

Bostadsmarknads- analys 2026

Västmanlands län



Länsstyrelsen
Västmanlands län

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2026, Västmanlands län
Författare: Simon Wahlbeck
Rapportnummer: 2026:06
Diarienummer: 405-3224-2025
Utgivningsår: 2026

Innehåll

Sammanfattning	4
Västmanlands län	6
Demografi	6
Läget på bostadsmarknaden i Västmanlands län	17
Bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse	17
Fortsatt balans (och överskott) i tillgången på bostäder	19
Läget i centralorterna	21
Läget i kommunernas övriga delar	23
Förändringar i bostadsbeståndet	38
Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2024–2033	38
Förväntad nybyggnation	43
Prisutveckling bostäder	49
Bostadsförsörjning	50
Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	50
RB 3C6 - Följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjning och riktlinjer för markanvisningar	53
Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet	55

Sammanfattning

Fortsatt svag befolkningstillväxt i länet

Västmanlands län hade 2025 en svag demografisk utveckling, där befolkningen minskade med 402 personer till följd av ett stort negativt födelseöverskott och ett svagt flyttnetto. Länets utveckling domineras helt av Västerås kommun, som ensam växte med 606 invånare och därmed fungerar som länets enda växande kommun och demografiska motor. Alla övriga kommuner tappade befolkning, särskilt Norberg, Kungsör, Fagersta, Surahammar och Sala, där både födelseöverskott och flyttnetto var negativa och där utflyttningen av yngre förstärker den långsiktiga nedgången. Kommuner som Skinnskatteberg, Arboga, Köping och Hallstahammar minskade mer måttligt, men även där räcker inte ett svagt eller neutralt flyttnetto för att väga upp de låga födelsetalen. Sammantaget visar utvecklingen att länet präglas av en åldrande befolkning, fortsatt urbanisering och en allt starkare koncentration av invånare till Västerås kommun, vilket påverkar arbetsmarknad, service och regional planering i hela Västmanlands län.

Balans och överskott på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Västmanlands län präglas i årets enkät av en fortsatt utveckling där kommunerna över lag bedömer att läget domineras av balans eller överskott snarare än underskott. Bedömningarna visar att invånarnas bostadsbehov i större utsträckning anses kunna tillgodoses jämfört med tidigare år, och att stabiliteten främst beror på demografiska förändringar såsom minskande befolkningsunderlag och lägre efterfrågan, snarare än på ett ökat bostadsbyggande. Fler kommuner än tidigare använder nu strukturerade mått för att analysera behovsbaserad bostadsbrist, vilket stärker underlagen för planering. Sammantaget indikerar årets resultat att bostadsmarknadsläget är stabilt, att behovstillfredsställelsen ökar något och att utvecklingen även framöver bedöms påverkas mer av befolkningsutvecklingen än av förändringar i bostadsutbudet.

Nyproduktion av bostäder

Nybyggnationen minskade kraftigt både nationellt och i Västmanlands län under 2025. Utvecklingen ligger långt under det byggbehov som Boverket bedömer krävs för att möta framtida efterfrågan. På riksnivå föll bostadsproduktionen till den lägsta nivån på nästan ett decennium, och samma trend återfanns i länet där antalet färdigställda bostäder minskade med 44 procent jämfört med året innan. Nedgången omfattade både flerbostadshus och småhus. byggandet blev samtidigt alltmer geografiskt koncentrerat med mycket få bostäder färdigställda i flera kommuner. Sammantaget visar utvecklingen att länets bostadsbestånd växer långsammare än tidigare och att nyproduktionen nu befinner sig på en nivå som inte motsvarar det långsiktiga behovet, vilket riskerar att skapa ökade obalanser i den regionala bostadsförsörjningen.

Hinder för bostadsbyggande

Kommunerna i Västmanlands län lyfter i årets enkät en bredare och mer omfattande uppsättning hinder för ökat bostadsbyggande än tidigare år.

Flera nya faktorer nämns, bland annat avsaknad av statliga stöd, överklagade detaljplaner, ökade nedskrivningskrav och brist på kommunal kompetens, vilket visar att utmaningarna breddats och nu omfattar både ekonomiska och organisatoriska aspekter. De hinder som flest kommuner anger är fortsatt höga produktionskostnader och begränsande lånevillkor för hushåll, vilket förstärker bilden av att det ekonomiska läget är den främsta bromsklossen för byggandet. Även svag andrahandsmarknad och svag inkomstutveckling ökar i betydelse. Sammantaget dominerar ekonomiska faktorer fortfarande kommunernas bedömningar, men årets resultat visar också att fler delar av planerings- och genomförandeprocessen påverkar möjligheterna att öka bostadsbyggandet i länet.

Västmanlands län

Demografi

Sveriges befolkning fortsatte att öka under 2025, men i en betydligt långsammare takt än tidigare år. Vid årets slut uppgick folkmängden till cirka 10,6 miljoner invånare, vilket motsvarar en ökning med ungefär 17 800 personer jämfört med 2024. Det innebär en tillväxt på endast 0,2 procent, den lägsta folkökningen på hela 2000-talet.

En förklaring till den svaga utvecklingen är att det föddes 97 500 barn under året, vilket är det lägsta antalet på 23 år. Trots det låga barnafödandet ökade befolkningen något tack vare ett fortsatt positivt invandringsnetto, där fler människor invandrade än utvandrade. Den geografiska utvecklingen var samtidigt ojämn. Fjorton av landets tjugo län och en majoritet av kommunerna minskade i folkmängd, medan tillväxten koncentrerades till framför allt storstadsregionerna. Sammantaget visar utvecklingen att Sveriges befolkning fortfarande växer, men att tillväxten bromsar in tydligt jämfört med 2024.

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

Vikande befolkningsunderlag i länet

Befolkningsutvecklingen i Västmanlands län under 2025 präglas av en svag total minskning, där länet som helhet tappar 402 invånare, motsvarande – 0,1 procent. Den främsta orsaken är ett tydligt negativt födelseöverskott på –367 personer, vilket innebär att det dör betydligt fler än det föds. Flyttningsnettot är också svagt negativt, men i betydligt mindre omfattning, vilket visar att länets demografiska utmaning i första hand är strukturell och kopplad till ålderssammansättningen snarare än till flyttmönster. Detta står i kontrast till riket som helhet, där befolkningen fortfarande ökar med 0,2 procent.

Sett till hur befolkningen är fördelad mellan kommunerna domineras länet tydligt av Västerås kommun, som med sina drygt 161 000 invånare rymmer mer än hälften av hela länets befolkning. Därefter följer en mellangrupp av kommuner, Köping, Sala, Hallstahammar, Arboga och Fagersta, som tillsammans utgör en betydande del av länets invånare men var och en ligger långt under Västerås i storlek. De minsta kommunerna, Skinnskatteberg, Norberg och Kungsör, har relativt små befolkningsunderlag och står för en mycket liten del av länets totala folkmängd. Denna ojämna fördelning innebär att utvecklingen i Västerås kommun i praktiken väger tyngre än förändringarna i alla andra kommuner

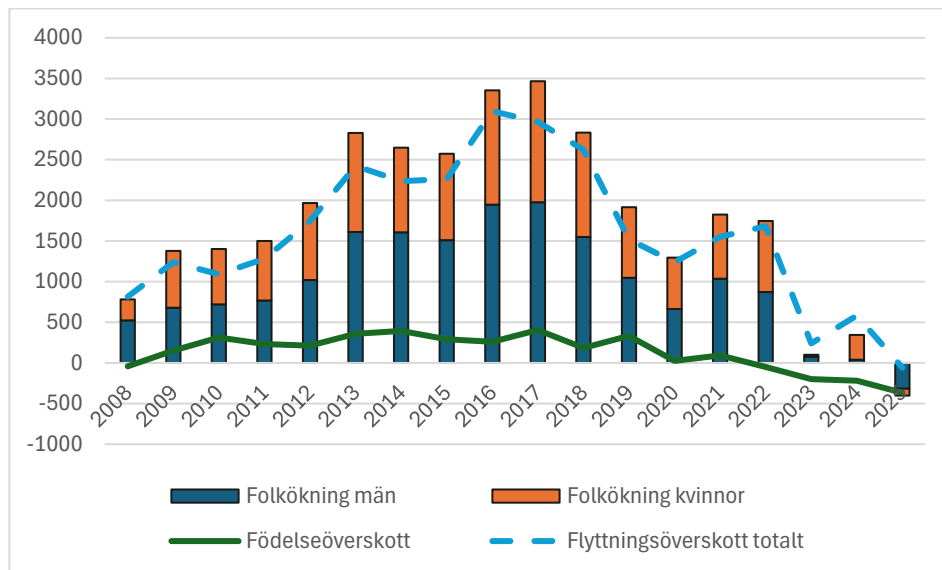
tillsammans. När Västerås växer samtidigt som de flesta mindre kommuner minskar förstärks den redan starka koncentrationen av befolkning till länets centralort, vilket i sin tur påverkar arbetsmarknad, serviceutbud och regional planering i hela Västmanlands län.

Det mest framträdande draget i länet är att endast en kommun växer, Västerås. Med en ökning på 606 personer, motsvarande 0,4 procent, sticker Västerås ut som länets enda demografiska motor. Västerås har både ett positivt födelseöverskott och ett starkt flyttningsöverskott, vilket tyder på att Västerås fortsätter att attrahera både unga vuxna och familjer, samtidigt som den behåller en relativt ung befolkning. Detta förstärker den redan pågående urbaniseringen inom länet, där Västerås fungerar som navet för arbetsmarknad, utbildning och service.

I kontrast till Västerås minskar samtliga övriga kommuner i befolkning, men av olika skäl och i varierande omfattning. De största procentuella minskningarna återfinns i Norberg, Kungsör, Fagersta, Surahammar och Sala, där befolkningen sjunker med mellan 1,1 och 1,9 procent. Dessa kommuner har det gemensamt att både födelseöverskottet och flyttnettot är negativt. Det innebär att de inte bara har en åldrande befolkning med få födslar, utan också att fler flyttar därifrån än till. Kombinationen gör minskningen svår att vända, eftersom utflyttningen ofta består av yngre personer, vilket ytterligare försvagar framtida födelsetal.

En annan grupp kommuner, Skinnskatteberg, Arboga, Köping och Hallstahammar, minskar också i befolkning, men betydligt mer måttligt. Här är det negativa födelseöverskottet fortfarande tydligt, men flyttnettot är nära noll eller till och med svagt positivt. Det innebär att dessa kommuner lyckas attrahera eller behålla invånare i viss utsträckning, men att det inte räcker för att kompensera för den demografiska obalansen mellan födda och döda. De befinner sig därmed i ett slags mellanskikt. Inte lika utsatta som de kommuner som tappar både genom födslar och flyttar, men inte heller i närheten av Västerås utvecklingskraft.

Sammantaget visar utvecklingen att Västmanlands län står inför en tydlig demografisk utmaning där en åldrande befolkning och låga födelsetal är den största bromsklossen. Flyttmönstren förstärker dessutom urbaniseringen, där Västerås fortsätter att växa medan de mindre kommunerna tappar invånare. Länet utvecklas därmed svagare än riket som helhet och riskerar att tappa relativ betydelse om trenden fortsätter.



Figur 1: Befolkningsförändring Västmanlands län år 2008–2026 Källa: SCB 2026

Låga födseltal

Födelsetalen i Västmanlands län visar en tydlig och långsiktig nedgång som påverkar samtliga kommuner utom Västerås. I nästan hela länet föds det betydligt färre barn än vad som skulle krävas för att upprätthålla befolkningsnivån, och i flera kommuner är antalet födselar så lågt att det inte ens kommer i närheten av att ersätta de som avlider. Detta gäller särskilt de mindre kommunerna, där befolkningen redan är äldre och där antalet kvinnor i barnafödande ålder har minskat under lång tid. I kommuner som Norberg, Fagersta och Sala är födelsetalen så låga att de i praktiken utgör den enskilt största orsaken till att befolkningen krymper. Den demografiska strukturen förstärker dessutom utvecklingen. När en stor del av befolkningen befinner sig i högre åldrar ökar antalet dödsfall samtidigt som antalet födselar fortsätter att sjunka.

Västerås kommun är det enda undantaget i länet. Där är befolkningen yngre, och det föds fler barn än i övriga kommuner, vilket gör att Västerås fortfarande uppvisar ett positivt födelseöverskott. Det innebär att Västerås inte bara har fler födselar i absoluta tal, utan också en mer gynnsam åldersstruktur som skapar bättre förutsättningar för stabila födelsetal över tid. Sammantaget innebär detta att länets framtida befolkningsutveckling i hög grad kommer att bero på hur födelsetalen utvecklas i just Västerås, eftersom övriga kommuner inte längre har en åldersfördelning som kan bära upp en naturlig befolkningstillväxt.

Flyttmönster

Flyttningsrörelserna i Västmanlands län under 2025 visar tydligt hur olika kommuner har olika förmåga att attrahera eller behålla invånare. Västerås kommun utmärker sig som den klart starkaste inflyttningskommunen, med ett flyttningsöverskott på 397 personer. Det gör kommunen till länets främsta magnet för nya invånare och den enda kommun där flyttnettot i sig är tillräckligt stort för att skapa en tydlig befolkningstillväxt. Även kommunerna Skinnskatteberg och Arboga uppvisar positiva flyttnetton, om än i betydligt mindre skala. I dessa kommuner bidrar inflyttningen till att dämpa den totala befolkningsminskningen och visar att det finns en viss attraktionskraft trots små befolkningsunderlag.

I flera andra kommuner är flyttningsnettot däremot negativt, och i vissa fall kraftigt så. Sala, Kungsör, Fagersta och Surahammar hör till de kommuner som tappat flest invånare genom flyttningar, med underskott som varierar mellan -81 och -153 personer. Dessa siffror visar att fler väljer att lämna kommunerna än att bosätta sig där, vilket på sikt påverkar både arbetsmarknad och lokal utveckling. Norberg och Köpings kommun har också negativa flyttnetton, men i Norbergs fall är minskningen särskilt märkbar i relation till kommunens storlek. Hallstahammar ligger nära balans med ett flyttningsnetto på +1, vilket innebär att inflyttning och utflyttning i stort sett tar ut varandra.

Sammantaget visar flyttningsmönstren att länet präglas av en tydlig koncentration mot Västerås kommun, som inte bara växer genom inflyttning utan också fungerar som ett regionalt centrum dit många inom länet söker sig. De mindre kommunerna har svårare att konkurrera om invånare, och flera av dem upplever en kontinuerlig utflyttning som förstärker skillnaderna i befolkningsstorlek och utvecklingskraft inom länet.

