



Länsstyrelsen
Västmanlands län

AVDELNINGEN FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Bostadsmarknadsanalys 2019

Västmanlands län

Juni 2019

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2019:05

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2019

Författare: Simon Eriksson, Annette Rydqvist

Projektgrupp: Mats Eriksson, Simon Eriksson, Daniel Gamboa Esquviel, Petteri Hällström,
Annette Rydqvist, Victor Zakrisson

Länsstyrelsen i Västmanlands Län

Diarienummer: 405-3397-19

Kartmaterial: Madeleine Sjöblom

Förord

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

Länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat genom att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Varje år ska Länsstyrelsen också analysera länets bostadsmarknad och sammanställa resultatet i en skriftlig rapport, bostadsmarknadsanalysen, som ska redovisas till Boverket. Med utgångspunkt i kommunernas svar från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, dialoger med kommunerna och statistikunderlag från SCB ges i rapporten en sammanfattande analys av bostadsmarknaden i länet.

Av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2019 framgår att situationen i stort sätt är densamma som den har varit under de senaste fem åren det vill säga att nio av tio kommuner i Västmanlands län har fortsatt underskott på bostäder. Samtliga kommuner har underskott på bostäder när det gäller centralorten. De nyproducerade bostäderna har höga priser respektive hyresnivåer som hushåll med låga inkomster ofta inte har råd med. Den främsta utmaningen är därför inte byggvolymen i sig utan att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. En frågeställning som kommunerna inte ensamma kan hantera utan behöver bland annat samverka med samtliga aktörer på bostadsmarknaden för att kunna lösa.

Länsstyrelsens förhoppning är att denna rapport ska inspirera och fungera som ett stöd för länets kommuner i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningsfrågan. Vidare är förhoppningen att rapporten ska hjälpa till att belysa den problematik som råder på bostadsmarknaden idag och på längre sikt. För att nå en lösning krävs samverkan på kommunal, regional och nationell nivå.



Minoo Akhtarzand

Landshövding Västmanlands län

Sammanfattning

Här följer en sammanfattning av årets bostadsmarknadsanalys:

- **Befolkningen ökar i Västmanlands län**

Befolkningen i Västmanlands län ökar och även om ökningstakten har avtagit något jämfört med 2017 är den fortfarande i linje med befolkningsökningen i riket. Antalet män ökade mer än antalet kvinnor under 2018, men skillnaden var mindre än vad den har varit under de senaste åren. I två av kommunerna var befolkningen i stort sett oförändrad medan övriga ökade sin befolkning. Åldersfördelningen i länet med en lägre andel invånare i de yrkesverksamma åldrarna innebär att försörjningskvoten är högre än genomsnittet för riket.

- **Kraftig ökning av antalet färdigställda bostäder, men färre påbörjade**

Bostadsbyggandet i länet har ökat kraftigt de senaste åren och under 2018 färdigställdes 1 404 bostäder vilket är den högsta siffran sedan 1991. Antalet färdigställda bostäder överträffar därmed det regionala utvecklingsprogrammets mål om 1 000 färdigställda bostäder per år fram till 2020. Under 2018 påbörjades byggandet av 1 166 bostäder vilket däremot är cirka 40 procent färre än under 2017. Bostadspriserna för småhus var oförändrade i riket mellan 2017 och 2018, men steg med cirka fem procentenheter i Västmanlands län enligt SCB:s fastighetsprisindex.

- **Fortsatt underskott på bostäder**

Trots det stora antalet färdigställda bostäder råder det ändå underskott på bostäder i nio av länets tio kommuner och situationen är identisk med hur det såg ut 2017 och 2018. Skinnskatteberg är den kommun som har bedömt att det råder balans på bostadsmarknaden i de tre senaste årens bostadsmarknadsenkäter. På centralorten bedömer samtliga kommuner i år att det råder underskott på bostäder och det har sett likadant ut sedan 2016. För kommunernas övriga delar har antalet kommuner som bedömer att det råder underskott stadigt ökat sedan 2014. Förra året såg trenden ut att vända, men i år är antalet kommuner som bedömer att det råder underskott i kommunens övriga delar tillbaka på samma nivå som 2017.

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

Underskottet av bostäder skapar en särskilt svår situation för de som är nya på bostadsmarknaden, såsom ungdomar och nyanlända, samt hushåll med låga inkomster. Nyproducerade bostäder har höga priser respektive hyresnivåer som dessa personer ofta inte har råd med. Den största utmaningen idag är därför inte byggvolymen i sig utan att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Detta är en fråga som kommunerna inte kan lösa ensamma utan som kräver samverkan mellan bostadsmarknadens samtliga aktörer.

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

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

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

Nio av länets tio kommuner uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Åtta av riktlinjerna är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa åtta riktlinjer uppfyller kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Länsstyrelsen vill därmed uppmana länets samtliga kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

- **Råd och information samt mellankommunal samordning**

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

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

- **Bostadsseminarier**

Som en del i att skapa dialog mellan bostadsmarknadens olika aktörer och bidra till kunskapsspridning anordnar Länsstyrelsen bostadsseminarier, en form av aktivitet som årligen finns med i verksamhetsplaneringen. Seminarierna har olika teman och riktar sig till olika målgrupper inom kommunerna och övriga inom branschen.

Länsstyrelsen anordnade ett bostadsseminarium för länets kommuner och bostadsföretag i april 2019. Årets tema var "Hur möter vi grupper med svårigheter på bostadsmarknaden".

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
2	Bakgrund.....	2
2.1	Demografi	2
2.2	Infrastruktur och pendling.....	6
3	Läget på bostadsmarknaden	11
3.1	Bostadsmarknadsläget i allmänhet	11
3.2	Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper.....	14
4	Bostäder och bostadsbyggande	24
4.1	Bostadsbyggande i länet 2018	24
4.2	Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder	26
4.3	Boverkets reviderade prognos för byggbehov till 2025	28
4.4	Kommunernas bedömning av behovet av bostäder	29
4.5	Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	30
4.6	Prisutveckling bostäder.....	31
4.7	Allmännyttan	32
4.8	Statliga stöd för bostadsbyggande	33
5	Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	35
5.1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	35
5.2	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	36
5.3	Ägardirektiv till allmännyttan	37
5.4	Samverkan inom kommunen och mellan kommuner.....	37
5.5	Bostadsförmedling och förtur	38
5.6	Hyresgarantier	39
6	Slutsatser	40

1 Inledning

Varje år har Länsstyrelsen i uppdrag¹ att analysera länets bostadsmarknad och presentera analysen i en skriftlig rapport, även kallad bostadsmarknadsanalysen. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och hur Länsstyrelsen lever upp till lagkravet om att ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen av bostadsförsörjningen samt verka för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd².

Underlaget till bostadsmarknadsanalysen utgörs huvudsakligen av kommunernas svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät som skulle besvaras av kommunerna senast 31 januari 2019. Bostadsmarknadsanalysen bygger också på statistik från SCB, dialog med kommunerna samt Länsstyrelsen i Västmanlands läns redovisning av uppdrag 3.5 i regleringsbrevet för 2018 om kommunernas beredskap och mottagningskapacitet av nyanlända. Resultatet är Länsstyrelsens sammanfattande bedömning av bostadsmarknadsläget i länet.

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

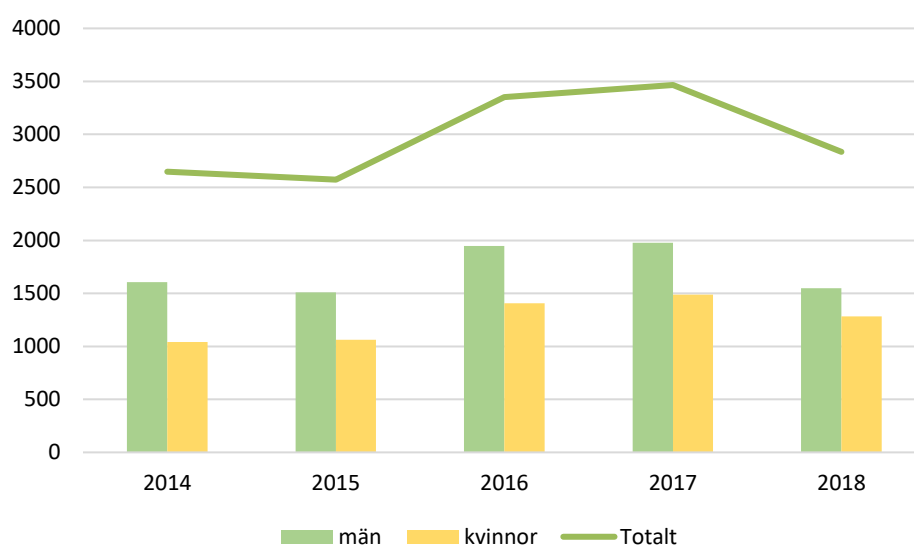
¹ Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

² Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

2 Bakgrund

2.1 Demografi

Västmanlands befolkning uppgick i slutet av 2018 till 273 929 personer vilket är en ökning med 2 834 personer (cirka 1,1 procent) jämfört med 2017. Det innebär att ökningstakten fortfarande är hög men har avtagit något i förhållande till de senaste två åren. Antalet män ökade mer än antalet kvinnor i länet, men differensen är inte lika stor som åren dessförinnan. Under 2018 ökade Sveriges befolkning med 125 089 personer till 10 230 185 (cirka 1,1 procent) personer, enligt SCB, vilket är en lägre tillväxt än året innan för riket som helhet.



Figur 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2014–2018, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor. Källa: SCB.

Befolkningsökningen berodde på ett positivt födelsenetto och flyttnetto. Under 2018 föddes totalt 2 993 barn i länet, samtidigt som 2 808 personer avled, vilket ger ett födelseöverskott på 185 personer.

Flyttnettot inrikes vände till en positiv trend 2017 från att ha varit negativt 2016. Trenden har fortsatt 2018, se tabell 2.1.1. Under 2018 flyttade 8 458 personer från andra län till Västmanland och 7 803 flyttade till andra län vilket ger ett positivt inrikes flyttnetto på 655 personer, vilket kan jämföras med 489 personer 2017.

2 832 personer flyttade till länet från andra länder under 2018 och 865 personer flyttade till andra länder. Flyttnettot gentemot andra länder uppgick till 1 967 personer 2018, en minskning med 21 procent jämfört med 2017.

Tabell 2.1.1 Befolkningsökning i Västmanlands län 2018 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
44	141	185	263	392	655	962	1 005	1 967

Befolkningsökningen såväl i Västmanlands län som i riket sjönk från 2017 års nivå på 1,3 procent till 1,1 procent 2018.

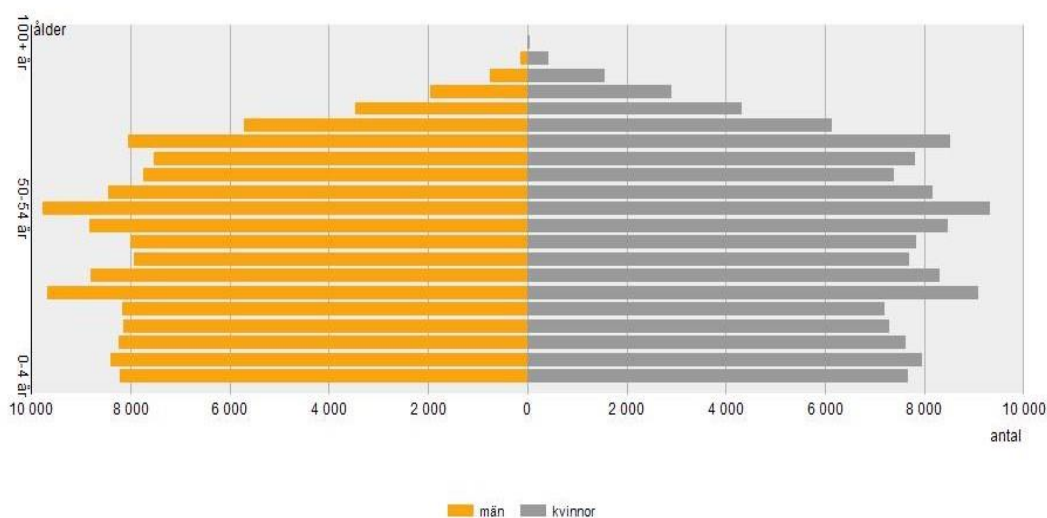
Arboga kommun stod för den högsta ökningstakten i länet om cirka 1,5 procent. I Västerås kommun huserar drygt hälften av länets invånare och där skedde den största ökningen i antal personer, cirka 1 950 tillkom under 2018. Västerås hade en något högre ökningstakt än riket, 1,3 procent. Hallstahammars kommun hade en befolkningsökning om 1,2 procent. I två kommuner, Norberg och Skinnskatteberg var befolkningen i stort sett oförändrad.

Tabell 2.1.2 Befolkningen i Västmanlands län 2017 och 2018 fördelat per kommun. Källa: SCB.

