Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2025

Tema: bostäder för äldre

Länsstyrelsen
Örebro län

Titel:	Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2025
Författare:	Kollenhag Aila, Folkö Emily
Rapportnummer:	2025:7
Diarienummer:	7591–2025
Utgivningsår:	2025
Omslagsbild:	Mostphotos

Förord

En välfungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling i länet. Rätten till bostad är en mänsklig rättighet enligt FN och inskriven i den svenska grundlagen. I tider av bostadsbrist, en äldre befolkning och kraftigt minskat bostadsbyggande finns behov av att belysa och kraftsamla kring bostadsförsörjningsfrågorna.

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera respektive läns bostadsmarknad enligt Förordning (2011:1160) och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning för 2024 och har ett särskilt fokus på bostäder för äldre. Temats har valts dels utifrån det demografiska läget där andelen äldre är högre i länet jämfört med riket i övrigt samt att andelen beräknas öka mycket framöver, dels utifrån att många kommuner i intervjuer med Länsstyrelsen uppger svårigheter såväl här och nu som på längre sikt med att tillgodose äldres bostadsbehov.

Bostadsmarknadsanalysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten bygger på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) samt uppföljningsintervjuer mellan Länsstyrelsen och kommunerna. Enkäten syftar till att ge en övergripande bild av kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget och framtidsutsikter för bostadsbyggandet. Analysen baseras även på statistik om boende, byggande och befolkning samt relevant forskning.

Rapporten riktar sig till kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer med engagemang i bostadsfrågor och syftar till att stödja kommunernas bostadsplanering samt öka medvetenheten och diskussionen om bostadsmarknaden i länet.

Peder Eriksson tf. Länsråd

Innehåll

SAMMANFATTNING **5**

NULÄGESBESKRIVNING **6**

Befolkningsutveckling 6

Boende och byggande 12

Kommunernas bedömningar och bostadsmarknadens förutsättningar 19

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar 27

ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN **31**

Tema – bostäder för äldre 32

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSARBETET I ÖREBRO LÄN **41**

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete 41

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete 48

SLUTSATSER **55**

REFERENSER **56**

Sammanfattning

Årets regionala bostadsmarknadsanalys består av denna sammanfattning, tre kapitel samt avslutning. Det första kapitlet redogör för nuläget och vilka förutsättningar som finns för bostadsförsörjningen kopplat till befolkningsutveckling, boende och byggande samt kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden baserat på deras svar i bostadsmarknadsenkäten. Därtill finns i första kapitlet även en genomgång av aktuella uppdrag och lagrum som berör bostadsförsörjningsområdet.

I Örebro län har befolkningstillväxten bromsat in sedan 2019. Trenden med ett negativt födelsenetto och ökad andel äldre i länet fortsatte under 2024. Majoriteten av kommunerna bedömer dock att det finns ett underskott och/eller en obalans på bostadsmarknaden, som främst bottnar i olika finansiella hinder för byggande samt att tillgängliga bostäder för alla befolkningsgrupper saknas.

Det andra kapitlet syftar till att analysera utvalda delar av innehållet i kapitel ett. Här återfinns bland annat en tema-del som i årets bostadsmarknadsanalys innehåller en fördjupning på området bostäder för äldre och innehåller exempelvis iakttagelser från pensionärsorganisationer och kommuner. Några slutsatser är att arbetet för att bättre tillgodose äldres bostadsbehov behöver utgå från att gruppen äldre inte är homogen och en anpassning av det befintliga bostadsbeståndet behöver ske samt värdet av att samverka brett.

I kapitel tre redogörs för hur Länsstyrelsen samt länets kommuner lever upp till lagkraven och vilket arbete som bedrivs i länet. Här finns bland annat avsnitt som berör vilken samverkan som sker samt vilket arbete för att motverka hemlöshet som bedrivs, men också ett länsövergripande samarbete kopplat till bostadsförsörjning i mindre orter.

Avslutningsvis finns slutsatser som bland annat berör behovet av en fokusförflyttning i frågan om äldres boende, större långsiktighet i statliga bostadsstöd, ökat fokus på det befintliga bostadsbeståndet samt vikten av bred samverkan och en aktiv bostadspolitik på flera nivåer för att möta utmaningarna framöver.

Nulägesbeskrivning

Befolkningsutveckling

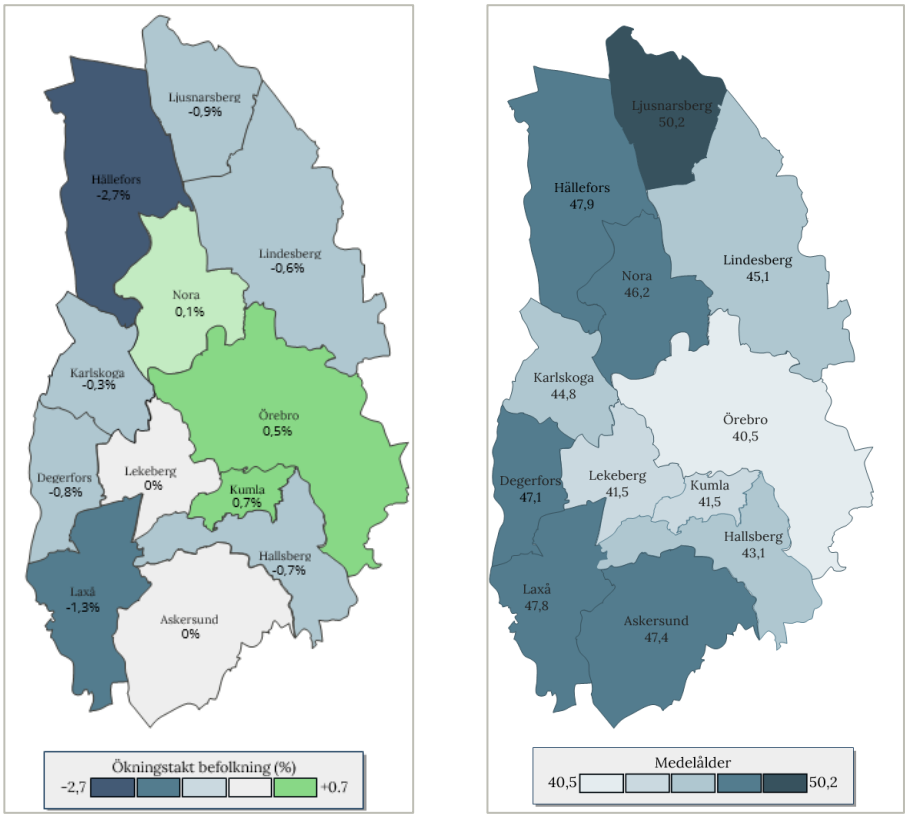
Den demografiska utvecklingen påverkar behov och efterfrågan av bostäder gällande såväl bostäders olika upplåtelseformer som dess utformning och storlek. Behovet av bostäder förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning. Det är en stor utmaning att skapa förutsättningar för att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Det är också en stor utmaning att kunna tillgodose både nuvarande och framtida behov av bostäder. Kommunerna i länet har olika demografiska förhållanden och utvecklingstrender som ger unika förutsättningar för planering av bostadsförsörjning. I detta kapitel ges en beskrivning av länets befolkning, byggande och kommunernas bedömning av bostadsmarknaden. Avslutningsvis beskrivs kommunens och Länsstyrelsens roll inom bostadsförsörjningsarbetet.

Trender i befolkningstillväxt

Örebro län består av 12 kommuner med varierande förutsättningar. Från kommuner som präglas av en historia av bergslag och bruk som Lindesberg, Nora och Hällefors, till Kumla mitt i odlingslandskapet, järnvägsknutpunkten Hallsberg och residensstaden Örebro.

Örebro läns befolkning ökade succesivt med ca 2 500 personer årligen fram till 2019, då tillväxten började plana ut. Under 2024 ökade länet med enbart med 259 personer, vilket innebär en fortsättning på den minskande trenden. Den sista december 2024 hade länet totalt 308 375 invånare, vilket är en ökning med knappt 0,1 procent jämfört med året innan.

Under 2024 noterades alltså en positiv befolkningsutveckling i länet som helhet, men sju av länets kommuner upplevde en befolkningsminskning och två ett nolläge. Hällefors och Laxå är de kommuner med den största procentuella minskningen med cirka 2,5 procent för Hällefors respektive 1,3 procent för Laxå, jämfört med tidigare år. Kumla kommun visade i stället den största procentuella ökningen med 0,7 procent, motsvarande 165 personer. Under 2024 fortsatte trenden med ett negativt födelsenetto i länet, där nettot blev negativt med 14 personer. Endast Örebro och Kumla kommuner hade ett positivt födelsenetto under 2024, det vill säga fler födda än döda (SCB, 2025).



Figur 1: Ökningstakt i procentform för Örebro län mellan 2023–2024 (SCB, 2025). Medelålder Örebro län år 2024 uppdelat per kommun (SCB, 2025).

Sett till länets geografi är befolkningsökningen koncentrerad till kommunerna Örebro, Kumla och Nora. Örebros jämförelsevis höga invånarantal gör att den huvudsakliga folkökningen kan kopplas hit, vilket även ökar snittet för länet som helhet. Länets västra och norra kommuner har under 2024 tappat en större andel av invånare än de östra kommunerna. Karlskoga, Askersund och Lekeberg är undantag, där invånarantalet i stort sett är oförändrat.

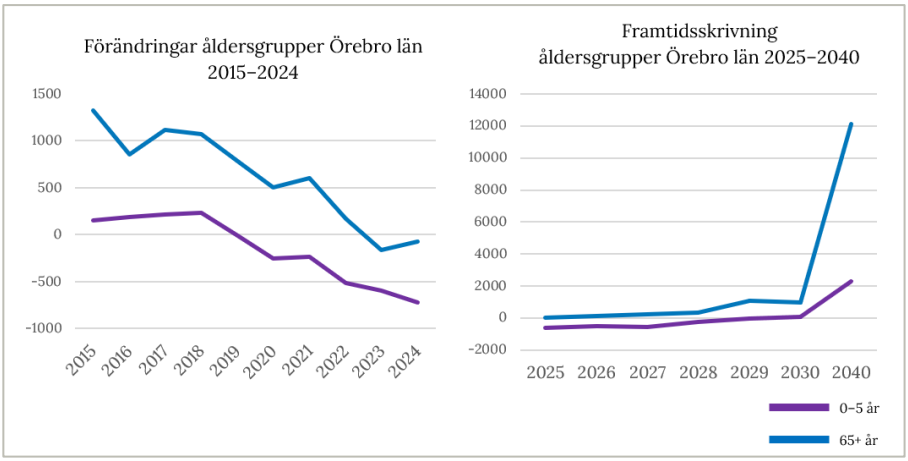
En åldrande befolkning

Den åldersmässiga fördelningen speglar till stora delar länets befolkningsökningstakt. De östra och centrala kommunerna, däribland Örebro med omnejd har betydligt lägre medelålder än de resterande kommunerna. Som helhet har länet en total medelålder på 42,6 år, vilket är i princip densamma som den rikstäckande medelåldern. Örebro, Lekeberg och Kumla kommun är de tre kommuner vars medelålder är lägre än rikets medelålder medan den i resterande nio kommuner är högre.

Under de senaste 20 åren har Sveriges befolkning ökat med nästan 1 miljon människor. Befolkningen antas ha en fortsatt ökande livslängd vilket leder till en åldrande befolkning. År 2024 var 15,7 procent av rikets

befolkning 70 år eller äldre, jämfört med 12,6 procent år 2010 (SCB, 2025).

I Örebro län är ca 17 procent av befolkningen 70 år eller äldre vilket är högre än rikssnittet. I Ljusnarsberg kommun är andelen 70 år eller äldre störst, 26 procent. Därefter följer kommunerna Askersund, Hällefors och Laxå där ca 23 procent av befolkningen är 70 år eller äldre. Befolkningstillväxten i Örebro län har de senaste åren minskat och framtidsskrivningarna visar tecken på ytterligare stagnation, med en låg födelsetakt och en ökad andel äldre. Denna utveckling är dock inte unik för länet utan återfinns på många håll både nationellt och internationellt. Enligt en befolkningsprognos från Statistiska centralbyrån (SCB) förväntas gruppen 65 år och äldre öka avsevärt fram till 2040[1]. Detta beror delvis på att de stora årskullarna från 1940- till 1960-talet då kommer att ha uppnått denna ålder, men även att befolkningen är friskare än tidigare och som en konsekvens av att vi har bättre hälsa lever vi också längre.



Figur 2: Befolkningsförändringar och framtidsskrivning för grupperna 65 år och äldre samt 0–5 år, mellan 2015–2024 och 2025–2040 (SCB, 2025).

Särskilt påtaglig är ökningen av personer över 80 år, som beräknas öka med nästan 40 procent till 2033 respektive 50 procent till 2043. Parallellt minskar andelen av befolkningen i arbetsför ålder fram till 2050, vilket kan leda till utmaningar inom försörjningskvoten.[2] Trots att vissa yngre och äldre fortfarande arbetar, ger utvecklingen en bild av en åldrande befolkning där färre personer i arbetsför ålder ska försörja en växande grupp äldre. Detta kan innebära betydande påfrestningar inom bland

[1] Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste 10 åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Ingen hänsyn tas till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra förutsättningar i kommunerna.

[2] 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.

annat vård och omsorgssektorn, vilket kommer skapa utmaningar för landets kommuner.

Lägesbedömning bostäder för äldre

I BME bedömer kommunerna bland annat läget för bostäder för äldre utifrån balans, underskott eller överskott i förhållande till rådande behov. Tre boendeformer bedöms: särskilt boende för äldre (SÄBO), seniorbostäder samt trygghetsbostäder (se faktaruta nedan för beskrivning av de olika boendena).

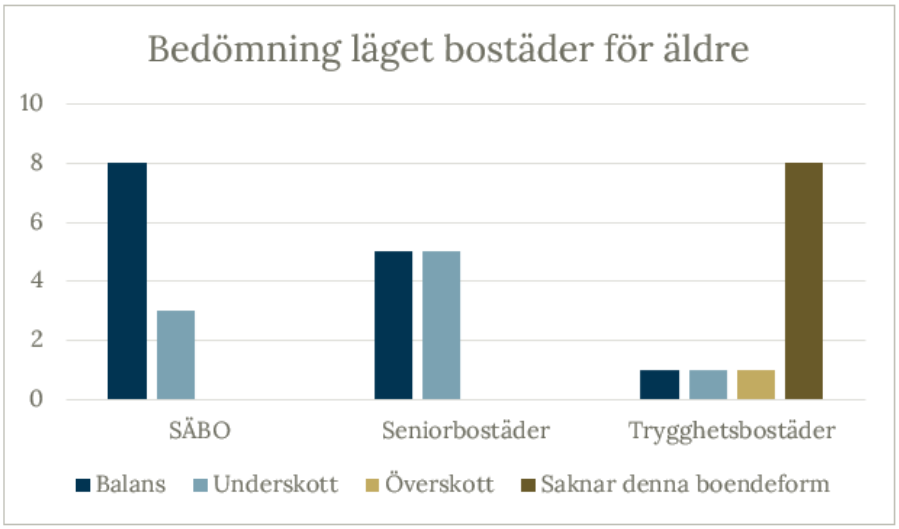
OLIKA FORMER FÖR ÄLDREBOENDE

Särskilt boende för äldre (SÄBO) avser en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen (SoL) med funktionalitet, service och tillgång till omvårdnad dygnet runt.

Seniorbostäder avser tillgänglighetsanpassade bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder.

Trygghetsbostäder avser ett boende med funktionalitet och tillgång till viss service och omvårdnad.