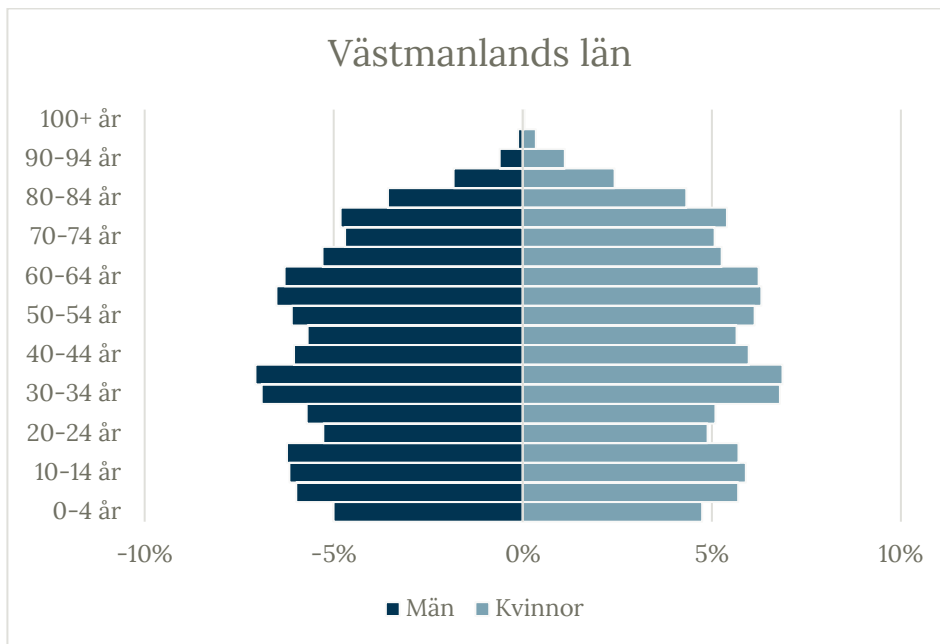
Tabell 1: Västmanlands läns befolkning, januari 2026. Källa: SCB 2026

	Folkmän gd	Folkökni ng	Förändri ng %	Födelse- överskott	Flyttnings- överskott
Skinnskatteberg	4 234	-22	-0,5%	-46	25
Surahammar	9 733	-112	-1,2%	-35	-81
Kungsör	8 550	-144	-1,7%	-26	-118
Hallstahammar	16 600	-53	-0,3%	-56	1
Norberg	5 351	-101	-1,9%	-54	-52
Västerås	161 240	606	0,4%	190	397
Sala	22 600	-243	-1,1%	-93	-153
Fagersta	12 915	-157	-1,2%	-73	-83
Köping	25 610	-119	-0,5%	-120	-9
Arboga	13 929	-51	-0,4%	-67	15
Länet	280 756	-402	-0,1%	-367	-58
Riket	10 605 529	17 819	0,2%	5 279	11 951

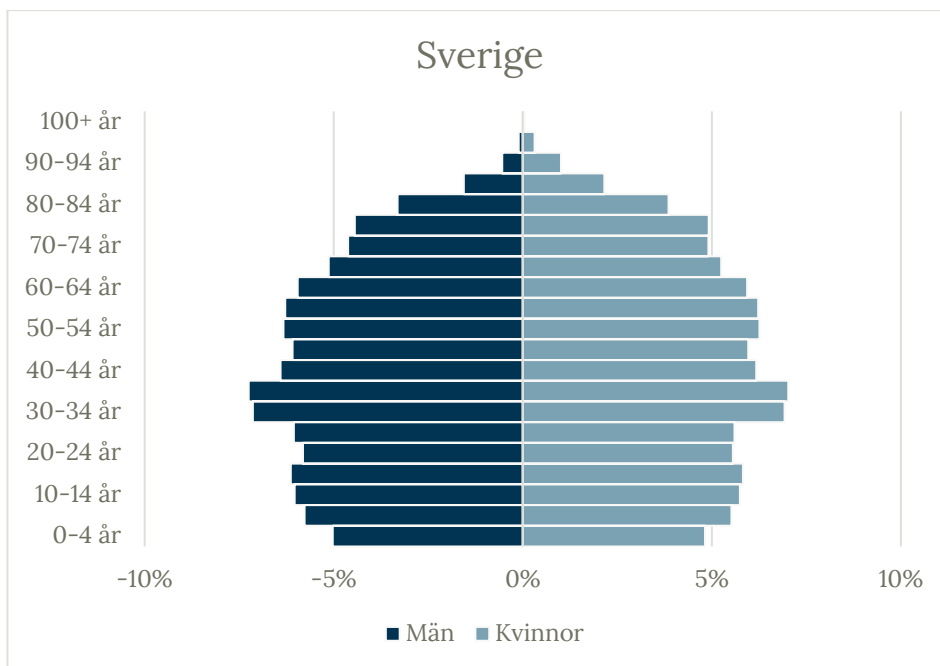
Befolkningsstruktur

Befolkningsutvecklingen i Västmanlands län följer i stora drag samma mönster som i riket som helhet. En jämförelse med Sveriges åldersfördelning visar dock att länet har en lägre andel invånare under 50 år, särskilt i åldersgruppen 30–44 år där skillnaden är som störst. Samtidigt har Västmanlands län en högre andel av befolkningen som är 50 år eller äldre. Det gäller framför allt fyrtiotalistgenerationen, som utgör en större andel av länets befolkning än av rikets.

Sett till befolkningsstrukturen i Västmanlands län utgör personer i åldrarna 20–65 år 55 procent av den totala befolkningen. Fördelningen utanför detta spann är relativt jämn. 23 procent av invånarna är yngre än 20 år, medan 22 procent är äldre än 65 år. Sammantaget innebär det att länet har en något större andel äldre och en något mindre andel yngre jämfört med riket.



Figur 2: Åldersfördelning i Västmanlands län 2025. Källa: SCB 2026



Figur 3: Åldersfördelning i Sverige 2025. Källa: SCB 2026

Försörjningskvot¹

Statistiska centralbyråns (SCB) befolkningsstatistik visar att andelen invånare i åldern 20–64 år fortsatt är lägre i Västmanlands län än i riket som helhet. Den andel av länets befolkning som kan antas vara i arbetsför ålder, definierat som åldrarna 20 till 64, uppgick 2025 till 54,8 procent. Att jämföra med rikets 56,5 procent. Samtidigt har andelen invånare som är äldre än 65 år ökat med 0,2 procentenheter och utgör nu 22,3 procent av västmanlänningarna.

Att andelen västmanlänningar i åldrarna 20–64 minskar innebär att den demografiska försörjningskvoten i länet ökar. Länets försörjningskvot uppgår nu i 82,5, vilket är 0,1 högre än 2024 och 0,2 högre än 2023. Sett till de senaste tio åren har länets försörjningskvot ökat med 3,4, vilket är något mer än riket i stort, där ökningen uppgår i 3,1.

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. $f = ((X+Y) / Z) * 100$. Räknat 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.

¹ Då olika delar av statistiken nedan är hämtad från olika delar av SCBs statistikdatabas kan värdena i tabellerna skilja sig något åt.

Tabell 2: Försörjningskvot 2015, 2024 och 2025. Källa: SCB 2026

	2015	2024	2025	Förändring 2015–2025	Förändring 2024–2025
Skinnskatteberg	90,8	99,3	97,1	6,3	-2,2
Surahammar	88,1	95,4	94,6	6,5	-0,8
Kungsör	87,8	92	93,9	6,1	1,9
Hallstahammar	86,3	90,1	90	3,7	-0,1
Norberg	86,5	99,9	100,1	13,6	0,2
Västerås	74	75,4	75,4	1,4	0
Sala	84,3	94,2	95	10,7	0,8
Fagersta	85,4	93,3	93,5	8,1	0,2
Köping	83	90,1	90	7	-0,1
Arboga	87,6	92,6	92,3	4,7	-0,3
Länet	79,1	82,4	82,5	3,4	0,1
Riket	73,9	77,1	77	3,1	-0,1

Den kommun i länet som har högst försörjningskvot är fortsatt Norbergs kommun. Norberg är nu den första kommunen i länet där försörjningskvoten uppgår till 100. Andelen personer i kommunen som är i förvärvsarbetande ålder är nu alltså den samma som andelen som inte är det.

Den kommun som har den största höjningen av försörjningskvoten det gångna året är Kungsörs kommun. Där ökade kvoten med 1,9, från 92 till 93,9. Även Sala och Fagersta kommun såg en viss ökning av försörjningskvoten under det gångna året. De senaste tio åren är det dock Norbergs kommun som haft den kraftigaste ökningen med 13,6

I Skinnskattebergs kommun, som är den kommun i länet med näst högst försörjningskvot efter Norberg, har däremot försörjningskvoten gått ner med 2,2 det senaste året. Denna minskning kan dock härledas till att andelen barn och unga har gått ner något. Samtidigt har andelen som är mellan 20–64 samt 65+ ökat något. Utöver Skinnskatteberg sjönk försörjningskvoten något i fyra av länets kommuner. Efter Skinnskatteberg sjönk kvoten mest i Surahammars kommun. Där den sjönk med 0,8. Även Hallstahammar, Köping och Arboga kommun såg en viss nedgång i försörjningskvoten under 2025.

Västerås kommuns försörjningskvot är oförändrad jämfört med föregående. Med en försörjningskvot på 75,4 är det enbart Västerås kommun som har en lägre kvot än genomsnittet för riket. Västerås är också den kommun i länet som haft lägst höjning av kvoten de senaste tio åren, med en ökning på 1,4.

De senaste tio åren har försörjningskvoten stigit i samtliga länets kommuner. Oavsett om det rör sig om en stor eller en liten förändring är en gemensam nämnare för samtliga kommuner att andelen av befolkningen som är under 19 år har minskat medan andelen som är över 64 år har ökat.

Tabell 3: Försörjningskvot 2025. Källa: SCB 2026

	0–19 år	20–64 år	65+	Försörjningskvot
Skinnskatteberg	777	2144	1308	97,1
Surahammar	2218	4997	2512	94,6
Kungsör	1978	4411	2164	93,9
Hallstahammar	3890	8731	3980	90
Norberg	1098	2677	1573	100,1
Västerås	37 331	91 914	31 994	75,4
Sala	5023	11 588	5992	95
Fagersta	2973	6679	3266	93,5
Köping	5646	13 472	6483	90
Arboga	2879	7242	3811	92,3
Länet	63 813	153 858	63 081	82,5
Riket	2 379 756	5 990 232	2 235 546	77

Med utgångspunkt i SCB:s befolkningsprognos för de nästkommande 45 åren kommer försörjningskvoten för länets kommuner fortsätta att stiga. Den höjda försörjningskvoten 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.

Pendling

Uppgifterna om pendling är hämtade från SCB:s sysselsättningsstatistik vilket medför att det finns en eftersläpning jämfört med befolkningsstatistiken. De senast tillgängliga uppgifterna rörande sysselsättningsstatistik är från 2024.

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.

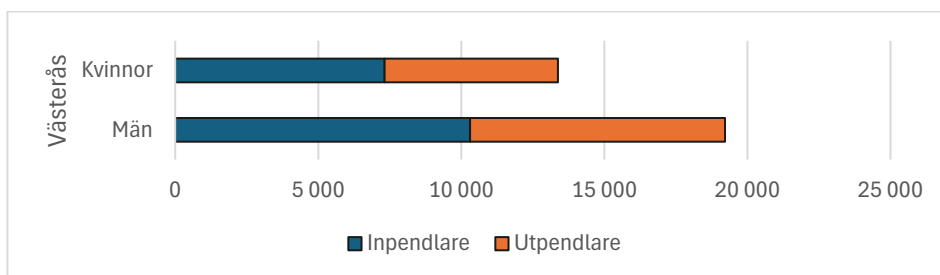
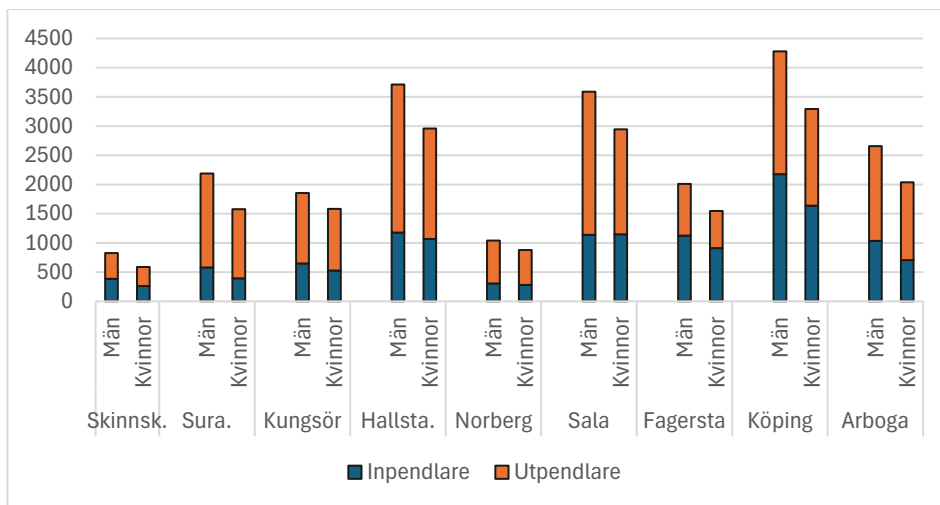
Den huvudsakliga populationen i BAS årsregister avser åldern 15 till 74 år medan den i RAMS är 16 till 74 år.

Pendling per kommun²

Sju av Västmanlands läns tio kommuner har fler som pendlade från kommunerna än till kommunerna. Undantaget är kommunerna Västerås, Fagersta och Köping dit fler pendlade in än ut för arbete.

De vanligaste pendlingsorterna för personer som bor i Västerås kommun är Sala, Eskilstuna, Enköping och Köping. För Arboga är Köping, Örebro, Kungsör och Eskilstuna de orter som flest pendlar från, medan Norbergs främsta pendlingsströmmar kommer från Fagersta och Avesta. I Västerås, Fagersta och Köping är andelen som både bor och arbetar i kommunen högre än andelen som pendlar in eller ut. När det gäller utpendling från länets kommuner går resorna, utöver pendlingen inom länet, framför allt till Eskilstuna, Stockholm, Solna och Örebro.

Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. De som arbetspendlar till Västmanland 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.



² Då antalet personer som pendlar till och från Västerås kommun är så pass mycket större än övriga kommuner presenteras Västerås i ett eget diagram.

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 publiceras i juni.

I årets enkät har åtta av Västmanlands läns tio kommuner inkommit med svar. Sala och Skinnskattebergs kommun har båda meddelat att de inte haft möjlighet att svara på bostadsmarknadsenkäten denna gång.

