteberg (+14,3), Norberg (+12), Surahammar (+11,1) och Kungsör (+9,9).

Västmanlands län hade 2017 en kvot på 81 vilket innebär att det per 100 personer i de mest yrkesverksamma åldrarna finns 81 personer som var yngre eller äldre än 20-64 år. Vid samma tidpunkt var kvoten för riket som helhet 75,3.

Nio av länets kommuner har en kvot som ligger högre än riket. Högst är kvoten i Skinnskatteberg (96,2), Norberg (92,7), Surahammar (91,8) och Kungsör (91,6). Lägst är den i Västerås där kvoten är 75, det vill säga något lägre än rikssnittet. I Surahammar och Västerås steg kvoten långsammare än rikssnittet på 0,8 under 2017.

Tabell 3.1.5 Demografiska försörjningskvotens förändring mellan 2010, 2016 och 2017 i Västmanlands län och riket. Källa SCB

Kommun/Region	Försörjningskvot		
	2010	2016	2017
Arboga	85,3	87,7	88,9
Fagersta	80,3	86,2	87,3
Hallstahammar	82,4	87,7	89,1
Kungsör	81,7	88,5	91,6
Köping	77,9	84,1	85,8
Norberg	80,7	88,5	92,7
Sala	78,9	86,1	88,5
Skinnskatteberg	81,9	94,8	96,2
Surahammar	80,7	91,2	91,8
Västerås	71,5	74,5	75
Västmanlands län	75,5	79,9	81
Riket	71,4	74,5	75,3

3.2 Infrastruktur och pendling

Infrastruktur

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

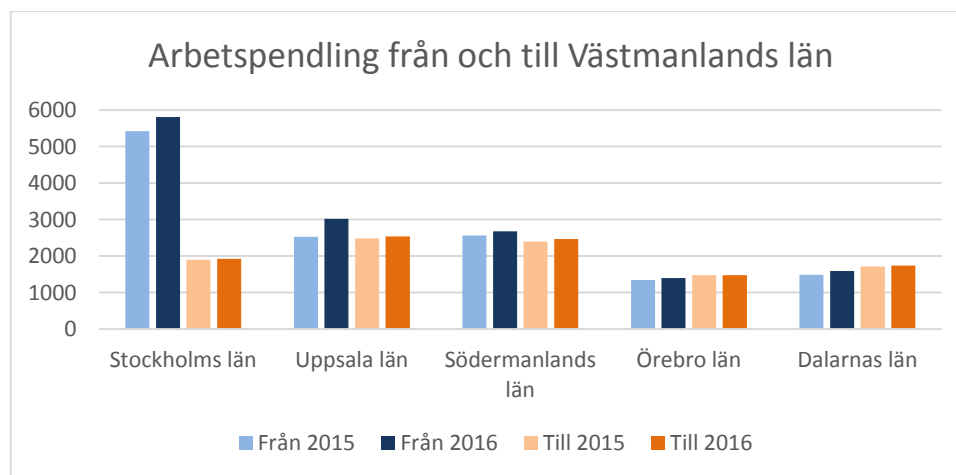
En viktig förutsättning för en fortsatt utveckling av näringslivet i länet, samt efterfrågade boendemiljöer är effektiva och robusta person- och godstransporter. Såväl kompetens som arbetsgivare finns många gånger utom länet och utom landet, det är därför av stor vikt att ha fungerande infrastruktur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

Under hösten 2016 fastställdes en storregional systemanalys⁴ fram inom ramen för En Bättre Sits, som koordinerats av Mälardalsrådet, samverkansorganisationen mellan kommunerna och landstingen/regionerna i Stockholm-Mälardalenregionen. Den gemensamma planen för framtida infrastruktur och transporter innehåller konkreta förslag för hur regionen fram till 2030 ska kunna möta ökad befolkningstillväxt och arbetsmarknadens krav. En av målsättningarna som tas upp i planen är bland andra att skapa ett transportsystem där flerkärnighet och en förstordad arbetsmarknad främjar regional utveckling.

Det finns en länstransportplan, som sträcker sig från 2014-2025. En ny länstransportplanen för perioden 2018-2029 är under framtagande av Region Västmanland. I revideringen kommer ett större fokus läggas på hållbart resande som bland annat inkluderar kollektivtrafiken. Det finns i samrådsversionen av planen bl.a. förslag på namnsatta åtgärder och brister.

Pendling

Såväl in- som utpendling har under 2016 fortsatt att öka. Enligt statistik från SCB över antalet förvärvsarbetande pendlare har antalet pendlare ut från länet ökat med 1 155 personer mellan 2015 och 2016⁵, samtidigt som antalet pendlare in till länet ökat med 164 personer. Det är mot Uppsala och Stockholms län pendlingen ökat som mest från Västmanland, med ca 459 respektive 381 personer, följt av Södermanland (117), Dalarna (111) och Örebro (51). Största ökningen med pendlare till Västmanland har skett från Södermanlands (64) och Uppsala (53) län, därefter Stockholm (28), Dalarna (19) och Örebro där det inte skedde någon ökning 2016 (0).



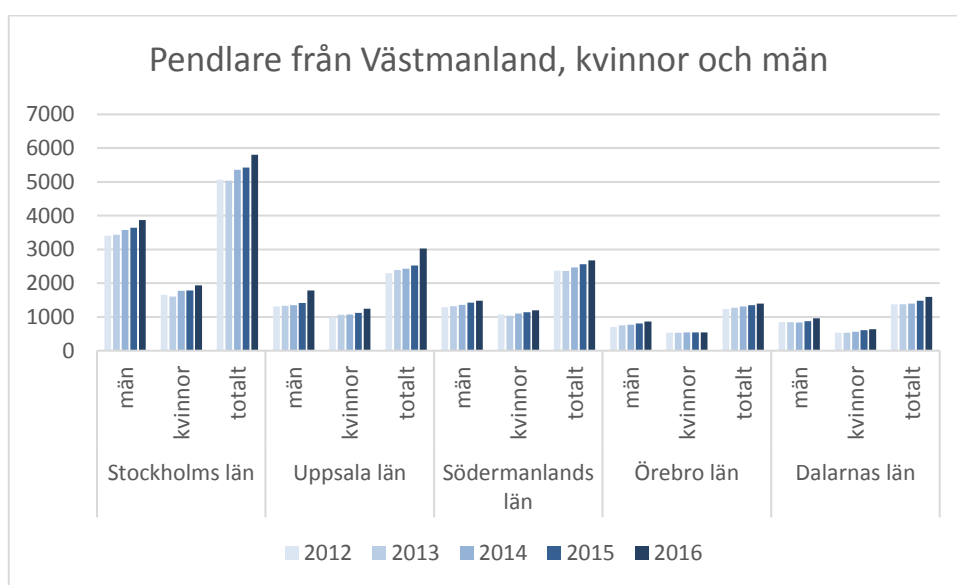
Figur 3.2.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgräns år 2015 och 2016. Källa: SCB

⁴ En Bättre Sits – Storregional systemanalys, Gemensamma prioriteringar för transportinfrastrukturen i sju län: Stockholm, Uppsala, Västmanland, Örebro, Sörmland, Östergötland och Gotland.

⁵ Statistiken kring pendling över länsgräns inkluderar in- och utpendling från Västmanland till Uppsala, Södermanland, Dalarna, Stockholm och Örebro län.

Under senaste perioden med kontinuerligt ökad utpendling från Västmanland har trenden varit att utpendling ökar i snabbare takt än inpendlingen till länet.

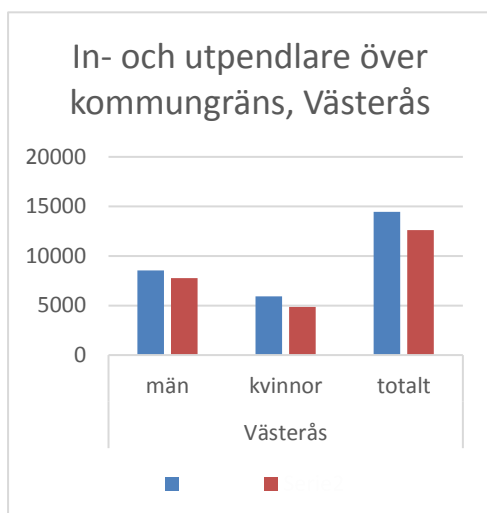
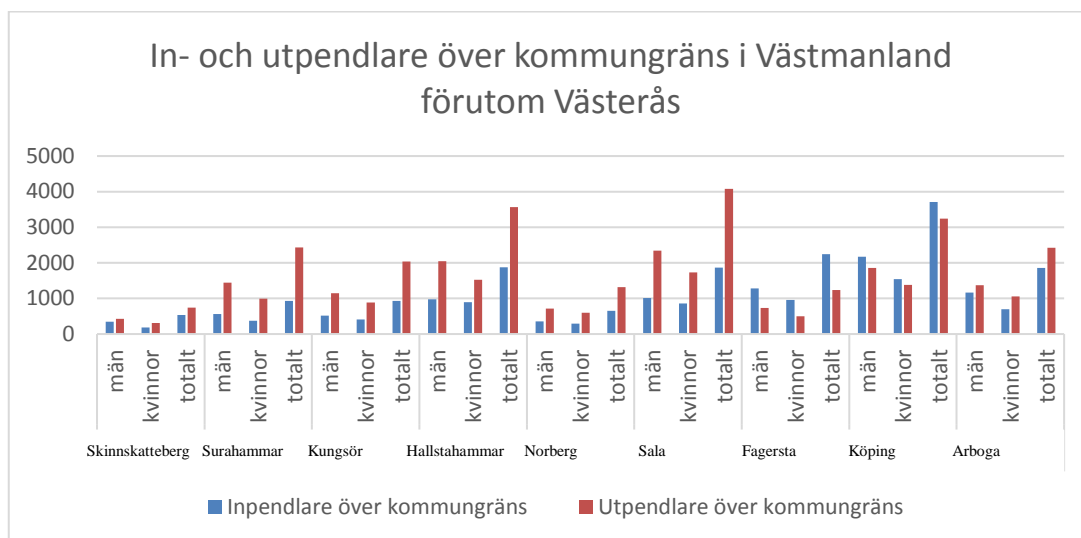
Män pendlar i större utsträckning än kvinnor, detta gäller både inom länet och till omgivande län. Antalet kvinnor och män som pendlar över länsgränsen ökade till samtliga omkringliggande län förutom till Örebro, dit andelen kvinnor var oförändrad 2016 i förhållande mot 2015. Procentuellt ökade antalet utpendlande män mer än antalet utpendlande kvinnor från länet under 2016. Detta gäller för utpendlande till samtliga län. Utmärkande siffror för 2016 var att andelen män som pendlar från Västmanland ökade markant till Uppsala och Dalarna. Till Dalarna var siffrorna föregående år det motsatta, att andelen kvinnor som pendlade dit ökade i större del, såväl procentuellt som faktiska tal.