Enligt kommunernas enkätsvar så finns det en relativt god tillgång till SÄBO i länet. Flera kommuner påpekar dock en brist på övergångsboenden mellan eget boende och SÄBO. Det rapporterades även in att vissa individer bor kvar på ett SÄBO i upp till tio år, vilket kan indikera på att boendeformen inte är den rätta då medianvårdtiden på SÄBO är två år (Socialstyrelsen, 2021).



Figur 3: Bedömning av läget på bostadsmarknaden bostäder för äldre utifrån SÄBO, seniorbostäder och trygghetsbostäder (BME 2025).

Vidare belyser enkätsvaren behov av ett större och mer varierat utbud av seniorbostäder och trygghetsbostäder. Dessa bostäder behöver kunna tillgodose den äldre målgruppens varierande behov och samtidigt vara ekonomiskt tillgängliga. Utifrån den demografiska utvecklingen finns ett behov av strategiska åtgärder i de flesta av länets kommuner för att säkerställa ett hållbart boende och omsorgssystem för en åldrande befolkning. I denna rapports kommande temadel om bostäder för äldre kommer detta belysas ytterligare.

In- och utflyttningar

Under 2000-talet har länet generellt haft en positiv befolkningsförändring på grund av nettoinflyttning, där antalet personer som flyttat in har överstigit de som flyttat ut. År 2024 flyttade totalt 16 772 personer till länet. Av dessa var 8 405 personer inflyttare från andra län och 2 144 personer från utlandet. Samtidigt flyttade 16 474 personer ut från länet, varav 8 085 personer till andra län och 1 650 till utlandet. Det resulterade i en positiv nettoinflyttning på 298 personer för länet totalt sett. Fem av länets tolv kommuner hade fler inflyttningar än utflyttningar under 2024, och det största överskottet i flyttnetto hade Kumla kommun med 11 procent.

Kommun	Folk-mängd	Föränd-ring	Öknings-takt procent
Askersund	11 477	-1	0
Degerfors	9 278	-79	-0,8
Hallsberg	16 120	-112	-0,7
Hällefors	6 321	-174	-2,7
Karlskoga	30 180	-81	-0,3
Kumla	22 681	165	0,7
Laxå	5 423	-74	-1,3
Lekeberg	8 606	0	0
Lindesberg	23 141	-151	-0,6
Ljusnars-berg	4 369	-38	-0,9
Nora	10 639	12	0,1
Örebro	160 140	792	0,5
Totalt i länet	**308 375**	**259**	**0,1**

Kommun	Födelse-överskott	Flyttningsöverskott totalt (*samtliga in- och utflyttningar*)
Askersund	-41	42
Degerfors	-57	-16
Hallsberg	-13	-94
Hällefors	-35	-142
Karlskoga	-73	-5
Kumla	10	156
Laxå	-36	-36
Lekeberg	-4	5
Lindesberg	-60	-92
Ljusnars-berg	-58	21
Nora	-38	51
Örebro	391	408
Totalt i länet	**-14**	**298**

Figur 4 och 5: Folkmängd och förändringar samt födelse- och flyttningsöverskott för Örebro län år 2024 (SCB, 2025).

Länet har även haft en positiv immigration från utlandet under de senaste åren. År 2024 var invandringsöverskottet 494 personer där överskottet till stor del bestod av kvinnor. I elva av länets tolv kommuner var utrikesinflyttningen större än utflyttningen. Hällefors var den enda kommunen med större utrikesutflyttning än inflyttning och Karlskoga kommun hade högst invandringsöverskott.

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet har fem av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 297 personer. Samtidigt flyttade 2 050 personer från kommunen till andra kommuner inom länet, vilket innebär ett positivt netto på 247 personer. Hällefors och Lindesbergs kommun var de som upplevde störst nettoutflyttning till andra kommuner inom länet än som flyttade till den egna kommunen, vilket resulterade i att de tappade mest gällande flyttningar procentuellt inom länet.

Kommunikationer och pendling

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är avgörande faktorer för ett attraktivt boende. Infrastruktur och tillgänglighet är en förutsättning för ett mer omfattade byggande av attraktiva bostäder i hela länet. Region Örebro län planerar för neddragningar av flera busslinjer under 2025, främst på lands- och glesbygd, vilket kan medföra ökad negativ påverkan på tillgängligheten och attraktiviteten i dessa områden (Region Örebro län, 2025).

Statistik över pendling från 2022 visar att det är något vanligare att pendla in till länet än att pendla ut. Totalt sett hade länet ett positivt pendlingsnetto på drygt 850 personer (11 834 inpendlare över länsgränsen och 10 981 utpendlare). Vanligast är inpendling från Värmlands län och utpendling sker främst till Stockholms län. Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, motsvarande ca 65 procent in och ut (Region Örebro län, 2025).

Boende och byggande

Bostadsbeståndets sammansättning medför olika möjligheter och svårigheter för invånare att kunna skaffa en bostad som uppfyller behov och efterfrågan. Bostadsbeståndets ålder, geografiska placering och sammansättning i upplåtelseform, hustyp och storlek innebär olika förutsättningar för kommunernas bostadsförsörjning och påverkar hur väl bostadsmarknaden fungerar. Nedanstående statistik är hämtad från SCB:s statistikdatabas samt uppgifter från BME.

Bostadsbeståndets struktur och sammansättning

I Örebro län fanns det i slutet av 2024 totalt 159 834 bostäder[3]. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 1 174 i jämförelse med samma tid året innan, vilket är 844 bostäder färre än under 2023. 1060 bostäder tillkom i flerbostadshus, 71 i småhus, 20 i specialbostäder och 23 i övriga hus. I Örebro kommun finns drygt hälften av bostadsbeståndet i länet, med totalt 83 751 bostäder (SCB, 2025).

STATISTIK 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.

[3] Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger.

Hustyper och upplåtelseformer

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet och uppgår till ca 48 procent av samtliga boendeformer. Totalt finns 77 486 lägenheter i flerbostadshus. Antalet bostäder i småhus är något lägre, 70 310. Länets bostadsutbud utgörs därutöver av 8 925 specialbostäder samt 3 113 övriga hus.

Kommun	Antal bostäder*	Andel lägenheter (%) **
Askersund	6 061	41
Degerfors	5 011	41
Hallsberg	7 818	43
Hällefors	3 856	46
Karlskoga	16 007	57
Kumla	10 344	51
Laxå	3 082	41
Lekeberg	3 797	28
Lindesberg	12 015	45
Ljusnarsberg	2 691	44
Nora	5 301	46
Örebro	83 751	75
Totalt i länet	**159 834**	**62**

*Totalt av samtliga boendeformer
** Upplåtelseform hyres- och bostadsrätter

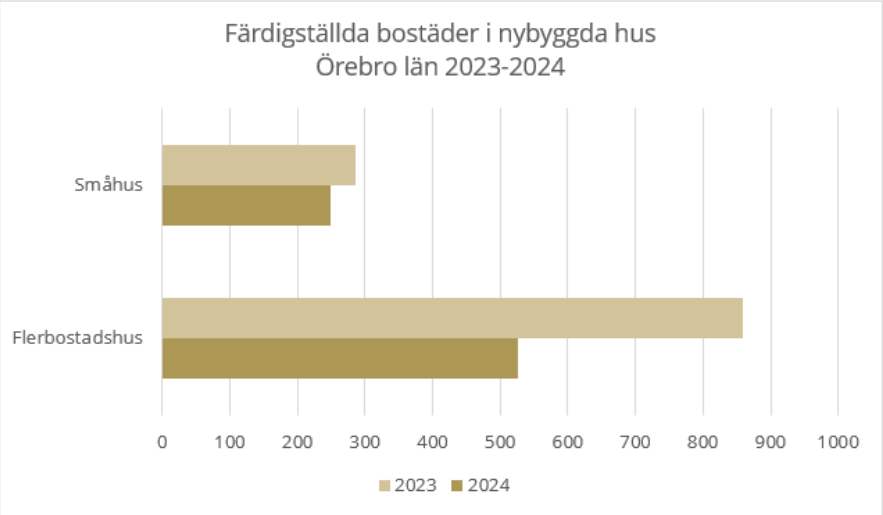
Figur 6: Antal bostäder och andel lägenheter med upplåtelseform hyres- och bostadsrätter för respektive kommun 2024-12-31 (SCB, 2025).

Även om flerbostadshus är den vanligaste hustypen i länet består bostadsbeståndet främst av småhus i nio av de tolv kommunerna. Örebro kommuns bostadsbestånd består till ca 75 procent av hyres- och bostadsrätter och Karlskoga kommun ca 57 procent och höjer därmed snittet för denna boendeform i länet. Jämfört med riket har länet som helhet en något större andel småhus och något mindre andel flerbostadshus. Vidare är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör ca 46 procent av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 38 procent och bostadsrätter 16 procent. Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

Enligt SCB vid årsskiftet 2024/2025 var totalt 22 procent av länets bostäder lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag i Örebro län. Av dessa lägenheter är 84 procent belägna i flerbostadshus.

Nyproduktion

I länet som helhet färdigställdes totalt 776 bostäder i nybyggda hus under 2024, jämfört med 1 148 under 2023. Nybyggnationen fortsätter minska avsevärt från tidigare år.



Figur 7. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter småhus och flerbostadshus 2023 och 2024 (SCB, 2025).

Örebro, Karlskoga och Kumla kommuner står för 685 av de 776 nya bostäderna som byggts i länet. Det motsvarar cirka 90 procent av länets nyproduktion. Liksom tidigare år är det Örebro kommun som står för den största nyproduktionen i länet med cirka 70 procent av antalet nya bostäder. Karlskoga är dock den kommun som under 2024 procentuellt sett ökat produktionen mest jämfört med 2023.

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2024 uppfördes i flerbostadshus och utgjorde ca 70 procent av den totala nyproduktionen. Hyresrätter var under 2024 den vanligaste upplåtelseformen i nyproduktion. Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i fem av länets kommuner vilket innebär en liten minskning jämfört med året innan. Totalt sett har nyproduktionen i länet minskat från året innan. Detta beror till stor del på att det har producerats färre lägenheter i Örebro, Kumla och Hallsbergs kommuner jämfört med 2023.

Kommun	2021	2022	2023	2024
Askersund	0/16	0/3	7/35	40/7
Degerfors	0/10	0/4	0/3	0/5
Hallsberg	0/15	30/62	128/16	6/14
Hällefors	0/0	0/0	0/1	0/0
Karlskoga	0/14	0/55	32/14	16/60
Kumla	128/14	117/42	126/61	53/13
Laxå	0/0	0/3	0/2	0/0
Lekeberg	0/64	0/20	0/7	0/6
Lindesberg	0/5	0/11	1/7	0/7
Ljusnarsberg	0/0	0/1	0/1	0/1
Nora	0/7	8/24	0/7	0/2
Örebro	768/184	1387/186	565/132	412/131
Totalt i länet	**896/329**	**1545/411**	**859/286**	**527/249**

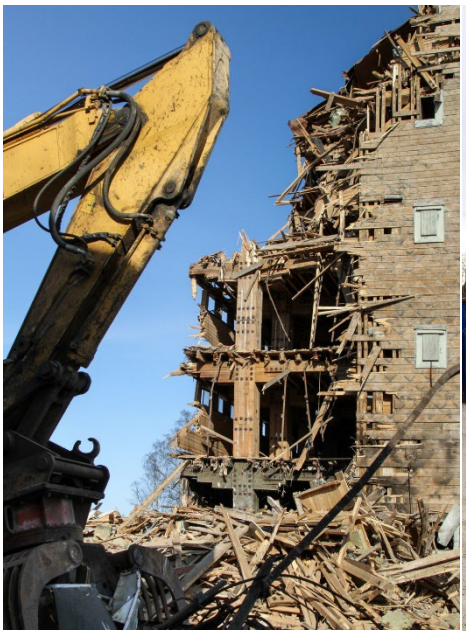
Figur 8: Antal färdigställda bostäder i flerbostadshus/småhus år 2021–2024 (SCB, 2025).

Under 2024 färdigställdes totalt 249 bostäder i småhus, motsvarande 32 procent av nyproduktionen. I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök, motsvarande 40 procent av nyproduktionen, följt av 3 rum och kök, motsvarande 25 procent.

Ombyggnation och rivning

Utöver nybyggnation gav färdigställd ombyggnad eller ändrad användning av flerbostadshus ett tillskott på 162 nya lägenheter i länet under 2024. Ombyggnad av flerbostadshus har skett i åtta av länets kommuner under 2024. Det var enbart Kumla kommun som hade en negativ nettoförändring där ombyggnationen innebar en minskning av antalet lägenheter. I Kumla byggdes lokaler om till bostäder och i resterande sju kommuner handlade det om ombyggnad av lokaler eller inredning av vindar till bostäder (SCB, 2025).

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs således inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret.[4] I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 1 174 lägenheter under 2024 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB, lägenheterna innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder. Detta kan jämföras med en ökning av 2 018 lägenheter under 2023. Trots ett minskat byggande har alltså bostadsbeståndet ökat i samma takt som innan med ombyggnation inräknat. Bostadsbeståndet minskade i fem av länets kommuner och ökade i resterande sju kommuner enligt SCB:s statistik. Örebro är den kommun som ökat mest med 1 026 bostäder följt av Kumla med 70. Laxå och Hällefors minskade mest med 24 respektive 23 bostäder.



Förväntat påbörjat byggande

Enligt Boverkets prognos så vänder den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet under 2025 och myndigheten bedömer att mycket pekar mot en vändning framöver. Dock kommer 2025 fortsatt präglas av utmaningar med höga byggkostnader och en köpkraft hos hushållen som ännu inte är återställd. Boverket förutspår att 35 000 bostäder kommer färdigställas i landet under 2025, varav 33 000 genom nybyggnad, vilket är högre än 2024 då ca 31 000 bostäder färdigställdes (Boverket, 2024).

[4] Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning.

I BME efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2025 och 2026 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och ändring av byggnad (ombyggnad) och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför inte lätt för kommunerna att göra bedömningar om förväntad påbörjad nyproduktion. Vårens snabba förändringar i omvärlden på den globala politiska arenan har sannolikt gjort läget än mer svårbedömt. Det osäkra läget kan framöver medföra att hushåll och företag i längre utsträckning än vad man tidigare bedömt agerar avvaktande i väntan på ett mer stabilt läge för att genomföra större investeringar, såsom fastighetsaffärer och nyproduktion av bostäder.

Kommun	2024*	2024**	2025***	2026***
Askersund	0/5	40/7	0/5	20/5
Degerfors	0/2	0/5	0/5	0/5
Hallsberg	4/12	6/14	19/12	40/12
Hällefors	0/0	0/0	8/0	0/0
Karlskoga	185/20	16/60	160/15	230/20
Kumla	139/20	53/13	52/0	45/0
Laxå	9/10	0/0	0/0	10/0
Lekeberg	0/26	0/6	0/	0/0
Lindesberg	5/5	0/7	69/10	25/10
Ljusnarsberg	0/0	0/1	0/5	4/0
Nora	0/2	0/2	0/5	18/7
Örebro	90/64	412/131	0/29	117/57
Totalt i länet	**432/156**	**527/249**	**308/86**	**509/116**

*Bedömning gjord i BME januari 2024
** Färdigställda bostäder 2024 (SCB)
***Bedömning gjord i BME januari 2025

Figur 9: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus), ej specialbostäder (BME 2025).

Länets 12 kommuner anger i BME (i januari 2025) att det år 2025 kommer påbörjas byggnation av sammanlagt 394 bostäder (specialbostäder ej inräknat), fördelat på 308 lägenheter i flerbostadshus och 86 småhus. Förväntningarna ligger därmed betydligt lägre än föregående års bedömningar, då kommunerna bedömde att det sammanlagt skulle byggas 790 lägenheter i flerbostadshus och 196 småhus under 2025. Att förväntat påbörjat byggande för år 2025 sjunkit betydligt jämfört med förväntningarna året innan är inte unikt för Örebro län utan något som

även ses på generellt i landet enligt Boverkets preliminära resultatsammanställning av BME. Örebro kommun har tidigare år dominerat bostadsbyggandet i länet, men under 2025 förväntas inga lägenheter i flerbostadshus påbörjas i Örebro. Det är i Karlskoga kommun som det högsta antalet påbörjade lägenheter förväntas under både 2025 och 2026.