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 bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

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

Bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse

För tredje året fick kommunerna i årets enkät besvara frågor om hur de bedömer det generella bostadsmarknadsläget utifrån hur väl invånarnas behov av bostäder tillgodoses. I årets undersökning används en sexgradig skala (tidigare femgradig), där 1 motsvarar i låg grad tillfredsställt och 6 i hög grad tillfredsställt.

Samtliga kommuner som lämnat ett giltigt svar placerar sig på nivå tre eller fyra på den sexgradiga skalan, med undantag för Fagersta kommun som uppger det högsta möjliga värdet, vilket innebär att bostadsbehovet där bedöms vara i mycket hög grad tillfredsställt. Ingen kommun anger att behovstillfredsställelsen har minskat jämfört med föregående år. Det genomsnittliga värdet för 2025, beräknat utifrån de kommuner som lämnat svar, uppgår till 3,7. Sammantaget indikerar kommunernas bedömningar att bostadsbehovet i länet över lag är bättre tillgodosett 2025 än under föregående år.

När kommunerna fick frågan i 2024 års enkät bedömde Köpings kommun som enda kommun i länet att de befann sig på en fyra, medan sju kommuner angav en trea i behovstillfredsställelse. I 2024 års mätning uppgav Surahammars kommun att de befann sig på en tvåa på den då femgradiga skalan. I årets bedömning, som nu görs på en sexgradig skala, anger Surahammar att behovet i högre grad kan tillfredsställas och att de nu befinner sig på en trea.

Sammantaget visar alltså årets bedömningar att kommunerna upplever ett något mer tillfredsställt bostadsbehov än tidigare. Hur kommunerna arbetar med att analysera och följa upp dessa behov varierar dock.

Tabell 4: Kommunens bedömning av det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna Källa: BME 2026

Bostadsbehovet i kommunen är... 1 - [i låg grad tillfredsställt] 6 - [i hög grad tillfredsställt]	
Skinnskatteberg	-
Surahammar	3
Kungsör	3
Hallstahammar	3
Norberg	3
Västerås	4
Sala	-
Fagersta	6
Köping	4
Arboga	4

När det gäller användningen av mått eller underlag för behovsbaserad bostadsbrist i planeringen för bostadsförsörjning uppgår i år tre kommuner att de arbetar med detta. Det är en kommun fler än föregående år och två fler än för två år sedan. Den kommun som tillkommit i gruppen är Fagersta, som tidigare uppgett att de inte använde några mått.

Likt tidigare år anger Hallstahammars kommun att de utgår från en kombination av boendeekonomiska faktorer och trångboddhet vid bedömningen av behovsbaserad bostadsbrist. Västerås kommun gör samma bedömning, men har i år utökat antalet parametrar. Förutom boendeekonomi och trångboddhet inkluderar de nu även flyttfrekvens, hemmaboende vuxna barn samt återkommande problem. De tar dessutom hänsyn till demografiska förutsättningar och olika målgruppers specifika behov. Västerås använder även Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist.

Fagersta kommun baserar sin bedömning på vakanser hos hyresvärdar samt prisutvecklingen på andra boendeformer när de beräknar behovsbaserad bostadsbrist i planeringen.

Fortsatt balans (och överskott) i tillgången på bostäder

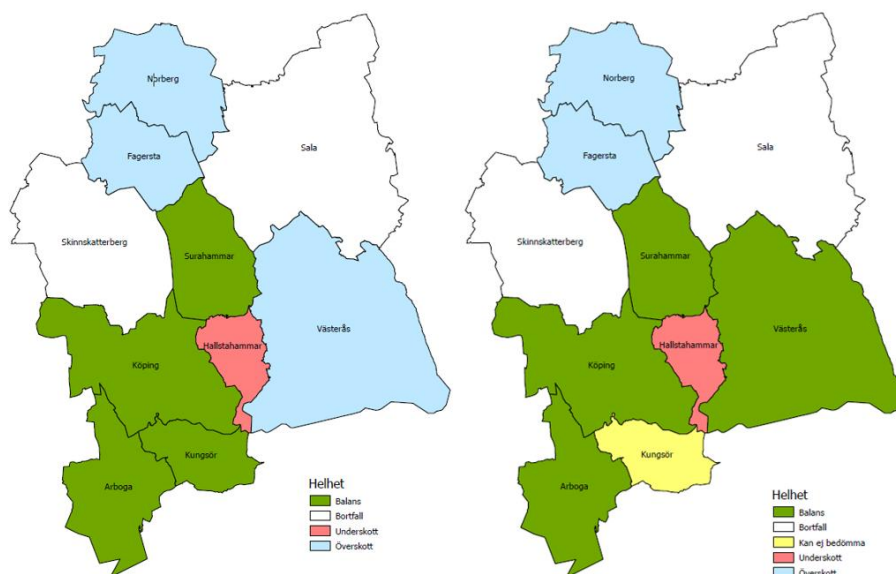
De senaste årens trend, att allt fler kommuner i länet upplever balans, eller till och med överskott, på bostadsmarknaden håller i sig även i årets enkät. Av åtta svarande kommuner anger endast Hallstahammar att de ser ett fortsatt underskott.

Den balans kommunerna upplever kan i många fall kopplas mer till ett minskande befolkningsunderlag än till ett ökat bostadsbyggande. I flera kommuner har inflyttningen avtagit samtidigt som utflyttningen ökat, vilket leder till att efterfrågan på bostäder sjunker. Detta skapar en upplevd balans, trots att nyproduktionen av bostäder varit begränsad. Den stabilitet som kommunerna beskriver speglar därför i hög grad demografiska förändringar snarare än att bostadsutbudet faktiskt anpassats genom byggnation.

Detta blir tydligt även när årets enkätsvar jämförs med de som lämnades föregående år. Förändringarna jämfört med föregående år är marginella. Endast Surahammars kommun uppger att deras bedömning av bostadsmarknadens situation har förändrats sedan i fjol. Efter ett par år med upplevt underskott på bostäder anser kommunen nu åter att det råder balans. Denna förändring verkar dock i första hand bero på en minskande befolkning snarare än på ett ökat bostadsbyggande. Trots att några nya bostäder tillkommit under senare år överstiger befolkningsminskningen antalet nyproducerade bostäder.

Tabell 5: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden som helhet. Källa: BME 2020, 2025 och 2026

	2020	2025	2026	...om tre år
Skinnskatteberg	Balans	Balans	Bortfall	Bortfall
Surahammar	Balans	Underskott	Balans	Balans
Kungsör	Underskott	Balans	Balans	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Västerås	Underskott	Överskott	Överskott	Balans
Sala	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Köping	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Balans	Balans

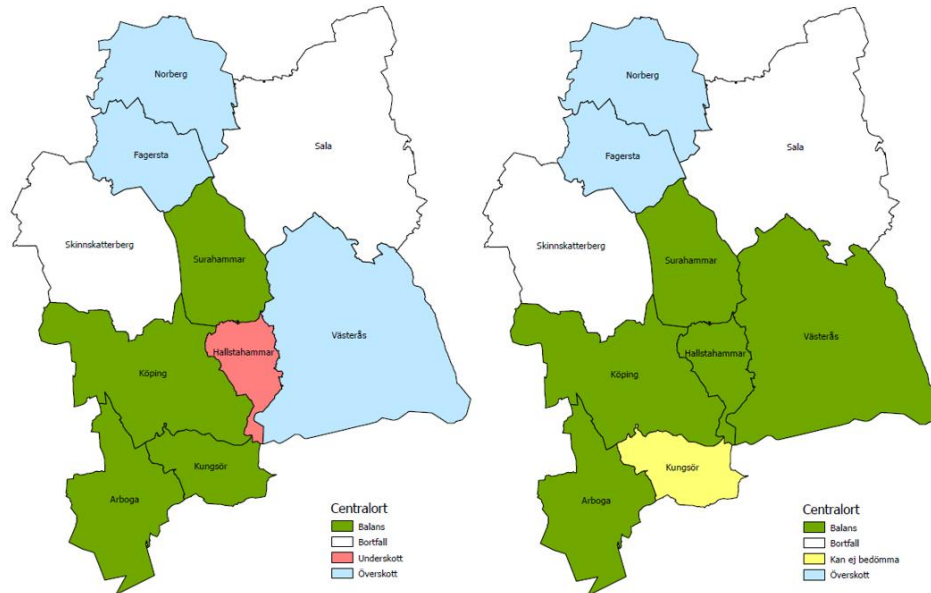


Figur 4: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2026

Inte heller i prognosen framåt sker några större förändringar, vilket ligger i linje med den utveckling som kommunerna beskrivit under de senaste åren. Den trend som årets enkät bekräftar, att allt fler kommuner upplever balans eller till och med överskott på bostadsmarknaden, avspeglas även i deras bedömningar på tre års sikt. En majoritet av kommunerna ser att situationen då i stort kommer att påminna om dagens.

Utöver Kungälv kommun, som uppger att de inte kan bedöma läget om tre år, är den enda förändringen att Västerås kommun bedömer att de kommer att återgå till balans på bostadsmarknaden. I övrigt är prognoserna stabila, vilket förstärker bilden av att det främst är demografiska förändringar, snarare än ett ökat bostadsbyggande, som påverkar marknadsläget.

Läget i centralorterna



Figur 5: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens centralort idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2026

Situationen på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter fortsätter att ligga i linje med hur kommunerna bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. Sambandet mellan centralorten och kommunen är stabilt och följer samma mönster som tidigare år. I årets enkät gör alla kommuner samma bedömning för centralorten som för kommunen i sin helhet.

Trenden från tidigare år håller i sig även i centralorterna. Allt fler kommuner bedömer att bostadsmarknaden präglas av balans eller överskott. I årets enkät uppger nu även Surahammar att de har balans på bostäder i centralorten, vilket innebär att endast Hallstahammar fortfarande bedömer att det råder underskott. Sammantaget visar resultaten att en tydlig majoritet av kommunerna ser en stabil eller positiv situation på bostadsmarknaden i sina centralorter.

De tre kommunerna Norberg, Västerås och Fagersta bedömer, liksom förra året, att de har ett överskott på bostäder i centralorten. Även om bedömningarna är oförändrade jämfört med fjolåret behöver man inte gå längre tillbaka än till 2024 för att se att både Norberg och Västerås då uppgav underskott. Utvecklingen de senaste åren visar därmed på en tydlig förskjutning mot en mer positiv situation i flera av länets centralorter.

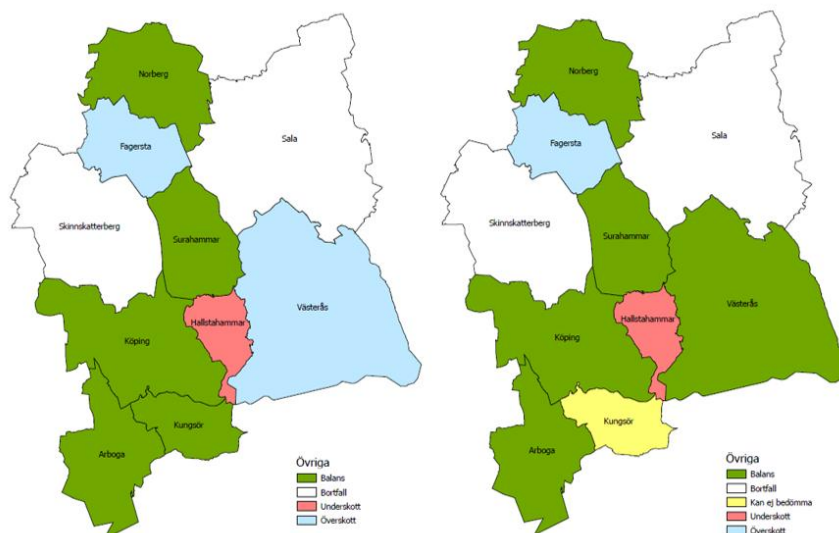
När kommunerna blickar tre år framåt ser trenden ut att bestå. Ingen kommun bedömer att det kommer råda underskott på bostäder i centralorten inom denna period. Norberg och Fagersta räknar med överskott, samma bedömning som i nuläget. Den förändring som sker är att två kommuner bedömer att de rör sig mot balans, Hallstahammar från

underskott och Västerås från överskott. Kungsörs kommun uppger att de i nuläget inte kan göra någon bedömning. Sammantaget pekar även de framåtblickande bedömningarna mot en fortsatt stabil eller positiv utveckling på bostadsmarknaden i länets centralorter.

Tabell 6: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, centralorten. Källa: BME 2020, 2025 och 2026

	2020	2025	2026	...om tre år
Skinnskatteberg	Underskott	Balans	Bortfall	Bortfall
Surahammar	Balans	Underskott	Balans	Balans
Kungsör	Underskott	Balans	Balans	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Norberg	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Västerås	Underskott	Överskott	Överskott	Balans
Sala	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Köping	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arboga	Underskott	Balans	Balans	Balans

Läget i kommunernas övriga delar



Figur 6: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar idag (tv) och om tre år (th). Källa: BME 2026

Bostadsmarknadsläget i kommunernas övriga delar, det vill säga utanför centralorterna, uppvisar i årets enkät en stabilitet som inte varit lika tydlig tidigare år. Historiskt har kommunernas bedömningar för dessa områden varierat mer över tid än motsvarande bedömningar för kommunen som helhet och för centralorterna. Årets resultat visar dock att denna variation nu tycks ha planat ut. Ingen kommun uppger att deras bedömning förändrats sedan föregående år, vilket förstärker bilden av ett mer stabilt marknadsläge även i de mindre tätorterna och landsbygdsområdena.

Fem kommuner, Surahammar, Kungsör, Norberg, Köping och Arboga, bedömer att bostadsmarknaden i de övriga delarna av kommunen präglas av balans. Detta innebär att utbud och efterfrågan i stort sett motsvarar varandra, även om denna balans i flera fall sannolikt påverkas av samma demografiska utveckling som präglar kommunerna i stort, med minskande befolkning och dämpad efterfrågan som följd.

Två kommuner, Västerås och Fagersta, uppger att de har ett överskott på bostäder i de övriga delarna av kommunen. Detta ligger i linje med den utveckling som noterats i flera av länets centralorter och helhetsbedömningar, där överskott blivit allt vanligare i takt med att inflyttningen minskat och utflyttningen ökat. Hallstahammar kommun är den enda som fortsatt bedömer att det råder underskott på bostäder utanför centralorten, vilket gör dem till ett undantag i årets resultat.

Kommunernas treårsprognoser visar på en fortsatt stabil utveckling. De flesta kommuner bedömer att situationen i stort kommer att vara oförändrad om tre år. Den enda kommun som förutser en förändring är Västerås, som bedömer att dagens överskott i de övriga delarna av kommunen kommer att övergå i balans.