Figur 3.2.2 Antal kvinnor och män som pendlar ut från Västmanland 2012, 2013, 2014, 2015 och 2016. Källa: SCB

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

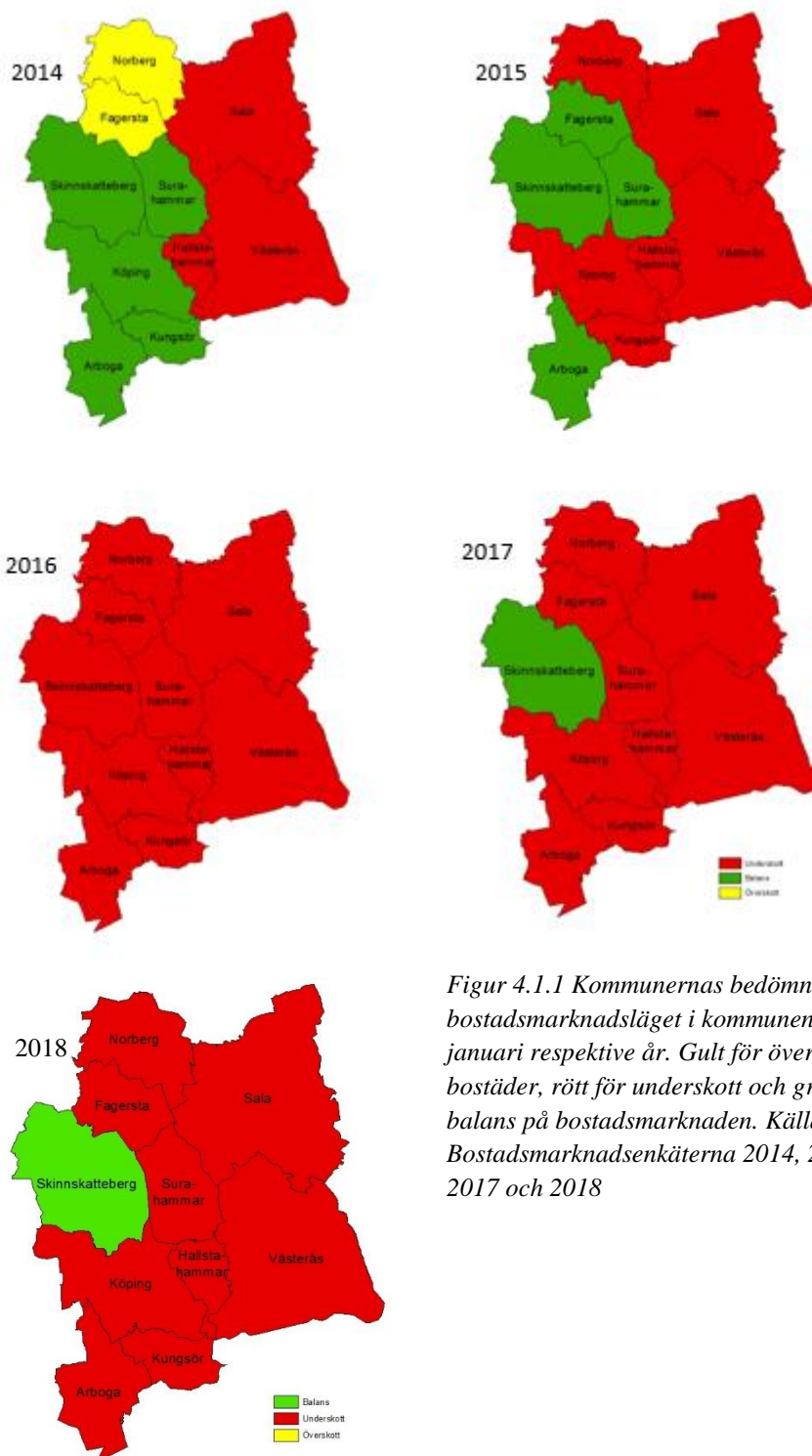
För Hallstahammar, Sala, Norberg, Kungsör och Surahammar gäller för 2016 att andelen inpendlare till kommunen är ungefär hälften, eller mindre än hälften av andelen utpendlare.



Figur 3.2.3 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västmanlands läns kommuner förutom Västerås, uppdelat mellan kvinnor och män 2016. Källa SCB

4 Läget på bostadsmarknaden

4.1 Allmänt



Figur 4.1.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Gult för överskott av bostäder, rött för underskott och grönt visar balans på bostadsmarknaden. Källa: Bostadsmarknadsenkäterna 2014, 2015, 2016, 2017 och 2018

I 2018 års bostadsmarknadsenkät bedömer nio av länets kommuner att det råder brist på bostäder, både i centralorten och i kommunens övriga delar. Det varierar i kommunerna gällande vad som ingår i den allmänna bristen, exempelvis är det i Kungsör stor brist på lägenheter, bostadsrätter som hyresrätter, där bostadsrättsbeståndet idag är ca 4%. I Köping finns det relativt få små lägenheter i befintliga beståndet samtidigt som andelen ensamhushåll är fler än för rikets genomsnitt. Läget är fortfarande ansträngt i större delen av länet när det kommer till tillgång på bostäder. Läget för centralorterna är i stort sett liknande för respektive kommun som bedömningen för kommunen som helhet.

Under ett dialogmöte med kommunala representanter och regionen den 16 maj 2018 framkom att det i bl.a. Kungsör Sala och Köping är stort tryck och efterfrågan på lediga tomter, få lediga hyresrätter och att köer för att komma åt en ny bostad har växt.

2017 bedömde sju av tio kommuner att det råder underskott⁶ på bostadsmarknaden i kommunens övriga delar. 2018 bedömer fem av tio kommuner att det finns ett underskott av bostäder i kommunernas övriga delar, fyra balans och en överskott.

Tabell 3.1.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunernas centralort/innerstad respektive i kommunens övriga delar i januari 2014, 2015, 2016, 2017. Källa Bostadsmarknadsenkäterna 2014, 2015, 2016, 2017 och 2018.

Kommun	På centralorten/I innerstaden					I kommunens övriga delar				
	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Skinnkatteberg	Balans	Underskott	Underskott		Underskott	Balans	Balans	Balans		Överskott
Surahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Kungsör	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

⁶ Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan, enligt definitionen från bostadsmarknadsenkäten 2018. Med underskott menas att efterfrågan och behovet är större än utbudet och vid överskott avses att det ständigt finns fler lediga bostäder än vad som efterfrågas.

Det varierar i länet om hur bristerna i kommunernas övriga delar ter sig. För Surahammars kommun råder exempelvis en liten brist i Ramnäs tätort, medan det i övriga delar av kommunen råder balans. I Västerås gäller generellt för de mindre orterna, som har brist på bostäder, att bostadsbristen särskilt gör sig påtaglig då boende vill byta bostadstyp.

När kommunerna i enkäten 2018 blickar framåt tre år bedömer åtta av tio kommuner att det kommer råda brist på bostäder i kommunen som helhet. Däremot ser både Surahammar och Skinnskatteberg att det råder balans i kommunen som helhet, medan resten anger brist i bedömningen. I kommunernas övriga delar är bedömningen om 3 år densamma som bedömningen för 2018 i stora drag, Köping, Arboga, Surahammar, Skinnskatteberg och Kungsör anger balans i sin bedömning medan övriga fem kommuner bedömer att det kommer finnas ett fortsatt underskott.

Köpings kommun ser möjlighet att få igång flyttkedjor och därmed skapa rörelse på bostadsmarknaden genom att kunna erbjuda större lägenheter, som alternativ till småhusboende.

4.2 Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper

Bostäder för ungdomar (19-25 år)

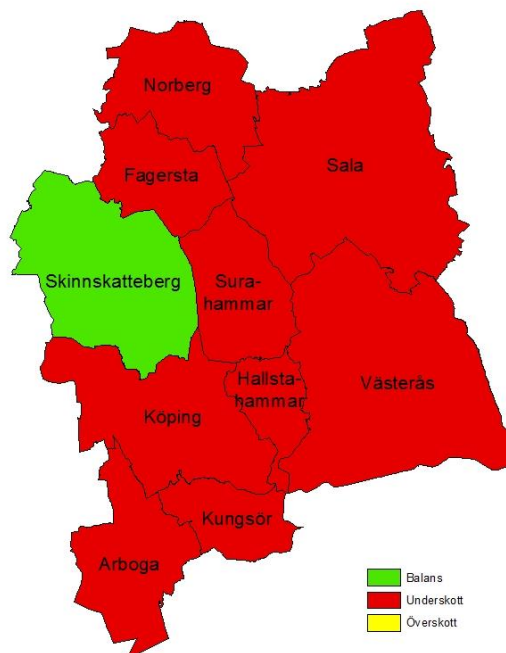
Nio av länets kommuner har angett att det råder brist för gruppen 19-25 år. I Skinnskattebergs kommun bedöms bostadsmarknaden vara i balans för ungdomar. Bedömningen för 2018 är jämförbar med den för 2017.

Av kommuner med brist anger åtta stycken att en generell brist på bostäder är en orsak till bristen för ungdomar, och åtta kommuner anger att det generellt finns för få små lägenheter. Förklaringen med att det finns få små lägenheter har i länet ökat under det senaste året då det i tidigare års enkäter framförallt angetts en generell brist på bostäder som orsak till bristen för ungdomar.

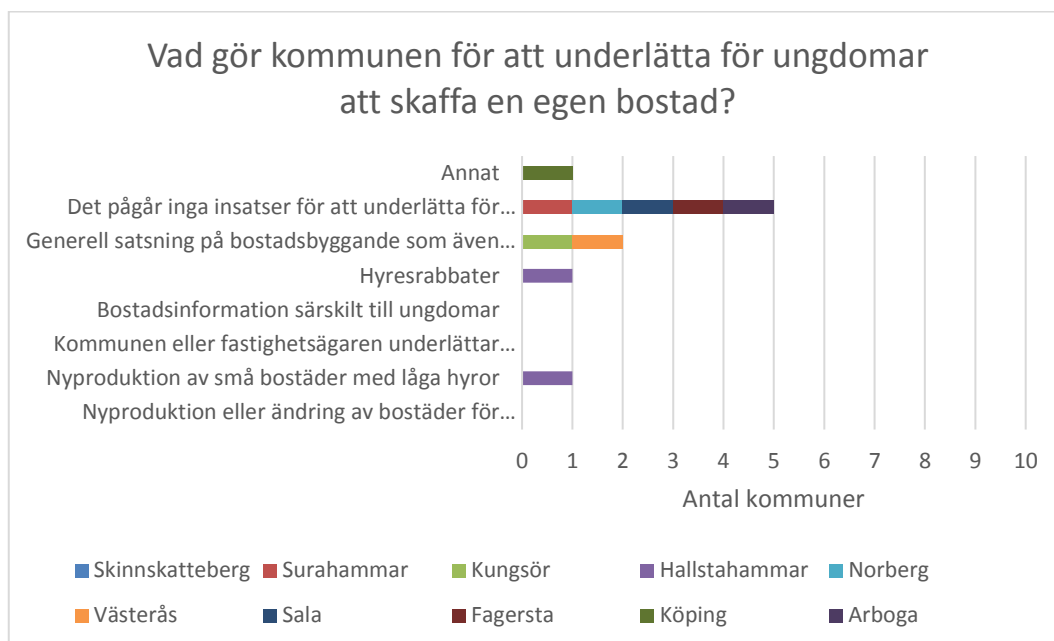
Fem av länets kommuner anger i sina svar att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad, och två kommuner anger att en generell satsning på bostadsbyggandet även kommer att gynna ungdomar. I Köping finns det möjlighet för ungdomar att ställa sig i bostadskö från 16 års ålder, och i Hallstahammar tillämpas hyresrabatter och nyproduktion av små bostäder med låga hyror för att underlätta för ungdomar att ta sig in på bostadsmarknaden.

Köping har 26 särskilda ungdomsbostäder och Hallstahammar 20. I Västerås finns inga bostäder som ständigt hyrs ut till målgruppen ungdomar, men ca var 10 lägenhet som blir ledig i hela beståndet reserveras för ungdomar, en insats som görs vid varje uthyrningstillfälle med lämpliga bostäder.

Under 2018 och 2019 bedömer Västerås stad att 38 särskilda bostäder för ungdomar (bostadsrätter) kommer att börja byggas.



Figur 4.2.1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar i respektive kommun. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018



Figur 4.2.2 Riktade insatser från kommunerna för att underlätta ungdomars möjlighet att skaffa egen bostad. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Bostäder för studenter

Sju av länets tio kommuner anger brist på studentbostäder, två balans och en överskott. Av de kommuner som inte har en högskola har frågan om brist på studenter svarats på utifrån boende för gymnasieelever, vilket framkom under dialogmötet i maj. Bristen på studentbostäder anges, i likhet med ungdomsbostäder, bero på att det finns generellt få lediga bostäder i kommunen, vilket sju av kommunerna angav. Fyra kommuner angav dessutom att det finns för få små lägenheter.

