



Länsstyrelsen
Västmanlands län

ENHETEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING OCH KULTURMILJÖ

Bostadsmarknadsanalys 2022

Västmanlands län

LÄNSSTYRELSENS RAPPORTSERIE

Rapport 2022:11

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2022

Författare: Simon Wahlbeck

Medverkande: Johanna Eriksson, Simon Eriksson, Johannes Forssén, Freja Hjertqvist,
Fredrik Hillblom, Krasia Kass Georgos

Länsstyrelsen i Västmanlands län

Diarienummer: 405-3597-2022

Förord

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

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

Trots farhågor om att coronapandemin skulle medföra ett minskat bostadsbyggande visar årets bostadsmarknadsanalys att utvecklingen har gått i motsatt riktning. Byggtakten är fortsatt hög och kommunerna bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta under innevarande år och nästa år. Majoriteten av länets kommuner bedömer fortfarande att det råder underskott på bostäder men i årets enkätsvar går det att ana en viss positiv förändring. Fyra av länets tio kommuner bedömer i år att det råder balans på bostadsmarknaden, vilket är det högsta antalet kommuner med balans sedan 2015.

Resultaten i årets bostadsmarknadsanalys ska dock ses med viss försiktighet då kommunernas enkätsvar lämnades i januari 2022, innan Rysslands invasion av Ukraina. Vilka effekter händelseutvecklingen i Ukraina får på bostadsmarknaden i länet kommer därmed att få en viktig roll i nästa års analys. Trots detta utgör årets analys ett viktigt kunskapsunderlag för att kunna följa utvecklingen på bostadsmarknaden över tid.

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

Ulrica Gradin

Vikarierande landshövding Västmanlands län

Innehåll

Sammanfattning	5
1 Inledning	8
2 Bakgrund	9
2.1 Demografi	9
2.1.1 Befolkningsstruktur	11
2.1.2 Försörjningskvot	11
2.2 Infrastruktur.....	14
2.2.1 Länstransportplan	14
2.3 Pendling.....	15
2.3.1 Pendling till och från Västmanlands län	15
2.3.2 Pendling per kommun	16
3 Läget på bostadsmarknaden i Västmanland	18
3.1 Begreppsförklaring	18
3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet	18
3.2.1 Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden	18
3.2.2 Fortsatt underskott på bostäder i flera kommuner	18
3.2.3 Prognos de kommande tre åren	21
4 Bostadsbehov för olika grupper	22
4.1 Bostäder för ungdomar	22
4.2 Bostäder för studenter	24
4.3 Bostäder för nyanlända	24
4.3.1 Bostäder för anvisade nyanlända	25
4.3.2 Bostäder för självboscatta nyanlända.....	26
4.4 Bostäder för äldre	27
4.4.1 Särskilda boendeformer för äldre.....	28
4.4.2 Korttidsboende för äldre	29
4.4.3 Biståndsbedömning trygghetsboende.....	29
4.4.4 Trygghetsbostäder.....	29
4.4.5 Seniorbostäder	30
4.5 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	30
4.5.1 Gruppboende	31
4.5.2 Servicebostäder.....	31
4.6 Hemlöshet, utsatthet och vräkningsförebyggande arbete.....	32
4.6.1 Kommunernas insatser i Västmanlands län.....	32
4.6.2 Kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende	34
4.7 Rapportering av regleringsbrevsuppdrag B3 2021, Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att motverka vräkningar	35
4.7.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget.....	35
4.7.2 Långsiktigt samarbete är nödvändigt.....	35
4.7.3 Nationell samverkan	36
4.7.4 Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete	36
4.7.5 Utbildningspaket med kommunikationsplan.....	36
4.7.6 Regionala aktiviteter	37
5 Bostäder och bostadsbyggande	38
5.1 Bostadsbyggande i Sverige	38
5.2 Färdigställda bostäder i länet	38
5.3 Fortsatt underskott trots ökat bostadsbyggande.....	39
5.4 Påbörjade bostäder i länet	40
5.5 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2021–2030	42
5.5.1 Byggbehov i Västmanlands län.....	43
5.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna.....	43

5.7	Prisutveckling bostäder	44
5.7.1	Prisutveckling bostäder.....	44
5.8	Allmännyttan	45
5.9	Statliga stöd till bostäder	46
6	Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	47
6.1	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	47
6.2	Riktlinjer för bostadsförsörjningen	48
6.3	Ågardirektiv till allmännyttan	49
6.4	Samverkan inom och utom kommunen	49
6.5	Bostadsförmedling	49
6.6	Förtur	50
6.7	Hyresgarantier	50
6.8	Markanvisning och markinnehav	50
6.8.1	Småhustomter	51
6.9	Tillgänglighetsinventering.....	51

Sammanfattning

Befolkningen ökar

Västmanlands läns befolkning fortsatte att växa även under 2021. Efter några år av minskad tillväxttakt ökade befolkningstillväxten till samma nivå som 2019. Sett till det senaste decenniet är tillväxten fortfarande på en låg nivå. Totalt ökade länets befolkning med drygt 1 800 personer under 2021. Ökningstakten är i paritet med genomsnittet för riket. Nio av länets tio kommuner hade en positiv befolkningstillväxt 2021.

Fortsatt högt bostadsbyggande

Under 2021 färdigställdes drygt 1 140 bostäder i länet. Detta är något färre än under 2020. De färdigställda bostäderna bestod till 76 procent av bostäder i flerbostadshus och till 24 procent av bostäder i småhus.

Fortsatt många påbörjade projekt

I början av coronapandemin fanns det farhågor om att pandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder, men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Under 2021 påbörjades byggnation av cirka 1 500 bostäder i Västmanlands län, vilket i det närmaste är lika många som påbörjades under 2020 och cirka 400 fler än vad som påbörjades under 2019. Länets kommuner bedömer att det totalt kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av drygt 3 500 bostäder under 2022 och 2023.

Pandemins påverkan på bostadsmarknaden

Tre av länets tio kommuner har noterat effekter på bostadsmarknaden till följd av pandemin. Det handlar om en minskad omflyttning i bostadsbestånden och en ökad efterfrågan på större lägenheter och småhus. Det är dock svårt att avgöra om den ökade efterfrågan enbart beror på pandemin.

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

Höga produktionskostnader är den faktor som flest kommuner uppger som begränsande för bostadsbyggandet. Nio av länets tio kommuner uppger denna faktor. Åtta kommuner uppger att brist på detaljplan på attraktiv mark är en begränsande faktor och fyra kommuner uppger konflikter med statliga intressen.

Ökade bostadspriser

Medelpriset för småhus fortsatte att stiga i snabb takt i länet under 2021 och ökade med cirka 15 procent. Bostadspriserna för permanenta småhus steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 17 procent i landet och med 18 procent i Västmanlands län mellan 2020 och 2021. Detta kan jämföras med föregående års analys som redovisade en prisökning med 6 procent för Västmanlands län.

Fortsatt brist på bostäder i länet

Sex av länets tio kommuner bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Övriga fyra kommuner bedömer att det råder balans vilket är två kommuner fler än för 2021. Även om det fortsatt är en majoritet av kommunerna som bedömer att de har ett underskott på bostäder går det att se en viss positiv utveckling i jämförelse med tidigare år. Den positiva utveckling syns framför allt utanför kommunernas centralorter, även om antalet kommuner som bedömer att det råder balans i centralorten också har ökat. Situationen för bland annat ungdomar, studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning har enligt kommunernas bedömningar likaså förbättrats något i flera av länets kommuner.

Fortsatt brist på bostäder för nyanlända

Länsstyrelsen bedömer att länets kommuner generellt har god förmåga att anpassa beredskap och kapacitet vid minskat eller oförändrat mottagande av nyanlända men inte vid ett ökat mottagande. Brist på bostäder är en försvårande faktor i mottagandet. Arbetet med att ta emot nyanlända på anvisning väntas påverkas av mottagandet av skyddsökande från Ukraina vilket väntas leda till ett ytterligare ökat behov av bostäder.

Svår situation för våldsutsatta

Kommunerna upplever att det är svårt att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende. Bostadsmarknaden och den bostadsbrist som råder nämns som ett hinder i att hjälpa våldsutsatta och riskerar också att leda till långa placeringar. Majoriteten av kommunerna uppger att de har en generell samverkan med bostadsbolag i kommunen. Kommunerna uppger att tillgången till skyddade boenden är god. Flera skyddade boenden har börjat marknadsföra bostadsgarantier vilket innebär att det skyddade boendet garanterar att den våldsutsatta får ett eget boende efter avslutad placering.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i nio kommuner

Nio av länets tio kommuner uppger att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa uppfyller kraven enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Råd och information

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.

Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att motverka vräkningar

I årets analys redovisar Länsstyrelsen 2021 års regleringsbrevsuppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogden skapar.

Som ett led i arbetet med detta uppdrag anordnade Länsstyrelsen i Västmanlands län en konferens i maj 2021 under rubriken *Vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv*. Syftet var att inspirera och sprida kunskap med ett särskilt fokus på barns utsatta situation. Länsstyrelsen har även spridit goda exempel till framför allt socialtjänst och länets bostadsföretag i syfte att stimulera verksamhetsutveckling och samverkan.

1 Inledning

Länsstyrelsen har ett årligt uppdrag att analysera läget på bostadsmarknaden i länet och presentera analysen i en skriftlig rapport.¹ 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 planering av bostadsförsörjningen samt verkar för att en mellankommunal samordning ska komma till stånd.

Till grund för bostadsmarknadsanalysen ligger Boverkets Bostadsmarknadsenkät som årligen skickas ut till landets samtliga 290 kommuner. Länsstyrelsen har i uppdrag att samla in och kvalitetssäkra kommunernas svar. Utöver enkäten bygger analysen på statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och Länsstyrelsens kontinuerliga dialog med kommunerna. Resultatet är Länsstyrelsens sammantagna bedömning av läget på bostadsmarknaden i länet.

Resultaten som presenteras i årets bostadsmarknadsanalys ska läsas och tolkas med viss försiktighet till följd av att kommunernas enkätsvar lämnades i januari 2022, innan Rysslands invasion av Ukraina. Hur bostadsmarknaden i Västmanlands län påverkas av händelseutvecklingen i Ukraina kommer att belysas i nästa års bostadsmarknadsanalys.

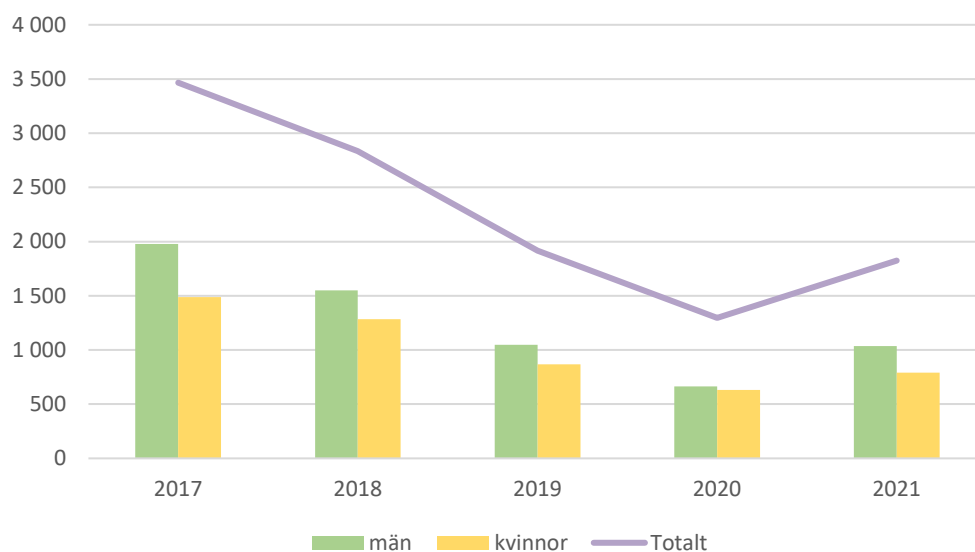
Efter detta inledande kapitel följer kapitel två som redovisar för länets demografi och andra förutsättningar relaterade till bostadsmarknaden. I kapitel tre presenteras läget på bostadsmarknaden och i kapitel fyra beskrivs situationen för olika grupper på bostadsmarknaden. Kapitel fem handlar om bostäder och bostadsbyggande. Avslutningsvis tar kapitel sex upp kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen. Kapitel sex tar även upp markanvisning och tillgänglighetsinventering.

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

2 Bakgrund

2.1 Demografi

Vid slutet av 2021 uppgick Västmanlands läns befolkning till 278 969 personer. Detta innebär en ökning med 1 826 personer, eller cirka 0,7 procent, jämfört med samma period 2020. Befolkningstillväxten i länet var 2021, likt föregående år, i paritet med den för riket i stort. Även om befolkningstillväxten är något lägre än många andra år det senaste decenniet så innebär det en högre ökningstakt ställt mot föregående år.



Figur 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2017–2021, totalt samt fördelat mellan män och kvinnor.² Källa: SCB.

Befolkningstillväxten i länet berodde framför allt på ett positivt flyttnetto. Under 2021 hade länet ett födelseöverskott på 93 personer. Detta är en klar ökning i jämförelse med 2020 då länets födelseöverskott endast uppgick till 26 personer. Däremot är det en betydligt lägre än 2019 då befolkningsöverskottet uppgick till 333 personer.