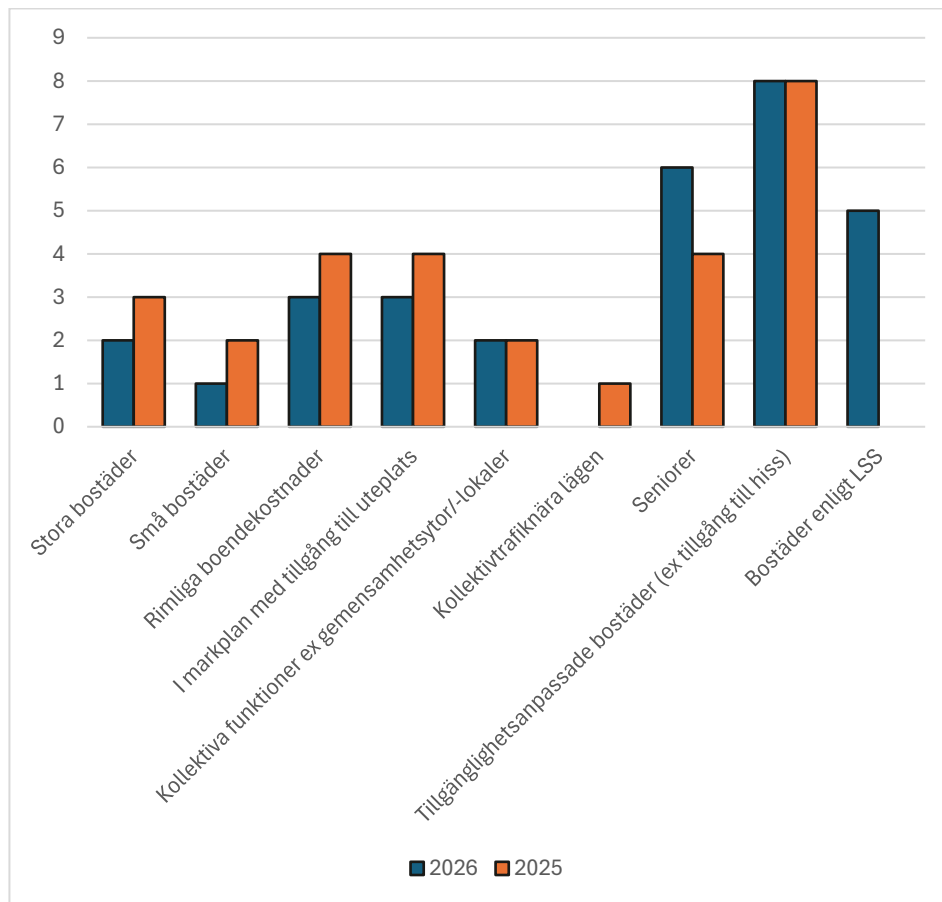
Tabell 7: Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden, kommunens övriga delar.
Källa: BME 2020, 2025 och 2026

	2020	2025	2026	...om tre år
Skinnskatteberg	Överskott	Balans	Bortfall	Bortfall
Surahammar	Balans	Balans	Balans	Balans
Kungsör	Balans	Balans	Balans	Vet ej
Hallstahammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Norberg	Balans	Balans	Balans	Balans
Västerås	Underskott	Överskott	Överskott	Balans
Sala	Underskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Underskott	Överskott	Överskott	Överskott
Köping	Balans	Balans	Balans	Balans
Arboga	Balans	Balans	Balans	Balans

Behovsbild

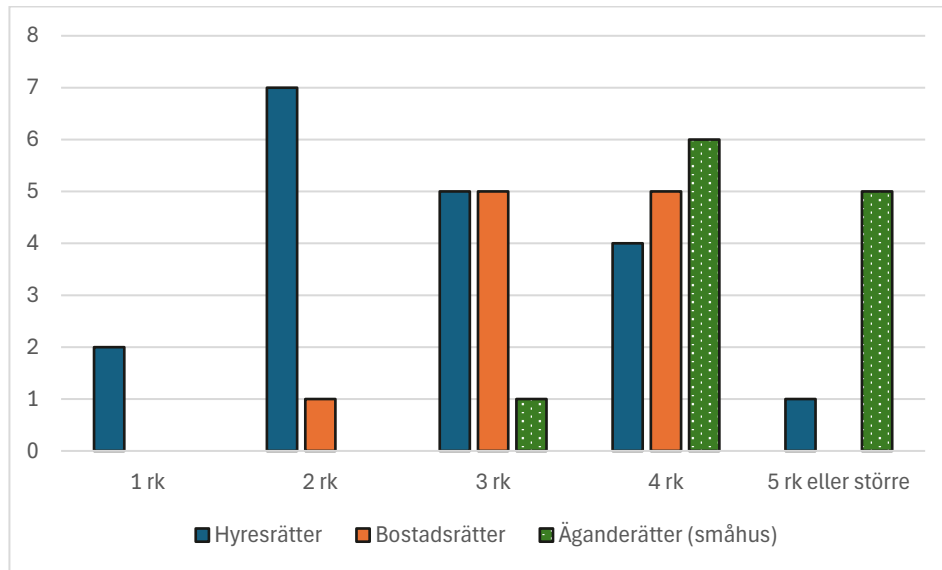
Tillgången på bostäder och hur bostadsbeståndet motsvarar efterfrågan och behov är avgörande för hur väl bostadsmarknaden fungerar. Även i årets enkät framgår att det främst råder brist på särskilt anpassade bostäder för både äldre och personer med olika funktionsvariationer, liksom bostäder i markplan. Dessa behov är återkommande och speglar en långsiktig trend.

Inga stora förändringar har skett i årets enkätsvar. De variationer som syns är små och kan i huvudsak kopplas till en lägre svarsfrekvens. Samtidigt märks en stabilisering jämfört med tidigare år, då svaren inte skiljer sig nämnvärt från föregående års resultat. Antalet kommuner som anger brist på små bostäder och bostäder med rimliga hyresnivåer ligger kvar på en liknande, relativt låg, nivå som tidigare, vilket ytterligare understryker att läget på bostadsmarknaden i stort är oförändrat.



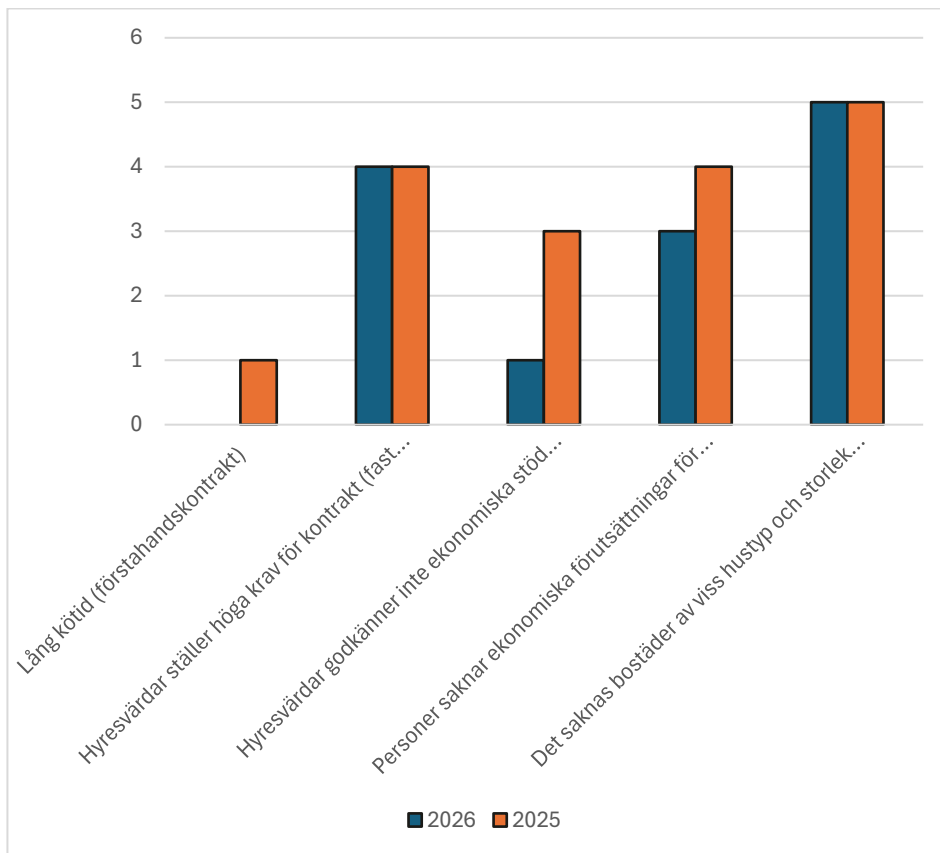
Figur 7: Vilken typ av bostäder råder det främst behov av i kommunen? Källa: BME 2026

Utöver detta framträder i årets enkät en tydligare obalans mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Underskottet på tvårumslägenheter som är hyresrätter har ökat, vilket pekar på en växande efterfrågan på mindre och mer prisöverkomliga hyresbostäder. Samtidigt syns en minskad brist på större lägenheter generellt, och särskilt när det gäller bostadsrätter. Bristen på större bostadsrätter om fem rum eller mer har helt försvunnit, vilket tyder på att utbudet nu bättre matchar efterfrågan i detta segment. Bristen på småhus ligger kvar på en stabil nivå, men visar en svag ökning jämfört med föregående år. För bostadsrätter i stort minskar bristen i samtliga storlekar utom för treor och fyror, där läget är oförändrat och efterfrågan fortsatt överstiger tillgången.



Figur 8: Upplåtelseformer och storlekar på lägenheter som kommunerna bedömer främst behöver tillkomma de kommande tre åren i kommunen. Källa: BME 2026

Det hinder flest kommuner fortsatt ser för att invånarnas bostadsbehov ska bli tillgodosedda är att det generellt saknas bostäder av viss hustyp och storlek utifrån de aktuella behoven. Detta svarsalternativ är fortfarande det mest frekvent angivna. Till skillnad från föregående år anger ingen kommun längre att långa kötider utgör ett hinder. Däremot kvarstår uppfattningen att många hyresvärdar ställer alltför höga krav på exempelvis fast anställning och referenser, även om färre kommuner än tidigare lyfter fram detta som ett problem. Även andelen kommuner som uppger att många privatpersoner saknar ekonomiska resurser att köpa sin egen bostad har minskat, vilket tyder på en något förbättrad situation i detta avseende, även om utmaningen fortfarande är närvarande.



Figur 9: Vilka hinder finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen? Källa: BME 2026

Bostäder för ungdomar och studenter

Bostäder för ungdomar

I årets bostadsmarknadsenkät uppger fyra kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar i åldrarna 19–25 år, två kommuner bedömer ett underskott och två kommuner anger ett överskott. Fördelningen mellan balans och obalans är därmed relativt oförändrad jämfört med föregående år, men bakom denna stabilitet finns flera tydliga förändringar i enskilda kommuners bedömningar.

Flera kommuner har ändrat sin uppfattning om läget på bostadsmarknaden för ungdomar sedan föregående års enkät. Köpings kommun, som tidigare bedömde ett överskott, anger i år att det råder underskott. Hallstahammars kommun gör, liksom förra året, bedömningen att det finns ett underskott. Kungsörs kommun har gått från att tidigare se ett överskott till att i år bedöma balans. Surahammars kommun och Västerås kommun, som båda uppgav underskott i förra årets enkät, bedömer nu att läget är i balans. Sammantaget innebär detta att även om antalet kommuner i respektive kategori är liknande som tidigare år, har flera kommuner gjort betydande förskjutningar i sina bedömningar.

Två kommuner anger särskilda orsaker till bristen på bostäder för ungdomar. En kommun lyfter ett generellt underskott på bostäder i kommunen, medan en annan framhåller att de bostäder som finns tillgängliga är för dyra för ungdomar. Detta ligger i linje med tidigare års resonemang, där ekonomiska hinder och brist på mindre bostäder ofta nämnts som centrala utmaningar.

Sju kommuner uppger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad, vilket innebär att ambitionsnivån i länet fortsatt är låg när det gäller riktade åtgärder för målgruppen. Detta är i stort sett oförändrat jämfört med föregående år, då endast två kommuner uppgav att de arbetade aktivt med frågan.

Endast Västerås kommun har särskilda ungdomsbostäder i länet, vilket även var fallet förra året. Bostads AB Mimer avsätter sedan tidigare omkring 50 ungdomslägenheter per år för personer mellan 18 och 27 år, främst ettor och tvåor i det ordinarie beståndet. Under året har dessutom vissa studentbostäder hyrts ut till ungdomar, totalt 53 lägenheter från Mimers bestånd och ytterligare 9 lägenheter från en annan fastighetsägare. Detta innebär att Västerås fortsatt är den enda kommun som erbjuder särskilt avsatta bostäder för ungdomar, samtidigt som andra kommuner inte redovisar några motsvarande insatser.

Bostäder för studenter

Begreppsdefinition, studenter

Bostäder för studenter

Notera 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 bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. Bostäder för elever på gymnasium ska inte räknas in.

Jämfört med föregående år har kommunernas bedömningar av studentbostadsmarknaden förändrats på flera sätt. Förra året uppgav Arboga att de hade balans på bostadsmarknaden för studenter, medan fyra kommuner, Skinnskatteberg, Västerås, Fagersta och Köping, bedömde att det fanns ett överskott. Övriga kommuner ansåg då att frågan inte var aktuell eftersom boendeformen saknades.

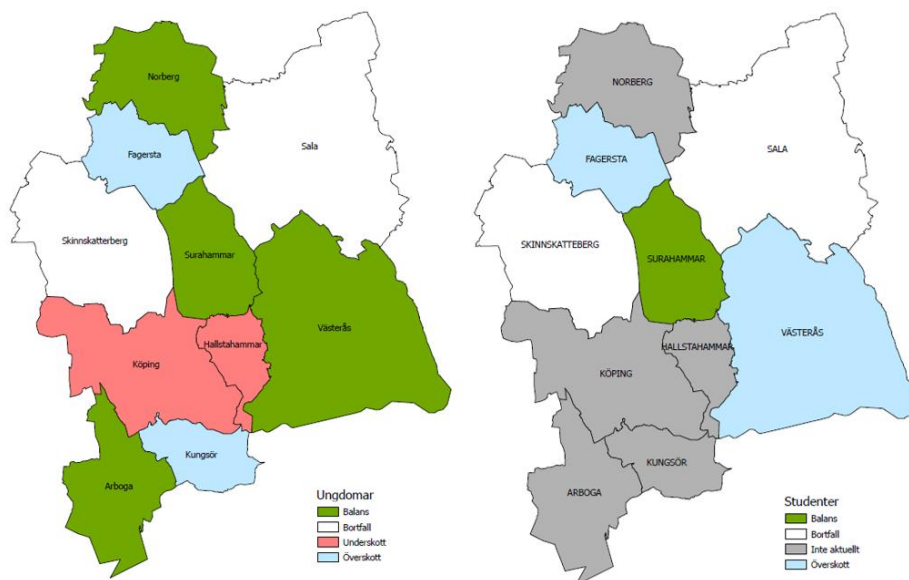
I årets enkät är det två kommuner, Västerås och Fagersta, som bedömer att det råder överskott på studentbostäder. Surahammar anger i år att de har balans, vilket innebär att de nu gör en bedömning av

studentbostadsmarknaden och anser att frågan är relevant i kommunen, till skillnad från föregående år.

