



## Länsstyrelsen – en samlande kraft

Sverige är indelat i 21 län och varje län har en länsstyrelse och en landshövding. Länsstyrelsen är regeringens ombud i länet och ska både förverkliga den nationella politiken och samtidigt ta hänsyn till regionala förhållanden och förutsättningar. Länsstyrelsen är alltså en viktig länk mellan länets kommuner och dess invånare å ena sidan och regeringen, riksdagen och de centrala myndigheterna å den andra sidan.

Titel: Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2020  
Utgivare: Länsstyrelsen i Örebro län  
Författare: Maria Lindström, Länsstyrelsen Örebro län  
Kontaktperson: Maria Lindström  
Diarienummer: 405-4706-2020  
Publikationsnummer: 2020:10  
Bilder: Mostphotos

## Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag<sup>1</sup> att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Bostadsmarknadsanalysen ska lämnas till Boverket i juni som därefter sammanställer och sammanfattar alla läns regionala analyser. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning av detta uppdrag för år 2020. Analysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.<sup>2</sup>

Bakgrundsmaterialet för rapporten är den bostadsmarknadsenkät som kommunerna svarar på i januari varje år och som sammanställs av Boverket och länsstyrelserna. Bostadsmarknadsenkäten syftar till att ge en övergripande bild av hur kommunerna i länet tolkar och bedömer det aktuella bostadsmarknadsläget samt omfattning och inriktning på bostadsbyggandet de närmaste åren. Bostadsmarknadsanalysen bygger även på statistik från statistiska centralbyrån kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Denna rapport vänder sig till dem som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet; kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i frågor om bostadsmarknaden. Förhoppningen är att denna rapport kan bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen samt att den kan skapa ökad medvetenhet och diskussion om läget på bostadsmarknaden i länet.



Jonas Jansson  
Tf. enhetschef Plan och Kultur  
Länsstyrelsen i Örebro län

---

<sup>1</sup> Enligt Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Regeringen, 2018)

<sup>2</sup> Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Riksdagen, 2018)

## Innehåll

Förord .....	3
Sammanfattning .....	7
Rätten till en lämplig bostad .....	9
Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv .....	10
Läget på bostadsmarknaden i Örebro län .....	12
Balans och obalans på bostadsmarknaden .....	12
Obalans på bostäder i länets kommuner .....	14
Situationen för olika grupper .....	18
Behov av fler bostäder under kommande år .....	19
Så bor vi i Örebro län .....	22
Bostadsbeståndet .....	22
Så ser hushållen ut .....	30
Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet .....	34
Nybyggnation av bostäder .....	34
Rivning av lägenheter i flerbostadshus .....	41
Förändring av bostäder i allmännyttan .....	42
Förväntad påbörjad nyproduktion av bostäder .....	43
Hinder för ökat byggande .....	46
Befolkning .....	49
Ökande befolkning i länet .....	49
Inflyttningar och utflyttningar .....	51
Fördelning mellan kön och ålderssammansättning .....	52
Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder .....	44
Möjligheter att efterfråga en bostad .....	45
Hushållens ekonomiska förutsättningar .....	45
Utbildningsnivå .....	49
Kommunikationer och pendling .....	49
Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för olika grupper .....	52
Bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad .....	53
Bostäder för ungdomar och studenter .....	58

Bostäder för nyanlända .....	60
Läget på bostadsmarknaden för äldre .....	65
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning .....	69
Verktyg för bostadsförsörjning - kommunernas strategiska arbete ..	72
Kommunernas bostadsförsörjning .....	72
Översiktsplanering .....	75
Samverkan mellan olika aktörer .....	76
Allmännyttan och förturssystem .....	77
Kommunala hyresgarantier .....	78
Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna? .....	79
Länsstyrelsens roll och arbete.....	79
Referenser .....	84
Fotografier och figurer/tabeller .....	87



*Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2020. Enkäten besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan coronapandemin. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys blir därmed en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.*

## Sammanfattning

### Fortsatt underskott på bostäder i länet

En majoritet av länets kommuner bedömer vid årsskiftet 2019–2020 att det råder obalans på bostadsmarknaden i kommunen. En skillnad från föregående år är dock att fler bedömer att obalansen utgörs av ett överskott av bostäder.

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer sju av länets 12 kommuner att det i kommunen som helhet råder underskott på bostäder. Tre kommuner gör en bedömning om överskott på bostäder och två kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

En generell obalans på bostadsmarknaden genom brist på bostäder får konsekvenser genom att många får svårare att komma in på bostadsmarknaden. Hälften av länets kommuner bedömer underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). För gruppen självbosatta nyanlända bedömer fem kommuner att de har underskott av bostäder. När det gäller läget för äldre bedömer sju kommuner underskott av särskilda boendeformer för äldre.

De flesta av länets kommuner, tio kommuner, hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, dvs bostäder som hyrs ut av socialtjänsten där biståndsbeslut har tagits enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Fyra kommuner har bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut till personer som inte själva kan ordna en bostad.

### Behov av nya bostäder

På frågan om vilka typer och storlekar på bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren ser 10 kommuner behov av hyresrätter, nio kommuner ser behov av bostadsrätter och sex kommuner bedömer att äganderätter behöver tillkomma. Storleksmässigt finns en variation i behov. Främst är det behov av 3–4 rum och kök.

## Nyproduktion av bostäder

I Örebro län färdigställdes totalt 1 269 lägenheter i nybyggda hus under 2019 enligt statistik från SCB (inkluderar flerbostadshus och småhus). Antalet färdigställda lägenheter i länet minskade därmed med 882 lägenheter jämfört med året innan. Sett till länets invånarantal färdigställdes 4,2 lägenheter per tusen invånare under 2019. Detta kan jämföras med 7,1 lägenheter per tusen invånare under 2018.

Förutom i Hällefors och Ljusnarsbergs kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2019. Liksom tidigare år dominerar Örebro kommun nyproduktionen i länet. I Örebro kommun färdigställdes totalt 1 045 lägenheter vilket motsvarar 82 procent av antalet nya lägenheter i länet. Sett till nyproduktion per invånarantal i respektive kommun så hade Lekebergs kommun flest nybyggda lägenheter per invånare med 9,1 färdigställda lägenheter per tusen invånare.

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2019 uppfördes i flerbostadshus, motsvarande 70 procent av den totala nyproduktionen. I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder. Totalt färdigställdes 108 lägenheter i specialbostäder under 2019, 90 bostäder för äldre/funktionshindrade, 12 lägenheter i form av studentbostäder samt 6 lägenheter i form av övrig specialbostad.

Hyresrätter och bostadsrätter utgjorde vardera 42 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet under 2019. Detta kan jämföras med 2018 då hyresrätter motsvarade 57 procent av nyproduktionen i länet och bostadsrätterna motsvarade 33 procent av nyproduktionen. Äganderätter utgjorde 16 procent av antalet färdigställda lägenheter under 2019, förra året var siffran nio procent.

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav ombyggnationer i flerbostadshus år 2019 ett tillskott på 86 nya lägenheter i länet. Ombyggnader skedde främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder samt inredning av vindar.

## Hinder för bostadsbyggande

De hinder flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande är i likhet med föregående år höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor.

## Rätten till en lämplig bostad

Ett tryggt boende är ett grundläggande mänskligt behov, det är också en mänsklig rättighet. Många människor har idag en utsatt situation och svårigheter att komma in på bostadsmarknaden. Det finns stora utmaningar för länets kommuner i arbetet med bostadsförsörjningen. Att arbeta utifrån ett rättighetsperspektiv är betydande för att skapa förutsättningar för alla människor att leva i goda bostäder. Som utgångspunkt för bostadsmarknadsanalysen vill Länsstyrelsen därför tydliggöra rätten till en lämplig bostad.

Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige har skrivit under konventionen och är bunden att infria den. Konventionen innehåller flera regler som ska ge invånare skydd mot fattigdom, hemlöshet och andra ovärdiga levnadsvillkor. Rätten till bostad slås även fast i svensk grundlag där det i Regeringsformens 1 kap. 2 § första stycket anges att ”det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet”.

Ett tryggt boende är ett grundläggande mänskligt behov och rätten till en lämplig bostad har en central betydelse för andra rättigheter. Att ha en egen bostad är en viktig del i att finna lugn i tillvaron och en känsla av trygghet och säkerhet. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, och sina fritidssysselsättningar. Rätten till en lämplig bostad kan inte jämföras med enbart ett skydd bestående av tak över huvudet. Istället ska det förstås som en rätt att leva någonstans i säkerhet, lugn och värdighet. Bestämmelsen ger alla rätt till en rättssäker upplåtelseform, tillräckligt med yta för umgänge och vila, säker utrustning för matlagning och sanitet, skydd mot oväder, kyla och smuts. Vidare ska boendekostnaderna vara överkomliga. Det ska gå att påverka bostadsområdet och utan orimliga uppoffringar ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Det allmänna ska respektera bosättningsfriheten. Sådana valmöjligheter ska vara reella och inte begränsa individer till områden som marginaliserar eller ökar risken för otrygghet. Det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar, särskilt om barn berörs. Vid utbredd eller akut bostadsbrist ska det offentliga möjliggöra uppförandet av nya överkomliga bostäder som kommer de bostadslösa och andra missgynnade till del. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet. (Länsstyrelserna, På tal om mänskliga rättigheter, 2017)

## Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Kopplingarna till våra åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter är tydliga och behovet av ett ”rättighetsorienterat arbetssätt” i bostadsförsörjningen är väsentligt. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen. I analys av bostadsbehov behöver de grupper som är utsatta på bostadsmarknaden synliggöras. Dessa grupper är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. Mål och åtgärder behöver också spegla olika gruppers behov. Ett rättighetsbaserat arbetssätt kan även handla om möjlighet till inflytande över sin egen boendesituation.

### Agenda 2030

Att anta ett rättighetsperspektiv är väsentligt i arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Mål nummer 11 i Agenda 2030 handlar om inkluderande och säkra samhällen och bosättningar. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning. Denna utmaning gäller även svenska förhållanden och situationen i länet.



## Vad betyder rätten till en lämplig bostad?

**Rättsligt skyddad upplåtelseform:** Alla boenden ska omfattas av en säkerhetsnivå i upplåtelsen som garanterar rättsligt skydd mot olaga avhysningar, trakasserier och andra hot. Konventionsstater bör vidta åtgärder för att säkerställa rättsligt skyddade upplåtelseformer för de personer och hushåll som för närvarande saknar sådant skydd.

**Läge:** En lämplig bostad måste vara belägen där det finns tillgång till anställningsmöjligheter, sjukvård, skolor, förskola och andra sociala inrättningar. Detta gäller både i större städer och på landsbygd, där omkostnader och utgifter för att ta sig till och från arbetsplatsen kan ställa orimliga krav på ekonomin för fattiga hushåll. Bostäder ska heller inte uppföras på förorenade områden eller i omedelbar anslutning till utsläppsplatser som kan utgöra en fara för rätten till hälsa för befolkningen. Tillgång ska finnas till säkert dricksvatten, energi för matlagning, uppvärmning och ljus, sanitets- och tvättinrättningar.

**Beboelighet/skydd:** Lämpligt boende måste vara beboeligt på så sätt att det tillgodoser bostadsinnehavare med tillräcklig yta och skyddar dem mot kyla, smuts, värme, regn, vind eller andra faror för hälsan, konstruktionsfel eller smittkällor. Olämpliga och bristfälliga boende- och levnadsvillkor relateras alltid till höjda dödlighets- och sjukdomstal.

**Kulturell lämplighet:** Aktiviteter som styrs av utvecklingsmål eller modernisering i bostadssektorn bör säkerställa att boendets kulturella dimensioner inte försakas samtidigt som, exempelvis, tillräckligt moderna teknologiska inrättningar kommer på plats.

**Jämlikt:** Individer och familjer är berättigade till en lämplig bostad oavsett ålder, ekonomisk ställning, nationalitet, annan tillhörighet, annan status eller andra motsvarande faktorer. Det är särskilt viktigt att förebygga diskriminering i bostadsmarknaden på grund av inkomst eller ekonomiska tillgångar, liksom funktionsförmåga och etnicitet

**Överkomlighet.** Personliga eller hushållsmässiga kostnader förknippade med boendet ska ligga på en nivå som inte hotar eller äventyrar förvärv av bostaden och andra grundläggande behov. Enligt principen om överkomlighet bör hyresgäster vara tillräckligt skyddade mot orimliga hyresnivåer eller hyreshöjningar.

*Ur allmän kommentar nr 4 FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter*

## Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar bland annat ställning till frågor om det råder balans eller obalans på den lokala bostadsmarknaden. I detta kapitel redovisas hur kommunerna bedömer och uppskattar läget på bostadsmarknaden i sin kommun.

### Balans och obalans på bostadsmarknaden

Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. För att det ska råda balans på en bostadsmarknad enligt Boverkets begrepp i bostadsmarknadsenkäten ska bostadsbeståndet möta efterfrågan och behovet inom kommunen. En bostadsmarknad i obalans kännetecknas av att det finns ett underskott eller ett överskott av bostäder.

Vad som gör att det är underskott eller överskott på bostäder beror på flera faktorer. Bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan länets kommuner men även mellan olika delar och områden inom samma kommun. Tillgången till bostäder, hur bostadsbeståndet ser ut och efterfrågan på bostäder styr hur väl bostadsmarknaden fungerar. För att alla hushålls olika behov ska tillgodoses är det viktigt att det finns en blandning av olika typer av bostäder. Även om det finns god tillgång på antalet bostäder är det inte säkert att utbudet är rätt för att tillgodose och matcha de behov och efterfrågan som ställs av kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Exempelvis kan det finnas skillnader mellan utbud, behov och efterfrågan när det gäller upplåtelseform eller lägenheter av viss storlek. I en kommun som i huvudsak har småhus kan den som efterfrågar en hyresrätt få svårigheter. Andra faktorer som inverkar på efterfrågan är ett attraktivt läge, tillgänglighet, närhet till

#### Begreppen balans och obalans

**Balans** innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

**Obalans** på bostadsmarknaden innebär att det är **underskott** eller **överskott** på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

**Underskott** på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

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

(Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service etc. Bostäder med sjönära läge brukar nämnas som attraktivt med hög efterfrågan i flera kommuner.

Det finns många olika förhållanden och faktorer som påverkar individens och hushållens möjligheter att efterfråga en bostad. Ekonomiska förutsättningar, exempelvis hushållens inkomst, är faktorer som i hög grad påverkar vilken typ av bostäder som kan efterfrågas. Individer och hushåll med lägre disponibel inkomst har svårt att ta del av hela bostadsutbudet. De har svårigheter att efterfråga nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter då prisnivåerna är för höga. Dessa hushåll är i stor utsträckning hänvisade till lägenheter med lägre hyresnivåer, vilka ofta finns i det äldre beståndet. Brist på överkomliga billiga lägenheter skapar olika problem och svårigheter på bostadsmarknaden för många och konkurrensen av detta bostadsbestånd är stort. Se även kapitel om Möjligheter att efterfråga en bostad.

En låg rörlighet och så kallade inlåsnings effekter på bostadsmarknaden påverkar även balansen på bostadsmarknaden. Hinder för flytt kan vara ekonomiska anledningar men också bristande utbud, dvs att det inte finns en bostad som motsvarar behov och önskemål om storlek eller område etc. Ett problem som uppmärksammas i flera av länets kommuner är att äldre bor kvar i egen villa. En anledning till detta kan vara att det saknas tillgängliga bostäder för äldre som är tillräckligt attraktiva som alternativ till det egna villaboendet. Här har också ekonomiska aspekter stor påverkan på möjlighet och vilja att flytta.

### Nationell bedömning om läget på bostadsmarknaden

Bedömning av läget i kommunen som helhet i Sveriges 290 kommuner:

- 212 kommuner (73 procent) anger underskott på bostäder. Det är 28 kommuner färre jämfört med ett år respektive och 43 kommuner färre jämfört med år 2017.
- 66 kommuner (23 %) anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 20 kommuner fler än förra året. Det är främst små kommuner som rapporterar balans. Av de kommuner som anger balans har Östersund störst folkmängd, med cirka 64 000 invånare.
- 8 kommuner (3 %) bedömer överskott av bostäder, vilket är 4 kommuner fler än förra året.

Källa: (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

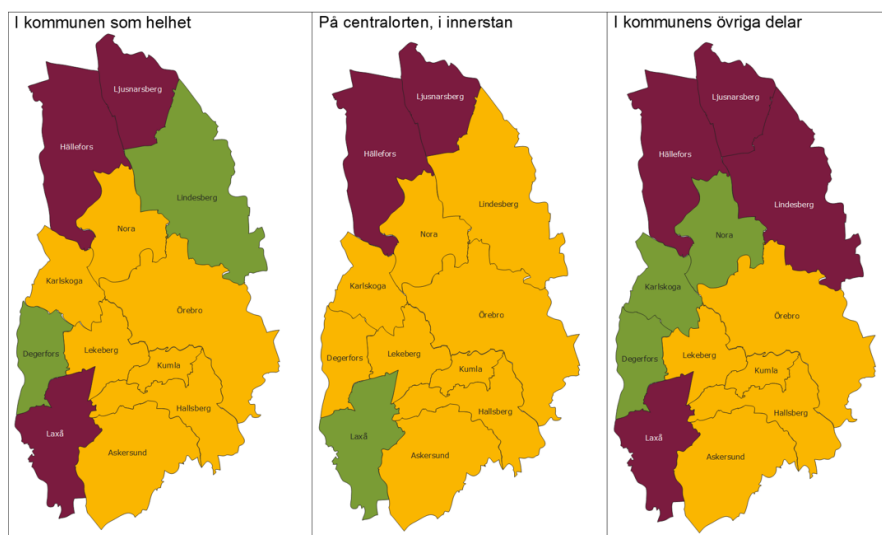
## Obalans på bostäder i länets kommuner

En majoritet av länets kommuner bedömer vid årsskiftet 2019–2020 att det råder obalans på bostadsmarknaden i kommunen. Jämfört med året innan bedömer färre kommuner balans på bostadsmarknaden medan fler kommuner gör en bedömning om obalans. En skillnad från föregående år är att fler bedömer att obalansen utgörs av ett överskott av bostäder.

Kommunernas bedömning skiljer sig åt beroende på om bedömningen görs för bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralort och i kommunens övriga delar. Fem av länets 12 kommuner gör bedömningen om obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder i kommunens samtliga delar. Två kommuner, Hällefors och Ljusnarsberg, bedömer obalans genom överskott på bostäder i kommunens samtliga delar.

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer sju av länets 12 kommuner att det i kommunen som helhet råder underskott på bostäder. Tre kommuner gör en bedömning om överskott på bostäder och två kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Figur 1: Bedömning om läget på bostadsmarknaden 31 januari år 2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)



I centralorterna/ i innerstan bedömer nio av 12 kommuner i länet att det råder underskott på lägenheter. Två kommuner bedömer för närvarande att det råder överskott på bostadsmarknaden. En kommun, Laxå, bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden.

I kommunens övriga delar bedömer fem kommuner att de har underskott på lägenheter på bostadsmarknaden. Fyra kommuner bedömer obalans genom överskott på bostäder i kommunen. Tre av kommunerna bedömer att utbudet av bostäder är i balans.

Tabell 1: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, år 2013–2019

Kommun	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Askersund	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Hallsberg	Brist	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hällefors	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott
Karlskoga	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kumla	Brist	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Laxå	Överskott	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Överskott
Lekeberg	Brist	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Lindesberg	Brist	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Ljusnarsberg	Överskott	Överskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Överskott
Nora	Brist	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Örebro	Brist	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

Som beskrivs ovan gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden utifrån begreppen balans eller obalans. Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar, bilden av läget är därför en utmaning att fånga. Örebro kommun kommenterar lägesbedömningen med att frågorna kring det generella läget på bostadsmarknaden är formulerade på ett sätt som gör det svårt att på ett tydligt sätt spegla en rättvis bild av rådande situation.

För att förstå läget i kommunerna bättre är kommunernas beskrivning av bostadsmarknadsläget intressant. Nedan finns en sammanställning av de beskrivningar av bostadsmarknadsläget som länets kommuner lämnade vid årsskiftet 2019/2020.

Kommun (Bedömning i kommunen som helhet)	Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare, 31 januari 2020
Askersund (Underskott)	Det största behovet av bostäder finns i centralorten Askersund samt i Åsbro i norra delen av kommunen. Det finns även intresse av sjönära tomter vid Vättern. Vi märker tydlig efterfrågan på marklägenheter som hyresrätt samt av bostadsrätter. Vi bedömer att byggnation av sådana kommer att ge gynnsamma flyttkedjor som leder till både lokal utveckling och inflyttning. Större aktörer visar allt större intresse för att driva projekt i Askersund med omnejd. Tobins Q har utvecklats mycket bra i kommunen under senare tid.
Degerfors (Balans)	Bostadsbolaget har låga vakanser och en bostadskö, dock minskar antalet köande och arbetet med att hyra ut lägenheter ökar.
Hallsberg (Underskott)	Den största efterfrågan på småhustomter är i Hallsberg, men intresse finns även i de mindre tätorterna i Sköllersta, Vretstorp och Pålsboda,
Hällefors (Överskott)	Överskott av lägenheter på samtliga orter där flerbostadshus finns.  Komplettering kring lägesbilden: Dels har Migrationsverket slutat hyra 22 lägenheter. Dels har vi på några år skapat 31 nya lägenheter varav 10 förra året. (Återskapande från nedlagt vårdboende och fd kontor). När Migrationsverket hyrde lägenheter vart vissa av dessa boende kvar på orten efter att dom fick uppehållstillstånd. Denna påfyllning slutade. Samtidigt flyttar en hel del nyanlända till andra orter, huvudsakligen storstäder, då de fått arbete där. Så under förra året ökade vakanserna månad för månad och just nu har vi över 60 talet lägenheter vakant/uppsagda. (Några i renovering mm, men totalt över 60 lgh.) Vi har lägenheter av olika storlek ledig i nästan alla områden.
Karlskoga (Underskott)	Karlskoga kommun består till över 90 % av tätorten Karlskoga, det finns inga samhällen därutöver, endast bybildningar ingen över 100 personer. Störst tryck i tätorten är det i centrala delarna och längs stränderna vi sjön Möckeln men de östra stadsdelarna med pendlingsläge till Örebro (ca 30 min bil/buss) har blivit allt intressantare de senaste åren. Något mera perifert i tätorten har ytor där flerfamiljshus rivits tidigare nu blivit intressanta för byggande. Det har hittills rört sig om radhus men förfrågningar om flerfamiljshus har ökat. Antalet exploatörer

	<p>som visar intresse för att bygga i Karlskoga har ökat betydligt de senaste två åren och tycks förstärkas ytterligare. Utanför tätorten är lägen runt sjöarna Lonnen (norr tätorten) och Våtsjön (öster tätorten intill E18) populära. Till stor del handlar det om fritidshus som konverteras till åretruntboende men under 2019 såldes ett drygt 10-tal tomter för nybyggnation här. Efter att beslut om utvidgning av verksamhetsområden för VA togs hösten 2017 förväntas ett ännu större uppsving i dessa områden, främst vid Våtsjön. Det kommunala bostadsbolaget är helt dominerande på hyresmarknaden och har under flera haft hela beståndet uthyrt. Under de senaste två åren har trycket minskat och med ett 40-tal lediga lägenheter (av ca 2 700) råder nu balans i allmännyttans bestånd, som dock till stor del ligger utanför "innerstan". Skälet till lättat tryck är i huvudsak begränsad invandring. Anpassat boende för äldre efterfrågas och särskilt önskas ett behovsprövat "mellanboende" av den typ som de gamla servicehusen utgjorde (som dock blev för dyra att driva p g a krav på hög personaltäthet). Här har ny lagstiftning kommit men kraven anses fortfarande för höga för att kommunen ska införa denna typ av boende. Under det senaste året har behovet av vård- och omsorgslägenheter ökat mer än förutsett. Redan pågående projekt utökas. Stora hyreslägenheter är också en brist. Investeringsstödet vara eller inte vara är avgörande för kommunala bostadsbolaget ifall det blir fortsatt nyproduktion. Ett projekt ligger här på vänt. Näringslivet går mycket bra i Karlskoga och behov av ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder är nödvändigt för företagets kompetensförsörjning, särskilt inom sektorerna för forskning och utveckling där högutbildad personal med specialkompetens krävs. Inpendlingen till Karlskoga är idag betydligt större än utpendlingen. Detta har accentuerats ytterligare under det senaste året och här finns potential för ett ökat bostadsbyggande.</p>
Kumla (Underskott)	<p>Kumlas kommunala bostadsbolag, Kumla bostäder AB, har fortsatt stor efterfrågan på bostäder och läget är i stort sett oförändrat från tidigare års redovisning. Det som efterfrågas är varierande, se fråga 4. Det är även fortsatt stor efterfrågan på småhustomter i kommunen. Den 31 januari 2019 var 164 personer anmälda till den kommunala tomtkön och den 31 november 2019 var antalet anmälda personer 241 stycken. Den vanligaste boendeformen för Kumlas invånare är småhus med äganderätt. 51,5 % av hushållen bor i småhus med äganderätt, 31,3 % bor i hyresrätt, flerbostadshus och 6,2 % bor i bostadsrätt, flerbostadshus. Under 2018 färdigställdes totalt 45 bostäder i kommunen varav samtliga avser småhus. Under kommande år förväntas ett högre antal bostäder påbörjas och färdigställas.</p>
Laxå (Överskott)	<p>Högre efterfrågan i centralorten Laxå med närhet till service och kommunikation.</p>
Lekeberg (Underskott)	<p>Allmännyttan har en lång kö och kommunen har en lång tomtkö som inte går att tillfredsställa.</p>
Lindesberg (Balans)	<p>Generell brist på centralort Lindesberg, efterfrågan på villatomter och tillgängliga lägenheter äldreboenden och ungdomslägenheter. Brist på flera orter på LSS boenden. Kommunen har en åldrande befolkning och efterfrågan på boenden för äldre förväntas öka.</p>
Ljusnarsberg (Underskott)	<p>Vissa bostadsområden är mer populära än andra. I kommunen ser vi ett ökat behov av seniorbostäder, men ett minskat behov i övrigt. Pga överskottet på vanliga lägenheter ser vi också hur mindre seriösa privata hyresvärdar lockar till sig resurssvaga personer främst från storstadsområdena som på egen hand har svårt att komma in på hyresmarknaden. Detta i sin tur gör att kostnaden för dessa individer flyttas från storstadsområdena till Ljusnarsbergs kommun.</p>
Nora (Underskott)	<p>Nora tätort har sedan länge brist på hyresbostäder för såväl unga familjer som äldre med behov av tillgängliga bostäder. Även i Järnboås finns efterfrågan på tillgängliga bostäder för äldre. I övriga delar av kommunen är bedömningen att</p>

	bostadsmarknaden är i balans.
Örebro (Underskott)	Utifrån antal lägenheter som har tillkommit närmsta tiden kan vi konstatera ett numerärt bra läge, dvs. den mängd bostäder som produceras överensstämmer med det numerära behovet av nyproducerade bostäder. Sedan 2018 ser kommunen en förändrad produktionsnivå med en avsevärd minskning i antalet byggstarter, jämfört med åren innan. Om man däremot tittar på olika gruppers situation blir svaret snarare obalans med brist på bostäder. Det är framförallt grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta bostad. I kommunen som helhet, men även på centralorten, finns brist på lägenheter till rimlig hyra som samtidigt kan förmedlas till personer som har få köpoäng hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Vi konstaterar också att kommunens kö till trygghetsbostäder är lång. Örebro kommun upplever att frågorna i BME kring det generella läget på bostadsmarknaden är formulerade på ett sätt som gör det svårt att på ett tydligt sätt spegla en rättvis bild av rådande situation. Bra att det numera finns möjlighet att nyansera svaren utifrån olika gruppers situation.

