



SAMHÄLLSBYGGNADSENHETEN
Plan/Boende
Bo Bertilsson
Telefon 021-19 52 86
bo.bertilsson@lansstyrelsen.se

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Åtterrapporering av uppdrag 46 ”Regional analys av bostadsmarknaden i Västmanlands län” enligt regleringsbrevet för budgetåret 2011 avseende Länsstyrelserna.



Staden vid Mälaren

Innehåll

Sammanfattning och slutsatser	3
2. Bostadsbeståndet	4
2.1 Bostadsmarknadsläget i kommunerna.....	4
2.2 Bostadsbyggandet.....	4
2.3 Allmännyttan.....	6
3. Befolkningen i länet	7
4. Bostäder för alla?	7
4.1 Mottagande av nyanlända till länet.....	7
4.2 Särskilt boende för äldre.....	8
5. Behov av förbättrade kommunikationer	9
6. Kommunal boendeplanering	10

Sammanfattning och slutsatser

Efter krisåret 2009 vände konjunkturen uppåt under 2010. Investeringarna i byggsektorn ökade och nu pågår många bostadsprojekt för fullt. Den ekonomiska återhämtningen resulterar i att allt fler får arbete och kan således efterfråga bostäder. I samband med finanskrisen infördes en begränsning för privatpersoner till högst 80 % belåning vid bostadsköp vilket har lett till att dämpa efterfrågan.

Antalet lediga lägenheter har minskat även i orter som tidigare har haft problem med tomma lägenheter. Genom rivning och förädling har överskottet vänt till att det idag finns efterfrågan på nya bostäder som motsvarar dagens krav. Detta innebär att nya bostadsprojekt även planeras på dessa orter.

Stora investeringar sker även inom kommersiell service med etablering av nytt IKEA-varuhus i Västerås inklusive ett 80-tal butiker. Detta har förutsatt utbyggnad av infrastrukturen med nya anslutningar till E18. En sådan stor handelsetablering har påverkan på närliggande kommuner.

Arbetspendling inom och ut ur länet är stor och förutsätter goda allmänna kommunikationer. Stockholmsregionen är en stor arbetsmarknadsregion för länet och förutsätter goda kommunikationer. Utbyggnad av tredje spåret i Stockholm är en förutsättning för att korta ner restiden. Men även inom länet behöver investeringar göras med t.ex. mötesspår på Bergslagspendeln.

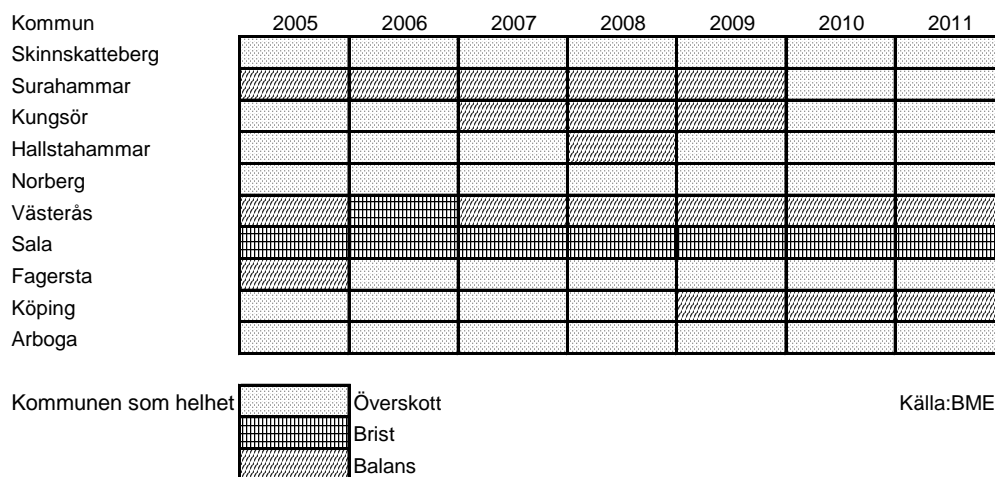
Att sysselsättningsgraden har förbättrats och att en ort har attraktiva lägen kombinerat med goda pendlingsmöjligheter skapar förutsättningar för att det planeras och byggs.

Christer Alzén
enhetschef

Bo Bertilsson

2. Bostadsbeståndet

2.1 Bostadsmarknadsläget i kommunerna.



Sammanställningen visar läget i januari och med hänsyn tagen till förväntad utveckling.