De kommuner som i årets enkät uppger att frågan inte är aktuell är Kungsör, Hallstahammar, Norberg, Köping och Arboga. Det innebär att två av de kommuner som tidigare gjorde en bedömning, Köping och Arboga, nu anger att studentbostäder inte är en relevant boendeform i kommunen.

En annan förändring från föregående år är att endast Västerås kommun uppger att de har särskilda studentbostäder. De anger också att det funnits lediga studentlägenheter större delen av året, vilket ligger i linje med hur kommunen svarat både i årets enkät och under de senaste åren.

Sammantaget är det svårt att dra några slutsatser om utvecklingen. Kommunernas bedömningar varierar kraftigt från år till år, både när det gäller tillgången på studentbostäder och huruvida frågan över huvud taget anses relevant. Denna variation gör jämförelser över tid osäkra och pekar på att frågan kan behöva förtydligas i nästa års enkät för att ge mer stabila och jämförbara svar.



Figur 10: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar (tv). Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för studenter (th). Källa: BME 2026

Bostäder för nyanlända

Mellan kommunernas ansvar för bostäder till nyanlända och det särskilda uppdraget att ta emot anvisade nyanlända finns viktiga skillnader. Det generella bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla som bosätter sig i kommunen, medan anvisningar enligt bosättningslagen innebär ett tydligt åtagande att ordna boende för ett fastställt antal personer varje år. Tillsammans formar dessa två delar kommunernas samlade arbete med mottagande och etablering.

Bostäder för anvisade nyanlända

Hur många nyanlända 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 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 som länet ska ta emot på anvisning, uppgår 2026 till 215 personer. Det motsvarar 2,6 procent av det totala anvisade mottagandet i landet som helhet. Den största delen av dessa, 113, har en placering i Västerås kommun. Därefter är det Sala, Hallstahammars och Arboga kommun som tar emot flest anvisningar med mellan 15 och 24 personer. Övriga kommuner har mellan fyra och 14 anvisningar vardera.

Samtliga kommuner svarat att de tog emot anvisade nyanlända i enlighet med bosättningslagen det gångna året. Kommunernas generella bedömning vad gäller deras förutsättning att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända har för tredje året i rad stärkts. På en sjugradig skala har medelvärden för kommunernas självbedömda förmåga stigit från 4,5 2023 till 4,9 2024 vidare till 5,1 2025 och är nu uppe i 6,1. Länsstyrelsen i Västmanlands län gör därför bedömningen att länets kommuner generellt sett har relativt goda förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända.

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.

Ett återkommande hinder för att underlätta etableringen på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända är att kommunerna ofta har begränsad kunskap om denna grupp. Eftersom de bosätter sig på egen hand och inte anländer genom organiserade mottagningsformer saknas ofta en tydlig ingång till kommunen, vilket försvårar möjligheten att få en samlad bild av deras behov och situation.

Kommunernas bedömning av bostadstillgången för självbosatta nyanlända är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Sju kommuner uppger att det råder balans på bostadsmarknaden för denna grupp, och en kommun anger till och med ett överskott på relevanta bostäder. Sex av länets kommuner erbjuder någon form av bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända, och ytterligare en kommun uppger att de kan erbjuda stöd vid behov. Detta innebär en viss ökning jämfört med föregående år. Det stöd som erbjuds varierar mellan kommunerna men omfattar bland annat information om försäkringar och annan praktisk samhällsinformation, lotsande funktioner som hjälper nyanlända att hitta rätt insatser och kontakter samt stöd kopplat till SFI och samhällsorientering. En kommun uppger att inga självbosatta nyanlända har varit i kontakt med socialtjänsten under 2025.



Figur 11: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Källa: BME 2026

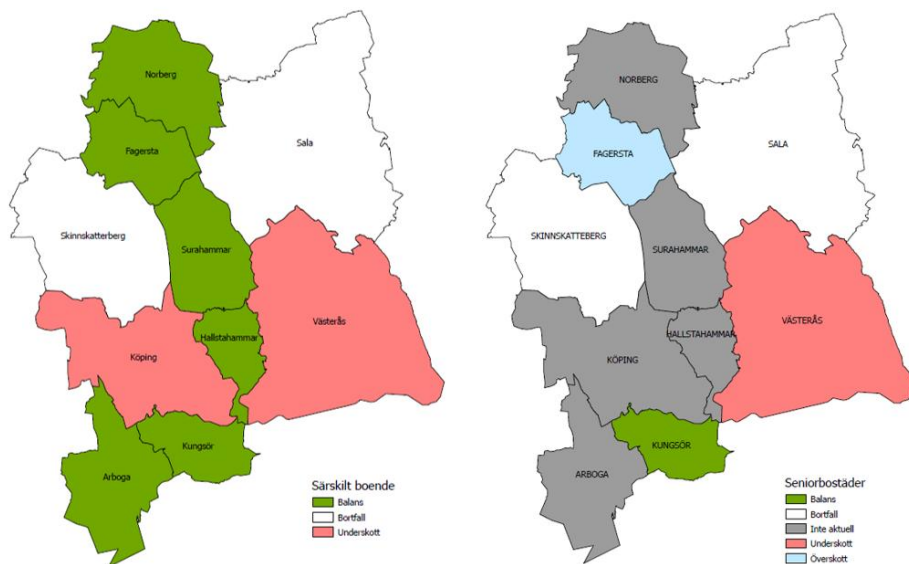
Bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning

Samtidigt som allt fler av länets kommuner ser att de har balans på bostadsmarknadens olika delar, såväl geografiskt som för olika grupper, uppger flera kommuner att de har ett underskott på vissa typer av bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.

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 12: Kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre samt seniorbostäder. Källa: BME 2026

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 boende 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 ingå.

Särskilda boendeformer och korttidsboenden för äldre

Enligt kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät finns det 2 797 bostäder i särskilda boendeformer i länet, vilket innebär en mindre ökning jämfört med föregående år. Sex kommuner uppger att de har balans i tillgången till särskilda boenden för äldre, nämligen Surahammar, Kungsör, Hallstahammar, Norberg, Fagersta och Arboga. Två kommuner bedömer att de har underskott, Västerås och Köping, vilket innebär en tydlig förändring eftersom båda dessa kommuner rapporterade balans för ett år sedan.

Västerås kommun beskriver att behovet har ökat i 2025 års prognos jämfört med prognosen för 2024 och att kommunen behöver analysera prognoser och statistik närmare. De lyfter att investeringar i nya lokaler krävs och att bristen på medarbetare är en central fråga eftersom det inte är tillräckligt att bygga fler boenden om bemanningen inte kan säkerställas. Köpings kommun uppger att byggnation av ett nytt trygghetsboende kan underlätta situationen men att behovet ändå väntas öka innan ett nytt äldreboende finns tillgängligt. Bland de åtgärder som nämns för att motverka underskott finns omställning av trygghetsboenden eller andra boendeformer till särskilt boende, planering eller projektering av nya boenden, utökade insatser inom hemtjänst eller förebyggande arbete för att möjliggöra ett ökat kvarboende samt fördjupad behovsanalys eller prognosarbete. Arboga har gått från underskott till balans, vilket markerar en positiv förändring jämfört med föregående år.

I tvåårsprognosen bedömer de tre kommunerna Hallstahammar, Norberg, Fagersta och Arboga att de kommer ha fortsatt balans, medan Surahammar, Västerås och Köpings kommun räknar med underskott. I femårsprognosen är det endast Hallstahammar och Norberg som bedömer att de kommer ha balans även på längre sikt. Surahammar, Västerås och Köping ser att de kommer fortsätta ha underskott, medan övriga kommuner inte kan avgöra hur situationen kommer att utvecklas.

Tabell 8: Bedömning av bostäder för äldre år 2024–2026. Källa: BME 2024–2026

	2024	2025	2026	...om 2 år	...om 5 år
Skinnskatteberg	Balans	Överskott	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Surahammar	Balans	Bortfall	Balans	Underskott	Underskott
Kungsör	Balans	Balans	Balans	Vet ej	Vet ej
Hallstahammar	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Norberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Västerås	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Sala	Bortfall	Bortfall	Bortfall	Bortfall	Bortfall
Fagersta	Balans	Balans	Balans	Balans	Vet ej

Köping	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Arboga	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Vet ej

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.

Jämfört med föregående år visar årets enkät att fler av länets kommuner nu uppger att de har trygghetsboenden. Surahammar, Hallstahammar, Norberg, Västerås, Fagersta och Köping anger att de har denna boendeform, medan Kungsör och Arboga fortsatt saknar trygghetsboenden trots att båda kommunerna bedömer att det finns ett behov.

När det gäller balansen mellan behov och tillgång uppger Hallstahammars och Fagersta kommun att deras befintliga bestånd av trygghetsbostäder motsvarar behovet. Surahammar, Norberg, Västerås och Köping rapporterar däremot underskott. I Köping pågår dock en större kapacitetsökning där cirka 45 nya platser beräknas stå klara innan sommaren 2027. I Norberg lyfts behovet av fler tillgängliga bostäder i kommunens lokalförsörjningsplan, vilket indikerar att frågan är uppmärksammas och föremål för planering.

Till skillnad från tidigare år har kommunerna generellt sett svårare att bedöma om behovet av trygghetsbostäder kommer vara täckt inom två respektive fem år. Endast Surahammar gör bedömningen att behovet kommer vara tillgodosett om fem år, medan övriga kommuner uttrycker osäkerhet kring utvecklingen.

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.

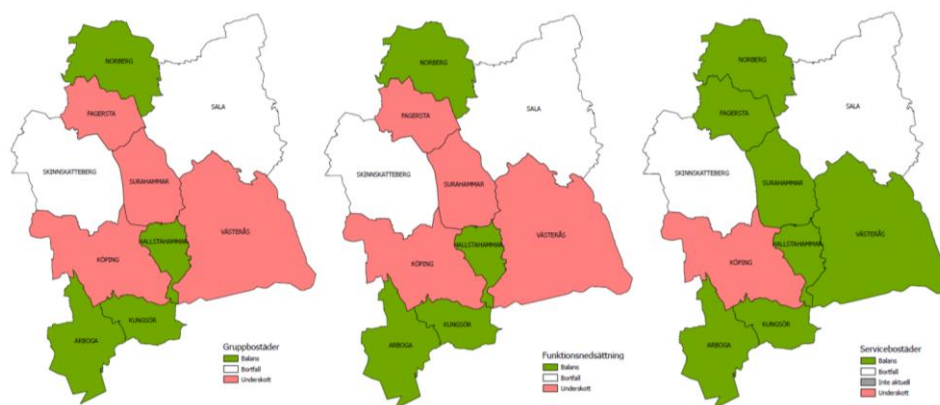
Inga större förändringar har skett vad gäller kommunernas bedömning av seniorbostäder sedan förra året. Tre kommuner svarar att de har seniorbostäder. Västerås kommun har fortsatt underskott medan Kungsörs kommun fortsatt ser en balans. Den förändring som skett i år är att Fagersta kommun gått från balans till överskott på seniorbostäder. Av de kommuner som inte har några seniorbostäder idag ser Norberg och Arboga att det finns ett behov av boendeformen i kommunen.

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 gruppbostad eller servicebostad.

Kommunerna arbetar aktivt med att bygga ut och anpassa LSS-boenden, men trots renoveringar, nyprojektering och försök att hyra in fler bostäder bedöms behovet inte vara täckt framöver. Många äldre gruppbostäder är i dåligt skick, och det är svårt att hitta tomter som både ger avskildhet och närhet till kollektivtrafik utan att skapa institutionsliknande miljöer. Slimmade organisationer och begränsade investeringsmöjligheter gör att utvecklingen går långsammare än behoven ökar.

Kommunerna Kungsör, Hallstahammar och Norberg uppger att de i dagsläget har balans i tillgången, medan Surahammar, Västerås, Fagersta, Köping och Arboga kommun bedömer underskott. I flera av dessa kommuner fylls nya boenden redan innan de står klara, vilket visar att kapaciteten inte räcker till. Även om vissa nya boenden är på väg att öppna kvarstår strukturella hinder som gör att bristen på platser sannolikt består.



Figur 13: Kommunernas bedömning av utbudet av gruppbostäder (tv), bostäder för personer med funktionsnedsättning (c) och servicebostäder (th). Källa: BME 2026

Gruppboetäder

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

Inga direkta förändringar har skett vad gäller antalet gruppboetäder i Västmanland det senaste året. Totalt sett finns det omkring 470–500 lägenheter i gruppboetäder i kommunal regi i länet. Utöver dessa finns ett 20-tal lägenheter inom kommunerna men som drivs av privata vårdgivare. Vad gäller behovsuppfyllelsen svarar tre kommuner att de har ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet. Vilket innebär en ökning med en kommun mot föregående år.

Kommunerna ser samtidigt att behovet av gruppboetäder fortsätter att öka. De boende blir allt äldre och bor kvar i sina bostäder även när omsorgsbehoven växer. Detta ställer nya krav på tillgänglighetsanpassningar av befintliga bostäder, samtidigt som behovet av att bygga fler gruppboetäder ökar.

Serviceboetäder

Serviceboetäder 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 hen behöver. I en bostad med särskild service ingår omvårdnad.

Sju av åtta kommuner uppger att de har balans mellan tillgång och behov av serviceboetäder, vilket är tre fler än föregående år. Endast en kommun, Köping, rapporterar underskott. Samtidigt har det totala antalet serviceboetäder minskat med närmare 50 jämfört med föregående år. En del av minskningen kan förklaras av att Arboga kommun inte redovisar antal bostäder i årets enkät, men den största förändringen återfinns i Västerås kommun där antalet minskat med drygt 70 bostäder.

