

Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2011



Omslagsbild: Örebro kommun

Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Denna rapport är länsstyrelsens 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. Det är vår förhoppning att denna rapport kommer att bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i länet, för en bra bostadsstandard i goda miljöer är grundläggande för såväl tillväxt som välfärd.

Bakgrundsmaterialet för rapporten är den bostadsmarknadsenkät som kommunerna årligen svarar på och som sammanställs av Boverket och länsstyrelserna. Resultatet av enkäten ger en relativt god bild av läget hos kommunerna i Örebro län, trots att flertalet kommuner i länet saknar särskilda program för bostadsförsörjningen.

Ett urval av sammanfattande tabeller från bostadsmarknadsenkäten finns som bilaga till rapporten.

Denna rapport kan beställas från Länsstyrelsen i Örebro eller hämtas som pdf-fil på länsstyrelsens hemsida www.lansstyrelsen.se/orebro.

Rapporten har tagits fram inom enheten Plan och Kultur i samverkan med flera enheter inom länsstyrelsen.

Örebro i juni 2011



Eva Kåverud
Enhetschef



Maria Andersson
Samhällsplanerare

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning och slutsatser	3
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	5
2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	5
2.2. Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?	6
2.3. Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	7
2.4. Vad händer med allmännyttan?	9
3. Vem bor i Örebro län, vem flyttar in och vem flyttar ut?	10
3.1. Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?	10
3.2 Hur ser flyttmönstren ut?	12
4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	12
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	12
4.2 Arbetsmarknadsutsikter	15
5. Finns det bostäder för alla?	177
5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?	17
5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	17
5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa	18
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	199
6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?	19
6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommuner?	20
Källförteckning	21
BILAGA	22
Bostadsmarknadsenkäten 2011 Ett urval av sammanfattande tabeller från BME 2011	

Läget på bostadsmarknaden i Örebro län, - en regional analys

1. Sammanfattning och slutsatser

Bostadsbyggandet i Örebro län minskade under 2010 jämfört med föregående år. Bostadsbyggandet som avmattades av finanskrisen är emellertid sakta på väg tillbaka till de nivåer som gällde före konjunkturnedgången. Att bostadsbyggandet ligger på en relativt låg nivå under längre perioder är bekymmersamt eftersom den ska tillfredställa det behov befolkningstillväxten genererar och som länet vill ha. Sedan år 1990 har invånarantalet ökat med 6615 personer i Örebro län vilket ger en ökning på nästan 3 procent. Flera kommuner tappar dock befolkning, tydligast märks det i de små och perifera kommunerna där befolkningsminskningen över de senaste 10 åren uppgår till drygt 20 % .

Det är i Örebro samt i de närliggande kommunerna Kumla och Lekeberg som befolkningen ökar mest och där det mesta av bostadsbyggandet sker, men även i Nora och Hallsberg har befolkningen ökat något. De förändringar i bostadsbeståndet som behövs för att attrahera nya invånare och för att anpassa utbudet av bostäder till den efterfrågan som finns hos stora ungdomskullar, en äldre befolkning och nya svenskar är en stor utmaning för hela länet.

Ekonomiska villkor och politiska beslut gör att prognoser om bostadsbyggandet de kommande åren är mycket osäkra. Den prognos som kommunerna gör i bostadsmarknadsenkäten talar för en fortsatt relativt låg nivå på bostadsbyggandet under 2011 och 2012. Förväntad påbörjad nyproduktion ligger på drygt 800 nya lägenheter per år i länet. Den nivån överensstämmer i stort med behovet enligt ”Boverkets byggbehovsanalys 2003 – 2020”. Men kommunerna brukar vara optimistiska i sina prognoser varför det faktiska utfallet troligen kan komma att bli lägre än vad som förväntas.

De största utmaningarna när det gäller bostadsfrågorna i Örebro län har sedan några år tillbaka varit och är fortfarande aktuella:

De demografiska förändringarna.

De krav och behov som en äldre befolkning har på boendet när det gäller tillgänglighet, bostadsanpassning och behov av särskilt boende blir mer och mer påtagliga de närmaste åren. De stora ungdomskullarna, födda i början av 1990-talet, har börjat flytta hemifrån och har ofta behov av billiga små lägenheter, helst i centrala lägen, företrädesvis på orter med utbildning/skolor.

Invandring

Hur kommunerna förhåller sig till invandringen är en viktig fråga. Vi går mot ett stort generationsskifte. För att klara det kommande arbetskraftsbehovet är det helt nödvändigt att snabbt finna vägar till en effektiv integration. Det gäller i synnerhet de små kommunerna som behöver invandring för att på sikt klara sina behov av arbetskraft. Vad kommunerna gör för att attrahera invandare kommer således vara en viktig framtidsfråga.

Befolkningsminskningen i många av länets kommuner

Utvecklingen med befolkningsminskning i flera av länets kommuner behöver förändras då det på sikt kommer bli allt svårare för dessa kommuner att klara försörjningsbördan. Infrastruktur och kommunikationer måste förbättras för att på så sätt vidga arbetsmarknadsregionerna, såväl inom som utom länet. För att klara dessa utmaningar är det en fördel om kommunerna och regionen fortsätter ta det regionala perspektivet och tillsammans arbeta och planera med boendefrågor, infrastruktur och tillväxt.