## Situationen för olika grupper

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden för grupperna ungdomar (19–25 år), studenter samt nyanlända. Kommunerna gör även en bedömning av utbudet av särskilda boendeformer för äldre<sup>3</sup> och personer med funktionsnedsättning. I kapitel Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för , finns en längre beskrivning av bostadssituationen för olika grupper.

Hälften av länets kommuner bedömer underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). Fyra kommuner bedömer balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Två av länets kommuner, Hällefors och Ljusnarsberg anger obalans på bostadsmarknaden genom överskott på bostäder för ungdomar.

I bostadsmarknadsenkäten uppger fem av länets 12 kommuner att de har underskott av bostäder för självbosatta nyanlända. Jämfört med kommunernas bedömning för ett år sedan gör fler kommuner en bedömning om balans på bostadsmarknaden.

Bedömning om utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende bedöms av sex kommuner vara i balans vilket är färre jämfört med förra året. Fem kommuner gör en bedömning om underskott på bostäder.

När det gäller läget för äldre bedömer sju kommuner underskott av särskilda boendeformer för äldre.

---

<sup>3</sup> Med särskilda boendeformer för äldre avses i frågorna boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Tabell 2: Bostadsmarknadsläget för olika grupper januari år 2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Ungdomar	Studenter	Anvisade nyanlända	Självbosatta nyanlända	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Särskilt boende för äldre
Askersund	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Degerfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Överskott
Hällefors	Överskott	Överskott	Inte aktuellt	Överskott	Balans	Underskott
Karlskoga	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Laxå	Balans	Inte aktuellt	Balans	Balans	Balans	Underskott
Lekeberg	Underskott	Inte aktuellt	Underskott	Underskott	Överskott	Underskott
Lindesberg	Underskott	Inte aktuellt	(Underskott Ej anvisade)	Underskott	Underskott	Underskott
Ljusnarsberg	Överskott	Inte aktuellt	(Överskott Ej anvisade)	Överskott	Underskott	Balans
Nora	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Örebro	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

## Behov av fler bostäder under kommande år

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna även ta ställning till läget på bostadsmarknaden om tre år. Jämfört med bedömning av läget i kommunen som helhet i januari 2020 visas en något ökad bedömning om balans om tre år. Totalt fyra kommuner bedömer balans på bostadsmarknaden om tre år. Kumla kommun går från underskott till balans och Ljusnarsbergs kommun går från överskott till balans. Ljusnarsberg kommer att riva 35 lägenheter, och hoppas i och med detta att en bättre balans på bostadsmarknaden kommer att uppnås. Sex kommuner uppskattar att läget om tre år kommer vara i fortsatt obalans genom underskott på bostäder i kommunen som helhet. Hällefors och Laxå kommuner bedömer ett fortsatt överskott på bostäder om tre år.

På centralort bedömer fyra kommuner balans på bostadsmarknaden om tre år medan sju kommuner bedömer underskott av bostäder. I Hällefors kommun bedöms överskott på bostäder.

För kommunens övriga delar bedömer fem kommuner balans på bostadsmarknaden, tre kommuner underskott och fyra ett överskott av bostäder.

Tabell 3: Bedömning om läget på bostadsmarknaden om tre år (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Bedömning januari 2020, i kommunen som helhet	Om tre år, i kommunen som helhet	Om tre år, på centralort, i innerstan	Om tre år, i kommunens övriga delar
Askersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Balans	Balans	Balans	Överskott
Hallsberg	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Hällefors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Karlskoga	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Kumla	Underskott	Balans	Balans	Balans
Laxå	Överskott	Överskott	Balans	Överskott
Lekeberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Lindesberg	Balans	Balans	Underskott	Överskott
Ljusnarsberg	Överskott	Balans	Balans	Balans
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Örebro	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kommentar:				
Hallsberg	Det gäller under förutsättning att planerade försäljningar och satsningar kommer igång.			
Karlskoga	Det närmaste året blir avgörande för om nuvarande positiva trend vad gäller bostadsbyggande kommer utvecklas ytterligare. Investeringsstödet vara eller inte vara är sannolikt avgörande för nyproduktion av hyresrätter, även avskrivningsreglerna påverkar om de inte ändras. Då näringslivets behov av nyanställningar fortsätter men att det samtidigt blir problem att finansiera bostadsbyggande uppstår åter situationen av ett förtäckt underskott. I vilken omfattning personer i utsatta områden kan komma i jobb spelar enligt det kommunala bostadsbolaget också stor roll för utvecklingen. Det troliga är dock att efterfrågan i centrala lägen inte fullt ut kunnat mötas men att det mer generellt råder balans i övriga tätorten och utanför denna.			
Ljusnarsberg	Vi kommer att riva 35 lägenheter, och hoppas i och med detta att en bättre balans på bostadsmarknaden kommer att uppnås.			
Örebro	Möjlig ökad obalans utifrån fortsatt hög befolkningstillväxt i alla ålderskategorier, i kombination med en något lägre volymmässig nybyggnation. Efterfrågan på billigare bostäder förväntas öka/vara lika hög som idag. Konjunkturläget och trösklarna in på bostadsmarknaden kommer fortsatt vara en utmaning på bostadsmarknaden. Kommunen kan genom sitt stora markägande och en effektiv markanvisningsmodell delvis påverka och styra byggnationen för att bättre svara mot de behov som finns.			

På frågan om vilka typer och storlekar på bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren ser 10 kommuner behov av hyresrätter, nio kommuner ser behov av bostadsrätter och sex kommuner bedömer att äganderätter behöver tillkomma. Storleksmässigt finns en variation i behov. Främst är det behov av 3–4 rum och kök.

Annat som kommunerna bedömer behöva tillkomma de kommande tre åren är bostäder anpassade för äldre oavsett upplåtelseform, lägenheter med modern planlösning med rätt läge och trygghetsboende.

Tabell 4: Bedömning om vilka typer och storlekar på bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Vilka typer och storlekar på bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande tre åren?		
Storlek	Hyresrätt (totalt 10 kn)	Bostadsrätt (totalt 9 kn)
1 rk	4	1
2 rk	5	7
3 rk	9	8
4 rk	6	9
5 rk eller större	3	2
	Äganderätt (totalt 6 kn)	
3 rk-5 rk större	6	
Annat		
Askersund	Stort intresse för trygghetsboende.	
Hällefors	Lägenheter med modern planlösning med rätt läge.	
Karlskoga	Bostäder anpassade för äldre oavsett upplåtelseform.	
Kommentarer		
Degerfors	Hyresrätter: Behovet av 4rok och 3rok finns men betalningsviljan finns endast för 2rok och 3rok.	
Hällefors	Behov finns av större lägenheter men de behövande har ej ekonomi att klara hyreskostnaden för stora lägenheter.	
Karlskoga	Det kommunala bostadsbolaget har en tämligen stor andel mindre lägenheter i sitt bestånd och eftersom man är så dominerande täcks det segmentet väl.	
Kumla	Svar från kommunens bostadsbolag Kumla Bostäder AB	
Laxå	Möjligtvis 1 rk. Många ensamma bor i villor och vill flytta till 1-3 rk om hyran är rimlig.	
Lindesberg	Familjer med invandrabakgrund söker ofta stora lägenheter för att inrymma hela familjen.	
Ljusnarsberg	Vår bedömning är att det inte behöver tillkomma ytterligare bostäder (bortsett från seniorbostäder).	

## Så bor vi i Örebro län

Hur bostadsbestånd ser ut medför olika möjligheter och svårigheter för invånare att kunna skaffa en lägenhet som uppfyller behov och efterfrågan. Bostadsbeståndets ålder och sammansättning i upplåtelseform, hustyper och storlek påverkar hur väl bostadsmarknaden fungerar. Det är därför viktigt att ha en kunskap om hur bostadsbeståndet ser ut för att genomföra en bra bostadsplanering. Statistiska centralbyrån (SCB) sammanställer årligen statistik för bostadsbeståndet. Nedanstående statistik är hämtad från SCB:s statistikdatabas. Kapitlet innehåller även uppgifter från bostadsmarknadsenkäten.

### Bostadsbeståndet

I Örebro län fanns den 31 december 2019 totalt 151 933 lägenheter<sup>4</sup>. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 829 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan. Antalet lägenheter ökade med 376 i flerbostadshus, 323 i småhus, 137 i specialbostäder samt minskat med 7 lägenheter i övriga hus.<sup>5</sup>

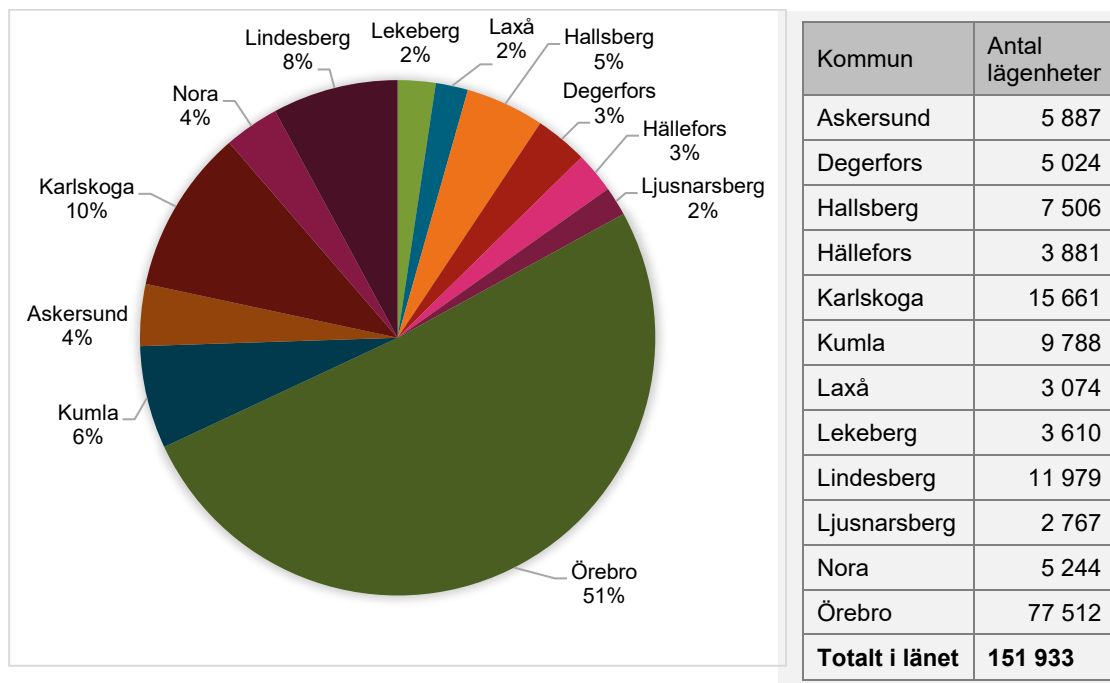
Flest lägenheter finns i Örebro kommun med totalt 77 512 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet i länet. Karlskoga kommun med 15 661 lägenheter, motsvarande 10 procent av länets totala antal, kommer därefter. Minst antal lägenheter, 2 767 stycken motsvarande 2 procent av länets bestånd, finns i Ljusnarsbergs kommun.

---

<sup>4</sup> Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

<sup>5</sup> Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, t.ex. genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Figur 2 Andel av länets lägenheter för respektive kommun 2019-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



### Statistiken om bostadsbeståndet

SCB:s statistik baseras på lägenhetsregistret som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret förvaltas av Lantmäteriet, som också är ansvarig myndighet. Statistiska centralbyrån erhåller lägenhetsuppgifterna från Lantmäteriet för att producera löpande hushålls-, boende- och bostadsstatistik.

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, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- **Specialbostäder** avser bostäder för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

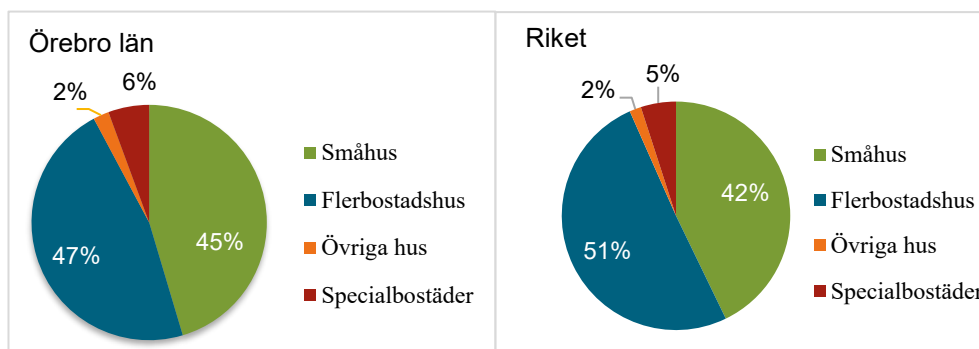
(SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

## Flest bostäder i flerbostadshus

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet. Totalt finns 72 095 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 47 procent av länets bostäder. Antalet småhus är något lägre, 67 746 lägenheter, vilket motsvarar 45 procent av länets lägenheter. Länets bostadsutbud utgörs även av 8 865 specialbostäder (6 procent) och 3 227 övriga hus (2 procent).

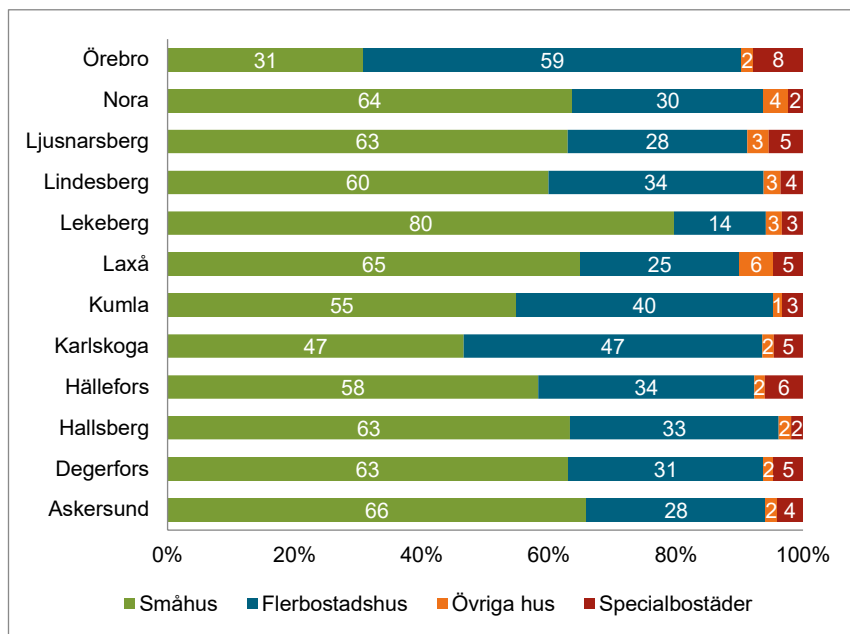
Jämfört med riket har länet en något större andel småhus och något mindre andel flerbostadshus.

Figur 3: Andel lägenheter efter hustyp, länet respektive riket 2019-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Det finns skillnader mellan länets kommuner när det gäller fördelning av hustyper. Trots att flerbostadshus är den vanligaste hustypen totalt i länet så består bostadsbeståndet i 10 kommuner övervägande av lägenheter i småhus. I Lekeberg utgörs bostadsbeståndet av 80 procent småhus. I Karlskoga kommun är fördelningen av småhus och flerbostadshus samma och utgör 47 procent vardera av bostadsbeståndet. Endast Örebro kommun, har ett bostadsutbud som övervägande består av lägenheter i flerbostadshus. I kommunen utgör flerbostadshus 59 procent av kommunens totala bostadsbestånd. Det stora antalet lägenheter i flerbostadshus i Örebro kommun bidrar till att länet totalt sett har en något högre andel lägenheter i flerbostadshus än småhus. I Örebro kommun finns totalt 46 083 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 64 procent av länets totala flerbostadshusbestånd.

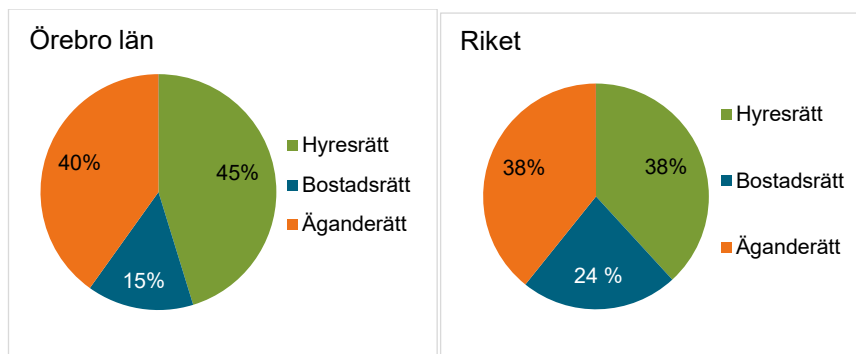
Figur 4: Fördelning mellan hustyper i länets kommuner 2019-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen

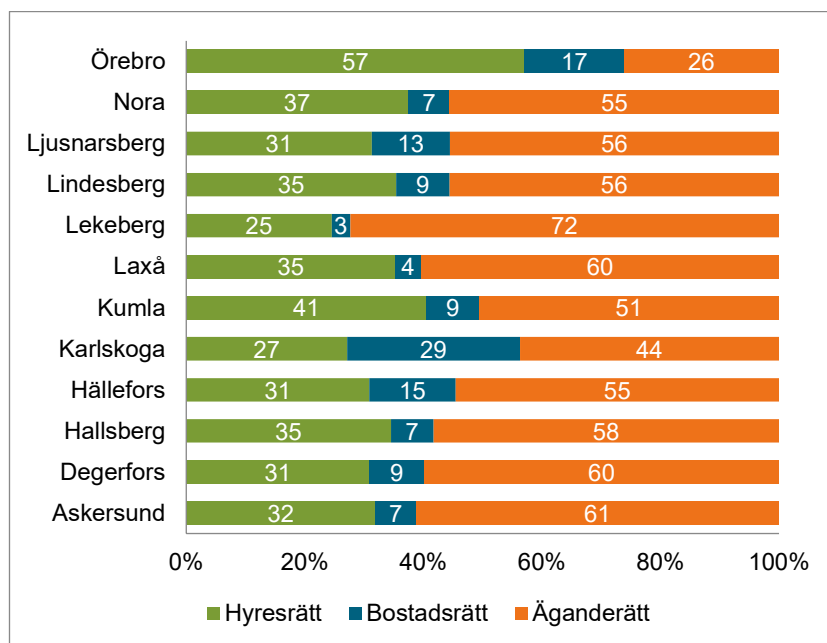
Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör 45 procent (68 739 lägenheter) av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 40 procent (60 739 lägenheter) och bostadsrätter 15 procent (22 414 lägenheter). Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

Figur 5: Andel lägenheter efter upplåtelseform, länet respektive riket 2019-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



I likhet med fördelning av hustyper i länets kommuner finns även skillnader när det gäller fördelningen av upplåtelseform bland kommunerna. Trots att hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet så är det enbart Örebro kommun som har ett bostadsutbud som övervägande består av hyresrätter, i övriga 11 kommuner domineras bostadsutbudet av äganderätter. Störst andel äganderätter finns i Lekebergs kommun där 72 procent av beståndet består av äganderätter. Örebro kommuns andel av länets totala antal hyresrätter (totalt 68 739 hyresrätter) är 64 procent. I Örebro kommun finns 44 260 hyresrätter vilket motsvarar 57 procent av kommunens lägenhetsbestånd. Karlskoga kommun har högst andel bostadsrätter sett till det egna beståndet, 29 procent av beståndet utgörs av bostadsrätter i kommunen.

Figur 6: Fördelning mellan upplåtelseform i länets kommuner 2019-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



I länets flerbostadshus utgör hyresrätter 75 procent av beståndet, medan 25 procent utgörs av bostadsrätter. Länet har i nationell jämförelse en högre andel hyresrätter i flerbostadshus. Nationellt utgör hyresrätter 58 procent av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus medan 42 procent utgörs av bostadsrätter. Av landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 257 och endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter. I länet flerbostadshus dominerar hyresrätt som upplåtelseform i 11 av länets 12 kommuner. I Örebro kommuns flerbostadshus utgör hyresrätter 78 procent av beståndet medan bostadsrätter motsvarar 22 procent. I jämförelse med landets tio befolkningsrikaste kommuner ligger Örebro kommuns andel hyresrätter i topp, i Norrköpings kommun som har andra plats, är andelen hyresrätter 69 procent medan

bostadsrätter motsvarar 31 procent. I Örebro län är det enbart Karlskoga kommun som domineras av bostadsrätter i flerbostadshus. I kommunen motsvarar bostadsrätter 57 procent av beståndet medan hyresrätterna står för 43 procent.

I länets småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen och utgör 90 procent av beståndet.

### Ägarkategorier

Av länets totala bostadsbestånd (innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder) ägs 44 procent av fysiska personer. Näst störst ägarkategori är allmännyttiga bostadsföretag<sup>6</sup> som äger 23 procent av länets bostäder följt av Svenska Aktiebolag<sup>7</sup> som äger 16 procent och bostadsrättsföreningar som innehar 15 procent av beståndet. Övriga ägarkategorier är stat, kommun, landsting och kooperativa hyresgästföreningar samt övriga ägare.

Av länets flerbostadshus ägs 40 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. Näst största ägare är bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag som respektive äger 25 procent av lägenheterna. Fysiska personer står som ägare för 8 procent av beståndet i flerbostadshus. Jämfört med riket är detta en stor skillnad då 42 procent av lägenheterna i flerbostadshus i riket ägs av bostadsrättsföreningar medan allmännyttiga bostadsföretag innehar 27 procent av flerbostadshusbeståndet, följt av svenska aktiebolag som äger 21 procent.

Skillnader mellan länets kommuner kan noteras när det gäller ägarkategori av beståndet i flerbostadshus. I åtta av länets kommuner utgör allmännyttiga bostadsföretag störst ägare av lägenheter i flerbostadshus. I Laxå kommun innehar allmännyttan 63 procent av beståndet och i Lekeberg 61 procent av beståndet. Bostadsrättsföreningar är störst ägare av flerbostadsbeståndet i en kommun, Karlskoga kommun där 57 procent av lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningar. I Ljusnarsberg ägs 32 procent av lägenheterna vardera av bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag. I Nora och Lindesbergs kommuner är den största ägaren Svenska Aktiebolag med 43 procent respektive 44 procent av beståndet i flerbostadshus.

---

<sup>6</sup> Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

<sup>7</sup> Svenska Aktiebolag är exklusive allmännyttiga bostadsföretag som drivs som aktiebolag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

När det gäller småhus ägs merparten av länets bestånd, 90 procent, av fysiska personer. Bostadsrättsföreningar äger 6 procent, medan allmännyttiga bostadsföretag och svenska aktiebolag äger två procent vardera.

### **Bostadsbeståndet i allmännyttiga bostadsföretag**

Enligt SCB:s statistik fanns det totalt 34 665 lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag vid årsskiftet 2019/2020 i Örebro län vilket motsvarar 23 procent av länets bostäder. Merparten av allmännyttans lägenheter finns i flerbostadshus motsvarande 83 procent. Av det totala beståndet lägenheter i flerbostadshus (totalt finns 72 095 lägenheter i flerbostadshus) ägs 40 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. 11 procent av lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag utgörs av specialbostäder.

Med antagande om att allmännyttan upplåter samtliga 34 665 lägenheter som hyresrätt uppgår allmännyttans andel av länets totala antal hyresrätter (68 739 lägenheter) till 50 procent.

I Örebro kommun finns flest antal lägenheter som ägs av allmännyttigt bostadsföretag, totalt 22 891 lägenheter vilket motsvarar 66 procent av allmännyttan i länet. Sett till Örebro kommuns totala bostadsbestånd äger allmännyttiga bostadsföretag 30 procent av lägenheterna i beståndet. Av kommunens bestånd i flerbostadshus äger allmännyttan 42 procent.