I flerbostadshus förväntas främst hyresrättslägenheter byggas, totalt 549 bostäder under de kommande två åren vilket motsvarar ca 66 procent av antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus. Tio av länets kommuner bedömer att byggande av hyresrätter kommer påbörjas under 2025–2026. Flest hyresrätter förväntas påbörjas i Karlskoga kommun med 250 lägenheter de kommande två åren och därefter Örebro kommun med 102 lägenheter under 2026.

Avseende bostadsrätter anger kommunerna det att sammanlagt förväntas påbörjas 268 lägenheter under 2025–2026. Detta motsvarar ca 34 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två kommande åren. Bostadsrätter förväntas i sex av länets kommuner och främst i Karlskoga kommun där det förväntas påbörjas 140 bostadsrätter under 2025–2026.

Sju av länets tolv kommuner förväntar sig att byggnation av småhus påbörjas under 2025–2026. Dessa kommuner bedömer att det totalt rör sig om 197 bostäder i småhus vilket motsvarar ca 24 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under de två åren.

Förväntad nyproduktion av specialbostäder

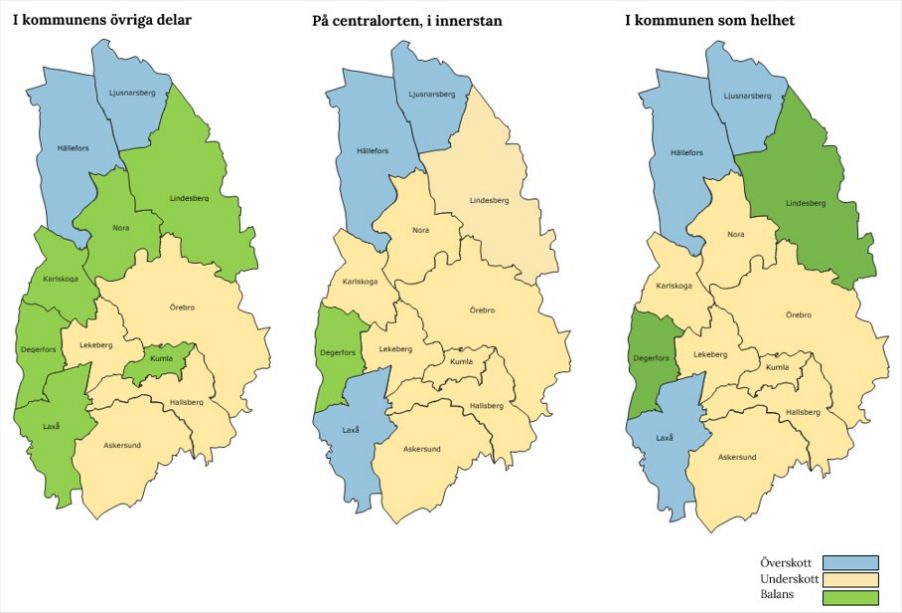
I BME får kommunerna göra en bedömning om förväntad påbörjad byggnation av specialbostäder. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsnedsatta, studentbostäder och ungdomsbostäder. Uppgifter om förväntat påbörjande av dessa bostäder anges enbart under respektive typ av specialbostad och inte i sammanställningen för flerbostadshus och småhus.

Utifrån enkätsvaren förväntas av kommunerna att det under 2025–2026 kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av SÄBO i en kommun och seniorbostäder i tre kommuner. Vidare förväntas trygghetsbostäder samt bostäder för funktionsnedsatta påbörjas i två kommuner.

Kommunernas bedömningar och bostadsmarknadens förutsättningar

Bedömning av bostadsmarknaden

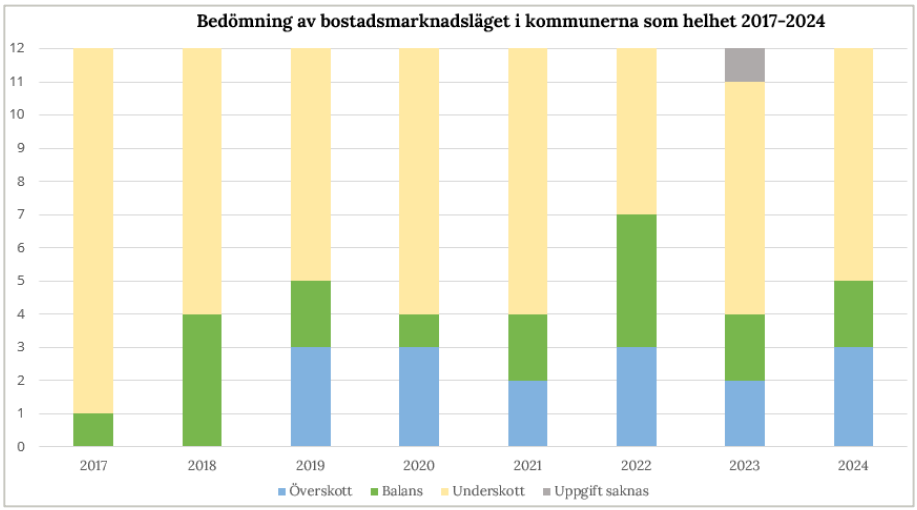
I BME, som besvarades i januari 2025, gör som ovan nämnt kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar ställning till frågan om det råder balans eller obalans (underskott eller överskott) på den lokala bostadsmarknaden, dels vad gäller kommunerna som helhet, dels uppdelat på centralorten samt de övriga delarna i kommunen. Dessa ställningstaganden baseras dock på egna tolkningar av hur kommunen upplever bostadsmarknadsläget. Ett överskott eller underskott på bostäder behöver inte betyda att det finns ett kvantitativt överflöd av, eller brist på, bostäder utan kan innebära att det befintliga utbudet inte matchar efterfrågan eller behoven. Vad som är balans eller obalans tolkas även olika kommunerna sinsemellan.



Figur 10: Bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunernas olika delar 2024 (BME 2025).

Två kommuner i länet bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Tre kommuner bedömer överskott och sju kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder. Det är enbart Degerfors kommun i länet som bedömer att det är balans oavsett läge i kommunen. Hällefors och Ljusnarsbergs kommun är samtidigt de enda kommunerna som bedömer överskott oavsett läge. Det höga antalet kommuner som uppger ett underskott kan ha sin förklaring i att bostadsbyggnationen i länet har avstannat under året och

många bostadsprojekt blivit uppskjutna eller inställda. Sett i ett längre perspektiv, sedan 2017, har allt fler kommuner i länet dock gått från att bedöma att ett underskott råder i kommunen som helhet till att det är balans eller överskott på bostadsmarknaden. Detta är en utveckling som även ses i andra län med liknande förutsättningar.



Figur 11: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2017–2024 (BME 2025).

Det går även att utläsa att det, likt tidigare år, generellt sett är i de mest centrala delarna av kommunen som trycket på bostadsmarknaden är som störst då åtta av tolv kommuner uppger ett underskott på centralorten.

I en jämförelse av kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäterna mellan 2017–2024 kan det utläsas att bostadsmarknaderna utanför centralorterna bedöms vara mer i balans de senaste åren. Det fanns ett stort underskott under åren 2017–2018, vilket kan förklaras av bland annat flyktingkrisen som påverkade bostadsmarknaden i kommunernas ytterområden. Vidare kan den ökade balansen även bero på att befolkningsutvecklingen på landsbygden har stagnerat.

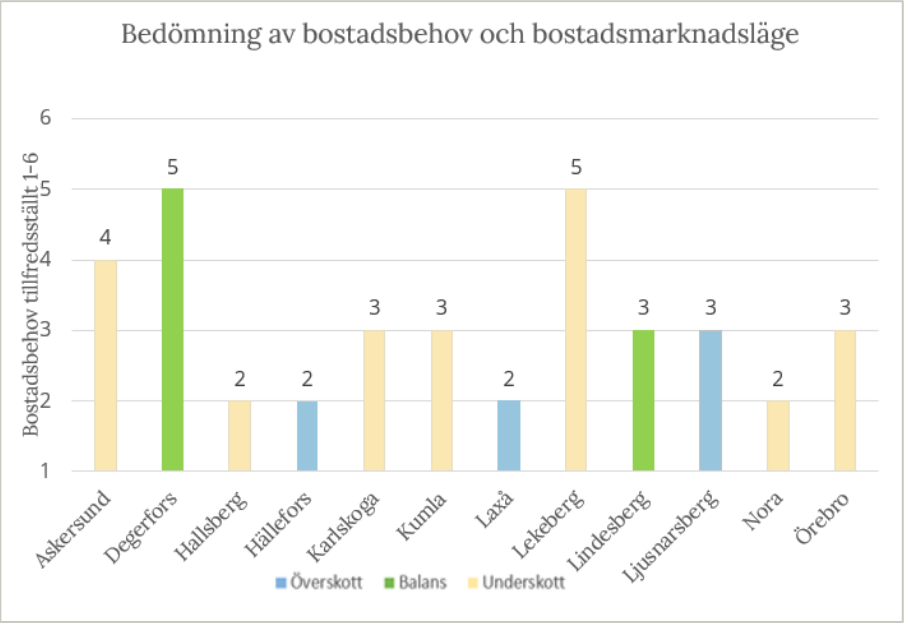
Vid en jämförelse av bedömningarna av bostadsmarknaden i kommunen som helhet de senaste tio åren så har perioder av balans följts av år med ökat underskott på bostäder. Att bostadsmarknadsläget i kommunerna fluktuerar mycket över tid kan delvis förklaras av omvärldshändelser. De senaste tio åren har flertalet betydande förändringar i omvärlden skett, exempelvis pandemi, flyktingströmmar, krig, lågkonjunktur och inflation som alla har påverkat utvecklingen av bostadsmarknaden i kommunerna på olika sätt.

Bedömning av bostadsbehov och bostadsbrist

I BME gör kommunerna även en bedömning av hur det generella

bostadsmarknadsläget sett till det faktiska behovet är tillfredsställt på en skala 1–6. Länsstyrelsen vill därför tydligt klargöra skillnaden mellan *behov* och *efterfrågan* av en bostad. Efterfrågan kopplas till individens faktiska betalningsförmåga och personliga önskemål medan behov är det reella behovet av en bostad. I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2022 har Boverket tagit fram ett underlag som består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer (Boverket, 2023). Måtten är beräknade för perioden 2012–2023, nedbrutet på län och kommuner samt för olika hushållsgrupper, boendeformer och åldersgrupper. Kommunerna ska enligt lag ta stöd av detta underlag i sina analyser i arbetet med handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

Vid en jämförelse av kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden (*efterfrågan*) och bostadsbehov (*behov*), framträder att några kommuner som uppger ett underskott på bostadsmarknaden samtidigt bedömer att behovet är i hög grad är tillfredsställt. Detta kan tyckas motstridigt i en första anblick men förklaras av att det handlar om två olika bedömningar och att det faktiska behovet av en bostad inte alltid går i linje med individens efterfrågan. Exempelvis kan ett hushåll ha behov av en bostad av en viss storlek men inte ha råd att efterfråga den. Vidare är det då intressant att fråga sig om det faktiskt finns en efterfrågan som behöver tillgodoses och vilken efterfrågan det i så fall är. Det kan även finnas skillnader i hur kommunerna definierar och mäter dessa variabler vilket kan leda till olika bedömningar. Samtliga kommuner uppger dock att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån aktuell efterfrågan. Kommunerna i länet bedömer generellt att behovet av bostäder är relativt lågt tillfredsställt, där nio kommuner uppger en tvåa eller trea på den sexgradiga skalan. Högst tillfredsställt i länet bedömer kommunerna i Lekeberg och Degerfors kommuner som uppger en femma.



Figur 12: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet och bostadsbehov (BME 2025).

BOVERKETS DEFINITION AV BOSTADSBRIST

Boverket har presenterat ett resonemang om vad myndigheten anser vara en lämplig definition av det svårdefinierbara begreppet bostadsbrist. Bostadsbrist beskrivs av myndigheten som:

”Ett hushålls brist på rimlig bostad i förhållande till vad som kan förväntas vara normalt för hushållets ekonomiska nivå” (Boverket, 2020).

Behov av vilken bostad och för vem?

I årets BME bedömer hälften av länets kommuner att äldre är en av flera grupper som det främst råder behov av bostäder för i kommunen. En klar majoritet bedömer även att det främst råder behov av tillgänglighetsanpassade bostäder samt bostäder med rimliga boendekostnader. Det främsta hindret som anges för att människor ska få sina bostadsbehov tillgodosedda är att det saknas bostäder av viss storlek och hustyp utifrån de aktuella behoven. Den grupp flest kommuner (5 av 12) är eniga om är svårast att lösa bostadsbehoven för är ensamstående med barn.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

En stor majoritet av kommunerna uppger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Precis som föregående år anges olika finansiella orsaker vara de främsta hindren av en klar majoritet av kommunerna. Det handlar framför allt om svårigheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån i och med hårda lånevillkor, krav på

nedskrivning/direktavskrivning samt höga produktionskostnader. Vidare uppger 5 av 12 kommuner att kommunen och/eller det allmännyttiga bolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande. Lekeberg och Ljusnarsbergs kommun uppger i sina enkätsvar att det inte finns några faktorer som direkt begränsar bostadsbyggandet inom kommunerna.

Vid uppföljande intervjuer framhåller dock Ljusnarsbergs kommun att även om det finns gott om prisvärda tomter, uppstår hinder för personer med låg inkomst som har svårt att få banklån. Dessutom är det utmanade att få avkastning på investeringar i ny bebyggelse, eftersom markvärdet inte ökar i någon större utsträckning. Samtidigt är driftskostnaderna för befintliga villor så låga att det saknas ekonomiska incitament för invånarna att flytta till dyrare hyreslägenheter.

Lekebergs kommun påtalar, likt tidigare år, att bostadsutvecklingen delvis har hämmats av politiska beslut där detaljplaner har stoppats. Ett centralt problem har varit kommunens så kallade "växtvärk", där den snabba befolkningstillväxten har skapat påfrestningar på den kommunala infrastrukturen. Kommunen har under en period upplevt en kraftig expansion, vilket har ställt stora krav på utbyggnad av vägar, skolor och annan samhällsservice för att kunna möta behoven hos en växande befolkning. Detta har ytterligare försvårats av en samtidig lågkonjunktur, vilket har påverkat möjligheterna att genomföra nödvändiga investeringar i den takt som efterfrågats.

Hinder för nyproduktion av bostäder i små kommuner

I stort sett samtliga av länets kommuner belyser årligen i intervjuer med Länsstyrelsen en problematik kring hur momsregler och avkastningskrav för bostadsbyggnadsprojekt är utformade, utan hänsyn till kommunens storlek och andra marknadsförutsättningar. I mindre kommuner med exempelvis stor andel landsbygd där hög ekonomisk risk tas vid nyproduktion kan momsens påverkan vara särskilt kännbar jämfört med projekt i storstadskommuner med lägre ekonomisk risk och större marginaler. Avkastningskraven för bostadsbyggnadsprojekt är vanligtvis desamma oavsett kommunens storlek. Det innebär att investerare förväntar sig en viss avkastning oavsett om de investerar i små eller stora kommuner som dock ofta har vitt skilda marknadsförutsättningar. För många små kommuner kan detta utgöra en betydande utmaning, och i vissa fall vara direkt avgörande för att nyproduktion ej kommer till stånd. Där kan det vara avsevärt mycket svårare att uppnå avkastningskraven på grund av mindre skalfördelar och eventuellt mindre efterfrågan på fastigheter och lägre markpriser.

