

Bostadsmarknadsanalys 2024

Västmanlands län



Länsstyrelsen
Västmanlands län

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2024, Västmanlands län
Författare: Simon Wahlbeck
Rapportnummer: 2024:07
Diarienummer: 405-3601-2024
Utgivningsår: 2024

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 ge 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 Statistiska centralbyrån. Analysen ska utgöra ett regionalt kunskapsunderlag och ge en övergripande bild av bostadsmarknadens utveckling i länet.

Den höga byggtakten i Västmanlands län höll i sig 2023 och under året färdigställdes 1 970 bostäder i länet. Det är det högsta antalet färdigställda bostäder på över 50 år. Länets kommuner ser dock en nedgång i bostadsbyggandet de kommande åren. Den omfattande nybyggnationen och en låg befolkningstillväxt ger utslag i kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden och fler kommuner bedömer att det råder balans.

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 i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.

Västerås, 11 juni 2024

Johan Sterte
Landshövding Västmanlands län

Innehåll

BOSTADSMARKNADSANALYS 2024	1
Förord	3
Sammanfattning.....	5
Västmanlands län	7
Demografi	7
Pendling	16
Hur bor västmanlänningarna?	18
Läget på bostadsmarknaden i Västmanlands län	22
Bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse	23
En mer balanserad bostadsmarknad	24
Förändringar i bostadsbeståndet.....	45
Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2021–2030	45
Nybyggnation	46
Förväntad nybyggnation	50
Prisutveckling bostäder	55
Regleringsbrevsuppdrag	59
Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet.....	59
Bostadsförsörjning.....	64
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	64

Sammanfattning

Svag befolkningstillväxt i länet

Vid slutet av 2023 uppgick Västmanlands läns befolkning till 280 813 personer. Det är en ökning med 100 personer mot föregående år. Det är den minsta befolkningsökningen Västmanlands län har sett under ett kalenderår sedan 2000.

Undantaget Västerås kommun minskade befolkningen i samtliga länets kommuner. Den minskade befolkningen beror både på negativa födelsetal och ett flyttningsunderskott i samtliga av dessa nio kommuner.

Ökad balans på bostadsmarknaden

För första gången på flera år bedömer en majoritet av länets kommuner att det råder balans av lägenheter på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Fem av länets kommuner bedömer att de har balans på bostadsmarknaden sett till hela kommunen.

Jämfört med tidigare år bedömer betydligt fler kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorten. Såväl Västerås, Fagersta och Köpings kommun har samtliga angett att det råder balans för första gången under 20-talet.

De skäl till underskott på bostadsmarknaden som flest kommuner lyfter är ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader och tillgänglighetsanpassade bostäder. Den sistnämnda kategorin är i årets enkät den som anges av flest kommuner i länet.

Vad gäller läget på bostadsmarknaden för specifika grupper skiljer det sig något beroende på grupp. Generellt sett bedömer en majoritet av kommunerna att det råder balans för både ungdomar, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Nyproduktion av bostäder

Under 2023 färdigställdes 1 970 bostäder i Västmanlands län. Det är det största antalet färdigställda bostäder under ett år på 50 år och 496 fler färdigställda lägenheter än 2022. Även om nybyggnation skedde i nio av länets tio kommuner var det bara i Hallstahammars och Västerås kommun som bostadsbyggandet ökade. Övriga åtta kommuner såg i stället en nedgång i antalet färdigställda bostäder mot föregående år. Länets kommuner ser dock en nedgång i byggandet de kommande två åren och prognostiserar för att det under 2024 endast kommer byggas 500 lägenheter i länet.

Hinder för bostadsbyggande

De hinder som kommunerna i Västmanlands län ser för ett ökat bostadsbyggande kan i stor utsträckning kopplas till konjunkturläget.

De tre faktorerna som flest kommuner har angett i årets enkät är:

- Höga produktionskostnader
- Svårigheter för byggherrar att få lån
- Svårigheter för privatpersoner att få lån

Tidigare år har svaren i större utsträckning rört frågor som brist på detaljplanelagd mark och konflikter med statliga intressen. Detta skiftade dock i föregående års enkät till att hindren främst är kopplade till ekonomiska frågor, vilket också visar sig i årets enkätsvar.

Regleringsbrevsuppdrag

Regeringen har gett länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget ska bidra till målen i regeringens nationella hemlöshetsstrategi.

Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommuner, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet med att stödja kommunerna i fråga om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelserna ska under 2022–2026 årligen redovisa hur arbetet i enlighet med uppdraget har genomförts i den rapport som länsstyrelserna i enlighet med 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämnar till Boverket.

Västmanlands län

Demografi

Befolkningsförändringen påverkas av hur många som föds och dör, samt hur många som invandrar och utvandrar. Folkökningen under 2023 förklaras till 19 procent av att antalet födda var större än antalet döda medan 70 procent förklaras av att fler invandrat än utvandrat. Resterande elva procent förklaras främst av att det under 2023 har inrapporterats många invandringar från före årsskiftet 2022/2023.

Sveriges befolkning ökade med 0,3 procent under 2023, motsvarande 30 151 personer, vilket var betydligt lägre än åren före. Vi får gå tillbaka till 2000 för att hitta en lägre relativ ökning av folkmängden. Under 2000 ökade Sveriges folkmängd med 21 400 personer, vilket motsvarade 0,2 procent.

Det föddes 100 100 barn i Sverige under 2023, av dessa var 51,2 procent pojkar och 48,8 procent flickor. Antalet födda barn har minskat under 2022 och 2023. Antalet födda var 4 700 färre än 2022, och jämfört med 2021 var det 14 200 färre. Inte sedan 2003 har det fötts färre barn i Sverige.

Definition folkökning

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 födslar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari.

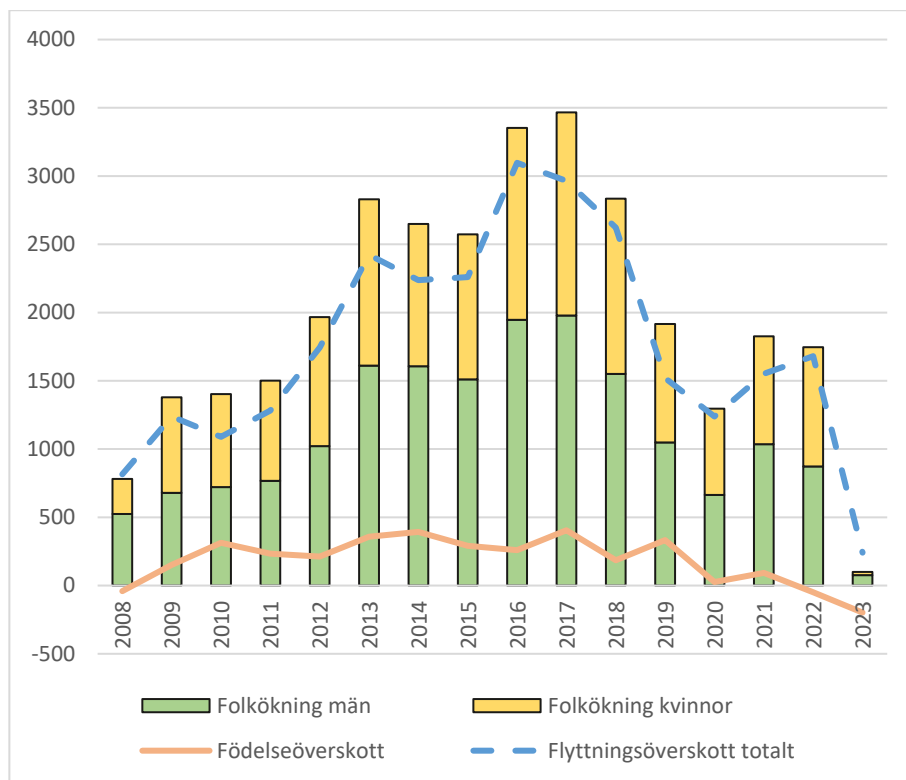
Vikande befolkningsunderlag i flera kommuner

Vid slutet av 2023 uppgick Västmanlands läns befolkning till 280 813 personer. Detta innebär en ökning med 100 personer mot föregående år. Bortsett från år 2006, då Heby kommun överfördes från Västmanlands till Uppsala län, är detta den minsta befolkningsökningen Västmanlands län har sett under ett kalenderår sedan år 2000.

Undantaget Västerås kommun minskade befolkningen i samtliga länets kommuner under 2023. Det beror både på negativa födelsetal och ett flyttningsunderskott i samtliga av dessa nio kommuner.

Fyra kommuner i länet har haft en procentuell nedgång i befolkningsunderlag på 1,0 procent eller mer. Det är länets fyra minsta kommuner, Skinnskatteberg, Norberg, Kungsör och Surahammar som samtliga såg ett minskat befolkningsunderlag med mellan en och två procent. Den största procentuella nedgången i befolkning 2023 hade länets näst minsta kommun, Norberg. I Norbergs kommun minskade

befolkningen med 2,0 procent, eller 110 personer, mot året innan.



Figur 1: Befolkningsförändring Västmanlands län år 2008–2023. Källa: SCB 2024

57 procent av västmanlänningarna är bosatta i länets största kommun, Västerås. Köpings och Sala kommuner är med nio respektive tio procent länets andra och tredje största kommuner. I övriga sju kommuner motsvarar befolkningen två till sex procent av länets befolkning. Länets kommuner har således väldigt olika förutsättningar. En kommun, Västerås, har fler invånare än resterande tio kommuner tillsammans. Det kan därför uppstå svårigheter i jämförelser av hur de olika kommunerna upplever motsvarande problematik. En förändring som i Västerås kommun i det närmaste går obemärkt förbi kan få betydande genomslagskraft i en betydligt mindre kommun som Skinnskatteberg.

Låga födseltal

För andra året i rad var födseltalet i länet negativt. Länets totala födelseunderskott under 2023 var minus 198 personer. Det är första gången sedan 00-talet som länet har negativa födseltal och det största underskottet sedan 2002.

Av länets tio kommuner var det endast Västerås kommun som hade ett födelseöverskott under 2023. Trots ett befolkningsöverskott på 202 personer ökade kommunens befolkning i en lägre takt än tidigare år. Ställt mot 2022 så var förändringen 110 personer färre 2023. Det är även

det minsta överskottet kommunen haft sedan 2005. Likt föregående år var det 2023 Fagersta kommun som hade störst underskott i länet. I Fagersta kommun föddes 71 personer färre än vad som dog under året.

Många flyttar inom länet

Likt 2022 beror länets positiva befolkningstillväxt på ett inflyttningsöverskott. Flyttningsöverskottet uppgick 2023 till 241 personer. Likt födelsetalen är det endast Västerås kommun som uppvisat en positiv utveckling under året. Västerås totala flyttningsöverskott uppgick till 781 personer. Störst utflyttning under 2023 hade Kungsörs kommun. Där flyttade 105 fler personer ut från kommunen än som flyttade till kommunen.

Flyttningsöverskottet kan i sin tur delas upp i invandringsöverskott, som 2023 stod för hela det totala överskottet i Västmanlands län med 429 personer, och inrikes flyttningsöverskott, som 2023 var minus 188 personer. Båda dessa kategorier var avsevärt mindre 2023 än föregående år.

Sett till Sverige som helhet invandrade det 94 514 personer till Sverige 2023, en minskad invandring mot 2022 med 7 922 personer eller cirka 7,7 procent. Den största invandrargruppen var återinvandrade personer födda i Sverige, följt av personer födda i Indien, Polen och Tyskland.

Värt att notera är att en betydande del av Västerås kommuns flyttningsöverskott kan härledas till inflyttningar från andra kommuner i länet. Det totala överskottet av dessa uppgår i 321 personer, alltså närmare 32 % av kommunens totala befolkningstillväxt. Enbart sett till de flyttningar som skett mellan kommunerna har utöver Västerås kommun även Hallstahammars kommun ett positivt flyttningsnetto med plus 13 personer.

Västmanlands län hade 2023 ett flyttningsöverskott på totalt 429 personer. Detta är 527 personer färre än 2022 då länets invandringsöverskott uppgick till 956 personer. Överskottet kan ses i samtliga länets kommuner. Det var dock endast en kommun, Norbergs kommun, som såg ett större överskott än föregående år. Detta sker samtidigt som invandringen till länet har ökat något mot föregående år, från 1914 personer 2022 till 1966 personer 2023. I stället kan det minskade invandringsöverskottet hänvisas till en påtaglig ökning vad gäller utvandring. Totalt utvandrade 1 537 personer från Västmanlands län 2023 vilket är en ökning med 579 personer mot året innan.

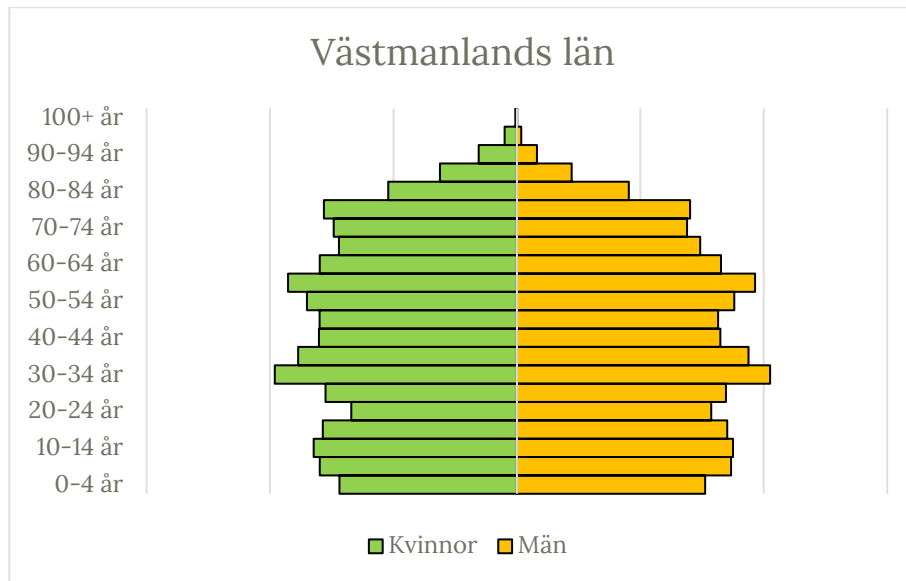
Tabell 1: Västmanlands läns befolkning, januari 2024. Källa: SCB 2024

Kommun	Folk- mängd	Folk- ökning	Förändring %	Födelse- överskott	Flyttnings- överskott totalt
Skinnskat- teberg	4 348	-54	-1,2%	-38	-10
Sura- hammar	9 934	-99	-1,0%	-35	-65
Kungsör	8 643	-119	-1,4%	-18	-105
Hallsta- hammar	16 654	-57	-0,3%	-46	-9
Norberg	5 517	-110	-2,0%	-36	-80
Västerås	159 662	1 009	0,6%	202	781
Sala	22 853	-128	-0,6%	-50	-90
Fagersta	13 222	-119	-0,9%	-71	-54
Köping	25 978	-142	-0,5%	-51	-96
Arboga	14 002	-81	-0,6%	-55	-31
Västman- lands län	280 813	100	0,0%	-198	241
Riket	10 551 707	30 151	0,3%	5 666	21 080

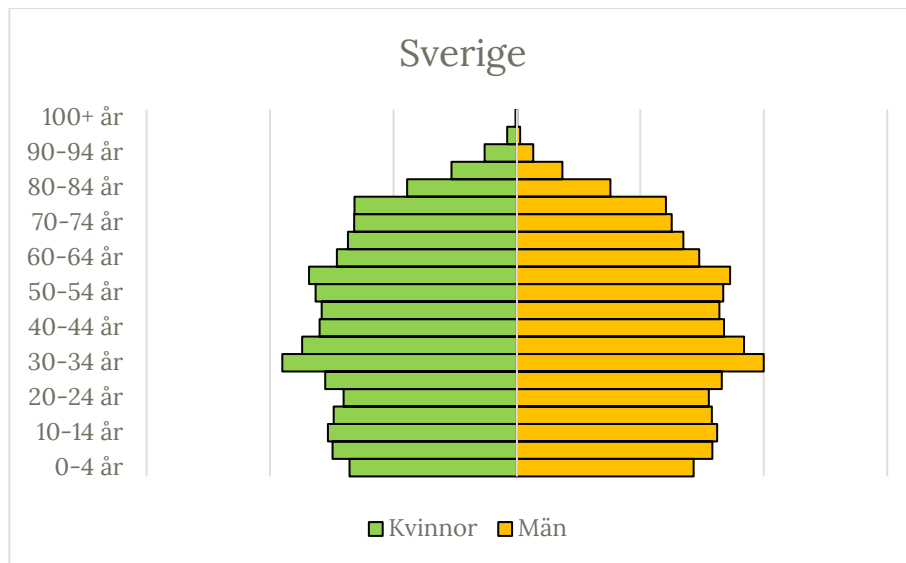
Befolkningsstruktur

Befolkningsstrukturens utveckling i Västmanlands län har i mångt och mycket följt den för riket i stort. Vid en jämförelse med åldersfördelningen i Sverige framgår 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 som är 50 år och äldre. I synnerhet fyrtioalstgenerationen utgör en större andel av befolkningen i Västmanlands län än vad de gör i riket i stort.

Sett till befolkningsstrukturen i Västmanlands län utgör 54,4 procent av befolkningen personer i åldersspannet 20 till 65. Den förändring som har skett i befolkningsstrukturen är att andelen 65+ har ökat något, från 21,7 till 21,9 procent, medan andelen som är 19 år eller yngre har minskat, från 23,1 till 22,9 procent.