I Västerås ser behovet av studentbostäder olika ut på vår och höst och varierar stort däremellan



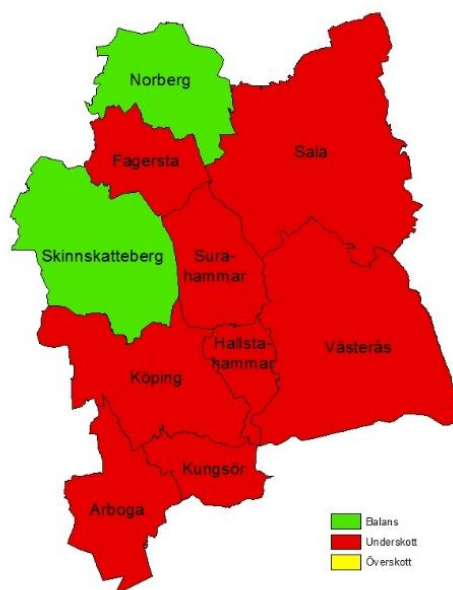
Figur 4.2.3 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för studenter i respektive kommun. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Bostäder för nyanlända

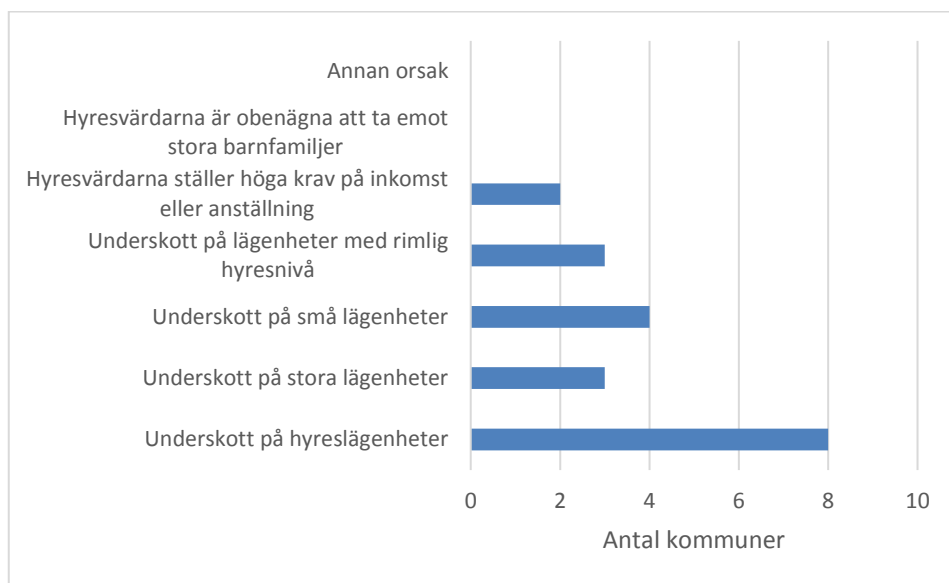
Sedan den första januari 2017 har Migrationsverket tagit över hela bosättningsuppdraget. Det innebär dock ingen förändring gällande kvotflyktingar, som även fortsättningsvis kommer ingå i det totala antalet nyanlända som kommunerna ska ta emot efter anvisning av Migrationsverket. Andelen kvotflyktingar som kommunerna ska ta emot kommer att bli högre än tidigare, vilket kan komma att kräva specialanpassade bostäder och ett större ansvar.

I Västmanlands län anger åtta av tio kommuner att det råder underskott på bostäder för nyanlända, i de övriga två kommunerna råder balans. Samtliga åtta svarande anger underskott på hyreslägenheter, där hälften också trycker på underskott av små lägenheter, och tre kommuner bedömer att underskott på stora lägenheter bidrar till bristen. Ett par kommuner anger också som orsak att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning, samt att det är ett underskott i kommunen på lägenheter med rimlig hyresnivå, en orsak som ökat sedan föregående enkät.

I enkäten anger de svarande några av kommunerna att samma villkor gäller för de nyanlända som valt att själva bosätta sig i kommunen som för övriga sökanden i kommunen. Just gällande egenbosatta (EBO) finns en problematik på vissa håll i länet med trångboddhet och utveckling av en svart marknad för hyreslägenheter.



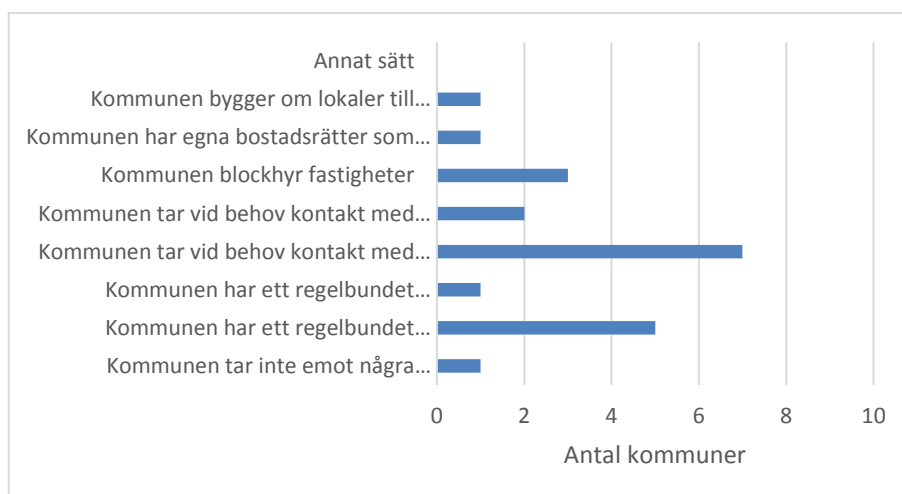
Figur 4.2.4 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för nyanlända i respektive kommun. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018



Figur 4.2.5 Angivna orsaker till brist på bostäder för nyanlända personer.

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Av länets kommuner anger, för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända, en kommun att de för 2018 inte har några anvisade. Sju kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. En av länets kommuner anger att de har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare och två kommuner tar kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I Surahammar, Hallstahammar och Köping anges i BME för 2018 att de temporära lösningar som finns för anvisade nyanländas boende övergår till permanenta lösningsspersoner, och i Skinnskatteberg och Västerås förlängs de temporära lösningarna till dess att en annan permanent lösning kan ordnas. I Arboga har man vid tillfället för enkäten 45 sociala kontrakt för att lösa de anvisade nyanländas boende och i Västerås prioriteras barnfamiljer till permanenta lösningar med egna kontrakt.



Figur 4.2.6 Angivna insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

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

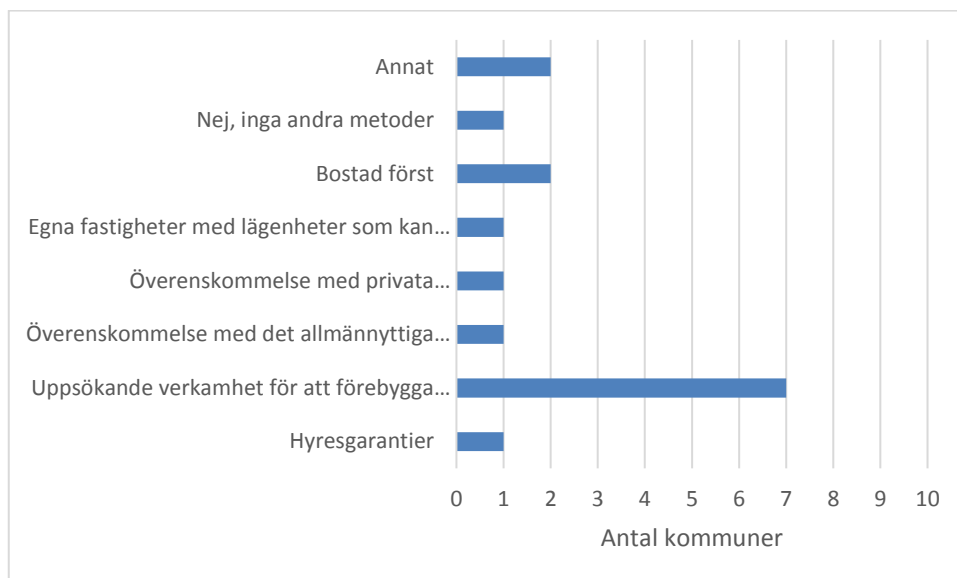
Av länets kommuner angav nio att de hyr ut bostäder med tillsyn och särskilda regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Åtta av kommunerna har angivit antal lägenheter som hyrs ut i andra hand. Merparten av de 566 lägenheterna (ca 60%) som angivits finns i Västerås. Skinnskatteberg, Hallstahammar, Västerås och Sala anger att de har bostäder i form av bostadsrätter eller småhus som ägs direkt av kommunen, totalt 335 stycken i länet.

Tabell 4.2.1 Antal andrahandslägenheter med särskilda villkor totalt i länet 1 januari 2018.
Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Kommun	Antal lägenheter	Bostadsrätter eller småhus som ägs direkt av kommunen
	(stycken)	(stycken)
Skinnskatteberg	4	1
Surahammar	5	
Kungsör	8	
Hallstahammar	30	24
Norberg	8	
Västerås	330	300
Sala	111	10
Fagersta		
Köping	70	
Arboga		
Totalt länet:	566	335

Sju av länets tio kommuner uppger att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Västerås anger att man har överenskommelse med det allmännyttiga bostadsbolaget samt privata fastighetsägare för att sänka kraven på bostadssökande, exempelvis genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Surahammar har egna fastigheter som kan hyras ut under lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den

ordinarie bostadsmarknaden. Två kommuner anger andra insatser som innebär anpassat boende för vuxna som har startats i Köping. I Västerås hyrs bostadsrätter ut i andra hand som övergångsbostäder. I Hallstahammar och Västerås anger att man dessutom arbetar med konceptet ”Bostad först”, som innebär att en person först erbjuds permanent bostad och därefter erbjuds stöd, men då på egna villkor.



Figur 4.2.8 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet
Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Särskilda boendeformer för äldre

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

Fem av länets tio kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden avseende särskilda boendeformer för äldre. Övriga fem anger att brist råder på denna typ av bostäder i kommunen. I 2016 års enkät uppgav sex av länets kommuner att behovet för denna typ av bostäder skulle vara täckt om 2 år. På fem års sikt uppges, av de åtta kommuner som svarat på frågan, att behovet kommer vara täckt i fyra av länets kommuner gällande särskilda boendeformer för äldre.

I Västerås finns idag ett överskott av servicehuslägenheter, samtidigt som det pågår planering för att fylla behovet långsiktigt med väntad större efterfrågan och behov av boendeformer för äldre. I Surahammar ser man svårigheter att klara av att täcka behovet på grund av ekonomiska aspekter, i Köping görs för närvarande ingen riktad planering mot denna grupp och i Hallstahammar kommer den stadigt ökande andelen äldre av befolkningen bidra till svårigheter att kunna täcka behovet på några års sikt.

Tabell 4.2.2 Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder avseende särskilt boende för äldre 2018 samt kommunernas bedömning av om behoven är täckta om två respektive fem år. Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Underskott av bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018.

Kommun	Särskilt boende för äldre		
	Bedömt utbud 2018	Behov täckt om 2 år	Behov täckt om 5 år
Skinnskatteberg	Underskott	Ja	Ja
Surahammar	Underskott	Nej	Nej
Kungsör	Balans		
Hallstahammar	Balans	Ja	Nej
Norberg	Balans	Ja	Ja
Västerås	Balans	Ja	Ja
Sala	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Balans	Ja	
Köping	Underskott	Nej	Nej
Arboga	Underskott	Nej	Ja

Seniorbostäder

Seniorbostäder avser vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligtvis 55 år och äldre. Dessa bostäder ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

Sju kommuner anger att det finns seniorbostäder i kommunen. Två av de kommunerna anger att det inte finns outhyrda eller osålda seniorbostäder, fyra kommuner anger att det inte finns underlag för att göra en sådan bedömning för 2018 och en kommun anger att det finns en stor andel osålda bostäder i seniorbostadsbeståndet som är osålda eller outhyrda.

Trygghetsbostäder

Boendeformen trygghetsbostäder är tänkt att överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilt boende med heltidsomsorg. Boendeformen kräver inget kommunalt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Åtta av länets kommuner anger att de har trygghetsbostäder, fem av dessa åtta anger att det inte finns några lediga bostäder i kategorin, varav Köping har ca 5 års kö, två kommuner anger att det inte finns tillräckligt med underlag för att göra en sådan bedömning i samband med bostadsmarknadsenkäten och Skinnskatteberg anger att det finns outhyrda/osålda trygghetsbostäder i kommunen.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som boende enligt lagen om stöd och service till vissa

funktionshindrade (LSS) eller 5 kap 7 § socialtjänstlagen. Enligt socialtjänstlagen ska kommunerna inrätta bostäder med särskild service för de människor som av fysiska eller psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och som på grund av detta är i behov av särskilt boende.