Kommun / region	Befolkning 2017	Befolkning 2018	Förändring (antal)	Förändring %	Förändring kvinnor %	Förändring män %
Arboga	13 934	14 138	204	1,5	1,4	1,5
Fagersta	13 415	13 464	49	0,4	0,7	0,0
Hallsta- hammar	15 998	16 186	188	1,2	1,0	1,4
Kungsör	8 603	8 667	64	0,7	1,4	0,1
Köping	26 116	26 268	152	0,6	0,3	0,8
Norberg	5 796	5 795	-1	0,0	0,2	-0,3
Sala	22 631	22 816	185	0,8	0,8	0,8
Skinnskatte- berg	4 431	4 429	-2	0,0	-0,2	0,1
Surahammar	10 037	10 088	51	0,5	0,7	0,3
Västerås	150 134	152 078	1 944	1,3	1,1	1,5
Västmanlands län	271 095	273 929	2 834	1,1	1,0	1,1
Riket	10 120 242	10 230 185	109 943	1,1	1,0	1,2

Befolkningsstruktur

Befolkningspyramiden i figur 2.1.2 liknar idag mer ett torn än en pyramid. Några av staplarna är särskilt långa vilket beror på att det föddes många barn på 1960-talet och i början av 1990-talet. Den klart största åldersgruppen finns i intervallet 50–54 år. Även åldersgruppen 25–29 år är betydligt större än övriga åldersgrupper. Fyrtiotalisterna är inte längre den största åldersgruppen men fortfarande framgår det av befolkningspyramiden var de befinner sig.



Figur 2.1.2 Befolkningspyramid, visar åldersfördelningen i Västmanlands län 2018. Källa: SCB.

SCB:s befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 20–64 år var något lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2018, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre var högre. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten³ ökar. Kvoten är ett mått på hur många yngre och äldre det finns i förhållande till antal personer i de mest yrkesaktiva åldrarna 20–64 år. Ju högre kvoten är desto större blir försörjningsbördan för de som är mellan 20–64 år.

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.

Tabell 2.1.3 Folkmängd i Västmanlands län och riket 2018, fördelat per åldersgrupp. Källa: SCB.

Åldersgrupp (år)	Västmanlands län				Riket	
	Antal personer		Andel personer (%)		Andel personer (%)	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0–19	30 561	33 031	11,2	12,1	11,2	12
20–64	73 547	77 390	26,8	28,3	27,8	29
65–	31 780	27 620	11,6	10,1	10,7	9,2
Totalt	135 888	138 041	49,6	50,4	49,7	50,3

Västmanlands län hade 2018 en kvot på 81,5 vilket innebär att det per 100 personer i de mest yrkesverksamma åldrarna finns 81,5 personer som var yngre eller äldre än 20–64 år. Vid samma tidpunkt var kvoten för riket som helhet 75,9.

Tabell 2.1.4 Demografiska försörjningskvoten 2018 i kommunerna i Västmanlands län, samt i riket. Källa: SCB.

Kommun / region	Antal 0–19 år och 65+	Antal 20–64 år	Försörjningskvot
Arboga	6 682	7 456	89,6
Fagersta	6 301	7 163	88,0
Hallstahammar	7 623	8 563	89,0
Kungsör	4 183	4 484	93,3
Köping	12 208	14 060	86,8
Norberg	2 815	2 980	94,5
Sala	10 789	12 027	89,7
Skinnskatteberg	2 170	2 259	96,1
Surahammar	4 851	5 237	92,6
Västerås	65 370	86 708	75,4
Västmanlands län	121 321	149 796	81,5
Riket	4 414 953	5 815 232	75,9

Nio av länets kommuner har en kvot som ligger högre än riket. Högst är kvoten i Skinnskatteberg (96,1), Norberg (94,5), Kungsör (93,3) och Surahammar (92,6). Lägst är den i Västerås där kvoten är 75,4 det vill säga något lägre än rikssnittet. I Hallstahammar och Skinnskatteberg sjönk kvoten med 0,1 enheter mellan 2017 och 2018. I Västerås steg kvoten långsammare än rikssnittet på 0,6 under 2018.

Sett över en längre tidsperiod, mellan 2010 och 2018, har försörjningskvoten ökat med 6 procentenheter i Västmanlands län, jämfört med 4,5 i riket. Mellan 2017 och 2018 har kvoten fortsatt öka för länet med 0,5 enheter och 0,6 enheter för riket, vilket är en något lägre takt i förhållande till det föregående året. De kommuner vars kvot ökade som mest mellan 2010 och 2018 är Skinnskatteberg (+14,2), Norberg (+13,8), Surahammar (+11,9) och Kungsör (+11,6).

Tabell 2.1.5 Demografiska försörjningskvotens förändring mellan 2010, 2017 och 2018 i Västmanlands län och riket. Källa: SCB.

Kommun / region	Försörjningskvot		
	2010	2017	2018
Arboga	85,3	88,9	89,6
Fagersta	80,3	87,3	88,0
Hallstahammar	82,4	89,1	89,0
Kungsör	81,7	91,6	93,3
Köping	77,9	85,8	86,8
Norberg	80,7	92,7	94,5
Sala	78,9	88,5	89,7
Skinnskatteberg	81,9	96,2	96,1
Surahammar	80,7	91,8	92,6
Västerås	71,5	75	75,4
Västmanlands län	75,5	81	81,5
Riket	71,4	75,3	75,9

2.2 Infrastruktur och pendling

Infrastruktur

Västmanlands län är en del av Mälardalen och Östra Mellansverige som är ett samarbete mellan länen i östra Mellansverige. Länet ger genom sin närhet till

bland annat Stockholm, Eskilstuna, Örebro och Uppsala, länets invånare goda möjligheter att nå en allt större arbetsmarknad utan att behöva flytta. Västmanland korsas av fem banor för persontrafik, och nio av länets tio kommunhuvudorter har järnvägsstationer med 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 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 förstärkt arbetsmarknad främjar regional utveckling.

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

- Utveckling av infrastrukturen för kollektivtrafik
- Utveckling av gång- och cykelinfrastrukturen
- Utveckling av det transportslagsövergripande transportsystemet
- Förbättrad funktion och ökad trafiksäkerhet

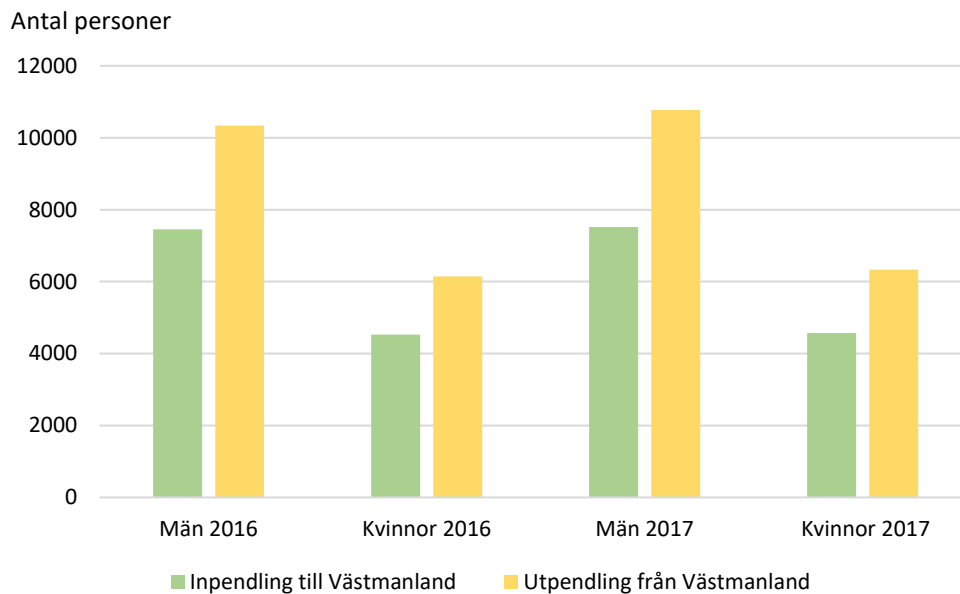
Pendling

Uppgifterna om pendling är hämtade från Statistiska centralbyråns sysselsättningsstatistik vilket innebär att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna är från år 2017. Såväl in- som utpendling har fortsatt att öka under 2017. Enligt denna statistik har antalet förvärvsarbetande som pendlar ut från länet ökat med 635 personer mellan 2016 och 2017⁵, samtidigt som antalet som pendlar in till länet ökat med 109 personer. Totalt sett var det drygt 5 000 fler som pendlade ut från länet än in till

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

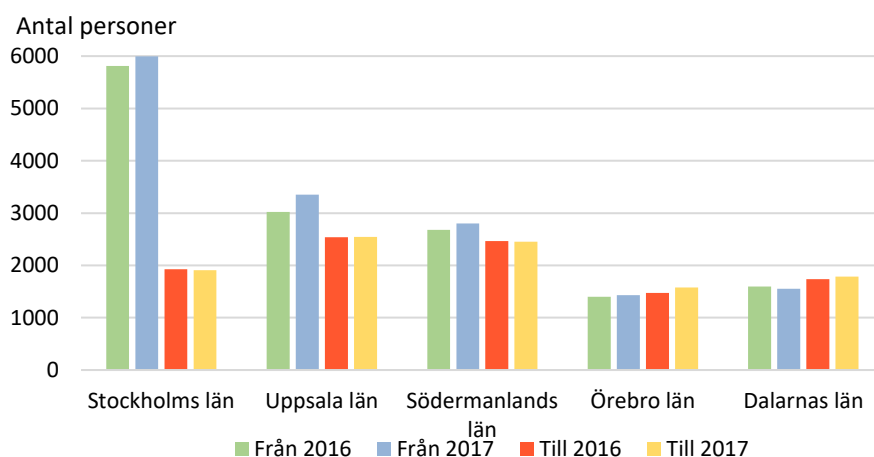
⁵ Statistiken kring pendling över länsgräns inkluderar in- och utpendling från Västmanland till Uppsala, Södermanland, Dalarna, Stockholm och Örebro län.

Västmanland. Det negativa pendlingsnettot ökade med drygt 500 personer mellan 2016 och 2017.



Figur 2.2.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över länsgräns år 2016 och 2017. Källa: SCB.

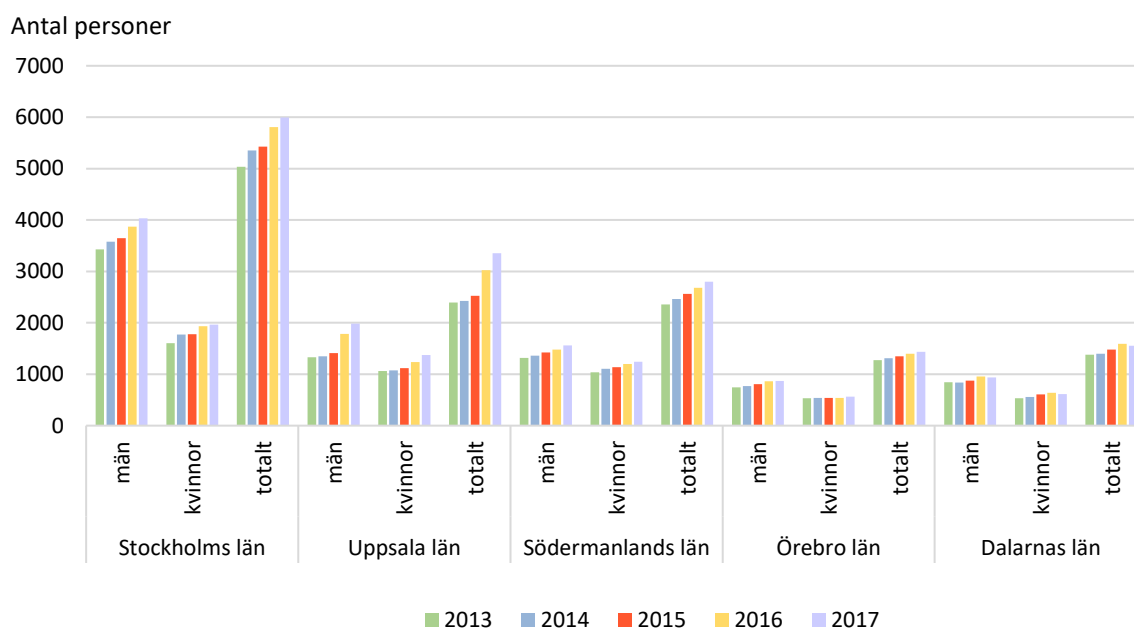
Pendlingen har ökat mest mot Uppsala och Stockholms län med cirka 332 respektive 185 personer, följt av Södermanlands län (123) och Örebro län (36). Pendlingen till Dalarna har däremot minskat med 38 personer. Största ökningen av pendlare till Västmanland har skett från Örebro och Dalarnas län med 104 respektive 48 personer. Pendlingen från Stockholms län till Västmanland har minskat med 20 personer mellan 2016 och 2017.



Figur 2.2.2 Antal förvärvsarbetande pendlare till omkringliggande län år 2016 och 2017. Källa: SCB.

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. Männen står för närmare 70 procent av den ökade pendlingen. Antalet kvinnor och män som pendlar över länsgränsen ökade till samtliga omkringliggande län förutom till Dalarna. Procentuellt ökade antalet utpendlande män mer än antalet utpendlande kvinnor från länet under 2017. Detta gäller för utpendlande till samtliga län.