Figur 2: Åldersfördelning i Västmanlands län 2023. Källa: SCB 2024



Figur 3: Åldersfördelning i Sverige 2023. Källa: SCB 2024

Försörjningskvot

Likt föregående år visar Statistiska centralbyråns (SCB) befolkningsstatistik att andelen invånare i åldern 20–64 år var lägre i Västmanlands län än i riket som helhet 2023. Den andel av länets befolkning som kan antas vara i arbetsför ålder, definierat som åldrarna 20 till 64, uppgick 2023 till 54,4 procent, att jämföra med rikets 56,5 procent. Samtidigt har andelen invånare som är 65 år och äldre ökat något och utgör nu 21,9 procent av västmanlänningarna.

Den demografiska försörjningskvoten

Den demografiska försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0–19 år och antal personer 65 år och äldre dividerat med antal personer 20–64 år och därefter multiplicerat med 100.

Idag har Sverige en nivå på försörjningskvoten på drygt 77, det innebär att på 100 personer i de mest förvärvsaktiva åldrarna 20–64 år finns det 77 personer som är yngre eller äldre. Ju högre tal detta mått visar (kvot) desto tyngre är försörjningsbördan för de som befinner sig i åldersgruppen 20–64 år.

Den demografiska försörjningskvoten (f) beräknas som summan av antal personer 0–19 år (X) och antal personer 65 år och äldre (Y), dividerat med antalet personer 20–64 år (Z) och multiplicerat med 100.

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

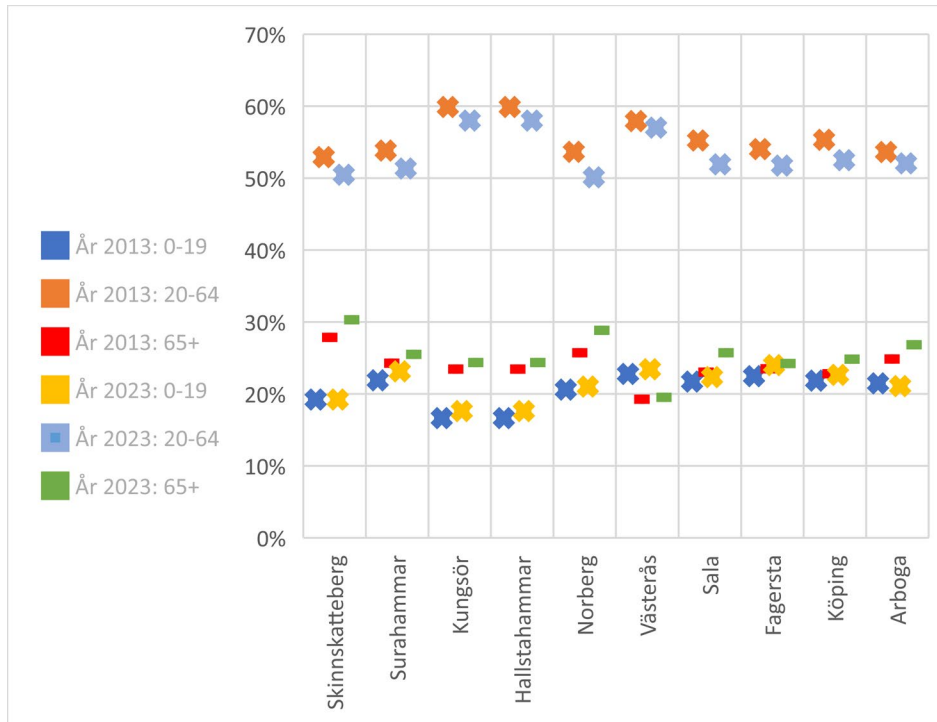
En högre andel av den totala befolkningen som är yngre och äldre än vad som här ses som förväntat arbetsför innebär att den demografiska försörjningskvoten ökar. Ju högre kvoten är desto större är försörjningsbördan för de mellan 20–64 år.

Att andelen västmanlänningar som är i åldersspannet 20–64 minskar innebär att den demografiska försörjningskvoten i länet ökar. Länets försörjningskvot är nu 82,3, vilket är marginellt högre än 2022. Sett till de senaste tio åren har länets försörjningskvot ökat med 4,9. En siffra som är i paritet med riket i stort.

Tabell 2: Försörjningskvot 2013, 2022 och 2023. Källa: SCB 2024

Kommun	Försörjningskvot 2013	Försörjningskvot 2022	Försörjningskvot 2023	Förändring 2013–2023	Förändring 2022–2023
Skinnskatteberg	89,0	97,9	98,2	8,9	0,2
Surahammar	85,8	93,5	94,7	7,7	1,2
Kungsör	85,7	91,8	92,5	6,1	0,6
Hallstahammar	85,4	89,9	89,3	4,4	-0,6
Norberg	86,4	98,3	99,5	12,0	1,2
Västerås	72,6	75,7	75,4	3,1	-0,3
Sala	81,0	91,7	92,6	10,7	0,9
Fagersta	85,1	92,5	93,2	7,4	0,8
Köping	80,7	90,0	90,5	9,2	0,5
Arboga	86,4	91,4	92,2	5,0	0,7
Västmanlands län	77,5	82,4	82,3	4,9	0,0
Riket	72,8	77,1	77,0	4,3	0,0

Likt tidigare år är det fortsatt Norbergs kommun som med 99,5 har länets högsta försörjningskvot. Det är även i Norbergs kommun som kvoten har ökat mest såväl det senaste året som den senaste tioårsperioden, med en ökning på 1,2 respektive 12,0. Även Surahammars kommun har det senaste året haft en kvot som stigit med 1,2.



Figur 4: Procentuell fördelning av åldersgrupperna 0–19, 20–64 och 65+ i Västmanlands kommuner. Källa: SCB 2024

Med en försörjningskvot på 75,4 är det enbart Västerås kommun som har en lägre kvot än genomsnittet för riket. Västerås kommun är också den kommun i länet som haft minst ökning av kvoten de senaste tio åren, med en ökning på 3,1. Västerås kommun var även en av endast två kommuner i länet där försörjningskvoten sjönk under 2023.

Den kommun där försörjningskvoten sjönk mest under 2023 var dock Hallstahammars kommun. Där gick försörjningskvoten ner med 0,6. Näst efter Västerås kommun är det Hallstahammars kommun som har den lägsta försörjningskvoten i länet med 89,3.

Tabell 3: Försörjningskvot 2023. Källa: SCB 2024

Kommun	0–19 år	20–64 år	65+	Försörjningskvot
Skinnskatteberg	836	2 194	1 318	98,2
Surahammar	2 299	5 101	2 534	94,7
Kungsör	2 045	4 491	2 107	92,5
Hallstahammar	3 938	8 798	3 918	89,3
Norberg	1 160	2 765	1 592	99,5
Västerås	37 436	91 020	31 206	75,4
Sala	5 107	11 866	5 880	92,6
Fagersta	3 176	6 842	3 204	93,2
Köping	5 886	13 639	6 453	90,5
Arboga	2 955	7 287	3 760	92,2
Västmanlands län	64 838	154 003	61 972	82,3
Riket	2 416 259	5 960 696	2 174 752	77,0

Med utgångspunkt i SCB:s befolkningsprognos för de nästkommande 45 åren kommer försörjningskvoten för länets kommuner fortsätta att stiga. Detta gäller både på kort och på lång sikt. Även om detta enbart är en prognos kan den ses som en fingervisning för hur utvecklingen med en allt högre försörjningskvot kommer hålla i sig i framtiden.

Tabell 4: Förändring försörjningskvot Västmanlands län 2024, 2050 och 2070. Källa: SCB 2024

	2024	2050	2070
Skinnskatteberg	99,4	105,6	113,2
Surahammar	96,4	96,2	103,7
Kungsör	93,5	100,2	106,0
Hallstahammar	90,5	93,6	101,5
Norberg	102,3	104,8	108,2
Västerås	76,3	83,3	91,1
Sala	93,5	96,9	102,8
Fagersta	93,0	99,6	106,9
Köping	91,1	95,7	101,6
Arboga	93,0	99,2	104,5
Västmanlands län	83,2	88,8	96,0

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 2022.

BAS ersätter RAMS

SCB har de senaste åren bytt metod för statistik rörande arbetsmarknad, något som även påverkar pendlingsstatistiken. Kortfattat beskriver SCB skillnaden på följande sätt:

Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik, RAMS, har mellan 1985 och 2021 redovisat årlig statistik över arbetsmarknaden. Statistiken beskriver huvudsakligen antalet förvärvsarbetande och ej förvärvsarbetande personer för en folkbokförda befolkningen. Befolkningens arbetsmarknadsstatus, BAS, är ny registerbaserad statistik som ersätter RAMS och har som syfte att med hjälp av administrativa data beskriva utbudet av arbetskraft i Sverige för månad, kvartal och år. Statistiken i BAS är mer omfattande och redovisar bland annat antalet sysselsatta, arbetslösa och personer utanför arbetskraften för den folkbokförda befolkningen. Statistik från BAS finns från och med år 2020.

Syftet med BAS årsregister är att skapa en variant som i så stor utsträckning som möjligt motsvarar RAMS och samtidigt ger användare ny information för djupare analys och förståelse av arbetsmarknaden. Övergången från RAMS till BAS årsregister har dock medfört skillnader som påverkar jämförbarheten över tid.

BAS beskriver förutom sysselsatta (förvärvsarbetande i RAMS) även arbetslösa, studerande, pensionärer och sjuka. Statusarna definieras och framställs enligt en hierarkisk princip, vilket innebär att en person endast kan ha en arbetsmarknadsstatus. Personer som inte kan härledas till någon status räknas till gruppen övrig. BAS redovisas även tillsammans med huvudsaklig inkomstkälla och arbetsrelaterad inkomstnivå som kan fördjupa förståelsen av exempelvis begreppet sysselsättning.

Den huvudsakliga populationen i BAS årsregister avser åldern 15 till 74 år medan den i RAMS är 16 till 74 år.

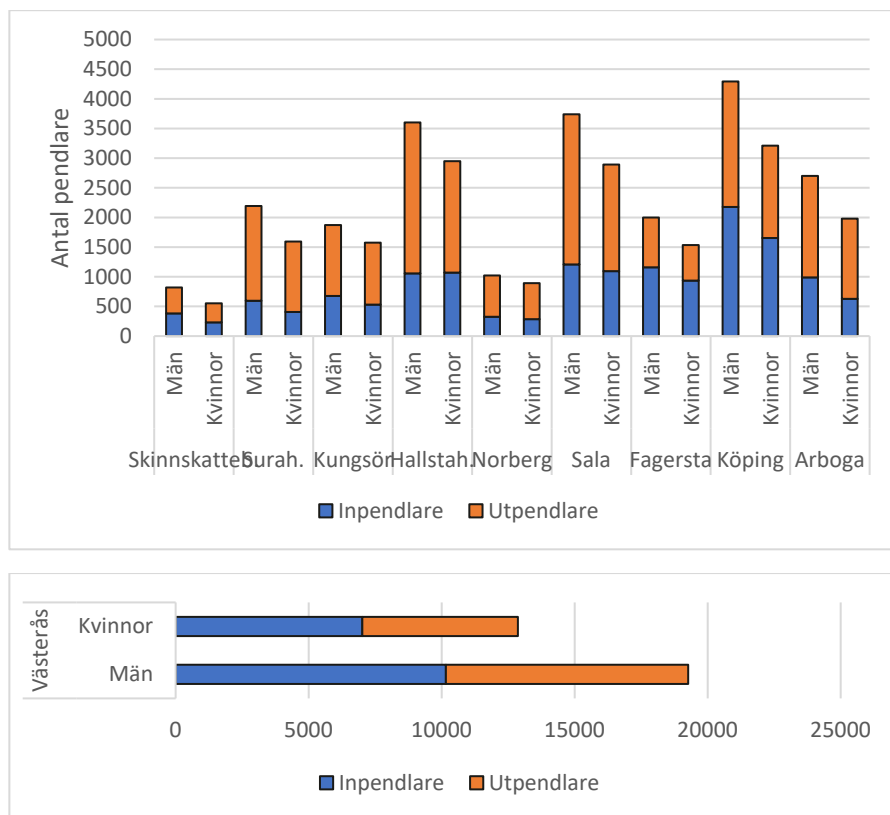
Pendling per kommun¹

In- och utpendlingen över kommungränserna varierar inom länet. Under 2022 hade sju av länets tio kommuner fler som pendlade från kommunerna än till kommunerna. Undantaget är kommunerna Västerås, Fagersta och Köping dit fler pendlade in till än ut för arbete. Detta innebär ingen förändring mot föregående år.

De orter som flest pendlade till från Västerås kommun för arbete 2022 var Sala, Eskilstuna, Enköping och Köping. För Arboga var de vanligaste orterna som man pendlade från Köping, Örebro, Kungsör och Eskilstuna och för Norberg var det Fagersta och Avesta. Västerås, Fagersta och Köping är andelen som bor och arbetar i kommunerna högre än andelen in- och utpendlare till/från kommunerna. Vad gäller utpendling från länets kommuner är det främst, utöver pendlingen inom länets kommuner, främst Eskilstuna, Stockholm, Solna och Örebro som västmanlänningarna pendlar till.

Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. De som arbetspendlar till Västmanlands län från andra län kan i framtiden komma att välja att flytta till eller närmare arbetsorten i en kommun i länet. Detta förutsätter dock att det finns tillgång till attraktiva bostäder.

¹ 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 5: Antal in- och utpendlare över kommungränsen i Västmanlands läns kommuner, uppdelat mellan män och kvinnor 2022. Källa: SCB 2024

Hur bor västmanlänningarna?

I Västmanlands län fanns det den 31 december 2023 totalt 142 532 lägenheter². Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 1 408 lägenheter mot samma tid året innan, 1 211 lägenheter i flerbostadshus, 52 i småhus, 132 lägenheter i specialbostäder och slutligen 13 lägenheter i övriga hus.

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss

² Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter.

Statistiken om bostadsbeståndet

SCB:s statistik baseras på lägenhetsregistret som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Statistiken innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder.

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

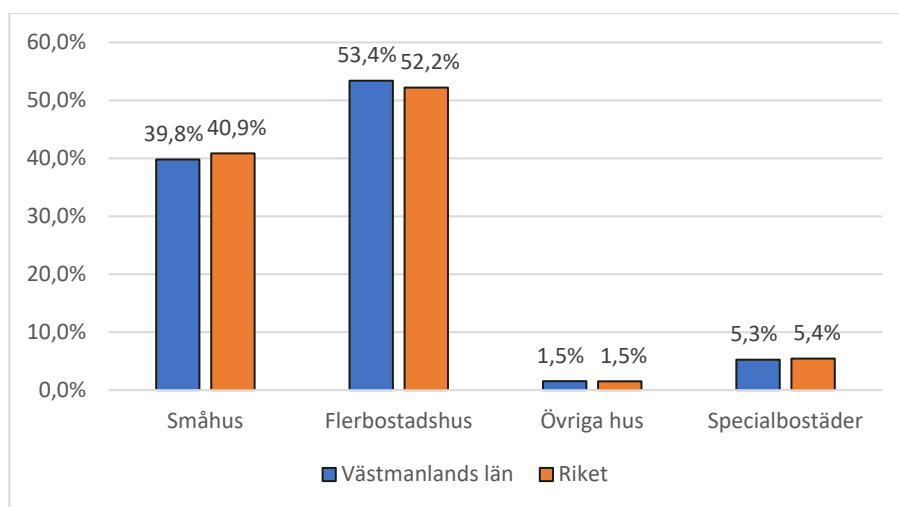
Flest lägenheter finns i Västerås kommun, totalt 80 685 lägenheter, vilket motsvarar 57 procent av bostadsbeståndet i länet. Näst flest lägenheter finns i Köpings kommun med 13 318, motsvarande nio procent. Därefter kommer Sala kommun med 11 221 lägenheter, motsvarande åtta procent. Övriga sju kommuner har motsvarande två till sex procent av länets lägenhetsbestånd. Minst antal lägenheter, 2 475 lägenheter, finns i Skinnskattebergs kommun.

Tabell 5: Antal och andel lägenheter i respektive kommun vid slutet av 2023. Källa: SCB 2024

Kommun	Antal lägenheter	Andel lägenheter
Skinnskatteberg	2 475	2%
Surahammar	4 944	3%
Kungsör	4 121	3%
Hallstahammar	7 877	6%
Norberg	3 128	2%
Västerås	80 685	57%
Sala	11 221	8%
Fagersta	7 058	5%
Köping	13 318	9%
Arboga	7 705	5%
Totalt i länet	142 532	100%

Vanligaste boendeformen, i flerbostadshus

Den vanligaste boendeformen i länet är lägenheter i flerbostadshus. Totalt finns 76 094 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 53,4 procent av länets bostäder. Detta är en något större andel än hur det ser ut i övriga riket. Antalet småhus är något lägre än antalet flerbostadshus, 56 746 lägenheter. Detta motsvarar 39,8 procent av länets bostadsbestånd, vilket är en procentenhet mindre än i riket i stort. Utöver dessa två huvudsakliga boendeformer utgörs bostadsbeståndet av 7 497 specialbostäder och 2 195 övriga hus, motsvarande 5,3 respektive 1,5 procent av det totala beståndet. Detta är en fördelning som speglar hur det ser ut i riket.