Under 2021 flyttade 9 073 personer från andra län till Västmanlands län och 8 413 flyttade från Västmanlands län till andra län vilket ger ett positivt inrikes flyttnetto på 660 personer.

För 2021 uppgick nettoinvandringen till 891 personer. Detta är något mer än föregående år då nettoinvandringen uppgick till 680 personer. År 2016, då

² Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och flyttnettot under året redovisas som en justeringspost, vilken avser födselar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari.

inflyttningen från andra länder var som högst, uppgick motsvarande siffra till 3 140 personer. Det sammanlagda flyttnettot uppgick till 1 551 personer 2021. Motsvarande siffra för 2020 var 1 238 personer.

	Kvinnor	Män	Totalt
Födelseöverskott	29	64	93
Nettoinflyttning från övriga län	217	443	660
Invandringsöverskott	445	446	891
Total nettoinflyttning	662	889	1 551
Folkökning	791	1 035	1 826

Tabell 2.1.1 Folkökning i Västmanlands län 2021 fördelat på födelseöverskott och nettoinflyttning. Källa: SCB.

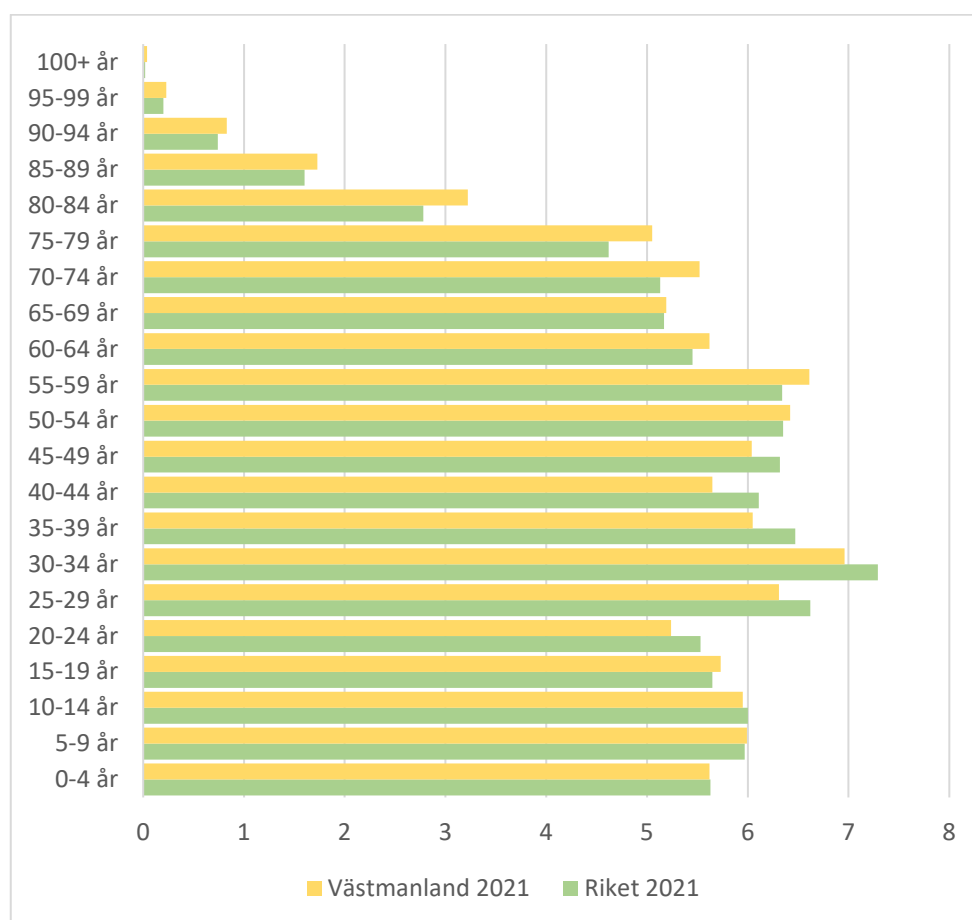
Befolkningen ökade i nio av länets tio kommuner under 2021. Det var bara Norbergs kommun som hade en negativ utveckling med en minskning på 15 personer eller cirka 0,3 procent. Även om Västerås kommun hade en något mindre befolkningstillväxt än föregående år var länets befolkningstillväxt i helhet något större 2021. Detta beror på att flera kommuner som 2020 visade på en negativ förändring under 2021 i stället ökade i antal invånare. Även om tillväxten var störst Västerås kommun har länets befolkningstillväxt i något större utsträckning fördelats på en större del av länet jämfört med 2020.

Kommun/regi on	Befolknin g 2020	Befolknin g 2021	Förändrin g (antal)	Förändrin g %	Förändrin g män %	Förändrin g kvinnor %
Skinnskatteberg	4 366	4 371	5	0,1%	-0,3%	0,5%
Surahammar	10 092	10 099	7	0,1%	0,1%	0,1%
Kungsör	8 745	8 787	42	0,5%	0,8%	0,1%
Hallstahammar	16 400	16 608	208	1,3%	1,5%	1,1%
Norberg	5 729	5 714	-15	-0,3%	-0,2%	-0,3%
Västerås	155 551	156 838	1 287	0,8%	0,9%	0,8%
Sala	22 867	22 998	131	0,6%	0,5%	0,7%
Fagersta	13 267	13 319	52	0,4%	0,4%	0,4%
Köping	26 085	26 133	48	0,2%	0,4%	-0,1%
Arboga	14 039	14 100	61	0,4%	0,8%	0,1%
Västmanlands län	277 141	278 967	1 826	0,7%	0,7%	0,6%
Riket	10 379 295	10 452 326	73 031	0,7%	0,7%	0,7%

Tabell 2.1.2 Befolkningen i Västmanlands län 2020 och 2021 fördelat per kommun. Källa: SCB.

2.1.1 Befolkningsstruktur

Sett till befolkningsstrukturen har inga större förändringar skett i Västmanlands län sedan 2020. Utvecklingen har i mångt och mycket följt den för riket i stort. Vid en jämförelse med åldersfördelningen i riket i stort framgår det att Västmanlands län har en lägre andel av befolkningen i åldersgrupperna under 50 år. Störst är differensen i åldrarna 30–44 år. Västmanlands län har en högre andel av befolkningen från 50 år och uppåt. I synnerhet fyrtinglistgenerationen utgör en större andel av befolkningen i Västmanlands län än genomsnittet för riket.



Figur 2.1.2 Åldersfördelningen i Västmanlands län och riket 2021. Källa: SCB.

2.1.2 Försörjningskvot

SCB:s befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 20–64 år var lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2021, samtidigt som andelen invånare som är 65 år och äldre var något högre. En högre andel äldre innebär att den demografiska försörjningskvoten³ ökar. Kvoten är ett mått på hur många yngre

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

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

Åldersgrupper	Västmanlands län		Riket			
	Antal personer		Antal personer %		Antal personer %	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
0–19 år	31 411	33 567	11,3%	12,0%	11,3%	12,0%
20–64 år	74 352	78 796	26,7%	28,2%	27,6%	28,9%
65-år	32 416	28 425	11,6%	10,2%	10,8%	9,5%
Totalt	138 179	140 788	49,5%	50,5%	49,7%	50,3%

Tabell 2.1.3 Folkmängd i Västmanlands län och riket 2021, fördelat per åldersgrupp. Källa: SCB.

Västmanlands län hade 2021 en försörjningskvot på 82,2 vilket innebär att det per 100 personer i de mest yrkesverksamma åldrarna finns 82,2 personer som var yngre eller äldre än 20–64 år. Vid samma tidpunkt var kvoten för riket som helhet 77,1.

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

Kommun/region	Antal 0-19 samt 65-år	20-64 år	Försörjningskvot 2021
Skinnskatteberg	2 156	2 215	97,3
Surahammar	4 864	5 235	92,9
Kungsör	4 193	4 594	91,3
Hallstahammar	7 820	8 788	89,0
Norberg	2 836	2 878	98,5
Västerås	67 588	89 250	75,7
Sala	10 893	12 105	90,0
Fagersta	6 373	6 946	91,8
Köping	12 350	13 783	89,6
Arboga	6 746	7 354	91,7
Västmanlands län	125 819	153 148	82,2
Riket	4 550 861	5 903 486	77,1

Tabell 2.1.4 Demografisk försörjningskvot 2020 i kommunerna i Västmanlands län samt riket. Källa: SCB.

I Västmanlands län var det 2021 enbart Västerås kommun som hade en lägre försörjningskvot än genomsnittet för riket. Västerås kommuns försörjningskvot var 2021 75,5, att jämföra med rikets i stort på 77,1. Högst försörjningskvot i länet hade Norbergs kommun (98,5) och Skinnskattebergs kommun (97,3).

Tre av länets kommuner hade en lägre kvot 2021 än 2020. Mest påtaglig var minskningen i Kungsörs kommun där kvoten förändrades med -1,2. I Skinnskattebergs kommun förändrades kvoten med -0,8 och i Surahammars kommun med -0,1. Störst ökning noterades i Fagersta kommun (+1,9) och Sala kommun (+0,5).

Sett över en längre tidsperiod har försörjningskvoten ökat mellan åren 2010 och 2021 med 6,7 procentenheter i Västmanlands län. Detta kan jämföras med riket i stort där ökningen har varit 5,7 procentenheter.

Mellan 2020 och 2021 har befolkningskvoten ökat med 0,3 procentenheter i länet och med 0,5 i riket. De kommuner vars kvot ökade mest mellan 2010 och 2021 är Norbergs kommun (+17,8), Skinnskattebergs kommun (+15,4) och Surahammars kommun (+12,2). Värt att notera är att just Skinnskatteberg och Surahammar var två av de tre kommuner vars försörjningskvot sjönk 2021.

Försörjningskvot					
Kommun/region	2010	2020	2021	Förändring 2020-2021	Förändring 2010-2021
Skinnkatteberg	81,9	98,1	97,3	-0,8	15,4
Surahammar	80,7	93	92,9	-0,1	12,2
Kungsör	81,7	92,5	91,3	-1,2	9,6
Hallstahammar	82,4	88,8	89	0,2	6,6
Norberg	80,7	98,2	98,5	0,3	17,8
Västerås	71,5	75,6	75,7	0,1	4,2
Sala	78,9	89,5	90	0,5	11,1
Fagersta	80,3	89,9	91,8	1,9	11,5
Köping	77,9	89,2	89,6	0,4	11,7
Arboga	85,3	91,3	91,7	0,4	6,4
Västmanlands län	75,5	81,9	82,2	0,3	6,7
Riket	71,4	76,6	77,1	0,5	5,7

Tabell 2.1.5 Demografiska försörjningskvotens förändring mellan 2010, 2020 och 2021 i Västmanlands län och riket. Källa: SCB.

2.2 Infrastruktur

Västmanlands län ger genom sin närhet till bland annat Stockholm, Eskilstuna, Örebro och Uppsala, länets invånare goda möjligheter att nå en större arbetsmarknad utan att behöva flytta. Länet 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.

2.2.1 Länstransportplan

Region Västmanland har tagit fram länstransportplan för åren 2022–2033. Länstransportplanen anger den strategiska inriktningen för länets transportinfrastruktur för kommande tolvårsperiod. Länstransportplanen är också ett medel för att uppnå målen i den regionala utvecklingsstrategin för Västmanlands län. För att få kraft i infrastrukturarbetet har en egen vision för länstransportplanen formulerats: Ett hållbart transportsystem för ett livskraftigt Västmanland.

För att uppnå visionen har fyra målområden identifierats:

- Ett hållbart och säkert transportsystem
- En tillgänglig studie- och arbetsmarknad
- Ett väl fungerande transportsystem för människor och gods
- En positiv regional tillväxt och ökat bostadsbyggande

Förslag till ny länstransportplan är antagen i regionstyrelsen och har skickats till regeringen för fastställelse och beslut om slutlig ekonomisk ram. Länstransportplanen ska sedan fastställas av regionfullmäktige under hösten 2022.

Mer information om länets transportinfrastruktur finns på Region Västmanlands webbplats⁴.

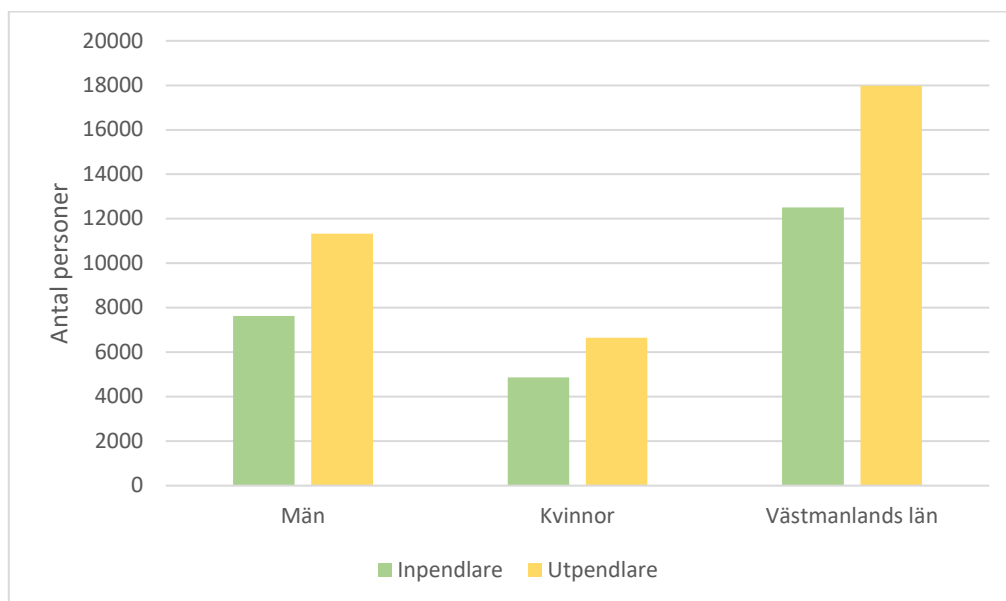
2.3 Pendling

Uppgifterna om pendling är hämtade från SCB:s sysselsättningsstatistik vilket innebär att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna är från 2020.