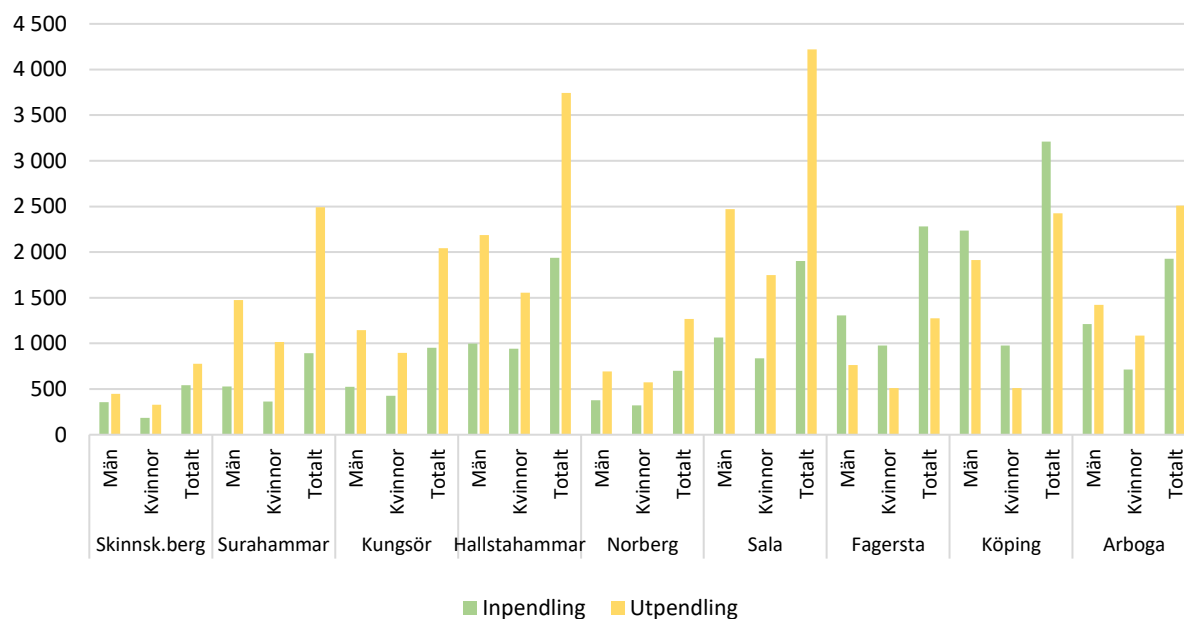
Figur 2.2.3 Antal kvinnor och män som pendlar ut från Västmanland 2013–2017. Källa: SCB.

Pendling inom länet

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

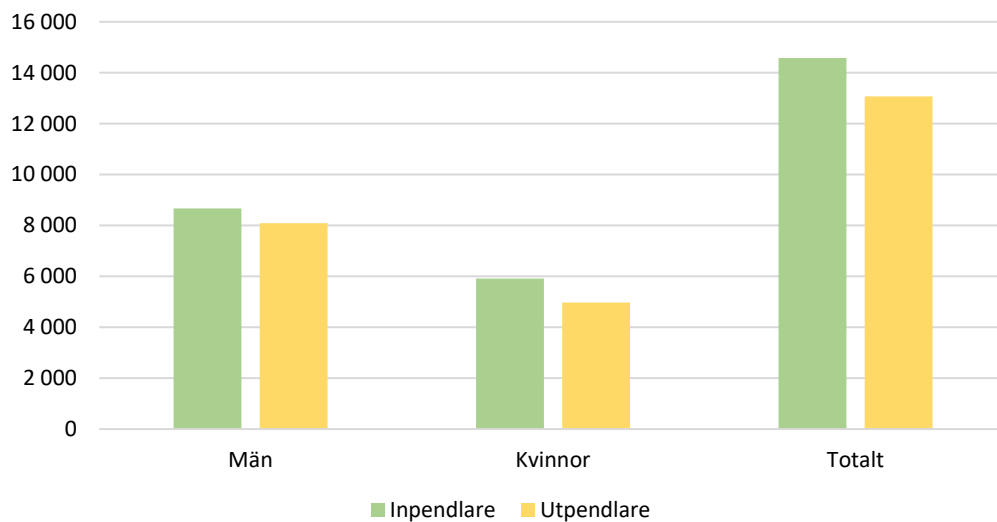
För kommunerna Hallstahammar, Sala, Norberg, Kungsör och Surahammar gäller för 2017 att andelen inpendlare till kommunen är ungefär hälften, eller mindre än hälften av andelen utpendlare.

Antal personer



Figur 2.2.4 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västmanlands läns kommuner förutom Västerås, uppdelat mellan kvinnor och män 2017. Källa: SCB.

Antal personer



Figur 2.2.5 Antal in- och utpendlare över kommungräns i Västerås kommun, uppdelat mellan kvinnor och män 2017. Källa: SCB.

3 Läget på bostadsmarknaden

Begreppsförklaring

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

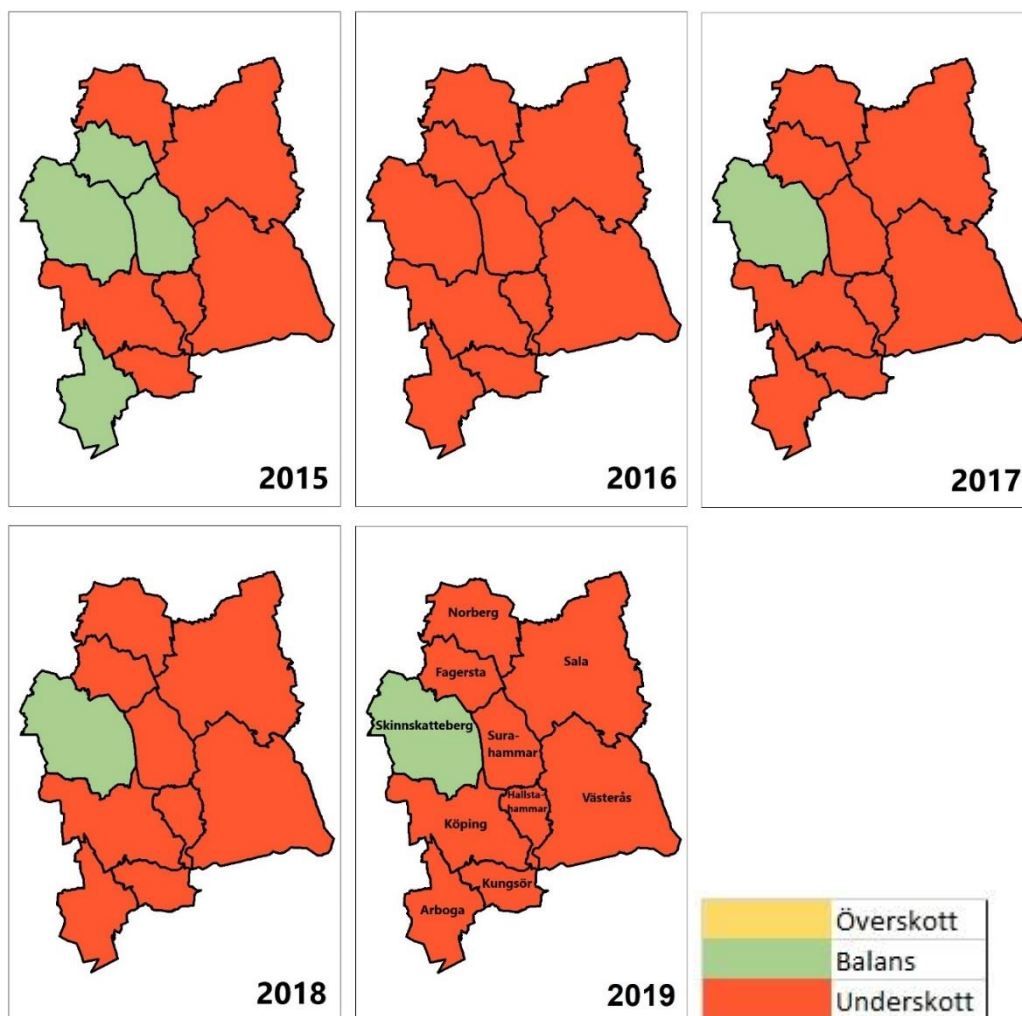
Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

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

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

3.1 Bostadsmarknadsläget i allmänhet

Nio av länets tio kommuner bedömer i 2019 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Situationen har i stort sett varit likadan de senaste fem åren, vilket förklaras av att det under hösten 2015 blev en mer ansträngd situation på bostadsmarknaden för länets kommuner till följd av ett ökat antal asylsökande. Sedan bostadsmarknadsenkäten 2017 har kommunernas bedömningar av läget i kommunen som helhet varit oförändrade med balans i Skinnskattebergs kommun och underskott i länets övriga nio kommuner.



Figur 3.1.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

Länets samtliga tio kommuner bedömer i år att det råder underskott på bostäder på centralorten och det har sett likadant ut sedan 2016. Bedömningarna av läget i kommunens övriga delar har däremot förändrats mer genom åren. Sedan 2016 har antalet kommuner som har uppgett underskott för kommunens övriga delar varierat mellan fem och sju stycken. I år är det sju kommuner som bedömer att det råder underskott i kommunens övriga delar och av de resterande kommunerna är det två kommuner som uppger balans och en som uppger överskott för kommunens övriga delar.

Tabell 3.1.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten/i innerstaden i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

	På centralorten, i innerstaden					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skinnskatteberg	Balans	Underskott	Underskott	Inget svar	Underskott	Underskott
Surahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Tabell 3.1.2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 och 2019.

	I kommunens övriga delar					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans	Inget svar	Överskott	Överskott
Surahammar	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Fagersta	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott

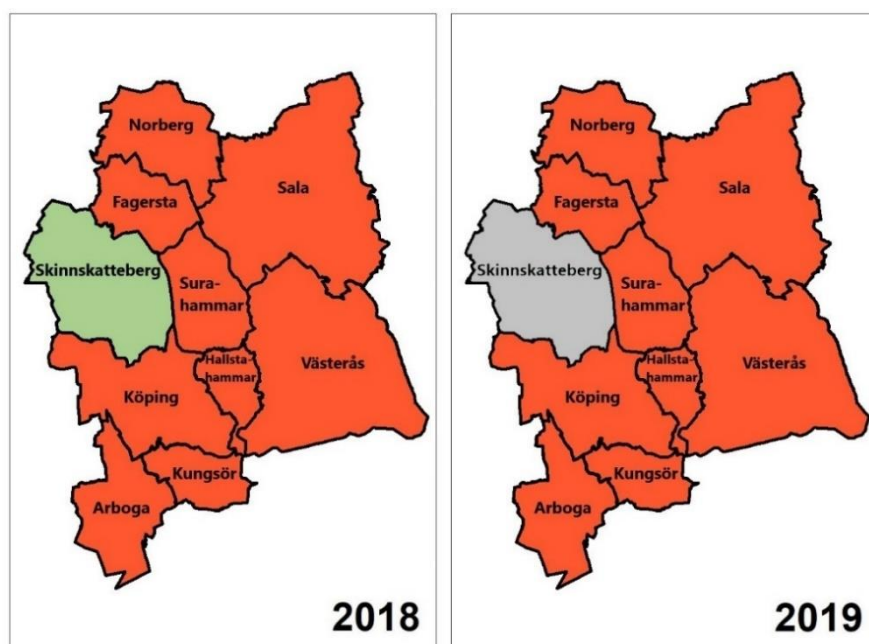
Samtliga kommuner i länet bedömer att bostadsmarknadsläget, i kommunen som helhet, kommer att vara oförändrat om tre år i jämförelse med idag.

Skinnskattebergs kommun bedömer att det kommer råda balans och övriga nio kommuner bedömer att underskottet kommer att kvarstå. Läget på centralorten i kommunerna om tre år bedöms vara likadant som i kommunerna som helhet. För övriga delar av kommunerna bedöms läget om tre år vara identiskt med 2019 års lägesbedömningar.

3.2 Läget på bostadsmarknaden för särskilda grupper

Bostäder för ungdomar, 19-25 år

För ungdomar i åldern 19 till 25 år gör nio av länets tio kommuner bedömningen att det råder underskott på bostäder och det såg likadant ut i 2018 års bostadsmarknadsenkät. Skinnskattebergs kommun har i år ej besvarat denna fråga, men i 2018 års enkät uppgav de att det rädde balans på bostadsmarknaden för ungdomar.



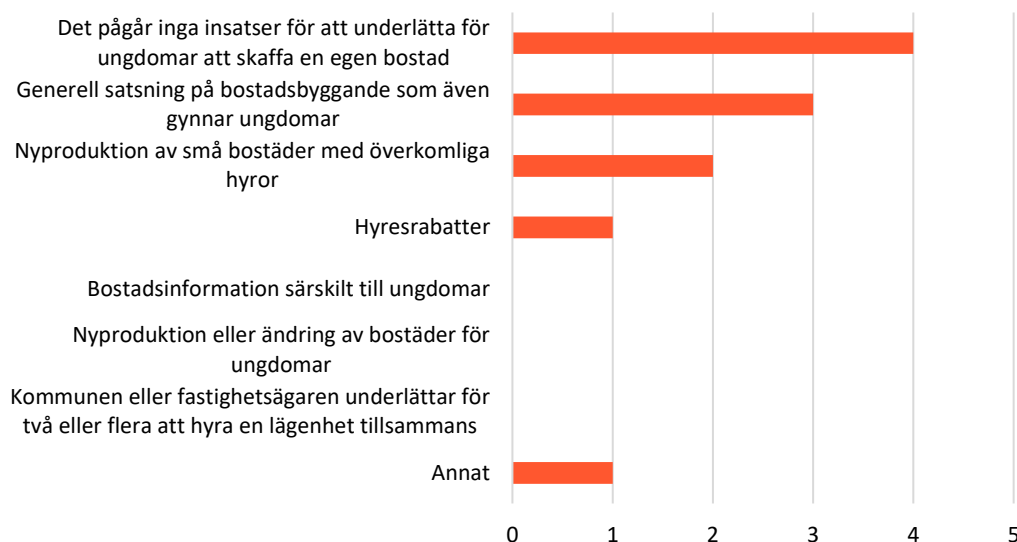
Figur 3.2.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för ungdomar. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 och 2019.