Precis som föregående år lyfter flertalet av kommunerna i länet

avsaknaden av statliga investeringsstöd för bostadsbyggandet som en försvårande faktor. Enligt en rapport av Tyréns, på uppdrag av Hyresgästföreningen, framgår att det främst är små kommuner som har haft störst nytta av investeringsstöd för hyresbostäder, speciellt i mer centrala och attraktiva lägen (Tyréns, 2023). För att kompensera för de ekonomiska utmaningarna avseende nyproduktion av bostäder i mindre kommuner med en stor andel landsbygd föreslår flera kommuner i intervjuer med Länsstyrelsen att olika typer av statliga stöd och incitament ska implementeras. Exempelvis kan det inkludera subventioner, skattelättnader eller andra ekonomiska förmåner som syftar till att underlätta utveckling i mindre samhällen.

Hushållens ekonomiska förutsättningar

Individers- och hushålls möjligheter att efterfråga bostäder påverkas av ekonomiska förutsättningar, såsom tillgång till bostadslån eller hyreskontrakt. Den disponibla inkomsten är avgörande för betalningsförmågan och efterfrågan på bostäder och varierar både utifrån ålder och hushållens sammansättning. Könsuppdelad statistik avseende medelinkomst visar att Örebro län präglas av stora skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnor i Örebro län har i genomsnitt 20 procent lägre inkomst än män, vilket kan påverka bland annat deras pensioner och ekonomiska självständighet negativt (SCB, 2025).

I årets enkätsvar uppger något färre av kommunerna invånarnas ekonomiska förutsättningar som ett hinder. Några kommuner vittnar om ett slags ”vakuum-läge” på bostadsmarknaden då konjunkturen inte har stabiliserat sig ännu och de menar att många därför inväntar att bland annat räntor ska gå ner innan de vill köpa eller sälja sitt boende. Detta påverkar bland annat efterfrågan på bostäder och därmed incitament för bostadsutveckling.

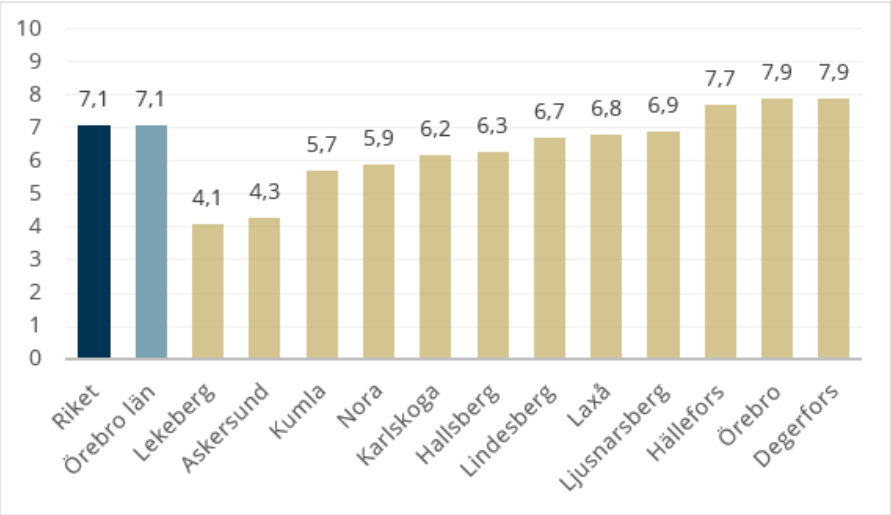
Läget på arbetsmarknaden

Arbetsförmedlingen betonar att lågkonjunkturen har bitit sig fast och återhämtningen på arbetsmarknaden därför går långsammare än vad de tidigare förutspått. Både arbetslöshet och varsel ligger fortsatt på höga nivåer. Arbetsförmedlingens prognoser pekar dock på att ekonomin kommer vända under 2025 och att ökningen av antalet arbetslösa kan stanna av under året, vilket kan stärka arbetsmarknaden succesivt (Arbetsförmedlingen, 2024).

Lågkonjunkturen har påverkat landets kommuner olika. Örebro län är ett av de länen där antalet arbetslösa har ökat mest sedan 2023, med nio procent, dock har antalet långtidsarbetslösa minskat. Vidare framgår det att arbetslösheten bland ungdomar i Örebro län har ökat med ca 20 procent mellan 2023 och 2024. Trots att arbetslösheten har ökat mycket

i länet, är antalet inskrivna arbetslösa lika i länet som i riket på ca sju procent.

Enligt preliminära siffror från SCB så var arbetslösheten under 2024 högst bland inrikes födda män i åldrarna 20–29 år följt av utrikesfödda kvinnor mellan 35–44 år. Sedan 2020 har arbetslösheten minskat som mest bland utrikesfödda män 20–24 år, med över 50 procent. I tio av länets kommuner är det inrikes födda män som sticker ut markant i statistiken över arbetslösa. Arbetslösheten ökade marginellt mellan 2023 och 2024 i länet, men variationen mellan kommunerna är stor, störst minskning kan ses i Ljusnarsberg och högst ökning i Lekeberg, vilket är helt motsatt trend från föregående år (SCB, 2025).



Figur 13: Andel inskrivna arbetslösa av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, kommun i december 2024 (Arbetsförmedlingen, 2025).

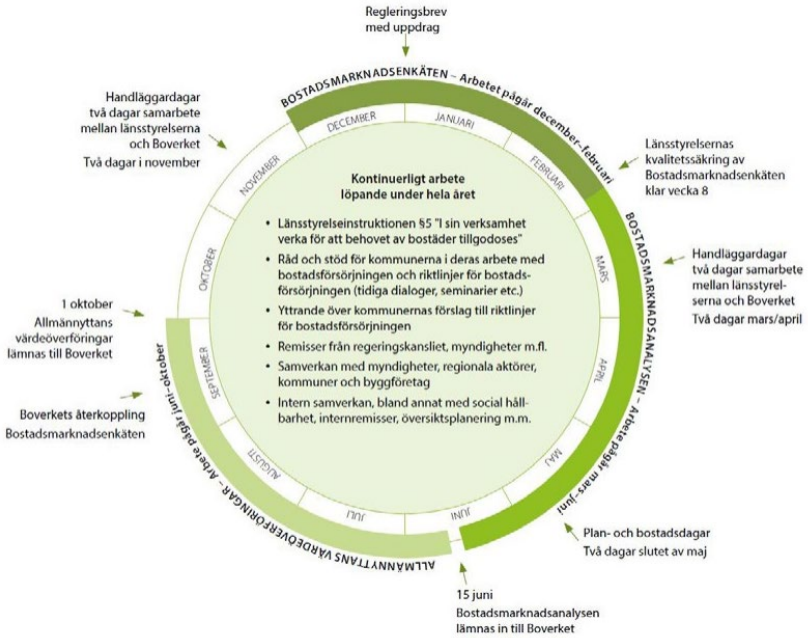
Att arbetslösheten bland unga har ökat markant kan medföra utmaningar för bostadsförsörjningen. Unga personer befinner sig ofta i en fas i livet där flyttar sker naturligt till följd av att de lämnar sitt barndomshem för att bilda familj, arbeta eller utbilda sig. Utan fast inkomst försämras dock möjligheterna att efterfråga en bostad väsentligt och flytten från barndomshemmet senareläggs vilket kan få flertalet konsekvenser för såväl individ som samhälle. Pojkar uppnår i lägre utsträckning än flickor gymnasiebehörighet och fullföljer i lägre grad en gymnasieutbildning, både på nationell och regional nivå. Vissa skillnader finns mellan länets kommuner gällande elever som fått godkänt i alla ämnen i årskurs 9, men i 9 av 12 kommuner är andelen flickor som fått godkänt i alla ämnen högre än andelen pojkar. För gymnasieelever som uppnått grundläggande behörighet till universitet och högskola inom 3 år så är det en större andel flickor i samtliga kommuner (SKR, 2025). Detta skulle kunna vara en bidragande faktor till den höga arbetslösheten bland inrikes födda män i åldrarna 20–29 år i länet.

Gruppen utrikesfödda kvinnor mellan 35–44 har fortsatt hög arbetslöshet vilket naturligtvis påverkar dessa hushålls möjlighet att efterfråga en bostad. Särskilt stor påverkan får detta för hushåll bestående av ensamstående kvinnor eller hushåll med låg inkomst. Att utvecklingen kvarstår över tid kan vara en indikator på ojämställdhet och/eller andra strukturella hinder i samhället. Den positiva utvecklingen bland utrikes födda män kan dels bero på att invandringen har minskat, dels en eventuellt förbättrad arbetsmarknadsintegration.

Det finns en skillnad i SCB:s och Arbetsförmedlingens statistik över arbetslöshet. Den största skillnaden är att en person som är sysselsatt inte kan räknas som arbetslös i SCB:s statistik, men alla personer som var inskrivna arbetslösa den sista dagen i aktuell månad räknas som arbetslösa i Arbetsförmedlingens statistik. Detta gör att SCB:s statistik visar lägre siffror men samma mönster som figur 8.

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen ge råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen arbetar med tidig dialog i samhällsplaneringen för att underlätta framtagande av planer som är av betydelse för förutsättningarna för bostadsbyggande.



Varje år följer Länsstyrelsen upp kommunernas svar i BME och gör en regional analys av bostadsmarknaden (BMA). Kärnan i Länsstyrelsens arbete är det som illustreras i årshjulet ovan och grundar sig i råd och stöd till kommunerna genom bland annat samrådsyttranden över kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen samlar även in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar och bedömer om de är i enlighet med vad som regleras i lag.

Vidare ska Länsstyrelsen enligt Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning på grundval av länstalen besluta om fördelningen mellan kommuner inom länet av antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar under ett visst kalenderår (kommuntal). Kommuntalen ska beslutas i förväg för ett kalenderår i taget. I Förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner har regeringen beslutat att 215 nyanlända ska anvisas till Örebro län för bosättning under 2025.

Länsstyrelsen i Örebro samverkar internt mellan samhällsplanerare och

tjänstepersoner på enheten social hållbarhet, där kompetens finns inom bland annat integration, mäns våld mot kvinnor, mänskliga rättigheter, barnrätt och folkhälsa. Det finns behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av fortsatt obalans och ojämlikhet på bostadsmarknaden samt att hemlösheten får ett större fokus.

Länsstyrelseinstruktionen

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs bland annat genom Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktionen. I instruktionen anges att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. Enligt instruktionen ska Länsstyrelsen även verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen handlägger översikts- och detaljplaner enligt PBL, och kopplingen mellan bostadsförsörjning och den översiktliga planeringen uppmärksammas i tidiga dialoger och yttranden avseende exempelvis översiktsplaner dess fördjupningar på samråd.

Sammanfattningsvis erbjuder Länsstyrelsen stöd till kommunerna genom att informera om lagändringar, tillhandahålla nya underlag och genomföra kunskapshöjande insatser. Länsstyrelsen strävar också efter att skapa dialoger, delta i nätverk och arrangera samverkansforum inom bostadsförsörjningsfrågor för att öka samverkan. Inom integrationsuppdraget samverkar Länsstyrelsen med olika aktörer i länet och verkar för att det ska finnas beredskap och mottagningskapacitet att ta emot och bosätta nyanlända, ensamkommande barn och skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.

Regleringsbrevsuppdrag

Utöver länsstyrelseinstruktionen så styrs myndighetens verksamhet även av årliga regleringsbrev som ges av sittande regering. Länsstyrelserna har sedan 2012 haft i uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Under de senaste tre åren har uppdraget särskilt fokuserat på att förebygga hemlöshet och stötta kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet. Nedan anges de regleringsbrevsuppdrag som gäller för Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor under 2024/2025.

Uppdrag 1.C.2

Regleringsbrevsuppdrag för 2024/25: Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande och ett bostadstillskott där det finns underskott av bostäder.

Uppdrag 3.B.3.

Regleringsbrevsuppdrag för 2024/25: Länsstyrelserna ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i 2025 års BMA enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Uppdrag 3.B.12

Länsstyrelsen ska redovisa arbetet med mottagande av ensamkommande barn och vissa nyanlända invandrare enligt förordningen (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare. Länsstyrelsen ska även redovisa hur medel för att skapa beredskap och mottagningskapacitet samt för att utveckla samverkan enligt 37 § förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar har använts.

Uppdrag 3.C.6

Regleringsbrevsuppdrag för 2025/2026: 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 BMA enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Uppdrag inom hemlöshetsstrategin

Den nationella hemlöshetsstrategin för perioden 2022–2026 tydliggör inriktningen för regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och för att förebygga att människor blir hemlösa. I strategin anges fyra mål för att motverka hemlöshet:

- Hemlöshet ska förebyggas
- Ingen ska bo eller leva på gatan
- Bostad först bör införas nationellt
- Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Länsstyrelsen har en central roll inom strategin genom att samordna och

stödja kommunernas arbete, sprida goda exempel på samverkan samt att följa upp och utvärdera insatserna. Länsstyrelsens insatser och arbete inom strategin presenteras i ett kommande kapitel om Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete.

Analys av bostadsmarknaden

Länsstyrelsen vill inleda kapitlet med att betona att *Rätten till en bostad* är en mänsklig rättighet enligt FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna och i Sverige grundlagsstiftad genom Regeringsformens första kapitel. Vidare så ska även alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Trots detta har inte alla invånare i Sverige idag tillgång till en bostad och det råder ojämlika förutsättningar på bostadsmarknaden. Vilka möjligheter olika grupper av befolkningen har att efterfråga utbudet på bostadsmarknaden skiljer sig mycket åt. De grupper av befolkningen som har en svagare ställning på bostadsmarknaden är inte homogena, men delar ofta olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden, såsom låg betalningsförmåga.

Konsekvenserna av en ojämlik bostadsmarknad kan vara djupgående och påverka både samhället och individen på olika sätt. De kan leda till ökad social och ekonomisk polarisering i samhället och innebära försämrad hälsa, social marginalisering och brist på egenmakt för individen. Det är därför viktigt att adressera dessa frågor för att skapa en mer jämlik och inkluderande bostadsmarknad, och i förlängningen ett bättre samhälle. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver bland annat frågan om att förebygga olika hemlöshetssituationer och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen.

För att möta behov och efterfrågan som finns hos hela befolkningen behövs kunskap om olika förhållanden som påverkar tillträde till bostadsmarknaden. Vidare behöver trender i demografin beaktas i bostadsplaneringen. Med utgångspunkt i tidigare nämnda framtidsskrivningar som bland annat anger en ökande andel äldre i befolkningen för en tid framöver, behöver kunskapen om bostadsbehoven för äldre personer fördjupas, särskilt då gruppen inte utgörs av individer med homogena behov. Länsstyrelsen har även noterat att många kommuner i Örebro län uppger svårigheter med att tillgodose äldres bostadsbehov. Gemensamma svårigheter har bland annat handlat om svårigheten att hitta hållbara lösningar kring övergångsboende från eget hus till ett särskilt äldreboende (SÄBO). Detta för oss in på temat för årets bostadsmarknadsanalys – bostäder för äldre.

Tema – bostäder för äldre

Äldres bostadsbehov

I såväl enkätsvar som i intervjuer med Länsstyrelsen har de allra flesta av länets kommuner uppgett att äldre personer är en svår grupp att lösa boendebehoven för. Detta grundar sig dels i att de behov som gruppen har varierar mycket, dels för att det är en kraftigt växande grupp i och med att befolkningen blir allt äldre. Utifrån kommunernas bedömningar i BME och beskrivningar i intervjuerna med Länsstyrelsen framträder ett komplext bostadsbehov för äldre, där både strukturella och individuella faktorer spelar in.

