



Länsstyrelsen i Örebro län

# Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2014



Länsstyrelsen  
Örebro län

Publ nr: 2014:21

## **Läget på bostadsmarknaden i Örebro län år 2014**

© Länsstyrelsen i Örebro län

Publikationsnummer: 2014:21

Utgivare: Länsstyrelsen Örebro län

[www.lansstyrelsen.se/orebro](http://www.lansstyrelsen.se/orebro)

Författare: Laine Västrik, Lena Lundkvist, Björn Wendin och Zandra Karlsson

Länsstyrelsen Örebro län

Layout: Länsstyrelsen Örebro län

Foton omslag: Mostphotos

Övriga foton: Mostphotos och Länsstyrelsen

Diarienummer: 405-4386-2014

## Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län samt att verka för att kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning av detta uppdrag.

Rapporten vänder sig samtidigt till dem som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden, som till exempel kommuner samt bygg- och bostadsföretag. 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.

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 kommunernas bedömningar av det aktuella bostadsmarknadsläget samt omfattning och inriktning på bostadsbyggandet de närmaste åren. Resultatet av enkäten ger en relativt god bild av läget hos kommunerna i Örebro län, trots att fyra kommuner i länet saknar av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är reviderad från och med 2014-01-01. Lagen fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen med hänsyn tagen till relevanta nationella och regionala mål, planer och program, i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Denna rapport kan beställas från Länsstyrelsen i Örebro län eller hämtas som pdf-fil på Länsstyrelsens hemsida [www.lansstyrelsen.se/orebro](http://www.lansstyrelsen.se/orebro)

Rapporten har tagits fram inom enheten Plan och Kultur i samverkan med andra enheter inom Länsstyrelsen.

Örebro i juli 2014



Eva Kåverud  
Enhetschef Plan och Kultur  
Länsstyrelsen i Örebro län

# INNEHÅLL

<b>1. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER</b>	<b>5</b>
<b>2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?</b>	<b>7</b>
2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	7
2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?	10
2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	13
2.4 Tobins q – förhållande marknadsvärde/produktionskostnad för småhus	17
2.5 Vad händer med allmännyttan?	19
2.6 Diskussion	19
<b>3. Vem bor i Örebro län, vem flyttar in och vem flyttar ut?</b>	<b>21</b>
3.1 Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?	21
3.2 Hur ser flyttmönstren ut?	25
3.3 Diskussion	26
<b>4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?</b>	<b>27</b>
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	27
4.2 Arbetsmarknadsutsikter	29
4.3 Diskussion	31
<b>5. Finns det bostäder för alla?</b>	<b>33</b>
5.1 Hemlöshet	33
5.2 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?	34
5.3 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	37
5.4 Diskussion	39
<b>6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?</b>	<b>40</b>
6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågor?	40
6.2 Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?	42
6.3 Diskussion	42
<b>7. Källförteckning</b>	<b>43</b>
7.1 Tryckta och elektroniska källor	43
7.2 Fotografier och tabeller	44
<b>8. Bilaga</b>	<b>45</b>
Ett urval av sammanfattande statistik från bostadsmarknadsenkäten år 2014	45

# 1. Sammanfattning och slutsatser

Bostadsbyggandet i Örebro län är totalt sett relativt konstant i januari år 2014 i jämförelse med år 2010 och framåt. Det finns dock fortfarande stora skillnader mellan kommunerna med avseende på förväntad nyproduktion av bostäder, hinder för ett ökat bostadsbyggande, antalet färdigställda lägenheter samt vilka hustyper och upplåtelseformer som byggs. Det hinder som flera av kommunerna i länet uppger för ett ökat bostadsbyggande är höga produktionskostnader i förhållande till bostädernas marknadsvärde. Andra hinder som flera kommuner anger är svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, samt en svag inkomstutveckling för hushållen.

I tio av länets tolv kommuner färdigställdes lägenheter under år 2013 och i samtliga av dessa kommuner färdigställdes äganderätter. Hyresrätter färdigställdes i fem av länets kommuner, medan bostadsrätter endast färdigställdes i Örebro kommun under år 2013. Liksom tidigare år är det Örebro samt Kumla kommun som år 2013 dominerar när det gäller nyproduktion av lägenheter i länet och i en majoritet av kommunerna består nyproduktionen i huvudsak av lägenheter i småhus. Totalt i länet, färdigställdes 423 stycken lägenheter under året.

Bostadsutbudet i Örebro län har totalt sett ökat något i jämförelse med år 2010. Tre av länets kommuner anger i januari år 2014 att de totalt sett har balans på lägenheter, medan sex av länets kommuner bedömer att de totalt sett har brist på lägenheter. Sju av länets kommuner bedömer att de har brist på lägenheter i centralorterna/innerstaden. Enligt kommunerna är det framförallt brist på bostäder i centrala lägen och för hushåll med höga krav på ett attraktivt läge.

Hälften av kommunerna har en brist på bostäder för ungdomar, beroende på en brist på små, billiga bostäder. En majoritet av kommunerna har ett underskott av bostäder för nyanlända personer och det råder fortfarande en brist på hyresrättslägenheter i många kommuner.

Folkmängden i länet har ökat med 2 282 invånare under det senaste året till 285 395 invånare år 2013. Befolkningstillväxten i länet förklaras av ett positivt flyttningsnetto på 2 126 personer och ett positivt födelsenetto på 156 personer. Samtidigt är andelen personer i 0-17 år i stort sett oförändrad medan andelen personer 18-64 har fortsatt att minska något de senaste åren. Andelen personer i 65 år och äldre har fortsatt att öka i länet.

Arbetslösheten i Örebro län låg under våren 2014 något över riksgenomsnittet. Under det senaste året har den dock minskat och var i april 2014 nästan 1 200 personer färre än april 2013. Länet har en förväntad sysselsättningsökning under 2014 med 0,8 procent. Det är något bättre än grannlandet Värmland. Det andra grannlandet Västmanland förväntas ha samma procentuella utveckling som Örebro.

Örebro läns alla tolv kommuner har en överenskommelse med Länsstyrelsen angående flyktingmottagande år 2014. Fem av länets kommuner anger i januari år 2014 att de har ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktinghushåll, samtidigt som sju av länets kommuner bedömer att de har ganska eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder för flyktinghushåll. Förekommande problem med att få fram bostäder för flyktinghushåll är främst bristen på hyreslägenheter samt brist på stora respektive små lägenheter och lägenheter med en rimlig hyresnivå.

Av länets tolv kommuner anger åtta att de har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilket är en ökning med en kommun jämfört med år 2012. Därtill har två kommuner ambitionen att ta fram riktlinjer. En kommun planerar för att riktlinjerna antas under år 2014 och en att de antas under nästa mandatperiod.

De största utmaningarna för bostadsmarknaden i Örebro län är att:

- andelen personer i 65 år och äldre har fortsatt att öka
- befolkningstillväxten utgörs huvudsakligen av ett positivt flyttningsnetto från utlandet, och
- bristen på hyresrättslägenheter kvarstår

Samtliga utmaningar för bostadsmarknaden ställer krav på kommunernas bostadsförsörjning, kapacitet och beredskap. Sammantaget ställer detta krav på en god framförhållning i kommunerna för att kunna möta de behov och den efterfrågan som finns och som kommer att finnas på bostadsmarknaden framöver.



*Foto: Mostphotos*

## 2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

### 2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna gjort en bedömning av läget på bostadsmarknaden enligt kriterierna balans, brist eller överskott på lägenheter. Begreppet lägenhet innefattar bostäder såväl i småhus som i flerbostadshus. För att få en förståelse av vad som har hänt på bostadsmarknaden de senaste åren redovisas och jämförs nedan resultatet från bostadsmarknadsenkäterna i januari år 2010-2014.

Bostadsbeståndet i Örebro län har totalt sett ökat år 2013 i jämförelse med år 2010. Antalet lägenheter i länet minskade dock något mellan åren 2012 och 2013. Läget på bostadsmarknaden skiljer sig fortfarande åt mellan kommunerna samt inom kommunerna, mellan centralorter/innerstaden och övriga kommundelar.

Elva av länets tolv kommuner bedömer att det behövs ett tillskott på lägenheter under de kommande fem åren, antingen för att komma i balans eller för att behålla en balans mellan utbud och efterfrågan. Endast Hällefors kommun anger att det inte finns något behov av ytterligare lägenheter.

Sex av länets kommuner bedömer att de totalt sett har brist på lägenheter år 2013. Lekeberg, Hallsberg, Kumla, Nora och Lindesbergs kommun har angett detta i januari varje år 2010-2014. Örebro har under perioden 2010-2013 angett att bostadsmarknaden varit i balans men i januari år 2014 bedömer man att det är brist på lägenheter. Det finns dessutom skillnader inom kommunerna, mellan centralorter/innerstaden och övriga kommundelar.

#### Totalt i kommunerna

	2009	2010	2011	2012	2013
Lekeberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laxå	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Hallsberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Degerfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Hällefors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Ljusnarsberg	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Örebro	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Kumla	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Askersund	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Karlskoga	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Nora	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Lindesberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Tabell 1. Bostadsmarknadsläget totalt sett i kommunerna <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

### Centralorterna/innerstaden

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
<b>Laxå</b>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
<b>Hallsberg</b>	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
<b>Degerfors</b>	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
<b>Hällefors</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Ljusnarsberg</b>	Brist	Balans	Balans	Överskott	Balans
<b>Örebro</b>	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist
<b>Kumla</b>	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
<b>Askersund</b>	Balans	Brist	Brist	Balans	Balans
<b>Karlskoga</b>	Överskott	Överskott	Överskott	Brist	Brist
<b>Nora</b>	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
<b>Lindesberg</b>	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Tabell 2. Bostadsmarknadsläget i centralorterna/innerstaden<sup>1</sup>

### Övriga kommundelar

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Laxå</b>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
<b>Hallsberg</b>	Balans	Balans	Brist	Brist	Balans
<b>Degerfors</b>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
<b>Hällefors</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Ljusnarsberg</b>	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
<b>Örebro</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Kumla</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Askersund</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Karlskoga</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Nora</b>	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
<b>Lindesberg</b>	Överskott	Överskott	Balans	Brist	Balans

Tabell 3. Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar<sup>1</sup>

Sju av länets kommuner bedömer i januari år 2014 att de har brist på lägenheter i centralorterna/innerstaden, varav fem av dessa kommuner har angett det under samtliga år 2010-2014. Ingen kommun bedömer att den har brist på lägenheter i övriga kommundelar, vilket Hallsberg angav i januari år 2012 och 2013 och Lindesberg i januari år 2013. I Hallsbergs centrala, attraktiva lägen, finns det stor efterfrågan och brist på bostäder. Majoriteten av kommunerna bedömer i januari år 2014 att de har balans på lägenheter i övriga kommundelar, vilket majoriteten av länets kommuner har angett de senaste fem åren.

Tre av länets kommuner bedömer, i januari 2014, att de totalt sett har överskott på lägenheter. Laxå, Degerfors och Ljusnarsbergs kommun har angett detta under samtliga år 2010-2014. Under 2013 har Laxå kommun för första gången på ca 30 år ökat befolkningen. Läget är därför något bättre än tidigare, men fortfarande finns ett överskott på bostäder. Degerfors kommun anger att de har överskott i både centralorterna/innerstaden liksom i övriga kommundelar. Detta till skillnad från Ljusnarsbergs kommun som anger att de endast har överskott på lägenheter i övriga kommundelar. Karlskoga kommun har under åren 2009 – 2011 haft ett överskott på lägenheter i centralorterna/innerstaden men anger att man sedan 2012 har brist i dessa områden. I eller i nära anslutning till centrum är efterfrågan större än

tillgången, särskilt vad gäller lägenheter med hög tillgänglighet. Utanför tätorten efterfrågas strandnära lägen. Utbudet av nya tomter i Karlskoga kommun har ökat under 2013 genom planläggning.

En fjärdedel av länets kommuner bedömer dock att de totalt sett har balans på lägenheter och majoriteten av kommunerna bedömer även att de har balans på lägenheter i övriga kommundelar.

Precis som tidigare år yttrar sig bostadsbristen på olika sätt inom länet. Det är framförallt brist på bostäder för hushåll med höga krav på ett attraktivt läge, bostäder för äldre samt bostäder för nyanlända personer och för ungdomar. Alla utom en kommun anger att det fortfarande är en brist på hyresrättslägenheter och en majoritet av kommunerna ser även en brist på äganderättslägenheter.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Hyresrätt</b>	4	6	7	7	11
<b>Bostadsrätt</b>	1	2	2	1	5
<b>Äganderätt</b>	4	4	3	1	7

Tabell 4. Antal kommuner med brist på viss typ av lägenhet<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

Totalt sett har antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd minskat kraftigt under perioden 2009-2013. Enligt bostadsmarknadsenkäten fanns det i länet 240 lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet i januari år 2014, jämfört med 455 i januari år 2012. Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd totalt sett minskat med 455 lägenheter under de senaste fem åren.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	4	12	12	2	0
<b>Laxå</b>	42	50	44	62	35
<b>Hallsberg</b>	130	93	72	55	40
<b>Degerfors</b>	146	35	48	30	48
<b>Hällefors</b>	23	15	30	15	9
<b>Ljusnarsberg</b>	22	27	47	30	-
<b>Örebro</b>	23	62	11	33	13
<b>Kumla</b>	24	15	18	8	6
<b>Askersund</b>	54	10	11	10	18
<b>Karlskoga</b>	170	172	127	71	55
<b>Nora</b>	28	15	15	17	3
<b>Lindesberg</b>	29	17	20	12	13
<b>Örebro län</b>	695	523	455	345	240

Tabell 5. Antal lediga lägenheter i allmännyttan <sup>3</sup>

De största förändringarna under de senaste fem åren har skett i Karlskoga, Degerfors och Hallsbergs kommun, i vilka antalet lediga lägenheter har minskat kraftigt och mer än halverats. I Ljusnarsbergs kommun har allmännyttans 301 stycken bostäder från och med den 1 januari 2014 överförts till kommunen. I juli år 2014 var cirka 35-40 av dessa lägenheter lediga.

Örebro och Askersund har tagit beslut om att sälja delar av allmännyttans bestånd, sammanlagt 33 lägenheter. Laxå och Degerfors kommun anger att allmännyttans outhyrda lägenheter utgör ett problem beroende på att folkmängden har minskat och efterfrågan är för liten, men man har dock inte för avsikt att riva lägenheter.

## 2.2 Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

Statistiska centralbyrån (SCB) sammanställer årligen statistik för bostadsbeståndet med uppgifter om antalet lägenheter fördelat på flerbostadshus och småhus samt upplåtelseform. För att få en förståelse av vad som har hänt med bostadsutbudet de senaste åren redovisas och jämförs nedan statistik från SCB, för åren 2010-2013.

Bostadsutbudet i Örebro län har totalt sett ökat med 1 003 bostäder år 2013 i jämförelse med år 2010. Det skiljer sig fortfarande åt mellan kommunerna med avseende på vilka hustyper som bostadsbeståndet utgörs av.