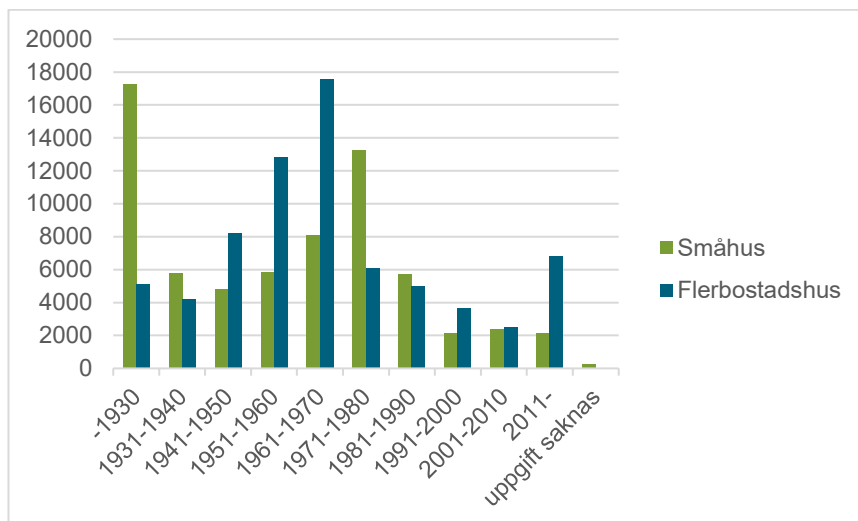
Allmännyttiga lägenheter har enligt SCB:s statistik för bostadsbeståndet minskat med 388 lägenheter jämfört med året innan, till totalt 34 665 lägenheter vid årsskiftet i Örebro län (innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder). Sedan år 2014 har antalet lägenheter i allmännyttan minskat med 867 lägenheter. Bostadsbestånd i allmännyttiga bostadsföretag ökade under 2019 i 8 av länets kommuner och minskade i tre kommuner jämfört med året innan. I en kommun var antalet lägenheter hos allmännyttiga bostadsföretag oförändrat. Flest bostäder i allmännyttan, 86 lägenheter, tillkom i Hallsbergs kommun medan beståndet minskade med 455 lägenheter i Örebro kommun och med 167 lägenheter i Kumla kommun.

### **Bostädernas ålder och storlek**

Bostädernas ålder och storlek påverkar hur väl beståndet kan möta behov och efterfrågan. Ett äldre bostadsbestånd kan ofta innebära behov av renovering och lägre tillgänglighet.

Av länets totala småhusbestånd byggdes merparten av beståndet, vart fjärde hus, före år 1931. En femtedel byggdes mellan 1971–1980. När det gäller bostadsbeståndet i flerbostadshus byggdes merparten mellan 1951 och 1970 då 42 procent av beståndet byggdes. Av lägenheter i flerbostadshus är knappt var fjärde byggd mellan år 1961–1970.

Figur 7: Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod Örebro län, 31 december 2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



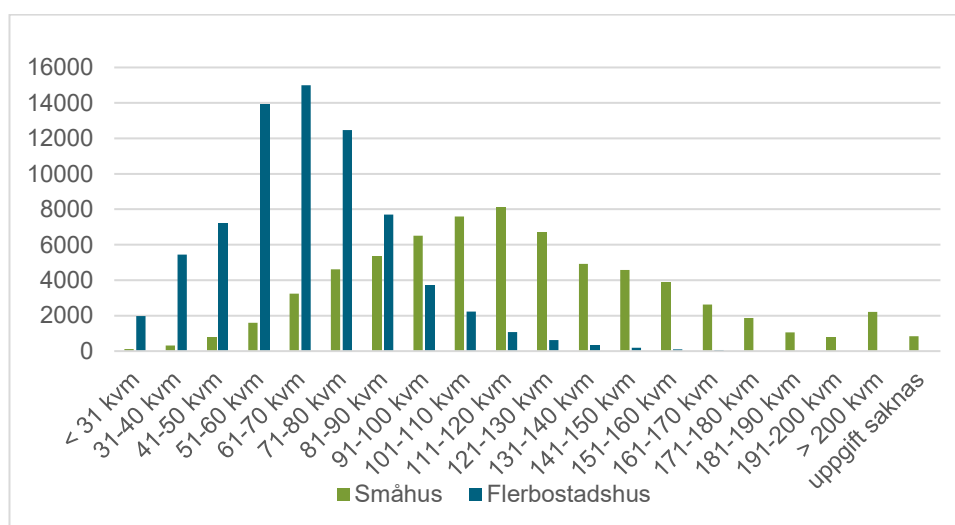
I flerbostadshus är den vanligaste lägenhetstypen 2 rum och kök, motsvarande 39 procent av beståndet följt av 3 rum och kök vilken motsvarar 30 procent av beståndet.

Tabell 5: Antal lägenheter i flerbostadshus och lägenhetstyp i Örebro län, 31 december 2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Lägenhetstyp i flerbostadshus	Antal lägenheter	Andel i procent
lägenheter utan kök	26	0,0
1 rum och kök	8356	11,6
1 rum och kokvrå/kokskåp	2941	4,1
2 rum och kök	28 470	39,5
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	2088	2,9
3 rum och kök	21 747	30,2
4 rum och kök	6725	9,3
5 rum och kök	1255	1,7
6 eller flera rum och kök	187	0,3
uppgift saknas	300	0,4

Den vanligaste bostadsarean i flerbostadshus är 51–60 kvm och 61–70 kvm. 40 procent av beståndet i flerbostadshus har en bostadsarea mellan 51–70 kvm. I småhus är bostadsytan större, här motsvaras 7 procent av beståndet mellan 51–70 kvm. 43 procent av beståndet i småhus ligger mellan 91–130 kvm.

Figur 8: Antal lägenheter efter hustyp och storlek (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Så ser hushållen ut

Utveckling av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta är faktorer som påverkar behov och efterfrågan av bostäder. Ett hushåll består av de personer som är folkbokförda på samma lägenhet.<sup>8</sup> Om hushållen består av barnfamiljer, av yngre eller äldre personer påverkar såväl hur många som vilken typ av bostäder som kommer att efterfrågas.

I Örebro län fanns den 31 december 2019 totalt 144 379 143 080 hushåll enligt SCB:s statistik (gäller samtliga boendeformer). Flest antal hushåll finns i Örebro kommun med 73 594 hushåll, minst är antalet i Ljusnarsbergs kommun med 2 501 hushåll. Totalt sett ökade antalet hushåll i länet med 1 299 hushåll under 2019. En ökning av antal hushåll skedde i nio av länets kommuner. Störst ökning skedde i Örebro kommun med 1 053 hushåll. I Hallsbergs kommun minskade antalet hushåll med 30 under år 2019.

<sup>8</sup> I hushållstabellerna saknas ett mindre antal hushåll. Knappt 20 000 personer har inte någon koppling till ett hushåll och finns därför inte med i hushållstabellerna. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

I samtliga kommuner, förutom Örebro kommun, bor störst andel av hushållen i småhus i form av äganderätt. Störst andel hushåll som bor i småhus med äganderätt finns i Lekeberg motsvarande 73 procent. I Örebro kommun bor istället en majoritet av hushållen, motsvarande 45 procent, i flerfamiljshus med hyresrätt medan 27 procent av hushållen bor i äganderätt i småhus. I kommunernas flerbostadshus bor en majoritet av hushållen i hyresrätt förutom i Karlskoga kommun där bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen motsvarande 26 procent av hushållen.

I genomsnitt bor det 2,1 personer per hushåll i länet (samtliga boendeformer). Antal personer per hushåll skiljer sig något åt beroende på boendeform. Hushåll i småhus är i genomsnitt större än hushåll som bor i flerbostadshus. Ett hushåll som äger sitt småhus består av i genomsnitt 2,5 personer. Hushåll som bor i flerbostadshus med hyresrätt är något större än hushåll i flerbostadshus med bostadsrätt, 1,9 respektive 1,6 personer per hushåll. Hushåll i specialbostad är minst, med genomsnitt 1,2 personer. En specialbostad kan exempelvis vara studentboende eller äldreboende.

Tabell 6: Antal personer per hushåll och boendeform i Örebro län 31 december år 2019, (SCB, SCBs webbplats, 2019)

Boendeform	Antal personer per hushåll
småhus, äganderätt	2,5
småhus, bostadsrätt	2,3
småhus, hyresrätt	2,3
flerbostadshus, bostadsrätt	1,6
flerbostadshus, hyresrätt	1,9
specialbostad	1,2
övrigt boende	1,7
uppgift saknas	1,9
<b>Samtliga boendeformer</b>	<b>2,1</b>

Hushållsstorlek, det vill säga antal personer per hushåll, varierar något mellan kommunerna i länet. Störst genomsnittligt hushåll för samtliga boendeformer finns i Kumla och Lekeberg kommun med 2,3 personer. Ljusnarsberg har de minsta hushållen med 1,9 personer per hushåll. Olikheter mellan kommunerna kan bland annat förklaras av hur bostadsbeståndet ser ut, bostädernas storlek och antal invånare. Störst hushåll i ägda småhus har Örebro kommun med 2,8 personer samt Kumla kommun med 2,7 personer. De genomsnittligt minsta hushållen i ägda småhus finns i Hällefors och Ljusnarsbergs kommuner med

2,1 personer. I flerbostadshus med hyresrätt finns störst genomsnittligt hushåll i Karlskoga kommun med 2,0 personer medan minst hushåll finns i Lekebergs och Askersunds kommuner med 1,6 personer per hushåll. I genomsnitt utgörs hushåll i flerbostadshus med bostadsrätt av färre personer.

### Hushållens utveckling

Under 1900-talet skedde en successiv minskning av antalet boende per hushåll i Sverige och andelen ensamboende ökade. Hushållskvoten, det vill säga andelen hushåll per person, har ökat för alla åldersklasser. Hushållen har blivit fler och allt färre bor i varje hushåll. Andelen enpersonshushåll har ökat mest, på bekostnad av de större hushållsstorlekarna. Sedan 1980 är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen i Sverige. En viktig förklaring är den förändrade befolkningsstrukturen; såväl antalet som andelen äldre har ökat kraftigt och många av dessa bor i hushåll med en person. Sverige har tillsammans med Tyskland den lägsta hushållsstorleken i EU.

Fram till och med 1990 gav folk- och bostadsräkningarna goda kunskaper om hushållens storlek och sammansättning. Sedan fanns enbart urvalsundersökningar att tillgå, men numera finns tillgång till ett lägenhetsregister som ger heltäckande statistik över hur många hushåll det finns i Sverige, hur bostadsbeståndet ser ut och hur folk bor. I december 2013 publicerade SCB den första helt registerbaserade hushållsstatistiken utifrån uppgifterna i lägenhetsregistret. Statistiken visar hushållens struktur och storlek i Sverige.

(Boverket, Boverkets webbplats, 2017)

### Bostadsarea

Sett till bostadsarea bor flest av länets hushåll i en lägenhet mellan 51–80 kvadratmeter (kvm), motsvarande 36 procent. 28 procent av hushållen bor på en yta mellan 81–110 kvm medan 16 procent på ytan 111–140 kvm. 10 procent av hushållen har en bostadsyta på mindre än 50 kvm.

Den genomsnittliga bostadsytan per person i länet var 43 kvm den 31 december 2020 (samtliga hushållstyper och boendeformer). I riket var den genomsnittliga bostadsarean 42 kvm per person. Bostadsarean per person varierar mellan länets kommuner. I Örebro kommun var den genomsnittliga bostadsytan lägst i länet med 40 kvm per person medan Ljusnarsberg och Laxå kommun har den största bostadsytan med 51 kvm per person. En del av förklaringen till skillnaderna mellan kommunerna är olikheter i bostadsbeståndet. Genomsnittlig bostadsytan per person i länet är störst för boende i småhus med äganderätt där genomsnittlig bostadsyta är 48 kvm per person. Utrymmet per person i flerbostadshus är mindre i hyresrätt än bostadsrätt, 37 kvm respektive 44 kvm per person.

Allra minst utrymme har de som bor i specialbostad i länet, så som bostäder för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper, där den genomsnittliga bostadsarean är 31 kvm per person.

Sett till hushållstyp och samtliga boendeformer så hade hushåll med 3 eller fler barn lägst genomsnittlig bostadsarea per person med 22 kvm medan ensamstående kvinnor och män över 65 år utan barn högst genomsnittlig bostadsarea (76–79 kvm per person). I hushåll med sammanboende utan barn var genomsnittlig bostadsarea 52 kvm per person.

## Bostadsyta och trångboddhet

Bostadsytan per person är ett mått på hur trångt man bor. SCB:s statistik för år 2017 visar att bostadsytan per person skiljer sig åt i åldrarna. Mellan 32 och 37 kvadratmeter var medelbostadsytan per person i åldrarna 20–40 år. I åldrar över 40 år är den genomsnittliga bostadsytan större och ju äldre man är desto större bostadsyta per person. Kvinnor och män i åldern 80 år och äldre har i snitt 65 respektive 60 kvadratmeter bostadsarea. Det är ett resultat av att man bor kvar i villan när man blivit änka eller änkling.

Ett mått på trångboddhet är andelen personer som bor på mindre än 20 kvadratmeter per person i hushållet. SCB:s statistik visar skillnader mellan åldersgrupper. Högst andelen trångbodda nationellt sett finns i åldrarna 20–40 år och den är mindre i äldre åldrar. En av fem 35-åriga kvinnor och män bor på mindre än 20 kvadratmeter per person. Motsvarande andel bland 70-åringar är en av femtio. Det beror bland annat på att det är mindre vanligt att ha hemmaboende barn i dessa åldrar, man är således oftast högst två personer i hushållet. Det finns också en skillnad mellan kvinnor och män. En högre andel kvinnor än män är trångbodda i åldern 20 till cirka 37 år. Från 43 års ålder är det istället en högre andel män som är trångbodda. Det är framförallt personer som är födda utanför Europa som är trångbodda, skillnaderna mellan olika kommungrupper eller utbildningsnivåer är betydligt mindre.

(Statistisk centralbyrå, 2018)

## Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret.<sup>9</sup> I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 829 lägenheter under 2019 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB. Detta kan jämföras med en ökning av 2 500 lägenheter under 2018. Antalet lägenheter i länet ökade med 376 i flerbostadshus, 323 i småhus, 137 i specialbostäder medan lägenheter i övriga hus minskade med 7. Totalt tillkom 378 hyresrätter, 292 bostadsrätter samt 159 äganderätter.

Bostadsbeståndet ökade i nio av länets kommuner enligt SCB:s statistik. I Hällefors, Ljusnarsberg och Kumla kommun minskade beståndet något. I Örebro kommun ökade utbudet av bostäder med 704 lägenheter vilket motsvarar 85 procent av länets totala ökning.

### Nybyggnation av bostäder

I Örebro län färdigställdes totalt 1 269 lägenheter i nybyggda hus under 2019 enligt statistik från SCB.<sup>10</sup> Antalet färdigställda lägenheter i länet minskade därmed med 882 lägenheter jämfört med året innan, då totalt 2 151 lägenheter färdigställdes.

Sett till länets invånarantal färdigställdes 4,2 lägenheter per tusen invånare under 2019. Detta kan jämföras med 7,1 lägenheter per tusen invånare under 2018, vilket var tredje högsta i landet. Motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Flest nybyggda lägenheter per invånare fanns i Uppsala län där 10,1 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. Därefter kom Skåne län med 6,6 lägenheter. I Värmlands och

---

<sup>9</sup> Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, t.ex. genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

<sup>10</sup> Statistiken inkluderar hustyperna flerbostadshus och småhus. Specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår i kategorin flerbostadshus. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Dalarnas län färdigställdes 2,3 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet.

Förutom i Hällefors och Ljusnarsbergs kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2019. Det är dock stora skillnader i länet i antal nya lägenheter. Liksom tidigare år dominerar Örebro kommun nyproduktionen i länet. I Örebro kommun färdigställdes totalt 1 045 lägenheter vilket motsvarar 82 procent av antalet nya lägenheter i länet. Nyproduktionen i Lekebergs kommun, 75 lägenheter, svarade för 6 procent av länets nyproduktion. I Kumla kommun färdigställdes 50 lägenheter motsvarande 4 procent av länets nyproduktion.

Sett till nyproduktion per invånarantal i respektive kommun så hade Lekebergs kommun flest nybyggda lägenheter per invånare med 9,1 färdigställda lägenheter per tusen invånare. Därefter kom Örebro kommun med 6,7 lägenheter per tusen invånare följt av Kumla kommun med 2,3 lägenheter per tusen invånare.

I enbart två kommuner i länet, Kumla och Laxå kommun, färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2019 än under året innan. I nio kommuner minskade antalet färdigställda lägenheter och i en kommun var antalet fortsatt noll. Störst skillnad i antal nybyggda lägenheter jämfört med 2018 finns i Örebro kommun där antalet sjönk med 718 lägenheter.

Tabell 7: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2014–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Kommun	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Askersund	12	14	6	2	20	19
Degerfors	0	1	3	3	10	8
Hallsberg	26	51	36	9	25	10
Hällefors	2	1	8	1	2	0
Karlskoga	47	2	34	26	79	17
Kumla	50	89	109	150	45	50
Laxå	0	2	0	0	0	6
Lekeberg	22	28	35	93	88	75
Lindesberg	10	5	93	11	97	32
Ljusnarsberg	1	1	1	1	0	0
Nora	10	7	61	30	22	7
Örebro	1 020	851	2 106	2 042	1 763	1 045
<b>Örebro län</b>	<b>1 200</b>	<b>1 052</b>	<b>2 492</b>	<b>2 368</b>	<b>2 151</b>	<b>1 269</b>

## Nyproduktion och hustyp

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2019 uppfördes i flerbostadshus, totalt 890 lägenheter vilket motsvarar 70 procent av den totala nyproduktionen<sup>11</sup>. Jämfört med år 2018 minskade antalet flerbostadshus med 850 lägenheter och andelen av den totala nyproduktionen minskade med 11 procent. År 2018 färdigställdes totalt 1 740 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarade 81 procent av nyproduktionen.

Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i tre av länets kommuner, Kumla, Lindesberg och Örebro kommun. Störst antal lägenheter färdigställdes i Örebro kommun med totalt 864 stycken vilket motsvarar 97 procent av antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus.

I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök, motsvarande 43 procent av nyproduktionen, följt av 3 rum och kök, motsvarande 21 procent, samt 1 rum och kök motsvarande 13 procent. Detta kan jämföras med året innan då 2 rum och kök utgjorde 45 procent följt av 1 rum och kök motsvarande 23 procent, samt 3 rum och kök motsvarande 21 procent.

Under år 2019 färdigställdes totalt 379 lägenheter i småhus, motsvarande 30 procent av nyproduktionen. Lägenheter i småhus färdigställdes i tio av länets kommuner. En majoritet av nyproduktionen i småhus skedde i Örebro kommun, 181 småhus motsvarande 48 procent. I Lekebergs kommun färdigställdes 75 småhus under 2019, motsvarande 20 procent av länets nyproduktion av småhus.

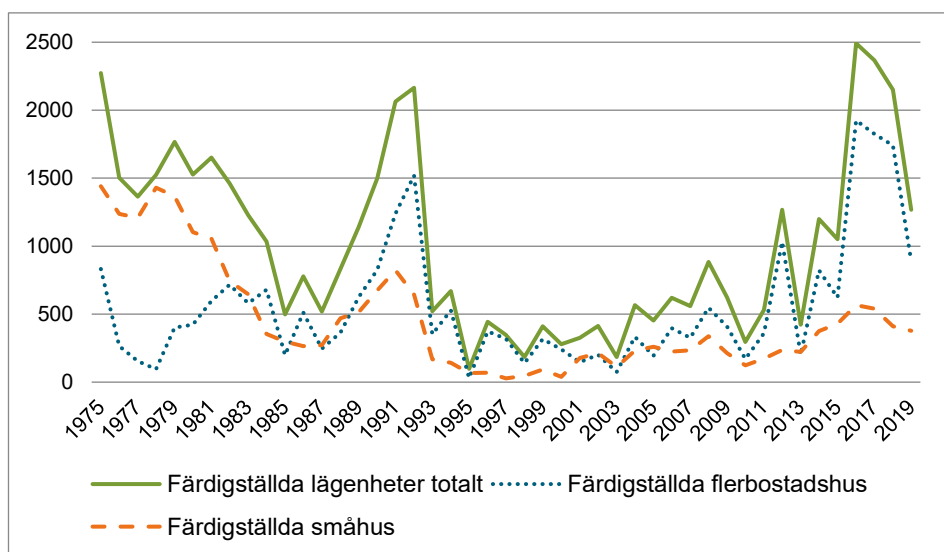
---

<sup>11</sup> I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Tabell 8: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2014–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Kommun	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Askersund	0 / 12	0/14	0/6	0/2	0/20	0/19
Degerfors	0 / 0	0/1	0/3	0/3	0/10	0/8
Hallsberg	18 / 8	48/3	24/12	0/9	0/25	0/10
Hällefors	0 / 2	0/1	6/2	0/1	0/2	0/0
Karlskoga	45 / 2	0/2	11/23	16/10	64/15	0/17
Kumla	20 / 30	48/41	67/42	60/90	0/45	14/36
Laxå	0 / 0	0/2	0/0	0/0	0/0	0/6
Lekeberg	16 / 6	0/28	0/35	48/45	0/88	0/75
Lindesberg	4 / 6	0/5	85/8	0/11	92/5	12/20
Ljusnarsberg	0 / 1	0/1	0/1	0/1	0/0	0/0
Nora	0 / 10	6/1	53/8	22/8	19/3	0/7
Örebro	721/ 299	520/331	1679/427	1681/361	1 565/198	864/181
<b>Örebro län</b>	<b>824 / 376</b>	<b>622/430</b>	<b>1925/567</b>	<b>1827/541</b>	<b>1 740/411</b>	<b>890/379</b>

Figur 9: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år i Örebro län, år 1975–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Nyproduktion och upplåtelseform

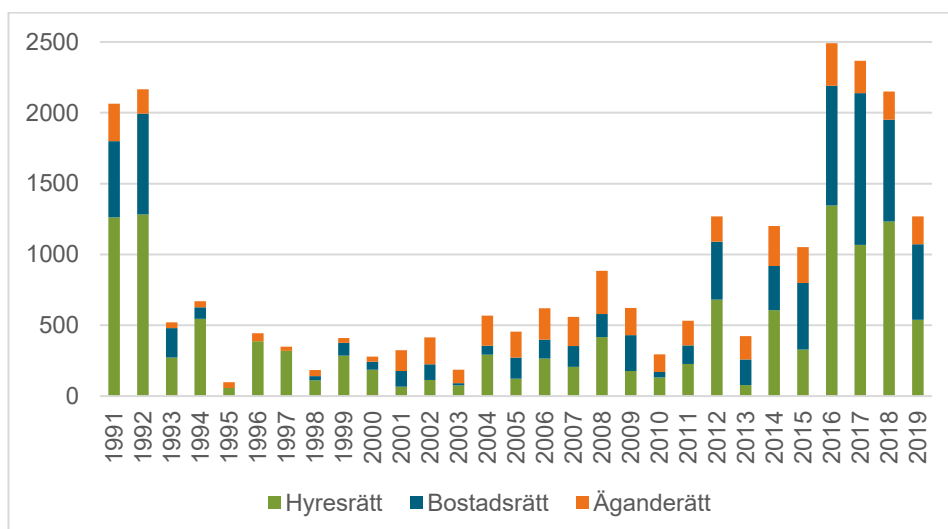
Under år 2019 färdigställdes totalt 538 hyresrättslägenheter, 535 bostadsrättslägenheter och 196 äganderättslägenheter i länet. Jämfört med nyproduktionen 2018 minskade antalet färdigställda lägenheter i alla tre upplåtelseformer, mest minskade antalet hyresrätter med 694 lägenheter.

Äganderätter färdigställdes i 10 kommuner i länet. I Degerfors och Hallsberg färdigställdes enbart äganderätter under 2019. Hyresrätter färdigställdes i 8 av länets kommuner, medan bostadsrätter färdigställdes i de tre kommunerna Lekeberg, Örebro och Kumla kommun.

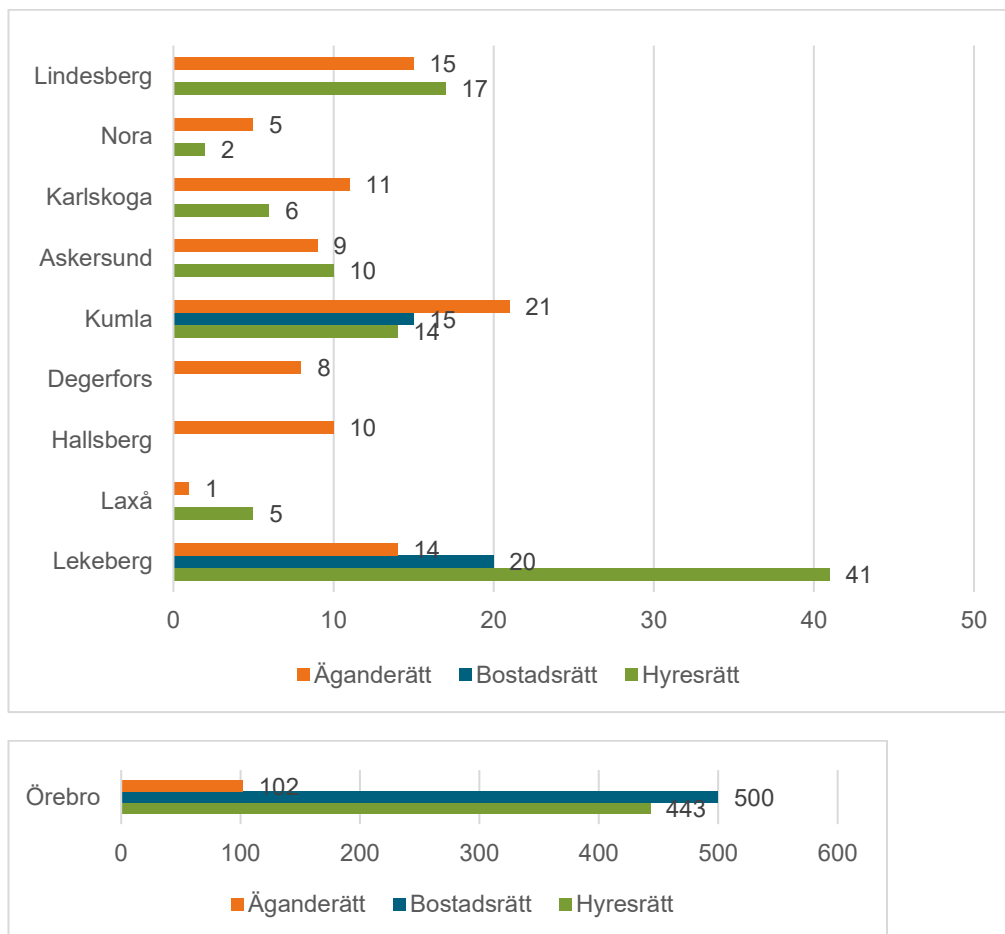
Hyresrätter och bostadsrätter utgjorde vardera 42 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet under 2019. Detta kan jämföras med 2018 då hyresrätter motsvarade 57 procent av nyproduktionen i länet och bostadsrätterna motsvarade 33 procent av nyproduktionen. Äganderätter utgjorde 16 procent av antalet färdigställda lägenheter under 2019, förra året var siffran nio procent.