2.3.1 Pendling till och från Västmanlands län

Under 2020 pendlade 12 503 personer till Västmanlands län från andra län samtidigt som 17 980 västmanlänningar pendlade över länsgränsen för att arbeta i andra län. Jämfört med 2019 innebär det en viss ökning, om än liten. Pendlingen in till länet ökade med cirka 0,1 procent, eller 13 personer, och pendlingen till andra län ökade med cirka 1,2 procent, eller 221 personer. Trenden att fler personer pendlar till andra län för att arbeta i större utsträckning än det motsatta, håller alltså i sig från föregående år. Totalt var det 5 477 fler som pendlade ut ur länet än in till länet under 2020. Män pendlar fortsatt i större utsträckning än kvinnor och står för drygt 60 procent av såväl in- som utpendlingen i länet.

⁴ Region Västmanland, transportinfrastruktur – <https://regionvastmanland.se/utveckling/utvecklingsomraden/samhallsutveckling/transportinfrastruktur/>

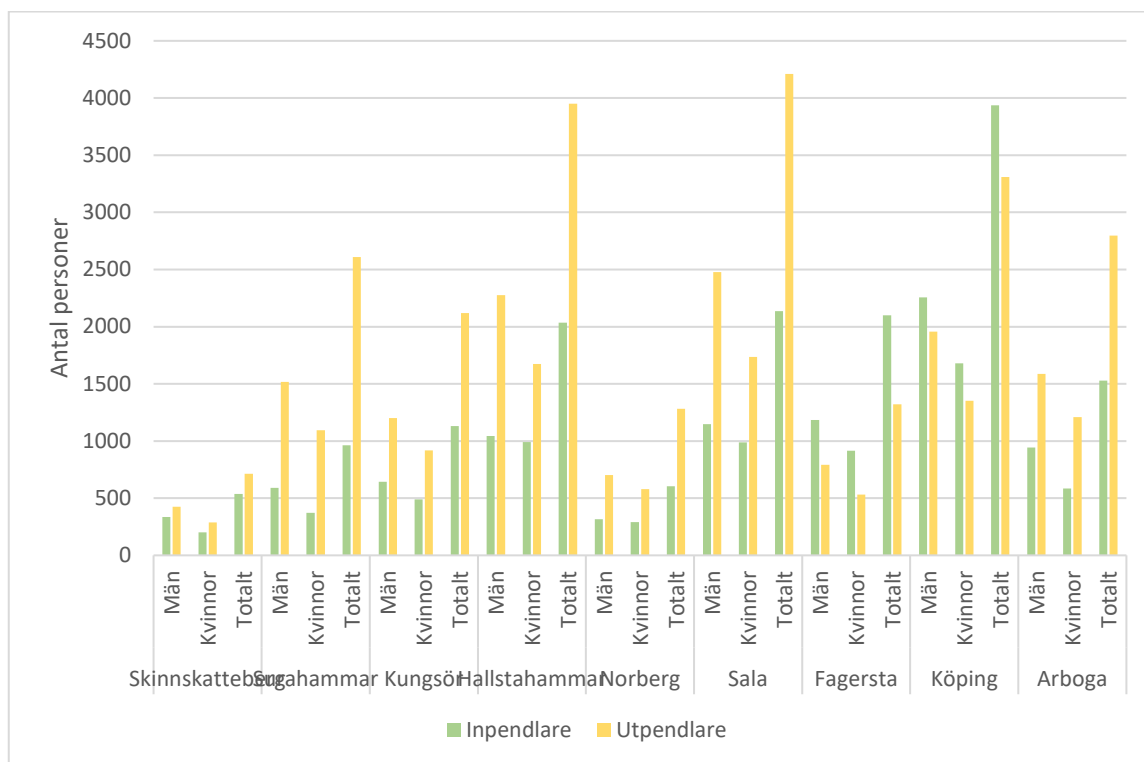


Figur 2.3.1 Antal förvärvsarbetande pendlare över Västmanlands länsgräns, fördelat på män och kvinnor samt totalt år 2020. Källa: SCB.

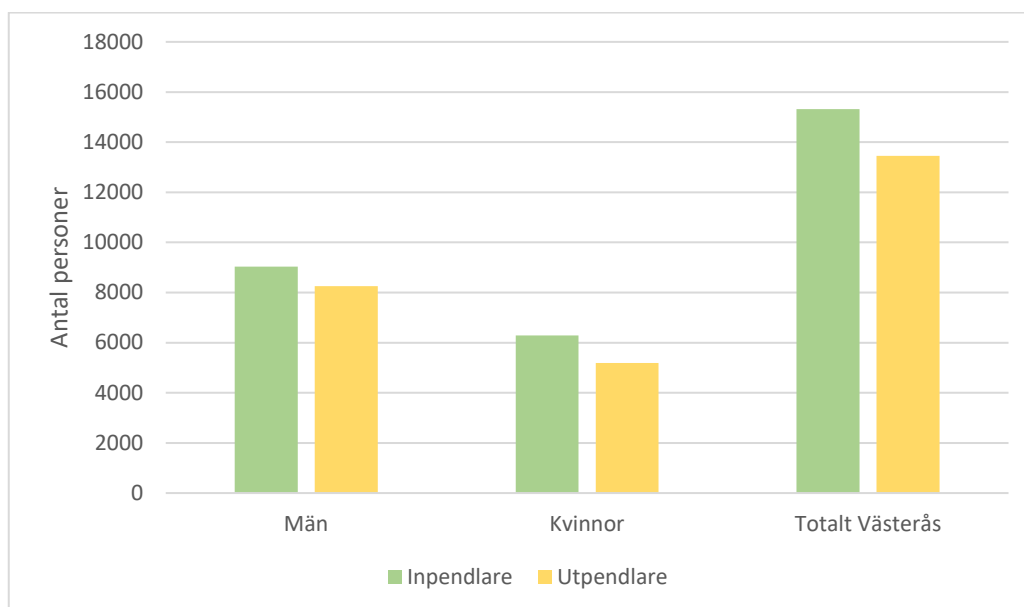
2.3.2 Pendling per kommun⁵

I samtliga länets kommuner är det flest män som pendlar, detta gäller såväl inpendling som utpendling till och från kommunerna. Tre av länets tio kommuner, Västerås, Fagersta och Köping, hade fler inpendlare än utpendlare 2020. Övriga sju av länets kommuner hade fler utpendlare än inpendlare. För kommunerna Hallstahammar, Kungsör, Norberg, Sala och Surahammar gäller att antalet inpendlare uppgår till ungefär hälften eller mindre än hälften av antalet utpendlare. Jämfört med 2019 skedde inga påtagliga förändringar vad gäller pendlingen över kommungränserna i länet.

⁵ Då antalet personer som pendlar till och från Västerås kommun är så pass mycket större än övriga kommuner presenteras Västerås kommun i ett eget diagram.



Figur 2.3.2 Antal in- och utpendlare över kommungränsen i Västmanlands läns kommuner, förutom Västerås, uppdelat mellan män och kvinnor 2020. Källa: SCB.



Figur 2.3.3 Antal in- och utpendlare över kommungränsen i Västerås kommun, uppdelat mellan män och kvinnor 2020. Källa: SCB.

3 Läget på bostadsmarknaden i Västmanland

3.1 Begreppsförklaring

Redovisningen av läget på bostadsmarknaden bygger på kommunernas egna bedömningar som de redovisats i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, vilket är viktigt att vara medveten om som läsare av bostadsmarknadsanalysen. Kommunerna besvarar enkäten i januari varje år vilket innebär att förhållandena kan ha förändrats under året. Nedan förklaras de tre huvudsakliga begreppen balans, underskott och överskott, som 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 etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

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

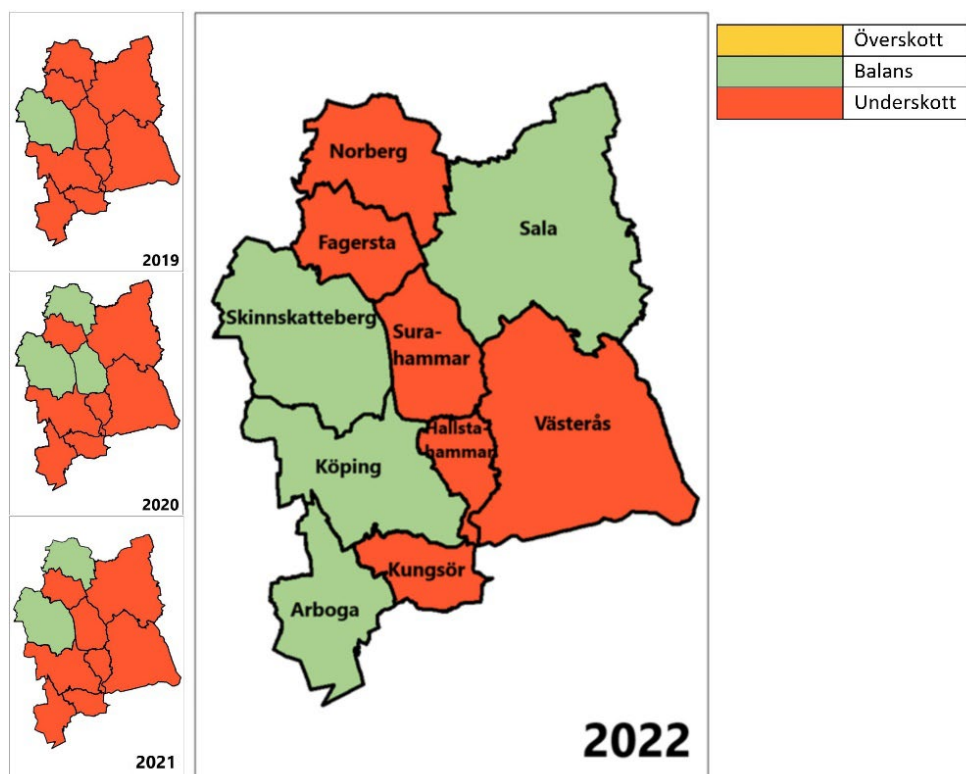
3.2 Bostadsmarknadsläget i allmänhet

3.2.1 Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden

Likt föregående år ingår det i årets bostadsmarknadsenkät en fråga om kommunens bostadsmarknad har påverkats av coronapandemin. Sju av länets kommuner uppger att pandemin inte har haft någon påtaglig påverkan på bostadsmarknaden i kommunen. Tre kommuner har noterat vissa effekter på bostadsmarknaden till följd av pandemin. Två av de kommuner som i år svarat att coronapandemin har påverkat bostadsmarknaden svarade föregående år att pandemin inte haft någon påverkan på bostadsmarknaden. En kommun har sett en ökad efterfrågan på större lägenheter och småhus under pandemin men uppger att det är svårt att avgöra om förändringen beror på pandemin. En kommun har sett en minskad omflyttning i bostadsbestånden.

3.2.2 Fortsatt underskott på bostäder i flera kommuner

I årets enkät svarade sex av länets tio kommuner att de bedömer att det råder underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Fyra kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden. Detta är en viss positiv förändring mot föregående år, då endast två kommuner uppger att det var balans på bostadsmarknaden. Av de två kommuner som i föregående års enkät uppger balans på bostadsmarknaden bedömer en kommun att så fortfarande är fallet. Övriga tre kommuner som i år bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden uppger underskott i förra årets enkät.



Figur 3.2.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020, 2021 och 2022.

Kommunernas bild av bostadsmarknaden i kommunen som helhet återspeglas även i hur de bedömer läget på bostadsmarknaden i centralorten. Totalt bedömer sju av länets tio kommuner att det finns ett underskott på bostäder i kommunens centralort. Tre av de fyra kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen i stort bedömer även att de har balans på bostadsmarknaden i centralorten. En kommun som uppger att det råder balans på bostadsmarknaden i stort uppger däremot att det finns ett underskott vad gäller bostäder i centralorten.

Även om det fortfarande är en majoritet av länets kommuner som uppger underskott på bostadsmarknaden för centralorten har antalet med underskott minskat med en kommun i jämförelse med de två föregående åren. Åren 2016–2019 bedömde samtliga av länets tio kommuner att det rådde underskott på bostadsmarknaden i centralorten.

	2019	2020	2021	2022
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans

Tabell 3.2.1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten/i innerstaden i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020, 2021 och 2022.