	Överskott
	Balans
	Underskott
	Inget svar

Underskottet av bostäder för ungdomar beror enligt kommunerna främst på att det generellt finns få lediga bostäder och att det finns för få små lediga bostäder. En kommun uppger även att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar och en annan kommun uppger att lediga små bostäder är för dyra för ungdomar.

För att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden uppger tre kommuner att det sker en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror pågår i två kommuner och hyresrabatter för ungdomar finns i en kommun. I en annan kommun är det möjligt att ställa sig i bostadskö från 16 års ålder. Fyra av länets kommuner uppger däremot att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Utöver dessa insatser finns det även särskilda ungdomsbostäder i

tre av länets kommuner, 50 stycken i Västerås kommun, 26 stycken i Köpings kommun och i Hallstahammars kommun finns det 20 stycken.

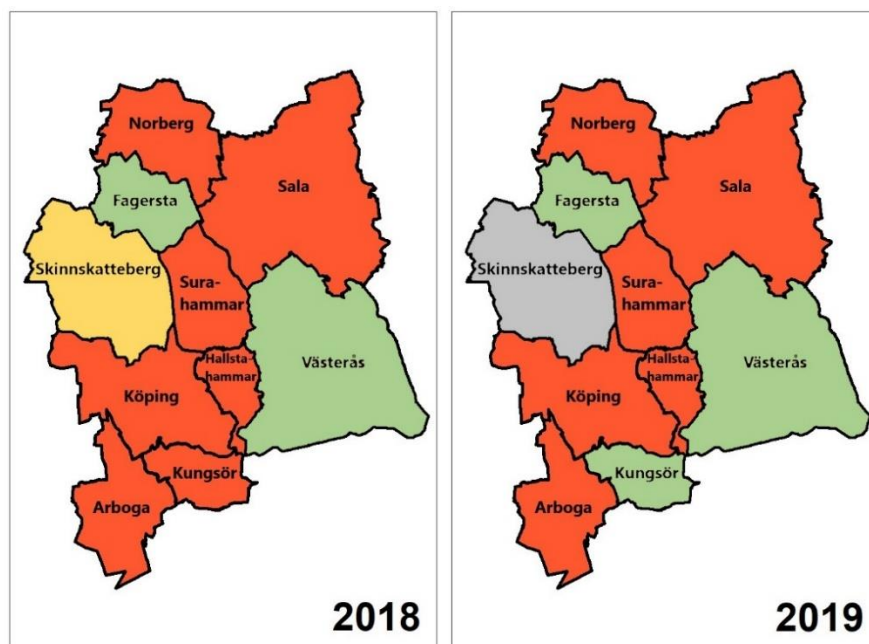


Figur 3.2.2 Kommunernas insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Bostäder för studenter

Tre av länets kommuner bedömer i år att det råder balans för studenter på bostadsmarknaden och sex kommuner bedömer att det råder underskott. I jämförelse med 2018 års bedömningar har antalet kommuner med underskott minskat med en kommun till i år. Skinnskattebergs kommun har inte besvarat denna fråga i år, men i 2018 års enkät uppgav kommunen överskott.

Underskottet av bostäder för studenter beror enligt kommunerna på att det generellt finns för få lediga bostäder, men också att det finns för få små bostäder. Behovet av särskilda studentbostäder, som finns i tre av länets kommuner, varierar dock under året. Hallstahammars kommun uppger att en del av rummen står tomma under sommarperioden och i Västerås kommun kan det ibland finnas tomma studentbostäder under vårterminen.



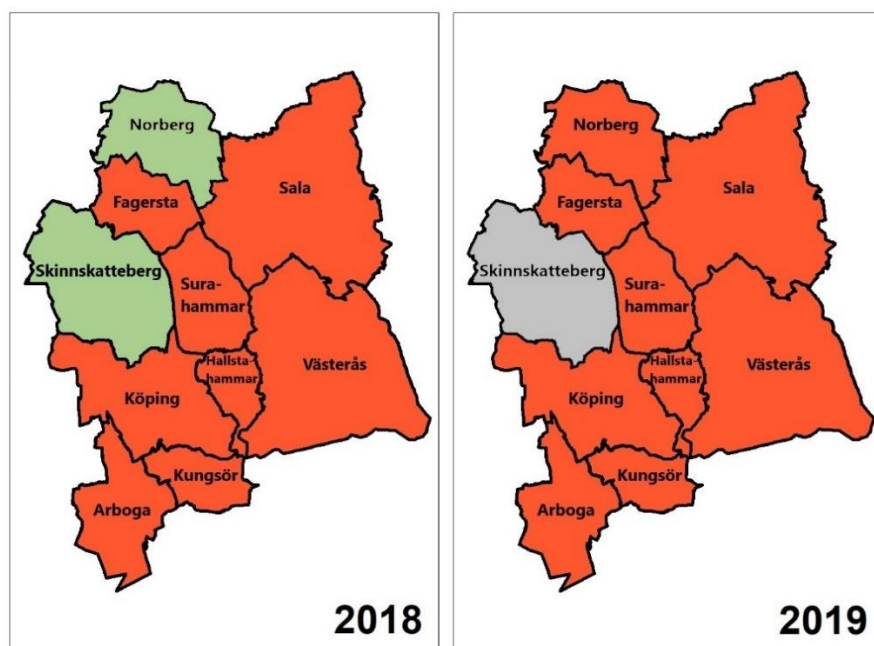
Figur 3.2.3 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 och 2019.

Överskott
Balans
Underskott
Inget svar

Bostäder för nyanlända

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

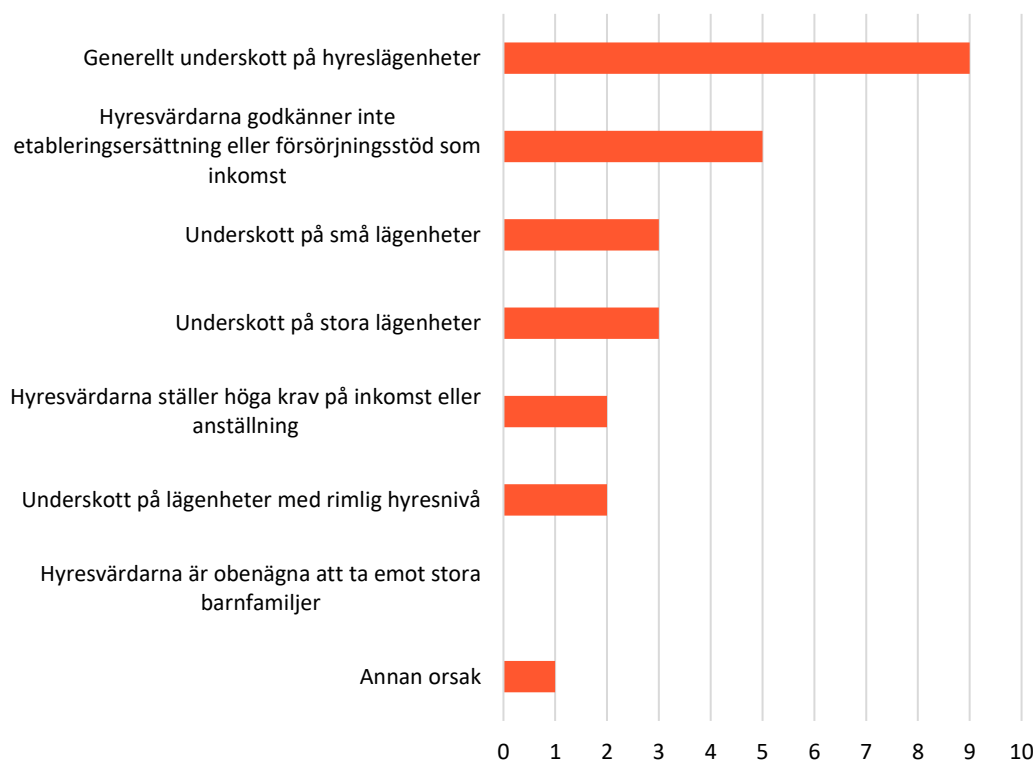
Nio av länets kommuner bedömer i 2019 års bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostadsmarknaden för nyanlända i jämförelse med åtta kommuner 2018. Skinnskattebergs kommun har ej besvarat denna fråga i år, men i förra årets bostadsmarknadsenkät uppgav de balans. Norberg är den kommun som har gått från balans för nyanlända 2018 till underskott 2019. Vid kontakt med kommunen framgår det att det främst råder underskott på bostäder i Norbergs centrum där det oftast är kö till bostäderna. Kommunens bostäder för nyanlända är belägna i Kärrgruvan som ligger cirka tre km från Norbergs centrum och avståndet är ett problem för många som därför efterfrågar mer centrala bostäder. Att det är kö till bostäderna i Norbergs centrum blir också ett problem för de som slussas ut från Kärrgruvan och som vill stanna kvar i kommunen. I Kärrgruvan finns det inte heller tillräckligt många stora bostäder som är lämpliga för familjer med många barn.



Figur 3.2.4 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 och 2019.

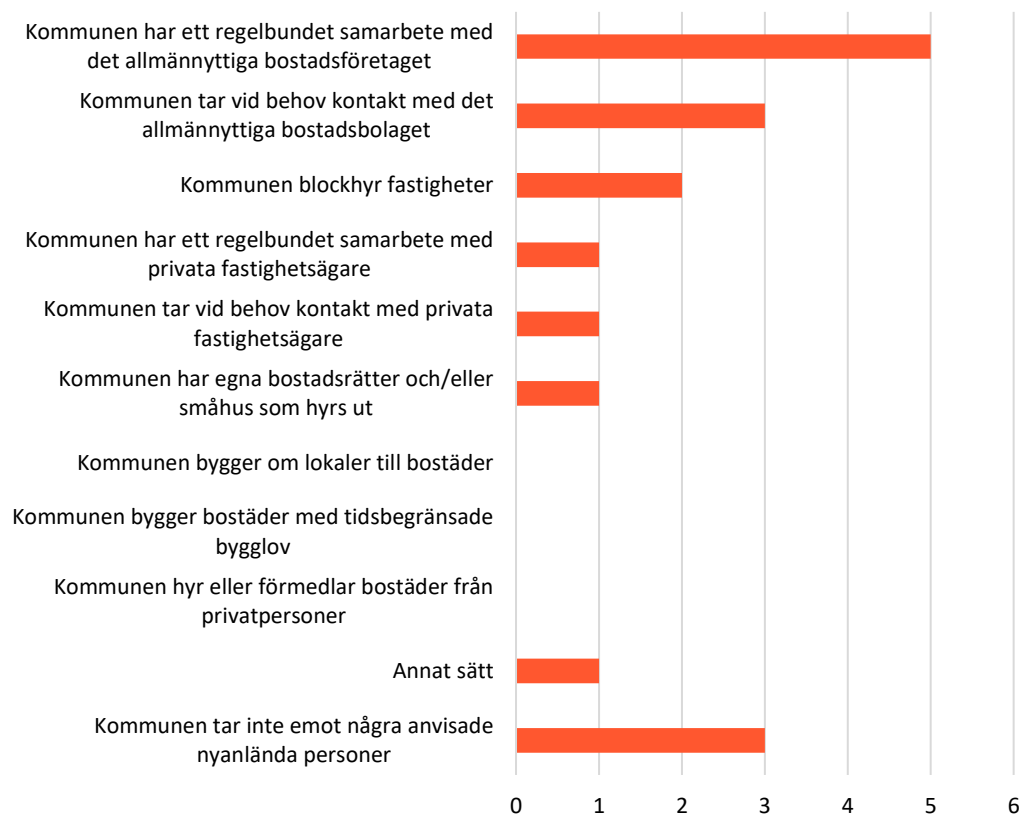
	Överskott
	Balans
	Underskott
	Inget svar

Ett generellt underskott på hyreslägenheter och att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst är de två faktorer som flest kommuner lyfter fram som orsak till underskottet av bostäder för nyanlända. Andra orsaker som kommunerna uppger är underskott på både små och stora lägenheter, underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå samt att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.



Figur 3.2.5 Orsaker till underskottet på bostäder för nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Tre kommuner uppger i 2019 års bostadsmarknadsenkät att de inte tar emot några anvisade nyanlända personer till följd av ett högt mottagande under tidigare år samt att många har sökt sig till kommunerna av eget intresse. I de kommuner som har anvisning av nyanlända varierar det hur arbetet går till för att säkerställa att det finns bostäder för dessa personer. Fem kommuner uppger att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget medan tre kommuner uppger att de tar kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget vid behov. Samarbete och kontakt med privata fastighetsägare förekommer också. En kommun har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. Två kommuner uppger att de blockhyr fastigheter, vilket innebär att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus som sedan hyrs ut i andra hand. Som en kompletterande bostadsrelaterad insats finns det i Köpings kommun även en boskola för personer som har anvisats eller som av andra samverkande parter bedöms vara i behov av en boskola.