Två av länets kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden avseende särskilt boende för personer med funktionsnedsättning i enkäten 2018. 2016 angav tre kommuner att behovet inte kommer vara täckt inom 2 år och fem kommuner att behovet inte kommer vara täckt inom 5 år. I Surahammar bedöms att gruppen kommer öka mer än vad kommunen kan möta med byggande. I Västerås anges att utvecklingen på hela bostadsmarknaden har inneburit förseningar med vissa projekt samt högre byggnadskostnader vilket innebär att det för gruppen blivit svårare att ta sig in på bostadsmarknaden.

Tabell 4.2.3 Kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2018 samt kommunernas bedömning av om behoven är täckta om två respektive fem år. Med balans avses att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Underskott av bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Kommun	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning		
	Bedömt utbud 2018	Behov täckt om 2 år	Behov täckt om 5 år
Skinnskatteberg	Balans	Nej	Nej
Surahammar	Underskott	Nej	Nej
Kungsör	Underskott	Nej	Ja
Hallstahammar	Balans	Ja	Nej
Norberg		Ja	Ja
Västerås	Underskott	Nej	Ja
Sala	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Underskott	Ja	
Köping	Underskott	Nej	Nej
Arboga	Underskott	Nej	Ja

5 Bostäder och bostadsbyggande

Av länets tio kommuner bedömer åtta att det kommer råda obalans med underskott på bostadsmarknaden under de närmsta tre åren. Boverket prognos från april 2018 visar att byggandet av nya bostäder kommer minska något utifrån 2017 års nivåer under 2018-2019, till knappt 60 000 nya bostäder per år. I Västmanland har bostadsbyggandet under 2017 ökat i jämförelse med 2016

5.1 Prisutveckling bostäder

Bostadspriserna för småhus har fortsatt öka under 2017 för både riket och länet. Småhuspriserna steg enligt SCBs fastighetsprisindex ca 8,1 procent i Västmanland och 7 procent för riket. Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2017 ca 2,4 miljoner kr, baserat på statistik från 1 466 försäljningar av småhus.

Tabell 5.1.1 Genomsnittspriser småhus, Västmanlands län 2017. Källa SCB

Kommun	Antal försäljningar	Köpeskilling 2016 (medelvärde, tkr)	Ökning från 2015 (procent)
Arboga	88	1 501	10,6
Fagersta	82	1 220	-2,3
Hallstahammar	108	2 185	19,3
Kungsör	96	1 589	7,1
Köping	107	1 921	18,2
Norberg	44	1 064	37,1
Sala	148	1 780	1,7
Skinnskatteberg	57	892	10,5
Surahammar	100	1 510	15,8
Västerås	636	3 401	7,1

Småhuspriserna fortsätter att variera inom länet, och så gör även prisutvecklingen. I jämförelse med 2015 minskade prisutvecklingstakten i fem av länets kommuner och ökade samtidigt i fem kommuner. Statistiken bör läsas utifrån att den endast avser antalet sålda småhus och hur mycket huset såldes för. Det betyder att aspekter som ålder, skick och läge på husen inte beaktas.

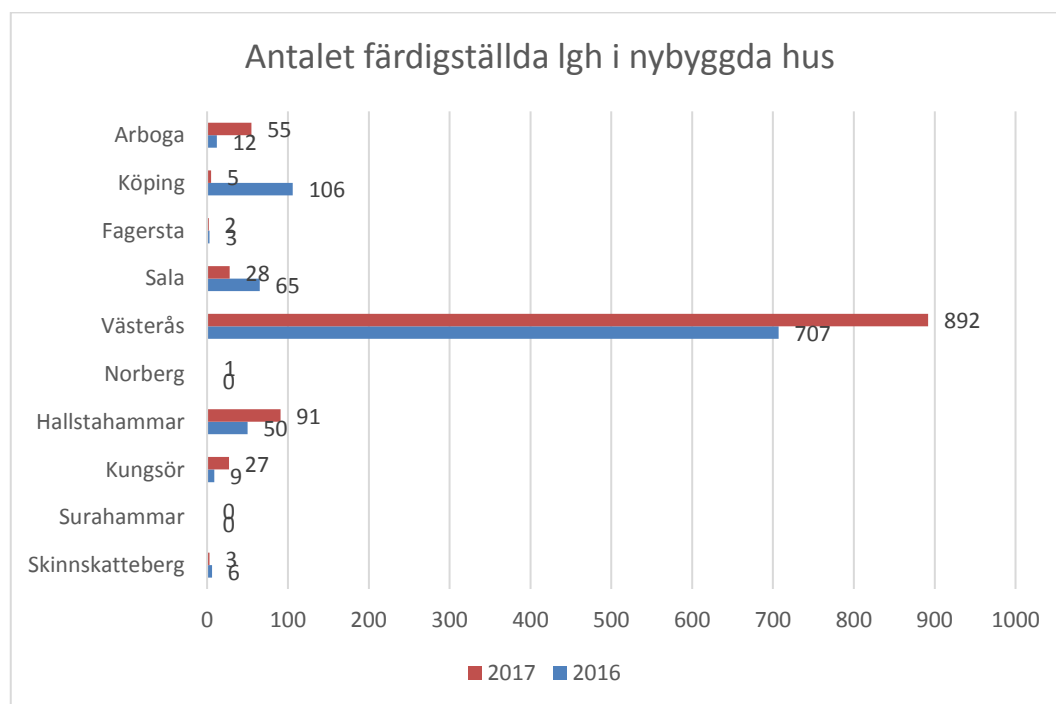
Genomsnittspriset för småhus är högst i Västerås där det under 2016 kostade ca 3,4 miljoner, och lägst i Skinnskatteberg där genomsnittspriset var ca 892 000 kr. I tre av länets tio kommuner är genomsnittspriset under 1,5 miljoner kr, tillskillnad mot föregående år då samma sak gällde för sex av kommunerna.

Norberg, Hallstahammar, Köping och Surahammar har sett de största procentuella prisuppgångarna under 2017, där Surahammar, Hallstahammar och Norberg även hade stora uppgångar i pris under 2016. Den största ökningen i prisutveckling från 2016 har skett i Norberg under året, och den kommun där prisutvecklingen har sjunkit som mest i förhållande till föregående årets prisutveckling är Fagersta.

5.2 Bostadsbyggande i länet 2017

Bostadsbyggandet i länet var högre 2017 än 2016. Totalt färdigställdes 1 104 bostäder 2017. Av dessa var 820 lägenheter i flerbostadshus och 284 småhus. Antalet färdigställda bostäder mötte således länets regionala mål för bostadsbyggande⁷ på 1000 färdigställda bostäder per år för 2017, dock färdigställdes inte nya bostäder i alla länets kommuner som är ett annat mål i RUP.

Under 2017 påbörjades, enligt Statistiska centralbyrån, byggande av 1 904 bostadslägenheter, ca 60% fler än antalet påbörjade under 2016 och 87 fler än bedömningen om antalet påbörjade bostadslägenheter från kommunernas uppskattning enligt 2017 års bostadsmarknadsenkät. Det är därför rimligt att anta att antalet färdigställda lägenheter kommer öka under 2018.

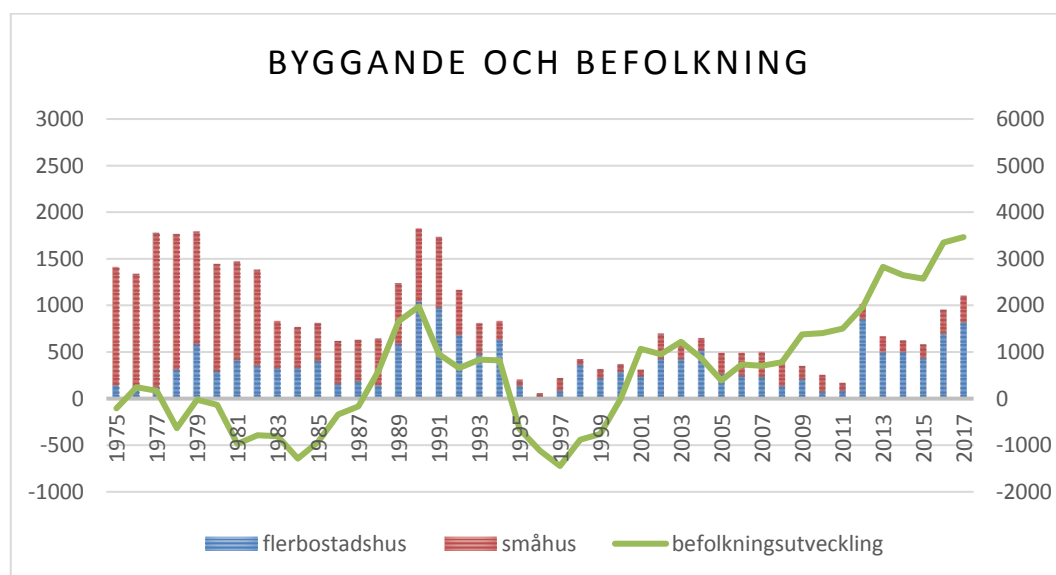


Figur 5.2.1 Färdigställda bostäder per kommun 2016 och 2017. Källa SCB

⁷ Målet finns formulerat i länets regionala utvecklingsprogram, Länsstyrelsens Rapport Mångfaldsdriven tillväxt – Regionalt utvecklingsprogram (RUP) Västmanlands län 2014-2020

Det mesta av bostadsbyggandet sker i Västerås. Totalt byggdes 892 av länets färdigställda bostäder i Västerås, en ökning med ungefär 26% från året innan. I Arboga, Kungsör och Hallstahammar ökade bostadsbyggandet kraftigt från tidigare år. Den kraftiga ökningen kan förklaras med färdigställandet av flerbostadshus i de tre kommunerna. I de tre kommunerna har dessutom småhusbyggandet ökat 2017 i jämförelse med tidigare år. I Köping och Sala sjönk siffran med antalet färdigställda lägenheter från 2016. Det färdigställdes i kommunerna inga större projekt i flerbostadshus under 2017, vilket det gjorde i de båda under 2016, som orsak till den lägre siffran. I Sala ökade däremot småhusbyggandet medans det i Köping sjönk. I Surahammar kommun färdigställdes, enligt SCB, inga bostäder under 2017. Det betyder att nyproduktion av bostäder gjordes i nio av tio kommuner under 2017, att jämföra med åtta av tio under 2016 och sju av tio under 2015. Dock innebär det att det regionala målet om att det ska byggas bostäder i alla länets kommuner inte nåddes 2017.

Under dialogmötet i maj med några av länets kommuner poängterades att det i omställning från en förvaltande till exploaterande organisation tar tid, när det kommer till exploatering av tidigare oexploaterade områden. Detta eftersom det i flera fall är många år sedan kommunen nyexploaterat såsom den gör idag. Det här arbetet kräver tid och resurser, vilket kan vara en förklaring till att bostadsbyggandet inte sker i den omfattning som behov och efterfrågan gör gällande i olika delar av länet.



Figur 5.2.2 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975-2017. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. För 2012 ingår också ett antal sent inrapporterade bostäder som färdigställdes 2011, vilket innebär att statistiken som visas här ovan gällande de två åren är något missvisande. Källa: SCB

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Av figur 5.2.2 framgår att bostadsbyggandet ökade i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen fram till och med finanskrisen i slutet av 00-talet. Sedan 2007 har byggandet inte längre ökat i takt med befolkningsutvecklingen (med undantag för 2012, dock inkluderar 2012 ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 vilket gör grafen nedan något missvisande för de två åren). Många kommuner uppger också att de upplever brist på bostäder (se figur 4.1.2) där bristen över länet som helhet ökat sedan 2014. Detta tyder på att även om bostadsbyggandet de senaste åren varit högre än åren direkt efter finanskrisen så byggs det fortfarande inte tillräckligt många bostäder i Västmanland, som helhet, för att täcka behovet. Under 2017 ökade dock byggnadstaken mer än befolkningsökningen med utgångspunkten två inflyttade i en nyproducerad bostad.