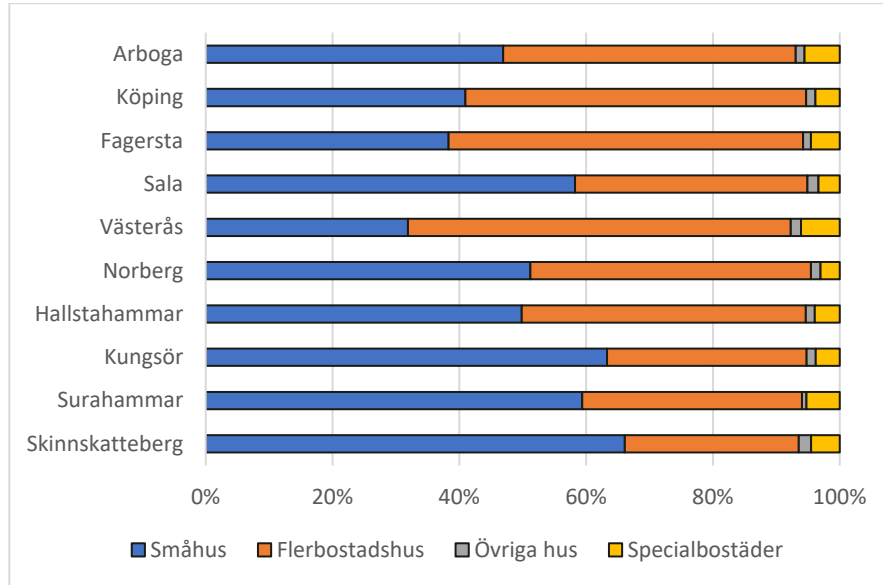


Figur 6: Andel lägenheter efter hustyp, länet respektive riket. Källa: SCB 2024

När det gäller fördelning av hustyper skiljer den sig mellan länets kommuner. Sex av länets tio kommuner har ett bostadsbestånd som domineras av småhus. Något generaliserat är det länets till folkmängd mindre kommuner där lägenheter i småhus är vanligast. De större kommunerna har en större andel lägenheter i flerbostadshus. Två kommuner som dock avviker från detta är Fagersta och Sala. Fagersta kommun har en större andel lägenheter i flerbostadshus än vad andra kommuner i samma storlek har. Sala kommun, som är länets tredje största kommun, har en förhållandevis liten andel bostäder i flerbostadshus. Detta kan bland annat förklaras med att Fagersta är en till ytan relativt liten kommun med få tätorter utöver centralorten. För Sala kommun gäller det omvända. Det är en till ytan stor kommun med flera mindre tätorter.

Skinnskattebergs kommun är den kommun där störst andel av bostadsbeståndet utgörs av småhus. Där utgörs 66 procent av denna boendeform. Störst andel lägenheter i flerbostadshus har Västerås kommun där 59 procent av bostäderna finns i flerbostadshus. Totalt sett

finns det i Västerås kommun 48 720 lägenheter i flerbostadshus, vilket motsvarar över 60 procent av länets totala flerbostadshusbestånd.



Figur 7: Fördelning mellan hustyper i länets kommuner. Källa: SCB 2024

Läget på bostadsmarknaden i Västmanlands län

Redovisningen av läget på bostadsmarknaden bygger på kommunernas egna bedömningar som de redovisats i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät (BME), 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 fram till dess att bostadsmarknadsanalysen sammanställs.

I årets enkät har nio av Västmanlands läns tio kommuner inkommit med svar. Endast Sala kommun har helt uteblivit med svar varför det i analysen fortsättningsvis, om inget annat anges, kommer hänvisas till länets samtliga kommuner som de nio kommuner som inkommit med svar.

I årets bostadsmarknadsenkät har en viss förändring skett vad gäller fråga 1 – 3 i del 1. Dessa frågor handlar om det upplevda läget på bostadsmarknaden i kommunen. Frågorna är nu formulerade så att de berör efterfrågan på bostadsmarknaden, till skillnad från tidigare då de var formulerade så att de utgick ifrån upplevelsen av behovet på bostäder. Syftet med ändringen är att få ett tydligare marknads- och byggfokus. Därav har förklaringstexterna för begreppen Balans, Underskott och Överskott kommit att omformuleras något.

Frågorna *Mått på bostadsbrist* kommer i stället att fånga upp det upplevda behovet av bostäder. Här blir det ett tydligare fokus på kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, identifiera när inte (enbart) marknaden kan lösa problemen och hur kommunen arbetar med frågan. Boverkets ambition med förändringarna är att tydligare spegla förändringarna i bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

Förändringen bedöms inte större än att resultatet i årets enkät kan jämföras med resultatet från föregående års enkäter. Det är dock viktigt att ha med sig detta vid en jämförelse mellan åren och att vara medveten om att viss differens i svaren kan härledas till detta.

Begreppen balans, underskott och överskott:

Vad som är balans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. Frågorna om bostadsmarknadsläget i er kommun har svarsalternativen balans, underskott och överskott.

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bo-stadsmarknaden 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 bostads-marknaden som helhet har överskott.

Bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse

I årets enkät fick kommunerna svara på frågan hur de bedömer det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. Svaren ges på en femgradig skala där 1 motsvarar *i låg grad tillfredsställt* och 5 *i hög grad tillfredsställt*.

Sju av nio kommuner har svarat att de befinner sig på en trea på den femgradiga skalan. En kommun, Surahammars kommun, har svarat att behoven i något lägre grad uppfylls och anger en tvåa. Köpings kommun svarar att de ligger på en fyra på samma skala, det vill säga att de i något högre grad ser att bostadsbehovet är tillfredsställda

Tabell 6: Kommunens bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna Källa: BME 2024

	Bostadsbehovet i kommunen är...
	1 - [i låg grad tillfredsställt] 5 - [i hög grad tillfredsställt]
Skinnskatteberg	3
Surahammar	2
Hallstahammar	3
Norberg	3
Västerås	3
Sala	-
Fagersta	3
Köping	4
Arboga	3
Kungsör	3

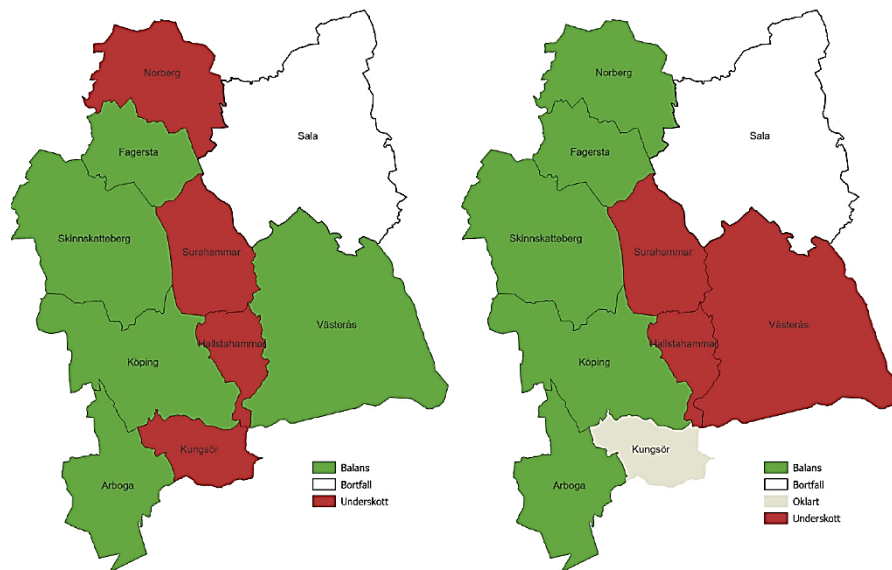
På frågan vilka mått på behovsbaserad bostadsbrist som kommunerna använder i sin planering för bostadsförsörjningen svarar åtta av nio kommuner att de inte använder sig av några mått eller underlag på behovsbaserad bostadsbrist. Endast Hallstahammars kommun svarar att de använder sig av detta. Hallstahammars kommun uppger att de utgår från en kombination av boendeeconomiska frågor och trångboddhet när de bedömer måttet på behovsbaserad bostadsbrist i kommunen.

En mer balanserad bostadsmarknad

För första gången på flera år bedömer en majoritet av länets kommuner att det råder balans av lägenheter på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Fem av länets kommuner, Skinnskatteberg, Västerås, Fagersta, Köping och Arboga, bedömer att de har balans på bostadsmarknaden sett till hela kommunen. Den förändring som skett mot föregående år, undantaget de uteblivne svaren från Sala kommun, är att två kommuner, Västerås och Fagersta, har gått från att bedöma underskott till att bedöma balans. Det är första gången under 20-talet som både Västerås och Fagersta kommun gör denna bedömning.

Tabell 7: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden som helhet. Källa: BME 2020, 2023 och 2024

År Kommun	2020	2023	2024	...om tre år
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans	Balans
Surahammar	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Köping	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Balans	Balans



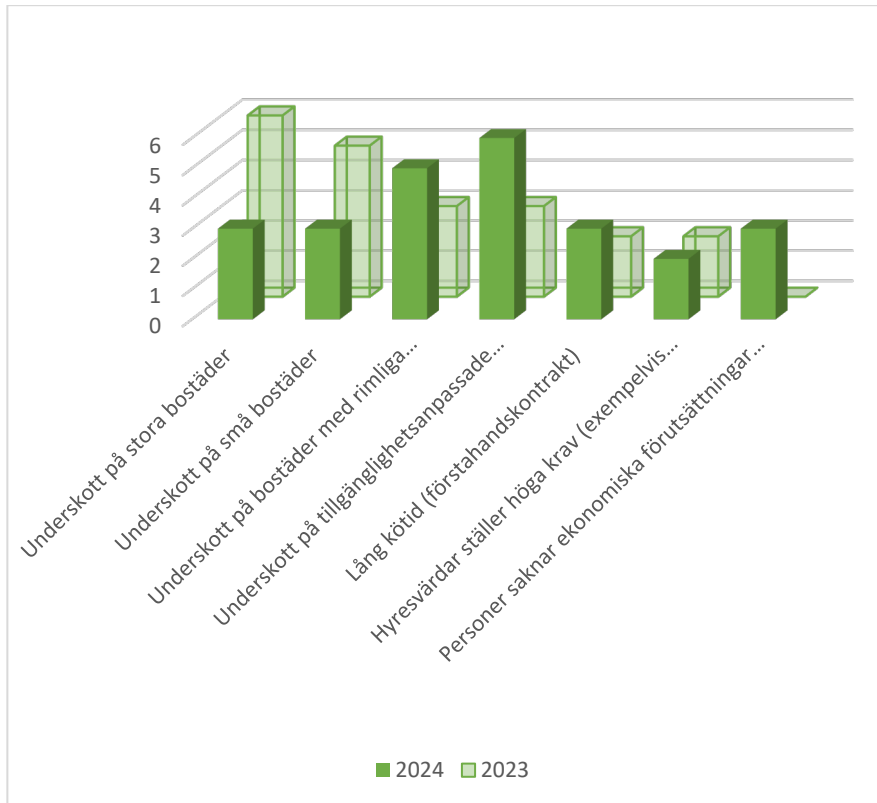
Figur 8: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2024

Sett till länet som helhet de senaste fem åren har en viss förändring skett i kommunernas bedömning av situationen på bostadsmarknaden. Fler kommuner, framför allt av länets folkrikare kommuner, bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. Utöver de redan nämnda kommunerna Västerås och Fagersta bedömer Köpings och Arboga kommun att det råder balans på bostäder för tredje året i rad. Tre kommuner har gjort samma bedömning de senaste fem åren. Skinnskattebergs kommun har under samtliga fem år bedömt att de har

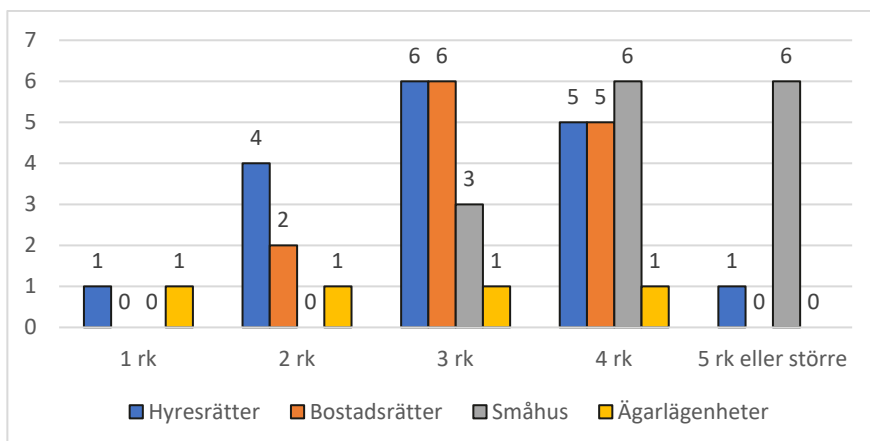
balans på bostadsmarknaden. Samtidigt har Kungsörs och Hallstahammars kommun samtliga år gjort bedömningen att det råder underskott på bostäder.

Kommunerna får även bedöma hur situationen på bostadsmarknaden kommer se ut om tre år. Endast Norberg och Västerås kommuner bedömer att läget kommer förändras de kommande tre åren mot idag. Norbergs kommun ser att det är möjligt att nå balans medan Västerås kommun ser en återgång till ett underskott på bostäder. Kommunernas prognostisering för de kommande tre åren är i mångt och mycket i paritet med de svar som lämnats på frågan i föregående års enkäter.

Tillgången på bostäder och hur bostadsbeståndet ser ut i förhållande till efterfrågan och behov styr hur väl bostadsmarknaden fungerar. I årets enkät skiljer sig kommunernas svar markant från föregående år. De skäl till underskott på bostadsmarknaden som flest kommuner lyfte i årets enkät är en brist på stora respektive små bostäder. Dessa har i årets enkät fått omkring hälften så många svar. De kategorier som i stället har kommit att öka är ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader och tillgänglighetsanpassade bostäder. Den sistnämnda kategorin är i årets enkät den som anges av flest kommuner. Ett för i år nytt svarsalternativ som kommit att få flera svar är att privatpersoner saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad.



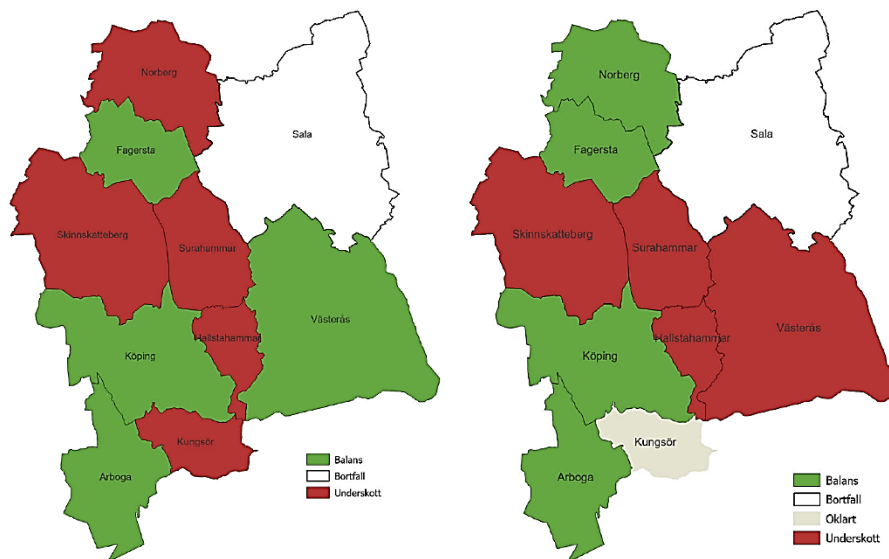
Figur 9: Av kommunen angivna huvudsakliga skäl till underskott i kommunen.
Källa: BME 2023 och 2024



Figur 10: Upplåtelseformer och storlekar på lägenheter som kommunerna bedömer främst behöver tillkomma de kommande tre åren i kommunen. Källa: BME 2023

Tabell 8: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, centralorten. Källa: BME 2020, 2023 och 2024

År Kommun	2020	2023	2024	...om tre år
Skinnskatteberg	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Surahammar	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Underskott	Underskott	Underskott	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Sala	Underskott	Underskott	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Köping	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Balans	Balans



Figur 11: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens centralort idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2024

Situationen på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter speglar situationen för hur kommunerna bedömer att bostadsmarknadsläget i respektive kommun ser ut som helhet. Detta är representativt för hur det har sett ut de senaste fem åren. Endast Skinnskattebergs kommuns bedömning skiljer sig åt mellan läget i kommunen i stort och läget i centralorten. Skinnskattebergs kommun bedömer i år att de har ett underskott av bostäder på centralortens bostadsmarknad samtidigt som

de har balans i kommunen som helhet.

Jämfört med tidigare år bedömer betydligt fler kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorten. Både Västerås, Fagersta och Köpings kommun har samtliga angett att det råder balans för första gången under 20-talet. Denna skillnad i bedömning skulle dock kunna tillskrivas tidigare nämnda förändring i hur frågan är ställd i årets enkät.

Sett till hur kommunerna bedömer läget på bostadsmarknaden om tre år är det en liknande förändring här som för kommunen som helhet. Endast Norberg och Västerås kommuner bedömer att läget kommer förändras de kommande tre åren mot idag. Norbergs kommun ser att det är möjligt att nå balans medan Västerås kommun ser en tillbakagång till ett underskott på bostäder.