Sett till respektive kommuns nyproduktion under 2019 dominerar äganderätter nyproduktionen i fem kommuner medan hyresrätter dominerar i fyra kommuner. Bostadsrätter dominerar enbart i en kommun, Örebro kommun, där bostadsrätter utgjorde 48 procent av nyproduktionen och hyresrätter 42 procent. Under 2018 dominerade Örebro kommuns nyproduktion istället av hyresrätter, motsvarande 60 procent medan bostadsrätterna andel av nyproduktionen var 36 procent.

Figur 10: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform Örebro län, 1991–2019 (SCB, 2018)



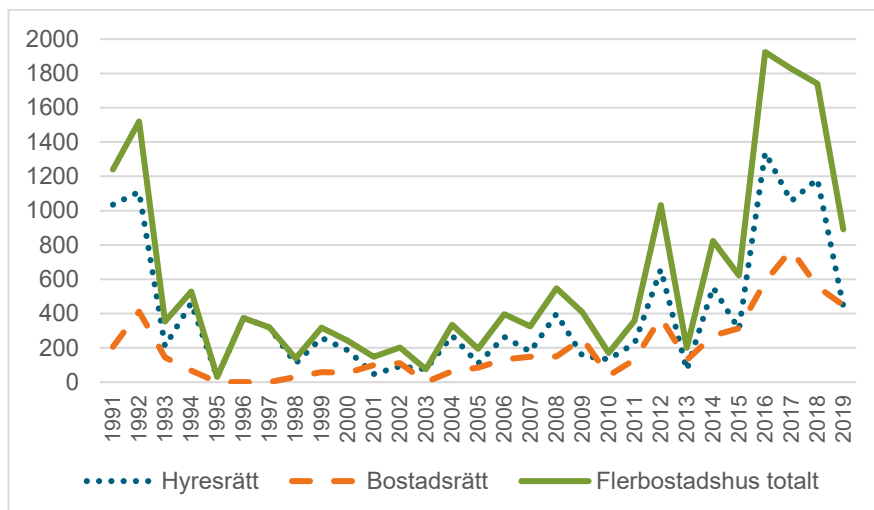
Figur 11: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och kommun, år 2019 (SCB, 2018)



Sett enbart till nyproduktionen av flerbostadshus<sup>12</sup> i länet under 2019 (totalt 890 lägenheter) utgör bostadsrätter och hyresrätter vardera 50 procent (bostadsrätter 448 lägenheter och hyresrätter 442 lägenheter). Jämfört med 2018 minskade antalet färdigställda flerbostadshus med 850 lägenheter fördelat på en minskning av 742 hyresrätter och 108 bostadsrätter. Andelen av nyproduktionen i hyresrätter minskade med 18 procent medan andelen bostadsrätter ökade med 28 procent jämfört med 2018.

<sup>12</sup> I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Figur 12: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus efter upplåtelseform och år i Örebro län år 1991–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Ombyggnad av flerbostadshus

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav ombyggnationer i flerbostadshus år 2019 ett tillskott på 86 nya lägenheter i länet. Jämfört med året innan minskade ombyggnaderna med 41 lägenheter, 127 nya lägenheter tillkom 2018. Ombyggnader skedde främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder (55 lägenheter) samt inredning av vindar (20 lägenheter). Sammanställningar och delningar gav ett tillskott på 12 lägenheter. Ombyggnationer innebar ett tillskott av 84 hyresrätter och 3 bostadsrätter, äganderätter minskade med 1 lägenhet.

Ombyggnad av flerbostadshus skedde i 7 av länets kommuner under 2019. Störst nettoförändring hade Örebro kommun där 65 nya lägenheter tillkom, främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder (34 lägenheter). I Hällefors kommun tillkom 10 lägenheter genom ombyggnad av lokaler till bostäder. I Lindesberg kommun genomfördes ombyggnad av bostäder till lokal vilket innebar en minskning med en lägenhet.

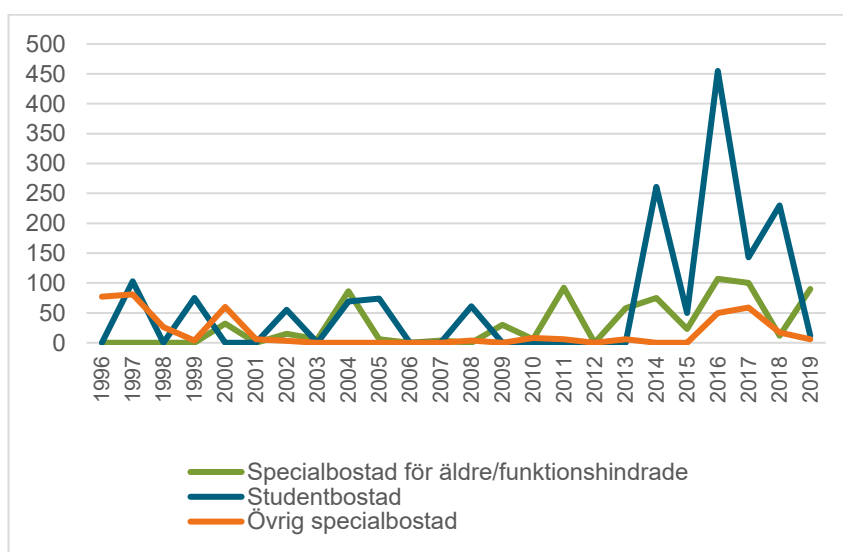
## Nyproduktion specialbostäder

Enligt SCB:s statistik över färdigställda lägenheter i nybyggda hus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder, i kategorin flerbostadshus. SCB redovisar även färdigställda lägenheter (i specialbostäder) i nybyggda hus efter län och typ av specialbostad. Statistiken redovisas inte på kommunnivå.

Statistiken för Örebro län visar att det totalt färdigställdes 108 lägenheter i specialbostäder under 2019, 90 bostäder för äldre/funktionshindrade, 12 lägenheter i form av studentbostäder samt 6 lägenheter i form av övrig specialbostad. Detta kan jämföras med 259 nya lägenheter i specialbostäder

under 2018, varav 230 lägenheter i studentbostäder, 17 i övriga specialbostäder och 12 i specialbostad för äldre/funktionshindrade.

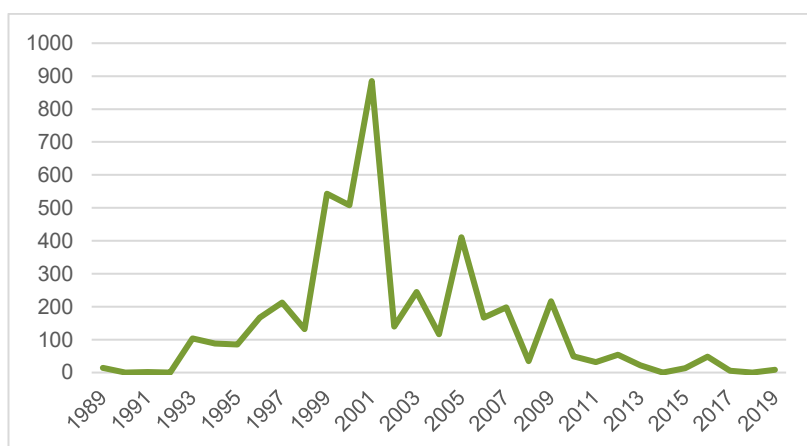
Figur 13: Antal färdigställda lägenheter (i specialbostäder) i nybyggda hus efter typ av specialbostad och år i Örebro län år 1996–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Rivning av lägenheter i flerbostadshus

Under år 2019 revs totalt åtta lägenheter i flerbostadshus i Örebro län enligt SCB:s statistik. Lägenheterna utgjordes av hyresrätter i Karlskoga kommun med byggnadsperiod 1951–1960. Rivningsorsak är registrerad som ”rivning av andra orsaker än uthyrningssvårigheter.

Figur 14: Rivning av lägenheter i flerbostadshus i Örebro län år 1989–2019 (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Nybyggnad av bostäder nationellt

- Under 2019 färdigställdes totalt 58 814 lägenheter genom ny och ombyggnad, vilket är 443 lägenheter fler än under år 2018.
- I tio av landets 21 län färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2019 än under året innan. Drygt hälften av lägenheterna finns i någon av de tre storstadsregionerna.
- Uppsala län har flest nybyggda lägenheter per invånare där 10,1 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. Därefter kom Skåne län med 6,6 lägenheter. I Värmlands och Dalarnas län färdigställdes 2,3 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet. Motsvarande siffra för hela riket var 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare.
- I flerbostadshus färdigställdes 45 446 lägenheter, vilket är sex procent fler än året innan.
- Av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus var 6 418 klassificerade som så kallade specialbostäder. Bland dessa fanns 3 110 studentlägenheter och 2 682 lägenheter för äldre eller funktionshindrade.
- I småhus färdigställdes 10 213 lägenheter, vilket är färre än under 2018.
- Ombyggnationer och ändrad användning innebar ett tillskott på 3 155 lägenheter under 2019, vilket är ungefär tio procent färre än under 2018. Ungefär 88 procent av dessa lägenheter tillkom genom att lokaler byggdes om till lägenheter och tolv procent tillkom genom att vindar inretts som lägenheter.
- Under 2019 fortsatte trenden att flest nya lägenheter färdigställdes som hyresrätter. 53 procent av lägenheterna i flerbostadshus blev hyresrätter och 47 procent bostadsrätter.
- I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med två rum och kök, motsvarande mer än var tredje lägenhet.
- Den genomsnittliga bostadsarean för en nybyggd lägenhet i flerbostadshus var 58 m<sup>2</sup> och motsvarande för ett småhus var 145 m<sup>2</sup>.

Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

## Förändring av bostäder i allmännyttan

Enligt statistik från SCB färdigställde allmännyttiga bostadsföretag totalt 137 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) under år 2019.

Nyproduktionen skedde enbart i en kommun, Örebro kommun. Jämfört med förra året minskade färdigställda lägenheter, under 2018 färdigställdes 214 lägenheter av allmännyttan i fem av länets kommuner.

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2019 genom nybyggnation, ombyggnation, inköp, försäljning eller rivning. Sex kommuner svarar att det skett förändringar under år 2019, medan fem svarar att ingen förändring skett. I enkäten uppgav fyra stycken kommuner att nyproduktion skett i allmännyttans bestånd av totalt 195 bostäder. Högst nyproduktion skedde i Örebro kommun av 93 lägenheter. I Lindesbergs kommun färdigställdes 62 bostäder och i Hallsbergs fyra bostäder. I Laxå kommun färdigställdes 36 bostäder i form av

nyproduktion av äldreboende med 32 bostäder samt ombyggnation av lokal till fyra bostäder. Ombyggnad av bostäder skedde även i de tre kommunerna Hallsberg där två bostäder tillkom, Hällefors där 10 lägenheter tillkom och Örebro kommun där nettoförändringen blev -15 bostäder i allmännyttans bestånd vid ombyggnad.

I Hällefors kommun tillkom två bostäder i allmännyttans bestånd genom inköp. Kumla kommun redovisar försäljning av 44 lägenheter som såldes till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Motiven bakom försäljningen var att möjliggöra nyproduktion i det kommunala bostadsföretagets regi samt få in fler privata hyresvärdar och andra aktörer på hyresmarknaden. Örebro kommun redovisar en försäljning av 7 lägenheter inom allmännyttan, detta i form av hyrköpradhus. Motivet till försäljningen var att uppnå större variation av upplåtelseformer för att få ett mer varierat bostadsutbud i kommunen samt att göra det möjligt för fler att äga sin bostad.

Ingen kommun anger att det finns beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd under 2020.

## Förväntad påbörjad nyproduktion av bostäder

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2020 och 2021 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Länets 12 kommuner anger i enkäten att det år 2020 kommer påbörjas sammanlagt 1 807 bostäder fördelat på 1 355 lägenheter i flerbostadshus och 452 småhus. För år 2021 bedömer länets kommuner att antalet påbörjade lägenheter ökar något till sammanlagt 1 903 lägenheter, varav 1 457 lägenheter i flerbostadshus och 446 småhus. Totalt innebär det 3 710 bostäder under de två åren.

Örebro kommun dominerar bostadsbyggandet i länet och av förklarliga skäl är det också Örebro kommun som får störst påverkan på länets nybyggnadsstatistik. Majoriteten av de bostäder som förväntas påbörjas i länet under år 2020 och 2021 finns i Örebro kommun, där förväntad påbörjad nyproduktion motsvarar 59 procent under de två åren, totalt 2 175 lägenheter. Kumla kommuns förväntade nyproduktion motsvarar 19 procent av länets totala nybyggnation (698 lägenheter), följt av Karlskoga kommun som motsvarar 7 procent (265 lägenheter). Karlskoga kommun lyfter samtidigt att om investeringsbidraget inte återkommer faller troligen hyresrätterna bort. I Laxå och Ljusnarsbergs kommun bedöms ingen nyproduktion ske under åren 2020–2021.

Tabell 9: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus) (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	2018	2019	2020*	2020	2021
Askersund	21/20	26/15	60/15	30/20	25/25
Degerfors	16/0	0/5	0/5	0/7	10/7
Hallsberg	74/34	75/35	42/34	28/25	60/30
Hällefors	0/1	12/0	0/0	0/0	7/0
Karlskoga	90/35	102/23	60/23	66/25	139/35
Kumla	90/35	80/50	150/100	338/123	137/100
Laxå	23/4	0/6	1/6	0/0	0/0
Lekeberg	16/25	10/23	10/41	76/30	20/20
Lindesberg	68/15	12/21	63/15	22/10	50/10
Ljusnarsberg	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
Nora	0/5	0/14	25/2	10/25	0/25
Örebro	517/102	719/82	823/69	785/187	1 009/194
<b>Örebro län</b>	<b>915/276</b>	<b>1 036/274</b>	<b>1 234/310</b>	<b>1355/452</b>	<b>1 457/446</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 191</b>	<b>1 310</b>	<b>1 544</b>	<b>1 807</b>	<b>1 903</b>

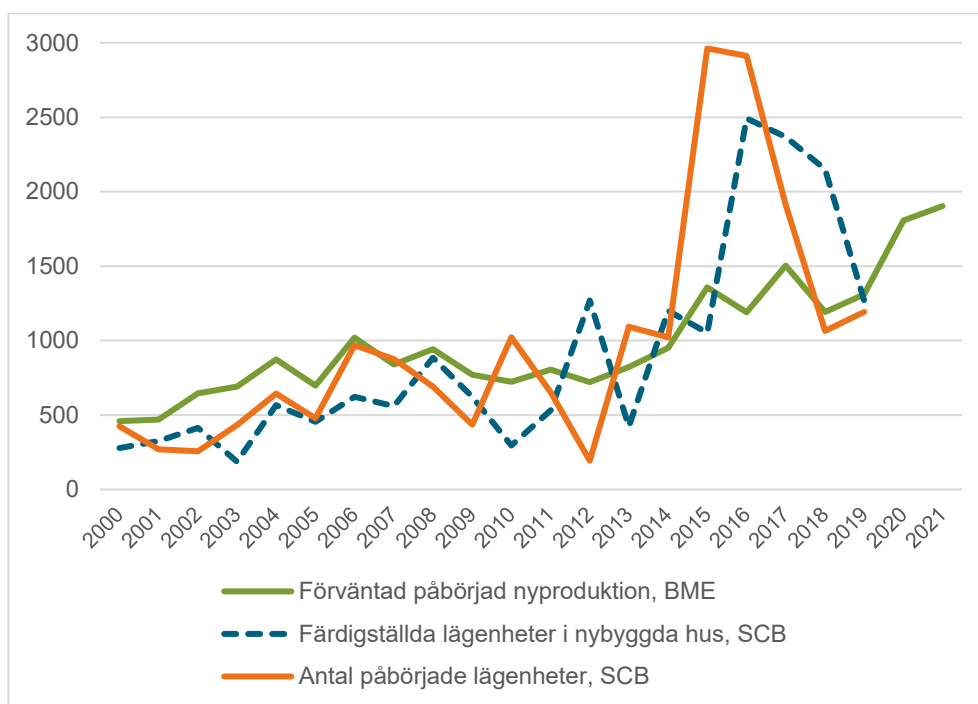
\*Bedömning gjord i BME januari 2019

Totalt förväntas i första hand bostäder påbörjas i flerbostadshus under båda åren 2020 och 2021, totalt 2 812 lägenheter vilket motsvarar 76 procent. Tio av länets kommuner bedömer nyproduktion av flerfamiljshus. Flerbostadshus förväntas främst byggas i form av hyresrättslägenheter, totalt 1 994 bostäder under de två åren vilket motsvarar 71 procent av antalet påbörjade bostäderna i flerbostadshus. För bostadsrätter anges sammanlagt 818 lägenheter påbörjas 2020–2021 i länets kommuner. Detta motsvarar 29 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren.

Nio av länets 12 kommuner förväntar sig att bostäder påbörjas i småhus under 2020–2021. Småhus utgörs av sammanlagt 898 bostäder vilket motsvarar 24 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under de två åren. Majoriteten av dessa är i form av eget ägande. I Nora och Örebro förväntas småhus påbörjas även som bostadsrätt.

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. I figur 14 nedan går det att se en jämförelse mellan kommunernas förväntade påbörjade nyproduktion, SCB:s statistik för påbörjade lägenheter och färdigställda lägenheter.

Figur 15: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (småhus och flerbostadshus) samt färdigställda lägenheter i nybyggda hus (Bostadsmarknadsenkäter år 2000–2020 (förväntad nyproduktion), SCB 2000–2018 (färdigställda lägenheter), SCB 2000–2019 (påbörjade lägenheter)



## Förväntad nyproduktion av specialbostäder

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

I bostadsmarknadsenkäten är bostäder för äldre fördelat på särskilda boendeformer för äldre<sup>13</sup>, Seniorbostäder samt Trygghetsbostäder. Bostadsmarknadsenkäten ger indikationer på att det under 2020–2021, enligt kommunernas bedömning, kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av särskilda boendeformer för äldre i fem kommuner, Hallsberg, Karlskoga, Lindesberg, Nora och Örebro. Totalt bedöms 392 bostäder i form av hyresrätter.

<sup>13</sup> Särskilda boenden för äldre avser boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Byggnation av seniorbostäder under 2020–2021 förväntas påbörjas i två kommuner. I Örebro kommun med 59 hyresrätter samt 30 bostadsrätter och i Lindesbergs kommun med 5 hyresrätter.

I Lekeberg planeras trygghetsbostäder i form av 20 hyresrätter påbörjas under 2021.

I två av länets kommuner, Örebro och Degerfors kommun, bedöms att bostäder för personer med funktionsnedsättning kommer påbörjas under åren 2020–2021. I Örebro kommun planeras 39 hyresrätter och i Degerfors 6 hyresrätter påbörjas under de två åren.

Örebro kommun bedömer att byggnation av studentbostäder kommer att påbörjas under 2020–2021, totalt 154 hyresrätter under perioden.

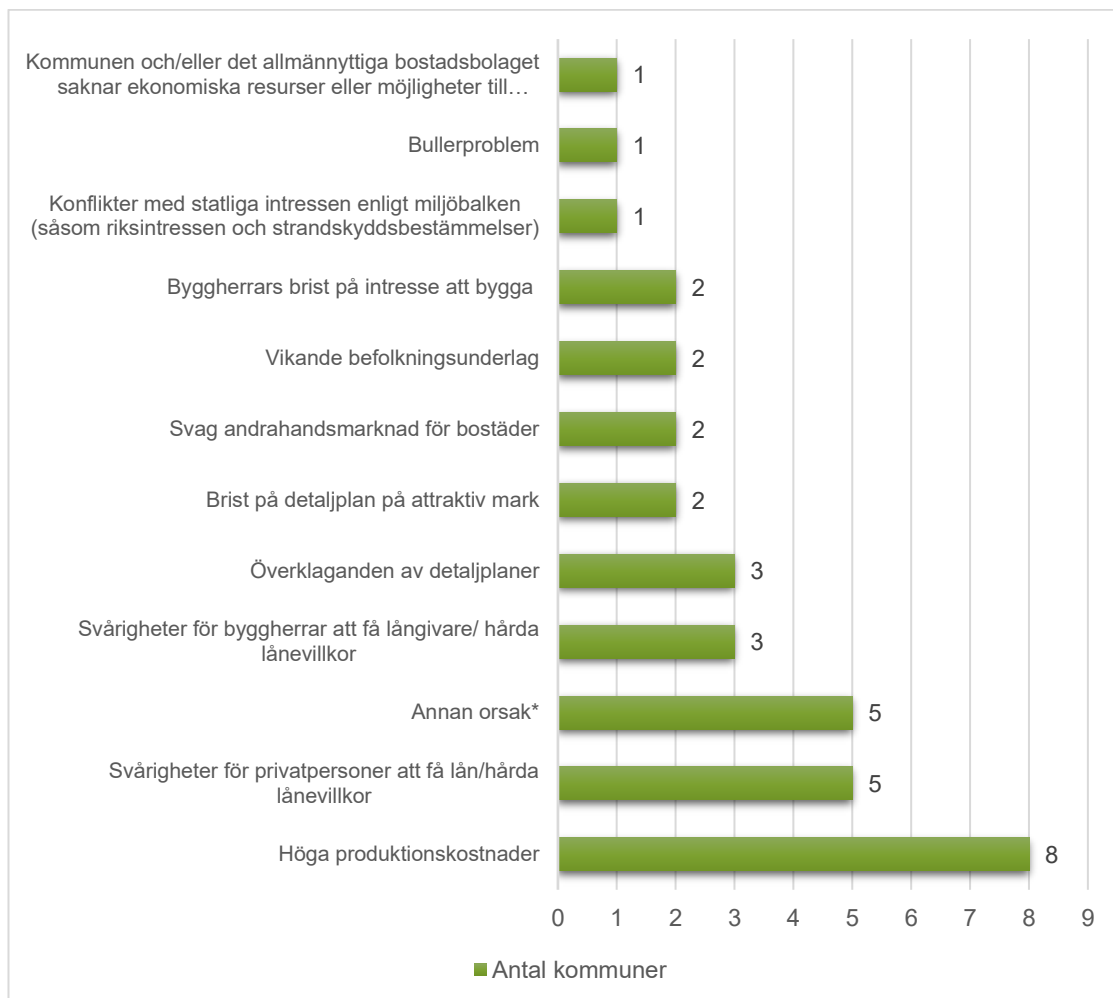
Lindesbergs kommun är ensam med att ha ett förväntat påbörjande av ungdomsbostäder under år 2021, totalt 5 lägenheter.

## Hinder för ökat byggande

I Bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. De hinder flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande den 1 januari 2020 är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor. Fem kommuner lyfter också annan orsak utöver de faktorer som finns som svarsalternativ, se tabell nedan. En orsak som länets kommuner lyfter som ett problem för nyproduktion av bostäder är redovisningsregler som medför krav på stora nedskrivningar i samband med färdigställandet. Det innebär att även om de bedömningar kommunen gör visar på både behov och efterfrågan så går byggprojektet på grund av direktavskrivningen inte att räkna hem.

Örebro kommenterar frågan med att det råder en oro för sjunkande priser, vilket minskar efterfrågan på nyproduktion. För hyresrätter gäller istället att kommunen nått en mättnad/balans i utbudet. Det har producerats många bostäder i Örebro kommun senaste året, samtidigt som många bostäder är till salu på öppna marknaden. Potentiella spekulanter på nyproduktion avvaktar något då man har tankar om att marknaden och priserna kommer förändras.

Figur 16: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)



Annat*	
Hällefors	Nedskrivningsproblem vid nyproduktion
Karlskoga	Direktavskrivningar
Kumla	Krav på arkeologiska utredningar
Lindesberg	Affärsmässighetskrav i förhållande till marknadsvärde på nyproduktion i vår kommun
Örebro	Osäkerhet på marknaden kring framtida prisutveckling.

## Köpa eller bygga nytt? 2.0

### Tillgänglighet, bostadsbyggande och Tobins Q i Örebro län.

Under 2019 genomförde Region Örebro län en studie i syfte att visa hur förutsättningarna för bostadsbyggande ser ut i olika delar av Örebro län, samt att undersöka hur dessa förändrats sedan 2010 års studie. Studien besvarar frågor om, och i så fall var, det är lönsamt att bygga bostäder i Örebro län genom uppdaterade beräkningar av Tobins q. Därutöver undersöker studien även hur ökad befolkning och åtgärder i transportsystemet påverkat tillgängligheten, och i slutändan förutsättningarna för bostadsbyggande i länet.

Tobins q är en kvot som indikerar var det är lönsamt att bygga genom att jämföra lokala bostadspriser med produktionskostnader. Av särskilt intresse är att se till vilka områden som har en högre kvot än 1,0 – där bostadspriserna överstiger produktionskostnaden. I regionens rapport studeras lokala förutsättningar för bostadsbyggande under normala marknadsmässiga villkor i Örebro län, både för småhus och bostadsrättslägenheter. Detta görs genom att beräkna Tobins q på en finfördelad lokal nivå i hela länet med observerade försäljningspriser som underlag. Rapporten innehåller också en analys av bostadsmarknaden i Örebro län på kommunal nivå över tid.

Beräkningen av lokala Tobins q visar att bostadspriserna för småhus ökat i snabbare takt än produktionskostnaderna i större delen av Örebro län sedan år 2010. Av 325 undersökta zoner har den absoluta majoriteten (95 %) haft en ökning av lokal Tobins q. I över hälften av zonerna har ökningen varit 50 procent eller mer. Cirka 57 procent av länets zoner har idag (2019) en tobinskvot på 1,0 eller högre, jämfört med 31 procent år 2010. Zonerna med en tobinskvot på minst 1,0 är primärt lokaliserade i länets större orter, och zonerna med mycket höga kvoter (1,5 eller mer) är koncentrerade till Örebro stad och ett antal sjönära lägen i Karlskoga, Örebro och Askersunds kommuner.