Sett till bostadsmarknaden utanför kommunernas centralort uppger sex av tio kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden. De fyra kommuner som svarat att de har ett underskott utanför centralorten återfinns även bland de kommuner som uppger att de har ett underskott i såväl centralorten som i kommunen som helhet.

Tidigare år har Skinnskattebergs kommun, som enda kommun, angett att det råder överskott på bostadsmarknaden utanför centralorten. I år uppger kommunen att det råder balans.

	2019	2020	2021	2022
Skinnskatteberg	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Surahammar	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	Balans
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Underskott	Balans	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Underskott	Balans

Tabell 3.2.2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar i januari respektive år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020, 2021 och 2022.

Kommunerna beskriver att underskottet på bostadsmarknaden, oavsett del av kommunen, främst beror på ett generellt underskott på bostäder. Det saknas också bostäder med rimliga boendekostnader. Andra orsaker som lyfts fram är

underskott på små bostäder, på stora bostäder samt på tillgänglighetsanpassade bostäder.

3.2.3 Prognos de kommande tre åren

I årets bostadsmarknadsenkät har kommunerna fått svara på hur de bedömer att läget på bostadsmarknaden kommer se ut om tre år. Samtliga kommuner har svarat att de inte ser några större förändringar på bostadsmarknaden i kommunen som helhet om tre år. De kommuner som idag har ett underskott på bostäder räknar med att de även kommer att ha det om tre år och de kommuner som har balans idag räknar med att även ha det om tre år. De flesta kommunerna har angett att behovet av bostäder kommer att vara som störst när det kommer till lägenheter på mellan 2 och 4 rum och kök. Detta gäller både hyresrätter och bostadsrätter.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden i helhet återspeglas även i hur de bedömer att bostadsmarknaden kommer att förändras i centralorten.

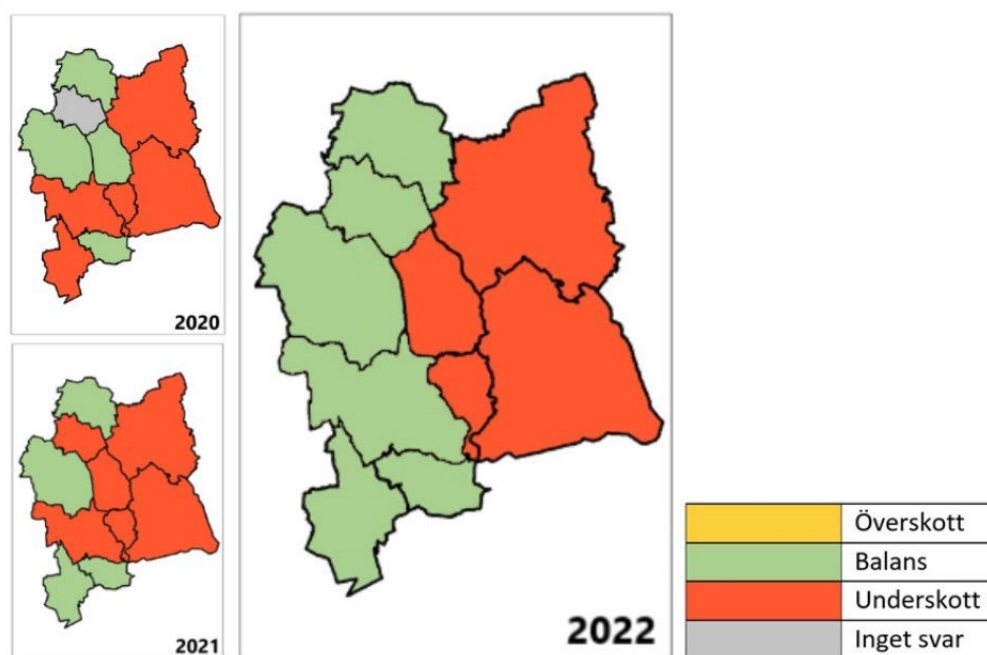
Skinnskatteberg räknar, som enda kommun, med att situationen på bostadsmarknaden i centralorten kommer att förändras. De räknar med att gå från balans till underskott.

Inte heller utanför centralorten ser kommunerna att det kommer ske någon större förändring de närmaste tre åren. En kommun, Norberg, räknar med att gå från balans till underskott och en kommun, Skinnskatteberg, räknar med att gå från balans till överskott på bostäder. Övriga kommuner bedömer att läget i stort kommer vara oförändrat utanför centralorten.

4 Bostadsbehov för olika grupper

4.1 Bostäder för ungdomar

Sex av länets tio kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Det är två kommuner mer än 2021, då fyra kommuner uppgav balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Det som här avses med bostäder för ungdomar är bostäder som är särskilt avsedda för personer mellan 19 och 25 år.

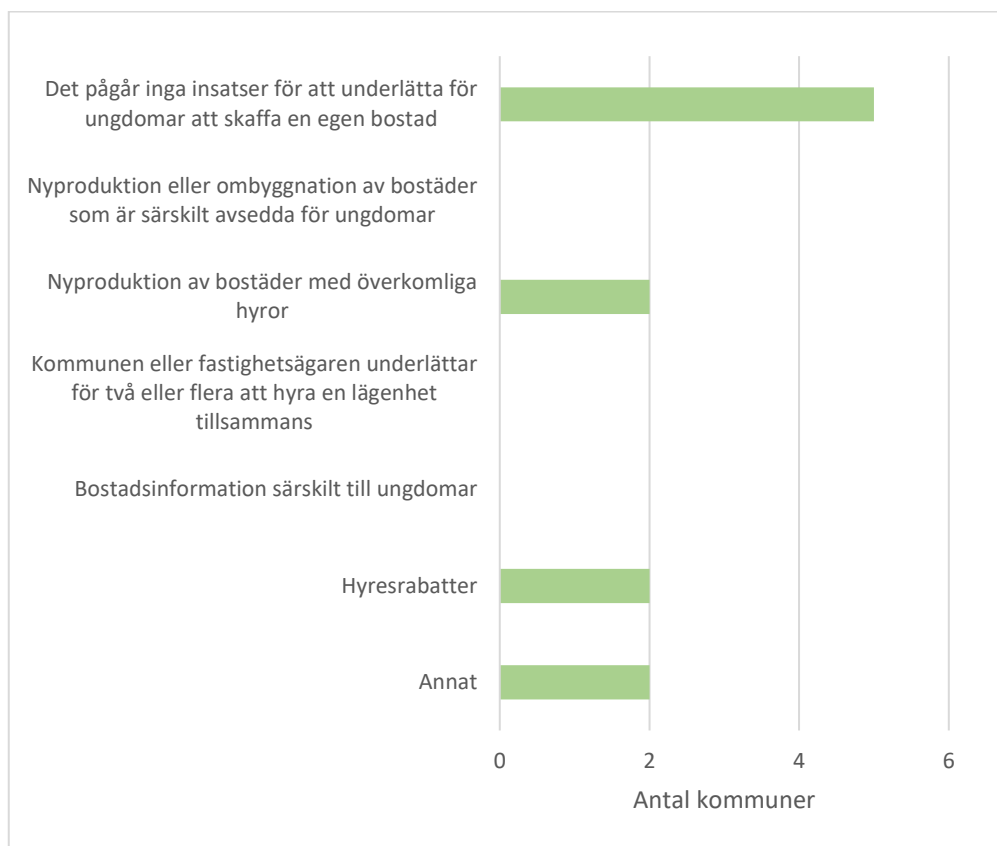


Figur 4.1.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för ungdomar.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2021 och 2022.

De fyra kommuner som uppger ett underskott på bostäder för ungdomar anger att detta främst beror på att det generellt finns få lediga bostäder och att de lediga små bostäderna som finns är för dyra för ungdomar.

Två kommuner uppger att de bostäder som är lediga är för stora för de flesta ungdomshushåll, att det generellt finns få lediga bostäder samt att det finns för få små lediga bostäder.



Figur 4.1.2 Kommunernas insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

Fem av länets kommuner uppger att det idag inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad i kommunen. Det betyder att det idag är en kommun mer än föregående år där det görs insatser för att underlätta för ungdomar att hitta en bostad.

Två kommuner uppger att det pågår nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror. Tre kommuner har särskilda ungdomsbostäder, bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Två av dessa kommuner uppger även att de erbjuder hyresrabatter för ungdomar.

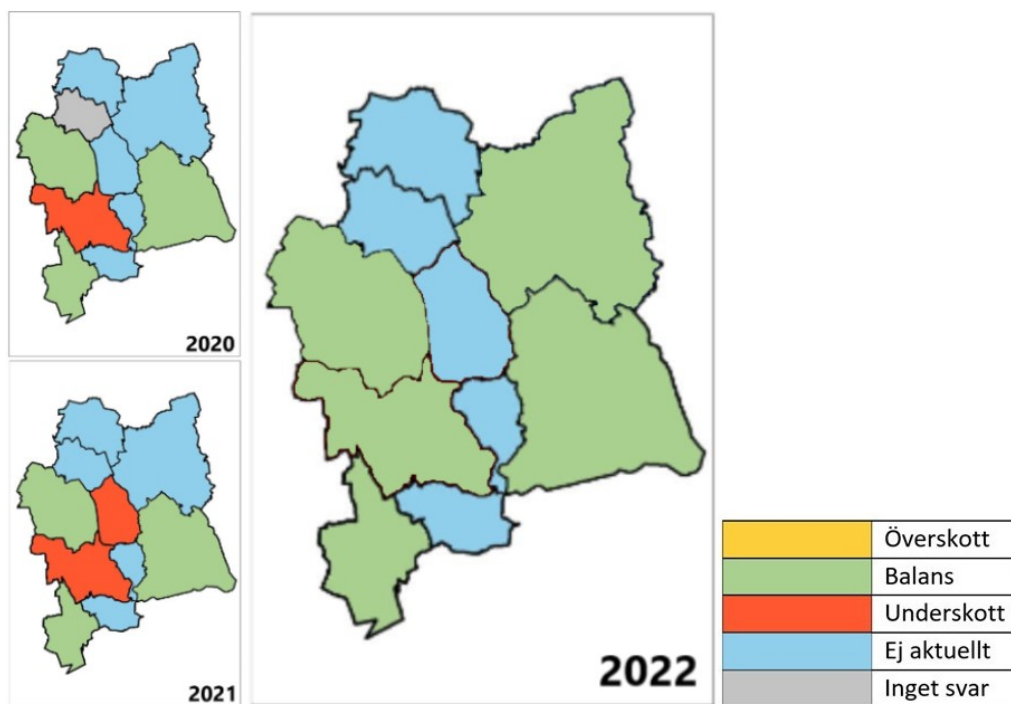
Av de fyra kommuner som bedömer sig ha ett underskott på bostäder för ungdomar är det två kommuner som uppger att det pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

4.2 Bostäder för studenter

Fem av länets kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Detta är två kommuner fler än tidigare år. Fem kommuner svarar att frågan inte är aktuell i kommunen. Till skillnad från tidigare år uppger i år ingen kommun att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter.

Studentbostäder definieras här som studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. Bostäder för elever på gymnasium räknas alltså inte in här.

Fyra av länets kommuner har särskilda studentbostäder. Behovet av särskilda studentbostäder varierar under året och enligt Västerås kommun kan många studentbostäder stå tomma under delar av året. Under vårterminen är det en lägre efterfrågan på studentbostäder på grund av att färre program börjar på våren än på hösten.



Figur 4.2.1 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för studenter. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2021 och 2022.

4.3 Bostäder för nyanlända

Nyanlända som omfattas av mottagandet i kommunerna är de personer som fått uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser vilket kan vara upp till tre år.

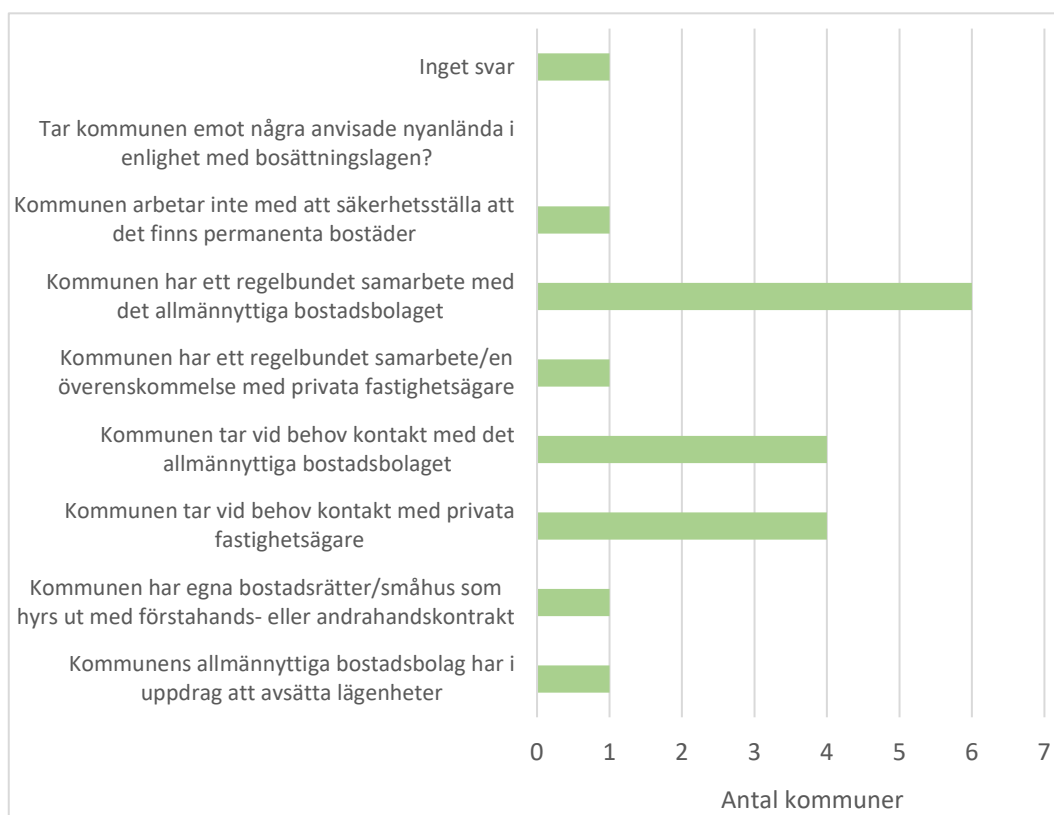
Nyanlända kan antingen bosätta sig på egen hand i en kommun eller anvisas till en kommun från Migrationsverket med stöd av lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, den så kallade bosättningslagen. Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att på sikt få ett jämnare mottagande över hela landet samt att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja etableringen i samhällslivet och på arbetsmarknaden.