Det finns en tydlig efterfrågan på boendeformer som kan fungera som en slags brygga mellan det eget ägda boendet och SÄBO. Många kommuner beskriver hur de vill få i gång flyttkedjor och ökad rörelse på bostadsmarknaden genom att skapa bostäder som attraherar äldre att flytta från sina villor. En av de stora utmaningarna som anges av kommunerna är att nyproduktion av bostäder för äldre ofta blir för dyr och att ekonomiska incitament och möjligheter att flytta från villan därmed saknas. Länsstyrelsen har även träffat fyra olika pensionärsorganisationer i länet vid ett tillfälle för att diskutera bostäder för äldre. Vid träffen bekräftades bilden av att många äldre, särskilt i de mindre kommunerna, bor kvar i sin villa längre än de egentligen vill och att ekonomiska möjligheter att efterfråga nyproduktion ofta inte finns hos målgruppen.

”Det krävs en ny syn på bostäder för äldre, där möjligheter för hobby och intressen vägs in i nya boendet. Det ska inte bara vara lätt och tillgängligt – det ska även finnas fokus på livskvalitet.”

Citat från kommun

Enligt Boverket har stora delar av det ordinarie bostadsbeståndet bristande tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet. Detta samtidigt som äldre allt oftare bor kvar inom det ordinarie bostadsbeståndet (Boverket, 2020). Av en studie från Lunds universitet, där 1000 personer över 55 år som stod i bostadskö intervjuades, framkom att många äldre värdesätter balkong eller uteplats samt hiss om bostaden är belägen mer än en trappa upp. Studien visade också att behoven varierar individuellt, vilket gör det motiverat att fördjupa behovsanalysen och att inte se *alla* seniorboenden som likvärdiga alternativ för *alla* äldre. I takt med den demografiska utvecklingen behöver ett modernt synsätt på äldrebostäder implementeras. Fokus behöver breddas från att bara göra boendet ”lätt och bekvämt” till att

även möjliggöra en god livskvalitet. Det handlar inte enkom om att bygga bostäder, utan om att skapa miljöer där äldre människor kan fortsätta leva ett rikt och gott liv.

Trygghet och andra sociala faktorer

En flytt till ny en bostad, inte minst i livets senare skeden, är ofta mer än en logistisk förändring – det är en livsomställning. Därför är det vanligt att flyttar planeras i god tid och ibland pågår mentalt under flera år. Att gå i pension kan öppna upp för nya möjligheter men också innebära stora utmaningar, exempelvis när sociala kontakter och rutiner via arbetet försvinner. I detta skede kan en tillkommande flytt från det nuvarande boendet upplevas övermänskligt. Flyttar kräver ofta planering och energi och kan därför behöva ske successivt. För många äldre kan det vara viktigt att en flytt i detta skede inte innebär att man måste byta kommun eller stadsdel då närheten till den kända omgivningen upplevs som en viktig trygghet mitt i all förändring.

Forskning har visat att flera faktorer påverkar äldre personers känsla av trygghet och välbefinnande. De främsta faktorerna är svårigheter att utföra vardagliga sysslor, beroenden i vardagen, social isolering, depressiva symtom, brist på närhet till vårdpersonal, samt livsomvälvande händelser (Lang, 2024). En flytt till en ny plats kan förstärka dessa faktorer om den inte sker med hänsyn till individens behov och situation. Det handlar om att hitta ett hem som passar den egna förmågan och som möjliggör fortsatt självständighet och hälsa. En flytt kan vara en lösning, men ibland är det mer effektivt att anpassa den befintliga bostaden efter de nya behoven.

Trygghetsboenden har blivit en alltmer populär lösning för framtidens äldreboende i många kommuner. Flera av länets kommuner uppger att det finns planer på att bygga trygghetsbostäder, som erbjuder tillgänglighetsanpassade lägenheter med tillgång till bland annat en trygghetsvärd. Denna typ av boende syftar till att skapa social gemenskap och ökad trygghet för äldre som kan känna sig ensamma eller otrygga i sitt nuvarande boende. Vid Länsstyrelsens träff med pensionärsorganisationerna lyftes särskilt ensamheten bland äldre som en central fråga att fånga i analysen av gruppens bostadsbehov. Det framgick att sociala perspektiv måste beaktas vid utvecklingen av bostäder för äldre. I samtal med flertalet kommuner samt pensionärsorganisationer betonas att det ofta finns hinder i det befintliga bostadsbeståndet, exempelvis avsaknad av hiss, vilket begränsar möjligheten att röra sig till och från bostaden för äldre. Att investera i tillgänglighetsanpassningar av det befintliga bostadsbeståndet, genom exempelvis att installation av hissar, ses därför av flera kommuner som en lösning för att möta de äldres bostadsbehov.

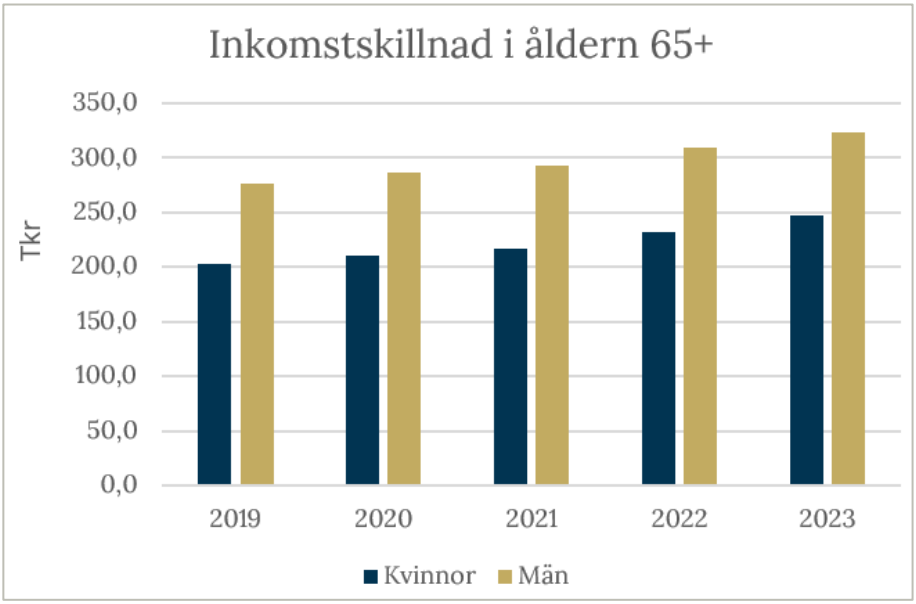
Det finns även ett behov av dialog och stöd i beslutet om att flytta,

exempelvis genom boende- och flyttrådgivning, för att ta reda på om det är av hälsoskäl, ekonomiska skäl eller andra omständigheter som ligger till grund för beslutet. Detta är viktigt inte minst utifrån att tillgodose olika individers behov. Planeringen av äldrebostäder behöver därför vara både flexibel och individanpassad.

Region Örebro län har publicerat en undersökning "Liv och hälsa" som ett planeringsverktyg. Undersökningen ger kunskap om livsvillkor, levnadsvanor och hälsa i den vuxna befolkningen med möjlighet att fokusera på äldre. Därtill finns en särskild rapport med fokus på äldre och jämställdhet, som ger ytterligare fördjupning i äldres livsvillkor, bland annat att äldre kvinnor i högre utsträckning upplever ensamhet och isolering jämfört med äldre män (Swift-Johannison & Lindborg, 2024).

Ekonomiska faktorer

Utöver sociala aspekter är det även viktigt att beakta ekonomiska faktorer när det kommer till äldres boende. De senaste årens snabba ekonomiska förändringar med bland annat inflation, ökade räntor och levnadsomkostnader har skapat en klyfta mellan inkomstnivåer och boendekostnader, vilket framför allt påverkar de som har lägre inkomster såsom pensionärer. Dessutom är inkomstutvecklingen inte jämnt fördelad mellan kvinnor och män. Diskrepansen mellan inkomsttillväxt och bostadspriser riskerar medföra att befintliga ekonomiska hinder och ojämlika förutsättningar på bostadsmarknaden kvarstår och ökar. Utvecklingen kan dessutom medföra ökade behov av prisrimliga bostäder för bland annat ensamstående äldre kvinnor samt kvinnor som lever i en relation som de vill lämna.



Figur 14: Inkomstskillnader mellan kvinnor och män i åldern 65 år och äldre mellan 2019–2023 (SCB, 2025).

Vidare visar flera undersökningar att den största rädslan bland äldre är ekonomiska bedrägerier, medan yngre oroar sig för att inte ha råd att gå i pension (Borgo, 2024). Ett exempel som manifesterar äldres ekonomiska situation är att ett par som flyttar till ett nyproducerat trygghetsboende med en hög månadshyra, fast med mindre underhåll, högre tillgänglighet och utökad service, efter 20 år kan ha ett negativt ekonomiskt kapital. För de som i stället har ekonomiskt kapital att efterfråga en bostadsrätt finns möjligheten att stanna kvar på fastighetsmarknaden och på så sätt ha möjlighet att stärka den egna ekonomin, beroende på marknadsutvecklingen. För att minska ojämlikheten är det därför även viktigt att beakta möjligheten för äldre att skapa kapital och stanna på fastighetsmarknaden. Samtidigt finns en grupp äldre som redan står utanför bostadsmarknaden och som behöver särskilda insatser för att hyrorna inte ska skjuta i höjden på samma sätt som vid nyproduktion. Det är därför viktigt att också se till att det finns vägar in i fastighetsägande för denna grupp, precis som för andra grupper, och inte enbart fokusera på hur äldre ska lämna eller stanna kvar på fastighetsmarknaden.

Flyttkedjor

Flera kommuner i länet uppger att de vill och behöver arbeta med att skapa så kallade flyttkedjor och på så vis skapa rörelse på bostadsmarknaden och tillgängliggöra bostäder för olika grupper. Enligt statistik från SCB så framgår det att under 2024 bor mer än hälften av länets invånare som är 65 år eller äldre i småhus med äganderätt (SCB, 2025).

Olika studier av flyttmönster visar att hushåll som överväger att bosätta sig i mindre kommuner ofta söker småhus med tillgång till grönområden och trädgård, vilka vanligtvis innehas av äldre (Fjellborg, 2024). Eftersom nyproduktion generellt genererar höga boendekostnader, krävs det andra incitament för äldre att vilja lämna sina hus för att exempelvis barnfamiljer med behov av större boyta ska kunna flytta in.

Studier visar att nyproducerade bostäder har generellt en begränsad inverkan på den befintliga bostadsmarknaden, då de främst frigör bostäder av liknande storlek, upplåtelseform och geografisk placering. Dessutom tenderar vakanser från flyttkedjor att ofta fyllas av inflyttare från andra kommuner snarare än av personer inom den egna kommunen (Rasmusson, Grander, & Salonen, 2018). Om långa flyttkedjor däremot kan skapas så kan ändamålsenliga bostäder frigöras. Detta möjliggör följande kedjereaktion: äldre flyttar från sina villor till en trygghetsbostad, barnfamiljer tar över dessa villor, familjernas tidigare lägenheter blir lediga för mindre hushåll, och i sin tur frigörs mindre lägenheter för ensamhushåll och förstagångsköpare.

Bildkälla: Stångåstaden

Tre exempel

Trygghetsboenden och andra anpassade boendelösningar kan spela en avgörande roll för framtidens bostadsförsörjning. För att skapa en fungerande och hållbar bostadskedja krävs hänsyn till både ekonomiska och sociala aspekter, då skapas attraktiva alternativ för äldre att flytta till, vilket i sin tur frigör bostäder för andra grupper i samhället. Nedan redovisas tre exempel på bostadsutvecklingsprojekt som på olika sätt kan inspirera i arbetet framöver.

Rönneshytta

Ett exempel på ändamålsenliga bostäder för en grupp äldre finns i Rönneshytta i Askersunds kommun, där det allmännyttiga bostadsbolaget har byggt tvåor och treor i form av enplans radhus med särskilda faciliteter. När äldre människor flyttar från sina villor uppstår ofta praktiska utmaningar som behöver beaktas, såsom behovet av förråd och förvaring, möjlighet att parkera bilen nära bostaden samt tillgång till en hanterbar trädgård eller uteplats. Dessa små men viktiga anpassningar gjorde att hyresrätterna snabbt blev eftertraktade och fungerade som ett naturligt övergångsboende, där tre av fyra boende i dagsläget är över 60 år. Trots detta är bostäderna inte ett utpekat seniorboende. Närheten till butik var en viktig faktor, men annan service i direkt anslutning visade sig inte vara avgörande då förutsättningarna för att ha egen bil fanns samt att avståndet till Askersunds centrum bara är ungefär en mil.

Bildkälla: Askersunds Bostäder AB

Mjölby

Ett annat exempel finns i Mjölby, där det allmännyttiga bostadsbolaget hade en tom byggnad och inledde en dialog med kommunen om utveckling av fastigheten. Inledningsvis undersöktes möjligheten att använda fastigheten för gruppboende, vilket ledde till en bredare diskussion om vilka typer av boenden som faktiskt behövdes och vad som egentligen definierar ett trygghetsboende eller seniorboende. Kommunen såg att det fanns ett stort glapp mellan vanliga bostäder och särskilda boenden, vilket väckte frågan om vad äldre egentligen behöver för att känna sig trygga och beredda att lämna det nuvarande boendet.

En enkätundersökning riktad till Mjölby kommuns invånare över 70 år resulterade i 700 svar, varav 250 personer uttryckte en önskan om trygghetsboende och 150 av dessa behövde det inom en snar framtid. Kommunen involverade politiker, tjänstepersoner, fastighetsägare och vårdpersonal i utvecklingen av trygghetsbostäderna, med målet att skapa bostäder som verkligen mötte dessa personers behov. För att hålla kostnaderna nere och möjliggöra en snabb etablering användes befintliga byggnad. Resultatet blev ett boendekoncept där hyran inkluderade grundservice som trygghetslarm, gemensamhetsytor och möjligheten att få lagad lunch, utan att det för den sakens skull blev ett omfattande vårdboende. Denna lösning visade sig vara framgångsrik eftersom den förenade intressen från flera olika aktörer och säkerställde att boendena motsvarade både gruppens behov och ekonomiska förutsättningar.

Kumla

Nya S:t Torgils väg i Kumla lyfts fram av pensionärsorganisationerna som ett exempel värt att hylla. Projektet består i renovering av centralt belägna befintliga bostäder samt viss nyproduktion på höjden, sammanlagt 124 lägenheter. Inför processen anställdes en ombyggnadsvärd som skulle vara hyresgästernas kontaktperson under hela renoveringen. En enkät skickades ut till alla boende för att samla in önskemål och förväntningar och alla hyresgäster bjöds in till ett informationsmöte tidigt i processen. Vidare bildades en samrådsgrupp med hyresgäster, representanter från det kommunala bostadsbolaget samt hyresgästföreningen som träffades löpande. En dagbok med

kontinuerliga uppdateringar om projektets fortlöpande fanns på bostadsbolagets hemsida och nyhetsbrev till befintliga hyresgäster skickades ut löpande.

Iakttagelser från pensionärsorganisationer i länet

En ytterligare faktor till temat för årets regionala bostadsmarknadsanalys var det intresse som fanns hos flertalet pensionärsorganisationer i länet om dialog med Länsstyrelsen på ämnet bostäder för äldre. Att gruppen själv lyfter frågan samtidigt som den uppmärksammades av de flesta av länets kommuner vid intervjuerna skapade goda förutsättningar för att bredda bilden av äldres bostadsbehov.

Vid träffen medverkade, förutom Länsstyrelsen, ett tjugotal representanter från fyra pensionärsorganisationer: PRO, SPF, SKPF samt RGP. Gruppen vittnade, som ovan nämnts, om att sociala och ekonomiska aspekter är avgörande vad gäller äldres bostadsbehov. Vidare uttrycktes en önskan om att få bli mer involverade i olika skeden av bostadsförsörjningsarbetet. Det fanns många tankar och idéer bland deltagarna. Bland annat diskuterades möjligheten att implementera förturer för äldre med behov av lägenheter i markplan eller med tillgång till hiss. Även behov av nytänkande lyftes fram, exempelvis genom ett förslag om att anordna arkitekttävlingar med fokus på hur klassiska typhus i befintligt bestånd kan tillgänglighetsanpassas på bästa sätt utifrån en rad olika parametrar.