En faktor som i många studier visat sig vara avgörande för bostadspriser är den lokala tillgängligheten till arbetsplatser. Rapporten undersöker därför samband mellan observerade bostadspriser och lokal tillgänglighet till arbetsplatser med bil respektive kollektivtrafik. Resultaten visar också på ett starkt samband mellan lokal tillgänglighet till arbetsplatser och bostadspriser även i Örebro län. Tillgänglighet till arbetsplatser med kollektivtrafik och bil kan förklara variationer i observerade bostadspriser till 60 procent för småhus och hela 80 procent för bostadsrätter.

Detta innebär att åtgärder och investeringar i det regionala transportsystemet som skapar tillgänglighetsförbättringar kan förväntas ge en tydlig positiv priseffekt på befintliga bostäder, vilket i förlängningen också påverkar förutsättningarna för nyproduktion av bostäder.

Resultaten pekar således på en tydlig koppling mellan trafiksystemets utformning och lokal attraktivitet på bostadsmarknaden. En förlängning av detta resonemang innebär att det finns stora möjligheter att påverka bostadsmarknaden genom att utforma ett attraktivt och effektivt transportsystem som skapar god tillgänglighet. Det finns givetvis flera andra förklaringsfaktorer till prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter än de som undersökts i denna studie, men förbättringar i trafiksystemet är ett av de få kraftfulla verktyg som samhället och planerare har möjlighet att påverka. Inte minst gäller detta Region Örebro, som har en särskild roll i att utveckla den regionala kollektivtrafiken i länet.

(Region Örebro län, 2019)

## Befolkning

Den demografiska utvecklingen påverkar behov och efterfrågan av bostäder, på olika upplåtelseformer och storlekar. Behovet av lägenheter förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning. Det är en 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 utveckling som ger förutsättningar för planering av bostadsförsörjning. I detta kapitel ges en beskrivning av länets befolkning.

### Ökande befolkning i länet

Örebro län har under de senaste åren haft en ökande befolkning. Från år 1994 och fram till och med år 2001 minskade länets invånare, men därefter har länet haft en positiv befolkningsutveckling. Under 2019 ökade befolkningen i länet med 2 553 invånare, 0,8 procent, till totalt 304 805 invånare vid årets slut. Befolkningen ökade med 1 382 män och 1 171 kvinnor.<sup>14</sup>

Trots en ökning av länets befolkning totalt sett under 2019 hade fyra av länets kommuner en sjunkande folkmängd. Totalt minskade folkmängden med 146 personer i kommunerna Hallsberg, Ljusnarsberg, Karlskoga och Nora. Flest invånare tappade Ljusnarsbergs kommun där befolkningen sjönk med 75 personer. Örebro kommun hade störst befolkningstillväxt med 2 329 personer jämfört med föregående år, detta motsvarar 91 procent av länets befolkningsökning. Örebro kommun hade även högst ökningstakt jämfört med den egna befolkningen, motsvarande en ökningstakt på 1,5 procent. Till antalet hade Lekebergs kommun näst högst befolkningsökning med 118 personer vilket motsvarar en ökningstakt med 1,4 procent sett till den egna befolkningen.

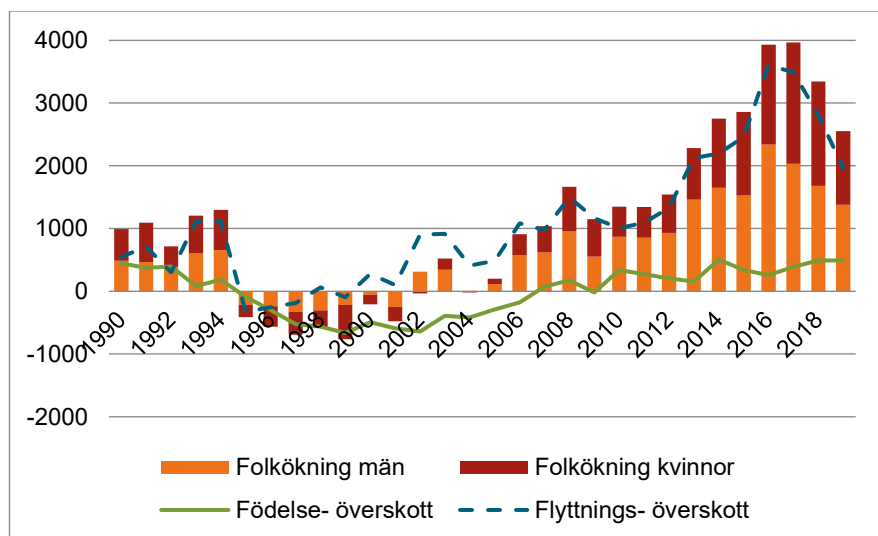
Befolkningstillväxten i länet under 2019 förklaras främst av en positiv inflyttning till länet (samtliga flyttningar) som bidrog till 1 969 fler länsinvånare. Befolkningstillväxten förklaras även av ett fortsatt positivt födelsenetto totalt i länet med 490 invånare. Det är dock bara 4 kommuner, Hallsberg, Kumla, Lekeberg och Örebro, som har positivt födelsenetto under

---

<sup>14</sup> Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under året redovisas som en justeringspost, vilken avser födselar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

2019 medan 8 kommuner har ett negativt födelseöverskott, dvs fler döda än födda.

Figur 17: Befolkningsförändring Örebro län år 1990–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Tabell 10: Befolkning och förändring respektive kommun Örebro län år 2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Kommun	Folkmängd	Förändring	Ökningstakt procent	Födelse-överskott	Flyttnings-överskott (samtliga in-ut-flyttningar)
Askersund	11 377	64	0,6	-5	71
Degerfors	9 666	1	0,0	-11	5
Hallsberg	15 932	-22	-0,1	11	-38
Hällefors	7 013	30	0,4	-24	51
Karlskoga	30 381	-38	-0,1	-79	35
Kumla	21 738	98	0,5	35	52
Laxå	5 683	46	0,8	-18	61
Lekeberg	8 234	118	1,4	19	97
Lindesberg	23 588	13	0,1	-40	52
Ljusnarsberg	4 771	-75	-1,6	-33	-45
Nora	10 726	-11	-0,1	-21	9
Örebro	155 696	2 329	1,5	656	1619
<b>Totalt länet</b>	<b>304 805</b>	<b>2 553</b>	<b>0,8</b>	<b>490</b>	<b>1 969</b>

## Inflyttningar och utflyttningar

Under hela 2000-talet har länet sammantaget haft ett positivt flyttningsnetto, dvs netto mellan samtliga inflyttningar och utflyttningar. Dock har de lokala variationerna i kommunerna varit relativt stora. År 2019 flyttade totalt 10 962 personer till länet, varav 8 606 personer inflyttade från andra län samt 2 356 personer inflyttade från utlandet. Samtidigt flyttade totalt 8 993 personer ut från länet, varav 8 199 personer ut till andra län och 794 personer till utlandet. Sammanfattningsvis innebär detta ett positivt flyttningsnetto för länet på totalt 1 969 personer. Tio av länets kommuner hade större inflyttning än utflyttning under 2019. I Hallsberg och Ljusnarsbergs kommun flyttade dock fler från kommunen än in totalt sett.

Länet har haft en positiv immigration från utlandet under de senare åren. År 2019 var invandringsöverskottet 1 562 personer fördelat på 54 procent män och 46 procent kvinnor. I samtliga kommuner i länet var utrikes inflyttning större än utflyttning. Störst var skillnaden i Örebro kommun där 810 fler personer flytta in än ut.

Örebro län hade under 2019 ett positivt inrikes flyttningsnetto mot övriga län med totalt 407 personer, dvs det flyttade fler människor till länet från Sveriges övriga län än ut från länet till andra län. Samtidigt hade sju av länets 12 kommuner ett negativt inrikes flyttningsnetto till andra län. Störst var skillnaden i Kumla kommun där 93 fler invånare flyttade ut till andra län än vad som flyttade in. De fyra kommunerna Laxå, Hällefors, Örebro och Nora hade ett positivt inflyttningsnetto från övriga Sveriges län. Störst netto fanns i Örebro kommun med 407 invånare. I Hallsbergs kommun flyttade lika många ut till övriga län som till kommunen från andra län.

### Mansöverskott i utflyttningsområden

Kvinnor flyttar mer än män. Flyttningsströmmarna har gjort att många kommuner har fått en mycket ojämn könsfördelning i de åldrar då det är vanligast att man flyttar. Detta märks till exempel i åldersgrupper 20–34 år. I samtliga kommuner utom Örebro kommun är det ett underskott på kvinnor i denna åldersgrupp. (Kvinnor och män i Örebro län 2019, 2019)

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet så har fyra av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 529 personer, samtidigt flyttade 2 127 personer från kommunen till kommuner inom länet vilket innebär ett netto på 402 invånare. I Kumla kommun flyttade 95 fler personer in till kommunen än vad som flyttade ut inom länet, i Lekebergs kommun var skillnaden mellan inflytt och utflytt 79 personer. Störst negativt netto mellan inflyttade och utflyttade finns i Hallsbergs kommun med minus 165 personer samt Lindesbergs kommun med minus 124 personer.

Tabell 11 Folkmängd och förändringar för Örebro län år 2015–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

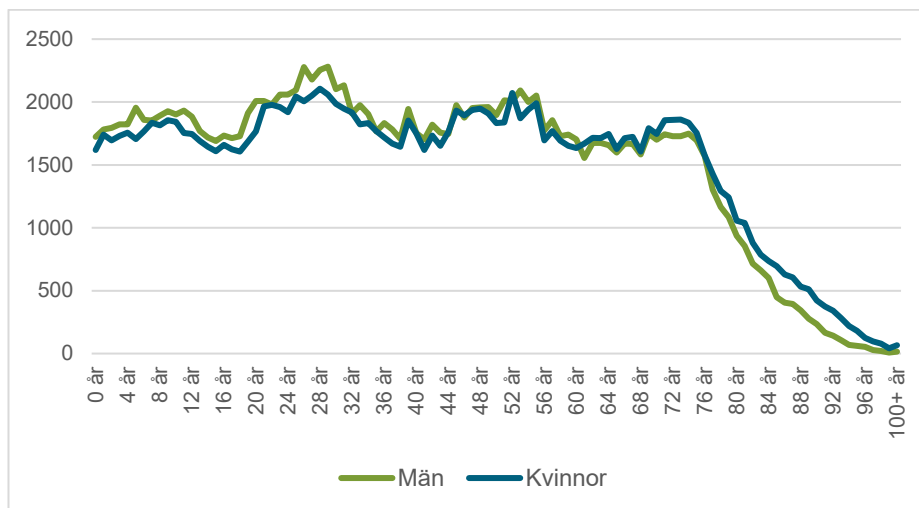
Förändringar	2015	2016	2017	2018	2019
Folkmängd totalt	291 012	294 146	298 907	302 252	304 805
Folkökning	2 862	3 929	3 966	3 345	2 553
Födelsenetto	341	257	391	494	490
Flyttningsnetto (inrikes och utrikes)	2 461	3 602	3 493	2 807	1 969
Flyttningsnetto inrikes övriga län	-377	-530	939	726	407
Flyttningsnetto utrikes	2 838	4 132	2 554	2 081	1 562

## Fördelning mellan kön och ålderssammansättning

I länet fanns totalt sett en jämn fördelning mellan könen år 2019. I 8 av länets kommuner är andelen män något högre än kvinnor. Fördelningen mellan kön är dock inte jämt fördelat sett till åldersgrupper, i nästan alla åldrar ända upp till 60 års ålder är det fler män än kvinnor. Av länets befolkning som är 60 år och äldre är kvinnorna fler än männen.

Den 31 december 2019 bestod länets befolkning till 21 procent av personer i 0–17 år, till 58 procent av personer i 18–64 år samt till 21 procent av personer i 65 år och äldre. Andelen personer i 18–64 år var en procentenhet lägre i Örebro län jämfört med i riket som helhet, medan andelen personer i 65 år och äldre var en procentenhet högre än riksgenomsnittet.

Figur 18: Folkmängden i Örebro län 2019 fördelad på män och kvinnor samt ålder. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Av länets kommuner har Örebro kommun störst andel personer i arbetsför ålder (18–64 år). Denna grupp motsvarar 61 procent av kommunens invånare. Lekeberg kommun har störst andel unga personer i åldern 0–17 år, gruppen motsvarar 24 procent av kommunens befolkning. Ljusnarsberg kommun har störst andel äldre personer i åldern 65 år och äldre, motsvarande 30 procent av folkmängden.

I länet är medelåldern 42 år. Sedan 1995 har medellivslängden för männen ökat med 3,3 år jämfört med 2,6 år för kvinnorna i länet. Skillnaden i livslängd mellan könen har därigenom blivit mindre och är nu 4,2 år. Av länets kommuner har Örebro kommun lägst medelålder på 40 år, medan Ljusnarsbergs kommun har högst medelålder på 48 år.

### Olika boendeformer genom livet

Hur man bor varierar med ålder och livssituation. För dem under 20 år är det vanligast att bo i småhus. Under de första fem åren i livet flyttar många barn från flerbostadshus till småhus. År 2017 bodde 58 procent av barn 0–9 år och 65 procent av 10–19-åringarna i småhus.

I åldrarna 20 till 39 år är det istället vanligast att bo i flerbostadshus, med hyresrätt eller bostadsrätt. I den åldern flyttar många från föräldrarnas bostad till ett eget hem. Det är också i 25-årsåldern som störst andel, drygt 40 procent, bor i hyresrätt. I dessa åldrar bor dessutom en relativt stor andel i en specialbostad, i de allra flesta fall ett studentboende.

Från 40 till 79 års ålder är det åter vanligast att bo i småhus. Över hälften av kvinnor och män i åldrarna 40–75 år bor i småhus.

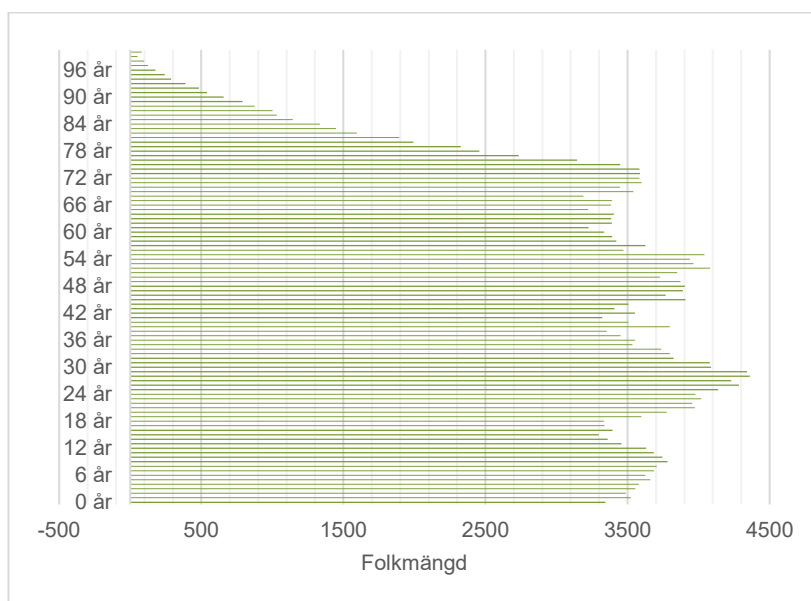
(SCB, Vanligast för barn att bo i småhus, 2018)

## Ökning av äldre i länet

I 8 av länets 12 kommuner finns en befolkning där åldersgruppen 65 år och äldre motsvarar 25 procent av invånarantalet eller mer. Ljusnarsbergs kommun har högst andel av befolkningen som är 65 år och äldre, denna grupp motsvarar 30 procent av kommunens invånare.

Av figur 18 och 19 kan tre tydligare ”toppar” ses i åldersfördelning, runt 25 år, 50 år och 70 år. Om tio år kan dessa toppar antas ha förskjutits och gruppen som nu är runt 70 år har nått upp i åldern 80 år. En stor ökning av äldre i länet runt år 2030 innebär ökade behov av särskilda bostäder för denna grupp jämfört med idag. Detta ställer sammantaget krav på planering av bostäder för gruppen äldre. Se även avsnitt Läget på bostadsmarknaden för äldre. Av länets befolkning som är 60 år och äldre är kvinnorna fler än männen.

Figur 19: Folkmängden i Örebro län 2019 fördelad på ålder. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Tabell 12: Kommunala jämförelsetal, Örebro län, den 31 december år 2019 (SCB, Kommunala jämförelsetal, 2020)

År 2017	Folkmängd	Folkmängdens andel i procent								Medelålder
		kvinnor	män	0–17 år	18–64 år	65 år	Med utländsk bakgrund	Utrikes födda	Utländska medborgare	
<b>Hela riket</b>	<b>10 327 589</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>41</b>
<b>Örebro län</b>	<b>304 805</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>58</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>42</b>
Askersund	11 377	49	51	18	53	29	11	9	5	46
Degerfors	9 666	49	51	18	54	28	20	16	8	46
Hallsberg	15 932	49	51	22	56	23	20	16	9	43
Hällefors	7 013	48	52	19	53	28	27	22	13	46
Karlskoga	30 381	50	50	20	56	25	22	17	7	44
Kumla	21 738	50	50	24	57	20	17	13	5	41
Laxå	5 683	48	52	19	53	28	21	18	10	47
Lekeberg	8 234	48	52	25	54	21	9	7	4	41
Lindesberg	23 588	49	51	20	55	25	20	16	8	44
Ljusnarsberg	4 771	48	52	16	54	30	23	19	11	48
Nora	10 726	50	50	21	53	27	17	14	7	45
Örebro	155 696	50	50	21	61	18	26	19	7	40

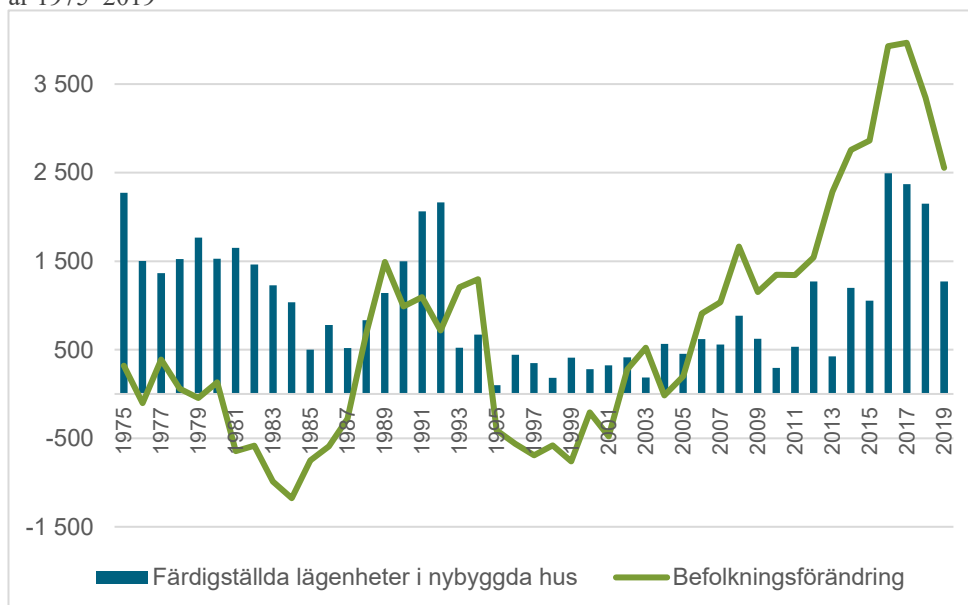
\*Utländsk bakgrund – utrikes födda samt inrikes födda med båda föräldrarna födda utomlands.

## Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder

Nationellt brukar bostadsbristen förklaras av en ökad befolkning samtidigt som att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan 1990-talskrisen. Det finns därför ett uppbyggt underskott av bostäder i landet. Förutsättningarna vad gäller befolkning och nybyggnation av bostäder skiljer sig åt mellan länets kommuner. Det är i Örebro kommun som merparten av färdigställda bostäder finns. Det är också Örebro kommun som haft den största befolkningsökningen i länet.

För att bedöma behov av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en ny bostad. Räknat på nyproduktion och befolkningsökning i länet totalt sett de senaste fem åren har detta kunnat uppnås i länet. Under de senaste fem åren har länets befolkning ökat med sammanlagt 16 655 invånare, det vill säga 3 331 invånare per år. Detta skulle enligt ovanstående uppskattning innebära ett behov av 1 666 nya bostäder per år. Under tidsperioden 2015–2019 har 9 332 nya bostäder färdigställts i länet enligt SCB, i snitt blir det 1 866 lägenheter per år. Sett till femårsperioden innebär detta att det totalt har tillkommit drygt en ny bostad per två nya invånare. Även räknat på en tioårsperiod innebär samma resonemang som ovan att nyproduktionen kunnat möta befolkningstillväxten i länet. Orsak till detta är den stora nyproduktionen av bostäder, och då främst i Örebro kommun som dominerat bostadsbyggandet i länet.

Figur 20: Befolkningsförändring och färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Örebro län år 1975–2019



## Möjligheter att efterfråga en bostad

Alla invånare har inte samma förutsättningar vad gäller tillträde till bostadsmarknaden. Vilka möjligheter befolkningen har att efterfråga och konsumera utbudet på bostadsmarknaden skiljer sig åt från individ till individ och hushåll till hushåll. Vissa möter hinder med att få bostadslån eller hyreskontrakt på grund av betalningsanmärkningar, avsaknad av fast anställning eller avsaknad av personnummer. För andra är de bostäder som finns tillgängliga på marknaden inte överkomliga. Läget, tillgängligheten, priset eller hyresnivån omöjliggör en tillfredsställande levnadsstandard eller fungerande levnadsvillkor i övrigt. För att planera för att bostadsmarknaden ska kunna möta den efterfrågan som finns hos hela befolkningen behöver bostadsplaneringen ha kunskap om och ta hänsyn till olika förhållanden som påverkar tillträde till bostadsmarknaden. Detta kapitel gör en beskrivning av utvecklingen av några faktorer som påverkar personers möjlighet att efterfråga en bostad. De faktorer som beskrivs grundar sig på statistik för 2019 och tidigare. Coronapandemin kommer med stor sannolikhet påverka hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov.

## Hushållens ekonomiska förutsättningar

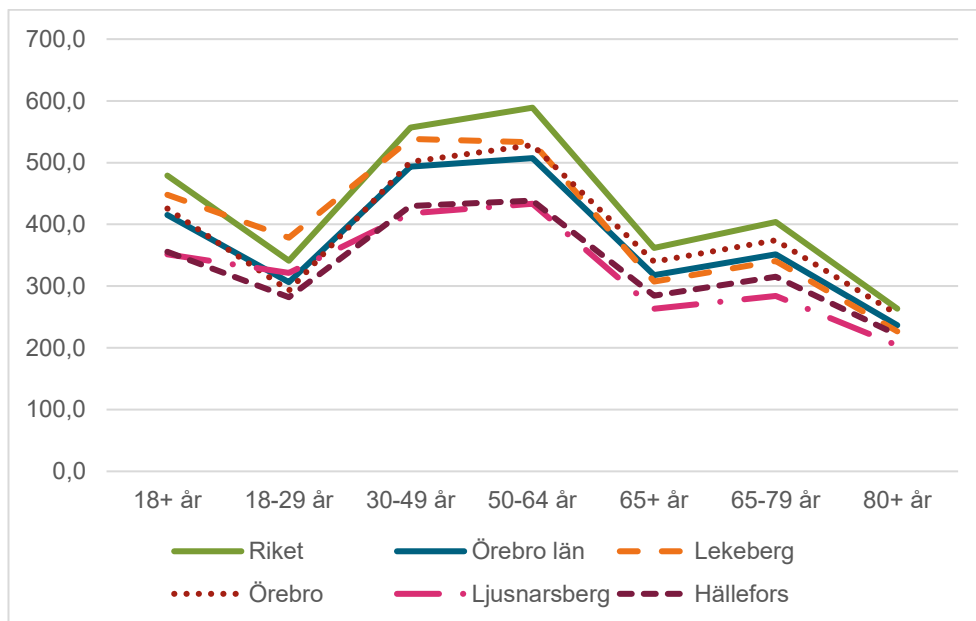
Den disponibla inkomsten påverkar i stor utsträckning hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. SCB:s statistik för hushållens disponibla inkomst<sup>15</sup> visar på variationer beroende på ålder och hushållens sammansättning. Den disponibla inkomsten skiljer sig även mellan länets kommuner, där Lekebergs och Örebro kommun har högst medelvärde och Ljusnarsbergs och Hällefors kommuner ligger lägst. Övriga kommuner placerar sig däremellan. Medelvärdet i länet totalt ligger under riksgenomsnittet.

Den disponibla inkomsten för hushåll skiljer sig även beroende på sammansättning och typ av hushåll. För hushåll med barn 0–19 år har exempelvis sammanboende med barn dubbelt så hög disponibel inkomst i medelvärde jämfört med ensamstående med barn. För ensamstående kvinnor med barn är medelinkomsten lägre jämfört med ensamstående män med barn.

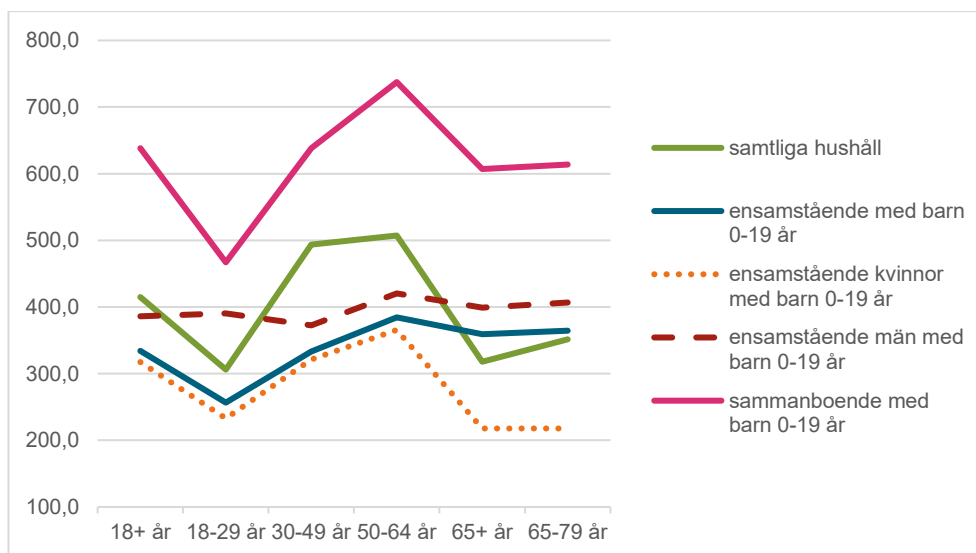
---

<sup>15</sup> Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Redovisningen är inklusive kapitalvinst/kapitalförlust, det vill säga den vinst/förlust som uppkommer vid försäljning (realisering) av tillgångar, t.ex. aktier, fonder eller fastigheter.