Figur 3.2.6 Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

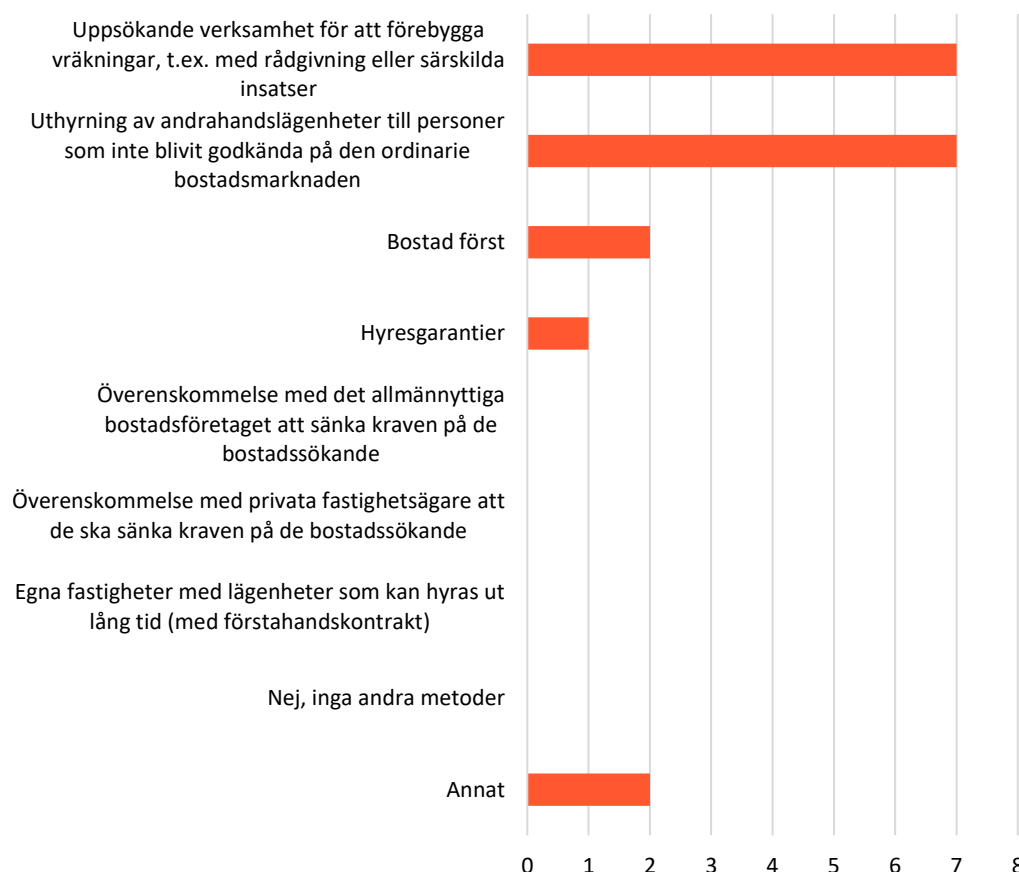
Bostäder för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

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

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

För att motverka eller avhjälpa hemlöshet svarar sju av länets kommuner att de hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Utöver uthyrning av bostäder i andra hand uppger

sju kommuner att de arbetar med uppsökande verksamhet, till exempel rådgivning. Hallstahammars kommun och Västerås kommun arbetar dessutom med ”Bostad först” som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor.



Figur 3.2.7 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Särskilda boendeformer för äldre

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

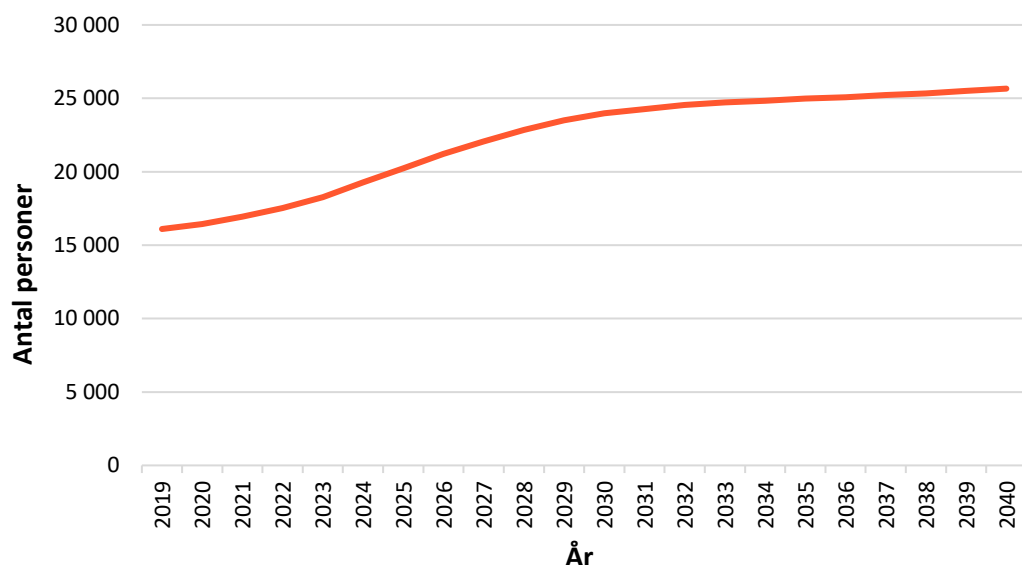
I 2019 års bostadsmarknadsenkät bedömer sex av länets kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden gällande särskilda boendeformer för äldre. Utöver Skinnskattebergs kommun som inte har besvarat denna fråga, bedömer de övriga tre kommunerna att det råder balans på bostadsmarknaden för den här typen av bostäder. Antalet kommuner som bedömer att det råder balans har

därmed minskat i jämförelse med 2018 års bostadsmarknadsenkät då fem kommuner uppgav balans.

Tabell 3.2.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre 2018 och 2019 samt kommunernas bedömningar från 2019 av om behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 och 2019.

	Bedömt utbud 2018	Bedömt utbud 2019	Behov täckt om 2 år?	Behov täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Underskott	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Surahammar	Underskott	Underskott	Ja	Ja
Kungsör	Balans	Underskott	Nej	Nej
Hallstahammar	Balans	Balans	Nej	Nej
Norberg	Balans	Balans	Ja	Ja
Västerås	Balans	Underskott	Ja	Ja
Sala	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Balans	Underskott	Nej	Nej
Köping	Underskott	Balans	Nej	Nej
Arboga	Underskott	Underskott	Ja	Nej

Fyra kommuner bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år och om fem år bedöms behovet enbart vara täckt i tre kommuner. Aktuell befolkningsprognos för länet visar också att den åldersgrupp som främst är i behov av denna typ av bostäder, 80 år och äldre, kommer att växa relativt snabbt under kommande år. Behovet av särskilda boendeformer för äldre kan med andra ord förväntas bli en utmaning för länets kommuner i framtiden. I Kungsörs kommun planeras det dock för nybyggnation av denna typ av bostäder till 2024 och under 2018 byggdes en ny dementavdelning med 20 platser. Fagersta kommun uppger att nuvarande bostäder av denna typ inte är ändamålsenliga samt att en översyn och nybyggnation kan behövas ur ett kvalitetsperspektiv. Nybyggnation uppges också krävas i Köpings kommun. Det finns likaså ett ständigt behov av denna typ av bostäder i Västerås kommun, men också ett behov av omställning av undermåliga lokaler.



Figur 3.2.8 Befolkningsprognos för Västmanlands län 2019-2040 för åldersgruppen 80 år och äldre. Källa: SCB.

Seniorbostäder

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

Fem av länets kommuner uppger att de har seniorbostäder. Av dessa fem är det fyra⁶ kommuner som uppger att det inte fanns några outhyrda eller osålda seniorbostäder 1 januari 2019 och en kommun som uppger att det saknas underlag för en sådan bedömning.

Trygghetsbostäder

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

Sju kommuner i länet uppger att det finns trygghetsbostäder i kommunen. Samtliga⁷ av dessa kommuner uppger att det inte fanns några outhyrda

⁶ Norbergs kommun uppger att det fanns en outhyrd lägenhet 1 januari 2019 som skulle rustas innan en ny hyresgäst fick flytta in och att den lägenheten nu är förmedlad. I bostadsmarknadsanalysen räknas den lägenheten därmed som uthyrd.

⁷ Norbergs kommun uppger att det fanns en outhyrd lägenhet 1 januari 2019 som skulle rustas innan en ny hyresgäst fick flytta in och att den lägenheten nu är förmedlad. I bostadsmarknadsanalysen räknas den lägenheten därmed som uthyrd.

trygghetsbostäder 1 januari 2019. Köpings kommun uppger också att väntetiden i snitt är fem år för en trygghetsbostad.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

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

Enbart två kommuner gjorde i 2018 års bostadsmarknadsenkät bedömningen att det rådde balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. Årets bostadsmarknadsenkät visar på en positiv utveckling då det har skett en ökning från två till fem kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. Utöver Skinnskattebergs kommun, som inte har besvarat denna fråga i år, bedömer de övriga kommunerna att det råder underskott.

Sju av länets kommuner bedömer att bostadsbehovet kommer att vara täckt om två år för personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. Om fem år är det fem kommuner som bedömer att behovet kommer att vara täckt.

Tabell 3.2.2 Kommunernas bedömningar av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2018 och 2019 samt kommunernas bedömningar från 2019 av om behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 och 2019.

	Bedömt utbud 2018	Bedömt utbud 2019	Behov täckt om 2 år?	Behov täckt om 5 år?
Skinnskatteberg	Balans	Inget svar	Inget svar	Inget svar
Surahammar	Underskott	Balans	Ja	Ja
Kungsör	Underskott	Balans	Ja	Ja
Hallstahammar	Balans	Balans	Ja	Nej
Norberg	Inget svar	Balans	Ja	Ja
Västerås	Underskott	Underskott	Ja	Ja
Sala	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Fagersta	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Köping	Underskott	Balans	Ja	Ja
Arboga	Underskott	Underskott	Ja	Nej

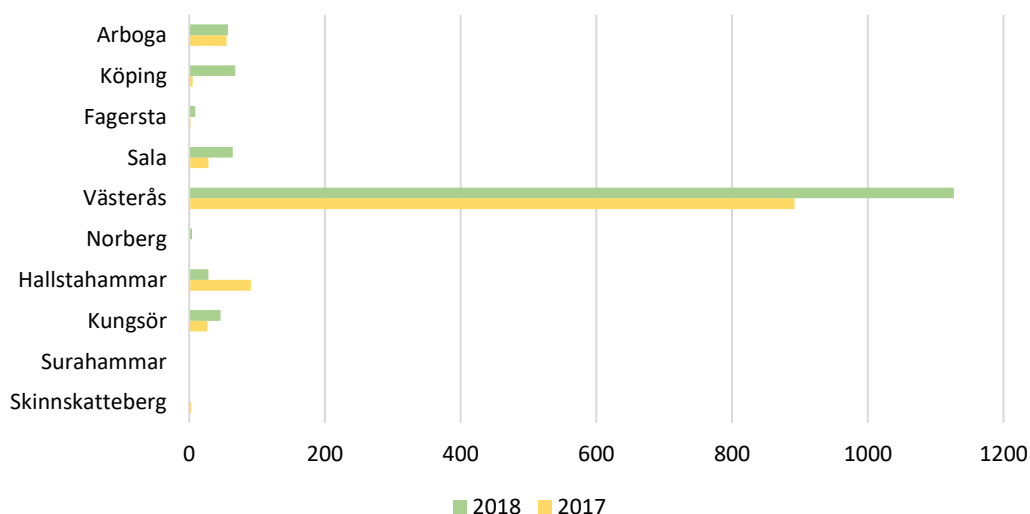
4 Bostäder och bostadsbyggande

Av länets tio kommuner bedömer nio att det kommer att råda obalans med underskott på bostadsmarknaden på tre års sikt. Detta trots att det färdigställdes fler bostäder i Västmanlands län under 2018 än någon gång tidigare under 2000-talet. År 2017 påbörjades byggandet av 62 800 bostäder i Sverige. Preliminärt påbörjades 53 000 bostäder 2018 och Boverket bedömer i sin prognos från juni 2019 att 49 000 bostäder kommer att påbörjas under 2019. Prognosen för 2020 är att byggandet minskar ytterligare till 46 500 påbörjade bostäder. Även i Västmanland har antalet påbörjade bostäder minskat under 2018 i jämförelse med 2017.

4.1 Bostadsbyggande i länet 2018

År 2018 färdigställdes det 1 404 bostäder i Västmanland vilket är 300 fler än under 2017 och den högsta siffran sedan 1991. Av dessa var 974 bostäder i flerbostadshus och 430 småhus. Antalet färdigställda bostäder överträffade således länets regionala mål för bostadsbyggande⁸ på 1000 färdigställda bostäder per år för 2018. Det färdigställdes dock inte nya bostäder i alla länets kommuner som är ett annat mål i RUP.