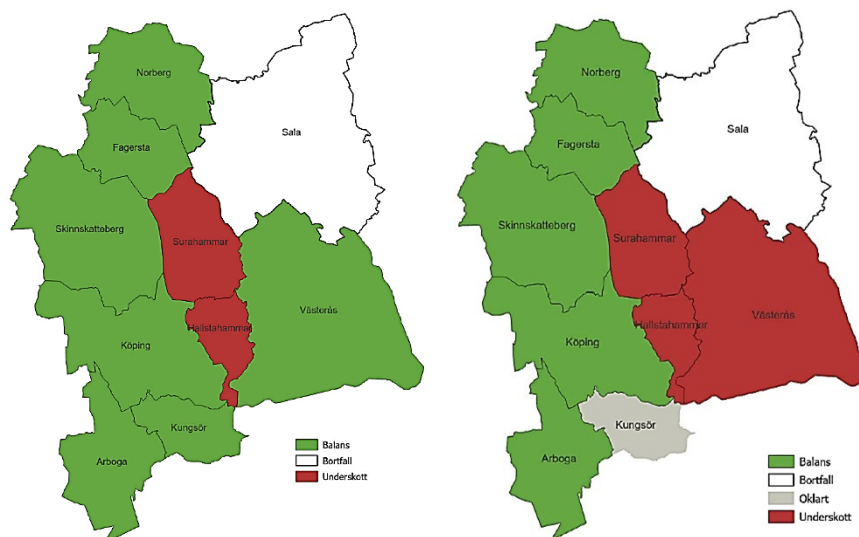
Tabell 9: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, kommunens övriga delar. Källa: BME 2020, 2023 och 2024

År Kommun	2020	2023	2024	...om tre år
Skinnskatteberg	Överskott	Balans	Balans	Balans
Surahammar	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Balans	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Balans	Balans	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Sala	Underskott	Balans	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Balans	Balans	Balans
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Balans	Balans

Läget på bostadsmarknaden utanför centralorterna har historiskt sett skiljt sig från läget i centralorterna. Med undantag för 2021 har kommunerna i högre grad bedömt att de har balans på bostadsmarknaden utanför centralorten, även när det varit underskott i centralorten. Detta är fallet även i år men då fler kommuner kommit att bedöma att det råder balans i centralorten än tidigare år är skillnaden något mindre.

Sju av nio kommuner bedömer i år att det råder balans i tillgången på bostäder. Endast Surahammars och Hallstahammars kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder utanför centralorten. När kommunerna får blicka framåt ser de flesta av länets kommuner att läget kommer vara oförändrat. Västerås kommun bedömer dock att de om tre

år åter kommer ha ett underskott på bostäder i kommunens övriga delar.



Figur 12: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2024

I jämförelse med kommunernas bedömning av bostadsmarknaden i kommunen som helhet och i centralorten har svaren för kommunens övriga delar varierat något mer över tid. En trend som dock håller i sig är att det stadigt har blivit fler kommuner som bedömer att det råder balans.

Bostäder för ungdomar och studenter

Begreppsdefinition, studenter

Bostäder för studenter

Notera dock att även om det i kommunen inte finns universitet eller högskola kan frågor om bostäder för studenter likväl vara aktuella. Exempelvis om kommunen gränsar till en kommun med universitet eller högskola och därmed har efterfrågan på bostäder för studenter.

Särskilda studentbostäder

Särskilda studentbostäder är studentlägenheter, korridorsrum och liknande bo-städer med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. Bostäder för elever på gymnasium ska inte räknas in.

Bostäder för ungdomar

I årets bostadsmarknadsenkät svarar fem kommuner, Norberg, Västerås, Fagersta, Köping och Arboga, att de bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar i åldrarna 19 till 25. Undantaget Västerås kommun, som föregående år gjorde bedömningen att det rådde

underskott, gjorde dessa kommuner samma bedömning i årets enkät som föregående år. Skinnskattebergs kommun, som föregående år gjorde bedömningen att det var balans på bostadsmarknaden för ungdomar, gör nu bedömningen att de har ett överskott på bostäder.

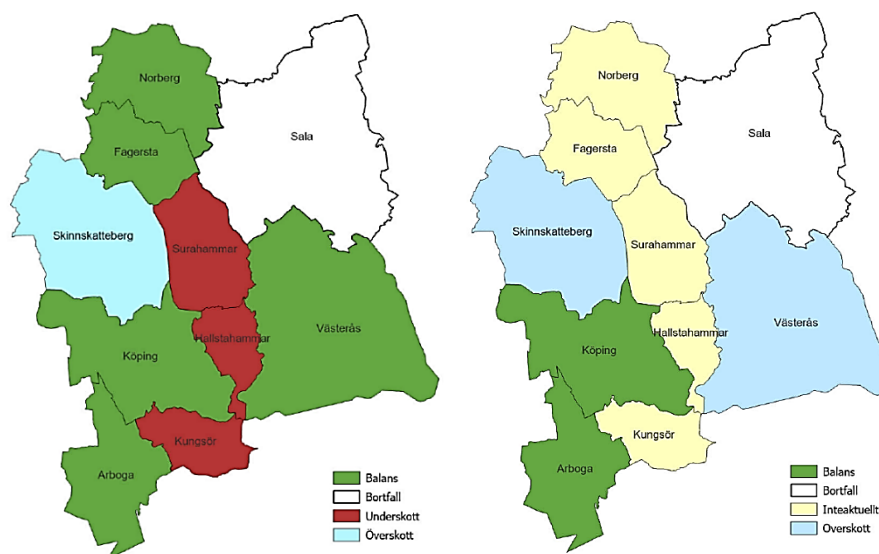
Tre kommuner, Surahammar, Kungsör och Hallstahammar, har gjort bedömningen att det råder underskott på bostäder för ungdomar i kommunen. Samtliga tre kommuner gjorde samma bedömning i föregående års enkät.

I jämfört med föregående års enkät har i år lika många kommuner angett balans på bostäder för ungdomar. En kommun färre har angett att de har underskott. Totalt har sju av länets kommuner gjort samma bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar som de gjorde föregående år. Endast Västerås och Skinnskatteberg kommun har lämnat ett annat svar än tidigare år.

Samtliga kommuner som har ett underskott på bostäder för ungdomar uppger att detta beror på ett generellt underskott på bostäder i kommunen. Två av kommunerna har även angett att bristen på små lediga bostäder påverkar tillgången på bostäder för ungdomar negativt. Enstaka kommuner har svarat att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar och att det saknas bostäder särskilt avsedda för ungdomar i kommunen.

Likt föregående år svarar endast Arboga och Västerås kommuner att de arbetar för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. I Västerås kommun pågår inga direkta insatser. Dock anger de att en stor nyproduktion av bostäder bidrar till flyttkedjor som leder till att ungdomar får möjlighet att flytta till bostäder i det äldre beståndet som generellt har lägre hyror. I Arboga kommun tillämpar kommunen hyresrabatter för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden.

Det är också enbart i Arboga och Västerås kommuner som det finns särskilda ungdomsbostäder, det vill säga bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. I Västerås kommun avsätts 50 lägenheter per år för ungdomar mellan 18 och 27 i det allmännyttiga bolaget, Mimers, ordinarie bestånd. Arboga kommun svarar att de har 30 bostäder särskilt avsatt för ungdomar, dock utan att närmare gå in på vilken grupp som kan ta del av dessa eller vilken typ av bostäder det rör sig om. Föregående år svarade Köpings kommun att de hade 26 bostäder de erbjuder till ungdomar. I årets enkät svarade de dock att de inte har några sådana bostäder i kommunen.



Figur 13: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar (th). Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter (th). Källa: BME 2024

Bostäder för studenter

Köpings och Arboga kommun svarar i år att de har balans på bostadsmarknaden för studenter. Ytterligare två kommuner, Skinnskatteberg och Västerås, svarar att de har ett överskott på denna boendetyd. Fem kommuner svarar att frågan inte är aktuell för dem då boendeformen inte finns där. Ingen av länets kommuner har svarat att de upplever att det råder underskott på bostäder för studenter.

I föregående års enkät svarade ingen av kommunerna att de hade ett överskott på bostäder för studenter och två kommuner svarade att de hade ett underskott. Fyra kommuner svarade då att frågan inte var aktuell för dem.

Även om en kommun mer svarar att frågan inte är aktuell för dem gör fler kommuner i årets enkät alltså bedömningen att det finns en god tillgång, eller till och med ett överskott på bostäder för studenter jämfört mot föregående år.

Jämfört med tidigare års svar framstår det som att kommunerna har svårt att bedöma definitionen av vad som i sammanhanget ska ses som studenter. Vissa kommuners svar har varierat mellan att frågan inte är aktuell för dem och att det råder balans eller underskott. I tidigare års enkäter går det att i vissa fall läsa in att en orsak till variationen ligger i att kommunerna räknar med boenden för gymnasieelever i sin bedömning.

Tre kommuner har svarat att de har särskilda studentbostäder och att

det funnits lediga bostäder i kommunen under hela året. Totalt finns det 1 643 studentbostäder i länet. Klart flest, 1 597, bostäder finns i Västerås kommun. De resterande 46 bostäderna är fördelade mellan Skinnskatteberg, 26, och Arboga, 20, kommuner.

Västerås kommun har svarat att det brukar finnas tomma studentbostäder under delar av året men att det 2023 fanns lediga lägenheter både vid vårtermin- och höstterminstart. Det höga bostadsbyggandet de senaste åren gör att det är lättare att få tag på en bostad i det ordinarie beståndet idag och efterfrågan på särskilda studentbostäder minskar. Tidigare år har Västerås kommun uppgett att behovet av särskilda studentbostäder varierat under året och att många studentbostäder har stått tomma under vissa perioder.

Bostäder för nyanlända

Bostäder för anvisade nyanlända

Hur många nyanlända personer som en kommun är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende till respektive län under året.

Hur många nyanlända personer varje kommun ska ta emot efter anvisning beror på:

- kommunens storlek
- arbetsmarknadsläge
- det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn
- hur många asylsökande personer som redan vistas i kommunen.

Länstalet, det antal nyanlända personer som länet ska ta emot på anvisning, har minskat från 131 personer 2022 till 43 personer 2023. Till 2024 minskar den ytterligare till 35 personer. Detta motsvarar 1,2 procent av det totala anvisade mottagandet i landet som helhet. 24 av dessa är anvisade till Västerås kommun. Övriga kommuner har mellan noll och tre anvisningar vardera.

Av de nio kommuner som har svarat på enkätsdelen som berör nyanlända har fem kommuner svarat att de tagit emot anvisade nyanlända i enlighet med bosättningslagen det senaste året. Kommunernas generella bedömning vad gäller deras förutsättning att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända är något bättre i år än föregående år. På en sjugradig skala har medelvärden för kommunernas självbedömda förmåga stigit från 4,5 till 4,9. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att länets kommuner generellt sett har relativt goda

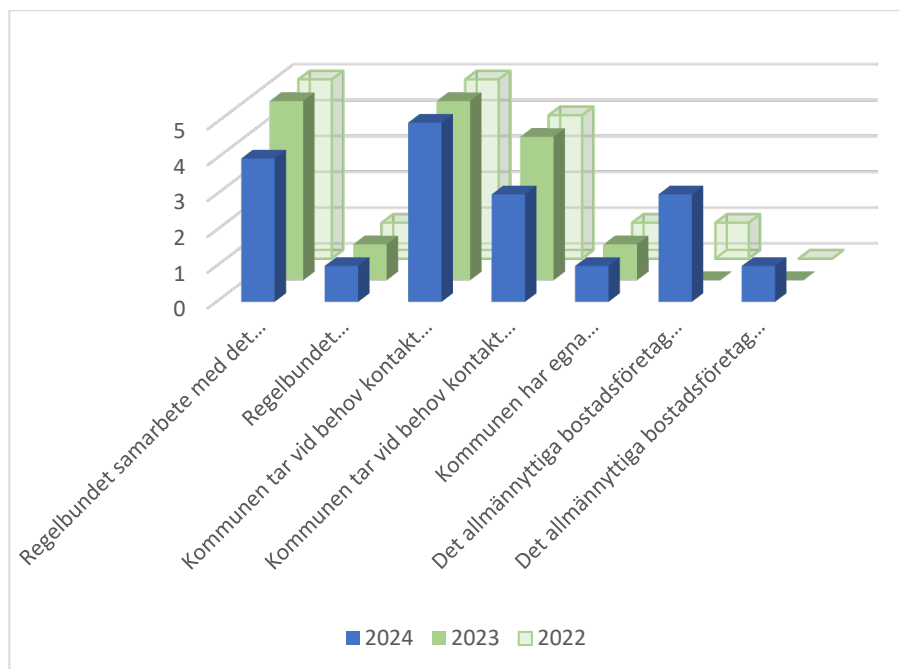
förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända.

Västerås och Fagersta kommuner har angett att de bedömer att kommunens möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända är något sämre idag än för ett år sedan. Övriga kommuner bedömer att förutsättningarna är oförändrade eller något bättre än föregående år.

Fyra kommuner, Hallstahammar, Köping, Fagersta och Kungsör, bedömer att de har mycket goda förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Två av dessa kommuner bedömde att de låg på en sexa och två kommuner bedömde att de låg på en sju på en sjugradig skala. Likt föregående år gör Arboga och Surahammars kommuner bedömningen att de har begränsade eller dåliga förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Dessa två kommuner har skattat sin förmåga till två respektive tre på den sjugradiga skalan.

Vad gäller kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända har vissa förändringar skett sedan föregående år. Samtliga åtta kommuner som har svarat på frågan uppger att det pågår insatser av något slag. De insatser som flest kommuner har angett är att kommunen vid behov tar kontakt med det allmännyttiga och att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget.

Den största förändring som skett i år mot föregående år handlar om att kommunens allmännyttiga bostadsföretag har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända. I föregående års enkät svarade ingen kommun att detta var något de tillämpade. I årets enkät svarade däremot tre kommuner att de gör det.



Figur 14: Kommunernas insatser för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Källa: BME 2022, 2023 och 2024

Vad gäller kommunernas tidsperspektiv vid bosättning av anvisade nyanlända svarar fem kommuner att de erbjuder tillsvidarekontrakt eller förstahandskontrakt i samband med mottagandet alternativt efter en kortare tid. Tre kommuner uppger att de erbjuder tidsbegränsade kontrakt som antingen upphör efter en specificerad tid, varpå de nyanlända hänvisas till den ordinarie bostadsmarknad eller till dess att de nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen.

Utifrån svaren på enkäten 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. En generell brist på bostäder i kommunerna är fortsatt en försvårande faktor i mottagandet.

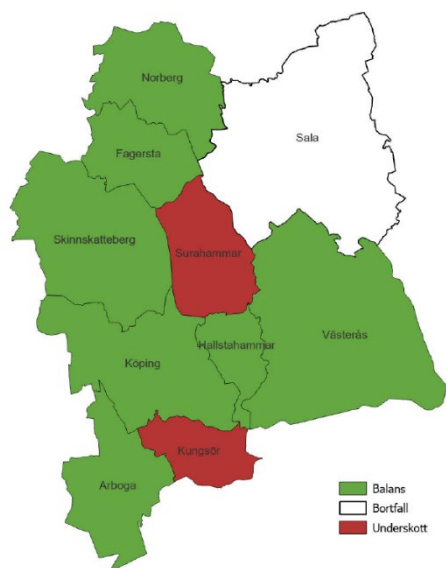
Bostäder för självbosatta nyanlända

Kommunerna har ett generellt bostadsförsörjningsansvar för gruppen självbosatta nyanlända. Många har redan under asyltiden ordnat eget boende i en kommun och bor kvar efter uppehållstillstånd. Andra har bott i Migrationsverkets boenden som asylsökande men väljer att på egen hand bosätta sig i en kommun efter uppehållstillstånd. I gruppen självbosatta nyanlända finns även anhöriga som beviljats uppehållstillstånd innan inresa. Trångboddhet, bostadsbrist samt upprepade uppbrott och flyttar, liksom små möjligheter att få ett eget bostadskontrakt präglar många självbosattas bostadssituation.

Det är ofta svårt för kommunerna att få annat än begränsad kunskap om gruppen självbosatta nyanlända vilket i sig kan vara ett hinder för att underlätta för gruppen att etablera sig på bostadsmarknaden.

Sett till läget i Västmanlands län för denna grupp uppger sju av länets kommuner att de har balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Endast två kommuner har angett att de har ett underskott på bostäder för denna grupp. Även om det till antal kommuner som bedömer balans respektive underskott på bostäder för självbosatta har en förändring skett i vilka kommuner som gör vilken bedömning mot föregående år. Både Köping och Västerås kommun bedömde tidigare att de hade ett underskott på bostäder för denna grupp men gör idag bedömningen att det råder balans. Samtidigt har två kommuner som tidigare bedömde att de hade balans, Surahammar och Kungsörs kommuner, kommit att bedöma ett underskott på bostäder för denna grupp.

Fyra av länets kommuner har svarat att de erbjuder någon form av bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända och ytterligare en kommun har svarat att de kan göra det om behov skulle uppstå. Det rör sig främst om kontakt med kommunernas integrationsenheter eller socialtjänst för information och stöd kring exempelvis rådgivning och stöd i kontakt med hyresvärdar eller samhällsinformation.