Flera kommuner beskriver ökande utmaningar kopplade till både brandskydd och tillgänglighet i befintliga serviceboetäder. Det gäller bland annat krav på verksamhetsklassning, boendes utrymningsförmåga över tid och svårigheter att säkerställa tillräckligt brandskydd i integrerade bostäder. I vissa fall är trapphus smala och saknar hiss, vilket gör att bostäderna inte är tillgängliga för målgruppen. Kommunerna lyfter att utbudet av lägenheter med hiss är begränsat, vilket försvårar möjligheten att erbjuda en servicebostad som motsvarar individens behov. Även om det finns lediga serviceboetäder kan det därför vara svårt att matcha enskilda personer med rätt bostad. I vissa fall har kommuner behövt köpa platser i andra kommuner för att tillgodose behovet.

Särskilt anpassad bostad

Boendeformen 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.

Tidigare års enkätsvar visar att det vanligtvis handlar om ett mycket begränsat antal bostäder i de kommuner som erbjuder denna boendeform. Det gör också att det varierar från år till år vilka kommuner som uppger att de har sådana bostäder.

I årets enkät är det endast Köpings och Arboga kommun som anger att de erbjuder boendeformen. Även om Köping tidigare år rapporterat att de haft denna boendeform, uppgav varken Köping eller Arboga att de hade den för ett år sedan.

Köping uppger i årets enkät att de har fyra bostäder av denna typ, men att behovet är större och att det råder underskott på platser i förhållande till efterfrågan. Arboga anger att tillgång och behov är i balans, men lämnar inga ytterligare uppgifter om hur deras nuvarande bestånd ser ut.

Föregående år var det endast Västerås som uppgav att de hade denna boendeform. De betonade då att det rörde sig om två lägenheter som var kvar sedan tidigare insatser. Dessa tycks nu ha avvecklats.

Förändringar i bostadsbeståndet

Boverkets beräkningar av det regionala byggbehovet 2024–2033

Att följa utvecklingen av bostadsbehovet är centralt för att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Även om bostadsbyggandet i hög grad styrs av marknadens förutsättningar snarare än av demografiskt beräknade behov, är det viktigt att ha en samlad bild av hur behovet utvecklas över tid. Om den framtida befolkningens bostadsbehov inte tillgodoses riskerar det att få negativa konsekvenser för både individer och samhälle, bland annat genom minskad arbetskraftsrörlighet, ökad trångboddhet och svårigheter för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

Enligt Boverkets beräkningar för bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2025–2034 bedöms behovet uppgå till cirka 50 276 bostäder per år i Sverige, vilket innebär en fortsatt nedskrivning jämfört med tidigare prognoser. Minskningen förklaras främst av en svagare befolkningsutveckling samt av att ett stort antal bostäder färdigställts under de senaste åren.

Samtidigt har bostadsbyggandet minskat kraftigt det senaste året. Trots detta bedömer Boverket att antalet färdigställda bostäder de närmaste åren i stort sett motsvarar det tillkommande behovet, vilket innebär att bostadsunderskottet på kort sikt förväntas vara oförändrat.

För Västmanlands län uppgår det totala byggbehovet till 1 074 bostäder per år under perioden 2025–2034. Detta är en nedjustering jämfört med tidigare beräkningar och speglar både ett minskat befolkningsunderlag och en bostadsreserv som byggts upp i flera kommuner. Variationerna mellan kommunerna är dock betydande, vilket framgår av tabellen nedan.

Tabell 9: Boverkets bedömning av behovet av bostäder i Västmanlands län Källa: Boverket 2025

Kommun	Byggbehov	Tillkommande behov	Under-/överskott	Bostadsreserv
Skinnskatteberg	0	0	-11	2
Surahammar	0	-3	-9	5
Kungsör	13	-2	11	4
Hallstahammar	43	26	8	9
Norberg	0	-5	-8	3
Västerås	813	562	166	85
Sala	62	5	45	12

Fagersta	41	6	29	7
Köping	60	-2	48	13
Arboga	42	11	24	8
Västmanland	1 074	606	330	138
Riket	50 276	30 249	15 042	4 985

De uppdaterade beräkningarna visar att bostadsbehovet i Västmanlands län fortsatt är betydande, men att det varierar kraftigt mellan kommunerna. Västerås kommun står för merparten av det regionala behovet. Medan flera mindre kommuner uppvisar ett negativt tillkommande behov, vilket innebär att det befintliga bostadsbeståndet bedöms vara tillräckligt eller i vissa fall större än vad befolkningsutvecklingen motiverar.

Denna utveckling understryker vikten av att kommunerna arbetar strategiskt med bostadsförsörjningen och anpassar planeringen efter lokala förutsättningar, samtidigt som regional samordning fortsatt är nödvändig för att möta arbetsmarknadens och befolkningens behov.

Nybyggnation

Den svenska bostadsproduktionen fortsatte att minska under 2025. Totalt färdigställdes 25 792 lägenheter i nybyggda flerbostadshus, inklusive specialbostäder. Det innebär en minskning med 34 procent jämfört med föregående år och är den lägsta nivån sedan 2015. Även småhusbyggandet utvecklades svagt: 5 567 lägenheter färdigställdes, vilket motsvarar en nedgång på 16 procent och den lägsta nivån sedan 1999.

Utöver nyproduktionen tillkom 1 973 lägenheter genom ombyggnationer och ändrad användning. Sammantaget uppgick bostadstillskottet för 2025 till 33 332 lägenheter, en minskning med 30 procent jämfört med året innan.

Enligt Boverkets senaste behovsbedömning krävs ett årligt tillskott på 50 276 bostäder under perioden 2025–2034 för att möta den förväntade befolkningstillväxten och minska det ackumulerade underskottet av bostäder. Utfallet för 2025 visar dock att bostadsbyggandet fortsatt ligger långt under denna nivå, vilket understryker den växande utmaningen att nå upp till det långsiktiga behovet av nya bostäder.

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.

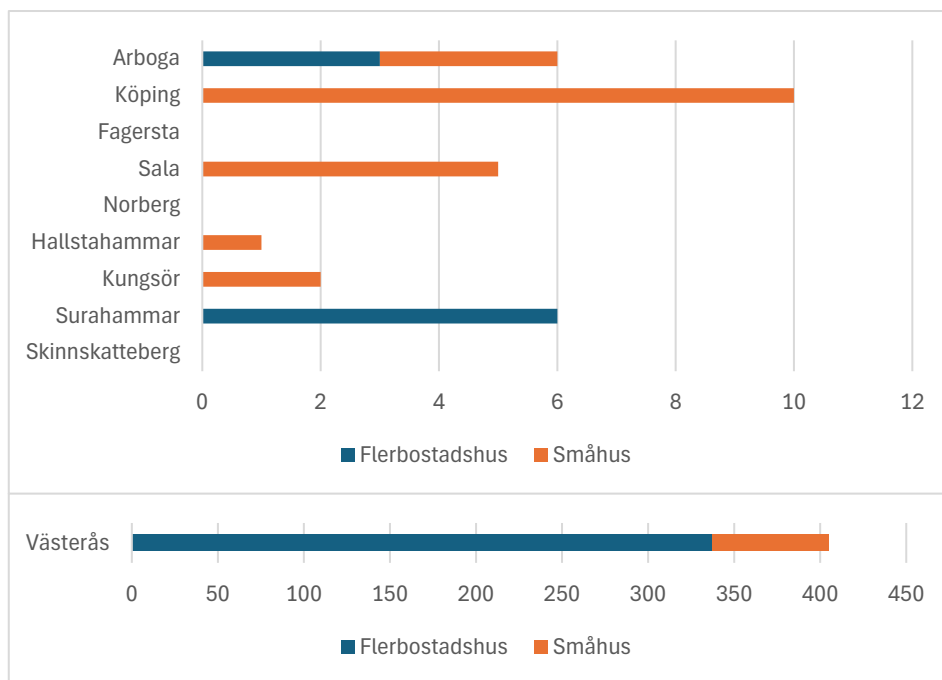
Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

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

Färdigställda bostäder i länet

Efter två år av tydlig avmattning i bostadsbyggandet fortsatte nedgången i Västmanlands län under 2025. Totalt färdigställdes 435 bostäder, vilket innebär en minskning med 44 procent jämfört med 2024. Nedgången var särskilt markant inom flerbostadshusproduktionen, där antalet färdigställda lägenheter föll med 47 procent. Även småhusbyggandet minskade, om än i något långsammare takt, med 26 procent.

Utvecklingen markerar att länet nu befinner sig på den lägsta nivån av nyproduktion på över ett decennium. Den kraftiga nedväxlingen ska ses i ljuset av de exceptionellt höga nivåerna 2023, då bostadsbyggandet nådde sin högsta nivå på 50 år. Samtidigt speglar 2025 års siffror en bredare strukturell förändring där ekonomiska förutsättningar, ränteläge och marknadens osäkerhet fortsatt dämpar investeringsviljan.



Figur 14: Antal färdigställda lägenheter fördelat på flerbostadshus, småhus och kommun 2025. Källa: SCB 2026

Kommunvisa skillnader och förändringar i bostadsbeståndet

Nybyggnationen i Västmanlands län fortsatte att minska under 2025 och utvecklingen präglades av stora skillnader mellan kommunerna. I åtta av länets tio kommuner sjönk antalet färdigställda bostäder jämfört med 2024. Endast Surahammars och Arboga kommun uppvisade en ökning, men från mycket låga nivåer. I Surahammar färdigställdes sex bostäder 2025, från en bostad året innan, och i Arboga ökade antalet från tre till sex bostäder.

I tre kommuner, Skinnskatteberg, Norberg och Fagersta, stod bostadsbyggandet helt stilla under året. Detta sammanfaller med att det totala antalet bostäder minskade i Skinnskatteberg (-19), Norberg (-14) och Köping (-23), vilket förstärker bilden av en bred nedgång i länets bostadsförsörjning.

Även bostadsbeståndets sammansättning förändrades. Antalet småhus minskade i Skinnskatteberg (-17), Surahammar (-3), Norberg (-13), Fagersta (-4) och Köping (-33). Minskningarna i småhusbeståndet innebär att flera kommuner inte bara saknar nyproduktion utan även förlorar delar av sitt befintliga bestånd.

När det gäller flerbostadshus minskade antalet bostäder i Skinnskatteberg (-3) och Norberg (-1). I Västerås minskade dessutom antalet specialbostäder med hela -59, vilket påverkar tillgången på bostäder för grupper med särskilda behov.

Västerås dominerar fortsatt byggandet

Västerås kommun stod även 2025 för den helt dominerande delen av länets bostadsbyggande. Med 405 färdigställda bostäder utgjorde kommunen 93 procent av all nybyggnation i länet, en ökning i andel jämfört med 2024 då motsvarande siffra var 86 procent.

Trots detta ökade relativa bidrag minskade antalet färdigställda bostäder i Västerås med 266 bostäder, motsvarande 40 procent, jämfört med 2024. Jämfört med toppåret 2022 är nedgången ännu tydligare, en minskning med 67,5 procent.

Efter Västerås var byggandet näst högst i Köpings kommun, där tio bostäder färdigställdes. Övriga kommuner uppvisade mellan en och sex färdigställda bostäder vardera.

Flerbostadshus och småhus – fortsatt nedgång i båda kategorierna

Nybyggnationen minskade i både flerbostadshus och småhus under 2025. Antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus sjönk med 47 procent, medan småhusbyggandet minskade med 26 procent.

Trots att flerbostadshusen minskade kraftigt stod de fortfarande för 80 procent av länets totala nybyggnation 2025, en viss nedgång från 2024 då motsvarande andel var 84,4 procent.

Flerbostadshus färdigställdes endast i Surahammar, Västerås och Arboga kommun, vilket ytterligare illustrerar hur koncentrerat byggandet blivit.

Samlad bild av utvecklingen

Årets resultat visar att nybyggnationen i Västmanlands län fortsätter att röra sig nedåt, både i omfattning och geografisk spridning. Byggandet är nu i praktiken koncentrerat till en enda kommun, samtidigt som flera kommuner inte färdigställer några bostäder alls och dessutom tappar delar av sitt befintliga bestånd. Detta innebär att länets bostadsförsörjning blir alltmer beroende av enskilda lokala marknadsförutsättningar, vilket kan skapa långsiktiga utmaningar för en balanserad regional utveckling.

Gott om bostäder trots lågt bostadsbyggandet

En tumregel för att uppskatta behovet av nya bostäder är att en bostad motsvarar två personer i befolkningstillväxten. Under flera år fram till början av 2020-talet låg bostadsbyggandet i Västmanlands län på nivåer som motsvarade eller översteg detta behov. Det tidigare uppdämda behovet som länge identifierats i olika prognoser minskade därför successivt.

Kommunernas bedömningar visar att bostadsmarknaden i länet har rört sig mot ett läge där utbud och efterfrågan är i balans. Flera kommuner beskriver nu en situation där det finns tillräckligt många bostäder för att möta efterfrågan och i vissa fall även ett överskott.

Under 2024 minskade bostadsbyggandet tydligt men låg fortfarande på nivåer som i ett längre perspektiv inte kan betraktas som exceptionellt låga. Befolkningstillväxten var svag och byggandet motsvarade därmed fortsatt det uppskattade behovet.

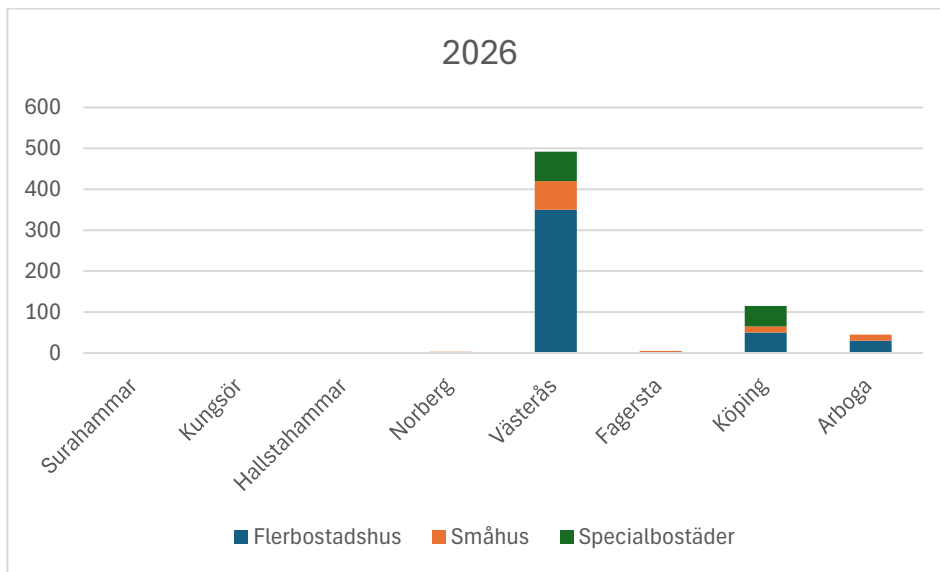
År 2025 förstärktes utvecklingen med ett kraftigt fall i bostadsbyggandet samtidigt som befolkningsutvecklingen i Västmanlands län blev negativ. Den demografiskt motiverade efterfrågan på nya bostäder ökade därmed inte längre. I stället pekar utvecklingen på att behovet i stort sett är tillgodosett och att bostadsmarknaden i flera kommuner rör sig mot ett mer varaktigt överskott.