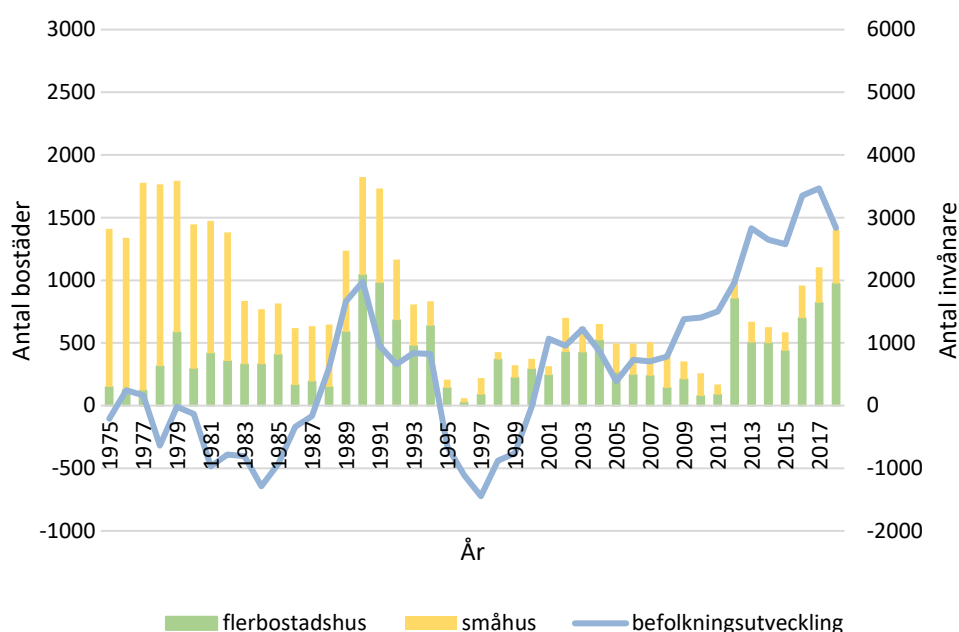
Under 2018 påbörjades, enligt Statistiska centralbyrån, byggande av 1 166 bostäder, cirka 40 procent färre än antalet påbörjade under 2017. I 2018 års bostadsmarknadsenkät bedömde kommunerna att det skulle påbörjas ny- eller ombyggnad av 1 480 bostäder under 2018. Det är inte ovanligt att byggstarter försenas av olika anledningar, vilket förklarar varför kommunernas bedömningar ofta ligger något högre än vad som kommer igång under året.



Figur 4.1.1 Färdigställda bostäder per kommun 2017 och 2018. Källa: SCB.

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

Under 2018 byggdes det bostäder i nio av tio kommuner i Västmanland, vilket också var fallet 2017. Det mesta av bostadsbyggandet (80 %) skedde i Västerås kommun. Totalt byggdes 1 127 bostäder i Västerås vilket är en ökning med 26 procent från året innan. I kommunerna Köping, Sala och Kungsör tillkom det betydligt fler bostäder än föregående år. I Köping och Sala kan ökningen förklaras med färdigställandet av flerbostadshus. I Kungsör byggdes också fler småhus. I Hallstahammars kommun sjönk antalet färdigställda bostäder i förhållande till 2017, såväl småhus som flerbostadshus. I Arboga kommun och även i Fagersta kommun ökade byggandet av småhus medan det tillkom enstaka bostäder i Norbergs och Skinnskattebergs kommuner. I Surahammars kommun färdigställdes, enligt SCB, inga bostäder under 2018.



Figur 4.1.2 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2018. 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.

Underskott trots ökat bostadsbyggande

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Av figur 4.1.2 framgår att bostadsbyggandet ökade i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen fram till och med finanskrisen i slutet av 00-talet. 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). Under 2018 motsvarade dock byggnadstakten

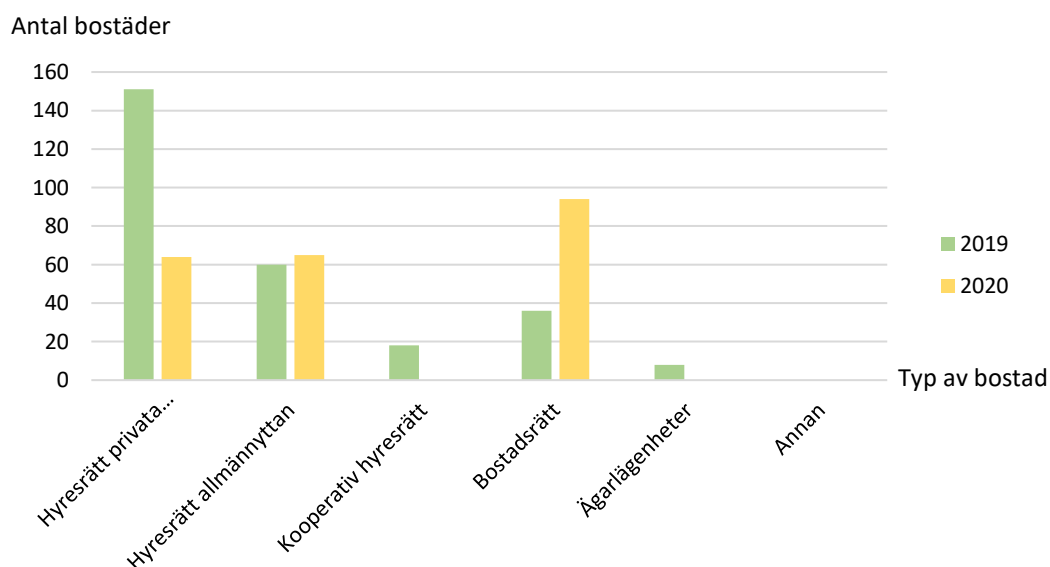
befolkningsökningen med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad. Även om antalet färdigställda bostäder motsvarade befolkningsökningen 2018 finns det ett uppdämt behov av bostäder och många kommuner uppger att de upplever brist på bostäder, se figur 3.1.1 där underskottet på bostäder ökat över länet som helhet 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.

4.2 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder

Länets kommuner bedömer att det totalt för alla typer av hus och upplåtelseformer kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 1 400 bostäder under 2019. Det är ungefär 500 bostäder färre än vad kommunerna bedömde för 2019 för ett år sedan. Cirka 1 500 bostäder bedöms påbörjas under 2020.

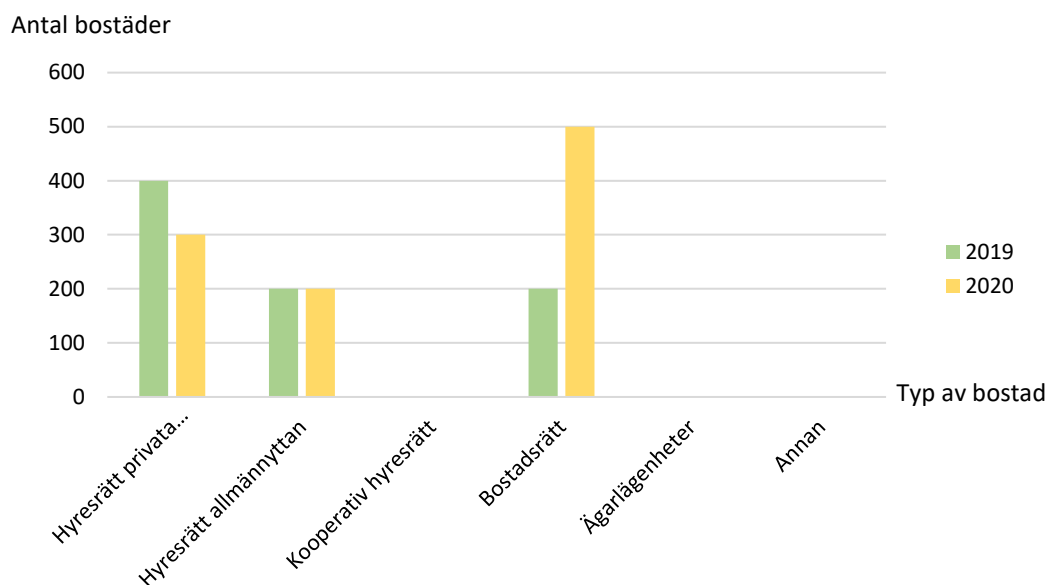
Som tidigare skiljer det sig stort i länet var det byggs, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal ny- eller ombyggda bostäder bedöms det byggas i Västerås kommun med cirka 2 080 bostäder totalt under 2019 och 2020, vilket är en sänkning med cirka 12 procent från förra årets prognos, där bedömningen gällde antal påbörjade bostäder under 2018–2019. Därefter kommer Sala kommun (216), Hallstahammars kommun (214), Arboga kommun (158), Kungsörs kommun (99), Surahammars kommun (79) och Köpings kommun (69).

När det gäller flerbostadshus bedömer länets kommuner exklusive Västerås kommun att det kommer att påbörjas cirka 230 hyresrätter i flerbostadshus 2019. År 2020 påbörjas hundratalet färre hyresrätter men desto fler bostadsrätter enligt kommunernas bedömningar.



Figur 4.2.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus, länets kommuner utom Västerås. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

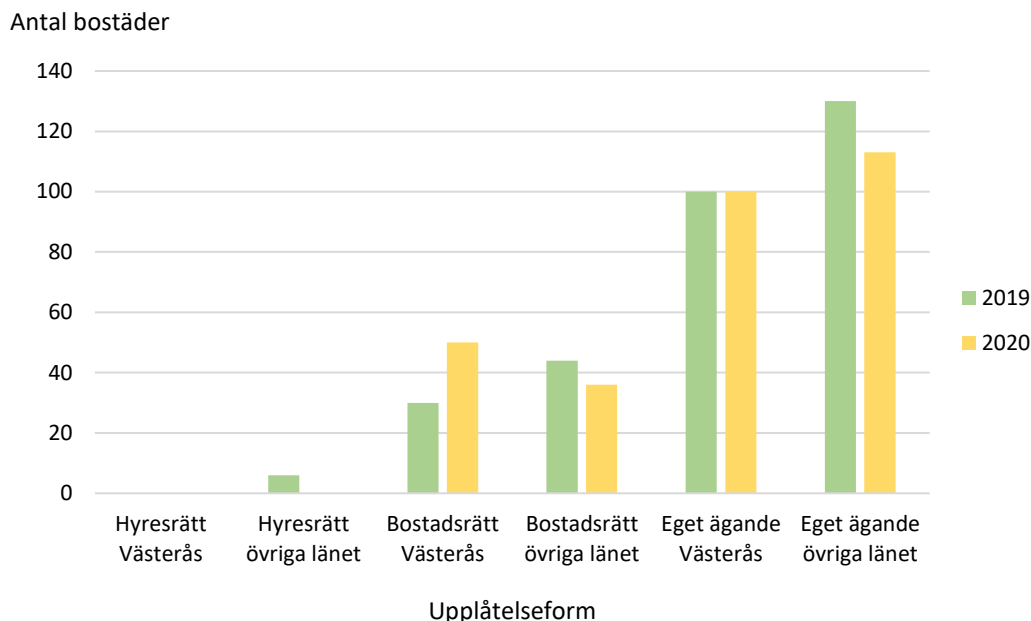
Enligt Västerås kommuns bedömningar kommer det att påbörjas 600 hyresrätter och 200 bostadsrätter i flerbostadshus 2019. År 2020 kommer hälften av bostäderna i flerbostadshus att bestå av hyresrätter och hälften av bostadsrätter.



Figur 4.2.2 Västerås kommuns bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av flerbostadshus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Gällande småhusbyggandet bedömer samtliga kommuner att det framförallt kommer att byggas småhus med eget ägande. Prognosen för Västerås kommun är att det kommer att byggas ett hundratal småhus per år under 2019 och 2020. Det är lägre än i förra årets enkät då bedömningen låg på cirka 150 småhus per år med eget ägande. Prognosen för småhus med bostadsrätt har däremot höjts i Västerås från föregående års enkät då bedömningen var cirka 20 småhus under 2019, jämfört med årets prognos om 30 småhus. År 2020 bedömer Västerås kommun att det kommer att påbörjas 50 småhus med bostadsrätt i kommunen.

Prognosen för länets övriga kommuner har sänkts från tidigare drygt 170 nybyggda småhus med eget ägande till 130 år 2019. De övriga kommunerna bedömer att antalet påbörjade småhus med eget ägande kommer att sjunka ytterligare 2020 till drygt 110 bostäder. Även länets övriga kommuner har höjt prognosen för småhus med bostadsrätt från cirka 30 till cirka 45 påbörjade 2019.



Figur 4.2.3 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder avseende nybyggnation av småhus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

4.3 Boverkets reviderade prognos för byggbehov till 2025

Behovet av bostäder ökar när befolkningen växer. Hur stort behovet av nya bostäder blir beror på hur antalet hushåll förändras. Tillsammans med befolkningsökningen spelar ålderssammansättningen i befolkningen en avgörande roll. Boverket publicerade regionala beräkningar av bostadsbehovet 2015 med anledning av att SCB tagit fram nya befolkningsprognoser. Därefter har Boverket årligen reviderat beräkningarna, men då endast på nationell nivå. Den senaste reviderade beräkningen gjordes i juni 2018 och baseras på SCB:s befolkningsprognos från april samma år⁹.

Boverkets nya revidering innebär ett i stort sett oförändrat behov av nya bostäder fram till 2025 jämfört med prognosen från juli 2017. Skillnaden består i ett ännu större relativt behov under prognosperioden första del.

Behovet av nya bostäder fram till 2025 beräknas vara cirka 67 000 i genomsnitt över hela perioden. Behovet är dock ojämnt fördelat eftersom befolkningsökningen varierar över perioden. Boverket bedömer att 93 000 bostäder behöver tillkomma fram till och med 2020 vilket innebär att drygt 51 000 bostäder behöver tillkomma årligen under resten av prognosperioden. Orsaken är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.