5.3 Boverkets reviderade prognos för byggbehov till 2025

Boverket har, i och med SCBs befolkningsprognos från april 2017 sett anledning att revidera sin nationella byggbehovsprognos⁸ från 2016. Den nya bedömningen innebär att totalt 600 000 bostäder behöver byggas till 2025, varav 320 000 beräknas behövas redan 2020, vilket innebär ca 80 000 bostäder per år. Orsaken till de höga nivåerna, som sänkts något sedan föregående års reviderade prognos, är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven. Enligt Boverkets prognos för bostadsbyggande från april 2018 beräknas ca 60 000 per år påbörjas under 2018 och 2019.⁹

Den nya revideringen från Boverkets prognos kring byggbehov till 2025 innebär ett sänkt behov mot tidigare revideringar, vilket grundar sig i att SCBs befolkningsprognos har justerats ned med 135 000 personer till 2025 och att 46 000 bostäder färdigställdes under 2016 (ca 51 000 bostäder färdigställdes under 2017 enligt SCB).

5.4 Allmännyttan

Tre av kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten att det skett förändring i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2017. I Kungsör har allmännyttan utökat sitt bestånd med 16 bostäder. I Västerås har allmännyttan utökat med 300 bostäder och i Arboga har antalet bostäder minskat med 78 stycken genom försäljning. Lägenheterna såldes till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Försäljningen skedde för att möjliggöra nyproduktion. Under 2018 planerar allmännyttan i Västerås att sälja 749 lägenheter.

⁸ Boverket Rapport 2017:17, Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025

⁹ <https://www.boverket.se/contentassets/acc63375643e43b5949636911acd0652/prognos-bostadsbyggande-2018-04-12.pdf>

Tabell 5.4.1 Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd 2017.
Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

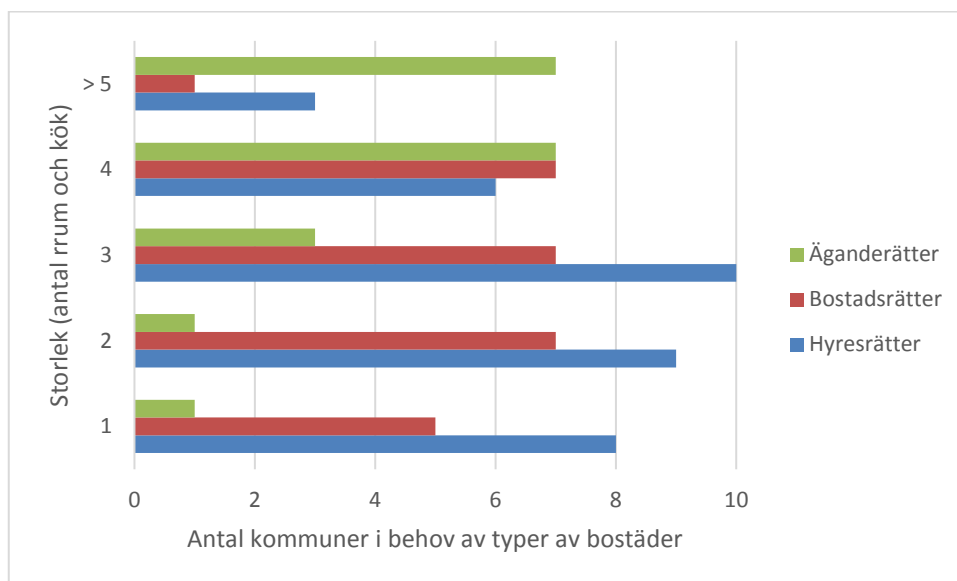
Kommuner	Förändring i allmännyttans bostadsbestånd 2017			
	Nyproducerade bostäder (antal)	Tillkomst vid ändring (antal)	Sålda bostäder (antal)	Rivna bostäder (antal)
Arboga	0	0	78	0
Kungsör	16	16	0	0
Västerås	284	3	0	0
Totalt	300	19	78	0

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2017 skiljer sig allmännyttans tillkomst och sålda bostäder från bedömningen 2016 då det var noll planerade försäljningar vid 2016 års enkät, och bedömt tillskott i Västerås på 180 lägenheter, 29 i Sala, 64 i Köping och 16 i Kungsör.

5.5 Kommunernas bedömning av behov av bostäder

Kommunernas svar indikerar att det finns ett stort behov av hyresbostäder, mindre till medelstora främst, men också större lägenheter. I Köping anges att det behövs fler större lägenheter för att få igång fungerande flyttkedjor som lösgör befintliga småhus. Andelen ensamhushåll är i kommunen större än i rikssnittet och det finns dessutom relativt få smålägenheter i det befintliga beståndet. I Västerås baseras svaren på en enkät till byggherrar angivit i en enkät om efterfrågan. Där framgår att behov av hyresrätter sträcker sig från 1 rok till 4 rok, för bostadsrätter 1 rok till 3 rok och för äganderätter 4 rok eller större. Svaren i den enkäten speglar bilden relativt bra för hela länet, förutom kring bostadsrätter där det i övriga länet bedöms vara ett stort behov på 4 rok.

För hyresrätter har bedömningen gått mot att det inte är ett lika stort behov av större hyresrätter som tidigare, 4 rok eller större, och att behovet av 2 rok och 4 rok bostadsrätter har ökat. Gällande äganderätter har behovet av större lägenheter av denna typ ökat sedan 2016 enligt bedömningarna i bostadsmarknadsenkäten.



Figur 5.5.1 Kommunernas bedömda behov av typ och storlek på tillkommande bostäder de närmaste tre åren.

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Frågan i bostadsmarknadsenkäten har formulerats om från tidigare år då det endast var möjligt att ange ett alternativ av storlek per upplåtelseform, till att det är möjligt att svara med flera olika storlekar per upplåtelseform och kommun 2018. Detta är en möjlig förklaring till ändrade mönster i årets enkät i jämförelse med tidigare års svar.

Fyra av länets kommuner bedömer att det finns ett utbud av bostäder för de grupper som har låga inkomster eller som på annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden, fyra kommuner anger att det saknas i kommunen och två vet ej eller har inte kunnat svara på frågan. I Köping menar man att grupperna har svårt att efterfråga nyproduktion och att förhoppningen är att billigare lägenheter frigörs i och med nybyggnation som skapar flyttkedjor inom kommunen.

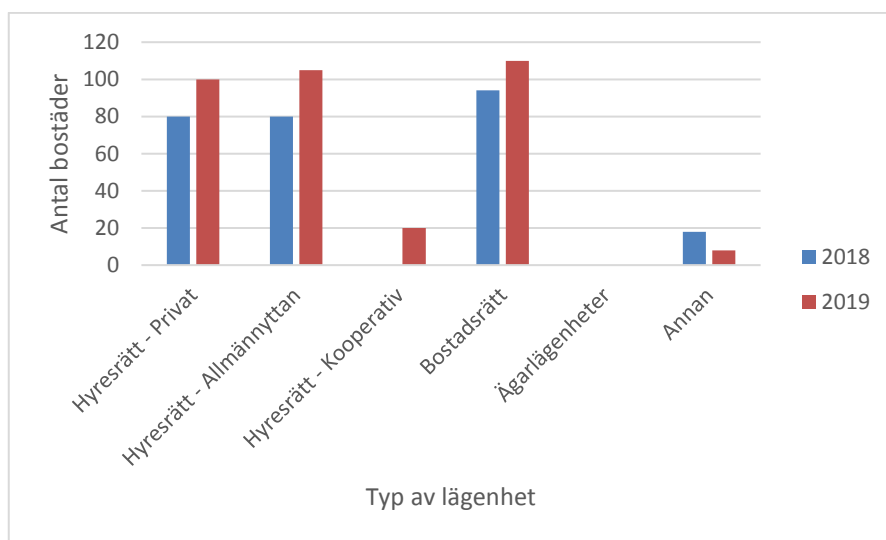
5.6 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2017-2018

Länets kommuner bedömer att det totalt för alla typer av hus och upplåtelseformer kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av ca 1 400 bostäder under 2018, vilket är ungefär 230 bostäder färre än vad bedömningen för 2018 var föregående år. Ca 1 980 bostäder bedöms påbörjas under 2019.

Som tidigare skiljer det sig stort i länet var det byggs, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal ny- eller ombyggda bostäder bedöms det byggas i Västerås med ca 2 370 bostäder totalt under 2018 och 2019, vilket är en sänkning med ca 5,2 % från förra årets prognos där bedömningen gällde antal påbörjade bostäder under 2017-2018. Därefter kommer Hallstahammar (ca 200), Arboga (ca 190), Sala (ca 150), Köping, Surahammar och Kungsör (ca 100 vardera), Fagersta (ca 85) och Norberg (ca 20) i bedömning om påbörjade

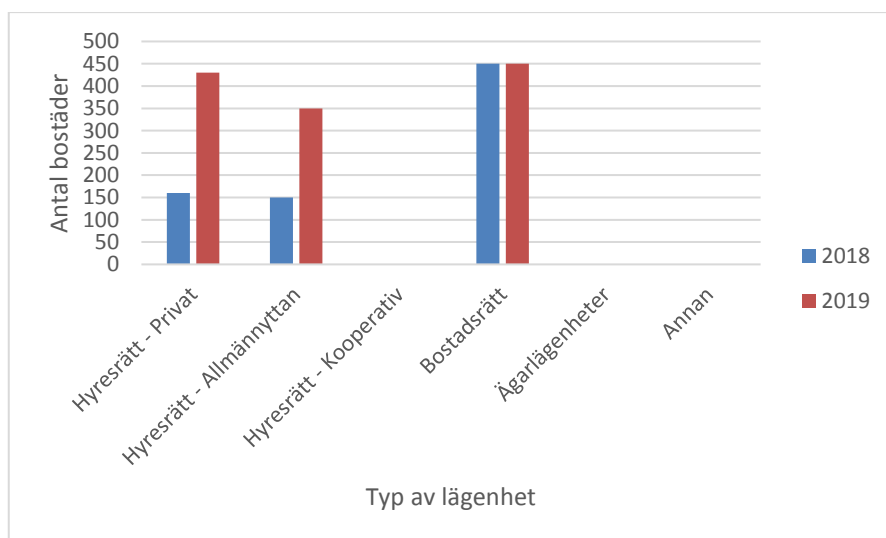
lägenheter i flerbostadshus under 2018 och 2019, vilket är en ökning mot föregående års bedömningar generellt för länets övriga kommuner. I enkäten har Skinnskatteberg gjort bedömningen att inga nya bostäder kommer påbörjas inom perioden.

Länets kommuner bedömer att det kommer byggas flest hyresrätter i flerbostadshus under 2019. För bostadsrätter bedömer Västerås att produktionen kommer vara likvärdig under 2017 och 2018, medan det i länets övriga kommuner kommer byggas bostadsrätter under framförallt 2019.



Figur 5.6.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus, länets kommuner utom Västerås.

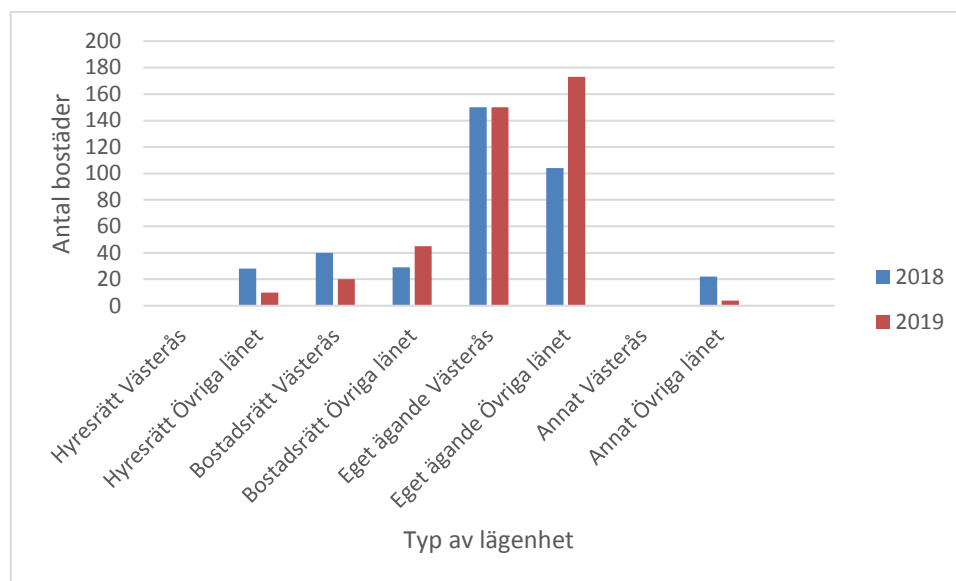
Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018



Figur 5.6.2 Västerås stads bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus.