Fördelningen mellan olika hustyper, flerbostadshus och småhus, visar att det totalt i länet fanns 138 777 lägenheter, fördelat på 66 225 lägenheter i flerbostadshus och 65 221 lägenheter i småhus och 7 331 specialbostäder år 2013. Sammanlagt fanns det därmed något fler lägenheter i flerbostadshus än småhus år 2013, samtidigt har dock antalet lägenheter i småhus har ökat med 235 stycken. I statistiken från och med år 2013 särredovisas

<sup>3</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

specialbostäder. Specialbostäder omfattar bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

	2010			2011		
	Flerbostadshus	Småhus	Totalt	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
<b>Lekeberg</b>	561	2 636	<b>3 197</b>	553	2 643	<b>3 196</b>
<b>Laxå</b>	882	1 927	<b>2 809</b>	887	1 939	<b>2 826</b>
<b>Hallsberg</b>	2 529	4 698	<b>7 227</b>	2 550	4 706	<b>7 256</b>
<b>Degerfors</b>	1 643	3 149	<b>4 792</b>	1 668	3 167	<b>4 835</b>
<b>Hällefors</b>	1 507	2 311	<b>3 818</b>	1 475	2 302	<b>3 777</b>
<b>Ljusnarsberg</b>	960	1 786	<b>2 746</b>	960	1 740	<b>2 700</b>
<b>Örebro</b>	45 044	22 110	<b>67 154</b>	45 538	22 390	<b>67 928</b>
<b>Kumla</b>	4 091	5 198	<b>9 289</b>	4 076	5 238	<b>9 314</b>
<b>Askersund</b>	1 820	3 742	<b>5 562</b>	1 831	3 753	<b>5 584</b>
<b>Karlskoga</b>	7 943	7 123	<b>15 066</b>	7 950	7 119	<b>15 069</b>
<b>Nora</b>	1 623	3 286	<b>4 909</b>	1 632	3 300	<b>4 932</b>
<b>Lindesberg</b>	4 185	7 020	<b>11 205</b>	4 201	7 008	<b>11 209</b>
<b>Örebro län</b>	72 788	64 986	<b>137 774</b>	73 321	65 305	<b>138 626</b>

Tabell 6a. Antal lägenheter efter hustyp år 2010-2011<sup>4</sup>

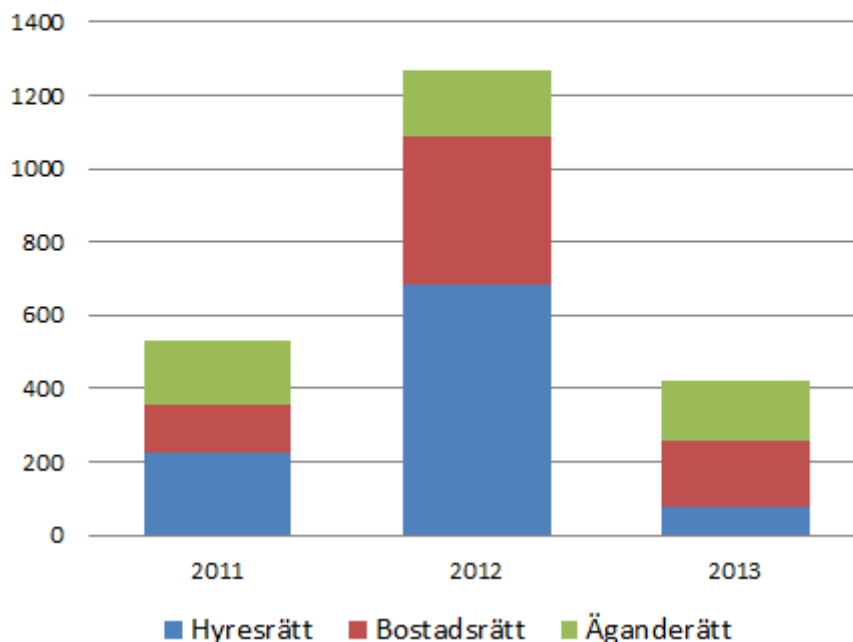
	2012			2013			
	Flerbostads- hus	Småhus	Totalt	Flerbostads- hus	Småhus	Special- bostäder	Totalt*
<b>Lekeberg</b>	553	2 655	<b>3 208</b>	505	2 565	82	<b>3 152</b>
<b>Laxå</b>	883	1 943	<b>2 826</b>	765	1 964	103	<b>2 832</b>
<b>Hallsberg</b>	2 569	4 714	<b>7 283</b>	2 382	4 656	136	<b>7 174</b>
<b>Degerfors</b>	1 648	3 166	<b>4 814</b>	1 552	3 117	213	<b>4 882</b>
<b>Hällefors</b>	1 592	2 300	<b>3 892</b>	1 433	2 287	209	<b>3 929</b>
<b>Ljusnarsberg</b>	960	1 720	<b>2 680</b>	783	1 735	129	<b>2 647</b>
<b>Örebro</b>	45 858	22 553	<b>68 411</b>	40 706	22 595	4 702	<b>68 003</b>
<b>Kumla</b>	4 139	5 260	<b>9 399</b>	3 954	5 262	244	<b>9 460</b>
<b>Askersund</b>	1 818	3 787	<b>5 605</b>	1 558	3 693	251	<b>5 502</b>
<b>Karlskoga</b>	7 921	7 132	<b>15 053</b>	7 310	7 147	700	<b>15 157</b>
<b>Nora</b>	1 626	3 291	<b>4 917</b>	1 519	3 190	122	<b>4 831</b>
<b>Lindesberg</b>	4 187	7 031	<b>11 218</b>	3 758	7 010	440	<b>11 208</b>
<b>Örebro län</b>	73 754	65 552	<b>139 306</b>	66 225	65 221	7 331	<b>138 777</b>

Tabell 6b. Antal lägenheter efter hustyp år 2012-2013<sup>4</sup>

Bostadsutbudet i tio av länets kommuner bestod år 2013 fortfarande övervägande av lägenheter i småhus, samtidigt som bostadsutbudet i framförallt Örebro kommun, bestod övervägande av lägenheter i flerbostadshus. I Karlskoga fanns det 163 fler lägenheter i flerbostadshus än i småhus.

<sup>4</sup> Källa: SCB statistikdatabas

## Örebro län färdigställda lägenheter efter upplåtelseform



	2011				2012				2013			
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Tot	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Tot	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Tot
Lekeberg	0	0	10	10	0	0	14	14	0	0	12	12
Laxå	0	0	5	5	0	0	0	0	6	0	1	7
Hallsberg	0	0	3	3	20	0	4	24	0	0	6	6
Degerfors	6	0	5	11	0	0	3	3	0	0	3	3
Hällefors	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Örebro	188	132	104	424	596	408	121	1 125	27	181	83	291
Kumla	0	0	34	34	60	0	18	78	32	0	25	57
Askersund	6	0	3	9	6	0	5	11	6	0	20	26
Karlskoga	0	0	1	1	0	0	6	6	6	0	5	11
Nora	4	0	4	8	0	0	4	4	0	0	8	8
Lindesberg	22	0	4	26	0	0	4	4	0	0	2	2
<b>Örebro län</b>	<b>226</b>	<b>132</b>	<b>174</b>	<b>532</b>	<b>682</b>	<b>408</b>	<b>179</b>	<b>1 269</b>	<b>77</b>	<b>181</b>	<b>165</b>	<b>423</b>

Tabell 7. Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform år 2011-2013<sup>5</sup>

Fördelningen mellan olika upplåtelseformer, hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter, visar att det totalt i länet färdigställdes 423 lägenheter år 2013. Majoriteten av de färdigställda lägenheterna uppfördes i flerbostadshus, 201 lägenheter i hela länet varav 157 stycken i Örebro kommun. 77 hyresrättslägenheter färdigställdes vilket är betydligt färre än föregående

<sup>5</sup> Källa: SCB statistikdatabas

år. 181 bostadsrättslägenheter och 165 äganderättslägenheter, samtliga i småhus, färdigställdes under året, vilket även det är färre än under år 2012.

I sju av länets kommuner färdigställdes mellan två och tolv lägenheter och i tre kommuner mellan 26 och 291 lägenheter under år 2013. I samtliga dessa tio kommuner färdigställdes äganderätter. Hyresrätter färdigställdes i fem av länets kommuner, medan bostadsrätter endast färdigställdes i Örebro kommun. Askersunds kommun tredubblade antalet färdigställda lägenheter år 2013 jämfört med år 2010. I Örebro kommun färdigställdes 1 125 lägenheter under 2012, vilket var en ökning med drygt 250 procent jämfört med år 2011. År 2013 sjönk antalet till 291 stycken.

### 2.3 Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förväntad påbörjad nyproduktion av bostäder i respektive kommun, hinder för ett ökat bostadsbyggande och indikationer på vad som planeras att byggas under de kommande två åren. För att få en förståelse av vad som har hänt på bostadsmarknaden de senaste åren redovisas och jämförs nedan resultatet från bostadsmarknadsenkäten och SCB år 2010-2014.

Bostadsbyggandet i Örebro län är totalt sett relativt konstant i januari år 2014 i jämförelse med år 2010 och framåt. Det finns dock fortfarande stora skillnader mellan kommunerna med avseende på förväntad nyproduktion av bostäder, hinder för ett ökat bostadsbyggande, antalet färdigställda lägenheter samt vilka hustyper och upplåtelseformer som byggs.

Under åren 2010-2013 har 157 lägenheter rivits i länet. Karlskoga kommun har rivit det största antalet, följt av Hällefors, Degerfors, Örebro och Askersunds kommuner. Övriga kommuner i länet har inte rivit några lägenheter under perioden.

Enligt bostadsmarknadsenkäten är den förväntade nyproduktionen av bostäder i länet 950 lägenheter år 2014 och den bedöms öka till 1 181 lägenheter år 2015.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Lekeberg</b>	20	20	16	10	26	26
<b>Laxå</b>	15	6	0	0	4	5
<b>Hallsberg</b>	20	20	40	40	34	55
<b>Degerfors</b>	8	4	0	11	2	3
<b>Hällefors</b>	-	0	0	0	0	0
<b>Ljusnarsberg</b>	0	0	0	0	1	1
<b>Örebro</b>	500	600	500	600	620	685
<b>Kumla</b>	75	70	80	90	110	220
<b>Askersund</b>	20	15	25	20	28	100
<b>Karlskoga</b>	20	20	20	20	30	5
<b>Nora</b>	30	35	10	20	44	5
<b>Lindesberg</b>	15	15	30	10	51	76
<b>Örebro län</b>	723	805	721	821	950	1 181

Tabell 8. Förväntad nyproduktion av antalet lägenheter år 2010-2015<sup>6</sup>

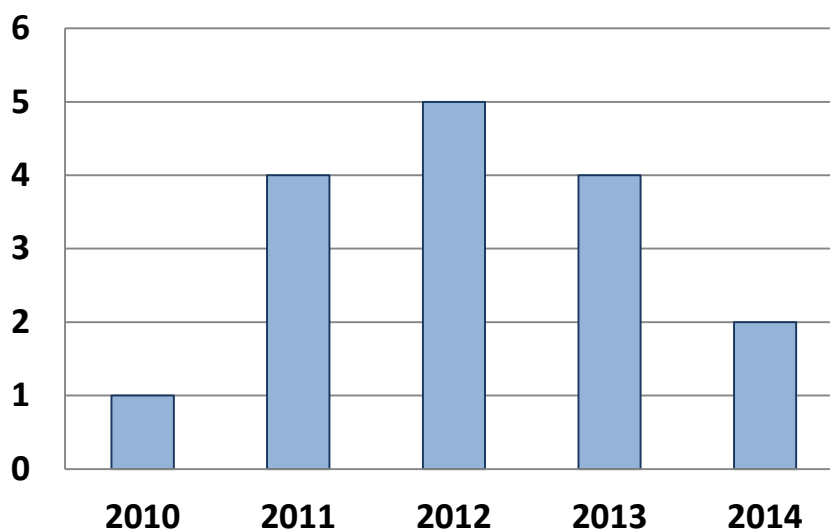
<sup>6</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

Det förväntas att det byggs flest nya bostäder i Örebro och Kumla kommun samt en del nya bostäder i resterande kommuner med undantag för Hällefors, där ingen nyproduktion bedöms ske under år 2014 och år 2015. I Ljusnarsbergs kommun förväntar man sig att endast en lägenhet byggs per år under åren 2014 och 2015.

Majoriteten av länets kommuner bedömer att den förväntade nyproduktionen kommer att vara högre år 2014 jämfört med de senaste åren. Nora och Karlskoga kommun bedömer dock att nyproduktionen av bostäder kommer att minska år 2015.

Två av länets tolv kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det vore önskvärt med en högre utbyggnadstakt än den förväntade utbyggnadstakten, vilket är färre kommuner i jämförelse med år 2011-2013.

### Antal kommuner som önskar en högre utbyggnadstakt än den förväntade år 2010-2014

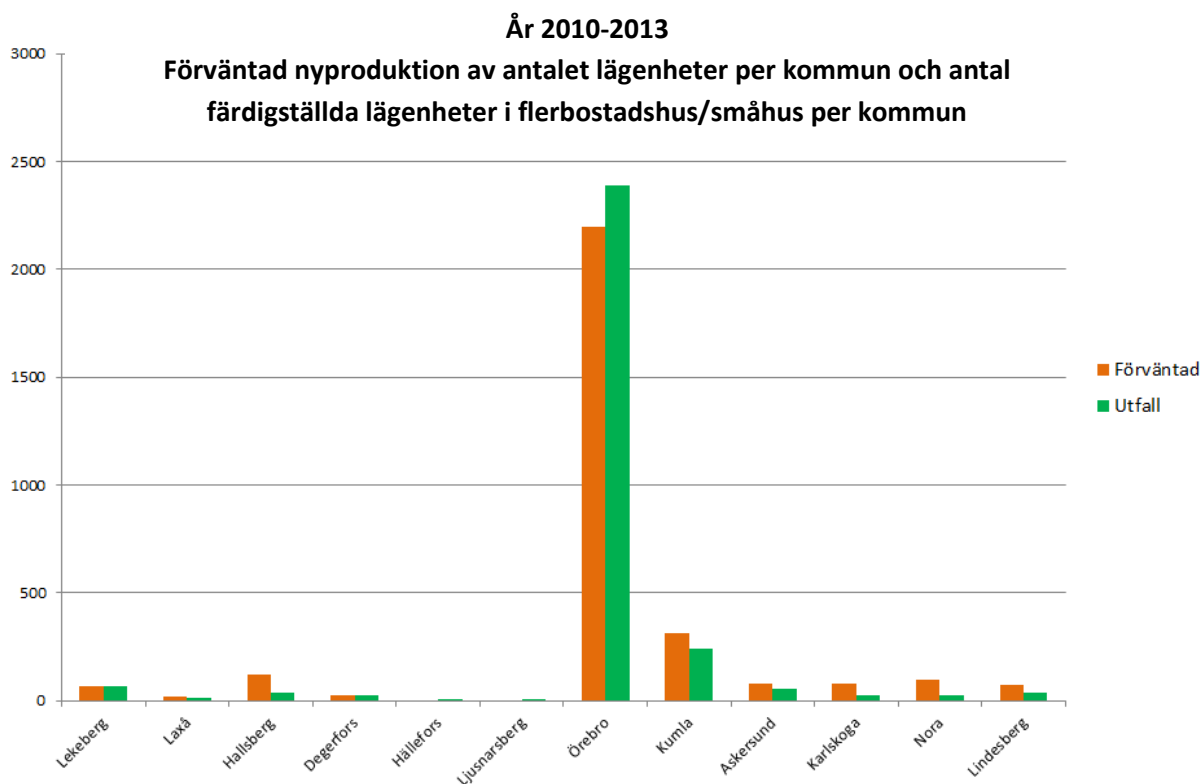


Källa: Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

Förhållandena för vilka hinder det finns för ett ökat bostadsbyggande i länet har inte avsevärt förändrats under de senaste fem åren. Det hinder som flera av kommunerna i länet uppger för ett ökat bostadsbyggande år 2014 är höga produktionskostnader i förhållande till bostädernas marknadsvärde. Andra hinder som flera kommuner anger är svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, samt en svag inkomstutveckling för hushållen.

Av de kommuner som bedömer att den förväntade nyproduktionen av bostäder kommer att vara lägre eller oförändrad år 2014 uppger två kommuner att höga produktionskostnader och finansieringsproblem utgör hinder för ett ökat bostadsbyggande. Tre av länets kommuner svarar "Nej" på frågan om det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen just nu.

Om man jämför den förväntade nyproduktionen av lägenheter under åren 2010 till 2013 i respektive kommun samt i länet som helhet, med antalet färdigställda lägenheter, påvisar statistiken att kommunerna generellt sett överskattar hur stor nyproduktionen av lägenheter förväntas bli. Örebro kommun har dock färdigställt 190 stycken fler lägenheter än förväntat under samma period. Totalt för Örebro län förväntades en nyproduktion av 3 070 lägenheter medan 2 909 färdigställdes under åren 2010-2013.



Totalt färdigställdes i länet 423 lägenheter år 2013, varav 201 lägenheter i flerbostadshus och 222 lägenheter i småhus, vilket är en minskning i jämförelse med år 2009-2012. Antalet färdigställda lägenheter i länet har minskat sedan år 2009. År 2009 färdigställdes 622 lägenheter, år 2010 färdigställdes 550 lägenheter, år 2011 färdigställdes 532 lägenheter och år 2012 färdigställdes 1 261 lägenheter i länet.