Byggnation av bostäder för äldre

I och med det ekonomiska läget med fortsatt höga byggkostnader är kalkylerna svåra att få ihop vid både nybyggnation och renoveringar. Flera kommuner anger att det finns stort behov av statliga investeringsstöd. I dagsläget finns ett statligt stöd för att bygga bostäder för äldre men regeringen har meddelat att dess avsikt är att investeringsstödet ska avvecklas successivt. Att detta sker samtidigt som Länsstyrelsen noterar ett ökat behov och fokus på just bostäder för äldre bland länets kommuner är dock beklagligt.

STATLIGT STÖD TILL BOSTÄDER FÖR ÄLDRE*

Investeringsstödet för bostäder till äldre är uppdelat i tre delar:

- Ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre
- Ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden
- Anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus

*Stöd till bostäder för äldre - Boverket

Vidare vill Länsstyrelsen poängtera att en av de mest påtagliga effekterna av lågt bostadsbyggande är bostadsbrist. Bostadsbristen leder i sin tur till högre bostadspriser och hyror på sikt, vilket gör det ännu svårare för bland annat grupper såsom pensionärer att få en bostad som uppfyller behoven. Det riskerar också att klyftor mellan olika samhällsgrupper ökar samt att risken för att personer som blir utsatta för olika former av våld av sin partner inte kan lämna sin relation eller hamnar i en hemlöshetssituation, vilket belastar välfärdssystemen och leder till stort lidande och kostnader för samhället.

Tre centrala delar i arbetet om äldres boende

Avslutningsvis på detta tema vill Länsstyrelsen sammanfatta några delar som återkommande lyfts som viktiga av olika aktörer i frågan om bostäder för äldre.

Anpassa befintligt bestånd

Att investera i anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet framförs på flera håll vara viktigt för att möta målgruppens behov ur såväl prisrimlighet, som tillgänglighet och trygghet. Att genomföra inventeringar och renoveringar av det befintliga bostadsbeståndet är även ett sätt att skapa bostadstillskott och arbeta för ökad behovsuppfyllnad på bostadsmarknaden i tider och på platser då nyproduktion av bostäder inte är ett alternativ.

Gruppen äldre är inte homogen

Äldre är, som nämnts flertalet gånger, inte en homogen grupp med enkom likartade behov. Även om vissa behov hos gruppen kan vara mer vanliga, såsom behov av ökad tillgänglighet och gemensamhetsytor, är det i många fall mycket lämpligt att analysera behoven lokalt. Det kan exempelvis handla om enkätundersökningar, inventeringar, rapporter, uppsökande verksamhet eller genom samarbeten med pensionärsråd eller andra intresseorganisationer. Även boenderådgivning från kommunerna kan hjälpa äldre att fatta informerade beslut baserade på både hälsa, ekonomi, och andra faktorer.

Samverkan, samverkan, samverkan…

De allra flesta av landets kommuner står inför likartade utmaningar vad gäller att möta den ökande åldrande befolkningens bostadsbehov. Att söka samverkan, leta goda exempel samt att dela med sig av egna erfarenheter är därför nödvändigt. Även inom den egna kommunen är samverkan grundläggande. En fungerande samverkan mellan samhällsplanering, allmännytta och socialförvaltning i frågan om äldres boende ger förutsättningar för att bättre möta äldres bostadsbehov, både nu och i framtiden.

Bostadsförsörjningsarbetet i Örebro län

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

Hur lever Länsstyrelsen upp till lagkraven, länsstyrelseinstruktionen, regleringsbrevsuppdragen och hemlöshetsstrategin? I detta avsnitt redogörs för ett antal olika insatser som Länsstyrelsen i Örebro har genomfört inom ramen för bostadsförsörjningsarbetet.

Länsstyrelsens löpande kontakt med kommunerna sker främst digitalt via olika tjänstepersoner som på olika sätt arbetar med bostadsförsörjningsfrågor samt nyckelpersoner i allmännyttiga bostadsbolag. Formerna för dialog med kommunerna i bostadsförsörjningsarbetet utvecklas och förbättras kontinuerligt utifrån rådande behov och förutsättningar.

Regleringsbrevsuppdrag rörande riktlinjer för bostadsförsörjning (Uppdrag 3.B.3 (2024/25)

År 2024 fick Länsstyrelserna i uppdrag av regeringen att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lag: *att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs*. När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella och gedigna riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering. Kommunen har kännedom om behoven och kan då fokusera på att på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder, till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande

detaljplanering.

Länsstyrelsen i Örebro vill dock betona att det är långt ifrån alla av länets kommuner som ser ett behov av nybyggnation för att möta rådande bostadsbehov och efterfrågan. Fokus i flera av länets kommuner ligger snarare på att anpassa och tillgängliggöra befintligt bestånd för att råda bot på bristen av rätt typ av bostäder till en rimlig kostnad. Utifrån ovan angivna förutsättningar i länet finns ett regionalt behov av att bredda uppdraget till att främja *bostadsförsörjning* snarare än bostadsbyggande.

Länsstyrelsen i Örebro län ser behov av flera olika insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella handlingsplaner som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Kompetensförsörjning och resursbrist är i mindre kommuner är en begränsande faktor. Länsstyrelsen noterar även att det i många fall är kommunernas översiktsplanerare som leder arbetet med att ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Under de senaste åren har förändringar i lagstiftningen medfört omdaningar och ökad arbetsbelastning i kommunernas översiktsplanearbete, vilket i flera fall fått hög prioritet vilket medfört att framtagande av en handlingsplan för bostadsförsörjning har prioriterats ned i kommuner med begränsade resurser.

Vidare arbetar Länsstyrelsen aktivt och regelbundet med kompetenshöjande insatser kring handlingsplaner för bostadsförsörjning i länet, vilket redogörs för nedan. Länsstyrelsen kan dock se visst behov av utökad nationell vägledning till kommunerna för att förbättra arbetet, exempelvis i frågan om mellankommunal samordning samt hur Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist kan användas.

Länsstyrelsen har under 2024 genomfört flertalet digitala träffar och tidiga samråd med länets kommuner för att ge råd och kunskap om bland annat riktlinjer för bostadsförsörjningen samt diskutera och fördjupa samarbetet mellan Länsstyrelsen och kommunerna. Under vårvintern 2025 genomfördes uppföljningsintervjuer med samtliga av länets kommuner utifrån deras svar i BME. Intervjuerna omfattade bland annat frågor om vilket stöd som kommunerna önskar från Länsstyrelsen och vilka hinder som kommunerna ser för att främja bostadsbyggande. Intervjusvaren har utgjort underlag till årets regionala bostadsmarknadsanalys. De har även i flera fall legat till grund för myndighetens verksamhetsplanering. Länsstyrelsen bjöd även, tillsammans med Boverket, in till digital dialog/rådgivning med länets kommuner med fokus på kommande års BME i syfte att öka kvaliteten på svaren och underlaget.

Länsstyrelsen deltog även under 2024 på Region Örebro läns forum för

samverkan kring fysisk planering med regional bäring (FÖL) med temat bostadsförsörjning. Vid forumet låg fokus på att ge råd och stöd om riktlinjer för bostadsförsörjning och kommande lagändring, samt vikten av att kommunerna har aktuella riktlinjer. Vidare diskuterades även mellankommunal samordning i aktuella bostadsförsörjningsfrågor.

Under hösten 2024 deltog Länsstyrelsen som föredragshållare vid Fastighetsdagen i Örebro som anordnades av Örebro kommun samt Fastighetsägarna. Länsstyrelsens medverkan bidrog bland annat till att kunskapen om aktuellt läge på bostadsmarknaden i länet breddades till att omfatta den demografiska utvecklingen, aktuella bostadsbehov och bostadssociala utmaningar samt att skapa nya kontaktytor för ökad samverkan framgent.

Bostadsförsörjning i mindre orter

Länsstyrelsen i Örebro län har, i samverkan med länsstyrelserna i Dalarnas och Värmlands län, sedan 2023 haft ett samarbete med fokus på bostadssituationen i mindre orter som har minskande eller stagnerad befolkningsutveckling. De utmaningar som vikande befolkningsunderlag medför är stora och i de tre länen har gemensamma svårigheter och möjligheter identifierats. Fokus i samarbetet har hittills varit att ta fram en gemensam nuläges- och bakgrundsbeskrivning samt att belysa konsekvenser och utmaningar av omställningen för mindre kommuner. Detta har bland annat gjorts genom enskilda kommunbesök, men också vid en gemensam kommunträff i Storfors som Länsstyrelserna i december 2024 bjöd in samtliga av länens kommuner till.

Kommunträff i Storfors

Knappt 40 deltagare från kommuner i samtliga län deltog vid träffen som ägde rum i Folkets Hus i Storfors. Syftet var dels att belysa gemensamma utmaningar, dels att sprida kunskapsunderlag och forskningsbaserat stöd kring hur de kan hanteras. Centralt var att ge ökade möjligheter till samtal om bostadsrelaterade utmaningar och lösningar brett över kommun- och länsgränser. Det övergripande syftet med dagen var framför allt att möjliggöra för nya möten och ökad samverkan över administrativa gränser. Deltagarna hade flertalet olika roller, såväl politiker som tjänstepersoner från kommuner, regioner, länsstyrelser och kommunala bostadsbolag fanns representerade. Gemensamma utmaningar som lyftes fram återkommande i gruppdiskussionerna var bland annat:

- Små möjligheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån
- Svårt att finansiera rivning av delar av befintligt bostadsbestånd
- Samma krav på direktavskrivning oavsett förutsättningar
- Stigmatisering av livet utanför de större städerna
- Ökad andel äldre befolkning som ska försörjas

- Pågående nedmontering av samhällsservice
- Aktiv medverkan/social dumping
- Kompetensförsörjning inom såväl politik som näringsliv
- Befintligt bostadsbestånd matchar inte behoven (exempelvis trevåningshus utan hiss)
- Fler uppgifter läggs på kommunerna samtidigt som inga extra resurser skjuts till
- EU-bidrag och andra stöd tar mycket tid i anspråk och prioriteras därför ned

På träffen lyftes på flera håll även en önskan om att ta sig an utmaningarna mer tillsammans. Att kommunernas verktyg behöver bli fler var en utbredd uppfattning, men några befintliga arbetssätt och verktyg nämndes också, exempelvis mellankommunal samordning kring framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning, samverkan i regionala organ och effektiva planeringsprocesser. Efter träffen genomfördes en digital utvärdering som visade på ett stort intresse bland deltagarna för att fortsätta diskutera frågorna i det aktuella sammanhanget, och särskilt med inriktning på möjliga lösningar och vägar framåt. De tre länsstyrelserna har därför valt att fortsätta samarbetet och att i det vidare arbetet ha ett framåtblickande fokus. Under hösten 2025 planeras därför för en ytterligare gemensam fysisk träff för länens kommuner med tyngdpunkt på goda exempel samt forskningsbaserade strategier för att hantera bostadsrelaterade utmaningar som kommer med minskande eller stagnerande befolkningsutveckling.

Uppdrag enligt den nationella hemlöshetsstrategin

I den nationella hemlöshetsstrategin för perioden 2022–2026 framgår det att länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling samt främja erfarenhetsutbyte och sprida goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet.

Under 2024 har Länsstyrelsen i Örebro län anordnat ett digitalt seminarium med fokus på vräkningsförebyggande arbete där Sveriges Stadsmissioner, Socialstyrelsen, Kumla kommun samt Kumla bostäder föreläste om framgångsfaktorer inom det vräkningsförebyggande arbetet och hur kommunerna kan motverka avhysningar och förebygga hemlöshet. Vidare har Länsstyrelsen initierat och finansierat en kartläggning av kommunernas arbete med att trygga bostäder för alla i kommunen, med fokus på strukturell hemlöshet. Kartläggningen sammanställdes i en rapport som redovisar hur kommuner och allmännyttiga bolag i Örebro län arbetar strategiskt för att motverka hemlöshet. Rapporten innehåller också en sammanställning av goda exempel om hur andra kommuner i Sverige arbetar med dessa frågor i

sin verksamhet.

Precis som föregående års regionala bostadsmarknadsanalys klargjorde behöver ansvarsfrågan kring hemlöshet tydligt belysas. Det går inte att avgränsa ansvaret för att motverka hemlöshet till en specifik aktör, utan delad vårdnad av frågan råder mellan olika verksamheter. Detta leder fram till att långtgående samverkan är essentiellt. Under året har Länsstyrelsen bland annat medverkat vid uppstartsmöte för Örebro kommuns nollvisionsarbete mot hemlöshet samt agerat samordnande och pådrivande part i dialog mellan civilsamhälle, bostadsbolag och kommun där nya lösningar för att motverka hemlöshet i Örebro har diskuterats brett.

Uppdrag att verka för beredskap och mottagningskapacitet

Länsstyrelsen verkar för att kommunerna ska ha beredskap och kapacitet att ta emot och bosätta nyanlända enligt Förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare.

Detta görs främst genom samverkan i olika nätverk och genom förmedling av statsbidrag enligt 37 § förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar Länets kommuner har generellt god mottagningskapacitet och god tillgång till bostäder för nyanlända. En utmaning för hela länet är dock att tillgodose behovet av stora bostäder för barnfamiljer. Några kommuner har även svårt att tillgodose behovet av lämpliga bostäder i områden med god service eller i områden som inte bidrar till boendesegregation. När Länsstyrelsen beslutar om kommuntal tas hänsyn till kommunernas önskemål utifrån deras tillgång på lämpliga bostäder.

Stadigvarande boende för våldsutsatta

I arbetet med att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor är det viktigt att hitta långsiktiga boendelösningar för de som utsatts för våld. För en av tre kvinnor i akut hemlöshet har våld i nära relation varit en bidragande orsak till hemlösheten. Genom att förbättra möjligheterna att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta stärks också barnens rättigheter.

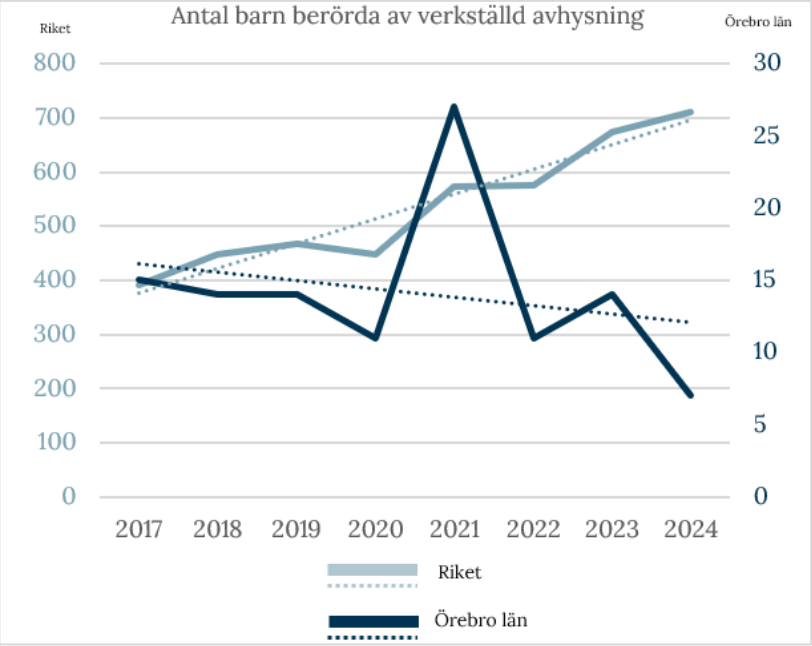
Under 2024 har Länsstyrelsen i Örebro initierat kontakt med kommunala bostadsbolag och representanter från socialtjänsten. En önskan finns att fortsätta utveckla samverkan dessa aktörer emellan i syfte att se hur samarbetet kan utvecklas. Länsstyrelsen har vid olika insatser samlat såväl kommunala tjänstepersoner som fastighetsägare och representanter från statliga myndigheter och civilsamhället för att sprida kunskap och skapa erfarenhetsutbyten i olika frågor som berör

bostadsförsörjning. Aktiviteterna har bland annat väckt intresse hos deltagarna om utökad dialog och lett till delning av information och skapande av nya kontakter parterna sinsemellan.