Läget 2025 visar att relationen mellan befolkning och bostadsbyggande har förändrats från ett långvarigt underskott till en situation där utbudet överstiger den efterfrågan som följer av den demografiska utvecklingen. Detta innebär att framtida behov av nyproduktion i högre grad kommer att påverkas av strukturella och kvalitativa faktorer som beståndets ålder, lägenhetsstorlekar och lokala marknadsförutsättningar snarare än av befolkningsförändringar.

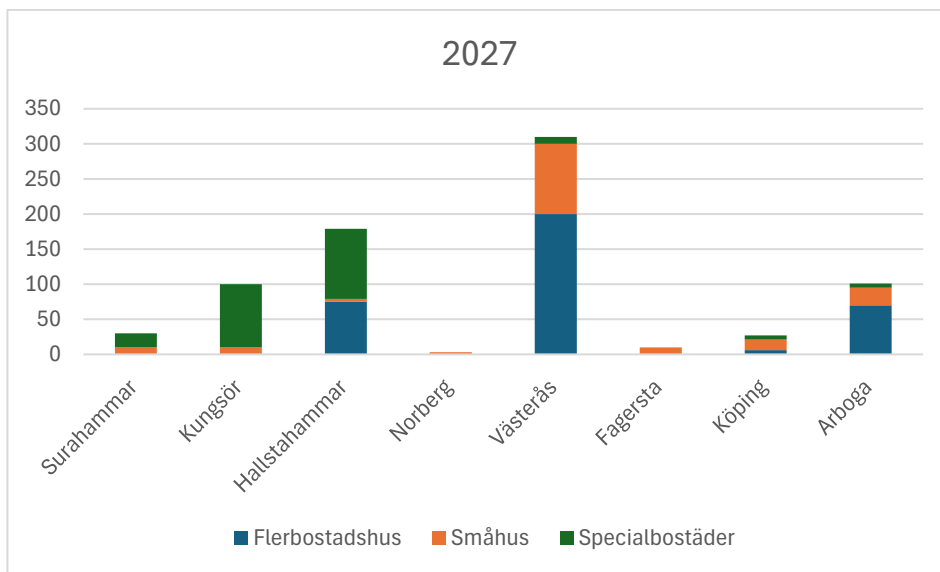
Förväntad nybyggnation

Länets kommuner gör i årets bostadsmarknadsenkät en mer positiv bedömning än under de senaste åren. De uppskattar att det kommer att påbörjas ny- eller ombyggnad av 1422 bostäder under perioden 2026–2027. Bedömningen baseras på faktorer som planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Förutsättningarna kan förändras mellan planering och byggstart, vilket innebär att prognoserna alltid innehåller en viss osäkerhet.

Efter flera år av successivt minskande bedömningar markerar årets resultat ett tydligt trendbrott. I tidigare enkäter har kommunerna uppskattat betydligt lägre nivåer (omkring 3500 bostäder i 2021 års bedömning, cirka 2300 i 2023, 1386 i 2024 och 976 i fjol). Kommunernas prognoser har historiskt legat något högre än det faktiska utfallet, men under senare år har de i större utsträckning motsvarat den faktiska utvecklingen.



Figur 15: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2025. Källa: BME 2026



Figur 16: Kommunernas bedömning av antal påbörjade bostäder 2026. Källa: BME 2026

Förväntad nybyggnation, flerbostadshus och småhus

Länets kommuner bedömer att bostadsbyggandet de kommande två åren fortsatt kommer att ligga på en låg nivå, även om prognosen för 2026 har justerats upp något jämfört med bedömningen som gjordes året innan. För flerbostadshus väntas 430 lägenheter påbörjas 2026 och 351 lägenheter 2027. Därtill planeras 110 småhus 2026 och 177 småhus 2027.

Nybyggnation av flerbostadshus koncentreras till fyra kommuner. Västerås kommun står för den största delen av byggandet och bedömer att 350 lägenheter påbörjas 2026 och 200 lägenheter 2027. Köpings kommun ser en

ökning till 50 lägenheter 2026 och 6 lägenheter 2027, medan Arboga kommun planerar för 30 lägenheter 2026 och 70 lägenheter 2027.

Hallstahammars kommun bedömer att 75 lägenheter påbörjas 2027. I de fyra kommunerna Surahammar, Kungsör, Norberg och Fagersta planeras inga flerbostadshus under perioden. Prognosen för 2026 har höjts något jämfört med föregående år, men ökningen återfinns endast i Västerås och Köping. Övriga kommuner har justerat ned sina bedömningar.

Tabell 10: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus (exklusive specialbostäder). *Bedömning gjord i BME 2025 **Bedömning gjord i BME 2026.
Källa: BME 2023–2026

Kommun	2023	2024	2025	2026**	2026*	2027
Skinnskatteberg	0	0	0	0	-	-
Surahammar	0	15	12	0	0	0
Kungsör	0	0	0	20	0	0
Hallstahammar	34	39	32	50	0	75
Norberg	3	0	0	25	0	0
Västerås	640	380	165	265	350	200
Sala	0	-	-	-	-	-
Fagersta	0	0	0	0	0	0
Köping	0	20	46	6	50	6
Arboga	35	10	0	50	30	70
Västmanlands län	712	464	255	416	430	351

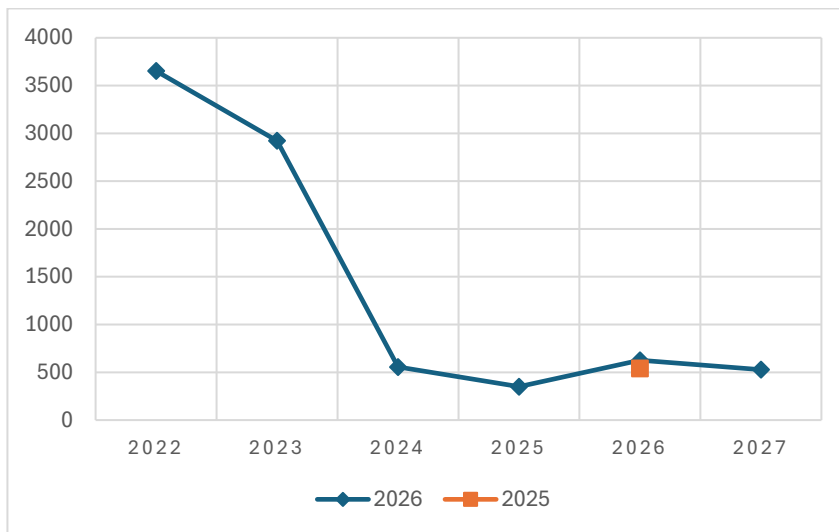
Småhusprognoserna visar fortsatt låga nivåer i nästan alla kommuner 2026–2027. Västerås står för den största delen av det förväntade byggandet, medan övriga kommuner ligger kvar på mycket låga nivåer. Surahammar, Hallstahammar och Kungsör bedöms ligga nära noll 2026, och Norberg väntas ligga stabilt på tre småhus per år. Fagersta, Köping och Arboga gör mindre uppjusteringar, men från redan låga nivåer. Den samlade prognosen för 2026 har sänkts markant jämfört med föregående år.

Tabell 11: Förväntad påbörjad nyproduktion av småhus (exklusive specialbostäder).
 *Bedömning gjord i BME 2025 **Bedömning gjord i BME 2026. Källa: BME 2023–2026

Kommun	2023	2024	2025	2026**	2026*	2027
Skinnskatteberg	0	0	0	0	-	-
Surahammar	0	0	3	3	0	10
Kungsör	0	5	26	10	2	10
Hallstahammar	11	5	4	5	0	4
Norberg	2	4	0	0	3	3
Västerås	150	60	45	165	70	100
Sala	0	-	-	-	-	-
Fagersta	0	3	2	2	5	10
Köping	20	10	10	5	15	15
Arboga	5	5	5	20	15	25
Västmanlands län	2211	92	95	210	110	177

Utöver de planerade byggstarterna uppger Norbergs kommun att det finns planer på att riva 89 lägenheter. Dessa lägenheter beskrivs som tomställda. Kommunen framhåller dock att det i dagsläget saknas ett politiskt beslut i ärendet.

Kommunernas samlade prognoser visar att 2025 fortsatt var det år med lägst förväntad byggstart i länet. Därefter bedöms byggandet öka något under 2026, främst till följd av uppjusteringar i Västerås och Köping. För 2027 ligger prognosen kvar på en nivå som är låg i ett historiskt perspektiv men något högre än 2025. Likt tidigare år är det förändringar i Västerås som får störst genomslag på länets totala nivåer, då kommunen står för den största delen av bostadsbyggandet i Västmanlands län.



Figur 17: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus och småhus) Källa: BME 2022 till 2026.

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.

Inför åren 2026 och 2027 uppger sex av länets kommuner att de planerar att påbörja nyproduktion av någon form av specialbostäder. Sammantaget uppskattar kommunerna att 354 specialbostäder kommer att påbörjas under perioden. Den största delen av den planerade produktionen, drygt 62 procent, utgörs av särskilda boendeformer för äldre. Resterande del avser trygghetsbostäder samt bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Trots att det endast är en kommun fler än föregående år som anger att nybyggnation av specialbostäder kommer att ske, innebär årets bedömning en markant ökning i antal planerade bostäder. För ett år sedan uppskattade kommunerna att cirka 134 specialbostäder skulle påbörjas under de kommande två åren, en nivå som dessutom låg i linje med tidigare års bedömningar. Årets uppgång signalerar därmed ett trendbrott och en ökad ambitionsnivå i länets planering av specialbostäder.

Hinder för ökat byggande

Vad gäller de hinder kommunerna ser för ett ökat bostadsbyggande framgår det att antalet angivna begränsningar har ökat jämfört med föregående år. Kommunerna lyfter i år fram en bredare uppsättning faktorer än tidigare, vilket innebär att den samlade bilden av hinder har blivit mer omfattande.

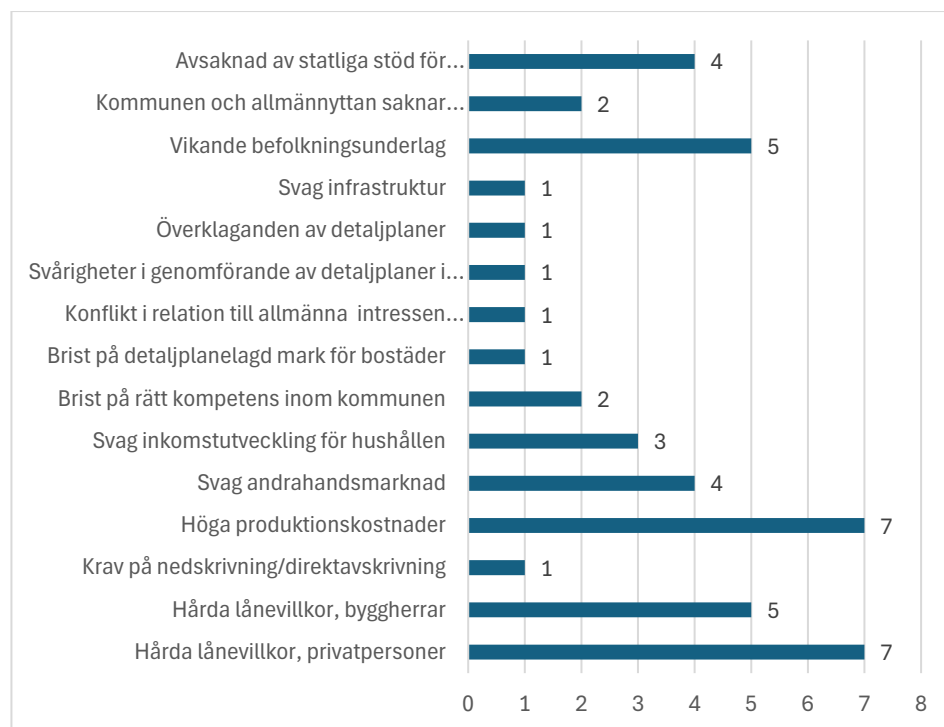
Flera svarsalternativ som inte förekom i fjolårets enkät har tillkommit i år. Bland dessa återfinns avsaknad av statliga stöd, överklagade detaljplaner, ökade nedskrivningskrav samt brist på kompetenser inom kommunen. Dessa nya hinder visar på en mer diversifierad problematik än tidigare, där

både ekonomiska och organisatoriska faktorer lyfts fram i större utsträckning.

De hinder som flest kommuner anger i årets enkät är höga produktionskostnader och lånevillkor för privatpersoner. Båda dessa svarsalternativ har ökat jämfört med föregående år och speglar en fortsatt stark koppling till det ekonomiska läget i landet. Särskilt höga produktionskostnader framstår som ett alltmer dominerande hinder.

Utöver dessa ökningar syns även en uppgång för svag andrahandsmarknad och svag inkomstutveckling, vilket ytterligare förstärker bilden av att hushållens ekonomiska förutsättningar spelar en central roll i årets resultat.

Trots årets förändringar är mycket sig likt. Ekonomiska faktorer fortsätter att dominera bland de mest frekvent angivna hindren och flera av de svar som ökar i år är sådana som kommunerna återkommande lyft fram under senare år. Samtidigt visar tillkomsten av nya hinder att kommunernas utmaningar breddas och att fler aspekter av planering, finansiering och kompetensförsörjning också påverkar möjligheterna att öka bostadsbyggandet



Figur 18: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner. Källa: BME 2026

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

Årsmedelhyran i Västmanlands län uppgick 2025 till 1 436 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månadshyra på omkring 120 kronor per kvadratmeter. Ökningen från föregående år är sju procent och följer därmed rikets utveckling där årshyran 2025 var 1 474 kronor per kvadratmeter. Länets hyresnivåer fortsätter alltså att utvecklas i takt med de nationella, samtidigt som de även detta år ligger något under rikssnittet. Detta bekräftar en stabil och långsiktig relation mellan länets och rikets hyresutveckling.