Liksom tidigare år är det Örebro och Kumla kommun som dominerar när det gäller nyproduktion av lägenheter i länet. Dock färdigställdes färre lägenheter i såväl flerbostadshus som i småhus i bägge kommunerna år 2013 jämfört med år 2012. Flest lägenheter i flerbostadshus färdigställdes år 2013 i Örebro kommun. Kommunen har under de senaste åren har stått för den största delen av länets färdigställda lägenheter. Noterbart är dock att det i Askersunds kommun år 2013 färdigställdes 26 lägenheter i småhus.

I majoriteten av kommunerna i länet består fortfarande nyproduktionen i stort sett uteslutande av lägenheter i småhus. I sex kommuner färdigställdes år 2013 endast lägenheter i småhus.

Örebro kommun svarade år 2013 för närmare 70 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet som helhet, samtidigt som det inte färdigställdes några lägenheter i Ljusnarsbergs och Hällefors kommun.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	0 / 2	26 / 7	0 / 10	0 / 14	0 / 12
<b>Laxå</b>	0 / 0	0 / 0	0 / 5	0 / 0	6 / 1
<b>Hallsberg</b>	0 / 7	0 / 3	0 / 3	20 / 4	0 / 6
<b>Degerfors</b>	0 / 0	0 / 6	6 / 5	0 / 3	0 / 3
<b>Hällefors</b>	0 / 1	0 / 1	0 / 1	0 / 0	0 / 0
<b>Ljusnarsberg</b>	0 / 0	0 / 1	0 / 0	0 / 0	0 / 0
<b>Örebro</b>	364 / 122	103 / 57*	320 / 104	966 / 159	157 / 134
<b>Kumla</b>	18 / 54	42 / 29	0 / 34	47 / 31	32 / 25
<b>Askersund</b>	0 / 7	0 / 6	6 / 3	0 / 11	0 / 26
<b>Karlskoga</b>	0 / 9	0 / 5	0 / 1	0 / 6	6 / 5
<b>Nora</b>	26 / 6	0 / 5	4 / 4	0 / 4	0 / 8
<b>Lindesberg</b>	0 / 6	0 / 4	22 / 4	0 / 4	0 / 2
<b>Örebro län</b>	408 / 214	171 / 124*	358 / 174	1 033 / 236	201 / 222

Tabell 9. Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2009-2013<sup>7</sup>

\* Observera att det är fel i statistiken för antalet lägenheter som färdigställdes i Örebro kommun år 2010, det ska vara totalt 550 lägenheter.

Antalet framtida projekt som förväntas påbörjas under år 2014-2015 varierar mellan kommunerna, mellan huruvida de allmännyttiga bostadsbolagen förväntas att genomföra dem samt mellan olika hustyper och upplåtelseformer.

Totalt sett förväntas 950 lägenheter byggas i länet under år 2014 och under år 2015 bedöms antalet öka till 1 181 lägenheter. Av dessa bedömer kommunerna att de allmännyttiga bostadsbolagen kommer att bygga 263 lägenheter år 2014 respektive 358 lägenheter år 2015, varav majoriteten av dessa kommer att byggas i Örebro och Kumla kommun.



Nybyggnation av bostäder i Rosta, Örebro kommun. Foto: Länsstyrelsen

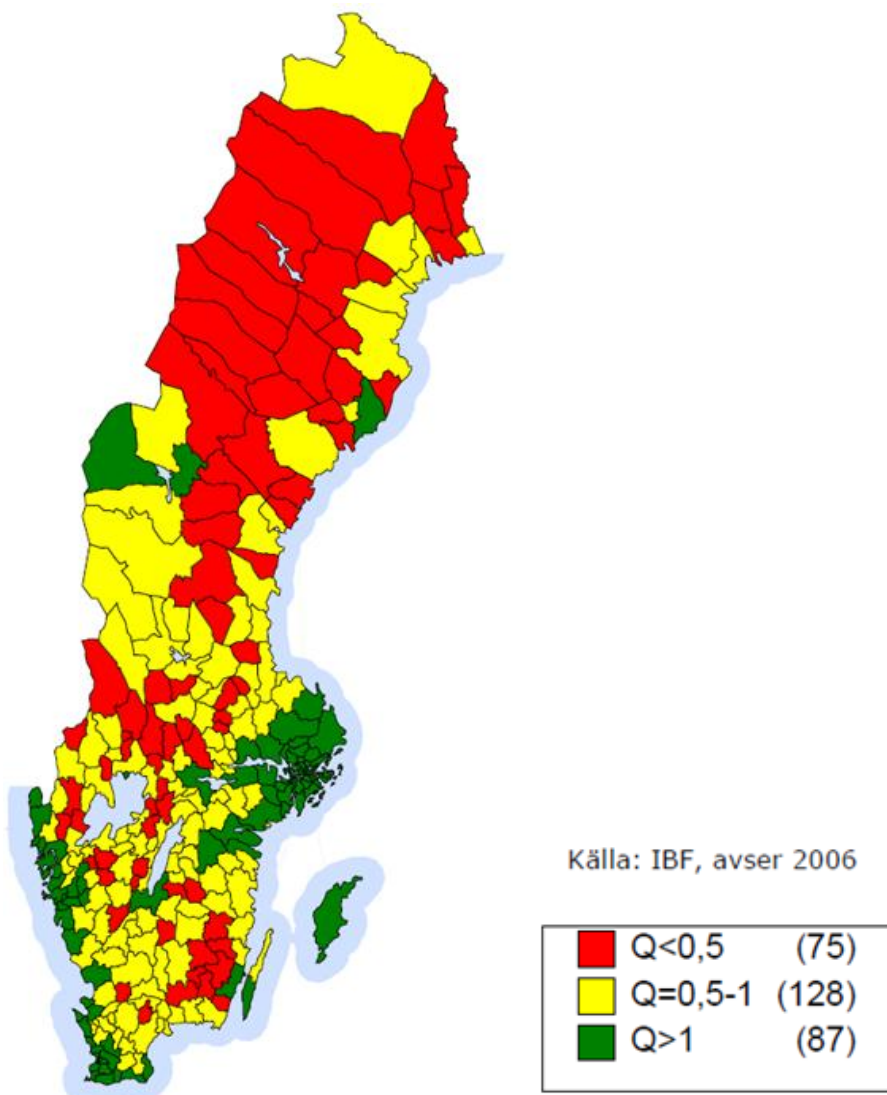
<sup>7</sup> Källa: SCB statistikdatabas

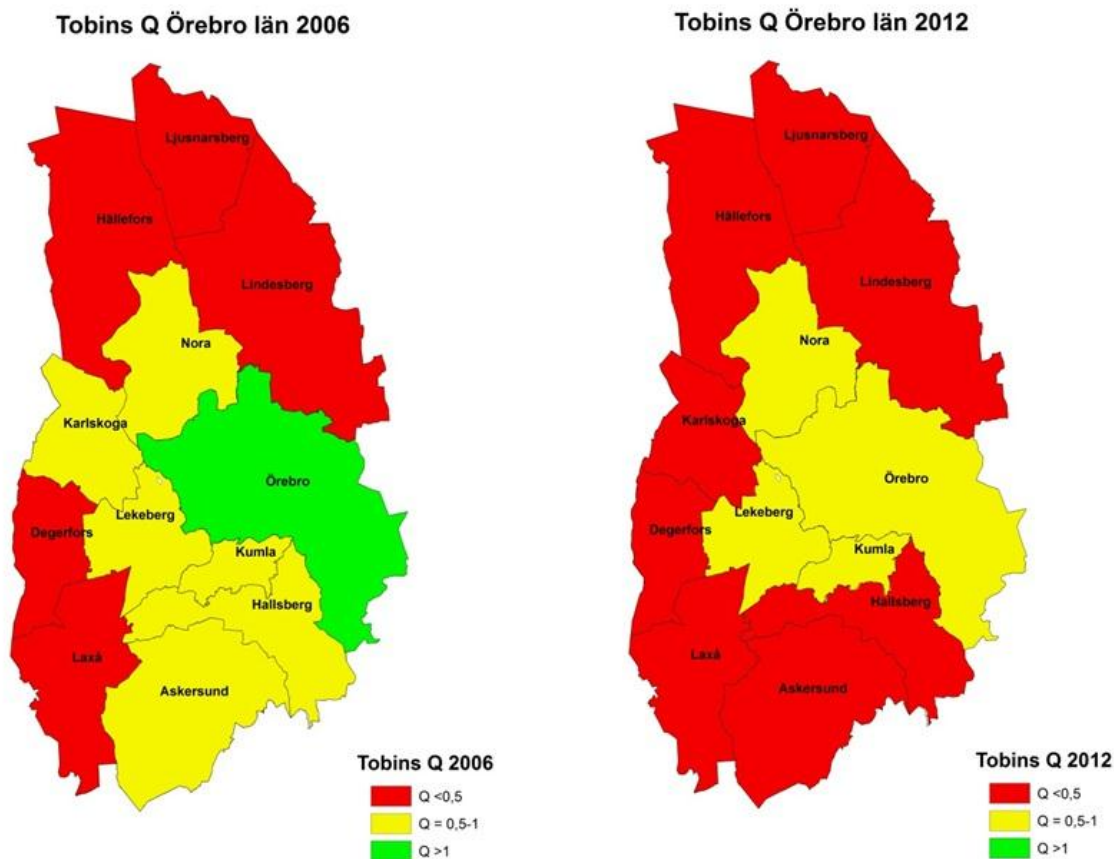
Kommunerna anger att det under år 2014-2015 i första hand kommer att byggas lägenheter i flerbostadshus, främst i form av hyresrättslägenheter men även i form av egnahem och bostadsrättslägenheter. Ingen av länets tolv kommuner har däremot angett att det kommer att byggas några kooperativa hyresrättslägenheter. Cirka 20 procent av de bostäder som förväntas påbörjas under år 2014-2015 är lägenheter i småhus.

Vad gäller specialbostäder finns det indikationer på att det kommer att byggas särskilt boende för äldre i tre kommuner år 2014-2015. Örebro och Hällefors kommun planerar, enligt bostadsmarknadsenkäten, att bygga ytterligare studentbostäder under perioden 2014-2015. I Örebro kommun planeras cirka 224 studentbostäder tillkomma genom ny- eller ombyggnad och i Hällefors kommun planeras för ett tillskott på cirka 15 stycken studentbostäder genom ombyggnad.

#### 2.4 Tobins q – förhållande marknadsvärde/produktionskostnad för småhus

Tobins q visar på förhållandet mellan priset på ett begagnat hus och produktionskostnaden för ett småhus. Ju högre värde på Tobins q, ju mer lönsamt bör det vara att bygga. Om kommunen har ett värde under 0,8 innebär det sämre förutsättningar för att bygga nytt. Vid ett värde över 1 borde det vara lönsamt att bygga.





År 2006 hade två kommuner i Örebro län ett värde över 0,8. Sex år senare, år 2012, har alla kommuners Tobin q- värde minskat och endast Örebro kommun har ett värde över 0,8, dock under 1,0.

	2006	2012
<b>Lekeberg</b>	0,70	0,54
<b>Laxå</b>	0,47	0,29
<b>Hallsberg</b>	0,53	0,46
<b>Degerfors</b>	0,40	0,27
<b>Hällefors</b>	0,35	0,27
<b>Ljusnarsberg</b>	0,32	0,24
<b>Örebro</b>	1,16	0,99
<b>Kumla</b>	0,82	0,67
<b>Askersund</b>	0,61	0,44
<b>Karlskoga</b>	0,58	0,48
<b>Nora</b>	0,61	0,51
<b>Lindesberg</b>	0,49	0,45

Tabell 10. Tobins q år 2006 och år 2012 för kommuner i Örebro län <sup>8</sup>

<sup>8</sup> Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet, SCB

## **2.5 Vad händer med allmännyttan?**

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet. En kommun i Örebro län saknar ett allmännyttigt bostadsföretag. Allmännyttans bostäder i Ljusnarsbergs kommun har från och med 1 januari 2014 överförs till kommunen.

I sju kommuner varken ökade eller minskade det totala allmännyttiga beståndet under år 2013. I tre kommuner ökade det totala allmännyttiga beståndet under år 2013 och i en kommun minskade antalet. Två kommuner anger att allmännyttans outhyrda lägenheter är ett problem orsakat av minskande folkmängd och efterfrågan.

Det finns skillnader mellan kommunerna med avseende på huruvida allmännyttan planerar att sälja, har sålt eller köpt ytterligare lägenheter till sitt bostadsbestånd.

Enligt bostadsmarknadsenkäten har majoriteten av länets tolv kommunerna inga planer på att minska allmännyttans bostadsbestånd genom försäljning av lägenheter under år 2014-2015. Dock planerar allmännyttan i Örebro och Askersunds kommun att sälja 33 lägenheter under denna tidsperiod. I Örebro skall cirka 12 lägenheter säljas till en privat fastighetsägare. I Askersund är försäljningen mer osäker då det i dagsläget saknas köpare. Endast Örebro kommun anger ett motiv för att allmännyttan säljer lägenheter, vilket är att effektivisera förvaltningen. Under år 2013 såldes 14 lägenheter i länet ur allmännyttans bostadsbestånd och samtliga finns i Örebro kommun.

Generellt sett har allmännyttan i länet under år 2013 inte köpt ytterligare lägenheter till sitt bostadsbestånd, med undantag för allmännyttan i Kumla kommun som köpte 67 lägenheter år 2013. I fyra kommuner utökades under samma år antalet lägenheter i allmännyttan, med totalt 198 stycken, genom nyproduktion.

## **2.6 Diskussion**

Antalet bostäder har totalt sett minskat något i länet år 2013 i jämförelse med år 2012. Länet har en fortsatt befolkningsökning samtidigt som hälften av länets kommuner har angett att de totalt sett har en brist på lägenheter. I kommuner med brist på lägenheter borde dock en stabil eller ökande folkmängd medföra en ökad nyproduktion.

I de fem kommuner som uppgav att de totalt sett hade brist på lägenheter färdigställdes 85 lägenheter år 2013, varav majoriteten uppfördes i form av lägenheter i småhus. Då ungefär 80 procent av de bostäder som förväntas påbörjas under år 2014-2015 är lägenheter i flerbostadshus kan man dock tolka det som att det finns en större efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Sju kommuner angav år 2014 att det är brist på äganderätter, och elva kommuner uppger att det är brist på hyresrätter.

Vad gäller de tre kommuner, Laxå, Degerfors och Ljusnarsberg, som anger att man totalt sett har ett överskott på lägenheter kan det bero på att kommunerna har ett för stort lägenhetsbestånd eller att lägenheterna inte motsvara den efterfrågan som finns i kommunerna, varvid kommunerna står med lediga lägenheter. Två av kommunerna, Degerfors och Ljusnarsberg, bedömer att överskottet minskar eller att man har balans mellan tillgång och efterfrågan om 5 år. I alla tre kommunerna ökade folkmängden under år 2013 jämfört med år 2012 och man bedömer med hänsyn till behov och efterfrågan att det behöver tillkomma bostäder i kommunen som kompletterar det nuvarande beståndet.

Hallsbergs kommun bedömer att det totalt sett råder brist på lägenheter i kommunen, samtidigt som det fanns 40 lediga lägenheter i allmännyttan i januari år 2014. Möjligen kan bristen på lägenheter bero på att bostadsutbudet i allmännyttan inte motsvarar efterfrågan på bostadsmarknaden och att det förväntas tillkomma hundratals nya arbetsplatstillfällen i Hallsbergs kommun, på postens nya sorteringsanläggning och Train Alliance produktionsanläggningar för rationellt tågunderhåll, vilket bör generera ett stort behov av bostäder i framtiden.

Örebro kommun bedömer att det totalt sett råder brist på bostadsmarknaden i kommunen i januari 2014, samtidigt som kommunen svarade för närmare 90 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet år 2013. Kommunen bedömer år 2014 att det råder brist på bostäder för flera olika grupper; ungdomar, studenter, nyanlända, äldre i behov av särskilt boende och personer med funktionsnedsättning. Kommunen planlägger för minst 600 lägenheter och 100 småhustomter per år och man har en planreserv på mer än 3 000 lägenheter.