Enligt SCB:s preliminära uppgifter påbörjades 56 000 bostäder 2018 och enligt Boverkets prognos för bostadsbyggande¹⁰ från december 2018 beräknas cirka

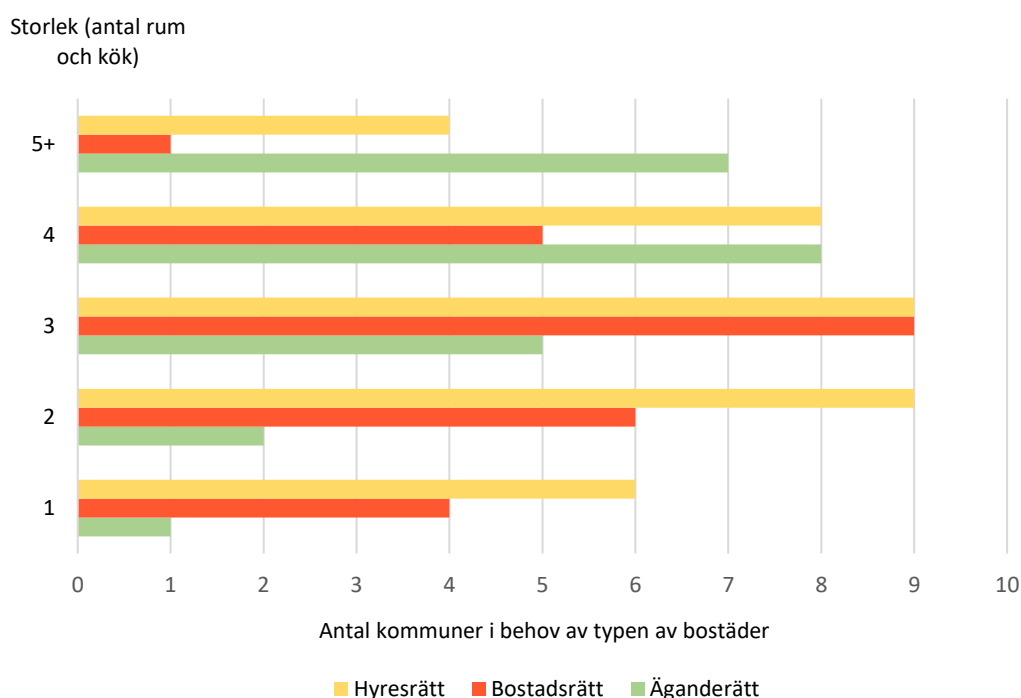
⁹ Behov av nya bostäder 2018–2025, Boverkets rapport 2018:24 (2018)

¹⁰ Boverkets indikatorer, nr 2 december 2018

51 000 bostäder påbörjas under 2019. Siffrorna inkluderar nettotillskott genom ombyggnad. Det här innebär att antalet nya bostäder är långt under det demografiska behovet.

4.4 Kommunernas bedömning av behovet av bostäder

Kommunernas svar indikerar att det finns ett stort behov av hyresbostäder i alla storlekar. Näst intill samtliga kommuner uppger att det behövs fler hyresrätter om 2–4 rum och kök. Det behöver även tillkomma bostadsrätter i olika storlekar. Nio av tio kommuner uppger att det finns behov av fler bostadsrätter om 3 rum och kök. När det gäller småhus i äganderätt är det framför allt större bostäder 4 till 5 rum och kök eller större som efterfrågas.



Figur 4.4.1 Kommunernas bedömda behov av typ och storlek på tillkommande bostäder de närmaste tre åren. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

I kommunerna Arboga, Norberg och Sala behöver det tillkomma hyresrätter i alla storlekar inklusive 5 rum och kök eller större. I Fagersta kommun finns det framför allt behov av bostäder om 3 rum och kök.

Tabell 4.4.1 Kommunernas bedömning av vilka typer och storlekar av bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

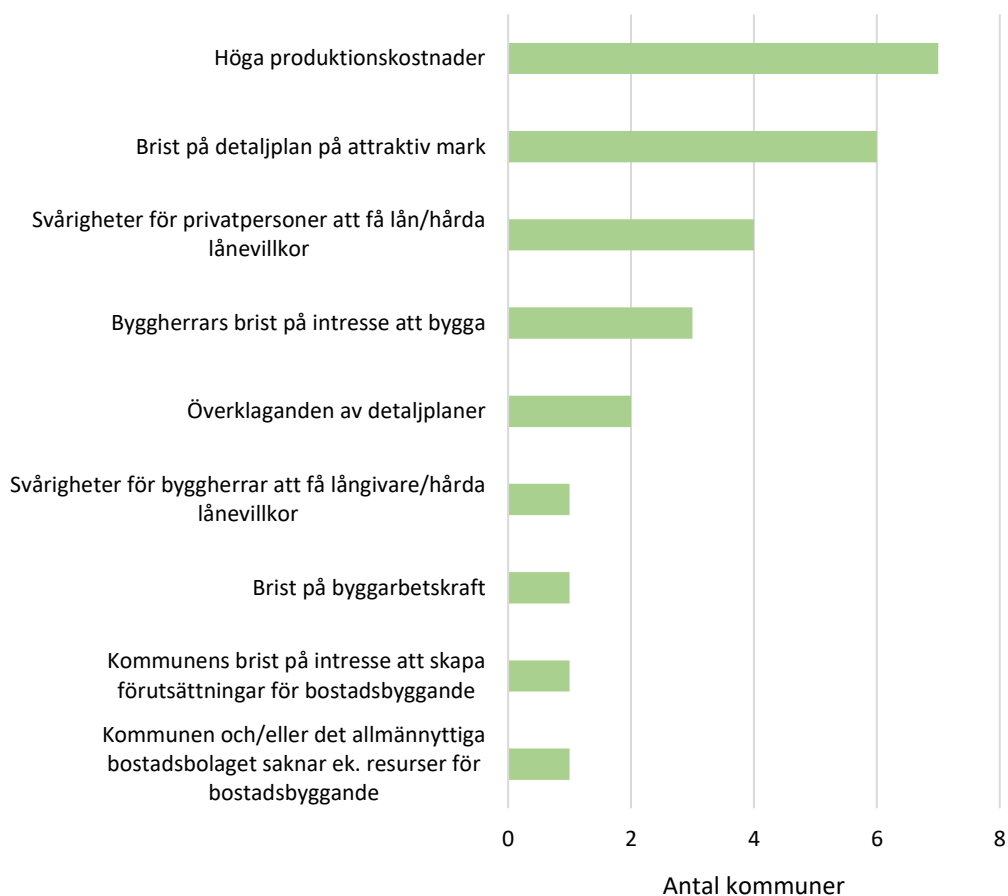
Kommun	Hysesrätter	Bostadsrätter	Äganderätt
Skinnskatteberg	2 och 4 rk		
Surahammar	1–4 rk	2–3 rk	2–4 rk
Kungsör	2–5+ rk	3–4 rk	3–5+ rk
Hallstahammar	1–3 rk	1–3 rk	3–5+ rk
Norberg	1–5+ rk	1–4 rk	3–5+ rk
Västerås	1–4 rk	1–4 rk	4–5+ rk
Sala	1–5+ rk	1–5+ rk	1–5+ rk
Fagersta	3 rk	3 rk	
Köping	2–4 rk	3–4 rk	4–5+ rk
Arboga	1–5+ rk	2–3 rk	4–5+ rk

4.5 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange tre faktorer som de anser främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Den faktor som flest kommuner anger är höga produktionskostnader. Sju kommuner uppger att höga produktionskostnader är en begränsande faktor, föregående år var det sex kommuner som angav detta skäl i bostadsmarknadsenkäten. Sex kommuner anger 2018 att det är brist på detaljplanelagd attraktiv mark. Förra året var det fem kommuner som angav brist på detaljplanelagd mark som en begränsande faktor i bostadsbyggandet.

Fyra kommuner, Västerås, Fagersta, Norberg och Surahammar, anger svårigheter för privatpersoner att få lån vilket är lika många som föregående år. I kommunerna Norberg, Fagersta och Köping är byggherrars brist på intresse en vanligt förekommande orsak som begränsar bostadsbyggandet.

I Västerås och Sala kommun ser man 2019 överklaganden av detaljplaner som begränsande orsak till nybyggnation. Köping uppger att vinstmarginalen för nybyggnadsprojekt är inte tillräckligt stor för att locka större externa intressenter i större omfattning. I Norberg anger man även att det är svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor. Hallstahammar tar upp bristen på byggarbetskraft. Arboga kommun uppger att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggandet.



Figur 4.5.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Varje kommun har angivit tre faktorer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

4.6 Prisutveckling bostäder

Bostadspriserna för småhus var oförändrade i riket mellan 2018 och 2017 men steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med cirka fem procentenheter i Västmanland. Genomsnittspriset för ett småhus i Västmanland var under 2018 cirka 2 450 000 kr, baserat på statistik från 1 505 försäljningar av småhus.

Tabell 4.6.1 Genomsnittspriser småhus, Västmanlands län 2018. Källa: SCB.

Kommun	Antal försäljningar	Köpeskilling 2018 (medelvärde, tkr)	Prisförändring från 2017 (%)
Arboga	92	1 633	0
Fagersta	79	1 160	-11
Hallstahammar	116	2 129	1
Kungsör	73	1 751	-1
Köping	134	2 125	4
Norberg	47	1 017	2
Sala	168	2 154	6
Skinnskatteberg	64	605	-14
Surahammar	114	1 524	2
Västerås	618	3 507	0

Småhuspriserna fortsätter att variera inom länet, och så gör även prisutvecklingen. I jämförelse med 2017 minskade prisutvecklingstakten i tre av länets kommuner och ökade samtidigt i fem kommuner, två kommuner var oförändrade. Prisförändringarna är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

Genomsnittspriset för småhus är högst i Västerås där det under 2016 kostade cirka 3,5 miljoner, och lägst i Skinnskatteberg där genomsnittspriset var cirka 605 000 kr. I tre av länets tio kommuner är genomsnittspriset under 1,5 miljoner kr.

Sala och Köping har sett de största procentuella prisuppgångarna under 2018. De kommuner där prisutvecklingen har sjunkit som mest i förhållande till föregående år är Skinnskatteberg och Fagersta. Sett över en femårsperiod har det skett en prisuppgång i samtliga kommuner i Västmanland. Priserna har ökat mest (cirka 60 procent) i Surahammar, Hallstahammar och Kungsör mellan 2013–2018.

4.7 Allmännyttan

Tre av kommunerna anger i bostadsmarknadsenkäten att det har skett förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2018. I Västerås och Köping har allmännyttan byggt 88 respektive 61 bostäder. I Västerås har allmännyttan köpt 5 bostäder och sålt 749 bostäder. I Hallstahammar har allmännyttan utökat sitt bestånd med 7 bostäder genom ombyggnad av vakanta kontorslokaler. Motivet var att ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning samt att få in fler privata hyresvärdar i vissa områden.

Ingen av kommunerna i Västmanland planerar försäljning av någon del av det allmännyttiga beståndet under 2019.

Tabell 4.7.1 Förändringar i allmännyttans bostadsbestånd 2018. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Kommun	Nyproducerade bostäder (antal)	Tillskott vid ändring (antal)	Köpta bostäder (antal)	Sålda bostäder (antal)	Rivna bostäder (antal)
Hallstahammar		7			
Köping	61				
Västerås	88		5	749	
Totalt	149	7	5	749	0

4.8 Statliga stöd för bostadsbyggande

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om olika typer av stöd för att få till ett ökat bostadsbyggande. Det är stöd för byggande av nya bostäder eller renovering av bostäder i vissa bostadsområden. 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 bostadsbyggnation¹¹

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

Stöd till bostäder för äldre¹²

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 studerande¹³

Stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande återinförs. Stödet stoppades vid årsskiftet när riksdagen beslutade om budgeten för 2019. Nu har regeringen presenterat sin vårproposition och där föreslås det att stödet ska komma tillbaka.

¹¹ <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse/>

¹² <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

¹³ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Stödet kan ges till nybyggnad eller tillskott genom ombyggnad av hyresbostäder och kooperativa hyresrätter i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödet gäller också bostäder av en viss typ som det finns brist på i en kommun.

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

Om riksdag och regering fattar beslut i enlighet med förslaget kommer Länsstyrelsen och Boverket kunna hantera ansökningar igen. Regeringen skriver i sitt förslag till budget att redan inkomna ansökningar bör kunna behandlas.

Regeringen avser att senare återkomma med mer information om stödets framtida utformning. Länsstyrelsen har inte mer information när detta skrivs (den 15 juni 2019). Redan beviljade beslut om stöd påverkas inte.

Ansökningar som ännu inte beviljats ligger i kö hos Länsstyrelsen. När detta skrivs kan Länsstyrelsen inte bevilja stöd till nya ansökningar. Vi väntar på det beslut som riksdagen ska ta om budgeten i juni och mer information från regeringen.

Statsbidrag för ökat bostadsbyggande¹⁴

Riksdagen har, i samband med beslut om statens budget för 2019, beslutat att avveckla vissa av de bostadspolitiska stöden, däribland statsbidrag för ökat bostadsbyggande.

Stödet till renovering och energieffektivisering

Stödet för renovering och energieffektivisering är stoppat och ska avvecklas. I december 2018 fattade riksdagen beslut om budget för 2019 och i denna budget finns inte några pengar till stödet. Inga nya ansökningar om stöd kan därför beviljas efter den 31 december 2018.

Den som redan har fått beslut om stöd påverkas inte. Om åtgärderna utförs enligt villkoren i beslutet om stöd kommer pengarna betalas ut som planerat.

Utvecklingsmedel § 37¹⁵

Länsstyrelsen fördelar medel till kommuner och kommunalförbund för verksamhet och samverkan som väsentligt bidrar till att underlätta bosättning och öka mottagningskapaciteten i kommunerna. Under 2019 ska Länsstyrelsen vid fördelning av utvecklingsmedlen prioritera insatser som syftar till att utveckla samverkan mellan olika aktörer, såsom kommuner, myndigheter och civilsamhälle. Insatserna ska vända sig till nyanlända personer med uppehållstillstånd eller till ensamkommande barn som är asylsökande eller har uppehållstillstånd.