Barns rätt till bostad och vräkningar av barn

Alla barn har rätt till ett trygg och säker uppväxt. I ett ärende gällande utmätning av en bostad konstaterade Högsta domstolen (mål nr Ö 4545–21) att ett barns behov av att känna trygghet i sin tillvaro är ett rättsligt skyddat intresse. Domstolen understryker barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, och ser det som ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i barnkonventionen.

I Rädda barnens årsrapport från 2021 framkommer att Örebro län hamnar på 15:e plats gällande andel barn i barnfattigdom (Rädda barnen, 2021).[1] Enligt statistik från SCB för 2023 gällande invånare 0–19 år med låg ekonomisk standard ligger snittet i riket på 17 procent, medan snittet för Örebro läns kommuner är 21 procent. 9 av länets 12 kommuner ligger över rikssnittet (SCB, 2025).



Figur 15: Antal barn berörda av verkställd avhysning i Örebro län samt riket 2017–2024 (Kronofogden, 2024).

I Örebro län är andelen verkställda avhysningar som berör barn lägre jämfört med rikssnittet. Andelen verkställda avhysningar under 2024 som berör barn per 100,000 invånare i landet är 5,3, jämfört med 4,5 i Örebro län. En majoritet av kommunerna har dock inte haft några verkställda

[1] Beräknat på ett sammansatt mått, som dels handlar om barn i familjer med låg inkomststandard, dels om barn i familjer som beviljats försörjningsstöd.

avhysningar som berört barn vilket gör att sammanvägningen för länets kommuner är låg, medan enskilda kommuner ligger högt över rikssnittet.

I Örebro län verkställdes 3 avhysningar under 2024 som berörde barn, vilket är ungefär en sjättedel av alla verkställda avhysningar. Totalt 7 barn berördes, varav 6 i permanent boende (Kronofogden, 2025).

Enligt en studie från 2024 som baseras på registerdata har det visat sig att självinitierad flytt är fyra gånger mer förekommande jämfört med verkställda avhysningar när en vräkningsprocess har inletts. Därutöver visar studien att det är vanligare att barn ingår i hushållet när flytten är självinitierad jämfört med verkställda avhysningar (Nilsson, 2024). Statistiken utgår också från hushåll som har förstahandskontrakt, vilket gör att de barnfamiljer som inte tagit sig in på bostadsmarknaden inte finns med i underlaget. Mörkertalet med barnfamiljer som har en osäker situation på bostadsmarknaden kan därför antas vara högre än vad statistiken visar. Länsstyrelsen ser ett behov att arbeta vidare med frågorna inom ramen för uppdrag inom bostadsförsörjning samt mänskliga- och barnrättsperspektiv.

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret att tillhandahålla bostäder och anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen i kommunen. Handlingsplanen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och inkludera en analys av behov och efterfrågan baserat på den demografiska utvecklingen, uppsatta mål och ansvarsfördelning inom den kommunala organisationen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att klargöra kommunens vision för det befintliga bostadsbeståndet och planeringen av nya bostäder.

Förutsättningarna för länets kommuner att planera för bostadsförsörjningen varierar kraftigt, vilket påverkar kommunernas åtgärder för att möta bostadsbehoven. Kommunerna använder många olika verktyg för bostadsförsörjningen inklusive strategisk markpolitik, fysisk planering, handlingsplaner för bostadsförsörjning, bostadssociala kontrakt och styrning av allmännyttan.

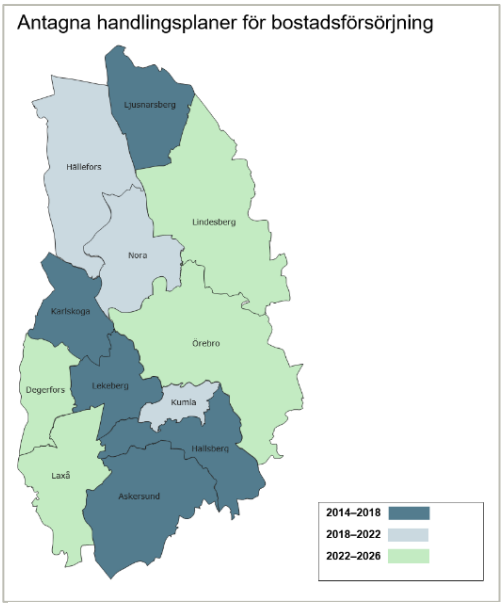
Handlingsplaner för bostadsförsörjning

Den 1 mars 2025 trädde en lagändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Ändringen syftar till att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. I och med lagändringen byts ordet *riktlinjer* för bostadsförsörjningen ut till *handlingsplan* för bostadsförsörjningen och kommunens planerade *insatser* ersätts av *åtgärder*.

En annan förändring som lagändringen innebär är att kommunerna nu genom handlingsplanen även ska redovisa det faktiska behov av *tillskott* av nya bostäder som behövs i kommunen och inte enbart hur de planerar förebyggande. Uppgifterna i handlingsplanen ska som tidigare särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen (Boverket, 2025).

Handlingsplanen för bostadsförsörjning utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) och tydliggör kommunens bostadspolitiska mål samt användningen av olika verktyg. I länet har fyra kommuner antagit handlingsplaner under nuvarande mandatperiod. Tre kommuner har riktlinjer antagna föregående mandatperiod och fem kommuner från perioden innan dess, mellan 2014–2018. Detta innebär att en majoritet av länets kommuner har inaktuella handlingsplaner för

bostadsförsörjningen. I BME anger dock sju kommuner att nya riktlinjer/handlingsplan beräknas antas under 2025.



Figur 16: Antagna handlingsplaner för bostadsförsörjning per mandatperiod.

Länsstyrelsen betonar återkommande i sin rådgivning till kommunerna vikten av att handlingsplaner tas fram. Detta inte minst då de medför att ett analysarbete av den demografiska utvecklingen och läget på bostadsmarknaden, vilket är grundläggande utgångspunkt för önskad utveckling i kommunen, genomförs. Handlingsplanen stöttar kommunens olika verksamheter genom att tydliggöra vilka olika åtgärder och prioriteringar som är lämpliga att genomföra för att uppnå gemensamt uppsatta mål. Aktuella handlingsplaner kan även bidra till snabbt och välgrundat beslutsfattande vid bostadsbyggnation, samhällsplanering och andra avvägningar och vägval. Handlingsplanerna ger en struktur för kommunen mot att tillhandahålla och planera för rätt typ av bostäder för befintlig och framtida befolkning. Att ha inaktuella handlingsplaner för bostadsförsörjning kan medföra brister i de strategier och planeringsinsatser som genomförs och i sin tur leda till felprioriteringar och i slutänden bostadsbrist, vilket främst drabbar redan utsatta grupper på bostadsmarknaden.

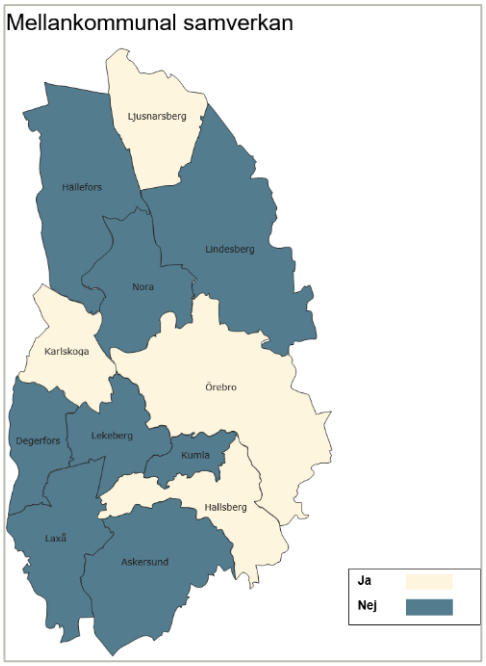
Att byggbaserade prognoser inte är tillräckliga för att bedöma behovet av bostäder är något som är återkommande i Länsstyrelsens rådgivning till kommunerna. Vid planering av bostadsförsörjning är det viktigt att utgå från det demografiska behovet, på såväl kort som lång sikt. I Boverkets webbhandbok (Boverket, 2020) går det att läsa vidare om varför prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet.

Från några kommuner belyses utmaningar med att använda Boverkets mått på bostadsbrist som underlag i handlingsplanens analys. Svårigheterna grundas delvis på att vissa skärningar inte harmoniserar med andra statistiska indelningar, vilket gör data svårjämförlig, samt att det är oklart när/med vilket intervall Boverket publicerar uppdateringar av måtten. I BME uppger enbart tre av tolv kommuner att de använder sig av Boverkets mått så hur kommunerna tar sig an måtten återstår

således att se i de flesta fall.

Samverkan

Samtliga kommuner i länet anger att samverkan kring planeringen för bostadsförsörjning sker inom kommunens olika förvaltningar och sakområden. Vad som däremot inte är lika vanligt är mellankommunal samverkan. Länsstyrelsen har dock svårt att bedöma i vilken utsträckning mellankommunal samverkan faktiskt sker. Endast fyra kommuner i länet uppger i BME att de samverkar med andra kommuner i länet i bostadsförsörjningsfrågor samtidigt som 8 av 12 kommuner svarar att samverkan sker med kommuner inom det egna länet när det gäller boende för våldsutsatta personer som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Även i intervjuer med olika kommuner har det blivit tydligt att innebörden av begreppet *mellankommunal samverkan* tolkas olika. Vidare lyfter även flera kommuner att mellankommunal samverkan i bostadsförsörjningsfrågor hindras av att det upplevs som oönskat av politiken. Detta grundas i att det föreligger en konkurrenssituation kommunerna sinsemellan om att få människor att bo, och därmed få skatteintäkter, i den egna kommunen.



Figur 17: Kommunernas svar om mellankommunalsamverkan (BME 2025).

Socialtjänstens roll i samhällsplaneringen

I BME uppger 8 av 12 kommuner att de inte tillvaratar socialtjänstens kunskap eller erfarenheter i den fysiska planeringen. Med anledning av kommande förändringar i socialtjänstlagen som träder i kraft 1 juli 2025 har det därför av Länsstyrelsen identifierats som särskilt relevant att beröra ämnet närmre i de uppföljande kommunintervjuerna. Förändringarna i lagstiftningen innebär bland annat skärpta krav kring samverkan samt att arbeta mer förebyggande och kunskapsbaserat, att kartlägga och planera insatser utifrån individens behov samt integrering av ett barnrättsperspektiv. I intervjuerna har kommunerna fått beskriva mer ingående hur befintlig samverkan ser ut samt om stöd önskas i det vidare arbetet och vilket stöd som i så fall efterfrågas.

I flera fall då kommunerna svarat att de inte tillvaratar socialtjänstens kunskap eller erfarenheter framgår under intervjuerna att det trots detta finns viss grad av samverkan. Det kan exempelvis handla om att socialförvaltningen remitteras i kommunens översiktsplanering eller att samverkan sker under framtagande av handlingsplan för bostadsförsörjning, men också mer rutinmässig medverkan vid uppstartsmöten av detaljplaner och att utvecklingsledare har tillsatts för att implementera en ökad samverkan och få till ett omställningsarbete i och med den nya lagstiftningen.

När detta diskuteras tillsammans med kommunerna framträder generellt ett tydligt intresse från socialtjänsten att involveras i planering av just bostadsförsörjningen, inte minst i frågan om behovet av bostäder för äldre. Samtidigt saknas ofta kunskap om äldre målgruppers behov. I flera kommuner pågår en diskussion kring alternativa och kreativa boendeformer för målgruppen. En djupare behovsanalys efterfrågas för att förstå hur äldre faktiskt vill bo, då det framgår att många inte ser SÄBO som en önskvärd lösning. Här betonas även vikten av att stärka individens egenmakt genom att skapa fler valmöjligheter och involvera civilsamhället i processen. För att möta de äldre invånarnas behov krävs en bredare och mer långsiktig strategi där både bostadsutbud, samhällsplanering och sociala faktorer vägs in. Det handlar inte enbart om att bygga fler bostäder, utan om att skapa boendemiljöer som är attraktiva, tillgängliga och ekonomiskt hållbara. Genom samverkan mellan samhällsplanering, bostadsbolag, socialtjänst och civilsamhälle kan kommunerna hitta innovativa lösningar som bättre motsvarar de äldres önskemål och behov.

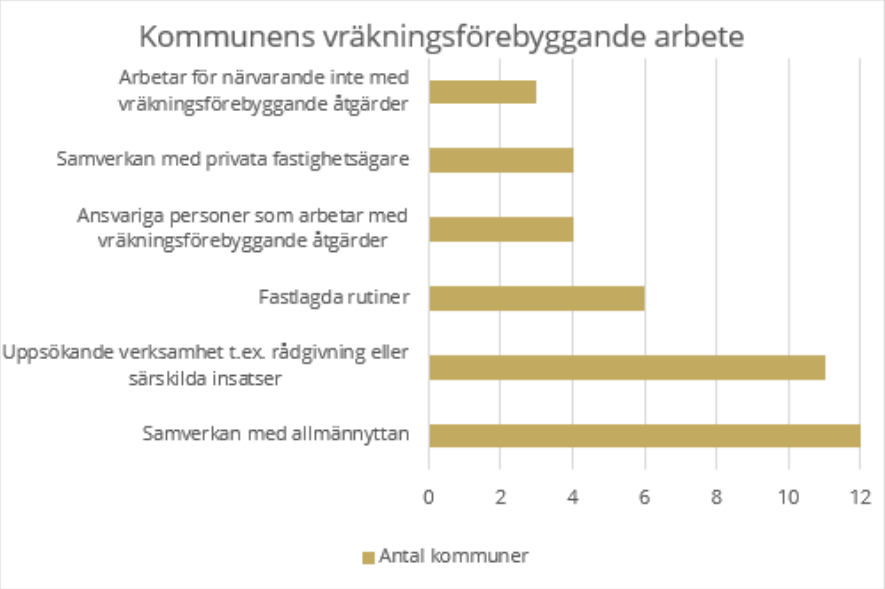
Allmännyttans roll i bostadsförsörjningen

I intervjuer med kommunerna framgår att det i många av länets kommuner finns en etablerad och kontinuerlig samverkan mellan allmännyttiga bostadsbolag och kommunens socialförvaltning, särskilt utifrån frågan om att tillgodose bostadsbehov från socialtjänsten. Detta sker på olika sätt i kommunerna men beskrivs generellt sett vara något som fungerar väl. Samtliga kommuner uppger även att de kommunala bostadsbolagen deltar i arbetet med att ta fram riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen noterar dock att flera av de allmännyttiga bostadsbolagen i länet uppger att de just nu har en hög vakansgrad i bostadsbeståndet, samtidigt som kommunernas tjänstepersoner uppger att allt fler grupper av befolkningen saknar en bostad som matchar behoven. Detta kan förklaras av att de vakanta bostäderna inte uppfyller behoven hos befolkningen utifrån exempelvis den geografiska placeringen, storleken eller kostnaden. Återigen är det viktigt att särskilja begreppen *behov* och *efterfrågan* och tydligt att bostadsbrist inte enbart handlar om hur många bostäder det finns i kvantitativa antal.