*Stortorget Örebro, Foto: Mostphotos*

### 3. Vem bor i Örebro län, vem flyttar in och vem flyttar ut?

#### 3.1 Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?

Befolkningsutvecklingen i Örebro län har under de senaste åren varit stark och folkmängden har ständigt ökat. Under början till mitten på 1990-talet hade länet en stark befolkningsutveckling, vilken bröts år 1994. Från år 1994 och fram till och med år 2001 fortsatte länet att förlora invånare, men denna trend vände och de senaste åren har länet haft en stark befolkningsutveckling.

Örebro län samt sju andra län har en folkmängd mellan 200 000 och 300 000 invånare samt ett stort regionalt centrum. Sju av de nio länen hade år 2013 en sämre befolkningsutveckling än Örebro län. Västmanland och Södermanland hade en större befolkningstillväxt än Örebro län medan Norrbotten, Västernorrland, Gävleborg, Värmland, Kalmar, Västerbotten och Jönköpings län hade en sämre befolkningsutveckling än Örebro län år 2013.

För att få en förståelse av hur befolkningsutvecklingen har sett ut de senaste åren redovisas och jämförs nedan statistik från SCB år 2009-2013.

Totalt sett har folkmängden i länet ökat med 2 282 invånare under år 2013 till 285 395 invånare. Observera att flyttningsnettot och födelsenettot tillsammans blir en befolkningsökning på 2 282 personer i länet år 2013. Befolkningstillväxten i länet kan till stora delar förklaras av ett positivt flyttningsnetto från utlandet på 2 415 personer.

Befolkningstillväxten förklaras även av ett fortsatt positivt födelsenetto. Från att länet har haft ett negativt födelsenetto sedan mitten på 1990-talet har det skett ett trendbrott. Under år 2013 föddes 3 249 personer medan 3 093 personer avled under samma tidsperiod, vilket ger ett positivt födelsenetto på 156 personer. Örebro län under de senaste åren haft ett fortsatt negativt flyttningsnetto mot övriga Sverige. Flyttningsnettot mot övriga Sverige var år 2013 minus 289 personer i länet, vilket är en ökning av flyttningsnettot mot övriga Sverige jämfört med åren 2010-2011. Flyttningsnettot mot övriga Sverige var minus 41 personer år 2011, minus 261 personer år 2010, minus 492 personer år 2009 och minus 137 personer år 2008.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Övriga Sverige</b>	- 492	- 261	- 41	- 520	- 289
<b>Utlandet</b>	1 658	1 266	1 133	1 848	2 415
<b>Totalt</b>	1 166	1 005	1 092	1 328	2 126

Tabell 11. Flyttningsnetto för Örebro län år 2009-2013<sup>9</sup>

Örebro kommun visar år 2013 på en befolkningstillväxt med 1 647 personer jämfört med folkmängden år 2012, varav majoriteten av de inflyttande kom från utlandet. Endast Lekeberg, Hallsberg och Hällefors kommun visar på en något minskad folkmängd. Övriga kommuner hade år 2013 en relativt stabil eller ökande folkmängd.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	7 123	7 134	7 223	7 298	7 289
<b>Laxå</b>	5 786	5 686	5 622	5 552	5 580
<b>Hallsberg</b>	15 235	15 275	15 248	15 283	15 267
<b>Degerfors</b>	9 709	9 641	9 551	9 477	9 500

<sup>9</sup> Källa: SCB statistikdatabas

<b>Hällefors</b>	7 333	7 220	7 140	6 988	6 982
<b>Ljusnarsberg</b>	5 055	4 931	4 870	4 848	4 875
<b>Örebro</b>	134 006	135 460	137 121	138 952	140 599
<b>Kumla</b>	20 214	20 456	20 510	20 738	20 904
<b>Askersund</b>	11 307	11 278	11 134	11 011	11 096
<b>Karlskoga</b>	29 742	29 668	29 616	29 631	29 728
<b>Nora</b>	10 343	10 447	10 429	10 356	10 399
<b>Lindesberg</b>	23 029	23 034	23 108	22 979	23 176
<b>Örebro län</b>	278 882	280 230	281 572	283 113	285 395

Tabell 12. Antal invånare år 2009-2013<sup>9</sup>

Vad det gäller fördelningen mellan könen fanns det år 2013 totalt sett fortsatt något fler kvinnor än män i länet, vilket det även fanns i riket som helhet. Under de senaste åren har samtliga tolv kommuner i länet haft ungefär samma procentuella fördelning mellan könen, där andelen män har varit något högre i majoriteten av länets kommuner. Generellt sett är det något fler kvinnor i de till folkmängden största kommunerna i länet, medan andelen män är något högre i de till folkmängden mindre kommunerna i länet.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	48,3 / 51,7	48,3 / 51,7	48,3 / 51,7	48,3 / 51,7	48,0 / 52,0
<b>Laxå</b>	49,1 / 50,9	49,1 / 50,9	48,7 / 51,3	48,7 / 51,3	48,6 / 51,4
<b>Hallsberg</b>	49,2 / 50,8	49,0 / 51,0	49,1 / 50,9	49,4 / 50,6	49,1 / 50,9
<b>Degerfors</b>	49,2 / 50,8	49,0 / 51,0	49,1 / 50,9	48,9 / 51,1	49,2 / 50,8
<b>Hällefors</b>	49,7 / 50,3	49,8 / 50,2	49,6 / 50,4	49,2 / 50,8	49,3 / 50,7
<b>Ljusnarsberg</b>	48,7 / 51,3	48,7 / 51,3	48,6 / 51,4	48,5 / 51,5	47,8 / 52,2
<b>Örebro</b>	51,2 / 48,8	51,1 / 48,9	51,0 / 49,0	51,0 / 49,0	50,9 / 49,2
<b>Kumla</b>	50,6 / 49,4	50,3 / 49,7	50,2 / 49,8	50,1 / 49,9	50,0 / 50,0
<b>Askersund</b>	49,9 / 50,1	49,7 / 50,3	49,4 / 50,6	49,5 / 50,5	49,5 / 50,5
<b>Karlskoga</b>	50,4 / 49,6	50,4 / 49,6	50,4 / 49,6	50,2 / 49,8	50,1 / 49,9
<b>Nora</b>	51,1 / 48,9	51,3 / 48,7	50,9 / 49,1	50,8 / 49,2	50,7 / 49,3
<b>Lindesberg</b>	49,4 / 50,6	49,5 / 50,5	49,4 / 50,6	49,4 / 50,6	49,4 / 50,6
<b>Örebro län</b>	50,5 / 49,5	50,4 / 49,6	50,3 / 49,7	50,3 / 49,7	50,2 / 49,8
<b>Hela riket</b>	50,2 / 49,8	50,2 / 49,8	50,2 / 49,8	50,1 / 49,9	50,1 / 49,9

Tabell 13. Andel kvinnor/män i procent år 2009-2013<sup>9</sup>

Totalt sett var fördelningen mellan olika åldersgrupper i länet år 2013 ungefär den samma som år 2009 och framåt. Andelen personer i 0-17 år respektive 18-64 år har fortsatt att minska något de senaste åren, medan andelen personer i 65 år och äldre har fortsatt att öka i länet.

År 2013 bestod länets befolkning till 20,1 procent av personer i 0-17 år, till 59,0 procent av personer i 18-64 år samt till 20,8 procent av personer i 65 år och äldre. Andelen personer i 0-17 år respektive i 18-64 år var något lägre i Örebro län jämfört med i hela riket år 2009-2013, medan andelen personer i 65 år och äldre var drygt en procentenhet högre i Örebro län än riksgenomsnittet.

Liksom tidigare år är det Örebro kommun som år 2013 har störst andel personer i arbetsför ålder, medan Kumla kommun har fortsatt störst andel unga personer i åldern 0-17 år. Hällefors och Ljusnarsbergs kommun har fortsatt störst andel äldre personer i åldern 65 år och äldre.

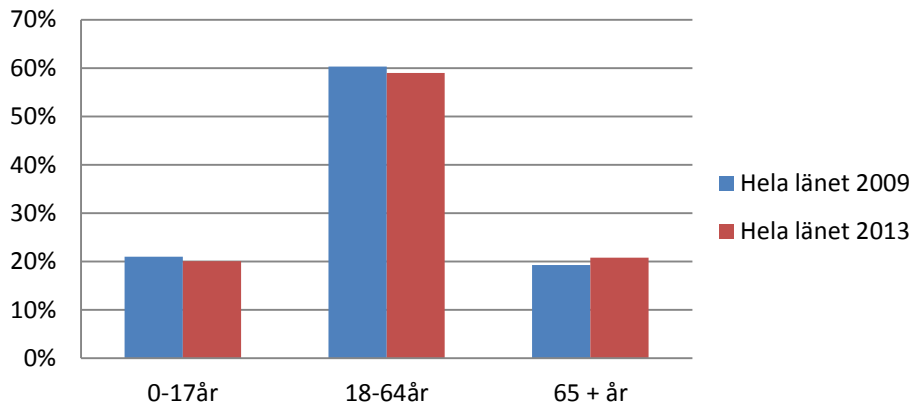
	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	21,7 / 59,3 / 19,0	21,7 / 58,7 / 19,7	21,8 / 58,1 / 20,1	21,8 / 57,7 / 20,5	21,9 / 56,9 / 21,2
<b>Laxå</b>	17,7 / 57,0 / 25,3	16,9 / 56,9 / 26,2	16,5 / 56,8 / 26,7	16,5 / 56,0 / 27,5	16,6 / 55,5 / 27,9
<b>Hallsberg</b>	20,3 / 59,4 / 20,2	20,3 / 59,0 / 20,7	20,2 / 58,8 / 21,0	20,1 / 58,3 / 21,6	19,7 / 58,2 / 22,1
<b>Degerfors</b>	18,8 / 57,9 / 23,3	18,4 / 57,6 / 23,9	17,9 / 57,3 / 24,7	17,7 / 56,7 / 25,6	17,5 / 56,5 / 26,0
<b>Hällefors</b>	17,5 / 55,9 / 26,6	16,9 / 55,8 / 27,2	16,8 / 55,4 / 27,8	16,2 / 55,3 / 28,5	16,1 / 55,2 / 28,6
<b>Ljusnarsberg</b>	16,4 / 57,0 / 26,6	16,2 / 56,3 / 27,5	16,1 / 55,8 / 28,1	15,3 / 55,8 / 28,9	15,4 / 56,2 / 28,3
<b>Örebro</b>	20,9 / 62,5 / 16,6	20,8 / 62,3 / 16,9	20,8 / 62,0 / 17,2	20,8 / 61,7 / 17,5	20,9 / 61,3 / 17,7
<b>Kumla</b>	23,3 / 59,3 / 17,4	23,2 / 59,1 / 17,7	23,3 / 58,6 / 18,1	23,1 / 58,5 / 18,3	23,2 / 58,1 / 18,7
<b>Askersund</b>	18,8 / 57,6 / 23,5	18,4 / 57,1 / 24,5	18,1 / 56,8 / 25,2	18,0 / 56,0 / 26,0	18,1 / 55,4 / 26,5
<b>Karlskoga</b>	18,9 / 58,1 / 23,0	18,8 / 57,5 / 23,7	18,8 / 57,0 / 24,2	18,7 / 57,0 / 24,3	18,9 / 56,7 / 24,4
<b>Nora</b>	20,6 / 57,6 / 21,8	20,2 / 57,2 / 22,6	19,9 / 56,4 / 23,7	19,7 / 55,5 / 24,8	19,4 / 55,4 / 25,2
<b>Lindesberg</b>	19,9 / 58,8 / 21,3	19,5 / 58,4 / 22,0	19,2 / 58,0 / 22,7	19,1 / 57,8 / 23,1	19,5 / 57,2 / 23,3
<b>Örebro län</b>	20,4 / 60,3 / 19,3	20,2 / 60,0 / 19,8	20,1 / 59,7 / 20,2	20,1 / 59,4 / 20,6	20,1 / 59,0 / 20,8
<b>Hela riket</b>	20,6 / 61,3 / 18,1	20,4 / 61,2 / 18,5	20,2 / 60,9 / 18,8	20,2 / 60,7 / 19,1	20,2 / 60,3 / 19,4

Tabell 14. Andel invånare per ålderskategori, 0-17 år/18-64 år/65- år, i procent år 2009-2013<sup>10</sup>

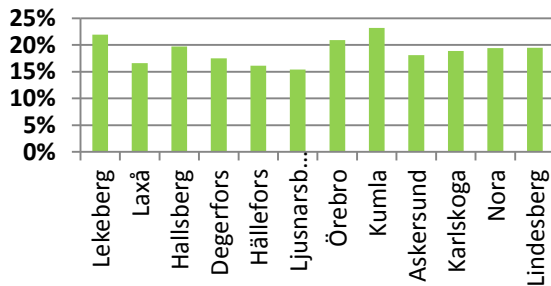
<sup>10</sup> Källa: SCB statistikdatabas

# Örebro län

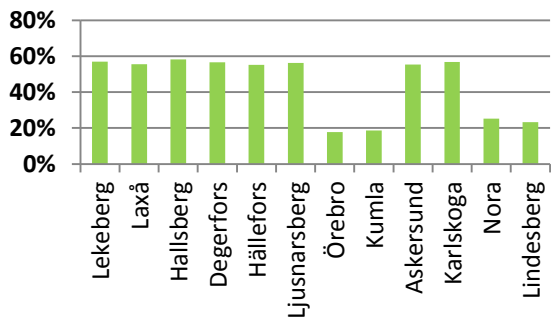
## andel invånare per ålderskategori



### Befolkning 0-17 år



### Befolkning 18-64 år



### Befolkning 65 år och äldre



### 3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

Under hela 2000-talet har länet sammantaget haft ett positivt flyttningsnetto, dock har de lokala variationerna varit relativt stora. År 2013 flyttade totalt 10 583 personer till länet, 7 321 personer från övriga Sverige respektive 3 262 personer från utlandet. Samtidigt flyttade totalt 8 457 personer från länet, 7 610 personer till övriga Sverige och 847 personer till utlandet.

Örebro län omges av sex grannlän. Fyra av dessa; Västmanland, Södermanland, Östergötland och Västra Götaland har ett högre flyttningsnetto än Örebro län, medan Värmland och Dalarna har ett lägre flyttningsnetto.

Flyttningsnettot för länet var år 2013 totalt 2 126 personer. I förhållande till övriga Sverige uppvisar Örebro län ett negativt flyttningsnetto på 289 personer, medan länet uppvisar ett positivt flyttningsnetto på 2 415 personer från utlandet.

Elva av länets tolv kommuner hade totalt sett ett positivt flyttningsnetto år 2013, endast Lekebergs kommun hade ett negativt flyttningsnetto. Sju av länets kommuner hade ett positivt flyttningsnetto från det egna länet och fem kommuner från övriga Sverige. Samtliga kommuner i länet hade dock ett positivt flyttningsnetto från utlandet.

Av de kommuner som hade ett positivt flyttningsnetto år 2013 hade fem av kommunerna ett negativt flyttningsnetto inom det egna länet. Laxå, Hallsberg, Hällefors, Ljusnarsberg och Lindesbergs kommun hade totalt sett ett positivt flyttningsnetto endast på grund av ett positivt flyttningsnetto från utlandet. Degerfors, Askersund, Nora och Örebro kommun hade ett positivt flyttningsnetto från både det egna länet, övriga Sverige samt utlandet. Endast Nora kommun hade ett större flyttningsnetto från det egna länet och från övriga Sverige än från utlandet.