¹⁴ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/statsbidrag-for-okat-bostadsbyggande/>

¹⁵ <https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/stat-och-kommun/social-hallbarhet/integration/utveckla-kapacitet-och-beredskap-i-mottagandet-av-nyanlanda.html>

5 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

5.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

Tabell 5.1.1 Sammanställning av vilka verktyg för bostadsförsörjningen som länets kommuner använder sig av. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 för Skinnskattebergs kommuns svar gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadsmarknadsenkäten 2019 för övriga kommuners svar.

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

5.2 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

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

Tabell 5.2.1 Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner och när de senast antogs av kommunfullmäktige. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018 för Skinnskattebergs kommuns svar och bostadsmarknadsenkäten 2019 för övriga kommuners svar.

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	Vilket år antogs riktlinjerna senast av kommunfullmäktige?
Skinnskatteberg	Ja	2017
Surahammar	Nej, riktlinjer saknas	
Kungsör	Ja	2016
Hallstahammar	Ja	2016
Norberg	Ja	2017
Västerås	Ja	2017
Sala	Ja	2018
Fagersta	Ja	2018
Köping	Ja	2017
Arboga	Ja	2010

Nio av länets tio kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppgifterna för Skinnskattebergs kommun är från 2018 års bostadsmarknadsenkät eftersom de inte har besvarat dessa frågor i årets enkät. Åtta av länets riktlinjer är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa uppfyller kraven enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arboga kommuns riktlinjer antogs däremot innan lagen trädde i kraft 1 januari 2014.

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

kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

5.3 Ägardirektiv till allmännyttan

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

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

I en sammanställning som Länsstyrelsen gjorde 2015 framgår det att Fagersta kommun och Norbergs kommun har ett kommunalt allmännyttigt bostadsbestånd som förvaltas av ett gemensamt kommunalförbund.

5.4 Samverkan inom kommunen och mellan kommuner

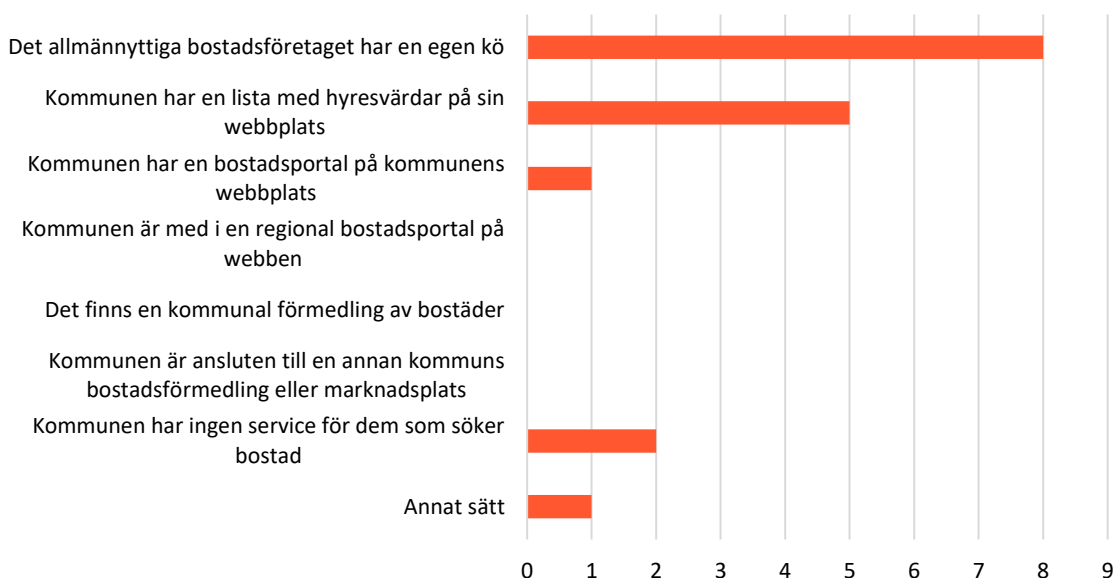
Samtliga kommuner, utöver Skinnskattebergs kommun som inte har besvarat dessa frågor, uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de har en intern samverkan mellan flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. I 2018 års bostadsmarknadsenkät uppgav däremot även Skinnskattebergs kommun att de hade en intern samverkan. Hur denna interna samverkan går till varierar mellan kommunerna. I vissa kommuner utförs arbetet av en grupp handläggare från olika förvaltningar medan det i andra kommuner är en grupp chefer från olika förvaltningar, och eventuellt även handläggare, som utför arbetet.

Fyra kommuner i länet uppger att de inom planeringen för bostadsförsörjningen samverkar med andra kommuner. Olika typer av samverkan tas upp i enkäten, varav ett exempel är utbyte av information i olika forum gällande bostadsbyggande och bostadsbehov. Ett annat exempel som tas upp är samverkan i planering och dialog inför framtagandet av den regionala utvecklingsstrategin som Region Västmanland ansvarar för. En kommun nämner även att de besvarar remisser på angränsande kommuners bostadsförsörjningsplaner. En annan typ av samarbete i länet är Västra Mälardalen i samverkan som är en ekonomisk förening omfattande kommunerna Köping, Arboga och Kungsör samt företagarföreningar och näringsliv i de tre kommunerna. Samverkan inom denna förening gäller bland annat frågor kring tillväxt och näringslivsutveckling. Västerås kommun uppger samarbetet 4 Mälarstäder, omfattande kommunerna Västerås, Enköping, Eskilstuna och Strängnäs, som bland annat arbetar med framtagandet av en gemensam utvecklingsplan. Det finns även ett större samarbete, mark- och exploateringsforumet 7-stadsMEX, där kommunerna Eskilstuna, Örebro, Norrköping, Linköping, Gävle, Uppsala och Västerås ingår.

5.5 Bostadsförmedling och förtur

En kommunal bostadsförmedling definieras som en serviceinstans där bostäder från olika fastighetsägare kan förmedlas. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. I Västmanlands län har ingen kommun en bostadsförmedling enligt svaren i 2019 års bostadsmarknadsenkät.

I åtta av länets tio kommuner har däremot det allmännyttiga bostadsbolaget¹⁶ ett eget kösystem och i fem kommuner finns det en lista med hyresvärdar på kommunens webbplats. Västerås kommun har handlat upp vissa tjänster av företaget Bostad Västerås AB som erbjuder information om bostäder inom kommunen, studentbostadsförmedling, tomt- och småhuskö med mera. En annan kommun har en bostadsportal på den egna webbplatsen medan två kommuner uppger att de inte har någon service för dem som söker bostad.



Figur 5.5.1 Sammanställning av vilken service som bostadssökande får i länets kommuner. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019.

Tre kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de har någon form av förturssystem för att få en bostad. Personer som har fått förtur under 2018 har varit personer som har fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd, men även studenter, ungdomar och äldre. Personer har även fått förtur då de har varit tvungna att flytta till följd av stamrening i fastigheten. Kungsörs kommun, som är en av de kommuner som uppger att de har någon form av förturssystem, skriver också att det i realiteten inte finns något förturssystem men att kommunens socialförvaltning kan ges förtur när någon klient har ett stort behov av boende.

¹⁶ Fagersta kommun och Norbergs kommun har ett gemensamt kommunalförbund som förvaltar det kommunala allmännyttiga bostadsbeståndet, se kapitel 5.3.

5.6 Hyresgarantier

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

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten 2019 är det ingen av länets kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier i dagsläget och det finns heller ingen kommun som har för avsikt att använda sig av det i framtiden. Av enkätsvaren framgår det bland annat också att systemet skulle behöva förenklas och att bidraget skulle behöva ökas för att få fler kommuner att använda sig av kommunala hyresgarantier.

6 Slutsatser

I detta kapitel redogörs det för vilka slutsatser som kan dras kring bostadsmarknaden i Västmanlands län. Utgångspunkten är resultatet av bostadsmarknadsenkäten 2019, statistik från SCB, dialog med kommunerna samt Länsstyrelsen i Västmanlands läns redovisning av uppdrag 3.5 i regleringsbrevet för 2018 om kommunernas beredskap och mottagningskapacitet av nyanlända. Här redovisas också hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och hur Länsstyrelsen uppfyller lagkravet om att lämna råd, information och underlag till kommunerna i planeringen av bostadsförsörjningen samt verka för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd.

Slutsatser om bostadsmarknaden i Västmanlands län

- **Befolkningen ökar i länet**

Befolkningen ökar i Västmanlands län, men ökningstakten har avtagit något jämfört med 2017. Ökningen i länet är fortfarande i linje med rikets ökning av befolkningen som uppgick till 1,1 procent 2018. I Västmanlands län ökade antalet män mer än antalet kvinnor under 2018, men skillnaden är mindre än vad den har varit under de senaste åren. I två av kommunerna var befolkningen i stort sett oförändrad medan övriga ökade sin befolkning.

Andelen invånare i åldern 20–64 år var något lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2018, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre är högre. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten ökar. Det innebär att försörjningsbördan för de som är mellan 20–64 år är högre i länet än genomsnittet för riket. Nio av länets kommuner har en försörjningskvot som är högre än riket. Endast Västerås kommun har en försörjningskvot som är lägre än rikssnittet.

- **Förutsättningar för pendling inom och utan länet**

Västmanlands län 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. Pendlingen ökar både till och från länet, där framför allt utpendlingen fortsatt ökar mest. Det är mot Uppsala och Stockholms län pendlingen ökar mest. Män pendlar i högre utsträckningen än kvinnor och männen står för närmare 70 procent av den ökade pendlingen. Tre av kommunerna i Västmanlands län, Västerås, Köping och Fagersta, har en högre inpendling än utpendling.

- **Kraftig ökning av antalet färdigställda bostäder**

Bostadsbyggandet har ökat kraftigt de senaste åren och under 2018 färdigställdes 1 404 bostäder vilket är den högsta siffran sedan 1991 och betydligt högre än det regionala utvecklingsprogrammets mål om 1 000

färdigställda bostäder i länet per år fram till 2020. Under 2018 påbörjades byggandet av 1 166 bostäder vilket är cirka 40 procent färre än under 2017. Bostadspriserna för småhus var oförändrade i riket mellan 2017 och 2018 men steg med cirka fem procentenheter i Västmanlands län enligt SCB:s fastighetsprisindex.

- **Fortsatt underskott på bostäder**

Trots den stora mängden färdigställda bostäder råder det underskott på bostäder i nio av länets tio kommuner och situationen är identisk med hur det såg ut 2017 och 2018. Skinnskatteberg är den kommun som i de tre senaste årens bostadsmarknadsenkäter har uppgett att det råder balans på bostadsmarknaden. Samtliga kommuner bedömer i år att det råder underskott på bostäder på centralorten och det har sett likadant ut sedan 2016. För kommunernas övriga delar är variationen större, men antalet kommuner som bedömer att det råder underskott har stadigt ökat sedan 2014. Undantaget är 2018 då trenden såg ut att vända, men i år är antalet kommuner som bedömer att det råder underskott i kommunens övriga delar tillbaka på samma nivå som 2017.

För särskilda grupper med svårigheter på bostadsmarknaden skapar det generella underskottet av bostäder extra stora problem. Det råder framför allt underskott på bostäder för ungdomar och nyanlända samt särskilda boendeformer för äldre. Gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning har det däremot skett en positiv utveckling, från två kommuner med ett bedömt utbud i balans 2018 till fem kommuner med ett bedömt utbud i balans 2019.

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

Det rådande underskottet på bostäder är en utmaning för samhället och situationen är särskilt svår för de som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med låga inkomster. Nyproducerade bostäder har höga priser respektive hyresnivåer som dessa personer ofta inte har råd med. Den största utmaningen är därför inte byggvolymen i sig utan att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Detta är en fråga som kommunerna inte kan lösa ensamma utan som kräver samverkan mellan samtliga aktörer på bostadsmarknaden.

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

Kommunerna i länet uppger att höga produktionskostnader, brist på attraktiv planlagd mark och svårigheter för privatpersoner att få lån är de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet.

Hur kommunerna lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar

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

Nio av länets tio kommuner uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Åtta av riktlinjerna är antagna under den förra mandatperioden och Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa åtta riktlinjer uppfyller kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arboga kommuns riktlinjer är däremot antagna innan lagen trädde i kraft. I enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer tas fram. Länsstyrelsen vill därmed uppmana länets samtliga kommuner att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod.

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

- **Råd och information**

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

- **Mellankommunal samordning**

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

- **Bostadsseminarier**

Som en del i att skapa dialog mellan bostadsmarknadens olika aktörer och bidra till kunskapsspridning anordnar Länsstyrelsen bostadsseminarier, en form av aktivitet som årligen finns med i verksamhetsplaneringen. Seminarierna har olika teman och riktar sig till olika målgrupper inom kommunerna och övriga inom branschen.

Temat för 2019 års bostadsseminarium var ”Hur möter vi grupper med svårigheter på bostadsmarknaden”. Målgruppen var länets kommuner och bostadsföretag. Sveriges Stadsmissioner presenterade ”Bostad först” som

en lösning för människor i akut hemlöshet. Bland föredragshållarna fanns också representanter för civilsamhället, samt Barbro Engman, före detta ordförande för Hyresgästföreningen.

Sedan våren 2018 är Länsstyrelsen i Västmanlands län 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. Sedan årsskiftet 2018/2019 är projektet dock tillfälligt pausat.

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