Figur 15: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2024

Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning

Ökning av äldre i länet

De senaste åren har allt färre barn fötts i länet och 2023 föddes färre barn än på länge. I början av 2030-talet är de barnen 8 år och har börjat skolan. Det ger ett lägre antal skolbarn än idag i varje årskull varefter de åldras. De som är födda åren runt 1990 är år 2030 i 40-årsåldern och 1960-talisterna har just eller kommer snart att gå i pension. Enligt Pensionsmyndighetens prognos är 67 år åldern för att få till exempel garantipension år 2030. Alla kvarlevande som är födda på 1940-talet har år 2030 passerat 80 års ålder.

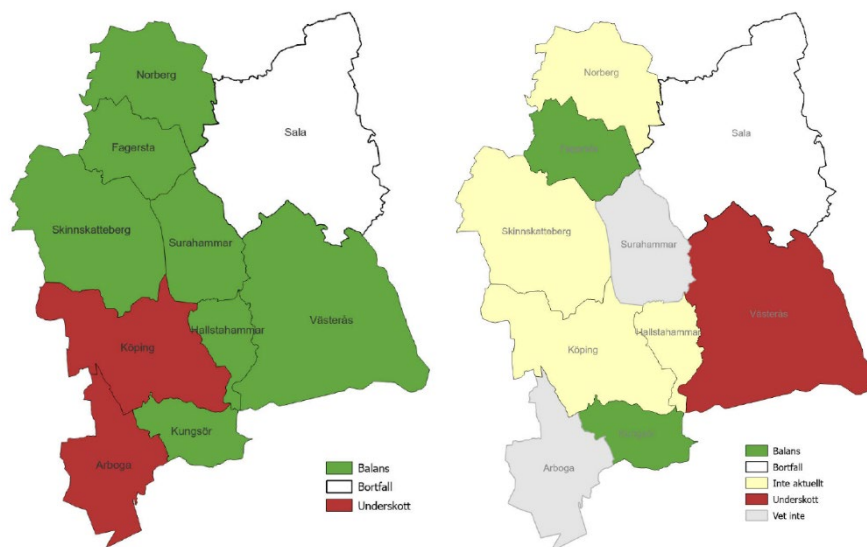
Enligt framskrivningen är det 810 000 som är 80 år eller äldre, det motsvarar cirka 7,4 procent av befolkningen. Idag är drygt 5 procent av befolkningen i dessa åldrar.

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.

En ökning av äldre i länet innebär ökade behov av särskilda bostäder för denna grupp jämfört med idag. Detta ställer sammantaget krav på planering av bostäder för gruppen äldre.

Bostäder för äldre

Allt eftersom rörligheten försämras upplever många äldre att de har en bostad som blir svårare att bo kvar i. Samtidigt har stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Detta kan göra att äldre behöver flytta till ett särskilt boende tidigare än vad som kanske hade önskats eller att behovet av hemtjänst, som annars inte skulle behövas, uppstår. Det riskerar att drabba den enskilde personen genom lägre livskvalitet och medför stora samhällskostnader.



Figur 16: Kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre samt seniorbostäder. Källa: BME 2024

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.

Med särskilda boendeformer för äldre avses i frågorna boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). Ett äldreboende är till för äldre som inte längre klarar av att bo i sitt eget hem. På ett äldreboende finns det personal som kan hjälpa till att underlätta de äldres behov.

Boendet är ofta utformat som en egen lägenhet eller rum, med tillgång till gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum, trädgård och uteplats. Det finns möjligheter att bo i ett äldreboende permanent, men även för den som bara behöver bo en kortare tid - korttidsboende. För att kunna bo i särskilt bo-ende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Med antalet bostäder eller platser menas det antal som finns inom kommunens geografiska område. Eventuella bostäder eller platser som hyrs i annan kommun ska inte räknas med.

Särskilda boendeformer och korttidsboenden för äldre

Enligt kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät finns det 3 045 bostäder i särskilda boendeformer i länet. Det är 565 fler än vad som uppgavs i föregående års enkät och 695 fler än 2022. Sex av de nio kommuner som svarat på frågan uppger att de har ungefär lika många bostäder inom särskilda boendeformer som föregående år. Tre kommuner sticker dock ut och redovisar förhållandevis stora förändringar i bostadsbeståndet. Det gäller Surahammars kommun som

redovisar ett minskat antal med minus 28 bostäder, från 161 till 133. Kungsör kommun redovisar en ökning med 84 bostäder, från 59 till 143, procentuellt sett länets största förändring. Den största förändringen i antalet bostäder står Västerås kommun för. De har redovisat att de har 495 bostäder fler än föregående år.

Två kommuner har angett ett mindre antal bostäder än föregående år. Utöver Surahammars kommun har Arboga kommun redovisat att de har 5 bostäder färre än föregående år, från 121 till 217.

Antalet kommuner som bedömer att det råder balans på särskilda boenden för äldre minskade i förra årets enkät från sju till tre kommuner. I årets enkät gör dock åter sju kommuner bedömningen att de har balans. Endast Köping och Arboga kommuner bedömer att de har ett underskott på boendetyper. Båda dessa kommuner gjorde samma bedömning i fjolårets enkät och Köpings kommun har bedömt att det råder ett underskott under flera år i rad.

Två andra kommuner som under flera år uppgett att de har ett underskott på särskilda boenden för äldre är Fagersta och Norberg kommun. Båda dessa kommuner har i årets enkät svarat att de nu har balans. Surahammar och Kungsör kommuner har pendlat mellan att bedöma balans och underskott de senaste åren. Båda kommunerna bedömer i år att de har balans.

Både Köping och Arboga kommun uppger att de vidtar åtgärder för att motverka underskottet. Köping kommun uppger att det kommunala fastighetsbolaget planerar för nya seniorlägenheter samtidigt som fokus från förvaltningen ligger på att de äldre ska kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. Arboga kommun uppger att frågan har tagits upp i socialnämnden, dock utan att vidare utveckla eventuella resultat av detta.

Fyra av nio kommuner uppger att de inte kan bedöma om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer vara täckt inom två år. Av de fem kommuner som gör en bedömning gällande om behovet kommer vara täckt om två år uppger Skinnskattebergs och Surahammars kommuner, båda med balans i år, att de kommer ha ett underskott på boendeformen. Övriga tre kommuner, Västerås, Fagersta och Köpings, ser att de kommer ha behovet täckt inom två år. För Västerås och Fagersta kommuner innebär detta ingen förändring mot idag. För Köpings kommun innebär det däremot att kommunen kan komma att få behovet av bostäder kommer vara tillfredsställt för första gången på flera år.

Betydligt fler kommuner gör en bedömning av hur situationen kommer att se ut om fem år. Endast Norbergs kommun har svarat att de inte kan göra en bedömning i dagsläget. Kommunernas prognos för de

kommande två respektive fem åren påminner i mångt och mycket om den bedömning som gjordes i föregående års enkät. Även då kunde fler kommuner bedöma läget om fem år än om två år.

I ett femårsperspektiv gör tre kommuner bedömningen att de kommer ha behovet täckt. Fem kommuner bedömer dock att det inte kommer vara det. Skälet till att fler kommuner bedömer att de går mot ett underskott på särskilda boenden för äldre är genomgående den åldrande befolkningen i länet. Detta samtidigt som det inte påbörjas tillräckligt många nya byggprojekt för att möta det ökade behovet i kommunerna.

Tabell 10: Bedömning av bostäder för äldre år 2022–2024. Källa: BME 2022–2024

Kommun	2022	2023	2024	...om 2 år?	...om 5 år?
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Balans	Nej	Nej
Surahammar	Balans	Underskott	Balans	Nej	Nej
Kungsör	Balans	Underskott	Balans	Vet ej	Nej
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Vet ej	Ja
Norberg	Underskott	Underskott	Balans	Vet ej	Vet ej
Västerås	Balans	Balans	Balans	Ja	Nej
Sala	Balans	Bortfall	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Underskott	Balans	Ja	Ja
Köping	Underskott	Underskott	Underskott	Ja	Ja
Arboga	Balans	Underskott	Underskott	Vet ej	Nej

Vad gäller korttidsboenden för äldre i länet har det totala antalet boendeplatser minskat mot föregående år. Totalt uppger kommunerna att det idag finns 206 boendeplatser inom korttidsboenden i länet. Det är 63 färre än föregående år.

Fyra kommuner, Skinnskatteberg, Kungsör, Norberg och Arboga, har uppgett att ingen förändring har skett i beståndet av korttidsboenden sedan föregående år. Övriga fem kommuner har dock samtliga angett att antalet korttidsboenden har gått ner. Den kommun där den till antalet största minskningen skett är Västerås kommun, där antalet boenden har minskat från 131 till 102. Den procentuellt största minskningen har dock skett i Fagersta kommun. Där minskade antalet bostäder från 25 till 15, motsvarande 40 procent. Värt att notera här är dock att det innebär en återgång till antalet bostäder som Fagersta kommun för två år sedan uppgav att de hade.

Biståndsbedömt trygghetsboende

Kommunerna har möjlighet att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende. Det är en boendeform som kan beviljas efter en individuell behovsbedömning och som tar vid när det inte längre fungerar att bo kvar hemma, men när ett boende med heldygnsvård inte heller är nödvändigt. Till skillnad från SÄBO ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård. Behov av service- och omsorgsinsatser för de boende tillgodoses i form av hemtjänst och hemsjukvård.

Likt svaren i föregående års enkät är det ingen av länets kommuner som uppger att detta är en boendeform som de erbjuder. Dock svarar Skinnskattebergs kommun att boendeformen införts i kommunen men att de än så länge inte har några bostäder. Av den anledningen gör de bedömningen att det råder ett underskott på biståndsbedömda trygghetsboenden. Planen är att boendeformen ska inrättas under de kommande åren. Detta är något som även Kungsörs kommun har svarat att de planerar för.

Utöver dessa två kommuner ser ytterligare en kommun att det finns ett behov av att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende. Dock utan att ha några planer att inrätta boendeformen. Övriga sex kommuner svarar att de antingen inte ser något behov av att inrätta boendeformen eller att de inte känner till att behovet finns.

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.

I årets enkät svarade fem kommuner att de har trygghetsbostäder. Det är en mer än föregående år men innebär samtidigt en återgång till hur många som svarade att de hade det året innan. Fagersta och Norbergs kommuner svarade båda i år att de inrättat boendetyper. Kungsörs kommun svarar däremot att de inte längre har några trygghetsbostäder i kommunen.

Det är också Norberg och Fagersta som är de två kommuner i länet som uppger att det råder balans mellan tillgång och behov av trygghetsbostäder. Övriga tre kommuner som har trygghetsbostäder uppger att de idag har ett underskott men att det finns pågående insatser, så som nybyggnation och ekonomiskt stöd till fastighetsägare för del av driften av trygghetsboende. Kommunerna som saknar boendeformen idag bedömer att de antingen ser ett behov av den eller att de inte kan avgöra hur behovet ser ut.

Kommunerna uppger att de antingen har svårt att avgöra behovet av boendeformen i framtiden eller att de inte ser att behovet kommer vara täckt inom fem år. Likt övriga typer av boenden för äldre beror det framtida underskott som kommunerna ser på en demografisk förskjutning mot en allt äldre befolkning i kommunen medför att behovet av trygghetsbostäder kommer att öka i framtiden.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är helt 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 och med större möjlighet till gemenskap. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns som hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter.

Utifrån hur svaren i årets enkät förhåller sig till tidigare års enkätsvar finns vissa indikationer på att flera kommuner är osäkra på var som i enkäten menas med seniorbostäder. Antalet bostäder som redovisas varierar, i vissa fall kraftigt. I samråd mellan Boverket och Länsstyrelsen har därför svaren för några av kommunerna ändrats. Det gäller kommuner som i årets enkät svarat att de inte har några seniorbostäder i kommunen men som tidigare år svarat att de har seniorbostäder och av allt att döma inte har avvecklat dessa det senaste året.

Med utgångspunkt i årets och föregående års svar bör åtta av länets kommuner ha seniorbostäder. Det saknas dock tillräckligt med tillförlitliga svar för att avgöra hur förhållandet ser ut idag mellan tillgång och behov på boendetypen.

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. För vuxna finns möjlighet till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, där de vanligaste formerna är gruppboende eller serviceboende.

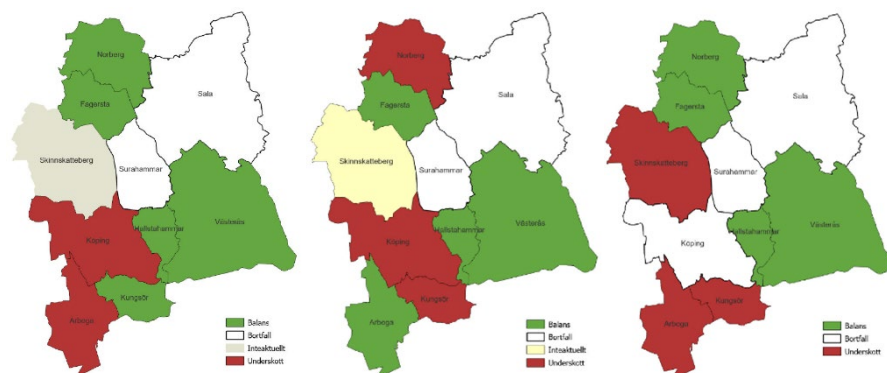
I årets enkät bedömer fyra kommuner att de har balans på bostäder för personer med funktionsnedsättning, det är en mer än föregående år. Av de kommuner som svarat på frågan är det endast Skinnskatteberg och Hallstahammar som gör samma bedömning i år som de gjorde föregående år. Övriga kommuner har antingen gjort en annan bedömning i år mot föregående år eller inte lämnat något svar. Ingen av

kommunerna uppger att det pågår några särskilda insatser för att motverka underskottet på bostäder för gruppen. Kungsörs kommun framför dock att de har uppdaterat sin lokalförsörjningsplan för området för funktionsstöd och Västerås kommun skriver att den balans de har idag är beroende av att befintlig boendeplanering följs och att satta tidplaner håller.

Likt föregående år är det få kommuner som vill ge sig på att ställa en prognos över hur situationen kommer se ut om två respektive fem år. Endast fyra kommuner har svarat på frågan. Skinnskatteberg och Surahammars kommuner bedömer att de även framöver kommer ha ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning medan Norberg och Västerås bedömer att de kommer fortsätta ha balans för de samma.

Tabell 11: Bedömning av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2020–2024

	2020	2023	2024	Behovet kommer att vara täckt ...om 2 år?	Behovet kommer att vara täckt ...om 5 år?
Skinnskatteberg	Underskott	Underskott	Underskott	Nej	Nej
Surahammar	Balans	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Kungsör	Balans	Balans	Underskott	Nej	Nej
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Vet ej	Vet ej
Norberg	Balans	Underskott	Balans	Ja	Ja
Västerås	Balans	Underskott	Balans	Ja	Ja
Sala	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Bortfall	Underskott	Balans	Vet ej	Vet ej
Köping	Underskott	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Arboga	Underskott	Balans	Underskott	Bortfall	Bortfall



Figur 17: Kommunernas bedömning av utbudet av gruppboendestäder, serviceboendestäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning. Källa: BME 2024

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns nära 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 stöd-behov inklusive fritidsintressen och kulturella intressen.

I årets enkät bedömde fem kommuner balans på tillgången på gruppboendestäder. Det är två fler än i föregående års enkät. Endast två kommuner bedömer att de har ett underskott. Övriga tre kommuner har antingen svarat att de saknar boendeformen eller har inte svarat på frågan. Av de kommuner som angett hur många bostäder de har i gruppboendestäder har Västerås kommun klart flest med 291. Där efter har Köping och Fagersta kommuner flest med 67 respektive 31 bostäder. Övriga tre har angett färre än tio bostäder. Tre av kommunerna uppger att de har bostäder inom gruppboendestäder som köps in av kommunen från exempelvis privata utförare. Det rör sig då om mellan två och fyra bostäder per kommun.

Serviceboendestäder

Serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast bemanning, som genom ett visst fast basstöd kan ge omfattande service och vård dygnet runt. 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. I en bostad med särskild service ingår omvårdnad.

Inga större förändringar har skett i kommunernas bedömning av tillgång och behov av serviceboendestäder det senaste året. Av de sju kommuner som

svarat att de har servicebostäder idag anger fyra att det råder balans på tillgången av dessa, vilket är samma antal som angav det föregående år. Tre kommuner uppger ett underskott på boendeformen, vilket är en mer än föregående år. En kommun har svarat att boendeformen helt saknas och två kommuner har uteblivit med svar.

Särskilt anpassad bostad

Annan särskilt anpassade bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov och som är anvisad av kommunen. Ingen fast personalgrupp ingår. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter.

I årets enkät svarar endast Köpings kommun att de har denna boendeform. Köping uppger att de har fyra bostäder av denna boendetyp och att detta täcker kommunens behov. Föregående år svarade tre kommuner att de hade boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Två av dessa bedömde att de hade balans på tillgången på dessa och Köping kommun som bedömde underskott.

Förändringar i bostadsbeståndet

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 och på SCB:s officiella 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.

Boverket genomförde 2023 nya beräkningar av det nationella behovet av bostäder för perioden 2023–2030. Enligt Boverkets beräkning behövs 67 300 nya bostäder årligen till och med 2030. Det är 3 900 fler bostäder än den prognos Boverket tog fram 2022

Mer information om FA-regioner finns att hitta på Tillväxtverkets webbplats via länkarna under rubriken "På andra webbplatser" i "Relaterad information". Där hittar du också ett par länkar till "Befolkningsframskrivningar" på SCB:s webbplats.