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Gällande småhusbyggandet bedömer samtliga kommuner att det framförallt byggs småhus med eget ägande. Prognosen för Västerås ligger på samma nivå som vid förra årets enkät då bedömningen låg på ca 150 småhus per år med eget ägande. Däremot har prognosen för småhus med bostadsrätt sänkts något i Västerås från föregående enkät då bedömningen var ca 45 småhus under 2018, jämfört med årets prognos om 40. Prognosen för länets övriga kommuner har sänkts något för 2018 från tidigare 140 nybyggda småhus till 104 för 2018. Däremot bedömer de övriga kommunerna en kraftig ökning till 2019 för småhusbyggandet med eget ägande.



Figur 5.6.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av småhus.

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

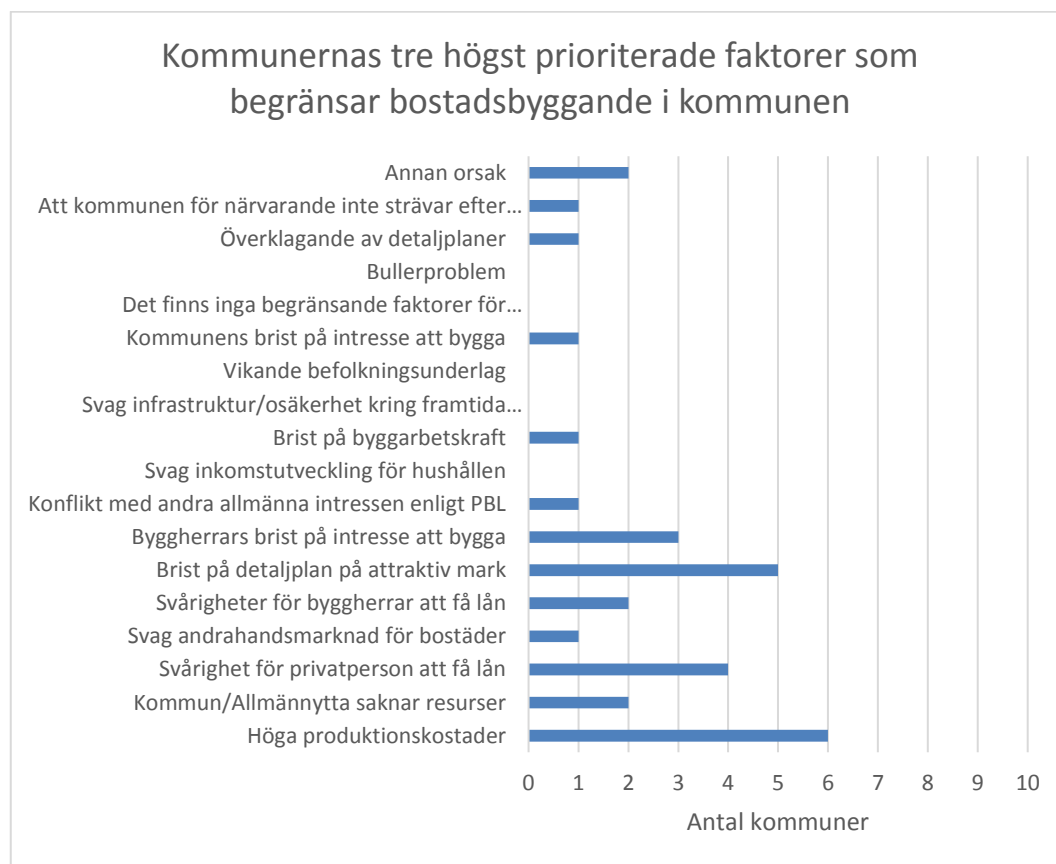
5.7 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Sex av kommunerna anger höga produktionskostnader som en begränsande faktor, där föregående år fem kommuner som angav detta skäl i bostadsmarknadsenkäten. Fem kommuner anger 2018 att det är brist på detaljplanelagd attraktiv mark, i nivå med förra året då lika många kommuner angav brist på detaljplanelagd mark som en begränsande faktor i bostadsbyggandet, och fyra kommuner anger svårigheter för privatpersoner att få lån. I Västerås ser man 2017 endast höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner att få lån som begränsande orsaker till nybyggnation. I de mindre kommunerna i länets norra delar är byggherrars brist på intresse en vanligt förekommande orsak som begränsar bostadsbyggandet, medans det i länets mellanstora kommuner handlar om brist på attraktiv detaljplanelagd mark. I Sala har överklagade detaljplaner varit en försvårande faktor under 2017. I Köping anges att det inte är tillräckligt hög vinstmarginal i nyproduktionsprojekt, det krävs väldigt attraktiva lägen för att kunna räkna hem.

Arboga anger att det finns konflikt med andra allmänna intressen enligt PBL, i övrigt anges inte bullerproblem eller svag infrastruktur som begränsande faktorer i någon kommun. Det framkom vid dialogmöte med kommunerna i maj 2018 att förorenad mark och arkeologi är faktorer som begränsar bostadsbyggandet i vissa delar av länet.

I Skinnskatteberg, Fagersta och Norberg anges att svårigheter för privatpersoner att få lån är en begränsande faktor. Till skillnad från Västerås som har en högre prisbild på bostäder beror svårigheten i dessa tre mindre kommuner bl.a. på att kostnaden för nybyggnad är högre än den generella prisbilden i kommunerna för småhus, vilket gör att det är svårt att lämna garantier på lånen.

Sammantaget över länet antyder svaren i enkäten 2018, angående begränsande faktorer samt den bedömda bostadsbristen att det finns en ökad efterfrågan och vilja i länet som helhet att få till bostadsbyggande, mot tidigare år, dock är produktionskostnader något som begränsar när det gäller att hålla byggtakten uppe.



Figur 5.7.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Varje kommun har angivit tre faktorer.

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

5.8 Statliga stöd för bostadsbyggande

Tillhandahåller ett antal stöd för att få till ett ökat bostadsbyggande. De flesta stöd söks via Länsstyrelsen men finansieras av andra myndigheter. Fotnoten vid respektive stöd är en direktlänk till det specifika stödets webbplats där det finns mer information kring hur man går tillväga för att söka stödet.

Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation¹⁰

Bidraget syftar till att möjliggöra bostadsetablering på fastigheter som är belastade med markföroreningar och där ansvar saknas. Kommuner med ett bostadsbehov och som beslut i fullmäktige att påbörja detaljplaneprocess för det aktuella området kan söka bidraget. Bidraget täcker saneringskostnader i projekt oavsett typ och storlek på bostäder som sedan ska uppföras på platsen. Under 2018 har vägledningen för stödet uppdaterats.

Stöd till bostäder för äldre¹¹

Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnad bland annat av särskilda boendeformer för äldre och av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden såsom trygghetsbostäder.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande¹²

Stödet kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt. För ombyggnad krävs att byggnaden inte använts som bostäder under de senaste åtta åren. Under 2018 har regeringen beslutat att utöka både stödnivån och tillåtna normhyresnivån för det långsiktiga investeringsstödet. Det har också under 2018 införts en påbyggnadsbonus som innebär att den som utökar antalet våningsplan på befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet.

Statsbidrag för ökat bostadsbyggande¹³

Alla kommuner som uppfyller de villkor som ställs har rätt till bidraget, som syftar att få till stånd ökat bostadsbyggande för bland annat ökad asylinvandring.

Utvecklingsmedel § 37¹⁴

§37 medel syftar till att skapa beredskap och tillräcklig mottagningskapacitet för nyanlända och ensamkommande barn. För 2018 är inriktning för medlet bosättning, vilket innebär att fokus är på projekt som underlättar bosättningen av nyanlända med uppehållstillstånd. Det kan vara projekt från bostadsinventering till verksamhetsanpassning av diverse lokaler.

¹⁰ <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse/>

¹¹ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

¹² <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

¹³ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/statsbidrag-for-okat-bostadsbyggande/>

¹⁴ <https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/stat-och-kommun/social-hallbarhet/integration/mottagande-och-etablering-av-nyanlanda.html>

6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna kan tillämpa flera olika verktyg för att arbeta med bostadsförsörjning. Några av de som behandlas i bostadsmarknadsenkäten är riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom och mellan kommuner, service för bostadssökande genom olika typer av bostadsförmedling, kommunala hyresgarantier samt markanvisning och riktlinjer för markanvisning. Utöver detta är den kommunala översikts- och detaljplaneringen exempel på verktyg i arbetet med bostadsförsörjning. Nedan redovisas en sammanställning av de verktyg för bostadsförsörjning som kommunerna i bostadsmarknadsenkäten 2018 angivit att de använder. I figur 6.1, som baseras på bostadsmarknadsenkäten 2018 har nio kommuner uppgett att de har riktlinjer för bostadsförsörjning antagna. I analysen under avsnitt 6.1 kommer endast de kommuner med riktlinjer antagna efter 1 januari 2014 belysas.

Tabell 6.1 Sammanställning av kommunernas svar avseende vilka verktyg kommunen tillämpar för bostadsförsörjningen enligt bostadsmarknadsenkäten 2018.

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

6.1 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Regeringen har i regleringsbrevet för 2018 uppdragit åt Länsstyrelsen att för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de antagit riktlinjer för bostadsförsörjning som uppfyller kraven i 2 §, som innefattar mål och insatser, (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Dessutom ska Länsstyrelsen redovisa och bedöma hur kommunerna tagit hänsyn till 2 § första stycket 3 i samma lag, som innefattar hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål.

Tabell 6.1.1 Sammanställning över Västmanlands läns kommuner gällande riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjer ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

** I tabellen redovisas om Länsstyrelsen bedömer att kommunen uppfyllt 2 § (2000:1383) i gällande riktlinjer sammantaget.*

Riktlinjer för bostadsförsörjning								
Har kommunen gällande riktlinjer som antagits under senaste mandatperioden?	Ja, antagna år	Nej, senast antagna år	Om nej, kommer riktlinjerna antas under nuvarande mandatperiod 2014-2018?	Uppfyller de antagna riktlinjerna kraven enligt lagen 2 § (2000:1383)*	Riktlinjerna finns i ett separat dokument	Riktlinjerna finns i den kommunomfattande ÖP:n	Annat dokument, t.ex. verksamhetsplan	Om annat
Västerås	2017			Ja	ja	Nej	ja	Plus handlingsplan 2018
Sala		2003	ja, 2018	-	-	-	-	-
Hallstahammar	2016			Ja	ja	Nej		
Surahammar		Nej	nej	-	-	-	-	-
Köping	2017			Ja	-	-	-	-
Arboga		2012		-	-	-	-	-
Kungsör	2016			Ja	ja	Ja		
Skinnskatteberg	2017			Ja	-	-	-	-
Fagersta	2018			Ja	-	-	-	-
Norberg	2017			Ja	-	-	-	-

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

av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Om förutsättningar förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunernas riktlinjer ska minst innehålla uppgifter om (2 § lag 2000:1383) kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (1), kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål (2), och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen (3). Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar (4).

I bostadsmarknadsenkäten 2018 anger nio av länets kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjning antagna. Två av dessa är antagna före 2014 och behandlas därför inte närmare i analysen och sammanställningen.

Aktiviteten i Västmanland läns kommuner kring framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning har ökat under de senaste åren. Vid en sammanställning i samband med bostadsmarknadsanalysen för 2017 hade tre kommuner riktlinjer antagna 2014 eller senare. Inför 2018 års sammanställning har ytterligare fyra kommuner antagit riktlinjer och en kommun som antagit riktlinjer tidigare har uppdaterat sina. Detta innebär att totalt sju kommuner har antagit riktlinjer sedan 2014. Av de övriga kommunerna i länet bedömer en kommun att riktlinjer kommer antas under innevarande mandatperiod. Länsstyrelsen ser ett samband mellan den ökade aktiviteten i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning och den kommunala byggbonusen som förutsätter en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning.