Utöver ovanstående är de personer som flytt från kriget i Ukraina och massflyktsdirektivet en grupp som kommer att ha en stor påverkan på mottagandet i länet under 2022. En stor utmaning för länet kommer att vara ordna bostäder åt de som söker skydd i landet samt att uppnå en jämn fördelning av massflyktingarna. Hur stort det faktiska bostadsbehovet kommer att vara är i skrivande stund svårbedömt och avhängigt på krigets fortsatta utveckling samt möjligheterna för de länder som hittills stått för en hög andel av mottagandet att erbjuda långsiktiga boendelösningar ifall att konflikten blir långvarig.

4.3.1 Bostäder för anvisade nyanlända

Länstalet, det antal nyanlända personer som länet ska ta emot på anvisning, har ökat från 108 personer 2021 till totalt 131 personer för 2022. Enligt Länsstyrelsens beslut om kommunal är det två kommuner i länet som inte ska ta emot nyanlända på anvisning under året.

Utifrån svaren av den lägesbildsenkät som genomfördes under hösten 2021 gör Länsstyrelsen bedömningen att länets kommuner generellt har god förmåga att anpassa beredskap och kapacitet vid minskat eller oförändrat mottagande men inte vid ett ökat mottagande. Brist på bostäder är en försvårande faktor i mottagandet. Arbetet med att ta emot nyanlända på anvisning väntas påverkas av mottagandet av skyddssökande från Ukraina vilket väntas leda till ett ytterligare ökat behov av bostäder.



Figur 4.3.1 Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2021.

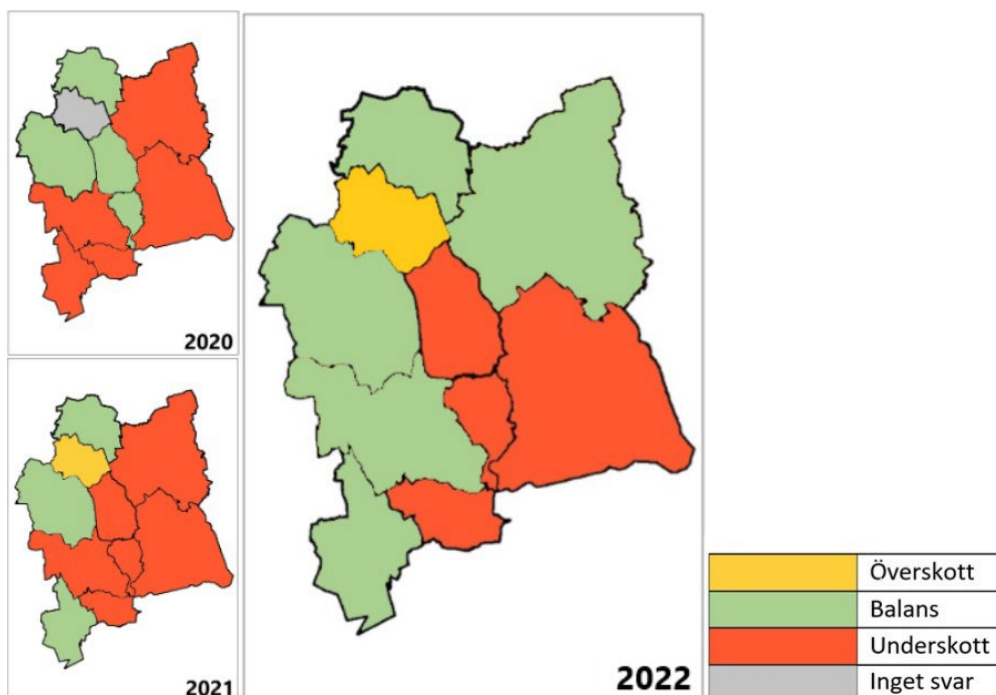
4.3.2 Bostäder för självbosatta nyanlända

Bostadssituationen för självbosatta nyanlända är en utmaning. Nyanlända är en grupp som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden eftersom de saknar skattepliktig inkomst. Under första tiden i Sverige uppbär nyanlända ersättning från Arbetsförmedlingen, så kallad etableringsersättning. Nyanlända har därutöver en mycket svag förankring på bostadsmarknaden. Därutöver visar resultaten från lägesbildsenkäten från 2021 att hälften av länets kommuner saknar kunskap om självbosatta nyanländas bostadssituation.

Under 2021 har länsstyrelserna haft ett regeringsuppdrag om att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, så kallad social dumpning. Resultaten från den dialog som förts med länets kommuner visar på att det finns indikationer på att det förekommer social dumpning till kommuner i länet där nyanlända är en grupp som särskilt lyfts fram. Framför allt kommer personerna från större kommuner utanför länet. Däremot är det svårt att kvantifiera i vilken utsträckning detta sker. Identifierade bakomliggande faktorer är framför allt en bostadsbrist i hemkommunen, tillgång till bostäder i mottagande kommun och bostättningslagens utformning.

Länets kommuner har vissa svårigheter med att möta behovet av boende för ensamkommande barn över 18 år som har beviljats uppehållstillstånd. Det finns inte längre stödboenden riktade till målgruppen vilket tidigare har fungerat som en utsluss för att förbereda ungdomen för ett självständigt liv och boende. Behovet av bostäder på den reguljära bostadsmarknaden för den gruppen har därmed ökat och behövs i ett tidigare skede. Då det rent allmänt är svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden blir det än svårare för gruppen ensamkommande barn som ofta har mindre nätverk, har varit en kort tid i Sverige och inte har haft möjlighet att stå i bostadskö på samma sätt som unga generellt. Ensamkommande barn och unga är därför en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden.

Fyra kommuner i länet uppger att de har ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Fem kommuner uppger att de har balans på bostadsmarknaden för denna grupp. En kommun har uppgett att det råder ett överskott på bostäder för självbosatta nyanlända i kommunen. Jämfört med föregående år är det i år två kommuner fler som anger att de har balans på bostäder för självbosatta nyanlända.



Figur 4.3.2 Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2021 och 2022.

4.4 Bostäder för äldre

Många äldre har en bostad som det blir svårt att bo kvar i om rörligheten försämras. Stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet har bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av

hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

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

4.4.1 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.

Enligt kommunernas uppgifter finns det drygt 2 350 bostäder i särskilda boendeformer i länet. Detta är cirka 550 färre än vad kommunerna angav föregående års enkät. Trots det gör sju av länets tio kommuner bedömningen att det råder balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre. Det är två kommuner fler än föregående år.

Två kommuner har angett att de har färre bostäder i särskilda boendeformer än föregående år. Totalt rör det sig här om 500 färre bostäder jämfört mot föregående år. Av dessa 500 står Västerås kommun för 493 bostäder.

En del i differensen mellan åren kan förklaras med en varierande svarsfrekvens på frågan bland kommunerna. En kommun som föregående år svarat på frågan har i år uteblivit med svar. Samtidigt har två kommuner som tidigare inte svarat i år gjort det.

	2020	2021	2022
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans
Surahammar	Balans	Underskott	Balans
Kungsör	Underskott	Underskott	Balans
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans
Norberg	Underskott	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Balans	Balans
Sala	Balans	Balans	Balans
Fagersta	Inget svar	Underskott	Underskott
Köping	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Balans	Balans

Tabell 4.4.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre 2020, 2021 och 2022. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2021 och 2022.

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

4.4.2 Korttidsboende för äldre

Antalet korttidsplatser i länet uppgår enligt kommunernas uppgifter till totalt 258 platser. Föregående år uppgick den siffran till 265 platser. Sju kommuner uppger samma antal boenden i år som föregående år och en kommun har angett ett något lägre antal.

Likt fallet med bostäder i särskilda boendeformer varierar här svarsfrekvensen något. En kommun som föregående år uppgav att de hade korttidsplatser har i år inte angett någon siffra för detta i år. Samtidigt har en kommun som då inte lämnade svar i år inkommit med det.

Värt att notera här är att denna fråga tillkom i föregående års enkät och att det därför än så länge inte går att se några mer långtgående trender.

4.4.3 Biståndsbedömning trygghetsboende

Biståndsbedömt trygghetsboende är en boendeform som tillkommit på senare år. För att kunna bo i ett biståndsbedömt trygghetsboende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Nio kommuner svarar att det inte finns biståndsbedömt trygghetsboende i där idag och en kommun har svarat att de inte vet om denna boendeform finns i kommunen.

Vidare uppger tre kommuner att de upplever att det finns ett behov av denna boendeform. Fyra kommuner upplever inte detta behov medan två kommuner i dagsläget inte kan avgöra om detta behov finns i kommunen. Oavsett om de upplever ett behov av denna boende form eller inte uppger ingen av kommunerna att de i dagsläget planerar att anrätta fler bostäder av denna boendeform.

4.4.4 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.

Idag finns det trygghetsbostäder i hälften av länets tio kommuner. En kommun uppger att de inte vet om denna boende form finns där idag. Två av de fem kommuner som uppger att de har trygghetsbostäder idag uppger vidare att de har ett underskott på denna boendeform. Av de fyra kommuner som uppger att de inte har denna boendeform idag uppger tre kommuner att det finns ett behov av boendeformen.

4.4.5 Seniorbostäder

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

Åtta av länets kommuner uppger att de har seniorbostäder idag. Differensen mot föregående års svar, då sju kommuner svarade att de hade denna boendeform, kan förklaras av att en kommun som då inte visste om de hade seniorbostäder i år har uppgett att de har det. En kommun har svarat att de inte har seniorbostäder idag och en kommun har svarat att de inte vet om denna boendeform finns där idag.

Tre kommuner uppger att de har balans vad gäller seniorbostäder. Fyra kommuner anger att de har ett otillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet. En kommun har uppgett att de har ett överskott i antalet seniorbostäder i förhållande till efterfrågan.

4.5 Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boenden enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). Enligt socialtjänstlagen ska kommunerna inrätta bostäder med särskild service för de personer som till följd av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Sex av länets tio kommuner bedömer att det råder balans vad gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning. Detta är en klart positiv utveckling mot föregående år då endast tre kommuner gjorde bedömningen att det rådde balans vad gäller denna boendetyper.

	2019	2020	2021	2022
Skinnskatteberg	Inget svar	Underskott	Balans	Balans
Surahammar	Balans	Balans	Inget svar	Balans
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	Balans
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Balans
Norberg	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Västerås	Underskott	Balans	Balans	Balans
Sala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Fagersta	Underskott	Inget svar	Underskott	Underskott
Köping	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Tabell 4.5.1 Kommunernas bedömningar av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning 2019–2022. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020, 2021 och 2022.

Kommunerna har i årets enkät även fått frågan hur de bedömer att läget kommer förändras de kommande två respektive fem åren. Majoriteten av kommunerna svarar att de antingen inte kan bedöma detta idag eller att de gör bedömningen att behovet inte kommer att förändras nämnvärt. Två kommuner gör bedömningen att läget kommer att förändras men redovisar inte närmare hur.

4.5.1 Gruppboendestäder

Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Sex av länets kommuner uppger i år att det råder balans vad gäller gruppboendestäder. Detta är en klar förbättring mot föregående år då endast en kommun uppgav att de hade balans. Fyra kommuner uppger fortfarande att de har ett underskott på gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning.

4.5.2 Serviceboendestäder

Serviceboendestäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Nio av länets tio kommuner uppger att de har tillräckligt många boendestäder av denna boendetyp. Föregående år uppgav sju kommuner balans och två kommuner ett underskott på serviceboenden. Likt föregående år uppger en kommun att man saknar serviceboendestäder.

	Särskilt boende	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Saknar denna boendeform
Surahammar	Balans	Balans	Balans
Kungsör	Balans	Balans	Balans
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans
Norberg	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Balans	Balans	Balans
Sala	Balans	Balans	Balans
Fagersta	Underskott	Underskott	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Balans
Arboga	Underskott	Underskott	Balans

Tabell 4.5.2 Kommunernas bedömningar av utbudet av boendestäder för personer med funktionsnedsättning 2019–2022. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2020, 2021 och 2022.