Skillnaderna mellan kommunerna består och speglar en tydlig geografisk struktur. Västerås har fortsatt länets högsta hyresnivåer med en årshyra på 1 581 kronor per kvadratmeter, vilket placerar kommunen tydligt över länssnittet och understryker dess roll som regionalt centrum. Norberg ligger även i år lägst med 1 059 kronor per kvadratmeter, vilket innebär att kommunen både har länets lägsta nivå och den mest dämpade utvecklingen. Denna spridning mellan kommunerna är stabil över tid och tyder på att lokala marknadsförutsättningar och efterfrågemönster fortsätter att påverka hyresnivåerna i hög grad.

Samtliga kommuner i länet hade stigande hyror mellan 2024 och 2025, men förändringstakten varierade. De största ökningarna återfanns i Skinnskatteberg, Kungsör och Arboga där hyrorna steg med nio procent, vilket innebär att dessa kommuner utvecklades snabbare än länet som helhet. I andra kommuner var ökningen mer måttlig och låg nära länets genomsnitt. Sammantaget visar utvecklingen att hyresnivåerna fortsätter att stiga brett i länet, men att den kommunvisa dynamiken består med tydliga skillnader i både nivåer och förändringstakt.

Bostadspriser

Statistik från Svensk Mäklarstatistik visar att köpeskillingskoefficienten för villor i Västmanlands län sjönk något under 2025. Nedgången var mindre än den uppgång som noterades föregående år, vilket innebär att marknaden rört sig i en mer dämpad riktning snarare än i ett tydligt trendbrott. Jämfört med toppnivåerna 2021 och 2022 ligger koefficienten fortsatt på en relativt låg nivå, men sett över en längre tidsperiod framstår årets nivåer som mer i linje med den historiska utvecklingen i länet.

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.

Prisutvecklingen för bostadsrätter fortsatte nedåt under 2025. Årets prisfall uppgick till 3,6 procent, vilket markerar det fjärde året i rad med sjunkande priser. Nedgången var större än den marginella minskningen på 0,6 procent under 2024, men mindre än de mer omfattande prisjusteringarna 2023 och 2021, då priserna föll med 6,6 respektive 4,1 procent. Sammantaget visar utvecklingen att bostadsrättsmarknaden ännu inte stabiliserats efter pandemiperiodens kraftiga prisuppgångar, utan fortsatt befinner sig i en fas av gradvis anpassning.

När det gäller antalet sålda bostäder ökade aktiviteten på villamarknaden under 2025. Totalt såldes 1 671 villor, vilket är en mindre ökning jämfört med 2024 års nivå på 1 613 försäljningar och en tydlig återhämtning från 2023 då endast 1 292 villor såldes. Detta indikerar en successiv normalisering av omsättningen efter de mer avvaktande åren i början av 2020-talet.

På bostadsrättsmarknaden minskade däremot antalet försäljningar något. Under 2025 såldes 2 545 bostadsrätter, vilket är en nedgång från 2 649 försäljningar 2024. Trots minskningen ligger omsättningen fortfarande över 2023 års nivå på 2 290 sålda bostadsrätter. Sammantaget tyder utvecklingen på att aktiviteten på bostadsrättsmarknaden mattades av något under året, men att den fortsatt är relativt hög i ett tvåårsperspektiv.

Bostadsförsörjning

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt 1 § i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen 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, samverkan inom kommunen, samverkan med andra kommuner, bostadsförmedling, förturssystem och hyresgarantier. Utöver de ovan nämnda verktygen är översikts- och detaljplaneringen en viktig del i kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Samverkan inom och utom kommunen

Samtliga åtta kommuner som besvarat årets enkät uppger att det finns en intern samverkan mellan olika förvaltningar och sakområden i arbetet med planeringen för bostadsförsörjningen. Hur denna samverkan är organiserad varierar mellan kommunerna. I vissa kommuner deltar i princip alla berörda nämnder och förvaltningar, medan andra främst involverar ett mindre antal funktioner. Exempel på aktörer som nämns är kommunstyrelsen, socialförvaltningen, bygg och miljö, tekniska förvaltningar, vård och omsorg, individ och familjeförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningar samt kommunala bostadsbolag. I de fall där huvudansvaret anges ligger det oftast hos kommunstyrelsen eller stadsledningskontoret.

När kommunerna får beskriva om de arbetar aktivt med att tillvarata socialtjänstens kunskap och erfarenhet i samhällsplaneringen framgår att detta sker i varierande grad. Fyra kommuner uppger att de arbetar aktivt med detta, bland annat genom att socialtjänsten deltar i planprocesser, ingår i arbetsgrupper för bostadsförsörjningen eller deltar i tidiga dialoger inför planering av bostadsbeståndet. Två kommuner anger att de inte arbetar aktivt med detta. En kommun beskriver att man försöker ta tillvara socialtjänstens erfarenheter men att den begränsade storleken gör det svårt att avsätta tid för deltagande i den fysiska planeringen.

Fyra av de åtta kommunerna uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Denna samverkan kan handla om gemensam exploatering vid kommungränser, gemensamma analyser av bostadsmarknaden, utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov, samarbete i bostadssociala frågor eller samverkan kring kollektivtrafik.

Kommunerna har även fått besvara om det sker samverkan med andra kommuner när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till en annan kommun. Fyra kommuner uppger att samverkan sker inom det egna länet och tre av dessa anger att samverkan även sker med kommuner utanför länet. En kommun uppger att samverkan endast sker inom länet och en annan att samverkan endast sker med aktörer utanför länet. Jämfört med föregående år är det en kommun färre som uppger att samverkan sker i denna fråga och vilka kommuner som deltar varierar något mellan åren.

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. Enligt 7 § i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen, om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, inrätta en bostadsförmedling.

Likt föregående år uppger inga kommuner i länet att de har en sådan bostadsförmedling. I stället anger en majoritet av kommunerna att den som söker bostad hänvisas antingen till det kommunala bostadsföretaget, som

har en egen kö, eller till en lista över hyresvärdar som kommunen tillhandahåller på sin webbplats.

Förtur

Med kommunal förtur avses att vissa hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostad med förstahandskontrakt.

Årets enkät visar att tre av länets kommuner, Kungsör, Fagersta och Köping, uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur till en bostad i kommunen. Det är två färre än föregående år, då även Västerås och Arboga angav att de tillämpade denna typ av förtur. I samtliga tre kommuner som fortfarande erbjuder förtur ska den som ansöker vända sig till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget, som också är den aktör som tar ställning till ansökan. En av kommunerna har inte lämnat någon förtur under 2025. De övriga två har beviljat förtur till personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, hushåll som av ekonomiska skäl behöver en billigare bostad, hemlösa samt personer med andra medicinska skäl.

De kommuner som inte tillämpar förtur anger att behovet saknas eller att kommunen kan tillgodose sökandes behov på kort tid utan att en formell förtursprocess behövs. Västerås kommun framhåller att det allmännyttiga bostadsföretaget i stället tillämpar medicinsk förtur för befintliga hyresgäster som, på grund av förändrade medicinska förutsättningar, inte längre kan bo kvar i sin nuvarande lägenhet. Syftet är att möjliggöra ett fortsatt tryggt boende inom beståndet. I enskilda fall kan förtur även tillämpas vid ombyggnation eller nyproduktion, där bostäder riktas till en särskilt definierad målgrupp. Detta sker dock restriktivt och utifrån tydliga behovsbedömningar. På en bostadsmarknad med överskott på lägenheter, vilket är det aktuella marknadsläget i Västerås kommun, minskar dessutom det faktiska behovet av förtur väsentligt, då tillgängligheten till bostäder generellt är god.

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 lämnat i tidigare års enkäter uppger inte heller i år någon av länets kommuner att de tillämpar hyresgarantier. Kommunerna anger att frågan inte har varit aktuell för övervägande, och en kommun gör bedömningen att det saknas en lämplig förvaltning eller

organisation som kan ta emot ansökningar och bedöma rätten till hyresgaranti.

Allmännyttan

Sju av åtta kommuner i länet uppger att de har allmännyttiga bostadsaktiebolag eller stiftelser. Endast Norbergs kommun saknar en sådan organisation. Kungsörs kommun är den enda kommun som anger att kommunen även äger aktiebolag som inte är allmännyttiga, men som ändå bygger och förvaltar bostäder. Kungsör är också ensam om att uppge att kommunen äger flera bolag eller stiftelser med bostadsrelaterad verksamhet.

Hallstahammar är den enda kommun som uppger att det skett en ökning i det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd under 2025. Arboga kommun uppger däremot, som enda kommun, att det skett en minskning av allmännyttans bostadsbestånd under året. Ingen av länets kommuner anger att det finns planer på försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd under 2026.

RB 3C6 - Följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjning och riktlinjer för markanvisningar

Länsstyrelserna ska följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Handlingsplaner för bostadsförsörjning

Av länets tio kommuner har fem antagit riktlinjer eller handlingsplaner för bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod. Ytterligare fem kommuner antog sina riktlinjer eller handlingsplaner under föregående mandatperiod. Av dessa fem uppger två att de planerar att ta fram en ny handlingsplan under 2026, medan två andra inte lämnat någon information om nuvarande riktlinjer eller handlingsplaner.

När det gäller om regeringens strategi för att motverka hemlöshet ingår i kommunernas riktlinjer eller handlingsplaner svarar två kommuner att den gör det. En kommun anger att strategin användes som underlag vid framtagandet av en ny handlingsplan, och en annan kommun uppger att strategin ligger i linje med stadens förslag till program och handlingsplan

för bostadsförsörjning samt individ- och familjeförvaltningens handlingsplan mot hemlöshet.

Riktlinjer för markanvisningar

Samtliga kommuner i Västmanlands län har antagna riktlinjer för markanvisning. Deras aktualitet varierar dock betydligt. Riktlinjerna sträcker sig från de äldsta, som antogs av Sala och Köping redan 2016, till de nyaste från 2026. Endast Västerås kommun har riktlinjer som är antagna efter propositionen *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* och därmed fullt anpassade till den nya lagstiftningen. Arboga kommun antog sina riktlinjer i januari 2025, precis innan lagändringen trädde i kraft, vilket innebär att deras riktlinjer fortfarande utgår från den äldre lagtexten.

Nio av länets kommuner bedöms av Länsstyrelsen ha riktlinjer som i någon mening uppfyller kraven på vad riktlinjer för markanvisning ska omfatta. Länsstyrelsen bedömer dock att Skinnskattebergs kommun saknar en sådan riktlinje som uppfyller kraven. I vissa kommuner anges dessutom en särskild giltighetstid för riktlinjerna, vilket innebär att de efter en viss tidpunkt inte längre anses aktuella och således kommer behöva förnyas på regelbunden basis för att säkerställa att kommunen uppfyller kraven att ha antagna riktlinjer.

Kommunerna i Västmanlands län uppger att de har tillräcklig tillgång till kommunal mark för bostadsbyggande och att denna mark möjliggör en blandad bebyggelse med både flerbostadshus och småhus. Under de senaste två åren har samtliga kommuner kunnat tillgodose efterfrågan på mark genom kommunalt ägd mark och hälften av dem anger att även privat mark har bidragit till att möta behovet. Sex av åtta kommuner använder tomträtt som upplåtelseform men ingen kommun har under 2024 eller 2025 upplåtit mark med tomträtt i samband med markanvisningar för bostadsbyggande. Två kommuner har anpassat sina kriterier för marktilldelning eller markprissättning till följd av det rådande konjunkturläget, bland annat genom förenklade utvärderingskriterier och justeringar av markpriser.

När det gäller värdering av kommunal mark anger fem kommuner att värderingen görs av en oberoende extern värderare. Tre kommuner baserar värderingen på tidigare års försäljningar eller etablerad praxis och tre kommuner använder självkostnadspris, projektkostnader eller exploateringskalkyler som grund. En kommun uppger att markvärdet bestäms genom en politiskt fastställd taxa.

På frågan om riktlinjerna för markanvisning innehåller ytterligare aspekter utöver lagkraven, såsom konkurrens, sociala hänsyn, hållbarhet eller gestaltningskrav, svarar majoriteten av kommunerna nej eller att de inte känner till några sådana tillägg. En kommun beskriver dock att man vid val av byggherre eftersträvar en mångfald av bostadsproducenter för att främja konkurrens och ett varierat utbud. Vid jämförelseförfaranden sker urvalet enligt kravspecifikation och urvalskriterier och för hyresrättsprojekt krävs

samverkansavtal med kommunen om tilldelning av lägenheter för flyktingmottagande och andra bostadssociala behov.

Kommunerna ger också varierande svar på frågan om riktlinjerna tydliggör hur de används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning. Några kommuner uppger att kopplingen är oklar eller endast finns på en övergripande nivå, medan en kommun anger att riktlinjerna delvis används för att säkerställa ett varierat bostadsbestånd. En annan kommun beskriver att arbete pågår med att ta fram nya riktlinjer som tydligare ska knyta markanvisningarna till handlingsplanens mål.

Uppdrag att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet

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.

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.

Aktiviteter

Länsstyrelsen har under året fortsatt föra en nära dialog med Region Västmanland kring deras arbete med att stötta kommunerna i utvecklingen av Bostad först. Regionen har nu ett långt framskridet arbete inom området och erbjuder utbildningsinsatser som riktar sig till kommunernas verksamheter. I regionens regi har nio av länets tio kommuner tagit del av utbildningstillfällen i varierande omfattning och flera kommuner har antingen påbörjat eller befinner sig i uppstartsfasen för att implementera Bostad först i sin ordinarie verksamhet. Länsstyrelsen fungerar fortsatt som en stöttande aktör, bland annat genom att sprida information och bidra till att relevanta aktörer får del av regionens arbete och kunskapsunderlag.

Länsstyrelsen har under året påbörjat en dialog med Stadsmissionen och har bjudit in länets kommuner till ett tillfälle våren 2026 där Stadsmissionen kommer att redovisa årets hemlöshetsrapport i samband med en digital träff. Syftet är att stärka kunskapsläget och skapa en gemensam förståelse för utvecklingen i länet.

Länsstyrelsen har även arrangerat en träff för kommunerna med föreläsningar från Region Västmanland och en representant från ett allmännyttigt bostadsbolag, där erfarenheter och lärdomar kring arbetet med Bostad först presenterades. Träffen syftade både till att fördjupa kunskapen om metoden och till att skapa utrymme för dialog och erfarenhetsutbyte mellan framför allt kommunerna.

Länsstyrelsen fortsätter även att sprida goda exempel, rapporter, utbildningar och annat relevant kunskapsmaterial kopplat till hemlöshetsfrågan. Informationen riktas till kommuner och andra berörda aktörer för att stärka det förebyggande arbetet och bidra till en mer kunskapsbaserad utveckling i länet.

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

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 19: De 17 målen för hållbar utveckling i Agenda 2030. Källa: www.regeringen.se 2026



Länsstyrelsen
Västmanlands län

www.lansstyrelsen.se