Ett övergripande mönster är att de riktlinjer som antagits senare ofta har en tydligare koppling mot det nationella och regionala perspektivet, med hänsyn till mål, planer och program. Exempelvis beskrivs i Hallstahammars program med riktlinjer hur de nationella och regionala målen, samt övriga mål som programmet kopplar till, formar inriktningen och utformning av Hallstahammar kommuns riktlinjer. Västerås kommun gör i sitt program en koppling om huruvida målen i programmet och pågående byggnationer innebär efterlevnad av regionala mål.

I övrigt ser koppling till de nationella och regionala målen, planerna och programmen olika ut. De flesta kommuner använder sig av målen som en inledning och utgångspunkt i deras respektive program. Det finns dock kommuner som inte direkt nämner nationella eller regionala mål, planer och program, men kommunernas egna riktlinjer kan ändå kopplas mot dessa.

Samtliga kommuner har baserat byggbehovet utifrån en analys av de egna förutsättningarna i kommunen. Redovisningen av analysen skiljer sig åt. Några av kommunerna har valt att redovisa analysen i bostadsförsörjningsprogrammet, medan andra kommun istället valt att endast ange målen för bostadsbyggande utifrån analysen utan att närmare nämna detaljer om analysen i sig.

Länsstyrelsen ser att 2 § 2 styckets delar har olika vikt beroende på förutsättningar i respektive kommun. I kommuner med generellt lågt byggtryck har marknads-

förutsättningarna en stor betydelse för vad som är möjligt att åstadkomma när det gäller bostadsförsörjning. Problemet att få lån för att genomföra bostadsbyggnadsprojekt kan vara en faktor som försvårar i vissa kommuner, i och med att marknadsförutsättningarna inte är tillräckligt gynnsamma i kommunen. Det är också skillnad kring analysens betydelse om kommunen är under tillväxt populationsmässigt eller tappar invånare. För samtliga kommuner är det dock av vikt att bostadsbehovet för särskilda grupper får en särskild plats i analysen och i arbetet med bostadsförsörjningen.

Utifrån tidigare analyser har det konstaterats att samarbetet inom kommunerna ökat, framförallt kring gruppen nyanlända i samband kring händelserna hösten 2015. Riktlinjerna i länet har generellt haft fokus på nybyggnation. Länsstyrelsen identifierat att riktlinjerna har ett visst ökat fokus kring befintligt bostadsbestånd, vilket är en mycket viktig del i bostadsförsörjningen.

6.2 Ägandedirektiv till allmännyttan

Sju av länets tio kommuner anger att de har ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen, och alla kommuner driver dessa som kommunala bostadsaktiebolag. Sju av dessa anger att de har ägardirektiv, där samtliga har angett när direktiven antogs, mellan 2011 och 2017. Dessa sju kommunala bostadsaktiebolag har samtliga definierat avkastningskrav för bolaget. Bolagens avkastningskrav varierar.

Enligt en sammanställning som Länsstyrelsen gjorde 2015 framgår att Fagersta och Norberg har ett kommunalt allmännyttigt bostadsbestånd som förvaltas av ett gemensamt kommunalförbund.

6.3 Samverkan inom och mellan kommuner

Samtliga kommuner inom länet, avseende planering för bostadsförsörjningen, har intern samverkan mellan förvaltningar enligt bostadsmarknadsenkäten 2018. Samarbetena inom kommunerna kan se olika ut, dels finns exempel på kommuner som arbetar på flera nivåer där frågorna diskuteras i kommunens ledningsgrupp och plangrupp. I Västerås finns en styrgrupp kopplad till arbetsgruppen av handläggare som består av förvaltningschefer från berörda förvaltningar.

På frågan om samverkan sker mellan kommunens olika förvaltningar för att särskilt underlätta för grupper som har låga inkomster eller annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden säger sex kommuner att de har sådan samverkan. Beroende på organisation i kommunerna ser samverkan lite olika ut, generellt finns socialförvaltning eller motsvarande med i samarbetet, men det finns också exempel där kommunstyrelsen ingår i samverkan (Arboga, Kungsör) och i Västerås ingår stadsledningskontoret, teknik- och fastighetsförvaltningen samt sociala nämndens förvaltning. I Surahammar ingår även skolan i samverkansarbetet.

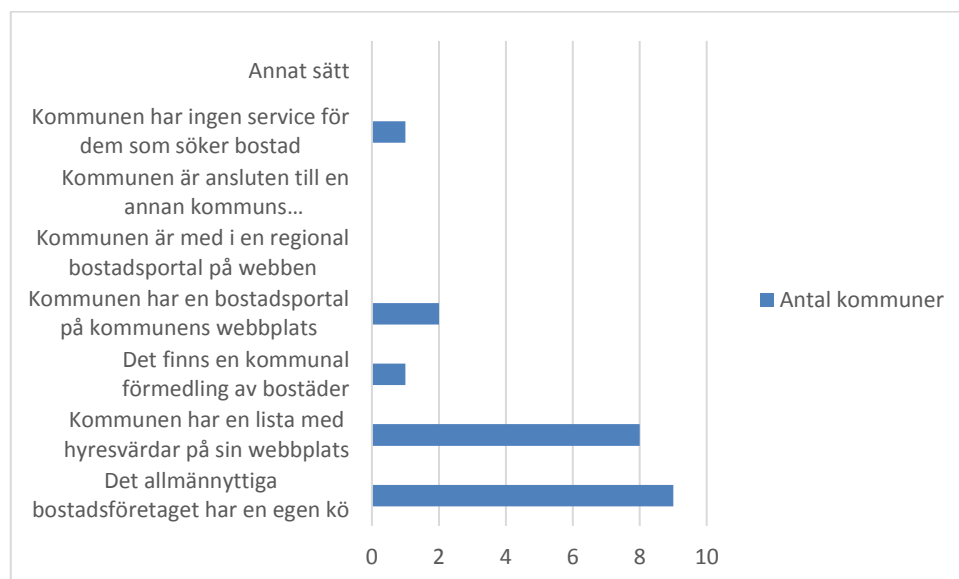
Fyra av länets kommuner anger att de samverkar med andra kommuner avseende planering för bostadsförsörjning. Samverkan ter sig på olika sätt, dels nämns yttranden på andra kommuners bostadsförsörjningsprogram som ett

samverksanssätt, dels genom gemensamma kommunalförbund där frågorna börjat diskuteras mer gemensamt och inom andra utvecklingsprojekt. Västerås nämner att 4M-samarbetet, som inkluderar fyra Mälärstäder (Västerås, Eskilstuna, Strängnäs och Enköping) har en gemensam handlingsplan och kontinuerliga träffar. Gemensam ortsanalys har också tagits fram i samverkan om Kvicksund samt att frågorna brukar diskuteras inom ramen för 7-stadsMEX, ett mark- och exploateringsforum, med träff en gång per år.

6.4 Förmedling av bostäder

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2018 har en kommun i länet en bostadsförmedling och ytterligare två kommuner överväger att inrätta en egen kommunal bostadsförmedling, Surahammar och Västerås.

Den vanligaste servicen till bostadssökande är att det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö, nio av tio kommuner, och därefter att kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats, åtta av tio. En kommun anger att de inte har någon service till de som söker bostad. Två av länets kommuner har också en bostadsportal på kommunens webbplats, Kungsör och Skinnskatteberg.



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

Källa Bostadsmarknadsenkäten 2018

Fyra kommuner uppger att de har någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen. Det handlar om personer som fått arbete inom kommunen och bor utom pendlingsavstånd (2), studenter som är skrivna på annan ort (1) och personer som måste flytta pga. samreovering i fastigheten (1).

6.5 Kommunala hyresgarantier och bostadsbidrag

En kommun får enligt Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt förenad med rätt till

förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. Kommunen kan enligt Förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier ansöka om statligt bidrag hos Boverket för varje utställd hyresgaranti.

En av länets kommuner anger att de använder sig av kommunala hyresgarantier. Anledningar som uppgavs i för att fler skulle börja använda sig av kommunala hyresgarantier innefattar att förenkla systemet och utöka bidragsdelen, samt de ekonomiska förutsättningarna behöver ses över generellt.

Surahammar är en den enda kommunen i länet som har övervägt att införa ett kommunalt bostadsbidrag för att stödja grupper som har låga inkomster eller på annat sätt har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det gäller då framförallt grupperna äldre, utsatta och nyanlända.

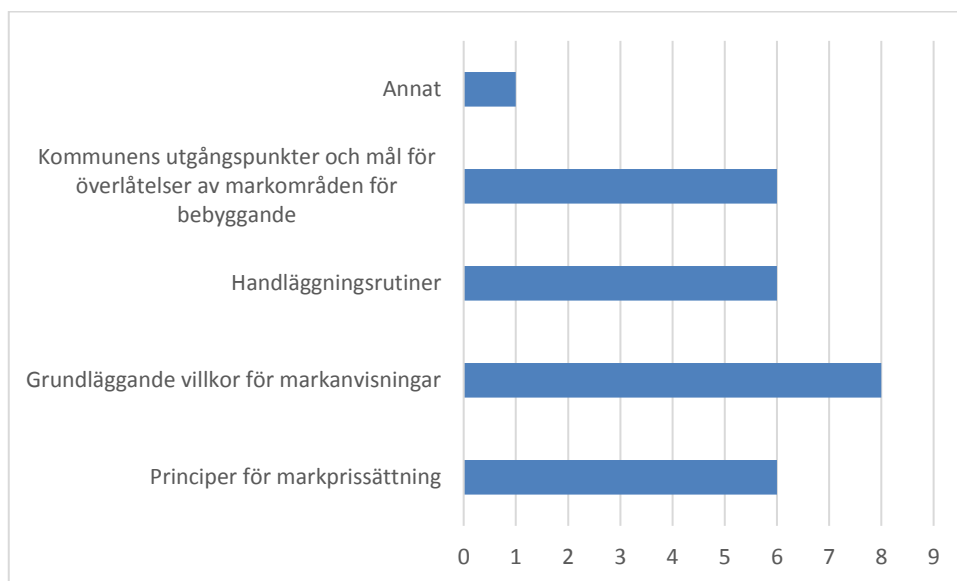
6.6 Riktlinjer för markanvisning

Alla länets tio kommuner uppger att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande och fem av länets kommuner anger att de planerar att köpa ytterligare mark för ändamålet. I Västerås, som är en av kommunerna som planerar att köpa mer mark lämplig för bostadsbyggande, ser man det som nödvändigt för utvecklingen att staden äger mark lämplig för bostadsbyggande. En markstrategi är under framtagande.

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

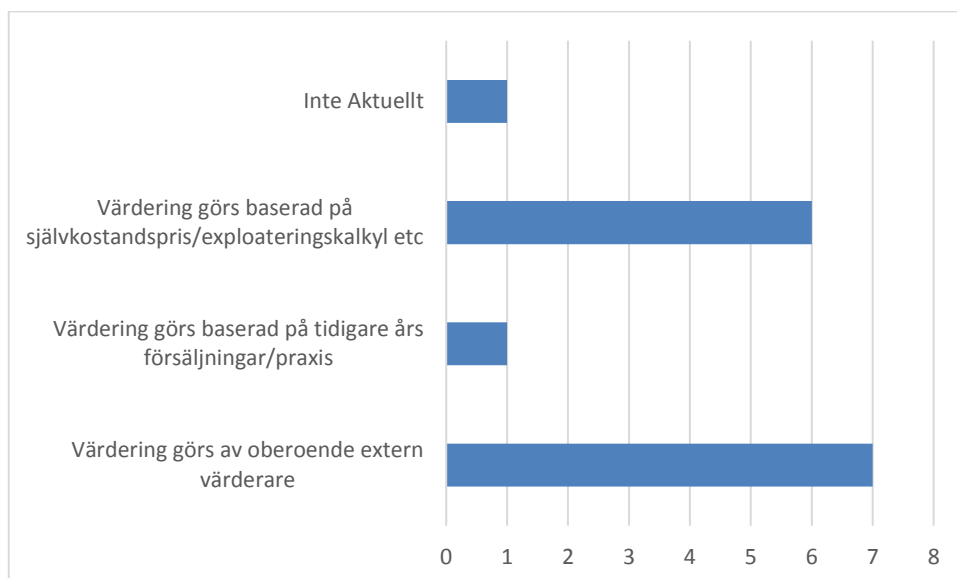
Sju är av länets tio kommuner anger att de har antagit riktlinjer för markanvisning, plus en kommun som anger, Skinnskatteberg, som anger att de antagit riktlinjer före 2014, då lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar infördes. I Västerås ser man fördelar med antagna riktlinjer då detta ger en tydlighet gentemot byggherrar som är intresserade av att bygga i kommunen.