	2012				2013			
	Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet	Totalt
<b>Lekeberg</b>	67	-9	1	59	2	-23	11	-10
<b>Laxå</b>	-94	-25	83	-36	-38	-52	162	72
<b>Hallsberg</b>	-37	10	89	62	-57	30	33	6
<b>Degerfors</b>	-55	-4	59	0	4	19	35	58
<b>Hällefors</b>	-64	-99	76	-87	-34	-25	109	50
<b>Ljusnarsberg</b>	-29	-71	117	17	-10	-107	216	99
<b>Örebro</b>	381	46	735	1 162	185	189	753	1 127
<b>Kumla</b>	74	30	92	196	70	-45	47	72
<b>Askersund</b>	-101	-42	41	-102	6	6	134	146
<b>Karlskoga</b>	36	-41	156	151	43	-65	222	200
<b>Nora</b>	-55	-29	30	-54	17	26	19	62
<b>Lindesberg</b>	-123	-286	369	-40	-188	-242	674	244
<b>Örebro län</b>	-	-520	1 848	1 328	-	-289	2 415	2 126

Tabell 15. Flyttningsnetto år 2012-2013 <sup>11</sup>

<sup>11</sup> Källa: SCB statistikdatabas

### 3.3 Diskussion

En fortsatt ökande folkmängd i länet kan medföra ett behov av ytterligare lägenheter beroende på om de inflyttande invånare väljer att bosätta sig i en kommun med balans, brist eller överskott på lägenheter. Sex av länets tolv kommuner angav år 2014 att de totalt sett hade en brist på lägenheter. Örebro kommun har haft en bostadsmarknad i balans under åren 2009-2012 men har en brist år 2013. Övriga fem kommuner (Lekeberg, Hallsberg, Kumla, Nora och Lindesberg) har haft en brist på bostäder under hela perioden 2009-2013. Fyra av de kommuner som totalt sett angav att de hade brist på lägenheter hade år 2013 en befolkningsökning och ett positivt flyttningsnetto.

Samtliga kommuner som totalt sett uppgav att de hade överskott på lägenheter hade år 2013 en befolkningsökning och ett positivt flyttningsnetto. Av de tre kommuner som angav att de totalt sett hade balans på lägenheter hade två kommuner en befolkningsökning och ett positivt flyttningsnetto år 2013, medan Hällefors hade en svag befolkningsminskning trots ett positivt flyttningsnetto. Örebro kommun angav för första gången under perioden 2009-2013 en brist på lägenheter.

Ett positivt flyttningsnetto från utlandet samt ett positivt födelsenetto kan därtill ställa krav på bostadsutbudet bland annat vad gäller upplåtelseform och storlek. En minskning av unga och personer i arbetsför ålder samt en ökning av personer i 65 år och äldre kan även det medföra förändrade krav på bostadsutbudet.



Foto: Mostphotos

## 4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

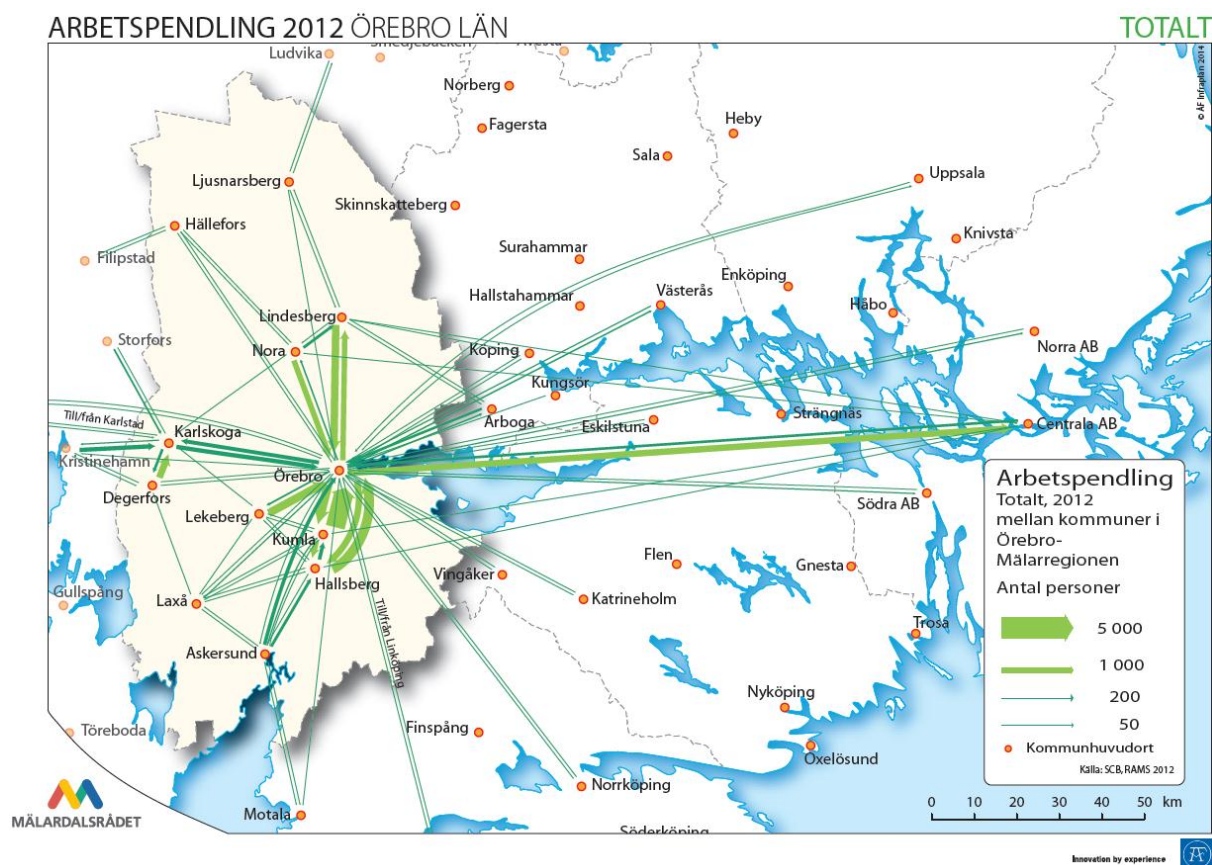
### 4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Örebro län är till ytan ett relativt litet län vilket innebär att pendlingsavstånden inom länet är relativt små. Från Örebro stad når man i stort sett alla större tätorter i länet på ungefär en timmes bilkörning. Arbetspendlingen i länet är starkt koncentrerad till och från Örebro. Betydande pendling sker också i relationen Örebro - Stockholm.

Genom länet går två europavägar, E18 och E20, samt ett utbyggt järnvägsnät i både öst-västlig som nord-sydlig riktning. Kollektivtrafiken i länet utgörs främst av buss- och tågtrafik. Det finns reguljär flygtrafik till och från Malmö i länet. Samtliga centralorter i länets kommuner har en utbyggd busstrafik, åtta av länets kommuner har tillgång till någon form av tågtrafik och en av länets kommuner har en flygplats med reguljär- samt chartertrafik.

Enligt bland annat Regionförbundet Örebro och flera av kommunernas översiktsplaner utgör kollektivtrafiken ett viktigt verktyg för den regionala utvecklingen och för arbetsmarknadsregionen. Kollektivtrafiken ses som en tillgång som ska värnas och förstärkas i länet. Den behöver dock bli mer konkurrenskraftig med bland annat kortare restider för att kunna få fler personer att nyttja den. Restiderna med kollektivtrafik mellan Örebro och länets övriga kommunhuvudorter har förbättrats de senaste åren. Under det senaste året har expressbusstrafik inrättats mellan Hällefors och Örebro, samt mellan Nora och Örebro. Dessa satsningar har skapat markant snabbare restider. Det har även blivit stora förbättringar i regionen de senaste åren avseende turtätheten på regionaltågen på sträckan Örebro-Borlänge. Trots de infrastrukturella förutsättningarna sker dock fortfarande majoriteten av resandet med bil.

År 2012 hade länet totalt sett ett pendlingsnetto på minus 961 personer, varav 8 544 inpendlare och 9 505 utpendlare. Majoriteten av utpendlingen från Örebro län var till Stockholms, Västmanlands och Värmlands län. Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, 5 273 inpendlare respektive 6 149 utpendlare. Även i respektive kommun var majoriteten av in- och utpendlare män. Tre av länets kommuner hade en större inpendling än utpendling, ett positivt pendlingsnetto, medan resterande nio kommuner hade en större utpendling än inpendling år 2012.



Flest antal personer pendlade in till Örebro, Karlskoga och Hallsbergs kommun. Detta samtidigt som flest antal personer pendlade ut från Örebro, Kumla och Hallsbergs kommun. Örebro kommun hade år 2012 16 288 inpendlare och 10 727 utpendlare.

Statistiken ger dock inte en rättfärdig bild av den totala pendlingen, då antalet personer som pendlar inom en och samma kommun inte finns med i statistiken.

	Inpendlare			Utpendlare			Pendlingsnetto
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	
Lekeberg	318	343	661	960	1 242	2 202	-1 541
Laxå	208	516	724	327	452	779	-55
Hallsberg	1 320	2 138	3 458	1 447	1 881	3 328	130
Degerfors	370	479	849	901	1 076	1 977	-1 128
Hällefors	211	245	456	237	307	544	-88
Ljusnarsberg	170	204	374	270	409	679	-305
Örebro	6 892	9 396	16 288	4 193	6 534	10 727	5 561
Kumla	1 337	1 841	3 178	2 396	3 225	5 621	-2 443
Askersund	275	526	801	841	1 084	1 925	-1 124
Karlskoga	1 952	2 277	4 229	931	1 617	2 548	1 681
Nora	280	456	736	861	1 138	1 999	-1 263
Lindesberg	1 059	1 219	2 278	1 113	1 551	2 664	-386
Örebro län	3 271	5 273	8 544	3 356	6 149	9 505	-961

Tabell 16. Antal pendlare år 2012<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Källa: SCB statistikdatabas

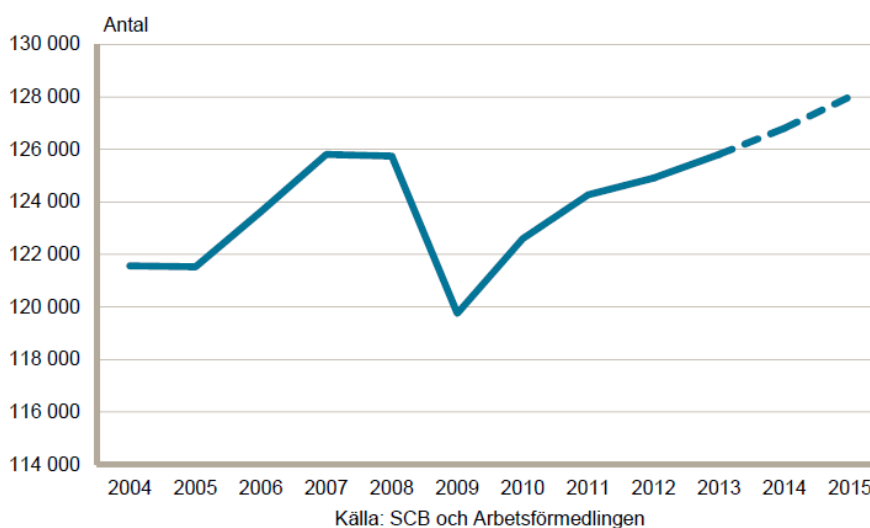
## 4.2 Arbetsmarknadsutsikter

Arbetsförmedlingen gör årligen en arbetsmarknadsprognos över hur arbetsmarknadsutsikterna ser ut i Örebro län, med avseende på den förväntade sysselsättnings- och arbetslöshetsutvecklingen samt en bedömning av utvecklingen inom olika sektorer. Därtill beskrivs befolkning, arbetskraftsutbud, rekryteringsbehov, brist- och överskottsyrken samt vilka utmaningar länets arbetsmarknad står inför.

I den senaste arbetsmarknadsprognosen från juni år 2014 görs bedömningen att antalet sysselsatta kommer att fortsätta att förbättras under åren 2014 och 2015. En större andel av företagen förväntar sig nu att efterfrågan på deras produkter och tjänster kommer att öka jämfört med hösten 2013. Speciellt inom privata tjänster beräknas detta få genomslag i ett ökat antal anställningar. Andelen företag som förväntar sig en ökad efterfrågan det närmaste halvåret uppgår till drygt 50 procent, vilket är något mer än tidigare. Återhämtningen inom industrin är dock trög och sysselsättningen förväntas minska under innevarande år. Detta vägs dock upp av en sysselsättningsökning inom privata tjänster. En bedömning är att sysselsättningen ökar med 1 000 personer under 2014 och ytterligare 1 200 personer under 2015.

Örebro län har en förväntad sysselsättningsökning under år 2014 med 0,8 procent. Det är något bättre än grannlandet Värmland som förväntas en ökning på 0,6 procent. Det andra grannlandet Västmanland förväntas ha samma procentuella utveckling som Örebro län.

### Sysselsatta i Örebro län, 2004 – 2015, prognos för åren 2014 och 2015



Anm. Sysselsatta avser förvärvsarbetande dagbefolkning (16-64 år) i november respektive år enligt Statistiska centralbyråns Registerbaserade arbetsmarknadsstatistik (RAMS).

Arbetslösheten i länet var som högst år 2009 och har därefter planat ut eller minskat. Arbetslösheten i Örebro län låg under våren år 2014 något över riksgenomsnittet. Under det senaste året har den dock minskat och var i april 2014 nästan 1 200 personer färre än april 2013. Personer med eftergymnasial utbildning har lägst arbetslöshet medan de med förgymnasial utbildning har en väldigt hög sådan. De som är utrikes födda har den högsta arbetslösheten. Arbetsförmedlingens prognos visar att även den relativa arbetslösheten<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Andelen (%) arbetslösa av antalet personer i arbetskraften

kommer att minska och för fjärde kvartalet år 2014 och 2015 blir den 8,6 respektive 7,7 procent av den registrerade arbetskraften.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	3,1	3,2	2,2	2,2	2,3
<b>Laxå</b>	4,8	2,9	2,5	3,2	5,1
<b>Hallsberg</b>	4,7	3,9	3,4	4,0	3,6
<b>Degerfors</b>	4,4	4,1	3,2	2,9	2,9
<b>Hällefors</b>	5,5	4,8	4,3	4,6	4,3
<b>Ljusnarsberg</b>	5,0	4,5	4,1	4,3	3,6
<b>Örebro</b>	4,9	4,5	4,1	4,1	4,0
<b>Kumla</b>	4,4	3,9	3,1	3,0	3,2
<b>Askersund</b>	3,2	2,9	2,3	2,5	2,3
<b>Karlskoga</b>	4,3	3,8	2,9	2,9	3,3
<b>Nora</b>	4,5	4,2	3,4	3,0	3,7
<b>Lindesberg</b>	5,3	4,3	3,9	4,3	4,2
<b>Örebro län</b>	4,7	4,2	3,7	3,8	3,7

Tabell 17. Andel arbetslösa i procent av befolkningen år 2009-2013 <sup>14</sup>

Arbetslöshetens struktur, i procent av befolkningen, visar att det år 2013 totalt sett i länet var fortsatt fler män än kvinnor som var arbetslösa.