Nybyggnation

Enligt SCB färdigställdes 53 383 bostadslägenheter i nybyggda flerbostadshus i Sverige under 2023, vilket är cirka 29 procent mer än året innan. Det färdigställdes även 12 212 lägenheter i småhus under året vilket är fyra procent färre än under 2022. Utöver detta gav ombyggnationer ett tillskott på 3 325 lägenheter. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad 2023 uppgick till 68 920 lägenheter vilket är cirka 22 procent mer än året innan. Enligt Boverkets bedömningar behöver det tillkomma 67 300 bostäder årligen under perioden 2021–2030 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet på bostäder. Ett delmål som alltså kunde nås för nybyggnationen 2023.

Färdigställda bostäder i länet

Under 2023 färdigställdes 1 970 bostäder i Västmanlands län. Det är 496 fler färdigställda lägenheter än föregående år, då 1 474 bostäder färdigställdes. Även om nybyggnation skedde i nio av länets tio kommuner (endast i Norbergs kommun färdigställdes inga nya bostäder under 2023) var det bara i Hallstahammars och Västerås kommun som bostadsbyggandet ökade. Övriga åtta kommuner såg tvärtom en nedgång i antalet färdigställda bostäder mot föregående år.

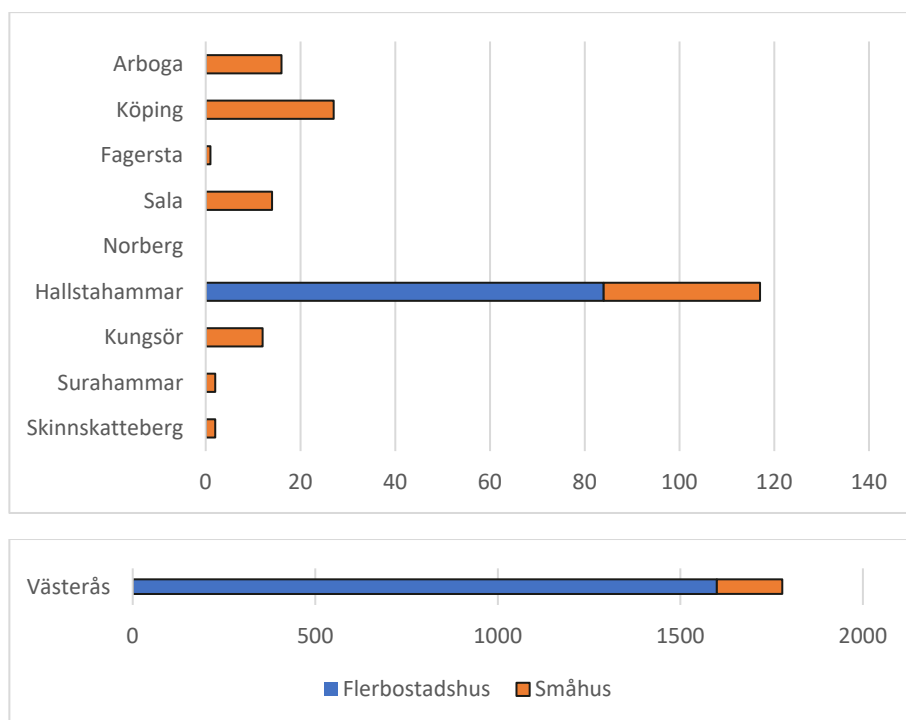
Mest markant var nedgången i Arboga kommun. Där färdigställdes det 16 lägenheter 2023, 72 lägenheter färre än året innan. Även i Sala (-22), Köpings (-16) och Kungsörs (-15) kommuner färdigställdes betydligt färre bostäder än året innan.

Likt tidigare år skiljer sig byggandet markant mellan kommunerna. Västerås kommun stod för 90 procent av den färdigställda nybyggnationen i länet 2023. Hallstahammars kommun som var den kommun där det färdigställdes näst flest bostäder under året stod för sex procent av de färdigställda bostäderna i länet. Övriga åtta kommuner står tillsammans för 3,8 procent av länets färdigställda bostäder 2023.

Fördelningen mellan färdigställda lägenheter i flerbostadshus³ och småhus var 2023 85,5 procent i flerbostadshus och 14,5 procent småhus. Detta är en viss förskjutning mot föregående två år då fördelningen var 76/24.

Sett enbart till flerbostadshus färdigställdes det under 2023 lägenheter i två av länets kommuner, Hallstahammars och Västerås kommun. Totalt färdigställdes 1 684 lägenheter i flerbostadshus i Västmanlands län under 2023. Det är 567 lägenheter fler än föregående år, motsvarande en 50 procentig ökning i länets totala färdigställande av bostäder i flerbostadshus.

Även om småhus utgjorde en relativt liten del av bostadsbyggandet 2023 för länet i stort var det den hustyp som byggdes i flest kommuner. Samtliga kommuner där bostäder färdigställdes under året byggde småhus. Samtidigt som småhus färdigställdes i nio av länets kommuner minskade antalet färdigställda småhus i åtta kommuner. Enbart i två kommuner, Kungsör och Hallstahammar ökade antalet färdigställda småhus under 2023 jämfört med 2022.



Figur 18: Antal färdigställda lägenheter fördelat på flerbostadshus, småhus och kommun 2023. Källa: SCB 2024

³ I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder till exempel studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder. (SCB, 2024)

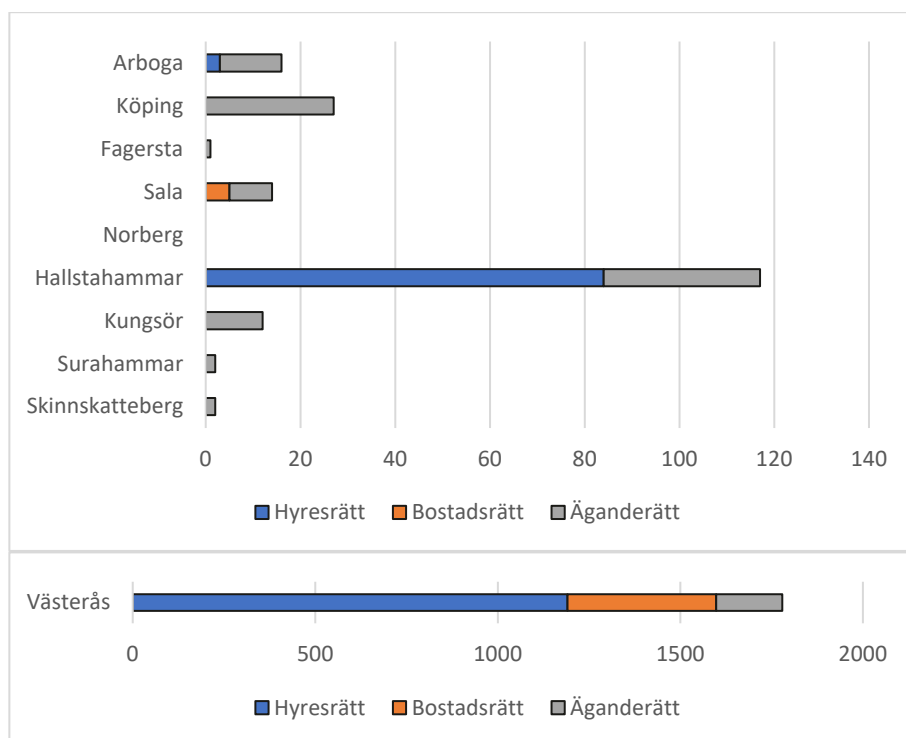
Upplåtelseformer

Hyresrätter var den upplåtelseform som utgjorde den största delen av nybyggnationen i Västmanlands län 2023. 65 procent av nybyggnationen i länet fick denna upplåtelseform. Hyresrätter färdigställdes samtidigt endast i tre av länets kommuner, Arboga, Hallstahammar och Västerås. Totalt färdigställdes 1 278 hyresrätter i länet under 2023. 93 procent av dessa, motsvarande 1 191 lägenheter, av dessa byggdes i Västerås kommun. Av resterande 87 hyresrätter byggdes 84 i Hallstahammars kommun och tre i Arboga kommun.

Den näst vanligast förekommande upplåtelseformen bland de bostäder som färdigställdes i länet 2023 var bostadsrätter. Denna upplåtelseform utgör 28 procent av det totala bostadsbeståndet som färdigställdes under året. Bostadsrätter färdigställdes endast i två av länets kommuner, Västerås och Sala. Totalt färdigställdes 412 bostadsrätter i länet under 2023. 99 procent av dessa, 407 lägenheter, finns i Västerås kommun.

Den upplåtelseform som tillkommit i flest av länets kommuner under 2023 är äganderätter. Äganderätter tillkom i samtliga kommuner utom Norberg, där ingen byggnation av bostäder skedde. I fem av länets kommuner, Köping, Fagersta, Kungsör, Surahammar och Skinnskatteberg, färdigställdes enbart bostäder i äganderätter under året. I ingen av dessa fem kommuner färdigställdes fler än 30 lägenheter under året. Sammantaget utgör de 16 procent av det totala tillskottet av äganderätter som färdigställdes i länet 2023.

Sett till hela länet stod äganderätterna för 14 procent av det tillkommande bostadsbeståndet, motsvarande 280 lägenheter. Även om äganderätterna är något mer fördelade mellan länets kommuner byggdes 65 procent, eller 181 lägenheter, av dem i Västerås kommun. Näst flest bostäder av denna upplåtelseform, 33 lägenheter, byggdes i Hallstahammars kommun. I småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen och står 88 procent av nybyggnationen.



Figur 19: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och kommun 2023.
Källa: SCB 2024

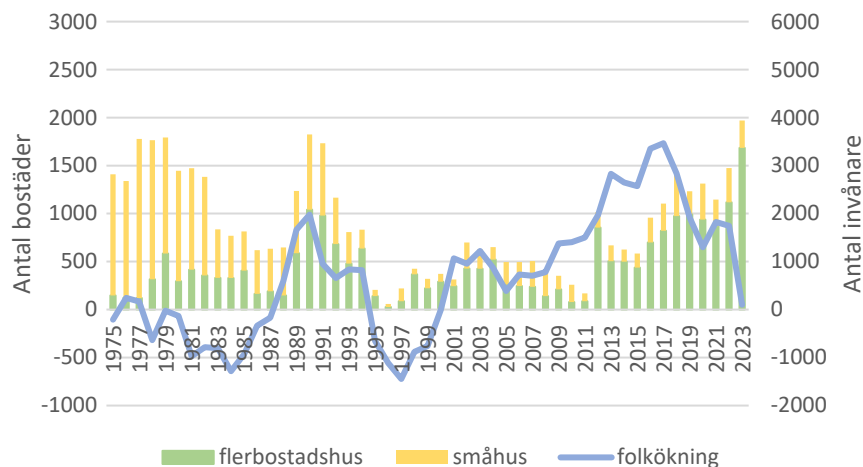
Bostadsbyggande ger resultat

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 befolknings-utvecklingen. Från 2007 fram till 2017 ökade byggandet inte längre i takt med befolkningsutvecklingen (med undantag för 2012 som dock inkluderar ett antal sent inrapporterade bostäder för 2011 vilket gör grafen nedan något missvisande för de två åren).

Under 2018 och 2019 motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen, med utgångspunkt från ovan nämnda regel. År 2020 låg tillskottet av bostäder på samma nivå som befolkningsökningen och med utgångspunkten två personer i en nyproducerad bostad producerades det fler bostäder än vad som kan uppfattas som motiverat med tanke på befolkningstillväxten. Trots att bostadsbyggandet gick ned något 2021 och befolkningstillväxten var något starkare än föregående år motsvarade byggnadstakten befolkningsökningen. Med ett ökat bostadsbyggande och en svag befolkningstillväxt höll trenden från tidigare år i sig 2022 och 2023.

Trots det ökade bostadsbyggandet har det länge funnits ett uppdämt behov av bostäder vilket också framgått av Boverkets byggbehovsprognos. Fler än hälften, fem, av länets kommuner som

svarat på årets bostadsmarknadsanalys uppger att de nu har balans på bostäder. Med de senaste årens svagare befolkningstillväxt, parallellt med det ökade bostadsbyggandet börjar det ackumulerade behovet på bostäder i länet gå ned.

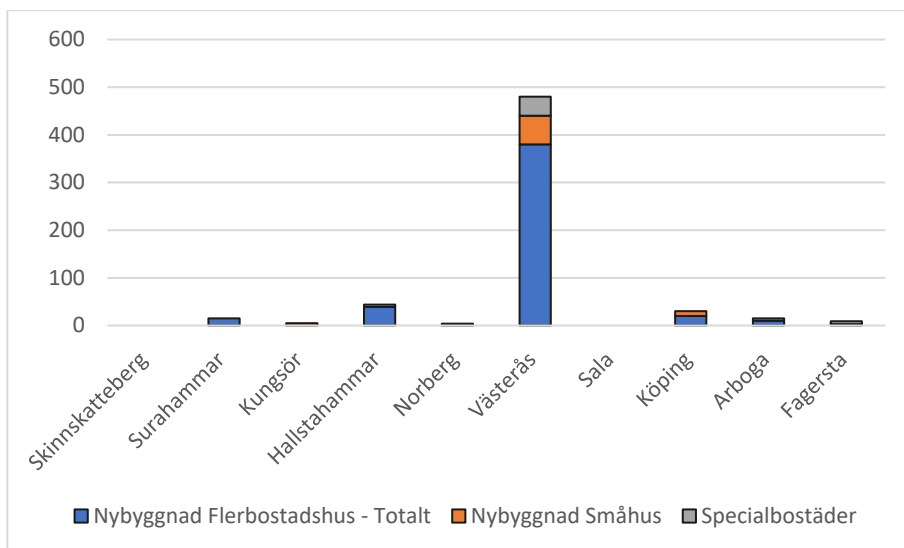


Figur 20: Färdigställda bostäder och befolkningsutveckling 1975–2023. Vänster skala anger antal bostäder, höger skala anger befolkningsutveckling. År 2007 övergick Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Källa: SCB 2024

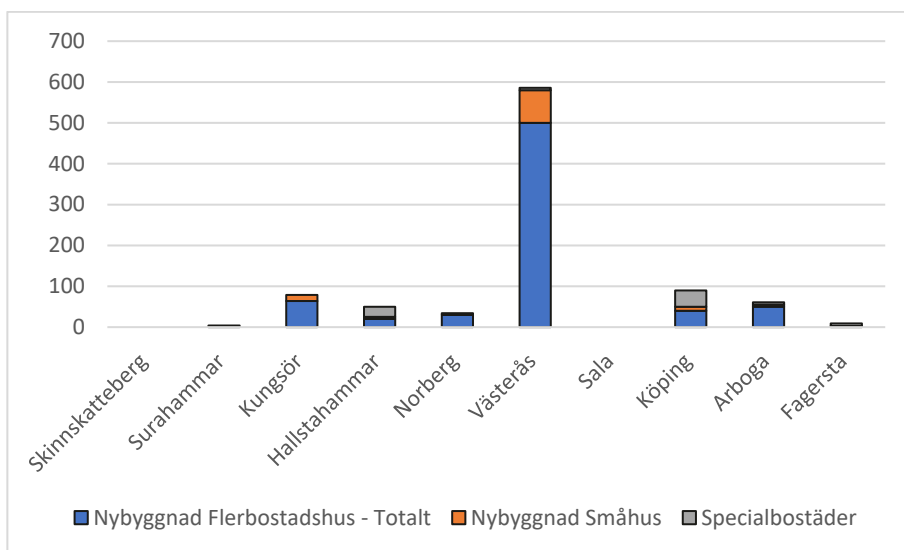
Förväntad nybyggnation

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på hur många bostäder som de bedömer kommer att påbörjas under de kommande två åren, med hänsyn till bland annat planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför många gånger svårt för kommunerna att bedöma om förväntad påbörjad nyproduktion.

Västmanlands läns kommuner bedömer att det totalt kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av 1 386 bostäder i länet 2024 och 2025. Denna skattning är betydligt lägre än den som kommunerna gjort i tidigare års enkäter. 2023 räknade kommunerna med att nybyggnation av cirka 2 300 bostäder skulle påbörjas under kommande två år och går man tillbaka och tittar på den bedömning som gjordes 2021 för den kommande tvåårsperioden var motsvarande siffra 3 500. Kommunernas bedömningar har historiskt sett legat något högre än vad som faktiskt börjar byggas under året. De senaste två årens bedömningar har dock stämt väl överens med utfallet.



Figur 21: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2024. Källa: BME 2024



Figur 22: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2025. Källa: BME 2024

Förväntad nybyggnation, flerbostadshus och småhus

Länets kommuner bedömer att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av cirka 1 386 lägenheter de kommande två åren. Utöver dessa 1 386 lägenheter tillkommer totalt 129 lägenheter i specialbostäder, vilka här redovisas under rubriken Förväntad nyproduktion av specialbostäder, se avsnitt *Förväntad nyproduktion av specialbostäder*.