En stor aktivitet kring riktlinjerna har skett sedan detta undersöktes i 2016 års bostadsmarknadsenkät, då tre kommuner angav att de hade riktlinjer, varav en av kommunerna uppfyllde samtliga krav som finns i lagen. Till 2018 är det fem kommuner som uppfyller samtliga krav-villkor och Västerås har dessutom med princip för konstadsfördelning i sina riktlinjer.



Figur 6.6.1 Antal kommuner vars riktlinjer för markanvisning omfattar någon av de punkter som riktlinjer enligt lag ska innehålla. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

Kommunerna värderar mark på flera olika sätt. Vanligast är att värderingen görs av oberoende värderare och/eller att den görs baserat på självkostnadspris/exploateringskalkyl. En kommun uppger att det inte är aktuellt och en kommun gör värderingen baserad på tidigare års försäljningar/praxis.



Figur 6.6.2 Exempel på metoder som kommunerna tillämpar vid värdering av mark. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

En av länets kommuner anger att de styrt upplåtelseform i samband med markanvisning de senaste två åren. I fyra av länets kommuner har det inte skett någon markanvisning de senaste två åren. Det vanligaste sättet att välja ut byggherre till markanvisning har i länet varit via direktavkastning, så har det skett

i fem av länets kommuner. I Hallstahammar och Västerås har också jämförelseförfarande genom markanvisningstävling avseende kvalitet skett, och i Västerås har jämförelseförfarande genom markanvisningstävling avseende pris och kvalitet skett. I Hallstahammar och Surahammar är jämförelseförfarandet den huvudsakliga principen vid val av byggherre, och i övriga kommuner direktavkastning.

Västerås är den enda kommunen i länet som ställer krav på att få förmedla uppförda lägenheter vid markanvisning, och ingen kommun i länet ställer krav i markanvisningsavtal på en viss hyresnivå. I Köping anger man i 2018 års bostadsmarknadsenkät att krav på förmedling av lägenheter för sociala ändamål kommer att föras in i framtida anvisningar.

I fem av länets kommuner finns en tomtkö för småhus, som uppgick till totalt ca 2 050 hushåll den 1 januari 2018, ca 450 fler än vid samma tid år 2016. Totalt fördelades 142 tomter i länets alla kommuner under 2017, nästan 50 % fler än för 2015. Tomtkön i Sala har sedan 2016 minskat med ca 45 personer, även i Norberg har kön minskat från 8 till 0. I de övriga kommuner som uppgav att de hade en tomtkö 2016 har antalet i kön ökat, varav Köping kraftigast där antalet i kön har fördubblats på två år.

7 Slutsatser

Nedan följer några slutsatser kring bostadsmarknaden i länet utifrån resultatet av bostadsmarknadsenkäten 2018, statistikunderlag från SCB samt från dialog med kommunerna. Dessutom görs en kort redovisning kring hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar (2000:1383), hur Länsstyrelsen arbetar med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen samt hur Länsstyrelsen arbetar för att uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och hur Länsstyrelsen verkar för att en sådan samordning kommer till stånd.

Analys av bostadsmarknaden i länet som helhet samt väsentlig bakgrund

- **Befolkningen ökar i Västmanland**
 Befolkningen ökar i Västmanland, under 2017 med ca 1,3% vilket är mer än de senaste åren. Ökningen i länet är i linje med rikets ökning av befolkningen som också den låg på ca 1,3 % 2017. I Västmanland ökade antalet män mer än kvinnor under 2017, också i förhållande till riket. I länet ökar också försörjningskvoten, i Västmanland mer än för genomsnittet i riket. I likhet med föregående år hade två av kommunerna i länet en negativ befolkningsutveckling (-0,2 %) medans övriga hade en positiv utveckling.
- **Förutsättningar för pendling inom och utom länet**
 Pendlingen ökar både till och från länet, där framförallt utpendlingen fortsatt ökat mest. Det är en större andel män som pendlar, både inom och utom länet. Anmärkningsvärt under 2016 var att antalet utpendlande män ökat drastiskt i förhållande till utpendlade kvinnor från Västmanland till Uppsala och Dalarna. Sju av länets tio kommuner har större utpendling än inpendling för förvärvsarbete, de tre kommuner som har en större inpendling är Västerås, Köping och Fagersta.
- **Bostadsbrist i länet som helhet**
 Det råder fortsatt brist på bostäder i större delen av länet. Skinnskatteberg uppger, i likhet med 2016, att det råder balans på bostadsmarknaden. För övriga kommuner råder en generell brist på bostäder. Under det senaste året har trenden kring utvecklingen i kommunernas övriga delar brutits. Fem kommuner anger en brist utanför centralorten, fyra balans och en kommun överskott, tillskillnad från föregående år då sju kommuner uppgav underskott och två kommuner balans. Underskott av bostäder gör det svårt att få igång flyttkedjor som är av vikt för att möta specifika gruppers krav på bostäder. En generell brist av bostäder i länet innebär också att särskilda grupper har extra svårt att få en bostad, vilket kan utläsas i svaren av årets bostadsmarknadsenkät jämfört med föregående år. Utvecklingen av bostäder för särskilda grupper varierar något i länet beroende på vilken grupp som avses. I 2018 års bostadsmarknadsenkät angav majoriteten av kommunerna en brist på bostäder för samtliga i bostadsmarknadsenkäten angivna särskilda grupper, förutom för särskilda

boende för äldre där hälften av kommunerna uppger ett bedömt utbud i balans för 2018.

- **Bostadsbyggandet ökar kraftigt i länet**
Antalet färdigställda bostäder i länet ökade från 584 år 2015 till 958 år 2016 och 1 104 färdigställda bostäder under 2017. Det ligger något över det regionala utvecklingsprogrammets mål om 1 000 färdigställda bostäder i länet per år fram till 2020 för året. Antalet påbörjade ökade kraftigt under 2017, ungefär 1 900 nya lägenheter påbörjades länet enligt SCB, vilket är ca 60 % mer än under 2016. Genomsnittspriset för småhus fortsätter att stiga i länet, ca 8 % 2017, vilket är något högre än riket som helhet där uppgången låg på ca 7 % i snitt.
- **Det behövs bostäder för alla, särskilt för vissa grupper**
Det råder generellt underskott på bostäder för särskilda grupper, ett underskott som ökat i länet det senaste året. Det rådet ett generellt underskott av bostäder, som försvårar bostadsförsörjningen för särskilda grupper ytterligare.
- **Höga produktionskostnader och brist på attraktiv planlagd mark är hinder för bostadsbyggande**
Buller, överklagande av detaljplaner och konflikt med övriga allmänna intressen inom PBL är inte begränsande faktorer i länet som helhet. Däremot är höga produktionskostnader, brist på attraktiv planlagd mark, brist på intresse från byggherrar att bygga och svårigheter för privatpersoner att få lån faktorer som begränsar bostadsbyggandet i länet 2017.

Hur kommunerna lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar

- **Ökad aktivitet i framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning**
Totalt anger nio kommuner att de har riktlinjer för bostadsförsörjning, varav sju av länets tio kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjning antagna i kommunfullmäktige 2014 eller senare. Det har märkts en ökad aktivitet kring arbetet med framtagande av riktlinjerna hos kommunerna i länet, framförallt sedan 2016. Detta kopplas ihop med införandet av kommunbonusen. Sedan hösten 2015 har arbetet med bostadsförsörjning hos några av länets kommuner utvecklats i och med situationen med de stora flyktingströmmarna. Generellt i länet lever riktlinjerna upp till de krav som finns i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- **Samverkan mellan kommunerna om bostadsförsörjningsfrågor kan fortsätta utvecklas**
Samtliga kommuner i länet anger att det sker inomkommunala samarbeten kring bostadsförsörjning, och fyra kommuner anger att det sker samverkan mellan kommuner. Den mellankommunala samverkan kan vidareutvecklas. Några kommuner angav vid en dialogträff kring

bostadsmarknadsanalysen 2018 att Länsstyrelsen skulle kunna bidra genom att fortsätta använda och utveckla arenan för samverkan och kunskapsutbyte kommuner sinsemellan och ut mot andra aktörer på marknaden. Samverkan inom kommuner och mellan kommuner och byggherrar är också av stor vikt för att hitta lösningar som gynnar resurssvaga grupper.

- **Användning av strategiska verktyg för att främja bostadsförsörjningen**

Kommunernas verktyg för att strategiskt arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna innefattar riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan mellan kommuner, kommunala hyresgarantier, markpolitik och riktlinjer för markanvisning. Arbetet över länet har förändrats avsevärt mot det bättre gällande riktlinjer, totalt har sju av länets tio kommuner ha antagna riktlinjer 2018. Allmännyttan är en viktig aktör som kan vara bra stöd i arbetet med bostadsförsörjning för resurssvaga grupper. Det finns också exempel i länet på goda samarbeten mellan privata fastighetsägare och kommunen för särskilda grupper, detta är något som har potential att utvecklas ytterligare. Gällande användandet av riktlinjer för markanvisning är det ett område som utvecklats väl sedan förra omgången då det undersöktes 2016. 2016 uppfyllde en av länets kommuner kraven i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, och 2018 anger fem kommuner att de uppfyller samtliga villkor i lagen. Alla kommuner använder inte många av de verktyg som finns för att arbeta strategiskt med bostadsförsörjning. Här finns en möjlighet att skapa kunskap kring verktygen i mellankommunala samarbeten.

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

- **Råd och information**

Resultatet av bostadsmarknadsenkäten presenteras traditionellt vid plan- och byggträffar som Länsstyrelsen anordnar för kommunernas tjänstemän inom plan- och bygg. Länsstyrelsen lämnar också synpunkter avseende bostadsfrågor och bostadsförsörjning i planarbeten, översikts- och detaljplaner, samt för dialog och lämnar yttranden kring bostadsförsörjningsprogram.

- **Dialog vid framtagande av regional bostadsmarknadsanalys**

Länsstyrelsen bjöd in kontaktpersoner för bostadsmarknadsenkäten till en diskussion angående framtagandet av bostadsmarknadsanalysen våren 2018, där förtydliganden och diskussioner kring särskilda frågor togs upp. Det är andra året dialogen genomförts i denna form och den har möjlighet att utvecklas vidare och ses som ett potentiellt forum att diskutera samverkansfrågor mellan kommunerna, samt att samla in värdefulla synpunkter och förtydliganden kring svaren i bostadsmarknadsenkäten

som ger mervärde för bostadsmarknadsanalysen. Vid 2018 års dialog närvarande också regionen som sedan 2017 har det regionala tillväxtansvaret i Västmanland.

- **Underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning**
Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt för att utveckla arbetet med att lämna råd och information samt formerna för mellankommunal samverkan kring bostäder och bostadsförsörjning. Vid samråd om riktlinjer påtalar Länsstyrelsen också behov och möjlighet till samverkan mellan kommuner och bidrar med regionala perspektivet. Länsstyrelsen skulle kunna ha en mer aktiv roll avseende råd och information, till exempel inom områden som inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga grupper.
- **Bostadsseminarier**
Som en del i att skapa dialog med bostadsmarknadens olika aktörer och dela kunskap anordnar Länsstyrelsen bostadsseminarier med olika teman och för olika målgrupper inom kommunerna och för branschen, en typ av aktivitet som årligen finns med i verksamhetsplaneringen. Sedan våren 2018 är också Länsstyrelsen i Västmanland projektledare för projektet ”Hållbart byggande” genom sitt miljö- och klimatråd. Projektet går ut på att skapa ett forum mellan olika aktörer i hållbarhetsfrågor kopplat till byggande, vilket kan komplettera de ordinarie bostadsseminarier som anordnas.

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