4.6 Hemlöshet, utsatthet och vräkningsförebyggande arbete

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

Kommunens socialtjänst har det yttersta ansvaret för att människor som bor eller vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Socialstyrelsen tar fram olika stöd och kunskapsunderlag till kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet och har tagit fram ett stöd för hur socialtjänsten kan arbeta och samverka för att förebygga hemlöshet. Vägledningen finns tillgänglig på Socialstyrelsens webbplats. Kunskapsguiden är en webbplats som samlar kunskapsstödjande produkter från Socialstyrelsen, andra myndigheter och aktörer. Där finns också stöd och vägledning när det gäller socialtjänstens ansvar och möjligheter att motverka hemlöshet och ge stöd till enskilda.

Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i under en kort eller lång tid. Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer och det är utifrån dessa som kommunerna har besvarat frågorna i bostadsmarknadsenkäten:

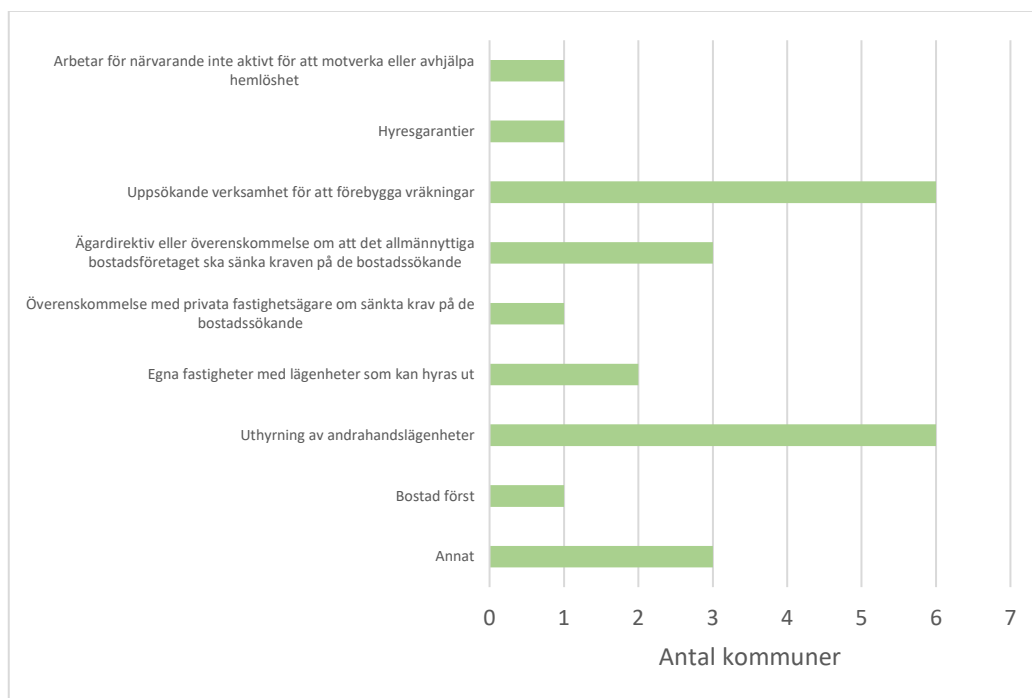
- Akut hemlöshet, exempelvis härbärge och kvinnojour
- Boende på institutioner och kategoriboenden
- Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten
- Eget ordnat kortsiktigt boende

4.6.1 Kommunernas insatser i Västmanlands län

Sex av länets kommuner svarar att de för att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser. Sex kommuner hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Tre kommuner har överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. En kommun använder sig av hyresgarantier.

Västerås kommun arbetar med ”Bostad först” som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad och därefter stöd på egna villkor. En kommun uppger att de för närvarande inte arbetar aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.



Figur 4.6.1 Kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

Enligt svaren i årets enkät samarbetar länets kommuner i något lägre utsträckning än föregående år, både när det kommer till samarbeten med de kommunala bostadsföretagen och privata hyresvärdar vad gäller att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är inte frågan om några stora förändringar utan en mindre nedgång på flera punkter. Sex kommuner samarbetar regelbundet med kommunala bostadsföretag och tre av dessa kommuner samarbetar även regelbundet med privata hyresvärdar i detta syfte. Västerås kommun nämner att de har ett samverkansavtal med 13 hyresvärdar i kommunen. Tre kommuner uppger att de inte har denna form av samarbete, varken med allmännyttiga eller privata hyresvärdar.

Sju av länets kommuner hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En av kommunerna har även andra boendelösningar för personer som inte själva kan ordna en bostad. Det handlar om bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §.

4.6.2 Kommunernas insatser för att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende

Regeringen gav länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Västmanlands regionala kartläggning redovisades 31 mars 2022. De regionala kartläggningarna har varit underlag till en nationell kartläggning som samordnades av Länsstyrelsen i Västerbottens län. I Västmanlands län genomfördes intervjuer med nio av länets tio kommuner, kvinnojourer och enkätfrågor skickades ut till kommunala och privata bostadsbolag.

I kartläggningen framkom att kommunerna upplever att det är svårt att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende, bostadsmarknaden och den bostadsbrist som råder nämns av majoriteten av kommunerna som ett hinder i att hjälpa våldsutsatta och riskerar också att leda till långa placeringar. Social dumpning nämns också som en utmaning för vissa av kommunerna i länet. Majoriteten av kommunerna uppger att de har en generell samverkan med bostadsbolag i kommunen. De insatser som kommunerna kan erbjuda är placering i skyddat boende, jourlägenhet, socialt kontrakt, ekonomiskt bistånd och/eller stöd och rådgivning i bostadssökande.

Kommunerna uppger att tillgången till skyddade boenden är god. Flera skyddade boenden har börjat marknadsföra bostadsgarantier vilket innebär att det skyddade boendet garanterar att den våldsutsatta får ett eget boende efter avslutad placering. Att skyddade boenden erbjuder bostadsgaranti upplever några kommuner som positivt och som avgörande vid placering, hälften av kommunerna bedömer att andra kriterier är mer vägledande.

Länsstyrelsen i Västmanlands län tillsammans med Köpings kommun har initierat Länskompotten som syftar till samverkan mellan länets kommuner för att möjliggöra stadigvarande boende för våldsutsatta och medföljande barn. Länskompotten samverkansplan beskriver i vilka ärenden och när i utredningsskedet det lämpar sig att använda Länskompotten. Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2014:4) säger att socialtjänsten bör kunna erbjuda våldsutsatta hjälp att ordna stadigvarande boende. Länskompotten möjliggör för kommunerna att arbeta utifrån dessa föreskrifter. Västmanlands län var först med att ta fram Länskompotten och flera har efterhand tagit initiativ och startat egna Länskompotten runt om landet.

Våld i nära relationer förekommer i alla samhällsgrupper, de maktstrukturer som finns i samhället gör dock att vissa individer riskerar att drabbas hårdare och kan ha ett annat behov av stöd. I kartläggningen framkom att majoriteten av kommunerna saknar särskilda insatser kopplat till personer som har en strukturell sårbarhet såsom HBTQI-personer, personer med funktionsnedsättning, personer med en missbruksproblematik och så vidare. När det gäller våldsutsatta kvinnor i missbruk har Länsstyrelsen Västmanlands län släppt en rapport utifrån en

forskningsstudie som Mälardalens universitet har tagit fram som studerar förekomsten av våldsutsatthet hos missbrukande kvinnor ("Vem ser oss? En studie om kvinnor i missbruk och deras upplevelser av våld i nära relation"). I rapporten framkom att gruppen kvinnor med missbruksproblematik har en högre våldsutsatthet än andra grupper och att stödet för våldsutsattheten brister i länet. Den akuta hemlösheten är stor i gruppen och det ger en ökad utsatthet för våld. Arbetet med att förbättra stödet avseende våldsutsattheten har påbörjats i flera av länets kommuner och inom ramen för det arbetet ryms även bostadsfrågan.

4.7 Rapportering av regleringsbrevsuppdrag B3 2021, Länsstyrelsens arbete med att stödja kommunerna i att motverka vräkningar

4.7.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2021 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogden skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser fortsatt inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram eller ställts in. Vidare har Rysslands invasion av Ukraina medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 och som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet är likartade varandra. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra. Till exempel så har vissa aktiviteter under 2021 varit en förberedelse för uppdraget som kom 2022.

4.7.2 Långsiktigt samarbete är nödvändigt

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

4.7.3 Nationell samverkan

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

4.7.4 Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har i samarbete med Kronofogden tagit fram ett konkret stöd som visar hur vi kan arbeta vräkningsförebyggande. Stödet kan förhoppningsvis bidra till att fler kommuner och aktörer hittar såväl inspiration som konkreta verktyg som kan komma till användning i det vräkningsförebyggande arbetet. Metodstödet *Hemma!* finns tillgängligt på Länsstyrelsen i Västmanlands läns webbplats⁶.

4.7.5 Utbildningspaketet med kommunikationsplan

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Syftet med utbildningspaketet är att det ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete samt bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. Utbildningspaketet finns tillgängligt på Länsstyrelsen i Västmanlands läns webbplats⁷.

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogden. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännyttan, Kronofogden, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

⁶ <https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

⁷ <https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html>

4.7.6 Regionala aktiviteter

I maj 2021 anordnade Länsstyrelsen i Västmanlands län, som ett led i arbetet med att stödja kommunerna i att motverka vräkningar, en konferens under rubriken *Vräkningsförebyggande arbete med ett barnrättsperspektiv*. Syftet var att inspirera och sprida kunskap med särskilt fokus på barns utsatta situation. Konferensen vände sig till anställda i kommuner, bostadsföretag, Kronofogden och ideella organisationer. Medverkande var forskare från Socialhögskolan i Lund och Malmö Universitet varav den senare även arbetar på uppdrag av Rädde barnen. Kronofogden presenterade metodstödet *Hemma!* som visar hur kommuner och bostadsföretag konkret kan arbeta vräkningsförebyggande. Under konferensen lyftes även lokala exempel. Köpings kommun informerade om sina rutiner för att motverka vräkning av barnfamiljer. Västerås kommuns socialtjänst tillsammans med bostadsbolaget Bostads AB Mimer berättade om deras nära samarbete kring vräkningsförebyggande insatser. Länsstyrelsen berättade om samverkan kring boendelösningar för våldsutsatta.

Länsstyrelsen har även spridit goda exempel till framför allt socialtjänst och länets bostadsföretag i syfte att stimulera verksamhetsutveckling och samverkan. Exempelvis har Örebrobostäder medverkat i ett webinarium och berättat om sitt arbete med att erbjuda våldsutsatta bostad genom förtur i allmännyttan.

5 Bostäder och bostadsbyggande

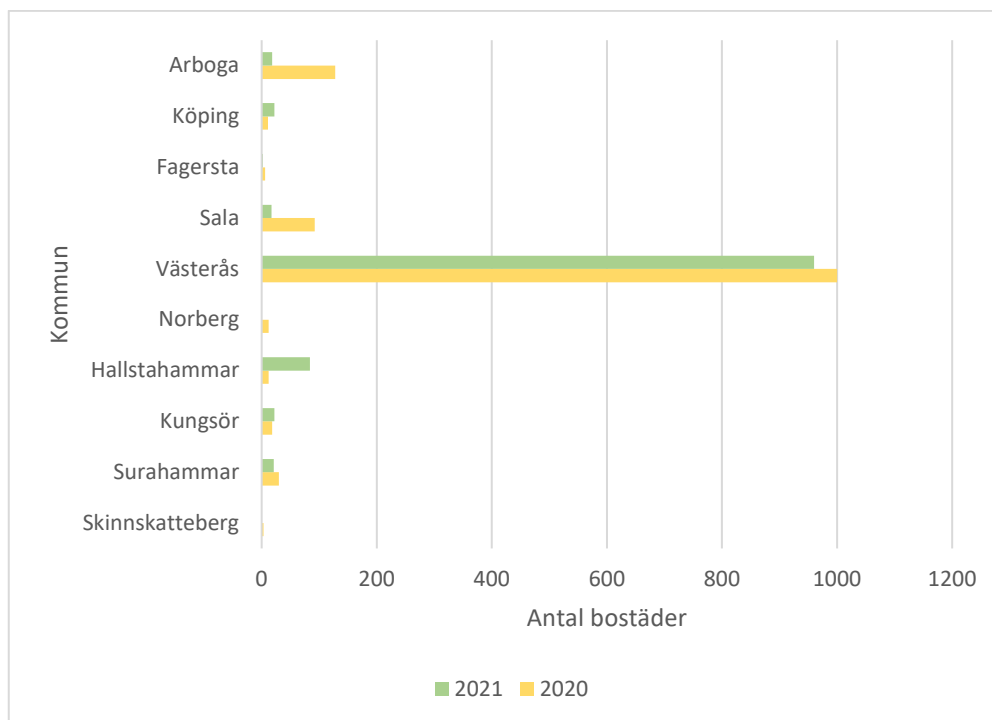
5.1 Bostadsbyggande i Sverige

Under 2021 färdigställdes 67 800 bostäder i Sverige. Det är en klar ökning mot föregående år. 2020 färdigställdes det 50 479 bostäder och under 2019, som var något av ett rekordår, byggdes det 55 659 bostäder. Enligt Boverkets bedömningar behöver det tillkomma cirka 60 000 bostäder årligen under perioden 2021–2030 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet på bostäder.