	2009		2010		2011		2012		2013	
	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>	<i>Kvinnor</i>	<i>Män</i>
<b>Lekeberg</b>	2,7	3,5	3,3	3,1	2,4	2,0	2,3	2,0	2,2	2,5
<b>Laxå</b>	4,5	5,1	3,1	2,7	2,6	2,5	2,9	3,5	5,5	4,8
<b>Hallsberg</b>	3,7	5,6	3,7	4,2	3,4	3,3	3,8	4,1	3,5	3,7
<b>Degerfors</b>	3,5	5,2	3,8	4,4	3,0	3,4	2,4	3,3	2,6	3,1
<b>Hällefors</b>	4,0	6,8	3,9	5,5	3,8	4,7	3,9	5,3	2,9	5,5
<b>Ljusnarsberg</b>	3,7	6,2	4,2	4,7	3,6	4,6	3,9	4,6	3,1	4,1
<b>Örebro</b>	4,0	5,8	3,9	5,0	3,8	4,4	3,8	4,5	3,5	4,4
<b>Kumla</b>	4,1	4,7	3,9	3,9	3,2	3,1	2,9	3,1	3,1	3,3
<b>Askersund</b>	2,9	3,6	2,9	2,8	2,4	2,2	2,5	2,5	2,2	2,3
<b>Karlskoga</b>	3,2	5,4	3,3	4,4	2,7	3,1	2,4	3,3	2,7	4,0
<b>Nora</b>	4,0	5,0	3,9	4,4	3,2	3,6	3,7	3,9	3,4	3,9
<b>Lindesberg</b>	4,0	6,5	3,8	4,8	3,7	4,1	3,9	4,7	3,7	4,7
<b>Örebro län</b>	3,8	5,5	3,8	4,6	3,5	3,9	3,5	4,1	3,3	4,1

Tabell 18. Andel arbetslösa kvinnor respektive män i procent av befolkningen år 2009-2013 <sup>15</sup>

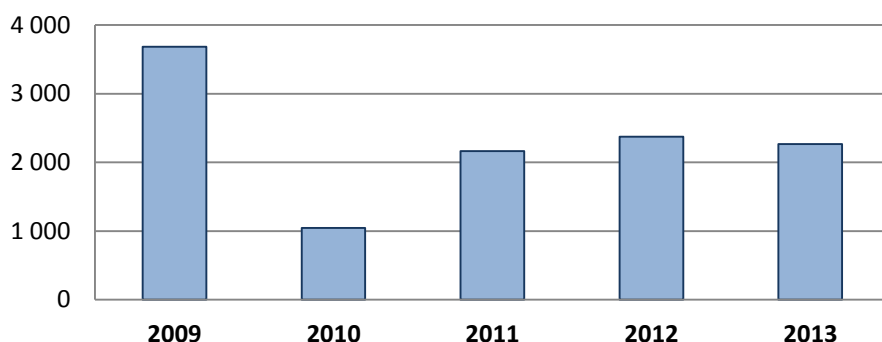
Rekryteringsproblemen fortsätter i länet och andelen företag som upplever brist på arbetskraft har blivit högre, där knappt 32 procent anger att det är brist på arbetskraft vid rekrytering. Även företagens kapacitetsutnyttjande har börjat stiga och 66 procent anger att de kan öka sin produktion med max 10 procent innan rekrytering av ny personal måste ske. Detta är den högsta nivån sedan våren 2008 och kan leda till fler nyanmälda platser framöver.

<sup>14</sup> Arbetsförmedlingen. Prognoser, arbetsmarknadsutsikter

<sup>15</sup> Arbetsförmedlingen. Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, andelar av befolkningen 1996-2013

Antalet varsel i länet mellan januari till april år 2014 är något lägre än för samma period år 2013. 2 267 personer berördes år 2013 och 2 374 år 2012.

### Antal personer i Örebro län berörda av varsel om uppsägning år 2009-2013



Länet står inför många och ganska stora utmaningar, arbetsmarknadspolitiskt sett. En av utmaningarna bedöms vara att det fortfarande finns ett omfattande utbud av arbetskraft, men arbets sökande som har den utbildning, kompetens och arbetslivserfarenhet som arbetsgivarna efterfrågar blir allt svårare att hitta. Arbetsgivarna måste börja se sig om efter den kompetens som finns i bland annat de grupper som har en utsatt ställning på arbetsmarknaden. I dessa grupper ingår personer med endast förgymnasial utbildning, utomeuropeiskt födda, personer med funktionsnedsättning som innebär nedsatt arbetsförmåga samt personer i åldern 55-64 år. Arbetskraftens struktur är väldigt blandad och utbildningsnivån skiljer sig väsentligt åt. Exempelvis har en tredjedel eftergymnasial utbildning och en femtedel endast förgymnasial utbildning. Många kommuner står också inför det kommande problemet att arbetskraften minskar samtidigt som den äldre delen i befolkningen ökar. Det kommer innebära stora utmaningar för att lösa den redan existerande rekryteringsproblematiken.

#### 4.3 Diskussion

Länets negativa pendlingsnetto kan bero på dess strategiska läge i närheten av större städer såsom Västerås, Eskilstuna, Norrköping, Linköping och Karlstad. Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun, samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. Det är dock svårt att tyda hur ett negativt pendlingsnetto kan påverka läget på bostadsmarknaden i Örebro län, samtidigt är det positivt för bostadsmarknaden att många väljer att bo kvar i länet trots att de arbetar utanför länet.

Endast en av de kommuner som totalt sett angav att de hade brist på lägenheter, Hallsbergs kommun, hade ett positivt pendlingsnetto år 2012. Endast en av de kommuner som år 2012 totalt sett uppgav att de hade överskott på lägenheter, Karlskoga kommun, hade ett positivt pendlingsnetto samma år. Av de tre kommuner som angav att de totalt sett hade balans på lägenheter hade Hällefors och Askersunds kommun ett negativt pendlingsnetto år 2012, medan Örebro kommun hade ett positivt pendlingsnetto.

Förändringar på arbetsmarknaden vad det gäller den förväntade sysselsättnings- och arbetslöshetsutvecklingen i länet kan komma att ställa krav på bostadsutbudet i kommunerna. Nya arbetstillfällen kan medföra ett behov av ytterligare bostäder, till exempel i Hallsbergs kommun, beroende på om den arbetskraft som efterfrågas är i behov av bostäder i länet.



*Hallsbergs järnvägsstation, Foto: Mostphotos*

## 5. Finns det bostäder för alla?

### 5.1 Hemlöshet

Regeringen har gett samtliga länsstyrelser i uppdrag att ge kommunerna stöd och råd i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning.

Uppdraget löper från den 1 januari 2012 till den 31 januari 2015.

Länsstyrelserna ser uppdraget som en del av arbetet med att stötta kommunerna i frågor som rör bostadsförsörjning.

Begreppet hemlöshet handlar om ett antal situationer som personer kan befinna sig i för kortare eller längre tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer:

- 1: Akut hemlöshet, exempel härbärge och kvinnojour
- 2: Boende på institutioner och i kategoriboenden
- 3 Långsiktig boendelösning, exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg
- 4: Eget ordnat kortsiktigt boende

I länets tolv kommuner finns det nästan 1 000 personer som bedöms vara hemlösa, varav knappt 10 procent befinner sig i en akut situation<sup>16</sup>. De flesta av de med akut situation – ca 65 stycken – finns i Örebro kommun. Av länets tolv kommuner var det vid tiden för Socialstyrelsens faktainsamling bara Karlskoga kommun som hade någon typ av riktad verksamhet till hemlösa och Karlskoga, Kumla och Örebro kommuner tar fram planer för sitt arbete mot hemlöshet. I Örebro län är det sju kommuner som har rutiner för ett förebyggande arbete för att undvika vräkningar där barn är inblandade och fyra kommuner har ett övergripande samarbete med bostadsföretag och hyresvärdar. Sedan år 2009 har Örebro kommun ett samarbetsavtal med ett antal fastighetsägare om lägenheter till hemlösa. Det kommunala bostadsbolaget ÖrebroBostäder AB (ÖBO) och tio privata fastighetsägare har förbundit sig att till kommunen lämna lägenheter som kan hyras ut i andra hand. Detta avtal har nyligen utökats till att även gälla personer med flyktingstatus och andra grupper som har svårt att få egna lägenheter. En ny tjänst som bostadsstrateg har inrättats i Örebro kommun för att förenkla samarbetet.

#### 5.1.1 Koppling mellan arbete, utbildning och bostad

Arbetslösheten i Örebro län låg under våren 2014 något över riksgenomsnittet. Under det senaste året har den dock minskat och var i april 2014 nästan 1 200 personer färre än april 2013. En orsak till nivån på arbetslösheten är bland annat att lågutbildade ungdomar inte får jobb, omstruktureringar och att arbetskraft med utländsk bakgrund inte kommer in på arbetsmarknaden. Konsekvensen för dem som inte har någon sysselsättning kan bli utanförskap och hemlöshet. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprövning inför ett husköp.

I detta sammanhang är hyresrätten en viktig upplåtelseform då den bidrar till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas till exempel för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet. Upplåtelseformen en förutsättning för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad eller att hushållen ska komma in på bostadsmarknaden överhuvudtaget.

---

<sup>16</sup> Örebro läns landsting- samhällsmedicinska enheten, *Hemlöshet- En kunskapsöversikt utifrån svenska förhållanden*, Leif Nilsson, oktober 2013

Det är många grupper i samhället som drabbas av bristen på hyresrätter, bl.a. unga vuxna som vill flytta hemifrån, studenter, nyanlända svenskar, ensamkommande flyktingbarn, personer som utsätts för våld av närstående och deras barn samt personer som redan hamnat i en situation av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre.

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitiskt angelägenhet. Bostadsbristen gör att kraven höjs på presumtiva hyresgäster. Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden.

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. Allmännyttan är ett av kommunens mest betydelsefulla verktyg för att kunna ta detta ansvar. Själva syftet med allmännyttiga bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget. Många kommuner har i sina ägardirektiv skrivningar om att bolagen ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

### **5.1.2 "Bostad först"**

Kommunerna utvecklar idag sitt arbetssätt för att stödja personer i akut hemlöshet. När det gäller personer som förutom hemlöshet också brottas med missbruks- och/eller psykiska problem har man tidigare ofta kopplat samman behandlingsinsatser och bostadslösningar. Det har resulterat i att man har konstruerat vårdkedjor med boendetrappor. Vägen har därmed blivit lång till ett eget kontrakt. Konceptet "Bostad först" innebär ett annat förhållningssätt. Bostadsproblematiken skiljs från vård och behandling. Man utgår från att en egen bostad är en grundtrygghet som alla människor behöver för att kunna ta itu med sina andra problem. Den enskilde får först en bostad och erbjuds därefter individuellt anpassat stöd utan att detta förknippas med krav i boendet. Metoden används i flera länder med lyckat resultat. "Bostad först" provas idag på många håll i landet. I Örebro län tillämpar Örebro kommun metoden.

### **5.1.3 Analys för Örebro län 2013/2014**

Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät visar på en viss verksamhet som läggs på att motverka hemlöshet genom uppsökande och vräkningsförebyggande insatser i olika former. I år uppgav 5 kommuner i länet att de arbetade med överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd som inkomst. De flesta kommunerna verkar försöka undvika att vräka andrahandshyresgäster. Under år 2013 uppgav kommunerna i länet att totalt 23 hushåll vräkts i denna kategori varav inga hushåll med barn under 18 år.

## **5.2 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?**

Migrationsverket bedömer i sin verksamhets- och kostnadsprognos per 24 oktober 2013 att det ökade antalet asylsökande innebär att behövs fler mottagningsplatser i kommunerna.

I arbetet med att ta emot nyanlända invandrare gäller bland annat förordningen om mottagande för bosättning av vissa nyanlända invandrare och förordningen om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar, vilka båda är från år 2010. Enligt förordningen om mottagande för bosättning av vissa nyanlända invandrare ska Migrationsverket göra en beräkning av hur många nyanlända invandrare som omfattas av förordningen och som har ett bostadsbehov i kommunerna under det kommande året. Arbetsförmedlingen ska enligt förordningen fastställa hur mottagandet av nyanlända invandrare ska fördelas i varje län och Länsstyrelsen ska träffa överenskommelse om flyktingmottagande med länets kommuner.

Förordningen om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar reglerar olika typer av statlig ersättning till bland annat kommuner med överenskommelse om mottagande av nyanlända invandrare.

När en person som sökt asyl beviljas uppehållstillstånd har han eller hon rätt att bosätta sig i Sverige. Den som inte själv ordnar ett boende kan få hjälp samt stöd av Migrationsverket och Arbetsförmedlingen, vilka anvisar till en kommun med överenskommelse om flyktingmottagande.

I Örebro län har länets alla kommuner överenskommelse med Länsstyrelsen om flyktingmottagande år 2014, medan elva kommuner hade överenskommelse om mottagande av flyktingar år 2013.

År 2010-2012 mottog länet totalt sett färre flyktingar än vad som var överenskommet, medan länet totalt sett mottog fler flyktingar än vad som var överenskommet år 2013. Lekebergs kommun är hittills den enda kommun som inte har mottagit några flyktingar under år 2010 - 2013. Kommunen har dock en överenskommelse om flyktingmottagande för år 2014. Sju av länets kommuner tog emot fler flyktingar än överenskommet år 2013.

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Ö	M	Ö	M	Ö	M	Ö	M	Ö	M*
<b>Lekeberg</b>	-	0	-	0	-	0	-	0	10	-
<b>Laxå</b>	-	0	-	10	-	12	100	62	70	53
<b>Hallsberg</b>	50	46	50	83	50	41	50	66	50	38
<b>Degerfors</b>	30	30	30	31	30	45	30	44	30	19
<b>Hällefors</b>	30	21	15	19	15	24	15	35	15	15
<b>Ljusnarsberg</b>	-	2	-	11	8	9	10	19	25	24
<b>Örebro</b>	375	234	375	189	375	389	375	503	375	163
<b>Kumla</b>	55	53	55	36	55	71	55	52	55	11
<b>Askersund</b>	-	0	-	7	-	10	40	11	40	34
<b>Karlskoga</b>	50	42	50	41	50	113	50	215	50	43
<b>Nora</b>	50	12	50	40	50	19	50	23	50	10
<b>Lindesberg</b>	65	101	65	47	65	76	65	252	65	56
<b>Örebro län</b>	705	541	690	514	698	809	840	1 282	835	466

Tabell 19. Antal överenskomna och mottagna flyktingar per kommun år 2010-2014<sup>17</sup>

\* Antal mottagna flyktingar per kommun till och med april år 2014.

<sup>17</sup> Migrationsverket

Enligt bostadsmarknadsenkäten för år 2014 uppger sju av länets kommuner att de har ett underskott av bostäder för flyktinghushåll. Fyra av länets kommuner anger att de har balans mellan utbud och efterfrågan och en kommun, Hällefors, anger att man har ett överskott på bostäder för flyktinghushåll.

Ungefär 60 procent av de flyktingar som kommer till länet bosätts med hjälp av Arbetsförmedlingen (AF), medan cirka 40 procent själva ordnar en bostad. Tidigare år har däremot cirka 40 procent av flyktingarna bosätts med hjälp av AF och 60 procent har själva ordnat en bostad.

Majoriteten av länets kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med allmännyttan i arbetet att få fram bostäder till flyktingar, samtidigt anger endast fyra kommuner i bostadsmarknadsenkäten att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare i arbetet att få fram bostäder till flyktingar. Vid behov tar även Lekeberg, Örebro och Lindesbergs kommun kontakt med privata fastighetsägare i arbetet att få fram bostäder till flyktingar.

Förekommande problem med att få fram bostäder för flyktinghushåll är främst bristen på hyreslägenheter, vilket sex av länets kommuner angav att de hade. Fyra kommuner angav att de hade brist på stora lägenheter medan endast Nora kommun påtalar en brist på små lägenheter. Enligt länsstyrelserna utgör bristen på tillgängliga bostäder för flyktinghushållen en flaskhals som riskerar att fördröja nyanlända invandrades etablering på arbetsmarknaden.

I mars år 2012 gav Regeringen landets länsstyrelser i uppdrag att bidra till en intensifierad dialog mellan kommuner och ansvariga statliga myndigheter, i syfte att på kort sikt finna vägar för hur bosättning och mottagande av nyanlända invandrare kan påskyndas. Därtill har Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och länsstyrelserna i respektive regleringsbrev fått i uppdrag att efter samråd med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) föreslå och genomföra åtgärder för att utveckla och effektivisera arbetet med att skapa beredskap och kapacitet för bosättning till nyanlända invandrare.

Utöver kommunernas flyktingmottagande sker även anhöriginvandring till länet. Enligt Migrationsverkets föreskrifter ska kravet på en bostad av tillräcklig storlek och standard anses uppfyllt i samband med anhöriginvandring. Bostaden ska ha skälig standard och vara av lämplig storlek för det antal personer som ska bo i den. Enligt Migrationsverket innebär det att en bostad för två vuxna utan barn utöver kök eller kokvrå ska innehålla vardagsrum och sovrums. Om barn ska bo i bostaden krävs att den innehåller flera sovrums, dock kan två minderåriga barn dela sovrums.

Då anhöriginvandringen och behovet av kommunmottagande antas öka de närmaste åren enligt bland annat Migrationsverket kan det komma att ställa krav på kommunernas bostadsförsörjning, kapacitet och beredskap bland annat avseende behovet av stora och små hyreslägenheter.

Lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare som trädde i kraft i december år 2010 syftar till att ge nyanlända invandrare förutsättningar för en snabbare etablering på arbetsmarknaden. Reformen omfattar bland annat etableringssamtal som syftar till att klargöra nyanlända invandrades yrkes- och utbildningsbakgrund samt information om var i Sverige det finns förutsättningar för boende och arbete med mera. Därtill får nyanlända invandrare tillgång till etableringslotsar, vilka har till uppgift att lotsa nyanlända invandrare in i det

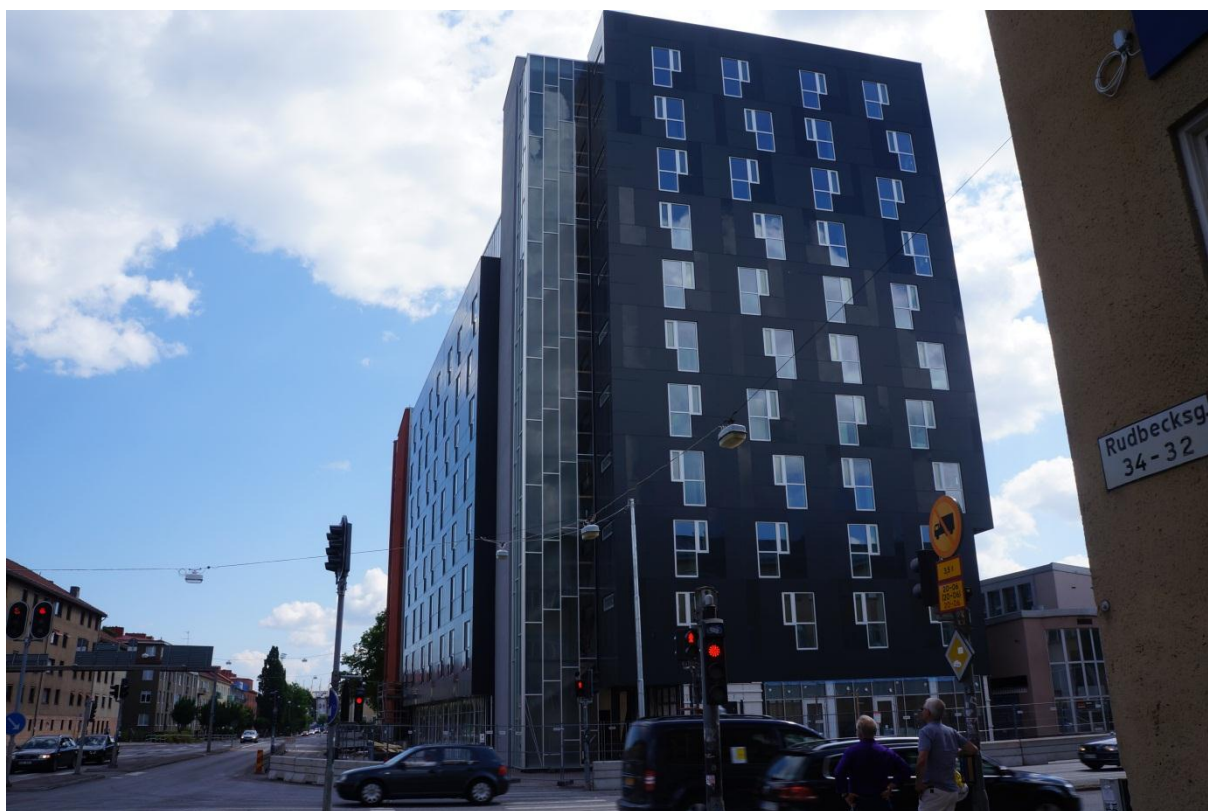
svenska samhället och erbjuda ett nätverk av arbetsgivare som underlättar etableringen på arbetsmarknaden.

I samband med lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare övertog Arbetsförmedlingen till viss del kommunernas ansvar för flyktingmottagandet. Detta har bland annat medfört att kommunerna inte längre lämnar hyresgarantier till bostadsföretag, något som kan komma att försvåra bostadsförsörjningen för nyanlända invandrare i kommunerna. Lagen har även medfört att målgruppen för anvisad bostad har utökats, något som kan ställa krav på ytterligare plats för bostäder.

### **5.3 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?**

Befolkningssammansättningen utvecklas på olika sätt i länets kommuner. Då skilda ålderskategorier och målgrupper ofta har olika behov, ställer det krav på bostadsmarknaden i länet. Ofta delas dessa in och kan grovt sägas vara vuxna utan barn, ungdomar, barnfamiljer, äldre utan särskilda behov samt äldre med särskilda behov. Utöver dessa grupper finns exempel på olika former av specialbostäder såsom särskilt boende för äldre eller för personer med funktionsnedsättning samt student- och ungdomsbostäder.

Student- och ungdomsbostäder innebär ofta mindre lägenheter med en låg hyra, vilka helst ska ligga centralt eller nära universitetet. ÖBO erbjuder bostadsgaranti på korttidskontrakt för studenter som läser minst halvfart vid Örebro Universitet och inte bor i eller inom pendlingsavstånd från Örebro stad.



ÖBO bygger 89 stycken nya studentlägenheter vid korsningen Rudbecksgatan/Trädgårdsgatan i Örebro. Man räknar med inflytt i december 2014. Foto: Länsstyrelsen.

Enligt bostadsmarknadsenkäten år 2014 har endast Hällefors och Karlskoga kommun speciella ungdomsbostäder. Såväl Hällefors som Örebro och Karlskoga kommun har speciella studentbostäder. I länet finns total cirka 2 947 studentbostäder varav 75 i Hällefors kommun, 42 i Karlskoga kommun och 2 830 i Örebro kommun.

Tre av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten år 2014 att de har brist på ungdomsbostäder, medan Örebro, Kumla och Lekebergs kommun bedömer att de har brist på både student- och ungdomsbostäder. Trots att man anger en brist på student- och ungdomsbostäder, angav endast Örebro kommun att de har för avsikt att påbörja byggandet av ytterligare studentbostäder under år 2014-2015. Ett ytterligare skäl till att bygga fler student- och ungdomsbostäder kan vara de lättnader i de byggregler, som antagits av riksdagen år 2014.

Antalet kommuner som har eller har haft brist på student- och/eller ungdomsbostäder har varierat de senaste åren. Exempelvis har Kumla och Lindesbergs kommun haft brist på både student- och ungdomsbostäder år 2009-2011, men bedömde 2012 att de inte hade någon brist på dessa bostäder. År 2013 ser Lindesberg en brist på ungdomsbostäder och Kumla kommun en brist på såväl student- som ungdomsbostäder. Noterbart är också att Lekebergs kommun anger att de har brist på både ungdoms- och studentbostäder år 2013. Kommunen inte har haft en sådan brist under tidigare år. Även Nora kommun anger en brist på ungdomsbostäder vilket man inte haft under tidigare år.

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	-	-	-	-	Både och
<b>Laxå</b>	-	-	-	Ungdomsb.	-
<b>Hallsberg</b>	Både och	Ungdomsb.	-	Ungdomsb.	Ungdomsb.
<b>Degerfors</b>	-	-	-	-	-
<b>Hällefors</b>	-	-	Studentb.	-	-
<b>Ljusnarsberg</b>	-	-	-	-	-
<b>Örebro</b>	Ungdomsb.	Ungdomsb.	Både och	Studentb.	Både och
<b>Kumla</b>	Både och	Både och	Både och	-	Både och
<b>Askersund</b>	-	-	-	-	-
<b>Karlskoga</b>	Ungdomsb.	Ungdomsb.	Ungdomsb.	Ungdomsb.	-
<b>Nora</b>	-	-	-	-	Ungdomsb.
<b>Lindesberg</b>	Både och	Ungdomsb.	Både och	-	Ungdomsb.

Tabell 20. Brist på student- respektive år 2009-2013<sup>18</sup>

Vad det gäller bostäder för äldre erbjuder en majoritet av länets kommuner specialbostäder för äldre, så kallade seniorboenden. Exempelvis har ÖBO cirka 1 200 seniorbostäder i och utanför Örebro. Sex av länets kommuner bedömer att de har täckt behovet av särskilt boende för äldre och planerar därför ingen utbyggnad under de närmaste åren, medan tre kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. Detta samtidigt som Laxå, Örebro och Kumla kommun anger att det är brist på särskilt boende för äldre även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren. Åtta kommuner bedömer att behovet av särskilt boende för äldre kommer att vara täckt om 5 år.

<sup>18</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

Fem av länets kommuner kommer under åren 2014-2015 att påbörja seniorbostäder genom nybyggnad, ombyggnad eller omvandling av särskilda boendeformer, totalt cirka 90 bostäder. Tre kommuner har projekt på gång för byggande av särskilt boende för äldre, varav 100 nyproducerade lägenheter och 58 lägenheter som ska omvandlas. Två kommuner har även projekt för ny- eller ombyggnad för fler trygghetsboenden för äldre, totalt 30 bostäder.

Sju av länets kommuner bedömer att de har täckt behovet av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning och planerar därför ingen utbyggnad under de närmaste två åren, medan fyra kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste åren. Lekeberg, Laxå och Lindesbergs kommun anger dock att det kommer att vara brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning på fem års sikt.

#### **5.4 Diskussion**

Flyktningmottagandet i länet kan medföra ett behov av ytterligare lägenheter beroende på om de nyanlända invandrarna väljer eller blir anvisad att bosätta sig i en kommun med balans, brist eller överskott på lägenheter. Samtliga kommuner, som totalt sett angav att de hade brist på lägenheter, har överenskommelse om flyktningmottagande år 2014.

Av de tre kommuner som angav att de totalt sett hade balans på lägenheter har Hällefors och Karlskoga kommun haft en överenskommelse om flyktningmottagande under samtliga år 2010-2014, medan Askersunds kommun haft överenskommelse under perioden 2013-2014.

I och med att antalet flyktingar, anhöriginvandringen samt bland annat antalet studenter varierar från år till år, försvårar det för kommunernas bostadsförsörjning. Att det samtidigt är brist på hyreslägenheter samt stora och små lägenheter för flyktinghushållen samt brist på bland annat ungdomsbostäder, studentbostäder och särskilt boende för äldre är problematiskt för länets kommuner. Sammantaget ställer detta krav på en god framförhållning i kommunerna för att kunna möta de behov och den efterfrågan som finns och som kan tänkas finnas på bostadsmarknaden framöver. En ökad anhöriginvandring och en ökning av antalet studenter kan därtill ställa krav på bostadsutbudet bland annat vad det gäller upplåtelseform och storlek.



*Foto: Mostphotos*

## 6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

### 6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågor?

Kommunerna ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar planera 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. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska dessutom riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lagen är reviderad från och med 2014-01-01. Ändringarna innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Nytt är att kommunerna i riktlinjerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Genom detta införs ett regionalt perspektiv i riktlinjerna. Länsstyrelsen, den aktör med ansvar för det regionala tillväxtarbetet i respektive län och andra regionala organ ska ges möjlighet att yttra sig över kommunens planering av bostadsförsörjningen.

Arbetet med boendeplanering skiljer sig åt mellan kommunerna. Av länets tolv kommuner anger åtta kommuner att de har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilket är en ökning med tre kommuner jämfört med år 2011. Hallsbergs kommun håller på och arbetar med ett bostads-försörjningsprogram som troligen antas under år 2014. Degerfors kommun har ambitionen att riktlinjer skall vara klara under nästa mandatperiod.

Av de kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen har enligt bostadsmarknads-enkäten endast Kumla, Laxå, Askersund och Lindesbergs kommun ett särskilt program eller en särskild plan för boendefrågor. Resterande kommuner som har antagna riktlinjer för bostads-försörjningen har det i exempelvis den kommunomfattande översiktsplanen eller i ett annat dokument.

Av de kommuner som inte har några antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen arbetar Hällefors kommun på ett annat sätt, medan Lekeberg, Hallsberg och Degerfors anger att man samverkar över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen och att arbetet utförs av en grupp bestående av handläggande tjänstemän från flera olika förvaltningar.

	2011	2012	2013
<b>Lekeberg</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Laxå</b>	Nej	Ja	Ja
<b>Hallsberg</b>	Ja	Ja	Nej
<b>Degerfors</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Hällefors</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Ljusnarsberg</b>	Nej	Nej	Ja
<b>Örebro</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Kumla</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Askersund</b>	Ja	Nej	Ja
<b>Karlskoga</b>	Nej	Ja	Ja
<b>Nora</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Lindesberg</b>	Nej	Ja	Ja
<b>Örebro län</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

Tabell 21. Av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen år 2011-2013<sup>19</sup>

Sex kommuner hade under år 2013 samråd med någon annan kommun om planeringen för bostadsförsörjningen, vilket är fyra fler än föregående år.

Andra verktyg som kommunerna använder i det strategiska arbetet med boendefrågor är bland annat översiktsplanering, markanvisningar, samarbete mellan kommunala förvaltningar samt bostadsmarknadsenkäten. Kommunerna kan använda sig av markanvisningar för att styra upplåtelseformen i samband med nyproduktion, något som kan vara ett effektivt instrument i områden med stor efterfrågan på mark och bostäder. Örebro och Hallsberg är de enda kommunerna som har använt sig av detta under de senaste två åren.

Samarbete mellan kommunala förvaltningar är ett annat verktyg för kommunerna i arbetet med planeringen för bostadsförsörjningen. Tio av länets tolv kommuner anger att de har samarbete mellan förvaltningarna, medan Hällefors inte lämnat något svar och Ljusnarsberg uppger att de inte har något samarbete.

Kommunernas arbete med att varje år svara på bostadsmarknadsenkäten kan även ses som en del av kommunernas arbete med boendefrågor. Enkätens frågor aktualiserar årligen många av de frågor som behöver tas fram som underlag vid kommunernas boendeplanering. Den engagerar också tjänstemän inom olika förvaltningar som genom enkäten tillsammans bidrar till ett bra kunskapsunderlag som grund för fortsatt planering.

De boendefrågor som var särskilt aktuella i kommunerna i januari år 2014 varierar. Elva av länets kommuner lyfter dock fram behovet av fler hyresrätter, av varierande storlek, under de kommande fem åren. Örebro kommun, som har den största befolkningstillväxten i länet, planerar aktivt för minst 600 nya bostäder. I Hallsberg har kommunen valt att bygga i egen regi för att visa att det även går att bygga och få ekonomi i en liten ort där det är svårt att få privata intressenter att bygga, äga och förvalta. I Degerfors kommun arbetar man med att rusta upp lägenheter och därmed göra dem mer attraktiva. I några fall har man "plomberat" rum i en för stor lägenhet, så att hyresgästen får en mindre lägenhet till en lägre hyra. Askersunds kommun nämner att man omvandlar kontorsfastigheter och arbetar med att förtäta i befintliga bostadsområden.

<sup>19</sup> Bostadsmarknadsenkäter 2010 - 2014

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

När det gäller bostadsförsörjningsfrågor ska Länsstyrelsen 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 samband med de regelbundna stadsarkitektträffarna som hålls fyra gånger per år lämnas i viss utsträckning även information och underlag om bostadsfrågor och bostadsförsörjning till länets stadsarkitekter.

Länsstyrelsen har informerat kommunerna om aktuella förändringar i bostadsförsörjningslagen och Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunerna analyserar konsekvenserna av översiktsplanen bland annat vad det gäller offentlig och kommersiell service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Flera kommuner i länet har under år 2013 arbetat med att ta fram nya översiktsplaner och i samband med detta har Länsstyrelsen betonat vikten av att ta hänsyn till regionala styrdokument, som till exempel den regionala översiktsplanen (RÖP), den regionala utvecklingsstrategin (RUS) och det regionala trafikförsörjningsprogrammet för Örebro län.

Länsstyrelsen arbetar också för en samordnad hantering av bostadsförsörjningsfrågorna på regional och kommunal nivå.

## **6.3 Diskussion**

Bostadsplaneringen spänner över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala, infrastrukturella samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Arbetet med bostadsplaneringen är därmed viktigt för kommunernas utveckling, för att få en bild av den efterfrågan och de behov som finns och kan komma att finnas framöver. Kommunernas bostadsplanering är även viktig för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar i den egna kommunen. Ett ökat antal kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ger därför förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i Örebro län.

För att stärka hela Örebroregionen är ett regionalt perspektiv, i alla boendefrågor, viktigt. Länsstyrelsen skall fortsatt verka för att ett ökat kommunalt samarbete och därigenom bidra till en långsiktig hållbar och attraktiv region där människor trivs och vill bo.