Sju av nio kommuner bedömde i januari 2024 att det kommer påbörjas färre, eller fortsatt inga, bostäder under 2024 jämfört med hur de såg på bostadsbyggandet 2024 när de fick frågan i januari 2023. Skimskatteberg

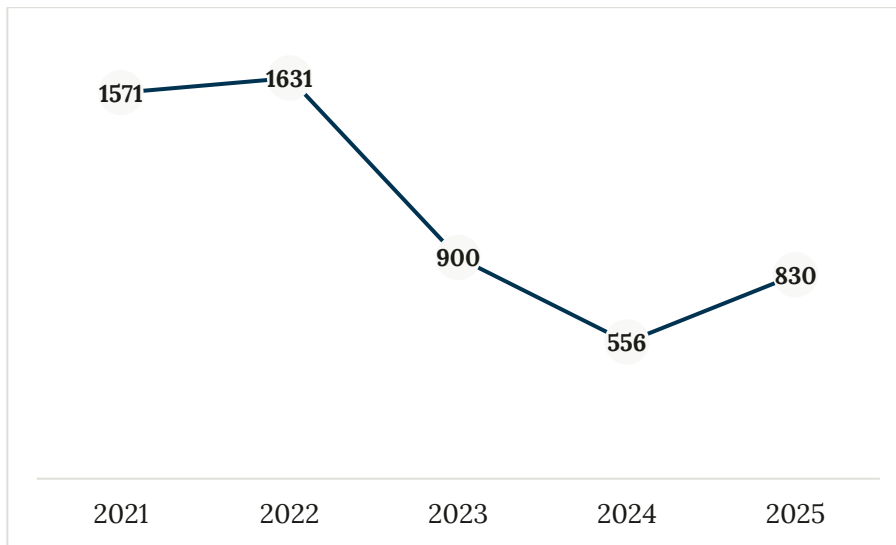
och Surahammars kommuner bedömer fortsatt att ingen nybyggnation kommer påbörjas 2024. Enbart Hallstahammar och Fagersta har gjort en något högre skattning för 2024 i årets enkät jämfört med föregående års svar.

Tabell 12: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (exklusive specialbostäder). *Bedömning gjord i BME 2023 **Bedömning gjord i BME 2024.
Källa: BME 2021–2024

Kommun	2021	2022	2023	2024*	2024**	2025
Skinnskatteberg	0/0	1/0	0/0	0/0	0/0	0/0
Surahammar	0/5	0/5	0/0	20/5	15/0	0/4
Kungsör	60/8	59/20	0/0	0/45	0/5	64/15
Hallstahammar	37/16	50/15	34/11	30/12	39/5	20/5
Norberg	0/2	3/2	3/2	7/4	0/4	30/4
Västerås	1030/150	1120/200	640/150	750/200	380/60	500/80
Sala	70/100	50/20	0/0	0/0	-	-
Fagersta	0/0	1/7	0/0	0/0	0/3	0/3
Köping	21/15	0/25	0/20	29/20	20/10	40/10
Arboga	42/15	45/8	35/5	35/5	10/5	50/5
Västmanlands län	1260/311	1329/302	712/188	871/291	464/92	704/126
Totalt	1571	1631	900	1162	556	830

Kommunernas prognos för det påbörjade bostadsbyggandet är som lägst ställd för 2024 då det förväntade antalet påbörjade nya lägenheter är så lågt som 556 lägenheter i hela länet. Det är mindre än hälften av vad kommunerna prognostiserade i föregående års enkät för 2024 års byggande och nästan en tredjedel av vad kommunerna 2021 prognostiserade för 2022. Främst är det Västerås kommuner som ser ett minskat bostadsbyggande de kommande två åren. Västerås skrev ned sin bedömning för 2024 med över 50 procent, motsvarande 510 lägenheter.

Kommunernas prognos för det påbörjade bostadsbyggandet ser något mer positiv ut för nästkommande år. Sex av kommunerna ser att bostadsbyggandet åter kommer gå upp under 2025. Flera av länets mindre kommuner gör här en bedömning som är i paritet med de som gjordes 2021 och 2022. Bortsett från Västerås kommun bedömer länets kommuner att det totala byggandet i länet till och med kommer vara något högre 2025 än vad de bedömt sedan 2021. Även Västerås kommun ser en viss återhämtning i det påbörjade byggandet för 2025 jämfört med 2024, om än inte till samma nivåer som de bedömt tidigare år. Hallstahammars kommun gör som länets enda kommun bedömningen att bostadsbyggandet kommer gå ner något 2025 jämfört med 2024.



Figur 23: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus och småhus) Källa: BME 2021 till 2024.

Likt föregående år kan en stor del av nedgången av förväntat bostadsbyggande i Västmanlands län härledas till två kommuner, Västerås och Sala. Även om det finns en fluktuation bland de övriga kommunerna i deras bedömningar över tid är det främst dessa två kommuner som sticker ut. Att förändringar i Västerås kommuns prognos får ett stort genomslag i länet som helhet är väntat då Västerås är den klart största kommunen i länet med det största bostadsbyggandet. Sala kommun, som i år helt uteblev med svar, gjorde i föregående års enkät en nedskrivning av den förväntade nybyggnationen från omkring 80 lägenheter under 2023 till att inte se någon nybyggnation av bostäder alls under 2023 och 2024. Jämfört med de svar Sala kommun lämnade 2023 resulterar de uteblivna svaren 2024 inte i några påtagliga förändringar. Vid en jämförelse av länets totala förväntningar över en längre tid kan det dock bidra till en viss snedvridning av situationen i länet.

Förväntad nyproduktion av specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionshindrade, studentbostäder och ungdomsbostäder. Uppgifter om förväntat påbörjande av dessa bostäder anges enbart under respektive typ av specialbostad och inte i sammanställningen för flerbostadshus och småhus.

Fem av länets kommuner, Hallstahammar, Västerås, Köping, Arboga och Fagersta, bedömer att det kommer påbörjas byggnation av specialbostäder under 2024 och 2025. Totalt skattar dessa fem kommuner att det kommer påbörjas 129 specialbostäder under dessa två år. Samtlig nybyggnation riktar sig mot äldre eller personer med

funktionsnedsättning.

Även om det är två kommuner mer som uppger att det kommer påbörjas byggnation av specialbostäder de kommande två åren jämfört med i föregående års enkät är antalet bostäder betydligt lägre. I 2023 års enkät uppgav kommunerna att så mycket som 369 specialbostäder skulle påbörjas 2023 och 2024.

Nedgången i det planerade byggandet kan helt härledas till två kommuner, Västerås och Fagersta. Västerås kommun har gått från att perioden 2023 och 2024 se en nybyggnation av omkring 250 lägenheter inom specialbostäder till att idag bedöma att det under perioden 2024 och 2025 kommer byggas 46 bostäder.

Vad gäller Fagersta kommun uppgav de i 2023 års enkät att de väntade sig en kraftig uppgång i nybyggnation av specialbostäder under 2023, då de räknade med att det skulle påbörjas byggnation av 106 lägenheter. Årets svar om sex lägenheter per år är mer i paritet med tidigare svar.

Hallstahammar och Arboga kommuner uppgav i fjol att de inte såg att någon nybyggnation av specialbostäder skulle påbörjas. Dessa två kommuner uppger i år att de ser att det kommer påbörjas 25 respektive sex lägenheter vardera. I båda fallen ser kommunen att byggnation kommer inledas under 2025. Även Köpings kommun uppger att de ser att det kommer ske nybyggnation av specialbostäder under 2025 och ser att det kan komma att påbörjas 40 lägenheter under året. Efter Västerås kommun är det flest i länet.

Hinder för ökat byggande

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna fått ange om de ser några faktorer som begränsar bostadsbyggandet och, om så är fallet, vilka faktorer de anser begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Samtliga kommuner svarar att de ser hinder för ett ökat bostadsbyggande.

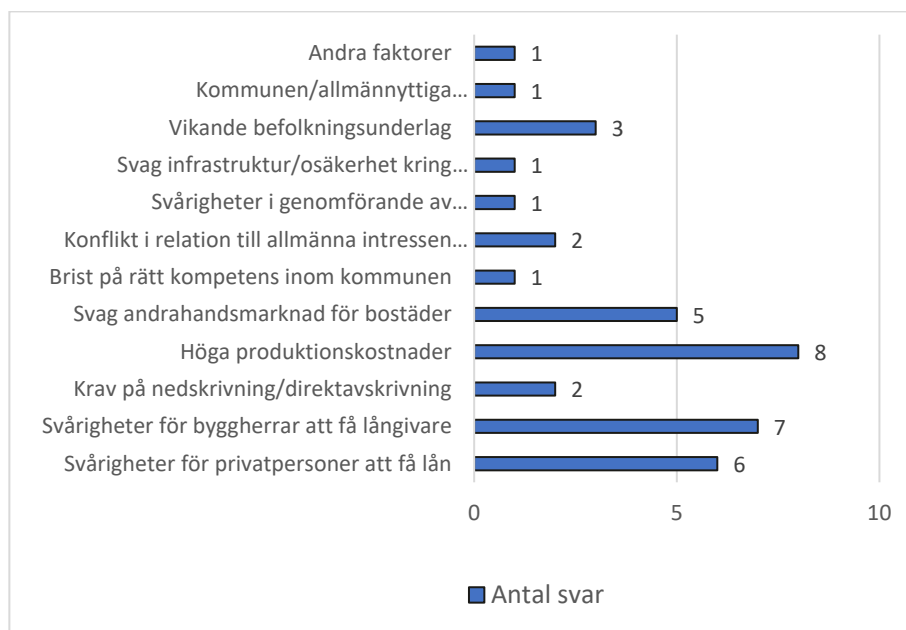
Jämfört med föregående år har inga större förändringar skett i kommunernas bedömning av de huvudsakliga hindren för ett ökat bostadsbyggande. Värt att notera är dock att trots att antalet angivna svar är i det närmaste oförändrade mot föregående år är det i år en kommun färre som inkommit med svar.

Likt föregående år kan hindren kopplas till konjunkturläget i landet. De tre faktorerna som flest kommuner har angett i årets enkät är samtliga kopplade till ekonomi. Den faktor som tas upp av flest kommuner är höga produktionskostnader. Åtta av nio kommuner har angett det som ett av de huvudsakliga hindren. Föregående år svarade tio av tio kommuner detta. De hinder som näst flest kommuner anger, sju respektive sex, är svårigheter att få lån både för byggherrar och privatpersoner. Föregående år angav fem kommuner båda dessa som

hinder.

Den största förändringen de senaste åren ser kommunerna i svårigheten för byggherrar att få lån. 2022 svarade två kommuner att detta var ett hinder för ett ökat bostadsbyggande. 2023 var motsvarande siffra fem och i årets enkät svarade sju kommuner att detta är ett av de främsta hindren för ett ökat byggande.

Efter att ha varit ett av de mest frekvent angivna hindren angav i fjolårets enkät endast en kommun att bristen på detaljplanelagd mark för bostadsbyggande som ett hinder. Denna bedömning görs även i årets enkät och endast en kommun anger detta som ett påtagligt hinder. Denna utveckling är på inga sätt unik för Västmanlands län utan speglar den i riket i stort.



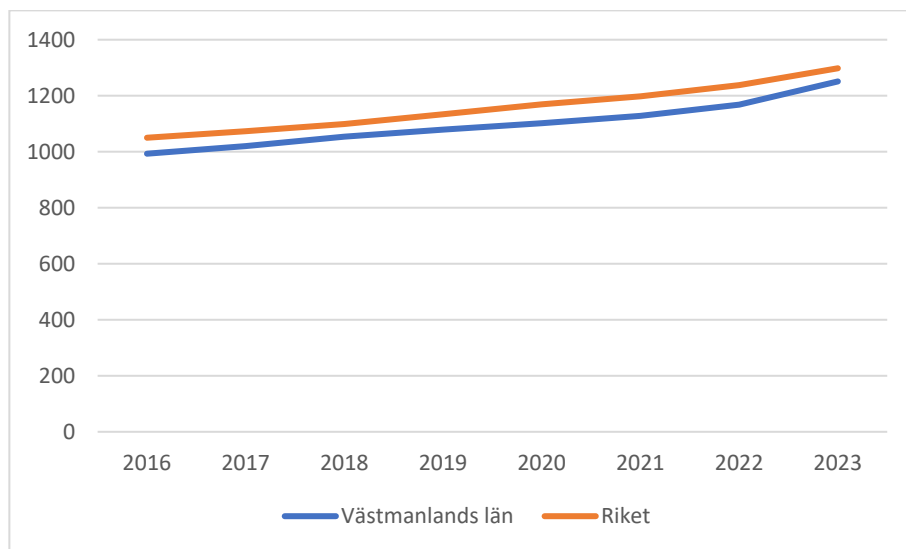
Figur 24: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner. Källa: BME 2024

Prisutveckling bostäder

Boendekostnaderna varierar såväl inom som mellan länets kommuner. Även inom bostadsbeståndet finns variationer mellan hustyper och upplåtelseformer, mellan bostädernas ålder och i de hyror och priser som sätts i nyproduktionen. Kostnaden för boendet ger olika möjligheter för hushållen att efterfråga en bostad utifrån sina behov och deras ekonomiska förutsättningar.

Medelhyra i hyresrätter

Enligt SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter låg medelhyran i Västmanlands län 2023 på 1 251 kronor per kvm och år, vilket motsvarar 104,25 kronor per kvm i månadshyra. Detta är en sju procentig ökning mot föregående år då årshyran låg på 1 168 kronor per kvm. Det är också en kraftigare ökning än den i riket i stort, där årshyran 2023 var 1 298 kronor per kvm, motsvarande en månadshyra på 108,2 kronor per kvm eller en ökning med fyra procent.

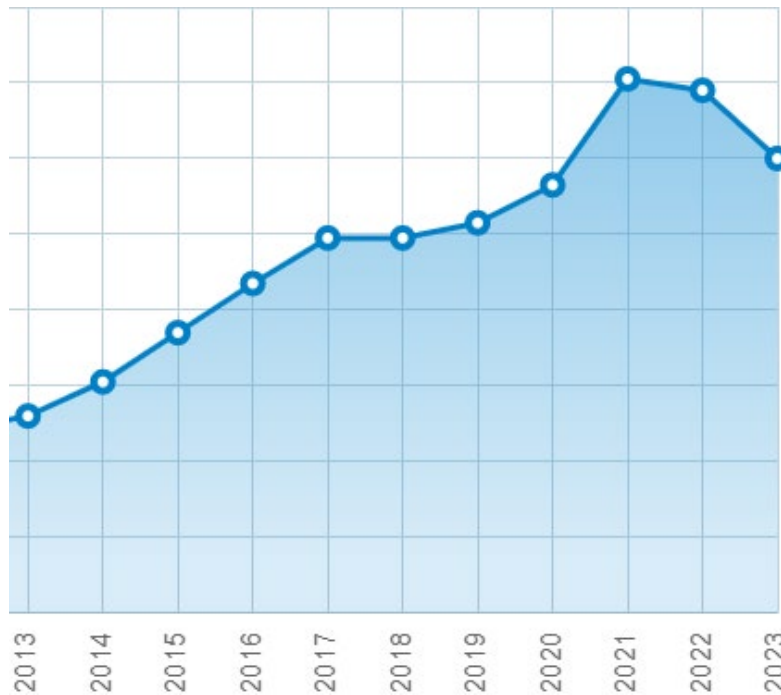


Figur 25: Utvecklingen av medelhyror i Västmanlands län och i riket i stort åren 2016 till 2023. Källa: SCB

Medelhyresnivåerna varierar mellan länets kommuner. Högst är medelhyran i Västerås kommun där årshyran 2023 var 1 366 kronor per kvm, motsvarande en månadshyra på 113,8 kronor per kvm. Lägst är medelhyran i Norbergs kommun där årshyran var 962 kronor per kvm, eller 80,2 kronor per kvm i månadshyra. Samtliga länets tio kommuner såg en höjning i medelhyror 2023 jämfört med föregående år. Störst ökning, både i procent och i kronor, av medelhyran i Västmanlands län hade Arboga kommun. Där steg medelhyrorna med 110 kronor i månaden, motsvarande elva procent.

Bostadspriser

Statistik från Svensk Mäklarstatistik över villapriser visar att köpeskillingskoefficienten gick ned från 1,78 till 1,60 under år 2023. Motsvarande siffra för riket 2023 var 1,69, vilket är en nedgång från 2022 då motsvarande siffra var 1,85 år.



Figur 26: Årlig prisutveckling villor 2013 till 2023. Källa: Svensk mäklarstatistik.

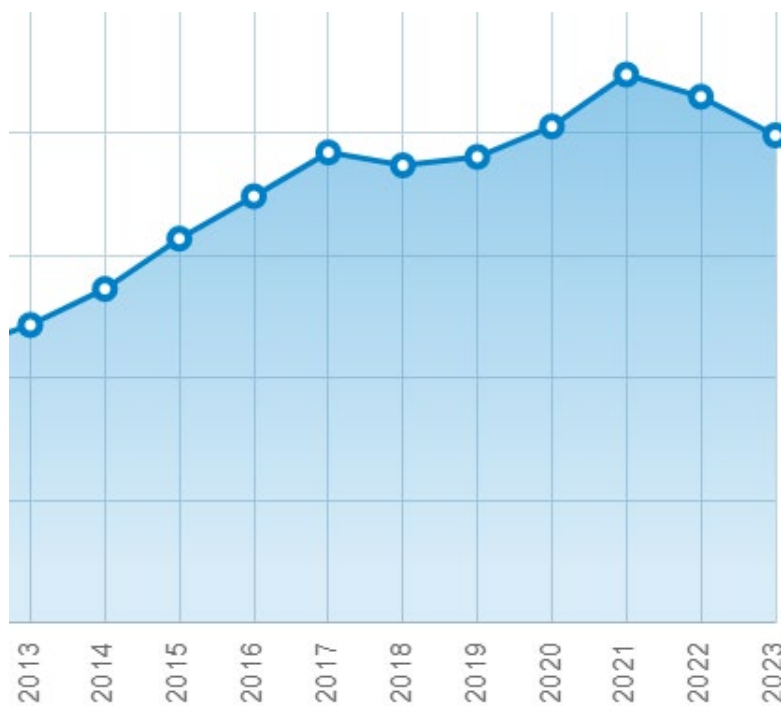
Även priserna för bostadsrätter fortsatte att sjunka i Västmanlands län under 2023 jämfört med föregående år. Medelpriset per kvadratmeter gick ned från 21 466 kronor 2022 till 19 888 kronor 2023, en 7,4 procentig nedgång.