I början av coronapandemin fanns det farhågor att pandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Bostadsbyggandet har till och med överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin.

5.2 Färdigställda bostäder i länet

Under 2021 färdigställdes drygt 1 140 bostäder i Västmanlands län. Detta innebär en viss minskning mot föregående år då drygt 1 300 bostäder färdigställdes i länet. Av dessa var 76 procent bostäder i flerbostadshus och 24 procent småhus. Fyra av länets kommuner bedömer att de har balans på bostäder, detta är två kommuner fler än föregående år. Trots den höga byggtakten bedömer sex av länets kommuner att de har ett fortsatt underskott på bostäder.



Figur 5.2.1 Färdigställda bostäder per kommun 2020 och 2021. Källa: SCB.

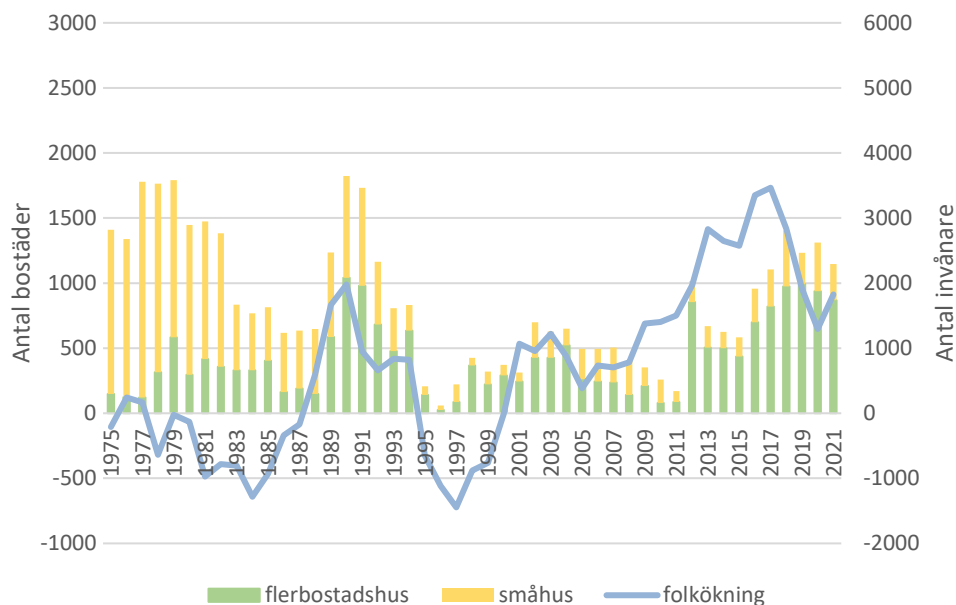
Under 2021 färdigställdes det bostäder i nio av länets tio kommuner. Liksom tidigare år skedde den största delen av bostadsbyggandet, cirka 84 procent, i Västerås kommun. Totalt färdigställdes 960 bostäder i Västerås kommun vilket är 40 färre än året innan.

5.3 Fortsatt underskott trots ökat bostadsbyggande

En tumregel för behovet av antalet nya bostäder är att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en bostad. Fram till finanskrisen i slutet av 00-talet ökade bostadsbyggandet i takt med eller starkare än befolkningsutvecklingen. Från och med 2007 ökade byggandet inte längre i takt med befolkningsutvecklingen. Figur 5.3.1 visar att 2012 är ett undantag från detta, men anledningen är ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 som registrerades för 2012. Staplarna för 2011 och 2012 är därmed något missvisande.

Under 2018 och 2019 motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen. År 2020 låg tillskottet av bostäder på samma nivå som befolkningsökningen och med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad producerades det med andra ord fler bostäder än vad som kan uppfattas som motiverat med tanke på befolkningstillväxten. Även om bostadsbyggandet gick ner något 2021 jämfört med 2020 och befolkningstillväxten var något starkare än föregående år motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen.

De finns dock ett uppdämt behov av bostäder vilket också styrks av Boverkets byggbehovsprognos. Fortfarande uppger sex av tio kommuner i Västmanlands län att de har ett underskott på bostäder. Även om bostadsbyggandet har varit högt de senaste åren tyder resultatet av bostadsmarknadsenkäten på att det fortfarande inte finns tillräckligt många bostäder i länet som helhet för att täcka behovet.



Figur 5.3.1 Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2021. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Källa: SCB.

5.4 Påbörjade bostäder i länet

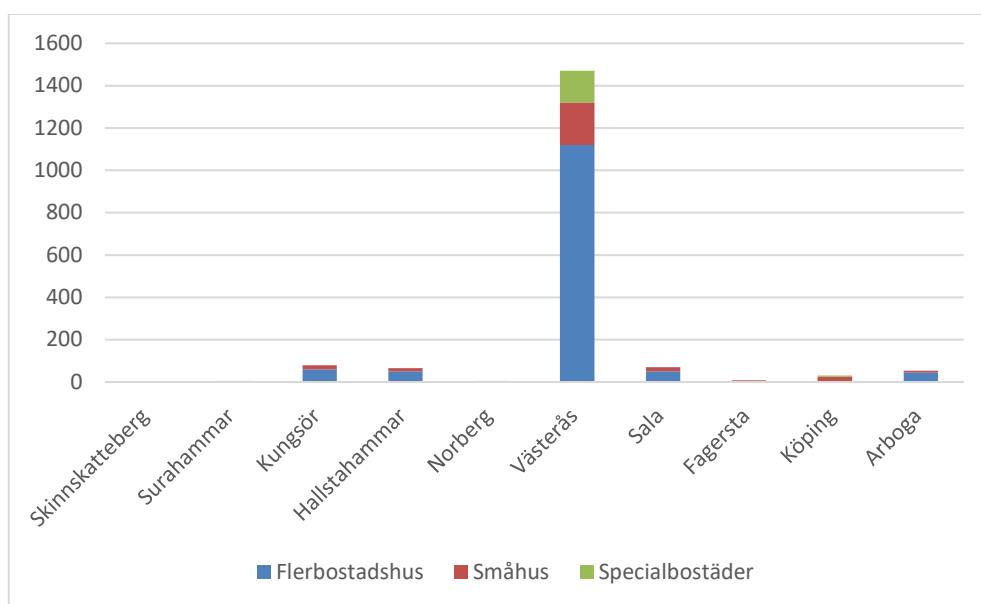
I början av coronapandemin fanns det farhågor om att pandemin skulle medföra färre påbörjade bostäder men utvecklingen har gått i motsatt riktning. Under 2021 påbörjades byggnation av cirka 1 500 bostäder i Västmanlands län, vilket är i det närmaste lika många som påbörjades 2020 och cirka 400 fler än vad som påbörjades 2019. Länetts kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av drygt 3 500 bostäder under 2022 och 2023. Denna bedömning skiljer sig inte nämnvärt från den bedömning som kommunerna gjorde i förra årets enkät.

Likt tidigare år skiljer det sig stort i länet var och hur mycket det byggs, vilket också visar sig i kommunernas bedömningar. Flest antal ny- eller ombyggda bostäder kommer det enligt bedömningarna att påbörjas i Västerås kommun med 2 920 bostäder totalt under 2022 och 2023. Därefter kommer Sala kommun (170), Kungsörs kommun (139) och Arboga kommun (118). Värt att notera här är att Sala kommun enligt föregående års enkät räknade med att det skulle påbörjas 490 bostäder under 2022. En bedömning som nu alltså har skrivits ned kraftigt.

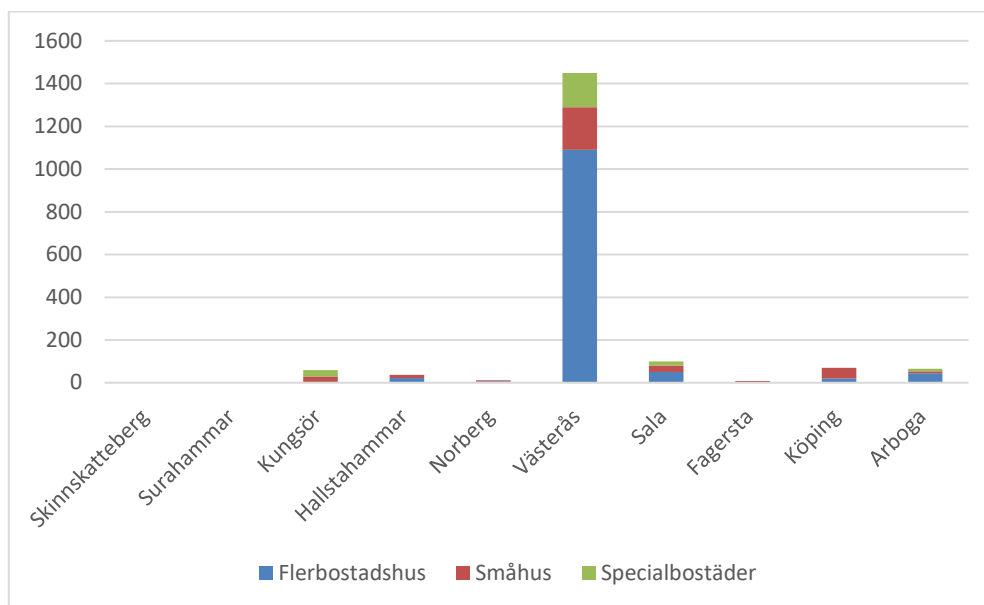
När det gäller flerbostadshus bedömer länetts kommuner, exklusive Västerås kommun, att det kommer att påbörjas nybyggnad av 168 hyresrätter i flerbostadshus under 2022 och 2023. Unders samma period kommer det enligt bedömningarna att påbörjas 185 bostadsrätter/ägarlägenheter samt 248 småhus.

Det kommer även påbörjas 45 trygghetsbostäder och 23 bostäder för personer med funktionsnedsättning under den aktuella perioden.

Enligt Västerås kommuns bedömning kommer det att påbörjas 1 400 hyresrätter och 810 bostadsrätter/ägarlägenheter i flerbostadshus sammanlagt under 2022 och 2023. Det kommer också att påbörjas 400 småhus. Utöver det kommer det också att påbörjas 100 studentbostäder, 70 trygghetsbostäder och 180 bostäder i särskilda boendeformer för äldre.



Figur 5.4.1 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2022. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.



Figur 5.4.2 Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2023. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

5.5 Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2021–2030

Även om bostäder produceras utifrån rådande marknadsekonomiska förutsättningar snarare än demografiskt betingade bostadsbehov är det värdefullt att ha en uppfattning om hur behovet av nya bostäder ser ut både på kort och lång sikt. Om den framtida befolkningens behov av bostäder inte tillfredsställs drabbar det inte bara enskilda individer utan riskerar också att få negativa effekter för samhället i stort. Arbetsmarknaden kan påverkas negativt och därigenom hämmas också den ekonomiska tillväxten. Unga människor kan få svårare att etablera sig i samhället, trångboddheten kan öka och andra sociala problem kan uppstå.

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

5.5.1 Byggbehov i Västmanlands län

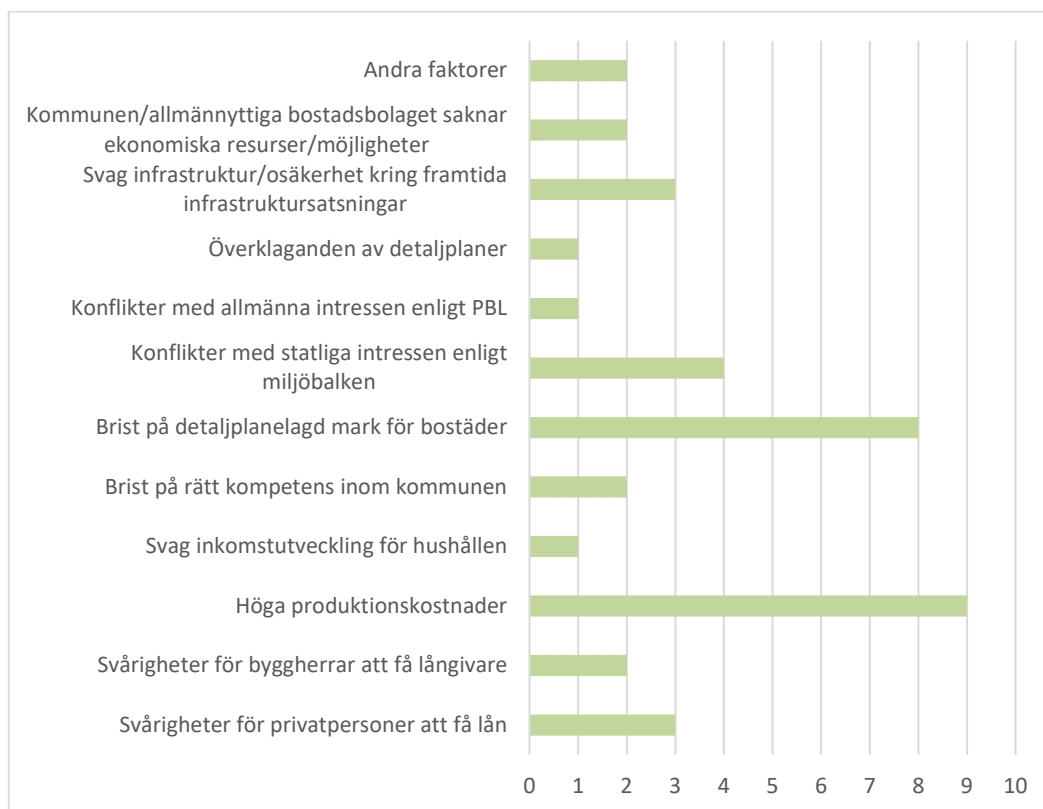
De regionala byggbehovsberäkningarna visar att det föreligger ett byggbehov i 37 regioner, medan det i övriga 23 regioner inte beräknas behöva byggas med hänsyn till befolkningstillväxten. Analysen visar även att byggbehovet är koncentrerat till vissa delar av landet. De tre storstadsregionerna; Stockholm, Göteborg och Malmö–Lund, står för 73 procent av byggbehovet och de tio FA-regioner som har det högsta byggbehovet står sammantaget för 88 procent. Västerås FA-region, som motsvarar Västmanlands län, är en av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Här beräknar Boverket att det behöver tillkomma 1 476 bostäder per år under en tioårsperiod.