Figur 21: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region och ålder, år 2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Figur 22: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder, år 2018, (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



Könsuppdelad statistik avseende medelinkomst visar att Örebro län präglas av stora skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnorna i Örebro län tjänar 80,5 procent av männens inkomst. Det betyder i sin tur att länets kvinnor tjänar nästan tre miljoner mindre än männen under en hel livstid. Vilket i förlängningen innebär att män har högre pensioner än kvinnor. Kvinnodominerade branscher, oftast inom vård och omsorg, har ett annat löneläge än mansdominerade branscher. En annan bidragande faktor till den lönemässiga ojämlikheten är att fler kvinnor än män jobbar deltid. Även ohälsotalet är mycket högre för kvinnor vilket visar sig i uttaget av sjukpenning. (Kvinnor och män i Örebro län 2019, 2019)

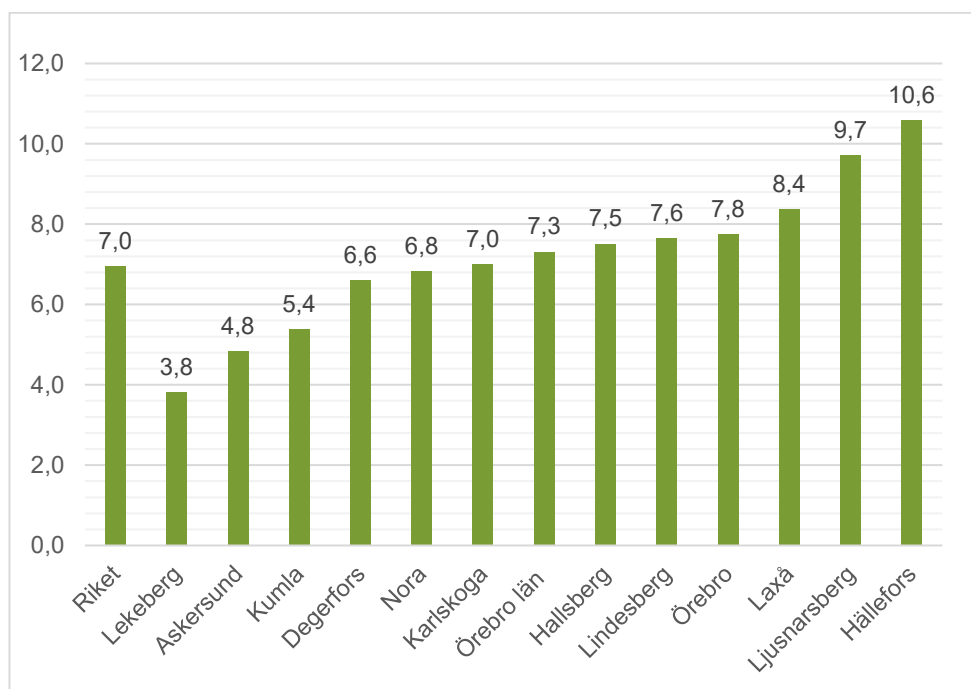
## Arbetsmarknad

Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse för att komma in på bostadsmarknaden. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprövning inför ett husköp. En del hyresvärdar godkänner inte försörjningsstöd som inkomst vilket utestänger många personer från den ordinarie bostadsmarknaden. För att en arbetsmarknad ska fungera bra behövs samtidigt en välfungerande bostadsmarknad.

Arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i länets kommuner. Ska en ort vara attraktiv att bosätta sig och arbeta i måste det finnas ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan. Det kan i många fall finnas personer som inte kan ta ett jobb just på grund av att det inte finns någon tillgänglig bostad.

Örebro län har under ett flertal år haft en stark utveckling på arbetsmarknaden. Arbetslösheten i länet varierar, lägst andel av den registerbaserade arbetskraften som är inskrivna arbetslösa finns i Lekebergs kommun, högst är siffran i Hällefors kommun. Arbetslösheten är också väldigt varierande beroende på vilken grupp som studeras. Det är enligt arbetsförmedlingen framförallt två grupper som har betydligt högre arbetslöshet än de övriga, utrikes födda samt personer utan gymnasieutbildning. Det finns även skillnad mellan könen, där kvinnor har en något lägre arbetslöshet än män. Gapet har varit större och visat på en minskning på senare år. Att skillnaden har minskat kan delvis bero på att klassiskt mansdominerade branscher som exempelvis industri och bygg har haft stora behov av arbetskraft under perioden. En utmaning för arbetsmarknaden är matchning då brist på tillgängliga arbetskraftsresurser som har efterfrågade kompetenser försvårar arbetsgivares möjligheter att tillsätta lediga jobb. (Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Örebro län, 2019)

Figur 23: Inskrivna arbetslösa. Andel av den registerbaserade arbetskraften, år 2019 (Arbetsförmedlingen, Tidigare statistik, 2020)



## Sociala ersättningar och bidrag

SCB redovisar årligen statistik över antalet helårspersoner i åldrarna 20–64 som försörjs genom sociala ersättningar och bidrag, vilket innefattar sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, ersättning vid arbetslöshet och arbetsmarknadspolitiska åtgärder, ekonomiskt bistånd samt personer med etableringsersättning. (SCB, Hushållens ekonomi allmän statistik, 2020)

För att skapa jämförbarhet mellan olika typer av ersättningar beräknas så kallade helårsekvivalenter. Med helårsekvivalenter avses det antal individer som skulle kunna försörjas under ett helt år med full ersättning.<sup>16</sup> Av befolkningen i arbetsför ålder, 20–64 år, var andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag 12,7 procent i riket år 2019. Detta är en minskning med 4,3 procent jämfört med föregående år. Sjuk- och aktivitetsersättning är den största ersättningsformen nationellt och står för cirka 32 procent av det totala antalet helårsekvivalenter. Av totala antalet helårsekvivalenter år 2019 var 54,3 procent kvinnor och 45,7 procent män.

<sup>16</sup> Exempelvis blir två personer, som varit heltidsarbetslösa ett halvår var, tillsammans en helårsekvivalent.

Andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag fördelar sig inte lika över länen. Av befolkningen, 20–64 år, var andelen som lägst i Stockholms län på 9,5 procent och som högst i Gävleborgs län på 17,5 procent. I Örebro län var andelen helårsekvivalenter 14 procent år 2019. Inom länet är skillnaderna stora och varierar från som minst 9,9 procent i Lekebergs kommun till 21,5 procent i Ljusnarsbergs kommun.

## Utbildningsnivå

Det finns ett tydligt samband mellan utbildningsnivå och förvärvsintensitet. Det är en större andel av den högutbildade delen av befolkningen som förvärvsarbetar, än den med lägre utbildning.<sup>17</sup> Utbildningsnivån påverkar möjligheterna till arbete och ökad disponibel inkomst och därmed vilken typ av bostäder som kan efterfrågas.

Enligt SCB:s statistik om svenska befolkningens utbildning 2019 har 44 procent någon form av eftergymnasial utbildning av befolkningen i åldern 25–64 år. En dryg fjärdedel, 28 procent, har minst treårig eftergymnasial utbildning. Statistiken visar att fler kvinnor än män har eftergymnasial utbildning och färre har endast förgymnasial utbildning.

I Örebro län har knappt 38 procent eftergymnasial utbildning medan knappt 23 procent har minst treårig eftergymnasial utbildning. Utbildningsnivån skiljer sig åt mellan länets kommuner. Andelen med någon form av eftergymnasial utbildning i åldern 25–64 år varierar från 21 procent i Ljusnarsbergs kommun till 46 procent i Örebro kommun. I Degerfors, Hällefors och Ljusnarsbergs kommun har 11 procent av befolkningen minst treårig eftergymnasial utbildning. I Örebro kommun har 30 procent minst treårig eftergymnasial utbildning. (SCB, Befolkningens utbildning, 2020)

## Kommunikationer och pendling

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för ett attraktivt boende. En välfungerande kollektivtrafik är även betydande för att arbetssökande ska kunna ta sig till de platser där arbete kan erbjudas och på tider som stämmer med arbetets förutsättningar.

Statistik från SCB för pendling år 2018 visar att det är vanligare att pendla ut från länet än att pendla in, totalt sett hade länet ett negativt pendlingsnetto på drygt 1 200 personer (9 474 inpendlare över länsgränsen och 10 704 utpendlare). Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män,

---

<sup>17</sup> Med högutbildade avses här personer med eftergymnasial utbildning på minst tre år, och med lågutbildade avses personer som genomgått folk- eller grundskola.

motsvarande 64 procent både in och ut. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

In- och utpendlingen över kommungränsen i länets kommuner är varierande. Tre kommuner i länet hade år 2018 en positiv nettopendling över kommungränsen. Det var Örebro, Karlskoga och Hallsberg som hade fler inpendlare än utpendlare. Resterande 9 kommuner hade en större utpendling än inpendling år 2018. Dessa kommuner hade även flest antal personer som pendlade in. Flest antal personer pendlade ut från Örebro, Kumla och Hallbergs kommun. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)

Alla kommuner i Örebro län tillhör Örebros lokala arbetsmarknad med undantag för Ljusnarsbergs kommun som ingår i Ludvikas lokala arbetsmarknad. I Örebro län har Örebro kommun den största och bredaste arbetsmarknaden med mer än hälften av arbetstillfällena och verksamhet i 600 olika branscher. Det gör att arbetsmarknaden i Örebro är i behov av arbetskraft utanför den egna kommunen. Det innebär att pendlingen till Örebros arbetsmarknad är av betydande roll för länets kommuner. Från 8 av länets kommuner går den största pendlingsströmmen till Örebro. Störst är den från Kumla, nästan 4 av 10 Kumlabor jobbar i Örebro. Att Örebro kommun har många arbetstillfällen och en bred arbetsmarknad gör att kommunens egna invånare inte behöver pendla i samma utsträckning för att hitta jobb. Andelen pendlare är den lägsta i länet med 18 procent. (Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Hösten 2018 Örebro län, 2018)

Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun, samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. De som arbetspendlar in till Örebro län från andra län kan välja att flytta till eller närmare arbetsorten i en kommun i länet. Detta förutsätter dock att möjlighet till bostad finns som är attraktiv. Samtidigt är det svårt att tyda hur ett negativt pendlingsnetto kan påverka läget på bostadsmarknaden i Örebro län, det är dock positivt för bostadsmarknaden att många väljer att bo kvar i länet trots att de arbetar utanför länet. Hur pendlingen utvecklas framöver är svårt att förutsäga. Med bättre möjlighet till pendling kan både in- och utpendling öka. Konjunktorens utveckling på olika arbetsorter påverkar också hur pendlingen förändras.



## Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. En ökad bostadsbrist gör att allt fler har svårt att komma in på bostadsmarknaden. I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren för personer som inte har blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och kring läget för olika grupper.

Underskott på bostäder gör att allt fler får svårt att komma in på bostadsmarknaden. Dessa individer och hushåll är inte homogena grupper men delar i hög utsträckning olika förutsättningar och skäl som påverkar deras möjlighet att efterfråga och ta del av hela bostadsutbudet på bostadsmarknaden. Underskott på bostäder slår särskilt hårt för hushåll med låga inkomster och för dem som är nya på bostadsmarknaden, dvs ska in på bostadsmarknaden för första gången. Generellt har dessa hushåll en låg betalningsförmåga och utbudet av billiga ekonomiska överkomliga bostäder är ofta begränsat. Ungdomar och unga vuxna är grupper som av dessa skäl ofta har svårt att få en första bostad. Det samma gäller nyanlända. Också många äldre har svag ekonomi och har svårt att flytta till boenden som motsvarar deras behov. Även barnfamiljer med låg inkomst har ofta en svag ställning på bostadsmarknaden.

### För vissa grupper har kommunen ett utvidgat ansvar för att tillgodose behovet av bostäder

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I vissa fall har kommunen ett utvidgat ansvar. Av socialtjänstlagen framgår exempelvis att en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäligena kostnader för boende.

För vissa grupper har kommunen ett utvidgat ansvar för att tillgodose behovet av bostäder:

- Ensamkommande asylsökande barn

Kommunens yttersta ansvar för stöd och hjälp enligt 2 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) gäller för ensamkommande barn, och kommunen ansvarar för sådana barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

- Personer med funktionsnedsättning

I socialtjänstlagen finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning. Av lagen framgår att socialnämnden ska medverka till att den enskilda får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd.

Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende.

- Äldres boende

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämnden dels verka för att äldre människor får goda bostäder, dels ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet. Kommunen har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

- Nyanlända

Enligt Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning blir kommuner efter anvisning skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning.

## Bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på hur kommunen arbetar med personer som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad. Kommunen svarar även på hur man arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad är många. Det kan handla om låga inkomster, brist på referenser, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprövning inför ett husköp. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden.

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitisk angelägenhet. Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i kort eller lång tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer som Boverket utgår ifrån i bostadsmarknadsenkäten:

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

## Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden -ett sammansatt problem

Problemet med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är ett mångfasetterat problem. Orsakerna till hemlöshet kan sökas på olika nivåer och arbetet med att motverka hemlöshet behöver också fokusera på flera aspekter på en och samma gång. Ibland skiljer man på hemlöshet orsakad av strukturella faktorer och hemlöshet orsakad av individuella faktorer.

På **strukturell nivå** kan orsaker till hemlöshet bland annat sökas i faktorer som berör arbetsmarknad, bostadsmarknad och migration. Urbaniseringen innebär en stor inflyttning till de stora städerna med stor efterfrågan på bostäder. I andra regioner minskar befolkningen vilket resulterar i ett överskott på bostäder. Bostadsmarknadens sätt att fungera påverkar tillgången på bostäder och den konkurrens som råder lokalt och regionalt påverkar vilka krav som ställs på bostadssökande.

På **institutionell nivå** påverkar planeringen av bostadsbyggandet tillgången på bostäder. Hyreslagstiftningen påverkar människors möjligheter att få och behålla en bostad. Förekomsten av bostadsförmedling, kösystem och liknande påverkar fördelningen av befintliga bostäder. Biståndsinsatser och samhällsservice som exempelvis boendestöd och hushållsekonomisk rådgivning påverkar människors möjligheter att få och behålla bostäder.

Många faktorer som är förknippade med **familjerelationer** har betydelse för möjligheten att få och behålla en bostad. Som ensamstående är personen mer sårbar än om ansvaret för boendet delas. Samtidigt kan en parrelation som inte fungerar, exempelvis innehåller våld, påverka möjligheten att bo kvar i en gemensam bostad. Sammanbrott i relationen genom skilsmässa eller den ena partens död kan innebära att bostaden går förlorad.

På **individuell nivå** påverkar faktorer som ekonomi och anställningsförhållanden möjligheten att få bostad. Ålder, kön, hälsa och eventuell funktionsnedsättning spelar in. Om man är asylsökande eller har status som flykting kan också ha betydelse. Etnisk tillhörighet påverkar risken för att bli diskriminerad som bostadssökande. Individuella problem som exempelvis missbruk kan minska möjligheterna medan individuella resurser som utbildning och kontaktnät kan öka möjligheterna att få och att behålla en bostad.

(Länsstyrelserna, Bostadsförsojning mer än bostadsbyggande, 2018)

## Särskilda boendelösningar

De flesta kommuner erbjuder särskilda boendelösningar för personer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är ofta kommunernas socialtjänster som har till uppgift att hantera den här typen av boendefrågor. Dessa särskilda boendelösningar kallas ibland den sekundära bostadsmarknaden. I vissa kommuner kallas dessa kontrakt sociala hyreskontrakt, i andra kommuner kallas det träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende eller något annat. Det gemensamma är att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet är förenat med särskilda villkor eller regler och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattnings räknas inte hit.

Boverket tidigare kartläggningar visar på att behovet av särskilda boendelösningar har ökat kraftigt på senare år. Nya grupper har behövt söka sig till kommunens socialtjänst för att få tag i en bostad. I många fall är det inte sociala problem som ligger bakom hemlösheten, utan endast svårigheter att hitta en bostad. Några orsaker till utvecklingen är brist på bostäder och hyresvärdars hårdare krav på blivande hyresgäster. En del kommuner har skapat särskilda enheter eller tjänster för att kunna möta en utveckling där hushåll utan särskild anledning stängs ute från bostadsmarknaden och allt fler människor behöver samhällets hjälp med att hitta en lämplig bostad. (Boverket, Kommunernas särskilda boendelösningar, 2019)

Samverkan med det kommunala bostadsbolaget är viktig för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Elva kommuner anger att man har regelbundet samarbete med kommunalt bostadsföretag. Samarbete med privata hyresvärdar anges inte vara lika vanligt. Endast tre kommuner, Karlskoga, Nora samt Örebro kommun, anger att man regelbundet har samarbete med privata hyresvärdar för att få fram bostäder. Ytterligare en kommun, Degerfors, anger att man kommunen hör av sig sporadiskt till privata fastighetsägare.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar tio kommuner att de hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, dvs bostäder som hyrs ut av socialtjänsten där biståndsbeslut har tagits enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §.<sup>18</sup> Ytterligare en kommun, Lindesbergs kommun, anger dock kommentaren ”Särskilda fall exempelvis barnfamiljer”. I Karlskoga kommenteras frågan med att det är i form av 3-partskontrakt mellan allmännyttan, socialförvaltningen och den boende. Enligt kommunen har dess minskat, huvudsakligen p g a att antalet anvisningsflyktingar blivit färre.

Enligt enkätsvaren fanns den 1 januari 2020 sammanlagt 484 sådana andrahandslägenheter i länet. Störst antal lägenheter finns i Örebro kommun som uppger att 262 lägenheter finns i kommunen. Näst störst antal bostäder har Karlskoga kommun där det finns 81 lägenheter. En klar majoritet av andrahandslägenheterna innehar kommunerna med hyresrätter, totalt 396

---

<sup>18</sup> Frågan avser enligt BME; Frågan avser bostäder som hyrs ut av socialtjänsten, där biståndsbeslut har tagits enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Det rör sig om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt. Frågan gör ingen skillnad på om kommunen är förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand eller om kommunen direktäger lägenheten och hyr ut den i första hand (med begränsad besittningsrätt). Boendet kan vara förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Frågan gäller inte LSS-boenden, äldreboenden eller särskilt boende enligt SoL för funktionshindrade personer. Frågan omfattar inte heller förturer till bostäder där den boende direkt får ett förstahandskontrakt. Kortsiktiga boendelösningar som t ex härbärgen och jourlägenheter, som är avsedda för tillfällig övernattnings, ingår inte.

bostäder motsvarande 82 procent. Bostadsrätter finns enbart i Örebro kommun, totalt 43 lägenheter. I Örebro kommun hyrs även hus i enskilt läge ut i andra hand, totalt 45 bostäder.

Fyra kommuner anger även att det finns andra boendelösningar för personer som inte själva kan ordna en bostad i kommunen, det handlar om bostäder som kommunen hyr ut i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Totalt finns 143 sådana bostäder i kommunerna Degerfors, Hällefors, Nora och Örebro kommun. I Örebro kommun hyrdes 129 bostäder ut till kommunanvisade nyanlända. I Degerfors finns två bostäder i form av tillfälligt boende i möblerad lägenhet genom frivilligorganisationen Hela människan.

Fem av länets kommuner direktäger<sup>19</sup> bostäder t.ex. i form av bostadsrätter eller småhus, totalt 285 lägenheter anges finnas. Merparten finns i Örebro kommun med 264 direktägda lägenheter, en majoritet av dessa bostäder används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt SoL 4 kap.

Ingen av länets kommuner anger att kommun (ej det allmännyttiga bostadsbolaget) under år 2019 köpt in enskilda hyresfastigheter, bostadsrätter eller småhus för att tillgodose behovet av bostäder för personer som kommunen har särskilt ansvar för.

### Åtgärder för att motverka hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på hur de arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Nedan redovisas en sammanställning av svaren.

- En majoritet av länets kommuner, 7 kommuner, arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser.
- 4 av länets kommuner uppger att de arbetar med överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.
- Lekebergs kommun arbetar med hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.
- Hallsberg och Karlskoga kommun arbetar med egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till

---

<sup>19</sup> Med "direktägda bostäder" avses i BME bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt, med användande av det kommunala organisationsnumret. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

- Tio kommuner anger att man har uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie arbetsmarknaden.
- Örebro kommun arbetar med Bostad först.
- Karlskoga kommun arbetar med 3-partskontrakt till reguljära lägenheter i allmännyttan för anvisningsflyktingar, dessa övergår i eget kontrakt efter 6 månader om inget oförutsett inträffar.

### Avhysningar/vräkningar i länet

Att bli vräkt kan leda till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är därför en viktig del för att motverka hemlöshet. Personer som blir vräkta har ofta mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Den största orsaken till vräkning beror på utebliven hyra. De som löper störst risk att vräkas är personer med små inkomster, svaga nätverk och som lever i social utsatthet. Vräkning innebär personligt lidande och höga kostnader för fastighetsägare och för samhället och det finns flera vinster med att arbeta vräkningsförebyggande.

Kronofogden sammanställer årlig statistik som visar utveckling av vräkningar i landet. Under 2019 minskade antalet ansökningar om att genomföra en vräkning med 350 ansökningar, 6 procent, nationellt sett. Antalet verkställda vräkningar ökade dock med 16 procent, från 2 022 till 2 355 verkställda vräkningar.

I Örebro län gjordes under år 2019 totalt 250 registrerade ansökningar om avhysning enligt Kronofogdens statistik. Av dessa gick 20 procent vidare till en verkställd vräkning vilket motsvarar 53 avhysningar. Detta är ungefär samma nivå jämfört med år 2018 då 49 avhysningar verkställdes. Av länets kommuner genomfördes högst antal vräkningar i Örebro kommun, där 21 stycken avhysningar verkställdes. Kommunen hade samtidigt 168 registrerade ansökningar om avhysning. I Karlskoga kommun utfördes 8 vräkningar och 15 ansökningar om avhysning. I Askersund och Ljusnarsberg kommuner verkställdes inte några avhysningar under år 2019. Ansökningar om avhysning gjordes i samtliga länets kommuner.

### Barn som berörs av vräkning

År 2008 införde den dåvarande regeringen en nollvision för vräkningar av barnfamiljer. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbas. Antal barn berörda av verkställd avhysning uppgick under 2019 till 467 stycken. Det är en ökning med 4,2 procent jämfört med 2018 då antalet uppgick till 448. Sammanlagt rör det sig om 238 avhysningar vilket är en

minskning med 3,6 procent jämfört med 2018 då antalet uppgick till 247. Därutöver har 1 195 barn riskerat att bli berörda, men avhysningen har inte verkställts. Sammanlagt har därmed 1 662 barn riskerat eller blivit berörda av en avhysning under 2019. Jämfört med 2018 är det en ökning från 1 587 barn. Hyresskuld är den överlägset vanligaste orsaken och är grund för avhysningen i ca 84 procent av fallen.

I Örebro län berördes 14 barn av verkställd avhysning under 2019. Det är samma antal som under 2018. Totalt genomfördes 9 verkställda avhysningar där barn berördes, jämfört med 8 ärenden under 2018. Vräkningar verkställdes i 6 kommuner; Hallsberg, Karlskoga, Kumla, Lindesberg, Nora och Örebro.

Därutöver har 142 barn riskerat att bli berörda, men avhysningen har inte verkställts. Ärendena finns i 8 av länets kommuner, främst i Örebro kommun där 113 barn berördes av ansökan om avhysning som ej verkställdes. (Kronofogden, 2020)

### Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete

Vräkning leder ofta till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Vräkningar kostar mycket både i personligt lidande för den drabbade och för samhället. Samverkan mellan länsstyrelser, Kronofogden, kommuner och hyresvärdar och andra aktörer är viktigt för att förebygga vräkningar. En hyresgäst som har problem med att betala hyran bör så tidigt som möjligt kontakta hyresvärdens för att hitta en lösning. För hyresvärdens är det viktigt att arbeta förebyggande, till exempel genom att prata med hyresgästen redan vid den första uteblivna hyran.

Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har i samarbete med Kronofogden tagit fram ett konkret stöd som visar hur vi kan arbeta vräkningsförebyggande. Stödet kan förhoppningsvis bidra till att fler kommuner och aktörer hittar såväl inspiration som konkreta verktyg som kan komma till användning i det vräkningsförebyggande arbetet.

Se mer information:

<https://www.kronofogden.se/forebyggavrakning.html>



### Bostäder för ungdomar och studenter

Ungdomar är en grupp som ofta har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Unga är inte en homogen grupp men de delar vissa förutsättningar som skapar sämre möjlighet att efterfråga en bostad. Det handlar om lägre betalningsförmåga, få eller inga boenderefrens, osäkra anställningsvillkor, lite eller inget sparade kapital, svårigheter att få bostadslån samt färre kontakter som i sin tur kan leda till en bostad.

En majoritet av länets kommuner, 8 stycken kommuner, anger i bostadsmarknadsenkäten 2019/2020 att de bedömer obalans på

bostadsmarknaden för ungdomar (19–25 år). Sex av dessa kommuner anger att obalansen är ett underskott på bostäder. Hällefors och Ljusnarsbergs kommun anger ett överskott på bostäder för ungdomar.

De fyra kommunerna Degerfors, Karlskoga, Laxå och Nora, bedömer att läget för ungdomar på bostadsmarknaden är i balans. Karlskoga kommun anger att det under de senaste två åren har skett en generell lättning i trycket på bostadsmarknaden samt att ungdomar sedan några år kan ställa sig i kö från 16 år vilket ger utfall nu och att föräldrar numera kan borgen för sina barn.