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

BME innehöll riktade frågor kring kommunernas arbete med att motverka hemlöshet samt vräkningsförebyggande åtgärder. Så här fördelar sig kommunernas svar på vad kommunen gör för att motverka eller avhjälpa hemlöshet (kommunerna kunde välja mer än ett svarsalternativ):



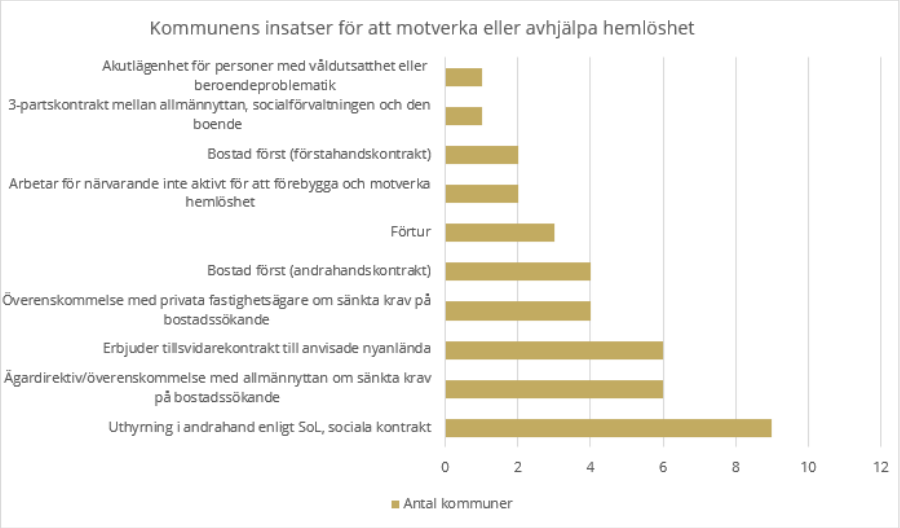
Figur 18: Redovisning av kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet (BME 2025).

Det är två kommuner som uppger att de för närvarande inte aktivt arbetar för att förebygga och motverka hemlöshet. Den vanligaste insatsen är uthyrning i andrahand enligt 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (SoL).

Vräkningsförebyggande arbete

Ett sätt att minska hemlösheten i länet är genom att kommunerna arbetar vräkningsförebyggande på olika sätt. Under 2024 var antalet ansökningar om avhysning 259 och antalet verkställda avhysningar 50. Detta innebär att cirka 20 procent av alla ansökta avhysningar verkställdes. En majoritet av både ansökta och verkställda avhysningar gällde Örebro kommun. Alla kommuner i länet har dock haft minst en ansökan om avhysning under 2024 och 9 kommuner hade verkställt minst en avhysning. Under 2024 var andelen verkställda avhysningar per 100,000 invånare lägre för Örebro läns kommuner tillsammans jämfört med rikssnittet. Fyra kommuner låg över rikssnittet medan tre kommuner hade värdet 0. Örebro läns kommuner stod för 3 % av landets ansökningar om avhysningar. 40 procent av alla ansökta vräkningar verkställdes i landet som helhet, jämfört med Örebro län där 19 procent

verkställdes, vilket också är den lägsta andelen jämfört med alla län.



Figur 19: Kommunernas svar på hur de arbetar vräkningsförebyggande (BME 2024).

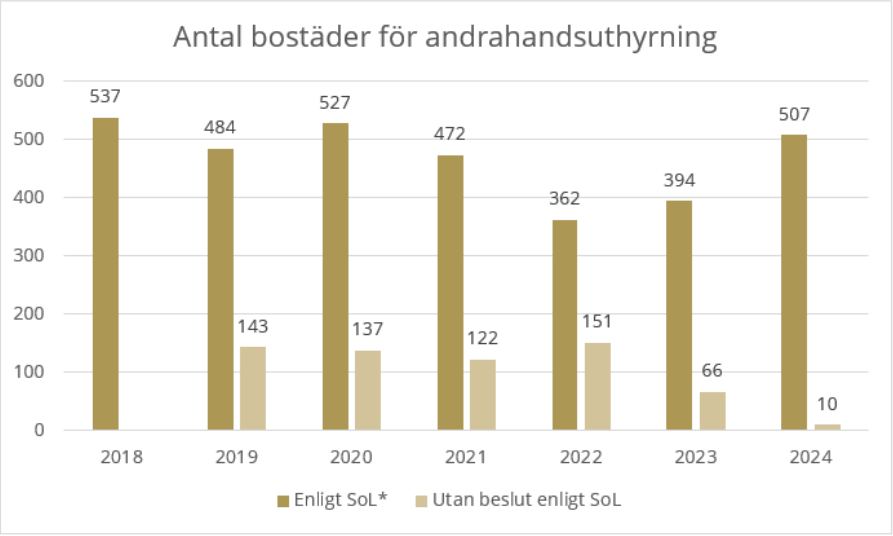
Tre kommuner uppger i BME att de inte arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, dock uppger samtliga kommuner att de har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Vidare uppger 11 kommuner av 12 att de arbetar med uppsökande verksamhet genom till exempel rådgivning eller särskilda insatser. Enbart hälften av länets kommuner har dock fastlagda rutiner och ansvariga personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.

Samtidigt som vissa kommuner uppger att de inte har några fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, eller ens arbetar med förebyggande åtgärder, så uppger samma kommuner att de samverkar med allmännyttan och har en uppsökande verksamhet. Detta indikerar på ett behov av att definiera vad som är förebyggande åtgärder samt vilka åtgärder som är proaktiva eller reaktiva. Genom att tydliggöra rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet i de kommuner som uppger sig sakna det, kan kännedom om vilka åtgärder som faktiskt vidtas inom kommunen öka. Det är även viktigt för att undvika att det förebyggande arbetet blir personberoende och därmed sårbart och svårt att upprätthålla långsiktigt.

Ökning av sociala kontrakt

Sedan 2018 har förekomsten av uthyrning i andrahand enligt SoL (även kallat sociala kontrakt) minskat succesivt fram till 2022. Baserat på kommunernas svar i BME så har förekomsten dock ökat sedan 2023, uthyrning utan beslut enligt SoL har dock minskat markant.

Sociala kontrakt (bostäder) ingår i Socialstyrelsens definition av hemlöshet situation 3. Enligt Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet som genomfördes våren 2023 har hemlösheten i Örebro län ökat med ca 10 procent sedan 2017 (Socialstyrelsen, 2024). Kartläggningen baseras på Socialstyrelsens fyra hemlöshetssituationer, där gruppen i hemlöshetssituation 3 (långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten) är den grupp som är störst i länet. Den tidigare minskningen av sociala kontrakt kan även bero på ett minskat antal anvisade nyanlända i länet.



Figur 20: Antal bostäder för andrahandsuthyrning i länets kommuner i januari 2025 (BME 2025).
*Totalt antal långvariga bostadslösningar, sociala hyreskontrakt, där biståndsbeslut har tagits enligt 4 kap. 1 § eller 2 § SoL kommunen hade respektive år 1 januari 2018–2024.

Efter flera år av succesiv minskning av sociala kontrakt, kan vi se att de ökar igen under 2024. Vad den exakta orsaken kring detta kan vara går inte att utläsa. Men en så pass stor ökning bör dock ändå indikera att det har ökat drastiskt i länet. Sociala kontrakt kan fungera som ett verktyg för att underlätta för den som står långt från att få en bostad. I de flesta fall leder lösningen till ett permanent boende.

Ökningen kan ha sin förklaring i att fler tillgängliga bostäder genom samverkan med allmännyttor och privata fastighetsägare har tillkommit och att detta resulterat i fler lämpliga bostäder för personer som behöver sociala kontrakt. Det kan även ha skett förändringar i vilka kriterier som behöver uppfyllas för att få ett socialt kontrakt eller en omfördelning och/eller ökning av resurser inom socialtjänsten. Därtill kan folkbokföringen av skyddsbehövande enligt massflyttsdirektivet ha påverkat ökningen då de anvisats enligt bosättningslagen.

Slutsatser

Bostadsmarknaden i Örebro län står inför betydande strukturella och demografiska utmaningar. Särskilt framträdande är de växande behoven hos en åldrande befolkning i kombination med ett sviktande bostadsbyggande. Analysen belyser att det till antalet finns relativt gott om bostäder i länets kommuner men att bostadsutbudet allt oftare inte matchar de faktiska behoven hos befolkningen – det saknas tillgängliga, prisvärda och socialt hållbara boendeformer som befolkningen kan efterfråga. Detta blir särskilt tydligt i analysens fördjupning om äldres bostäder. Slutsatsen blir följaktligen att det behövs en fokusförflyttning kring hur bostäder för äldre planeras och byggs som handlar om att skifta synsätt från att enbart tillgodose grundläggande funktionalitet till att även möjliggöra livskvalitet, trygghet och social samvaro. I detta är trygghetsboenden och anpassade seniorbostäder centralt, men även ekonomiskt stöd, inkludering av målgruppen och rådgivning som underlättar flyttprocesser.

Något som Länsstyrelsen kunnat konstatera är en bred efterfrågan, från såväl kommuner som bostadsutvecklare, på en ökad långsiktighet i den statliga bostadspolitiken. Att statliga stöd, såsom investeringsstöd för hyresbostäder och äldrebostäder samt tillägg på bostadsbidraget för barnfamiljer med bostadsbidrag, kommer och går med korta intervall utgör hinder för att aktörer såsom kommuner, fastighetsägare och bostadsutvecklare att arbeta med bostadsförsörjning långsiktigt. Detta inte minst då processerna för bostadsbyggande och förvaltande kräver långsiktighet. Det upplevs som motstridigt och behöver aktualiseras. Bostadsförsörjningsåtgärder som stimulerar utveckling behövs givetvis på flera nivåer samtidigt, det behöver finnas verktyg som är effektiva här och nu, men här belyses vikten av att de även är förutsägbara över tid.

Vidare finns ett stort behov av att fokusera på hur befintligt bestånd i länet kan nyttjas för att bättre möta behoven hos befolkningen. Länsstyrelsen noterar som ovan nämnt att allt fler kommuner anger vakanser i beståndet samtidigt som myndigheten inte ser några tydliga signaler på att bostadsbehoven hos befolkningen i högre utsträckning är uppfyllda, snarare tvärtom.

Avslutningsvis vill Länsstyrelsen betona att en ökad samverkan mellan kommuner, regioner, stat, civilsamhälle och privata aktörer är avgörande för att skapa flyttkedjor, få till nyproduktion och nyttja befintligt bestånd samt motverka bostadssegregation och ojämlikhet på bostadsmarknaden. För att möta framtidens bostadsutmaningar krävs strategiska investeringar, innovativa lösningar och en politik på såväl nationell som lokal nivå som väger in *både* sociala och ekonomiska dimensioner av bostadsförsörjningen.

Referenser

Arbetsförmedlingen. (2024). *Arbetsförmedlingen*. Hämtat från Så utvecklas arbetsmarknaden 2025-2026.

Arbetsförmedlingen. (03 2025). *Tidigare statistik*. Hämtat från Tidigare statistik: https://arbetsformedlingen.se/statistik/

Borgo. (den 31 10 2024). *Här är svenskarnas 10 största ekonomiska rädslor*. Hämtat från https://www.borgohypotek.se/kunskapsbanken/demoskop-har-ar-svenskarnas-10-storsta-ekonomiska-radslor

Boverket. (2020). *Medför fler bostäder en ökad befolkning*? Hämtat från https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/befolkningsprognos-for-kommunen/medfor-fler-bostader-en-okad-befolkning/

Boverket. (2023). *Mått på bostadsbrist*. Hämtat från https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendeekonomi/

Boverket. (den 12 12 2024). *Bostadsbyggandet på väg mot en liten vändning enligt ny byggprognos*. Hämtat från https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/bostadsbyggandet-pa-vag-mot-en-liten-vandning-enligt-ny-byggprognos/

Boverket. (2025). *Bostadsförsörjningslagen har ändrats*. Hämtat från https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/bostadsforsorjningslagen-har-andrats/

Fjellborg, A. A. (2024). *Uppsala universitet*. Hämtat från Äldres boende och flyttningar i mindre orter och på landsbygden i Sverige: https://www.uu.se/institution/bostads-och-urbanforskning/forskning/forskningsprojekt/aldres-boende-och-flyttningar-i-mindre-orter-och-pa-landsbygden-i-sverige

Kronofogden. (den 22 05 2025). Hämtat från Statistik om vräkningar: https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar

Lang, L. (2024). *Perspectives on the daily life of older adults applying for a nursing home*. Örebro universitet.

Nilsson, I. (2024). *Self-initiated moves during the formal eviction process: Findings from Swedish Register Data.* International Journal of Social Welfare, 33(4), 897–911.

Rasmusson, M., Grander, M., & Salonen, T. (2018). *Flyttkedjor, En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor. 2018:13.* Göteborgsregionen, Region Skåne och Stockholms läns landsting. Hämtat från https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420387/FULLTEXT01.pdf

Region Örebro län. (den 22 05 2025). *Analys och statistik - Statistik samhällsbyggnad.* Hämtat från Pendling över länsgräns.

Region Örebro län. (2025). *Förändringar inom buss- och tågtrafiken när kollektivtrafiknämnden måste spara 2024 och 2025.* Hämtat från Region Örebro län: https://www.regionorebrolan.se/sv/resor-och-kollektivtrafik/forandringar-inom-buss--och-tagtrafiken-2024-2025/?E-143504=143504&E-143506=143506#accordion-block-143506

Rädda barnen. (2021). *Barnfattigdom i Sverige - Årsrapport 2021.* Rädda barnen.

SCB. (den 16 03 2025). *Antal lägenheter efter region och hustyp (inklusive specialbostäder). År 2013 - 2024.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SCB. (den 07 05 2025). *Antal och andel personer efter region, boendeform, ålder och kön. År 2012 - 2024.*

SCB. (den 28 02 2025). *Arbetsmarknadsstatus efter region, kön, ålder och födelseregion. Preliminär statistik. År 2020 - 2024.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SCB. (den 25 02 2025). *Befolkningsstatistik.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SCB. (den 09 05 2025). *Bygglov, nybyggnad och ombyggnad.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SCB. (den 22 05 2025). *Låg respektive hög ekonomisk standard efter region och ålder. År 2011 - 2023.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SCB. (den 22 05 2025). *Sammanräknad förvärvsinkomst för boende i Sverige hela året efter kön, inkomstklass och ålder i 1-årsklasser. År 1999 - 2023.* Hämtat från Statistikdatabasen.

SKR. (den 16 01 2025). *Könsskillnader i skolresultat.* Hämtat från https://skr.se/skr/skolakulturfritid/forskolagrundochgymnasieskolakomvux/jamstalldskola/konsskillnaderiskolresultat.27860.html

Socialstyrelsen. (2021). *Behov av och tillgång till särskilda boendeformer för äldre.* Socialstyrelsen.

Socialstyrelsen. (2024). *Socialstyrelsen.* Hämtat från Stöd för att motverka hemlöshet: https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet/

Swift-Johannison, A., & Lindborg, M. (2024). *"Du måste vänja dig vid hu du har det" - Kvalitativ rapport – Liv och Hälsa (2022) med fokus på äldre och jämställdhet.* Region Örebro län. Hämtat från https://utveckling.regionorebrolan.se/contentassets/41e35c3b37e74e16b0bd70da68ef9b27/du-maste-vanja-dig-vid-hur-du-har-det---kvalitativ-rapport-2024.pdf

Tyréns. (den 20 04 2023). Investeringsstödets effekt på byggandet av hyresbostäder. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2023/investeringsstodets-effekter/investeringsstodets-effekter-pa-byggandet_tyrens_.pdf

Länsstyrelsen
Örebro län

www.lansstyrelsen.se/orebro