Det på detta sätt framräknade behovet är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av marknadsförutsättningar, framför allt ekonomiska förutsättningar, för hushållen att efterfråga till framtida prisnivåer.

5.6 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange vilka faktorer som de anser begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Den faktor som flest kommuner, totalt nio, uppger är höga produktionskostnader. Åtta kommuner uppger att brist på detaljplan på attraktiv mark är en begränsande faktor. Fyra kommuner uppger konflikter med statliga intressen som hinder för bostadsbyggande. Föregående år angav endast en kommun att statliga intressen var ett av de främsta hindren för bostadsbyggandet i kommunen.

Utöver de fasta svarsalternativen uppges även förorenad mark som ett hinder för bostadsbyggandet samt att marken man vill exploatera idag utgörs av jordbruksmark.



Figur 5.6.1 Kommunernas högst prioriterade faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

5.7 Prisutveckling bostäder

Medelpriset för småhus har stigit i snabb takt det senaste året och var 3 153 000 kronor i Västmanlands län 2021. Det är en ökning med cirka 15 procent från 2020. Bostadspriserna för permanenta småhus steg enligt SCB:s fastighetsprisindex med 17 procent i landet och med 18 procent i Västmanlands län mellan 2020 och 2021. Föregående års analys redovisade en prisökning med 7 procent för riket och 6 procent för Västmanlands län.

5.7.1 Prisutveckling bostäder

Priserna för småhus ökade under 2021 i samtliga länets kommuner. Småhuspriserna varierar fortsatt mellan länets kommuner. Högsta medelpriset har Västerås kommun med 4 409 000 kr och det lägsta i Skinnskattebergs kommun där medelpriset uppgick till 1 260 000 kr under samma period. Skinnskattebergs kommun hade dock den procentuellt sett största prisökningen i länet 2021 med en ökning på 51 procent. Även kommunerna Norberg, Kungsör och Surahammar hade en procentuellt sett större medelprisökning än såväl länet som riket i stort. Sett över en femårsperiod har priserna i samtliga av länets kommuner stigit. Sju av kommunerna har haft en prisutveckling, procentuellt sett, som är lika hög eller

högre än riket i helhet. Sett till en tioårsperiod är det bara två kommuner i länet som inte haft en starkare prisutveckling för småhus än riket totalt.

Kommun	Antal köp	Medelpris i tkr	Prisförändring i % 2020–2021 (1 år)	2017–2021 (5 år)	2012–2021 (10 år)	2002–2021 (20 år)
Skinnskatteberg	48	1 260	51%	41%	118%	249%
Surahammar	124	2 073	34%	37%	115%	232%
Kungsör	84	2 421	36%	52%	129%	277%
Hallstahammar	109	2 663	15%	22%	121%	270%
Norberg	43	1 479	38%	39%	164%	263%
Västerås	685	4 409	14%	30%	79%	221%
Sala	136	2 275	10%	28%	64%	242%
Fagersta	78	1 547	5%	27%	92%	192%
Köping	116	2 376	14%	24%	93%	250%
Arboga	89	2 142	8%	43%	114%	181%
Västmanlands län	1 512	3 169	16%	33%	87%	267%
Riket	60 284	3 793	16%	28%	80%	241%

Tabell 5.7.1 Medelpriser för småhus i Västmanlands kommuner 2021 med prisförändringar under 1, 5, 10 och 20 år.⁸ Källa: SCB.

5.8 Allmännyttan

Totalt nio av länets kommuner har allmännyttiga bostadsföretag och sju av dessa har ägardirektiv till det kommunala bostadsföretaget. Fagersta kommun har svarat att de har ett nybildat allmännyttigt bostadsbolag. Två av kommunerna, Hallstahammar och Västerås, anger i bostadsmarknadsenkäten att det har skett förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2021. Båda kommunerna har angett att en ökning i beståndet har skett. Utöver det har inga förändringar skett i länet.

⁸ Prisförändringarna är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

5.9 Statliga stöd till bostäder

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om olika typer av stöd som syftar till att tillgodose behovet av bostäder. De olika stöden är inriktade mot både nybyggnation och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet. För mer information om stöden och ansökningsprocesserna, se direktlänken i fotnoten för varje stöd nedan.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande⁹

Riksdagen har beslutat att avveckla investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande vilket innebär att en ansökan om stöd ska ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 december 2021. Den 24 januari 2022 införs några ändringar i stödet som bland annat innebär att maxbeloppen för stöd och totala kostnader slopas och att nya beviljanden finansieras med medel från EU. Investeringsstödet får lämnas för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad av hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller om det i en kommun råder brist på en viss bostadstyp och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Stöd för bostäder för studerande får lämnas för bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns högskola, universitet, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola.

Stöd till bostäder för äldre¹⁰

Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnation av särskilda boendeformer för äldre samt hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden såsom trygghetsbostäder. Stöd kan också utgå för att exempelvis anpassa entréer eller tvättstugor i hyreshus, kooperativa hyreshus eller bostadsrättshus för att öka äldre personers möjlighet att bo kvar i sina bostäder.

Radonbidrag¹¹

I statens budget för 2022 finns inga medel avsatta för bidraget. Detta innebär att det varken finns pengar till nya ärenden eller till utbetalningar av tidigare ärenden.

⁹ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

¹⁰ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/>

¹¹ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/radonbidrag/>

6 Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

6.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I arbetet med att uppnå en god bostadsförsörjning finns ett antal olika verktyg som kommunerna kan använda sig av. De verktyg som tas upp i 2022 års bostadsmarknadsenkät är riktlinjer för bostadsförsörjningen, ägardirektiv till allmännyttan, samverkan inom kommunen, samverkan med andra kommuner, samverkan med andra aktörer bostadsförmedling, förturssystem och hyresgarantier. I tabellen nedan redovisas vilka verktyg som länets kommuner använder sig av utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät. Utöver de ovan nämnda verktygen är översikts- och detaljplaneringen en viktig del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

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

Tabell 8.1.1 Sammanställning av vilka verktyg för bostadsförsörjningen som länets kommuner använder sig av. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

6.2 Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Alla kommuner ska med 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.

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen?
Skinnskatteberg	Ja	2017
Surahammar	Ja	2018
Kungsör	Ja	2021
Hallstahammar	Ja	2016
Norberg	Ja	2017
Västerås	Ja	2020
Sala	Nej	
Fagersta	Ja	2018
Köping	Ja	2017*
Arboga	Ja	2020

* Köping: Uppdatering av riktlinjer pågår under 2022

Tabell 8.2.1 Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner och när de senast antogs av kommunfullmäktige. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

Nio av länets tio kommuner har uppgett att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen bedömer att samtliga av dessa uppfyller kraven enligt 2 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Sala kommun har svarat att de saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen och att detta beror på att arbetet med en ny översiktsplan pågår. Huvudinriktningen är att först få en översiktsplan på plats. På samma fråga i förgående års enkät svarade Sala kommun att riktlinjer fanns och att de antogs av kommunfullmäktige 2018.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer tas fram. Arboga kommun och Västerås kommun har tagit fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2020. Kungsörs kommun antog nya

riktlinjer 2021 och i Köpings kommun pågår arbete med att uppdatera riktlinjerna under 2022. Länsstyrelsen uppmanar de kommuner som ännu inte har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen under den nuvarande mandatperioden att göra det.

6.3 Ägardirektiv till allmännyttan

Ägardirektiv till allmännyttan är kommunernas kanske främsta verktyg när det kommer till att säkerställa det kommunala bostadsförsörjningsansvaret med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Detta får inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten.

De skäl som kommunerna anger till att förtur beviljats är lättare funktionsnedsättning, behov av skyddat boende, kvinnor utsatta för våld av närstående, medicinska skäl samt sociala skäl. Samtliga skäl har angetts av en kommun vardera. En kommun har även angett att förtur endast gäller för nyanställda i kommunen.

6.4 Samverkan inom och utom kommunen

Med undantag för Surahammars kommun uppger samtliga kommuner att de har intern samverkan mellan flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. Att ingen sådan samverkan sker i Surahammars kommun förklaras med att det inte sker någon nybyggnation i kommunen. Tre kommuner i länet uppger att de samverkar med andra kommuner in planeringen för bostadsförsörjningen.

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

6.5 Bostadsförmedling

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

Ingen kommun i länet uppger att de har en kommunal bostadsförmedling. Det är inte heller någon kommun som uppger att de har några planer på att inrätta detta eller ansluta sig till någon annan kommuns bostadsförmedling.

I nio av länets tio kommuner har det allmännyttiga bostadsbolaget ett eget kösystem och i sju kommuner finns det en lista med hyresvärdar på kommunen webbplats. Två kommuner uppger att det finns en bostadsportal 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 samt vissa tjänster som köps av privata bostadsföretag för att sköta deras bostadsköer.

6.6 Förtur

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

Fem kommuner i länet uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen. Tre av dessa uppger att färre än tio bostäder fördelades på detta sätt. En kommun hade hyrt ut fler än 10 bostäder (18 bostäder) och en kommun har inte uppgett att någon bostad fördelats genom förtur under 2021.

6.7 Hyresgarantier

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

Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten 2022 är det endast en av länets kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier i dagsläget. Övriga kommuner uppger att de inte har för avsikt att använda sig av det i framtiden. Sex kommuner uppger att frågan inte har varit aktuell för övervägande. En kommun har uppgett att det saknas målgrupp för åtgärden och att det bedöms kunna lösas genom borgensman i stället. En kommun har uteblivit med svar.

6.8 Markanvisning och markinnehav

Samtliga kommuner har i årets enkät svarat att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Sju av kommunerna har även uppgett att det finns planer på att köpa mer mark som är lämplig för ändamålet.

Sju av länets kommuner har antagna riktlinjer för markanvisningar. Tre kommuner uppger att ingen markanvisning har skett de senaste två åren och i de kommuner där markanvisning har skett har endast två kommuner, Västerås och Arboga, styrt upplåtelseformen i samband med markanvisningen.

6.8.1 Småhustomter

Sex av länets kommuner svarade i årets enkät att de har tomtkö för småhus. Fem av dessa kommuner visar på att efterfrågan på småhustomter är större än tillgången. I Västerås kommun stod det 2 505 hushåll i tomtkö den 1 januari 2022. Detta kan sättas i förhållande till att det under 2020 och 2021 fördelades 73 tomter för småhus i kommunen. Även kommunerna Kungsör, Hallstahammar, Fagersta och Köping hade fler hushåll i tomtkö den 1 januari 2022 än antalet småhustomter som fördelades under 2020 och 2021. En kommun, Arboga, uppger att fler småhus fördelades under perioden 2020 och 2021 än antalet hushåll i tomtkö den 1 januari 2022.

Fyra kommuner svarade att de saknade tomtkö, dessa redovisas därför inte i tabellen nedan.

Kommun	Hushåll i tomtkö för småhus 1 januari 2022	Tomter för småhus fördelades under 2020 och 2021
Kungsör	40	25
Hallstahammar	39	21
Västerås	2505	73
Fagersta	153	5
Köping	202	61
Arboga	10	22

Tabell 7.1.1 Hushåll i tomtkö för småhus och fördelade småhustomter i de av länets kommuner som tillämpar tomtkö för småhus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2022.

6.9 Tillgänglighetsinventering

Nytt i årets bostadsmarknadsenkät är frågan om det kommunala respektive det privata bostadsbeståndet har tillgänglighetsinventerats. En kommun svarar att de helt har tillgänglighetsinventerat det kommunala och delvis det privata flerbostadshusbeståndet. Syftet med inventeringen har där varit att skapa underlag för att ta fram ett åtgärdsprogram samt att underlätta förmedlingen av bostäder.

Fyra kommuner har uppger att de delvis har inventerat det kommunala flerbostadshusbeståndet, då i syfte att underlätta förmedlingen av tillgängliga bostäder. En av dessa fyra kommuner uppger även att de delvis har inventerat det privata flerbostadshusbeståndet, då i samma syfte som med inventeringen av det kommunala beståndet.

Fem kommuner har uppgett att ingen tillgänglighetsinventerats har genomförts av bostadsbeståndet där. Två av kommunerna som inte genomfört någon inventering än planerar dock för att inventera det kommunala flerbostadsbeståndet under 2022.

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