Köpeskillingskoefficienten

För att räkna fram prisutvecklingen i exempelvis en kommun kan man använda sig av den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. K/T-talet beskriver egentligen hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen har betalat. Eftersom alla fastigheter har ett taxeringsvärde kan K/T-talet sägas vara ett standardiserat mått på detta "överpris". Genom att jämföra K/T-talen över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram. Detta sätt att räkna kräver inte lika många köp som Fastighetsprisindex, vilket gör det möjligt att skapa statistik på kommunnivå.⁴

Sett till prisutvecklingen på bostadsrätter utifrån antalet rum sjönk priset i samtliga lägenhetsstorlekar. Undantaget treor som tvärt om blev något dyrare under 2023. Sett i ett längre perspektiv ligger dock bostadspriserna, för såväl villor som bostadsrätter, fortsatt på en förhållandevis hög nivå i länet.

⁴ Definition enligt SCB



Figur 27: Årlig prisutveckling bostadsrätter 2013 till 2023. Källa: Svensk mäklarstatistik.

Regleringsbrevsuppdrag

Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet⁵

Regeringen har gett länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget ska bidra till målen i regeringens nationella hemlöshetsstrategi.

Länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommuner, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- Ge stöd till kommunernas arbete med att identifiera och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet med att stödja kommunerna i fråga om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelserna ska under 2022–2026 årligen redovisa hur arbetet i enlighet med uppdraget har genomförts i den rapport som länsstyrelserna i enlighet med 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämnar till Boverket. Socialstyrelsen har regeringens uppdrag att redovisa hur arbete med uppdrag inom den nationella hemlöshetsstrategin har genomförts i en slutrapport den 31 maj 2027. En samlad rapportering av hur länsstyrelsernas arbete har bedrivits ska samordnas med Socialstyrelsens slutredovisning. Redovisningen ska hänvisa till diarienumret för detta beslut.

Ärendet

Länsstyrelserna har under flera år arbetat med att stötta kommunerna i att motverka och förebygga avhysningar och har därmed kunskap om kommunernas arbete med att motverka hemlöshet och med bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelserna har god kunskap om socialtjänstens arbetssätt och socialtjänstlagens tillämpning på lokal nivå, bland annat genom länsstyrelsernas arbete inom uppdraget med att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, så kallad

⁵ Socialdepartementet, Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet 2022-07-07

social dumpning. Länsstyrelserna ska också enligt 9 § förordningen (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot personer som omfattas av lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Regeringen ser att länsstyrelserna på regional nivå kan utgöra ett stöd till kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls.

Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Kommunernas resurser påverkar arbetet

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Särskilt oroande läge för hushåll med svagare ekonomi

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i "Förebygg och motverka hemlöshet" (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i cirka 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Aktiviteter

Länsstyrelserna har genom Länsstyrelsen Skåne tagit fram broschyren "Att motverka hemlöshet". Broschyren har skickats ut till övriga länsstyrelsen för vidare publicering och spridning. Länsstyrelsen i Västmanlands län har publicerat broschyren på:

<https://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/samhalle/planera-bygga-och-bo/bostadsforsorjning.html>

Länsstyrelsen i Västmanlands län har genomfört en enkätundersökning bland länets kommuner för att undersöka behovet av stöd i kommunernas arbete för att förebygga hemlöshet. Med utgångspunkt i de svar som inkommit i enkäten planerar länsstyrelsen för ytterligare aktiviteter inför hösten 2024. Länsstyrelsen i Västmanlands län har under våren 2024 påbörjad en upphandling av konsult för bland annat mer djupgående intervjuer med kommuner och deras allmännyttor.

Information, stöd och råd till kommunerna avseende deras arbete med att förebygga och motverka hemlöshet finns nu samlad på Länsstyrelsens webbplats. Länsstyrelsen arbetar aktivt med att förmedla informationen vidare bland annat i samband med samtal och möten kring kommunernas arbete att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning.

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 kunskapsstödande 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

Länets kommuner får i enkäten svara på vilka insatser de genomför för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Likt föregående år är de två vanligaste insatserna uppsökande verksamhet och uthyrning av andrahandslägenheter. Dessa insatser tillämpas av sju respektive sex kommuner vardera. Två kommuner uppger att de erbjuder tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända. Två kommuner tillämpar andrahandskontrakt utifrån modellen Bostad först. Föregående år erbjöd ingen av kommunerna detta. Skinnskattebergs kommun svarar som enda kommun i länet att inga insatser pågår för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Rätten till en bostad - Agenda 2030

Att anta ett rättighetsperspektiv är väsentligt i arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Mål 11 som handlar om hållbara städer och samhällen, slår fast att Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. En viktig utmaning enligt målet är att minska ojämlikheterna på bostadsmarknaden och därmed bättre kunna infria rätten till bostad för alla, utan diskriminering på grund av kön, ålder, funktionsnedsättning eller etnicitet.



Figur 28: De 17 målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Källa: www.regeringen.se

Bostadsförsörjning

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 årets 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.

Tabell 13: Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning. Källa: BME 2024

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska, i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen

ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Nio kommuner har inkommit med svar gällande riktlinjerna. Samtliga kommuner som har svarat har uppgett att de har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tre kommuner har dock riktlinjer som är antagna innan 2018, alltså innan föregående mandatperiod. Två av dessa kommuner anger att arbete pågår med att ta fram nya riktlinjer under 2024. Även Västerås kommun uppger att de arbetar med att ta fram nya riktlinjer under året. Den förändring som skett mot föregående år är att Köpings kommun har antagit nya riktlinjer under 2023. Utöver det har kommunerna lämnat samma svar 2024 som 2023.

Tabell 14: Förekomsten av riktlinjer för bostadsförsörjningen i länet. Källa: BME 2024

Kommun	Finns antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen? Om ja, år för antagande.
Skinnskatteberg	Ja, 2017
Surahammar	Ja, 2018. Nya riktlinjer beräknas bli antagna 2024
Kungsör	Ja, 2021
Hallstahammar	Ja, 2016. Nya riktlinjer beräknas bli antagna 2024.
Norberg	Ja, 2017
Västerås	Ja, 2020. Nya riktlinjer beräknas bli antagna 2024.
Sala	Inget svar
Fagersta	Ja, 2018
Köping	Ja, 2023
Arboga	Ja, 2021

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.

Av de kommuner som svarat att de har ett allmännyttigt bostadsbolag svarar samtliga att det finns ägardirektiv till de kommunala bostadsaktiebolagen. Fyra av kommunerna antog nya direktiv under 2023. Vilka frågor som behandlas i direktiven varierar mellan kommunerna. De frågor som behandlas i flest kommuners ägardirektiv är bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning, deras ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor och bolagets ansvar (och förvaltning) avseende de gestaltade livsmiljöerna.

Två kommuner uppger att det framgår av ägardirektivet för bolaget vilka krav som ställas på blivande hyresgäster. En av dessa kommuner har vidare utvecklat vilka krav som ställs och att det främst gäller för den blivande hyresgästen att kunna visa upp en stadigvarande inkomst.

Samverkan inom och utom kommunen

Samtliga kommuner i länet uppger att de har en intern samverkan mellan flera förvaltningar gällande planeringen för kommunens bostadsförsörjning. Det skiljer mellan kommunerna i vilka frågor de samverkar internt. Från att mer eller mindre samtliga förvaltningar engageras till att enbart ett par förvaltningar gör det. En av länets kommuner uppger att de även samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Kommunen uppger att samarbetet sker inom den egna regionen. Dock framgår det inte av enkätsvaren med vilka andra kommuner samarbete sker. Utifrån att endast en kommun anger att samarbete med annan kommun sker får antas att detta sker med kommuner från annat län än Västmanland. Åtta kommuner har svarat att de även samverkar med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Det rör sig här främst om samverkan med kommunala och privata fastighetsbolag samt byggbolag.

I årets enkät har kommunerna fått svara på om de samverkar med andra aktörer när det kommer till personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Sju av länets kommuner svarar att det sker samverkan i frågan. Samtliga uppger att samverkan sker inom det egna länet och tre av dem uppger att det även sker samverkan med kommuner utanför det egna länet. Endast två kommuner, Surahammar och Norberg, har svarat att ingen samverkan sker i frågan.

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.

Likt föregående år har samtliga nio kommuner som svarat på frågan om de har en bostadsförmedling uppgett att de inte har det. Kommunerna har i år inte kunnat lämna någon ytterligare kommentar på frågan om de har bostadsförmedling men angav i föregående års enkät att det främsta skälet till att de inte tillämpar en bostadsförmedling är det allmännyttiga bostadsbolaget har ett eget kösystem och att det finns en lista med hyresvärdar på kommunen webbplatser.

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 av länets kommuner, Kungsör, Västerås, Fagersta, Köping och Arboga, uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen. Av dessa har Kungsör, Köping och Västerås kommuner angett att de tillämpat denna typ av förtur 2023. I tre av kommunerna som tillämpar förtur behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från till exempel läkare, psykolog, kurator eller socialsekreterare.

De personer som har fått förtur under 2023 kan till exempel vara personer som fått arbete i kommunen och som tidigare har bott utom pendlingsavstånd. Men det kan även gälla personer som på grund av funktionsnedsättning eller andra medicinska skäl behöver flytta samt kvinnor som är utsatta för våld i nära relationer.

Utöver dessa fem kommuner uppger Skinnskattebergs kommun att förtur kan tillämpas men då endast när det gäller nyanställda som flyttar till kommunen har förtur. De svarar dock samtidigt att förtur inte tillämpas i kommunen och redovisas här därför separat.

Ingen större förändring har skett det senaste året vad gäller möjligheten att ansöka om förtur i länets kommuner. Den förändring som har skett är att det i år är att nu också Fagersta kommun uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen.

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.

Likt de uppgifter som kommunerna lämnade i föregående års enkät uppger inget av länets kommuner att de tillämpar hyresgarantier idag. Sju kommuner uppger att frågan inte har varit aktuell för övervägande och en kommun gör bedömningen att målgruppen löser situationen med egen borgensman, varför hyresgarantier blir överflödiga.

Allmännyttan

Tre av länets kommuner uppger att det under 2023 skedde en ökning i allmännyttiga bostadsföretags bestånd genom antingen nybyggnad, ombyggnad eller inköp. I Kungsörs kommun har det allmännyttiga bostadsföretags ökat med nio bostäder genom ombyggnad. Västerås kommuns allmännyttiga bostadsföretag utökade sitt bestånd med dels 26 nybyggda bostäder, dels 21 ombyggda. Den största ökningen återfanns 2023 i Fagersta kommun. Där det allmännyttiga bostadsföretags genom köp förvärvade 188 bostäder.

Ingen av kommunerna uppger att det under 2023 skedde någon minskning av allmännyttiga bostadsföretags bestånd, varken genom försäljning eller rivning. Ingen kommun uppger heller att det finns beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretags bestånd 2024.

Markanvisning och markinnehav

Vartannat år finns ett kapitel med i Bostadsmarknadsenkäten som rör frågor om kommunens markinnehav och markanvisningar. Där av fokuserar nästkommande stycke på de föregående två åren.

Samtliga åtta kommuner som har svarat på kapitlet om kommunens markinnehav i årets enkät svarat att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Fem av dessa uppger att det i dagsläget finns tillräckligt med kommunal mark för bostadsbyggande i kommunen sett till behov och efterfrågan. Övriga tre kommuner har svarat att de har svårt att göra en tillförlitlig bedömning i frågan.

Fyra kommuner svarar att de har kunnat tillgodose de senaste två årens behov av mark för bostadsbyggande med hjälp av både kommunalt och privat ägd mark. Tre kommuner svarar att de har kunnat tillgodose behovet genom endast kommunalt ägd mark.

På frågan om vilken typ av bostäder marken främst är planerad för svarar fem kommuner att den avser en blandad bebyggelse, fem kommuner att den främst är avsedd för småhus och tre kommuner att den främst är avsedd för flerbostadshus. Sju av kommunerna har uppgett att det finns planer på att köpa mer mark som är lämplig för ändamålet. Endast Norbergs kommun uppger att inga sådana planer finns i dagsläget.

Vad gäller frågan om kommunen har antagna riktlinjer för markanvisning enligt lag (2014:899) svarar även här sju kommuner att de har det. Endast Norbergs kommun uppger att de saknar sådana riktlinjer.

Endast Västerås kommun uppger att de under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Hur kommunerna har valt ut den byggherre som fått markanvisningen varierar något mellan kommunerna. Det som flest kommuner har angett, tre kommuner, som den huvudsakliga urvalsprincipen vid val av byggherre är direktanvisning (inklusive att mark tilldelas byggherre efter intresseanmälan eller på förfrågan/efterfrågan). Även anbudsförfarande avseende högst pris och jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta och vägda kriterier avseende pris och kvalitet har angetts som huvudsaklig urvalsprincipen vid val av byggherre, då av en kommun vardera.

Fyra kommuner uppger att de har ett intressentregister för byggherrar som önskar bygga på kommunal mark och tre kommuner svarar att de för register över vem som har tilldelats kommunal mark.

Vad gäller av kommunen ställda krav i markanvisningsavtal uppger endast Västerås kommun att de ibland ställer krav på att få förmedla de uppförda lägenheterna. Övriga kommuner ställer inga sådana krav. Ingen av länets kommuner uppger heller att de har ställt krav vad gäller hyresnivåer på bostäderna som byggs på den anvisade marken. Med undantag för Kungsörs kommun uppger kommunerna att de inte har kommit att anpassat sina kriterier för marktilldelning eller markprissättning till följd av rådande konjunkturläge de senaste två åren.

Småhustomter

Fyra av länets kommuner svarade i årets enkät att de har tomtkö för småhus. Det är två kommuner färre än vad som svarade att de hade en tomtkö för två år sedan. Sett till antalet hushåll som stod i tomtkön i respektive kommun den 1 januari 2024 har köerna minskat i tre av fyra kommuner jämfört med för två år sedan. Endast Arboga kommun redovisar ett större antal hushåll i kön i årets enkät. Där växte kön från tio till 36 hushåll.

Vad gäller antalet tomter för småhus som fördelades under perioden 2022 och 2023 har antalet tomter minskat i samtliga kommuner jämfört med hur kommunerna svarade för två år sedan. Minst var förändringen i Köping och Hallstahammars kommuner där skillnaden endast var några

enstaka tomter. I Arboga kommun halverades antalet fördelade småhustomter och i Västerås kommun minskade antalet från 73 till 14 fördelade tomter för den föregående tvåårsperioden.

Endast Hallstahammars kommun uppger att fler småhus fördelades under perioden 2022 och 2023 än antalet hushåll som stod i tomtkö den 1 januari 2024.

Tabell 15 Hushåll i tomtkö för småhus och fördelade småhustomter i de av länets kommuner som tillämpar tomtkö för småhus. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2024.

	Hushåll i tomtkö för småhus 1 januari 2024	Tomter för småhus fördelades under 2022 och 2023
Hallstahammar	14	17
Västerås	2256	14
Köping	117	59
Arboga	36	11

Tillgänglighet och Universell utformning

I årets enkät har kommunerna fått svara på frågor om tillgänglighetsinventering av det kommunala flerbostadshusbeståndet. Fyra av länets kommuner uppger att de till viss del har tillgänglighetsinventerats det kommunala flerbostadshusbeståndet. Vad gäller det privata flerbostadshusbeståndet känner ingen av kommunerna till om någon inventering har skett.

Två kommuner uppger att syftet med inventeringen är att underlätta förmedlingen av tillgänglighetsanpassade bostäder och en kommun uppger att syftet är att upprätta ett åtgärdsprogram.

På frågan om det finns några planer på att genomföra en tillgänglighetsinventering under 2024, för antingen det kommunala eller det privata flerbostadshusbeståndet, svarar endast Fagersta kommun att en sådan är planerad att genomföras för det kommunala beståndet under det kommande året. Övriga kommuner svarar att de antingen saknar kännedom om att detta kommer att ske eller att det inte finns några sådana planer, både vad gäller det kommunala och det privata flerbostadshusbeståndet.

Utöver frågor om tillgänglighet i det befintliga beståndet tillkommer i årets enkät frågor om universell utformning. Ett av målområdena i regeringens funktionshinderspolitik är principen om universell utformning. Universell utformning utgår ifrån att alla människor är olika

med olika förutsättningar och behov. Den innebär kortfattat att produkter, miljöer, program och tjänster i största möjliga utsträckning ska kunna användas av alla, utan behov av anpassning eller specialutformning. Att tillämpa principen om universell utformning bidrar till att alla människor, oavsett funktionsnedsättning eller ålder, har möjlighet att vara verksamma i vardagen och delta i samhället på lika villkor.

I Västmanlands län svarar tre av tio kommuner att kommunen arbetar med universell utformning. Ingen av dessa uppger dock att det finns något politiskt beslut eller en strategi för arbetet med universell utformning i kommunen. Ingen av dem har heller någon person som är formellt utsedd för att samordna detta arbete.



Länsstyrelsen
Västmanlands län

www.lansstyrelsen.se/vastmanland