Bostadsmarknadsläget i kommunerna har under många år präglats av ett överskott på bostäder. Genom olika åtgärder har beståndet minskat. Efter de senaste årens lågkonjunktur har dock efterfrågan åter ökat då sysselsättningsgraden har ökat. Pendeln svänger fort så läget är betydligt ljusare nu än för ett halvår sedan. I figuren redovisas läget för kommunerna som helhet och i flera råder balans/brist i centrala lägen. Lägesfaktorn har en avgörande betydelse i alla kommunerna.

2.2 Bostadsbyggandet

I Västerås som har mer än hälften av länets befolkning planeras för ett bostadsbyggande på upp till 700 lägenheter per år. Idag pendlar 3 000 personer till Stockholmsregionen, den möjligheten kan bli attraktiv för fler om restiden kan förkortas till 40 minuter. Sala har också positiva förväntningar på bostadsbyggandet med pendlingsmöjligheter till Västerås och Uppsala.

Den nyproduktion som sker är till störst del bostadsrätter men även hyresrätter i attraktiva lägen, centralt eller strandnära. Med höga produktionskostnader är det svårt att få fram små "billiga" lägenheter för ungdomar. Men undersökningar visar att flyttkedjor resulterar i slutändan att mindre och äldre lägenheter frigörs för den som ska etablera sig på bostadsmarknaden.



Nyproduktion Östermäljarstrand, Västerås

Förväntat påbörjande nyproduktion av bostäder.

Kommun	2007	2008	2009	2010	2011
Skinnskatteberg	2	6	6	6	3
Surahammar	25	20	10	10	20
Kungsör	15	12	10	4	5
Hallstahammar	81	70	30	20	15
Norberg	0	0	0	0	0
Västerås	400	400	300	400	500
Sala	127	90	50	90	90
Fagersta	0	0	3	3	10
Köping	30	30	10	10	10
Arboga	20	44	17	10	5
Totalt i länet	700	672	436	553	658

Källa: BME

2.3 Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen hade för några år sedan stora vakansgrader i sitt bostadsbestånd. Men genom omställningsåtgärder har situationen i allmänhet förbättrats så att idag har flera orter en uthyrningsgrad på 96-97 %. Bostads AB Mimer som är länets största allmännyttiga företag med 11 274 lägenheter har endast några vakanser varje månad och en omsättning på 200 lägenheter varje månad.

Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	2007	2008	2009	2010	2011
Skinnskatteberg	57	8	10	15	14
Surahammar	22	513	15	60	27
Kungsör	50	39	27	28	43
Hallstahammar	225	130	150	149	108
Norberg	37	40	40	48	30
Västerås	56	56	16	28	18
Sala	60	6	4	30	26
Fagersta	13	11	0	11	4
Köping	50	37	33	43	21
Arboga	48	40	50	35	15
Totalt i länet	618	880	345	447	306

Källa: BME

Under åren 1999-2008 skedde utförsäljning av cirka 2 800 lägenheter i allmännyttan. Under 2010 såldes endast 86 lägenheter och för 2011/2012 är någon ytterligare försäljning inte aktuell.

Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Aktuellt med försäljning år 2011/2012
Skinnskatteberg		Nej
Surahammar		Nej
Kungsör		Nej
Hallstahammar	37	Nej
Norberg		Nej
Västerås	49	Nej
Sala		Nej
Fagersta		Nej
Köping		Nej
Arboga		Nej
Totalt i länet	86	0

Källa: BME

3. Befolkningen i länet

Länets befolkningsutveckling har de senaste åren varit positiv och det är framför allt Västerås som ökar i folkmängd. Prognosen är att Västerås ska ha 149 000 personer år 2025 och det finns en vision om att ha ökat till 160 000 år 2026. Hälften av länets kommuner har en negativ befolkningsutveckling.

Folkmängd i Västmanlands län 31/12

	2007	2008	2009	2010
Skinnskatteberg	4 686	4 622	4 567	4 445
Surahammar	10 122	10 062	9 980	9 949
Kungsör	8 219	8 170	8 116	8 089
Hallstahammar	15 040	15 014	15 127	15 175
Norberg	5 788	5 749	5 730	5 723
Västerås	133 728	134 684	135 936	137 207
Sala	21 412	21 365	21 499	21 535
Fagersta	12 183	12 267	12 249	12 443
Köping	24 646	24 740	24 847	24 905
Arboga	13 369	13 301	13 302	13 285
Västmanland	249 193	249 974	251353	252 756

Källa: SCB

4. Bostäder för alla?

4.1 Mottagande av nyanlända flyktingar till länet.

För att få fram lämpliga bostäder till nyanlända har kommunerna vanligtvis vänt sig till de allmännyttiga bostadsföretagen. Men samarbete sker även med de privata fastighetsägarna.

Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
2007	8	3	2	3	0	0
2008	8	2	3	5	0	1
2009	5	2	4	4	0	1
2010	7	2	3	5	0	1
2011	5	2	3	4	0	1

Antal kommuner

Källa: BME

Arbetsförmedlingen (AF) har sedan den 1 december 2010 ett samordningsuppdrag för nyanländas etablering. AF ska inom ramen för sitt nya uppdrag även bosätta nyanlända som bor på Migrationsverkets anläggningsboende och som fått uppehållstillstånd. Personer som bor i eget boende hos släkt och vänner ska också kunna få hjälp med bosättningen under de första sex månaderna räknat från datum för uppehållstillstånd. AF ska ordna bosättningen utifrån ett arbetsmarknadsperspektiv. Det innebär att AF ska matcha den nyanländes bakgrund mot arbetsmarknaden när de bosätts. Men i praktiken fungerar inte matchningen mot arbetsmarknaden. AF är tvungen att anvisa de nyanlända till kommuner som har lediga lägenheter istället för kommuner med en god arbetsmarknad. Där arbetsmarknaden är god är det brist på bostäder. I Västerås har många nyanlända eget boende, dvs. de bor hemma hos släkt och vänner vilket har lett till stor trångboddhet.

Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	2007	2008	2009	2010	2011
Brist på hyreslägenheter	3	3	3	1	3
Brist på stora lägenheter	5	5	6	8	7
Brist på små lägenheter	1	4	3	3	6
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1	1	2	1	0
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	0	2	2	0	0
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	2	1	2	1	0
Inget av ovanstående är något problem	4	2	2	2	3

Antal kommuner

Källa: BME

Bristen på små lägenheter har ökat beroende på vilken grupp av flyktingar som nu kommer till länet.

4.2 Särskilt boende för äldre

I ett län med många invandrare som blir äldre får till följd att nästa generation äldreboenden till stor del blir profilerade till exempel för äldre med annan språklig och kulturell bakgrund. Ett boende för äldre med finsk bakgrund, Mälarhem, invigdes i början av året i Västerås. För gruppen med assyriskt ursprung finns önskemål om ett motsvarande boende.

Att ha lärt sig ett nytt språk som vuxen innebär ofta man ”tappar” det nya språket när man blir äldre. Detta ställer nya krav på kommunen.

Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	2007	2008	2009	2010	2011
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	0	0	0	0	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	2	5	7	6	4
Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren	4	3	1	2	4
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	3	2	1	0	1
Brist - även på 5 års sikt	0	0	1	1	1

Källa : BME



Haga Ängs Äldreboende, Västerås

5. Behov av förbättrade kommunikationer

Genom infrastrukturutvecklingen skall länets invånare och dess näringsliv få ökad ”närhet” till samtliga större orter i Östra Mellansverige. Det övergripande målet är att minska restiderna till cirka 1 timme så att daglig pendling möjliggörs för allt större grupper på avstånd upp till 15–20 mil. Utvecklingen av länets infrastruktur skall också främja näringslivets behov av transporter såväl ur ett länsperspektiv som ur ett regionalt och nationellt med hänsyn till länets roll som transit-/terminallän för de stora godsströmmarna genom Sverige.

I Västmanlands län är det angeläget med standardhöjning av det nationella vägnätet med fortsatt utbyggnad av E18 till motorvägstandard. Sträckan Västerås –

trafikplats Västjädra väster om staden och öster om staden sträckan Sagån – Enköping är utbyggd. Önskemål finns att därefter få fortsätta med motorvägsbygge av den återstående kortare delen Västerås – Sagån men även på sträckan Köping – Västjädra.

För järnvägstrafiken har påbörjats utbyggnad på sträckan Kallhäll – Stockholm C för att minska restiden/minimera förseningarna.

6. Kommunal boendeplanering

Arbetet med boendeplanering skiljer sig mellan kommunerna och är ett strategiskt instrument för att veta vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet. Att ha ett bra kunskapsunderlag är avgörande för kvaliteten i planeringen.

Läget i kommunerna har inte förändrats markant då endast fem av tio kommuner har antagit riktlinjer. Det finns fortfarande en kommun som ännu inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Övriga kommuner arbetar med frågan i form av olika dokument.

Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor i kommunerna

	2007	2008	2009	2010	2011
Antagna riktlinjer finns:	5	4	4	5	5
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	3	4	4	4	4
i den kommunomfattande översiktsplanen	2	1	1	1	2
i fördjupningar av översiktsplanen	1	4	4	2	2
i annan strategisk plan	3	2	2	1	0
på annat sätt	2	1	1	1	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	1	1	1	1	1

Källa: BME