De anledningar som majoriteten av kommuner nämner som skäl till underskottet på bostäder för ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter inom kommunen, vilket anges av fem kommuner. Underskottet förklaras även av att det finns för få små lediga bostäder och att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. Att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll samt att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar anges även.

Sju kommuner i länet anger att det inte pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Övriga fem kommuner underlättar för ungdomar genom nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror /Hallsbergs kommun), kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans (Hällefors kommun), genom hyresrabatter Degerfors och Lindesbergs kommun) samt generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar (Lindesbergs kommun).

I Karlskoga genomfördes en åtgärd för tre år sedan i form av sänkt ålder för att få ställa sig i lägenhetskö hos allmännyttan, från 18 till 16 år. Nytt för två år sedan är även att föräldrar får borgen för sitt barn vilket sänker kraven på egen inkomst. I Örebro kommun tillhandahåller det kommunala bostadsbolaget lägenheter som endast kan sökas av ungdomar mellan 18–25 år.

Fyra av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de har särskilda ungdomsbostäder i kommunen, dvs bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Totalt anges 133 sådana ungdomsbostäder finnas i kommunerna. I Örebro kommun finns 85 ungdomslägenheter. I Lindesbergs kommuner finns 30 ungdomslägenheter. I Karlskoga och Degerfors ett tiotal.

När det gäller läget på bostadsmarknaden för studenter lämnar åtta av länets kommuner en bedömning av läget. Fyra kommuner anger att detta inte är aktuellt då gruppen studenter inte finns i kommunen. Av de åtta kommunerna som bedömt läget anger hälften att det råder balans på bostadsmarknaden. Överskott på bostäder för studenter anges i Hällefors kommun. Kommunen har inga bostäder endast för studenter men har korridorboende. Underskott av bostäder för studenter anges i de tre kommunerna Hallsberg, Kumla och Örebro kommun. Skäl till att det saknas studentbostäder är främst att det generellt finns

för få lediga bostäder. Örebro kommun upplever ett högt tryck på studentlägenheter inför varje terminsstart, men under terminen så avtar trycket till att helt upphöra innan terminen är slut då det till och med kan finnas vakanser. Örebro kommun anger också att man tror att studenter har olika behov och önskemål, och att studentlägenheter (enligt definition i BME) inte är det vad alla studenter mest vill ha.

Särskilda studentlägenheter, dvs studentlägenheter, korridorrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studenter vid universitet och högskolor, finns i två av länets kommuner, Örebro och Degerfors kommun. Örebro kommun anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns 1 388 studentbostäder i kommunen, vilket troligtvis avser beståndet i det allmännyttiga bostadsbolaget ÖBO. Enligt SCB:s statistik fanns totalt 3 696 studentbostäder i Örebro kommun 2019.

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart, totalt ingår 33 städer i årets undersökning där Örebro är en. Resultatet av 2019 års undersökning är tolv studentstäder med röd markering, tolv med gul och nio med grön markering. Städer med grön markering kan erbjuda nya studenter ett förstahandskontrakt inom en månad från terminsstart, de med gul markering någon gång under höstterminen och de med röd markering kan inte erbjuda ett förstahandskontrakt inom första halvåret. I rapport rankas Örebro i likhet med förra året med gul färgkod. I Örebro beräknas de studenter som hör av sig i samband med terminsstarten få en studentbostad tre eller fyra månader in på terminen. Nyproducerade lägenheter kostar ca 5 000 i månaden. Det är samtidigt vanligt att studenter väljer andra boendeformer. Örebrobostäder erbjuder tillfälliga boenden i delad lägenhet som kan nyttjas till mitten av januari för de studenter som inte redan bor på pendlingsavstånd. Kåren anordnar även en andrahandsförmedling. Universitetet, studentkåren och kommunen har ett universitetsstadsråd där också det kommunala bostadsbolaget deltar och behandlar behovet av bostäder för studenter. (studentkårer, 2019)

## Bostäder för nyanlända

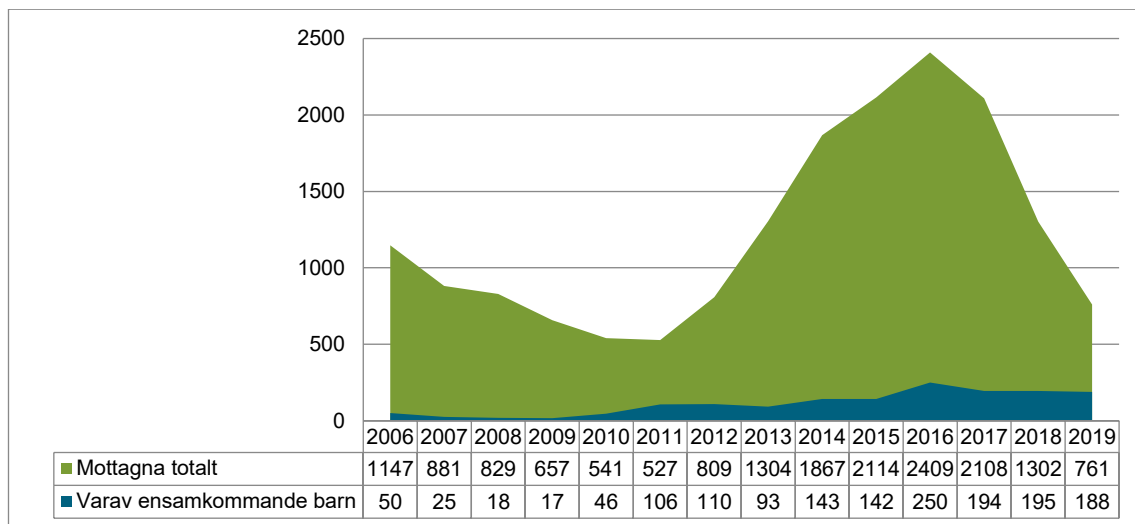
Nyanlända personer som omfattas av mottagandet i kommuner är flyktingar, skyddsbehövande eller personer med tillstånd på grund av synnerliga eller särskilt ömmande omständigheter samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. I Bostadsmarknadsenkäten delas frågorna upp och avser dels nyanlända enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning och dels självbosatta nyanlända. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

## Mottagande av nyanlända i länet

Nyanlända personer kan anvisas till kommun enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända och kommunen blir då ansvarig för bosättning för dessa. Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen samt anhöriga till dem. Nyanlända kan också välja att ordna eget boende och på bosätta sig själva i en kommun. För ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende ansvarar kommunen enligt 2 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453). Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd.

Migrationsverkets statistik för personer kommunmottagna enligt ersättningsförordningen<sup>20</sup> visar att Örebro län under år 2019 sammanlagt tog emot 761 nyanlända. Detta kan jämföras med 1 302 nyanlända år 2018. Av dessa nyanlända var 188 ensamkommande barn. Kvotflyktingar utgjordes av 92 personer. Personer som ordnat boende i en kommun i länet på egen hand var 257 personer, vilket motsvarar drygt 34 procent av antalet mottagna totalt. (Migrationsverket, 2020)

Figur 24: Mottagande Örebro län, antal personer med uppehållstillstånd som folkbokförts i kommun, år 2006–2019 (Migrationsverket, 2019)



<sup>20</sup> Migrationsverkets statistik visar nyanlända kommunmottagna som omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar, som en kommun har börjat få ersättning för av Migrationsverket.

## Anvisade nyanlända

Nyanlända personer kan anvisas till kommun enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända. Utifrån Migrationsverkets prognos och det uppskattade behovet av anvisningar beslutar regeringen om länstal för kommande år. Utifrån det länstal som regeringen fastställer har Länsstyrelsen i uppdrag att besluta om fördelning på kommunnivå (kommuntal).

Hur många nyanlända som anvisas till kommuner beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Regeringens avsikt är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt mottagande och förhållandevis få asylsökande kommer att få ta emot fler nyanlända.

Under år 2019 skedde 191 anvisningar till länets kommuner, se tabell nedan (innefattar ej ensamkommande barn). Hällefors, Lindesberg och Ljusnarsbergs kommun hade inga anvisade nyanlända. Örebro kommun hade högst kommunalt i länet med 100 anvisningar. För 2020 är länstal för anvisning 134 personer. Läns- och kommunalt har en sjunkande trend.

Figur 25: Läns- och kommunalt, Örebro län 2017–2020

Örebro län	Anvisningsbara platser 2017 = fastställda kommunalt 2017	Anvisningsbara platser 2018 = fastställda kommunalt 2018	Anvisningsbara platser 2019 = fastställda kommunalt 2019	Anvisningsbara platser 2020 = fastställda kommunalt 2020
Askersund	15	7	15	20
Degerfors	15	3	28	0
Hallsberg	28	15	2	2
Hällefors	0	0	0	0
Karlskoga	37	13	4	6
Kumla	67	43	5	18
Laxå	10	30	15	16
Lekeberg	34	20	20	20
Lindesberg	0	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0	0
Nora	7	3	2	2
Örebro	407	234	100	50
Örebro län	620	368	191	134

I dialoger med länets kommuner under våren 2020 påpekar kommunerna att coronapandemin innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen i och med att anvisningar stoppats och att schablonersättningar för anvisningar uteblir alternativt skjuts upp. Kommunerna har budgeterat i enlighet med beslutade kommunalt, personal- och lokalkostnader samt tomhyror kvarstår samtidigt som ersättningar för mottagandet uteblir vilket resulterar i en budget i obalans. Det osäkra läget försvårar arbetet med budgetarbetet för 2021. Oro finns för att nedskärningar kan behöva göras i kommunernas verksamhet. Oro finns även för att arbetsbelastningen kommer att bli hög när anvisningarna släpps på och kvarvarande anvisade från år 2019 samt anvisningarna för år 2020 ska tas emot.

### Bedömning om läget för nyanlända

I årets bostadsmarknadsenkät är frågorna uppdelat avseende på anvisade nyanlända och avseende på självbosatta nyanlända.

Av de nio kommuner som under 2019 hade fastställda kommunalt bedömer fem kommuner att det råder balans på bostäder medan övriga fyra bedömer underskott på bostäder. Hallsbergs kommun, som bedömer balans, uppger att det har funnits tillgängliga hyreslägenheter för anvisad bosättning. Karlskoga kommun anger att med det antal som är aktuellt numera hanteras frågan enkelt inom ordinarie bestånd. Orsaker till underskott anges av tre kommuner vara generellt underskott på bostäder. Andra orsaker är underskott på både stora och små bostäder samt att hyresvärdarna inte godkänner försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst.

När det gäller bedömning om läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden så bedömer fem kommuner balans på bostadsmarknaden. Detta är samma kommuner som även bedömer balans för anvisade nyanlända. Fem kommuner bedömer underskott på bostäder medan två kommuner anger ett överskott på bostäder. Karlskoga kommun som gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden kommenterar frågan med att självbosatta nyanlända faller in i samma kundkö som allmänheten i stort, får samma bedömning som dessa. Kommunen anger att det är svårt att veta omfattningen men i dagsläget hanteras gruppen enkelt inom ordinarie bestånd.

### Hur arbetar länets kommuner med bostadsförsörjningen för nyanlända?

Kommunerna är enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända skyldig att ordna boende till de nyanlända som anvisas till kommunen. Lagens intentioner om bosättning är att kommunen i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda permanenta bostäder till nyanlända som omfattas av anvisningen. Samtidigt så är det inte reglerat i bosättningslagen vilken typ av boende som avses eftersom flexibilitet bedöms vara nödvändig, det kan innebära att kommuner inte enbart har möjlighet att erbjuda permanenta boenden i hyresrätt utan behöver använda sig av olika slags bostadslösningar med varierande

kvalité och tidsperspektiv. Modulbostäder, bostadsrätter och bostäder från privatpersoner som hyrs ut i andra hand kan vara lösningar under en begränsad tid. Det är dock viktigt att nyanlända kan komma vidare till en permanent bostad. Det innebär att kommunerna behöver arbeta både för att lösa bostadssituationen här och nu, samtidigt som en mer långsiktig planering krävs för att möta behov över tid.

I bostadsmarknadsanalysen får kommunerna ange hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Allmännyttan har en stor betydelse i detta arbete, sju av de nio kommuner med anvisning 2019 anger att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att säkerställa att det finns bostäder. Kumla kommun anger också att kommunens kommunala bostadsföretag har i uppdrag i ägardirektiv att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända. Ytterligare en kommun tar vid behov kontakt med det kommunala bostadsbolaget.

Fem kommuner har också ett regelbundet samarbete/överenskommelse med privata fastighetsägare och två kommuner tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Örebro kommun svarar även att kommunen blockhyr fastigheter<sup>21</sup> samt att de har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut fastigheter.

När det gäller bosättning av anvisade nyanlända erbjuder fyra av nio kommuner permanenta kontrakt omedelbart eller efter provotid. I fyra kommuner erbjuds tidsbegränsade kontrakt som följs av permanenta kontrakt. Två kommer använder sig samtidigt av tidsbegränsade kontrakt som erbjuds till dess att den nyanlända har etablerat sig på bostadsmarknaden i kommunen. I Karlskoga kommun arbetar man med 3-partskontrakt till reguljära lägenheter i allmännyttan för anvisningsflyktingar, övergår i eget kontrakt efter 6 månader om inget oförutsett inträffar.

Nyanlända kan också välja att ordna eget boende och på så sätt bosätta sig själva i en kommun. Bostadsmarknadsenkäten visar att två kommuner, Hallsberg och Laxå kommun, genomför bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. I Hallsbergs kommun finns Boskolan tillsammans med det kommunala bostadsbolaget, översatt information kring att vara hyresgäst finns på olika språk och en heldag på den lagstadgade samhällsorienteringen rörande praktiskt och teoretiskt kring sin bostad och att vara hyresgäst/hyresvärd. I Laxå kommun ger integrationservice stöd till självbosatta nyanlända genom att förmedla kontakter till hyresvärdar, myndighetskontakter m.m.

---

<sup>21</sup> Med detta menas att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsföretag eller en fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheten i andra hand.

## ”Social dumpning”

I samband med Länsstyrelsens dialog med länets kommuner om fördelning av anvisade på kommunnivå framkom att några kommuner har upplevt att nyanlända fått hjälp/bistånd av sin tidigare hemkommun att flytta till kommuner i länet när deras två år efter bosättning enligt bosättningslagen är passerad alternativt när deras tid i etableringsuppdraget/programmet upphört. Förekomsten av att kommuner aktivt medverkar till att individer bosätter sig i en annan kommun benämns ofta som ”social dumpning”. Fenomenet kan även appliceras på andra socialt utsatta grupper som får samma ”hjälp” med att flytta.

För att få en lägesbild av fenomenet social dumpning i Örebro län skickades frågor ut till samtliga kommuner i länet, samtliga tolv kommuner har inkommit med svar. Sammanfattningsvis uppger nio kommuner att man i olika utsträckning känns vid fenomenet social dumpning av nyanlända och andra socialt utsatta grupper i den egna kommunen. Detta medför naturligtvis påverkan på kommunens ekonomi men är än så länge inte ett uttalat betungande problem. Det är svårt att få en detaljerad överblick över fenomenet social dumpning då kommunerna inte för organiserad statistik eller på annat sätt kartlägger hur/varför individer (brukare) som söker försörjningsstöd flyttat till kommunen. Detta resulterar bland annat i att bilden över problemet kan variera i den egna kommunen. Inflyttning sker även från närliggande kommuner men där uppfattas det inte som att det innefattar dumpning. Det finns en stor geografisk variation gällande avflyttningskommuner. Det ser sig dock vanligare att inflyttning i större utsträckning sker till mindre kommuner i länet från större kommuner i landet. Det är vanligast förekommande att privata hyresvärdar förmedlar bostäder till inflyttande individer och att fastigheter köps upp av mindre hyresvärdar och företag för uthyrning till nyanlända och andra socialt utsatta grupper.

Det påpekas också att det upplevs som att målgruppen ” slussas runt” mellan olika boenden med korta kontrakt vilket kan leda till en socialt osäker och ohållbar boende- och livssituation. Det framgår att det skulle behövas en bättre kartläggning och dialog med hyresvärdarna (främst de privata) i kommunerna. Det finns en villfarelse hos privata hyresvärdar att socialtjänsten alltid bistår med bistånd till hyreskostnader, oavsett hyresnivå och omständigheter. En informationsinsats riktad till privata hyresvärdar i länet gällande skåliga nivåer på boendekostnader och att ekonomiskt bistånd omprövas varje månad och inte kan ses som en stadigvarande inkomst skulle kunna resultera i att färre hyr ut utan att säkerställa att långsiktig egen försörjning finns på plats. Tilläggas kan att det i vissa kommuner i viss mån ses som praxis att avflyttningskommunen bistår med första månadens försörjningsstöd för individer och familjer som på eget bevåg flyttar till en annan kommun.

I början av året 2020 gav regeringen Statskontoret i uppdrag att definiera och kartlägga förekomsten av att kommuner aktivt medverkar till att individer bosätter sig i en annan kommun. Statskontoret ska redovisa kartläggningen den 1 september och förslag till inriktning på åtgärder den 15 november 2020.

## Läget på bostadsmarknaden för äldre

Äldreomsorgen regleras huvudsakligen av socialtjänstlagen (SoL 2001:453). Kommunens socialnämnd ska bland annat verka för att äldre får möjlighet att leva och bo självständigt (§7-8a). Kommuner har enligt socialtjänstlagen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd i vardagen. Dessa boendeformer brukar allmänt kallas äldreboende, servicehus och liknande. Växelboende och korttidsvistelse är två tillfälliga boendeformer. Där kan äldre bo i samband med sjukhusvistelse eller

för att närstående ska få avlastning. Det finns även seniorbostäder och trygghetsbostäder, som däremot inte kräver något biståndsbeslut från kommunen.

Utvecklingen har under lång tid gått emot att allt färre äldre bor i särskilda boendeformer samtidigt som allt fler äldre bor kvar i det egna hemmet och får hemtjänst. Det saknas idag bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Många äldre bor kvar i bostäder med bristande tillgänglighet. Frånvaron av alternativ för den som vill flytta skapar inlåsnings effekter. Enligt den tidigare äldreboendedelegationens utredning är tre fjärdedelar av Sveriges bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Det påverkar den enskilda personens livskvalitet och medför kostnader för samhället. Många av de äldre som skulle behöva ett boende med större tillgänglighet har låga inkomster. Många äldre, särskilt kvinnor, har en så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad lägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ. (Länsstyrelserna, Bostad åt alla , 2016)

### Underskott på särskilda boendeformer för äldre

I bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna utbudet av särskilda boendeformer för äldre. Med särskilda boendeformer för äldre avses i frågorna boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Kommuner har enligt socialtjänstlagen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd i vardagen.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns totalt 2 784 bostäder inom särskilda boendeformer för äldre i Örebro län. En majoritet, 1 250 bostäder, finns i Örebro kommun. Utöver dessa bostäder finns även totalt 313 platser på korttidsboende i kommunerna. Även av dessa korttidsplatser finns en majoritet, 131 platser, i Örebro kommun.

Två av länets kommuner bedömer att utbudet av särskilda boende för äldre är i balans i kommunen vid årsskiftet 2019/2020. En kommun, Hallsbergs kommun, bedömer ett överskott av särskilt boende för äldre. Nio av länets kommuner bedömer att utbudet av särskilt boende för äldre är i obalans genom underskott på bostäder.

Nio kommuner ser inte att behovet av särskilda boendeformer kommer vara täckt om två år. Inom fem år bedömer dock 7 kommuner att behovet är täckt.

Tabell 13: Antal bostäder inom särskilda boendeformer för äldre och korttidsboende för äldre, januari år 2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Antal bostäder inom särskilda boendeformer för äldre	Antal platser inom korttidsboende för äldre
Askersund	96	20
Degerfors	110	14
Hallsberg	144	11
Hällefors	71	14
Karlskoga	328	30
Kumla	154	30
Laxå	62	9
Lekeberg	78	14
Lindesberg	230	23
Ljusnarsberg	127	7
Nora	134	10
Örebro	1 250	131
<b>Örebro län</b>	<b>2 784</b>	<b>313</b>

Tabell 14: Bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre, januari år 2019–2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Särskilt boende för äldre Januari 2019	Särskilt boende för äldre Januari 2020	Kommer behovet att vara täckt		Kommentarer
			om 2 år?	om 5 år?	
Askersund	Underskott	Underskott	Ja		Byggnation av nytt äldreboende pågår. Kommer att bli klart under året. Inflytt planeras till hösten 2020. Vi kommer då att ha 112 lägenheter i boende enl SoL
Degerfors	Balans	Underskott	Nej	Nej	
Hallsberg	Överskott	Överskott	Ja	Ja	
Hällefors	Underskott	Underskott	Ja		
Karlskoga	Balans	Underskott	Nej	Ja	Snabbare ökning av behovet det senaste dryga året jämfört med tidigare bedömningar.
Kumla	Underskott	Underskott	Nej	Ja	Nybyggnation av vård- och omsorgsboende påbörjas 2020
Laxå	Underskott	Balans	Nej	Nej	Vi klarar precis att verkställa boendebeslut i rätt tid idag. Vi vet att antalet äldre ökar och därmed behovet av SÄBO.
Lekeberg	Underskott	Underskott	Nej	Nej	För mycket osäkerhet för att kunna säga att det skulle vara klart inom två eller fem år.

Lindesberg	Underskott	Underskott	Nej	Nej	
Ljusnarsberg	Balans	Underskott	Nej	Nej	För litet utbud för boende anpassat för äldre.
Nora	Balans	Balans	Nej	Ja	Demografin. Nytt boende planeras som på sikt tillgodoser behovet.
Örebro	Underskott	Underskott	Nej	Ja	Vi bygger nytt men inte i den takt som behövs

## Biståndsbedömt trygghetsboende

Den 2 april 2019 trädde ändringar i socialtjänsten i kraft som förtydligar kommunernas möjlighet att inrätta särskilda boendeformer för äldre som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering. Boendeformen benämns biståndsbedömt trygghetsboende. Det är frivilligt för kommunerna att inrätta denna boendeform.

Enbart Ljusnarsbergs kommun har angett att kommunen infört boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende, med totalt 60 bostäder (enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen 2001:453). Kommunen har även planer på att inrätta mer av denna boendeform. I Nora kommun finns även planer för biståndsbedömt trygghetsboende. I Örebro kommun pågår just nu en utredning för att kommunen ska kunna ta ställning till om biståndsbedömt trygghetsboende ska inrättas eller ej. Karlskoga anger att kraven är för höga, risken att kommunen drabbas av viten om man inte kan tillgodose efterfrågan/behov är för stort.

## Boendeformer för äldre utan krav på biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen

Seniorbostäder och trygghetsbostäder är två boendeformer för äldre som inte kräver något biståndsbeslut från kommunen. De som bor i en seniorbostad eller en trygghetsbostad får vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, det vill säga på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

### Seniorbostäder

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

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns seniorbostäder i nio av länets kommuner. I Askersund, Hallsberg och Kumla kommun saknas denna typ av bostäder. Tillsammans anger kommunerna att det finns totalt 1 809 seniorbostäder i länet, övervägande antal (1 243 lägenheter) finns i Örebro kommun. I Karlskoga finns 269 bostäder. Ljusnarsbergs kommun ser ett behov av att uppföra ytterligare seniorbostäder, detta eftersom behovet ökar för den typen av boenden. Det är också viktigt att bygga seniorboende eftersom dessa främjar naturliga

flyttkedjor. En majoritet av kommunerna har svarat att det saknas vakanta seniorbostäder den 1 januari 2020.

### Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder beskrivs i bostadsmarknadsenkäten som en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs **inget biståndsbeslut** enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Med trygghetsbostäder avser enkäten bostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns trygghetsbostäder i fyra av länets kommuner, Hällefors, Kumla, Lekeberg samt Örebro kommun. Totalt finns 385 trygghetsbostäder i kommunerna, varav 191 bostäder i Örebro kommun. I Hällefors finns 83 trygghetsbostäder och i Kumla 81 bostäder.

## Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder. De kan också behöva en organiserad boendeform som servicebostad, gruppboende eller familjehem. De flesta personer som har funktionsnedsättningar bor i det vanliga bostadsbeståndet. Brister i tillgänglighet drabbar på skilda sätt personer med olika funktionsnedsättningar. Med funktionsnedsättningen följer också ofta en sämre ekonomi vilket kan göra det svårt att efterfråga och flytta till en bostad som motsvarar behoven.

### Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar, vilket innebär att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får.

Barn och ungdomar som inte kan bo hos sina föräldrar kan ha rätt att bo i en annan familj eller i en bostad med särskild service, vilket är en boendeform för personer med stort omvårdnadsbehov. För vuxna finns möjlighet till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, där de vanligaste formerna är gruppboende eller servicebostad.

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). Enligt bostadsmarknadsenkäten finns totalt 1 156 bostäder inom särskilda boendeformer i länet. Bostäder finns i samtliga kommuner. Mer än hälften av dessa, 650 bostäder, finns i Örebro

kommun. I Karlskoga, Kumla och Lindesbergs kommun finns ett hundratal bostäder i respektive kommun.

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning om hur utbudet är av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Hälften av länets kommuner gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden medan fem kommuner bedömer en obalans genom underskott på bostäder. Lekebergs kommun bedömer ett överskott på särskilt boende. Jämfört med föregående år bedömer färre kommuner balans av utbudet för särskilt boende.

Av de fem kommuner som gör en bedömning om underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende ser fyra att behovet kvarstår om två år och om fem år.