## 7. Källförteckning

### 7.1 Tryckta och elektroniska källor

Arbetsförmedlingen. Prognoser, arbetsmarknadsutsikter

<http://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-prognoser/Prognoser.html>

Arbetsförmedlingen. *Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd, andelar av befolkningen 1996-2013*

<http://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-prognoser/Tidigare-statistik.html>

Bostadsplaneringskommittén S 2013:12 (8 aug 2013)

<http://www.sou.gov.se/sb/d/18409>

Boverket (2010). *Bostadsmarknadsenkäten 2010*

Boverket (2011). *Bostadsmarknadsenkäten 2011*

Boverket (2012). *Bostadsmarknadsenkäten 2012*

Boverket (2013). *Bostadsmarknadsenkäten 2013*

Boverket (2014). *Bostadsmarknadsenkäten 2014, Kontakta Länsstyrelsen i Örebro län*

<http://www.lansstyrelsen.se/orebro/Sv/kontakta-oss/Pages/default.aspx>

Migrationsverket. *Kommunalt flyktingmottagande 2013*

<http://www.migrationsverket.se/info/242.html>

Migrationsverket. *Verksamhets- och kostnadsprognos 24 oktober 2013*

<http://www.migrationsverket.se/download/18.2869c2de141e0361823290/1382949464109/Migrationsverkets+prognos+5.pdf>

Regeringens proposition 2012/13:178 En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/boende/Bostadsforsorjning/ny%20bostadsforsorjningslag.pdf>

Regionförbundet Örebro (2013) *Bostadsseminarium: Varför byggs det så få bostäder i regionen?*

<http://www.regionorebro.se/blameny/hallbarsamhallsbyggnad/reportagefran130412.4.2a9f7fac13dd0dc500a6fa.html>

Regionförbundet Örebro. *Regional Översiktlig Planering.*

<http://www.regionorebro.se/blameny/regionaltillvaxtarbete/regionaloversiktsplanering.4.5a2f79f8124e8b3dbb9800014831.html>

Regionförbundet Örebro. *Länsplan för regional transportinfrastruktur för Örebro län*

<http://www.regionorebro.se/blameny/infrastrukturlogistik/infrastrukturplanering.4.3a1f197e112e69dd7238000459.html>

Regionförbundet Örebro. *Utvecklingsstrategi för Örebroregionen 2015*

<http://www.regionorebro.se/blameny/regionalttillvaxtarbete/utvecklingsstrategi.4.2f642f15129c334e32e80003911.html>

Regionalt trafikförsörjningsprogram Örebro län

[http://www.orebroll.se/Files-sv/%c3%96rebro%201%c3%a4ns%20landsting/Regional%20utveckling/Trafik/Trafikstrategi\\_1%c3%a5guppl%c3%b6st.pdf?epslanguage=sv](http://www.orebroll.se/Files-sv/%c3%96rebro%201%c3%a4ns%20landsting/Regional%20utveckling/Trafik/Trafikstrategi_1%c3%a5guppl%c3%b6st.pdf?epslanguage=sv)

SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/)

Statistiska Centralbyrån

<http://www.scb.se/>

Uppsala Universitet, *Institutet för bostads- och urbanforskning*

<http://www.ibf.uu.se/>

ÖrebroBostäder AB *Seniorbostäder*.

<http://www.obo.se/sv/Bostader/OBO-Senior--Seniorbostader-for-dig-minst-55-ar/>

ÖrebroBostäder AB *Studentbostäder*

[www.obo.se/student](http://www.obo.se/student)

Örebro län – Fakta och perspektiv

<http://www.regionfakta.com/Orebro-lan/>

Örebro läns landsting. *Regionalt trafikförsörjningsprogram för Örebro län*

<http://www.orebroll.se/sv/Regional-utveckling/Kommunikationer/Trafikforsorjningsprogram/>

SFS 2010:197. Lagen om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare.

SFS 2010:408. Förordningen om mottagande för bosättning av vissa nyanlända invandrare.

SFS 2010:1122. Förordningen om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar.

## **7.2 Fotografier och tabeller**

Mostphotos och Länsstyrelsen i Örebro

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

## 8. Bilaga

Ett urval av sammanfattande statistik från bostadsmarknadsenkäten år 2014

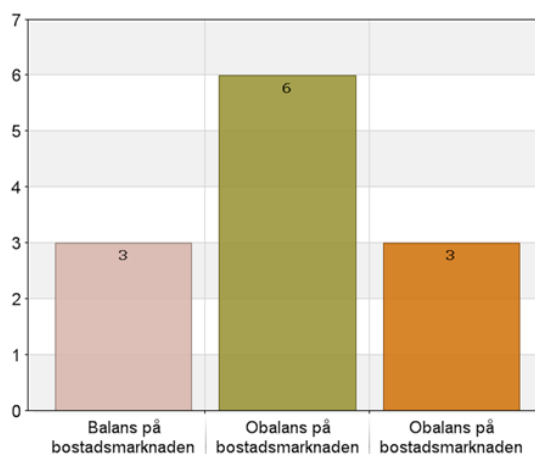


### 2. Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet

Namn	Antal	%
A. Balans på bostadsmarknaden	3	25
B. Obalans på bostadsmarknaden - Underskott på bostäder	6	50
C. Obalans på bostadsmarknaden - Överskott på bostäder	3	25
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

**Svarsfrekvens**  
100% (12/12)

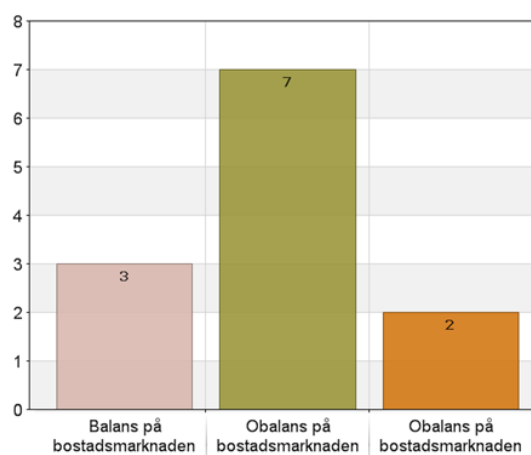


### 2. Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

På centralorten/ i innerstan

Namn	Antal	%
A. Balans på bostadsmarknaden	3	25
B. Obalans på bostadsmarknaden - Underskott på bostäder	7	58,3
C. Obalans på bostadsmarknaden - Överskott på bostäder	2	16,7
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

**Svarsfrekvens**  
100% (12/12)

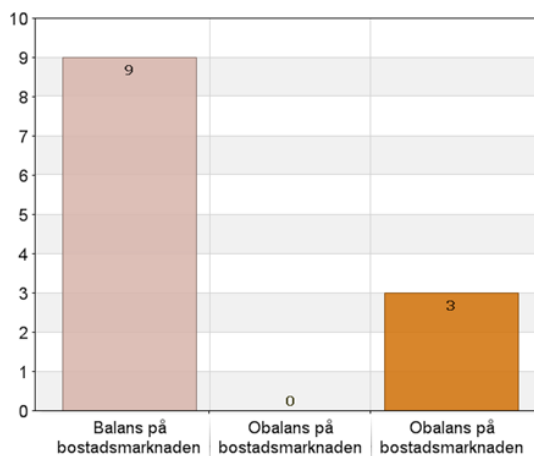


2. Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunens övriga delar

Namn	Antal	%
A. Balans på bostadsmarknaden	9	75
B. Obalans på bostadsmarknaden - Underskott på bostäder	0	0
C. Obalans på bostadsmarknaden - Överskott på bostäder	3	25
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

Svarsfrekvens
100% (12/12)

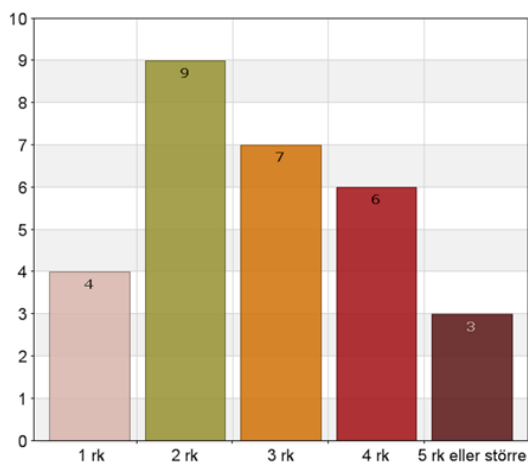


11. Vilka storlekar på bostäder bedömer ni behövs?

Hyresrätt

Namn	Antal	%
A. 1 rk	4	36,4
B. 2 rk	9	81,8
C. 3 rk	7	63,6
D. 4 rk	6	54,5
E. 5 rk eller större	3	27,3
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>263,6</b>

Svarsfrekvens
91,7% (11/12)



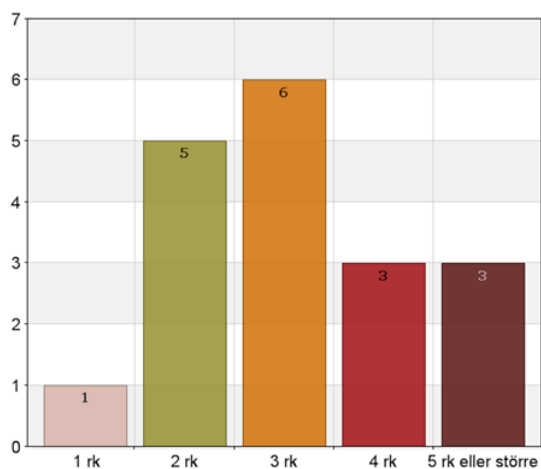
11. Vilka storlekar på bostäder bedömer ni behövs?

**Bostadsrätt**

Namn	Antal	%
A. 1 rk	1	14,3
B. 2 rk	5	71,4
C. 3 rk	6	85,7
D. 4 rk	3	42,9
E. 5 rk eller större	3	42,9
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>257,1</b>

**Svarsfrekvens**

58,3% (7/12)



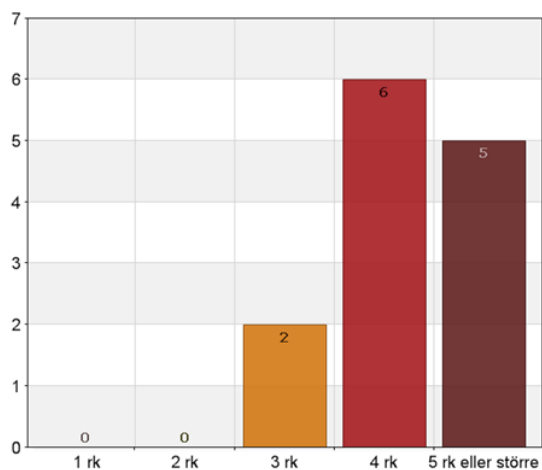
11. Vilka storlekar på bostäder bedömer ni behövs?

**Äganderätt**

Namn	Antal	%
A. 1 rk	0	0
B. 2 rk	0	0
C. 3 rk	2	28,6
D. 4 rk	6	85,7
E. 5 rk eller större	5	71,4
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>185,7</b>

**Svarsfrekvens**

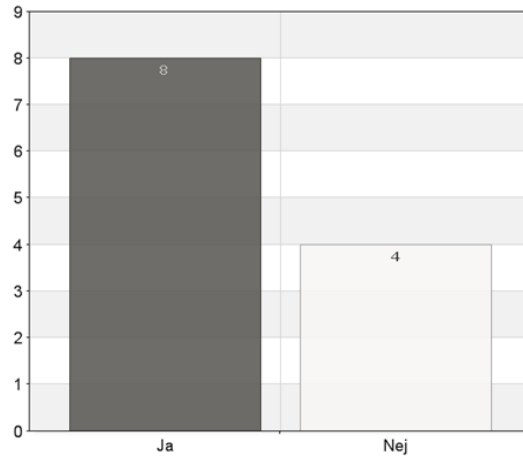
58,3% (7/12)



2. Kommer det enligt kommunens kännedom och bedömning att påbörjas bostäder i flerbostadshus genom nybyggnation under år 2014 och/eller 2015?

Kommer det enligt kommunens kännedom och bedömning att påbörjas bostäder i flerbostadshus genom nybyggnation under år 2014 och/eller 2015?		
Namn	Antal	%
A. Ja	8	66,7
B. Nej	4	33,3
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

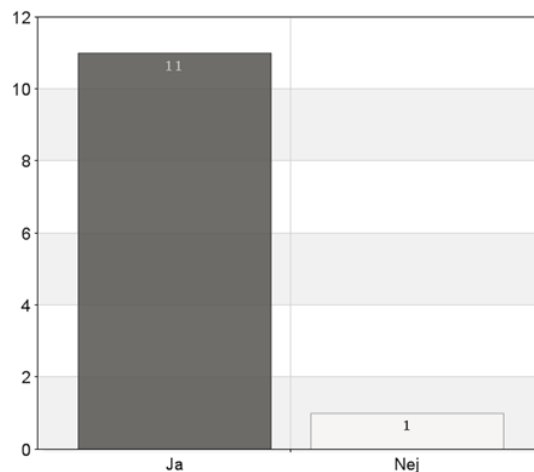
Svarsfrekvens
100% (12/12)



7. Kommer det enligt kommunens kännedom och bedömning att påbörjas bostäder i småhus genom nybyggnation under år 2014 och/eller 2015?

Kommer det enligt kommunens kännedom och bedömning att påbörjas bostäder i småhus genom nybyggnation under år 2014 och/eller 2015?		
Namn	Antal	%
A. Ja	11	91,7
B. Nej	1	8,3
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

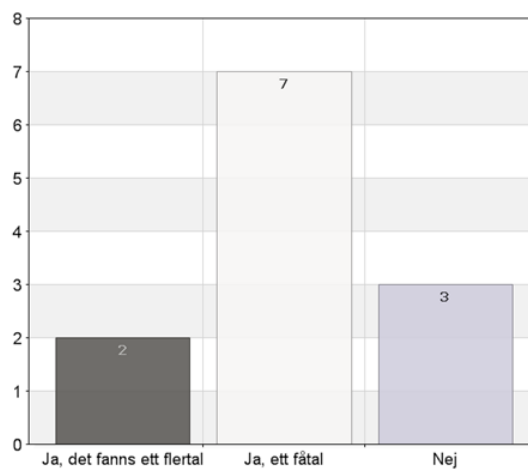
Svarsfrekvens
100% (12/12)



12. Fanns det byggherrar som var intresserade av att bygga bostäder i kommunen under 2013?

Fanns det byggherrar som var intresserade av att bygga bostäder i kommunen under 2013?		
Namn	Antal	%
A. Ja, det fanns ett flertal	2	16,7
B. Ja, ett fåtal	7	58,3
C. Nej	3	25
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

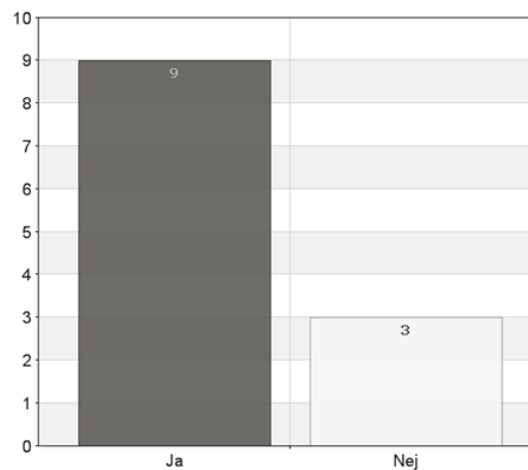
Svarsfrekvens
100% (12/12)



14. Finns det faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen just nu?

Finns det faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen just nu?		
Namn	Antal	%
A. Ja	9	75
B. Nej	3	25
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

Svarsfrekvens
100% (12/12)





Länsstyrelsen  
Örebro län

*En samlade kraft!*

[www.lansstyrelsen.se/orebro](http://www.lansstyrelsen.se/orebro)

Besöksadress: Stortorget 22

Postadress: 701 86 Örebro

Telefon: 010-224 80 00

E-post: [orebro@lansstyrelsen.se](mailto:orebro@lansstyrelsen.se)