Tabell 15: Bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, januari år 2019–2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Särskilt boende Januari 2019	Särskilt boende Januari 2020	Kommer behovet att vara täckt om 2 år? / om 5 år?		Kommentarer
Askersund	Balans	Balans	Ja	Ja	
Degerfors	Balans	Balans	Nej	Nej	
Hallsberg	Balans	Underskott	Nej	Nej	Vi har indikationer på att personer som ännu går på gymnasiet, kommer att söka bostad när dom slutar. Vi har i dagsläget flera personer som har sina beslut verkställda externt.
Hällefors	Balans	Balans			
Karlskoga	Balans	Underskott	Ja	Ja	Underskottet kommer vara löst redan under 2020.
Kumla	Underskott	Balans	Ja	Nej	
Laxå	Balans	Balans	Ja		Vi har en ledig plats idag. Svårt att sia om framtiden.
Lekeberg	Balans	Överskott	Ja	Ja	
Lindesberg	Balans	Underskott	Nej	Nej	
Ljusnarsberg	Balans	Underskott	Nej	Nej	
Nora	Underskott	Balans	Ja	Ja	
Örebro	Underskott	Underskott	Nej	Nej	Vi bygger nytt med inte i den takt som krävs. Det finns ett stort behov av att renovera befintliga gruppboendestäder, vilket gör att nya gruppboendestäder bebos av personer som kommer från en bostad som ska renoveras. Personer som står i kön kan få vänta mycket länge.

I bostadsmarknadsenkäten görs uppdelning av frågor för de tre boendeformerna gruppbestäder, servicebestäder och annan särskilt anpassad bostad.

### **Gruppbestäder**

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

Av länets kommuner bedömer sju kommuner balans av utbudet av gruppbestäder. Fem kommuner bedömer att det finns underskott på gruppbestäder.

### **Servicebestäder**

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

Fem kommuner i länet anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns balans av utbudet av servicebestäder medan fyra kommuner gör en bedömning att det finns underskott på denna boendeform. En kommun anger ett överskott av servicebestäder. Två kommuner svarar att de saknar denna boendeform.

### **Annan särskilt anpassad bostad**

Annan särskilt anpassad bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår. Denna boendeform saknas i tio av länets 12 kommuner. Två kommuner bedömer att det finns en balans av annat särskilt anpassad bostad.

## Verktyg för bostadsförsörjning - kommunernas strategiska arbete

Förutsättningarna för länets kommuner att planera för bostadsförsörjningen ser sammantaget olika ut och därmed varierar även kommunens insatser och åtgärder för att möta de behov som finns i kommunerna. Det finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning. I detta kapitel görs en beskrivning av några av dessa verktyg och hur länets kommuner använder dem.

### Kommunernas bostadsförsörjning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden.

Det finns många olika strukturella förhållanden som påverkar vilka utmaningar som kommunerna ställs inför i planeringen för bostadsförsörjningen. Kommunen bygger i allmänhet inte bostäder men skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar. En rad ekonomiska faktorer styr marknaden och i flera kommuner kan det saknas marknadsförutsättningar för större nyproduktion av bostäder. De bostäder som har byggts svarar inte heller mot de behov som finns då hyror och avgifter för de nybyggda husen ofta blir för höga för många hushåll.

Bostadsplaneringen spänner över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala, infrastrukturella samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Arbetet med bostadsplaneringen är viktigt för kommunernas utveckling, för att få en bild av den efterfrågan och de behov som kan komma framöver. Strategisk samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen, mellan kommunens förvaltningar och nämnder, är i sammanhanget viktigt för att få kunskap kring hur de bostadsbehov som finns i kommunen ska kunna mötas på bästa sätt. Kommunernas bostadsplanering är även viktig för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar.



Bild: Verktyg för bostadsförsörjning, Länsstyrelserna

## Aktivt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner

Varje kommun ska, enligt *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Riktlinjerna ska, enligt 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, innehålla minst följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur planeringen av nya bostäder ser ut. Kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ger förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i Örebro län. I bostadsmarknadsenkäten anger 11 kommuner att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Av dessa har fyra kommuner antagit riktlinjer under år 2018. Enbart Lindesbergs kommun saknar i dagsläget antagna riktlinjer, kommunen har påbörjat att ta fram detta och genomförde under 2019 ett samråd av Lindesbergs kommuns bostadsförsörjningsprogram.

Tabell 16: Av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Kommun	Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen? Om ja, år för antagande.
Askersund	Ja, 2017
Degerfors	Ja, 2017
Hallsberg	Ja, 2014
Hällefors	Ja, 2018
Karlskoga	Ja, 2017
Kumla	Ja, 2017
Laxå	Ja, 2018
Lekeberg	Ja, 2017
Lindesberg	Nej riktlinjer saknas
Ljusnarsberg	Ja, 2016
Nora	Ja, 2018
Örebro	Ja, 2018

## Bostadsförsörjningen berör många mål

Bostadsförsörjningen aktualiserar många tvärssektoriella mål och strategier. Enligt lag ska kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Med tanke på den omfattande mängd mål planer och program och att målen ibland är motstridiga finns en utmaning för kommuner att ta hänsyn till och konkretisera dessa i bostadsplaneringen. Länsstyrelsen vill betona vikten av ett "rättighetsorienterat arbetssätt" med bostadsförsörjningsfrågorna där frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden behöver få ett större fokus.

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmål för bostadspolitikerna är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Förutom detta nationella mål för boende och byggande finns många andra nationella och regionala mål inom olika områden som berör kommunens planering för bostadsförsörjningen. Det handlar exempelvis om nationella miljömålet god bebyggd miljö, jämställdhetsmål och integrationspolitiska mål som innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Bostadsförsörjningen behöver även förhålla sig till det regionala tillväxt- och utvecklingsarbetet.

För att ta hänsyn till alla dessa olika målsättningar behöver planering för bostadsförsörjningen behandla och tydliggöra olika perspektiv i analys och underlag. Exempel är barnperspektivet. Många barn är idag i en utsatt situation där barnperspektivet tenderar att åsidosättas utifrån flera aspekter såsom bristen på långsiktighet och en trygg inne- och utemiljö. Tillgänglighet ur flera aspekter är också något som bör lyftas, från den fysiska tillgängligheten i fastigheten och utemiljön till service, skola och tillgången på allmänna kommunikationer. Men även tillgänglighet utifrån ekonomiska förutsättningar då prisnivåer många gånger idag begränsar möjligheten för en stor del av befolkningen att kunna efterfråga bostäderna på marknaden. Detta kan även innefatta krav från hyresvärdar på inkomst/anställning som kan innebära utestängning från bostadsmarknaden. Ett jämställdhetsperspektiv är även viktigt att analysera. Könsuppdelad statistik kan synliggöra de olika förhållanden som kvinnor och män lever under.

## Översiktsplanering

Ett av kommunens verktyg till hjälp med bostadsförsörjningen är kommunens ansvar för planläggning enligt plan- och bygglagen. Kommunen har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplaneringen, vilken styr användningen av mark- och vattenområdena i kommunen. Översiktsplaneringen är viktig i kommunens strategiska arbete med boendefrågor för att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen anger kommunen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, och här kan till exempel lämpliga områden för bostadsbebyggelse pekas ut. I den fysiska planeringen kan kommunen dessutom skapa förutsättningar för en god livsmiljö, exempelvis ur ett trygghet- och jämställdhetsperspektiv.

Planläggning ska enligt plan- och bygglagens (PBL) andra kapitel främja det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Detta innebär att bostadsförsörjning ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i översiktsplanerna. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpning av detta intresse. Enligt 5 kap. 5§ PBL ska det även av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Flera av länets kommuner har under de senaste åren arbetat med att ta fram nya översiktsplaner eller ändringar av översiktsplaner i form av fördjupningar eller tillägg. Länsstyrelsen har noterat ett fortsatt intresse hos kommunerna att i översiktsplaneringen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Tabell 17: Översiktsplaner i länet och år för antagande

Kommun	Antagen år
Askersund	2016
Degerfors	2016
Hallsberg	2016
Hällefors	2018
Karlskoga	2011
Kumla	2011
Laxå	2015
Lekeberg	2014
Lindesberg	2019
Ljusnarsberg	2016
Nora	2018
Örebro	2018

## Samverkan mellan olika aktörer

Samverkan mellan olika aktörer är viktig för att skapa förutsättningar för bostäder. Hur den interna samverkan i kommunen ser ut sker på lite olika sätt i kommunerna. I samtliga av länets kommuner sker samverkan mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Social-, samhällsbyggnads-, tekniska- och fastighetsförvaltning och det kommunala bostadsbolaget är parter som bland annat anges vara delaktiga i den interna samverkan.

Nio kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjning. Samverkan uppges bland annat ske genom Region Örebro län samt genom fysisk planering i och med en gemensam organisation med andra kommuner så som gemensam byggnadsnämnd och bygglovshantering.

## Allmännyttan och förturssystem

Allmännyttan är ett viktigt instrument för kommunerna för att kunna leva upp till det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Allmännyttan är exempelvis betydelsefull för att tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad och viktig för många i samhället, bl.a. unga vuxna som vill flytta hemifrån, studenter, nyanlända svenskar, personer som redan hamnat i en situation av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre. Hyresrätten kan också bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas till exempel för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet samt för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort.

Ägardirektiven är det främsta verktyget kommunerna har för att styra de allmännyttiga bostadsbolagen så att bostadsförsörjningen i kommunen säkerställs. Detta får inte ske på ett sätt som tvingar det allmännyttiga bolaget att åsidosätta affärsmässigheten eller som missgynnar andra aktörer. *Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* började gälla den 1 januari 2011. Lagen har i många fall förändrat ägardirektiven, där en viktig del är förändrade avkastningskrav. Som ett affärsmässigt drivet bostadsbolag ska kraven kunna jämföras med de som gäller för ett liknande privat bostadsbolag på den lokala bostadsmarknaden eller en liknande bostadsmarknad. (Boverket, Boverkets webbplats, 2017)

Olika förtur eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan tillämpas för att gynna vissa utsatta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, exempelvis studenter eller nyanlända. Kommunen kan exempelvis ange skrivningar i sina ägardirektiv om att bolagen ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Samarbeta och kommunikation mellan kommun och det allmännyttiga bolaget är också många gånger informellt. Det kan handla om att tillhandahålla lägenheter till socialtjänst och flyktingmottagande.

Samtliga kommuner i länet svarat att det finns någon form av förtursystem för att få en bostad inom kommunen. På frågan vilka som fått förtur i kommunen under 2019 är det vanligast att personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) fått förtur. I sju kommuner har personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempel med hiss) fått förtur.

Tabell 18: Förtur i kommunen under 2019 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2020, 2020)

Vilka har fått förtur i er kommun under 2019?	Antal kommuner
Trångbodda familjer	2
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	9
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempel med hiss)	7
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	3
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	5
Självbosatta nyanlända personer (ej anvisade nyanlända)	2
Hemlösa	1
Kvinnor i behov av skyddat boende	6
Personer med andra förtursgrunder	3
<p>Andra förtursgrunder och kommentarer:</p> <p>Degerfors: Svaret på denna fråga avser vilka förturer bostadsbolaget beviljar.</p> <p>Karlskoga: Nyanlända som anvisats till kommunen har genom ett s k 3-partskontrakt med socialförvaltningen en form av förtur. Efter 6 månader erhålls eget kontrakt om inget oförutsett inträffar. Nyanlända anvisningsflyktingar utgörs nu bara av kvotflyktingar som är färre men har å andra sidan mer begränsade egna resurser.</p> <p>Kumla: Svar från kommunens bostadsbolag, Kumla Bostäder AB</p> <p>Lekeberg: Nyanlända</p> <p>Örebro: Ärenden där konflikter, våld och hotbild kan styrkas. Barnperspektiv vägs ofta in.</p>	

## Kommunala hyresgarantier

Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Ingen kommun i länet använder kommunala hyresgarantier enligt bostadsmarknadsenkäten. Två kommun har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden.

## Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsanalysen är ett exempel på information till kommunerna och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut i Örebro län. I detta kapitel görs en sammanställning av Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning under 2019.

### Länsstyrelsens roll och arbete

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. Förhoppningen är att den regionala analysen kan fungera som ett planeringsunderlag i kommunernas arbete med bostadsförsörjningen samt att den kan skapa ökad medvetenhet och diskussion om läget på bostadsmarknaden i länet. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen. I instruktion anges under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. I instruktionen står även att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. Länsstyrelsen ger rådgivning till och samverkar med länets kommuner, Region Örebro län och andra aktörer på bostadsmarknaden.

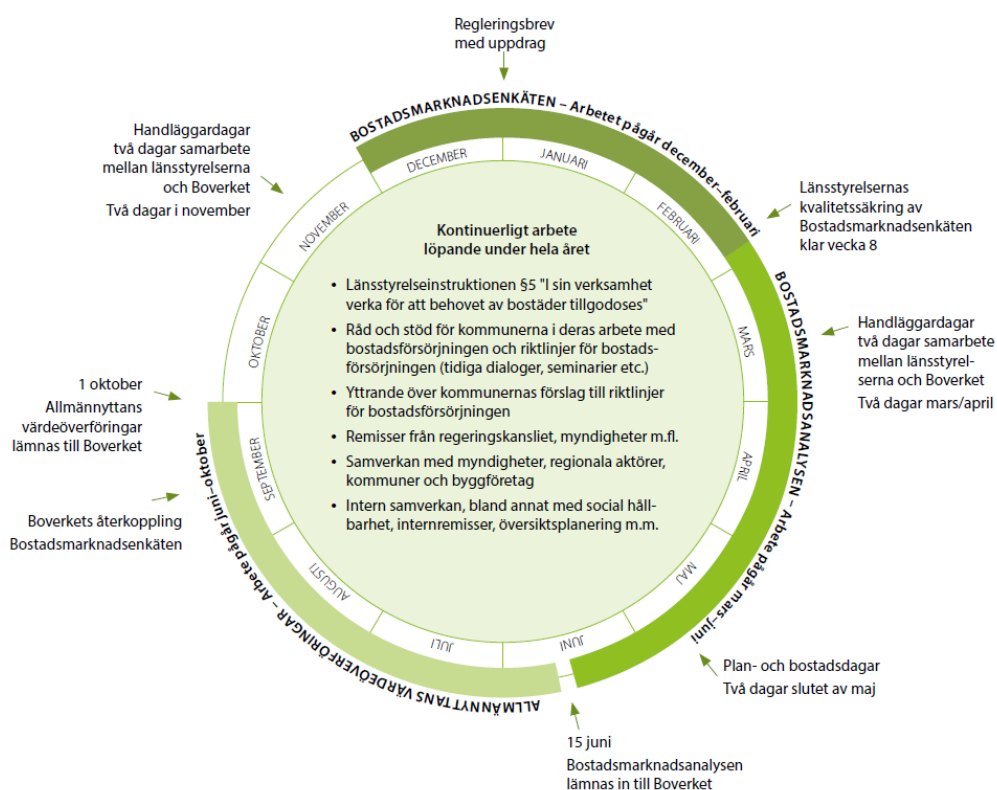
Årshjulet på nästa sida beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. Tyngdpunkten i Länsstyrelsens arbete ligger på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelserna in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen). I länsstyrelsernas regleringsbrev finns även vanligen något uppdrag som rör bostadsförsörjning. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök,

kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminarier och externa och interna samverkansprojekt.

Länsstyrelserna har sedan 2012 haft flera regleringsbrevsuppdrag som på olika sätt har berört hemlöshet, att förebygga och motverka vräkningar och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Uppdragen har framförallt inneburit en ökad samverkan med och mellan kommuner och bostadsbolag samt kunskapsspridning om hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete. I regleringsbrevet för 2020 har Länsstyrelsen fått ett uppdrag kring vräkningsförebyggande arbete. Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Under hösten/vintern 2020 ska varje Länsstyrelse genomföra en eller flera vräkningsförebyggande inspirationsdagar. Möjliga samverkansparter är bland annat Kronofogden, kommuner (socialtjänst), bostadsbolag (kommunala/privata), budget- och skuldrådgivare, socialstyrelsen m.fl. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget i nästa års bostadsmarknadsanalys.

*Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning, Länsstyrelserna*

### Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



## Bostäder för fler - breddade perspektiv

I dialogen kring bostadsförsörjning arbetar Länsstyrelsen medvetet för att lyfta bostadsförsörjning utifrån ett rättighetsbaserat arbetssätt med kopplingar till Agenda 2030 och andra nationella mål, inte minst vad gäller de sociala hållbarhetsperspektiven. I Länsstyrelsens dialog och samråd, exempelvis kring kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen, tydliggörs att kommunernas bostadsförsörjningsarbete behöver vidareutvecklas ytterligare och få en bredare ansats som inkluderar perspektiv och förutsättningar utifrån social hållbarhet och där planeringen av bostäder för särskilda grupper behöver stärkas. Här ses fortsatta behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom ungdomar, unga vuxna, studenter, nyanlända samt personer med funktionsnedsättning. I arbetet behöver också frågor om hemlöshet komma i fokus.

På Länsstyrelsens bostadsförsörjningsdag som arrangerades i december 2019 uppmärksammades rätten till en lämplig bostad samt behovet av att skapa bostäder för fler.

## Tidig dialog och rådgivning för en effektivare planprocess

Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt med att ge råd och stöd till kommunerna i deras fysiska planering och samordnar statliga intressen i planprocessen. Länsstyrelsen har under flera år arbetat med att förbättra dialogen med kommunerna i tidiga skeden av planeringen. Länsstyrelsen har aktivt arbetat för att få flera kommuner att ta initiativ till tidiga dialoger med Länsstyrelsen inför komplexa planarbeten för att diskutera utformning och sakfrågor. Detta ger Länsstyrelsen möjlighet att i mycket tidigt skede informera och ge rådgivning om planeringsförutsättningar som bedöms viktiga i kommande planeringsprocess. Att verka för behovet av bostäder inrymmer samtidigt målkonflikter. Detta blir tydligt när intresset av exploatering och byggande av bostäder kommer i konflikt med bevarandeintresse av värden inom exempelvis kultur, natur och jordbruksmark. Det höga trycket på byggande och krav på snabba processer tydliggör betydelsen av tidig dialog för att i ett tidigt skede belysa olika intressen och värden och därmed bidra till att undvika intressekonflikter i ett sent planeringsskede.

Länsstyrelsen arbetar även strategiskt med regelbundna rådgivande seminarium för länets kommuner inom olika teman i plan- och byggprocessen. Syftet med dessa forum är att stötta kommunerna med information och en djupare kunskap om aktuella planeringsfrågor. Seminarierna bidrar även till ett forum för kommunerna att diskutera och utbyta erfarenheter med varandra. Under 2019 har Länsstyrelsen bland annat uppmärksammat ett ökat behov av att behandla jordbruksmarkens värden i planeringen. En annan aktuell fråga är strandskydd och landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Länsstyrelsen har även under året arbetat med att lyfta den nya nationella politiken om en gestaltad livsmiljö där

länets kommuner bjudits in till strategiskt samtal tillsammans med riksarkitekt Helena Bjarnegård.

### Mottagande av nyanlända

Länsstyrelserna jobbar kontinuerligt för att främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända. Enheten för Social hållbarhet har täta kontakter med länets kommuner och följer upp arbetet med mottagande av de kommunanvisade nyanlända genom lägesbilder och genom att bjuda in till dialogmöten och träffar för erfarenhetsutbyte. Länsstyrelsen kan se att påverkan inom bosättningen har minskat i länet när det gäller anvisade nyanlända där de flesta kommuner idag kan erbjuda goda bostäder. Vad gäller egenbosatta är det däremot fortsatta utmaningar med segregation och trångboddhet inom delar av länet. Detta är frågor som Länsstyrelsen också uppmärksammar i dialogen kring kommunernas bostadsförsörjning.

### Statligt stöd för bostadsbyggande

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om statliga investeringsstöd som är inriktade mot bostadsbyggande och renovering av bostäder. De investeringsstöd som går att söka är stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande samt stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. Utöver dessa två stöd ansvarar Länsstyrelsen även för handläggningen av stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden som dock är under avveckling i nuläget. Länsstyrelsen upplever ett stort intresse för de statliga investeringsstöden bland länets fastighetsägare och byggherrar. På Boverkets webbplats finns mer utförlig information om de olika stöden och ansökningsprocessen.

### Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande stoppades vid årsskiftet 2018/2019 när riksdagen beslutade om budgeten för 2019. I vårpropositionen 2019 föreslog regeringen att stödet skulle återinföras och i augusti 2019 fick länsstyrelserna börja handlägga redan inkomna ärenden. Den första februari 2020 uppdaterades förordningen för stödet.

Stödet får lämnas för byggnation av hyresbostäder i områden med bostadsbrist och för att bygga bostäder för studerande. Om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt, kan stöd också lämnas. Stödet kan ges för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad av bostäder i en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt.

Sedan investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande infördes 2016 har stöd beviljats för byggnation av totalt 1 531 bostäder i Örebro län fram till 31 december 2019. Bostäderna är fördelade på 33 projekt i kommunerna Askersund, Degerfors, Hallsberg, Karlskoga, Laxå, Lekeberg,

Nora och Örebro. Under 2019 beviljades stöd för totalt 8 projekt i de tre kommunerna Askersund, Hallsberg och Örebro kommun. Totalt omfattades 525 bostäder.

## **Stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer**

Investeringsstödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer består av tre olika delar. Stödet får lämnas för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen, ny- eller ombyggnad av hyresrätter för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus.

Länsstyrelsen har beviljat stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer i sex projekt i Örebro län från 2016 och fram till 31 december 2019. Samtliga projekt gäller nybyggnad och omfattar totalt 292 bostäder fördelade i kommunerna Askersund, Laxå, Lekeberg, Lindesberg och Örebro. Fem av projekten gäller särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen (omfattar 262 bostäder) och ett av projekten gäller bostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden (omfattar 30 bostäder).

## **Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden**

Det går inte längre att ansöka om stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden då stödet är stoppat och ska avvecklas. Riksdagen beslutade, i samband med beslut om statens budget för 2019, att avveckla stödet och därför beviljas inga nya ansökningar efter 31 december 2018. De som har fått beslut om stöd påverkas inte och stöden betalas ut som planerat om åtgärderna utförs enligt villkoren i beslutet.

Inom stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden har Länsstyrelsen i Örebro län totalt beviljat stöd för drygt 31,5 miljoner kronor från 2016 och fram till att stödet stoppades. Renoveringen och energieffektiviseringen har genomförts i kommunerna Hallsberg, Ljusnarsberg och Örebro.

## Referenser

- Arbetsförmedlingen. (2018). *Arbetsmarknadsutsikterna Hösten 2018 Örebro län*. Arbetsförmedlingen.
- Arbetsförmedlingen. (2019). *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Örebro län*. Arbetsförmedlingen.
- Arbetsförmedlingen. (den 24 06 2020). *Tidigare statistik*. Hämtat från Tidigare statistik: <https://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-och-publikationer/Statistik/Tidigare-statistik.html>
- Boverket. (2017). *Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025*. Boverket.
- Boverket. (den 31 05 2017). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Kommunernas bostadsförsörjning, en handbok: <http://boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>
- Boverket. (den 02 06 2017). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier: <http://boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/kommunernas-verktyg/agardirektiv-bostadsformedling-och-hyresgarantier/>
- Boverket. (den 08 06 2017). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Hushållen idag: <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/hushallen-i-dag/>
- Boverket. (den 17 05 2018). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Hushållen idag: <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/hushallen-i-dag/>
- Boverket. (den 06 02 2019). *Kommunernas särskilda boendelösningar*. Hämtat från Kommunernas särskilda boendelösningar: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/olika-grupper/kommunernas-sarskilda-boendelosningar/>
- Boverket. (den 31 Januari 2020). *Bostadsmarknadsenkäten 2020*. *Bostadsmarknadsenkäten 2020*. Boverket.
- Kronofogden. (den 30 06 2029). *Kronofogdens webbplats*. Hämtat från Avhysningar/vräkning: <https://www.kronofogden.se/statistikavhysning.html>
- (2019). *Kvinnor och män i Örebro län 2019*. Länsstyrelsen i Örebro län.
- Länsstyrelserna. (2016). *Bostad åt alla* . Länsstyrelserna.

- Länsstyrelserna. (2016). *Bostads sökes Att stödja kommunerna och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden m.m.* Länsstyrelserna.
- Länsstyrelserna. (2017). *På tal om mänskliga rättigheter.* Länsstyrelserna.
- Länsstyrelserna. (2018). *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande.* Länsstyrelsen Skåne.
- Migrationsverket. (den 16 06 2020). Hämtat från Anvisningar till kommuner och bosättning: <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Anvisning-till-kommuner-och-bosattning.html>
- Regeringen. (den 14 06 2018). *Regeringens webbplats.* Hämtat från Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala\\_sfs-2011-1160](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala_sfs-2011-1160)
- RegionÖrebro län. (2019). *KÖPA ELLER BYGGA NYTT? 2.0 Tillgänglighet, bostadsbyggande och Tobins q i Örebro län.* Region Örebro län.
- Riksdagen. (den 14 06 2018). *Riksdagens webbplats.* Hämtat från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)
- SCB. (den 13 06 2018). *Vanligast för barn att bo i småhus.* Hämtat från Vanligast för barn att bo i småhus: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende/>
- SCB. (den 23 06 2020). *Befolkningens utbildning.* Hämtat från Utbildningsnivå efter län och kön 2017: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/utbildning-och-forskning/befolkningens-utbildning/befolkningens-utbildning/>
- SCB. (den 24 06 2020). *Hushållens ekonomi allmän statistik.* Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/amnesovergripande-statistik/hushallens-ekonomi-allman-statistik/>
- SCB. (den 11 06 2020). *Kommunala jämförelsetal.* Hämtat från [www.scb.se](http://www.scb.se)
- SCB. (den 27 04 2020). *statistiska centralbyråns webbplats.* Hämtat från Statistikdatabasen:

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104/)

SCB. (den 29 05 2020). *Statistiska centralbyråns webbplats*. Hämtat från Statistikdatabasen:  
<http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=89638e48-c26f-44d8-9561-48923318bb94>

Statistiskcentralbyrån. (2018). *Skilda världar? Det demografiskt delade Sverige*.

studentkårer, S. f. (2019). *SFS Bostadsrapport 2019 – Bostadssituationen för landets studenter*. Sveriges förenade studentkårer.

## Fotografier och figurer/tabeller

Bilder: Länsstyrelsen och Mostphotos

Samtliga figurer är sammanställda av författarna, utifrån statistik hämtad från respektive källa.





Länsstyrelsen  
Örebro län

Länsstyrelsen i Örebro län  
Stortorget 22, 701 86 Örebro  
010-224 80 00  
[orebro@lansstyrelsen.se](mailto:orebro@lansstyrelsen.se)  
[www.lansstyrelsen.se/orebro](http://www.lansstyrelsen.se/orebro)