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 bostadsmarknadsläget enligt kriterierna balans, brist eller överskott på lägenheter. Bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan kommunerna men även mellan olika områden inom en och samma kommun. Vad som gör att det är brist respektive överskott har att göra med flera faktorer. Ett attraktivt läge, en billig tomt, närhet till kollektivtrafik eller skola är några av de faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder. Produktionskostnader och möjlighet till avkastning på investeringar är förhållanden som påverkar nybyggnationen och därmed också tillgången på bostäder. Bostäder är alltså en marknad som liksom många andra marknader som styrs av tillgång och efterfrågan.

Fem av länets kommuner bedömer att de totalt sett har brist på respektive bostadsmarknader, vilket är samma antal som året innan. Det finns dock skillnader mellan olika områden inom respektive kommun. Sex av kommunerna bedömer att de har brist på lägenheter inom centralorten/ innerstaden samtidigt som ingen av kommunerna bedömer att det finns någon brist på bostadsmarknaden i övriga delar av kommunen.

Vad gäller tillgång och efterfrågan har inga större förändringar skett under de tre senaste åren. Laxå har gått ifrån brist till överskott och Kumla har under de sista två åren haft en brist från att tidigare år haft en balans på bostadsmarknaden. Likt de senaste åren finns det fortfarande ett överskott av bostäder i Degerfors, Karlskoga och Ljusnarsbergs kommuner.

Det omvända förhållandet gäller i Lekeberg, Hallsberg, Nora och Lindesberg som sedan flera år tillbaka uppvisar en brist på bostadsmarknaden. Askersund, Örebro och Hällefors har en fortsatt balans på bostäder.

Tabell 1: Bostadsmarknadsläget i Örebro län (ur BME 2009-2011)

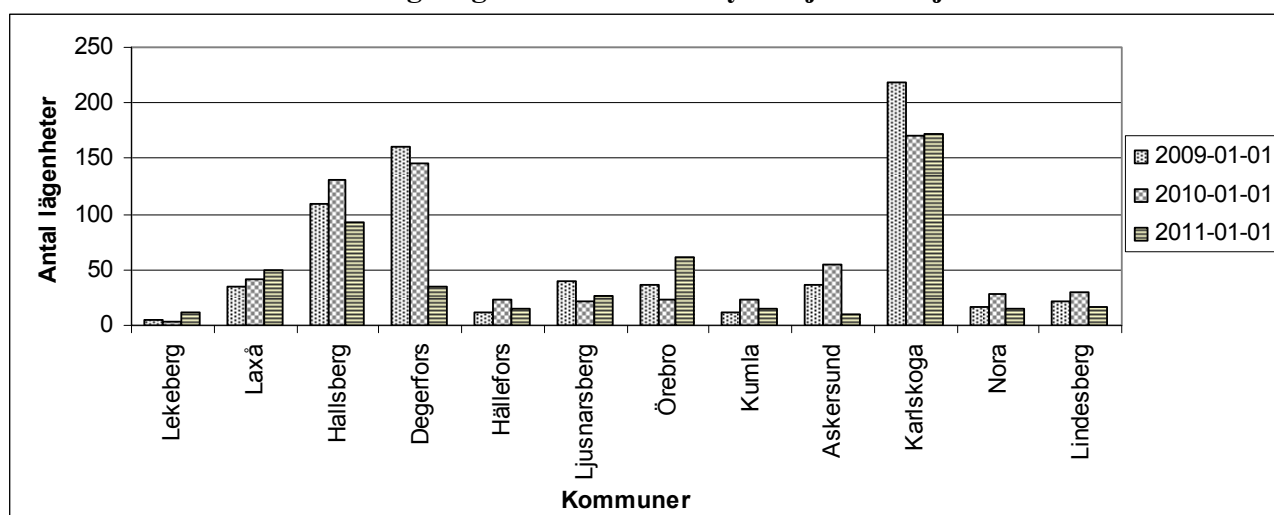
	2011-01-01	2010-01-01	2009-01-01	2011-01-01	2011-01-01
				Centralort	Övriga kommunen
Lekeberg	brist	brist	brist	brist	balans
Laxå	överskott	överskott	brist	överskott	överskott
Hallsberg	brist	brist	brist	brist	balans
Degerfors	överskott	överskott	överskott	balans	överskott
Hällefors	balans	balans	balans	balans	balans
Ljusnarsberg	överskott	överskott	överskott	balans	överskott
Örebro	balans	balans	balans	balans	balans
Kumla	brist	brist	balans	brist	balans
Askersund	balans	balans	balans	brist	balans
Karlskoga	överskott	överskott	överskott	överskott	balans
Nora	brist	brist	brist	brist	balans
Lindesberg	brist	brist	brist	brist	överskott

Precis som tidigare år så yttrar sig bristen på bostäder olika sätt, det är framförallt när det gäller bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt boende, bostäder för medelålders och äldre samt bostäder för unga. En tredjedel av kommunerna uppger också att det är brist på bostäder med god tillgänglighet. Sex av tolv kommuner redovisar en brist på hyreslägenheter och fyra uppger en brist på egnahem.

Totalt sett har antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd minskat under 2010. Enligt bostadsmarknadsenkäten fanns det i länet 523 lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet i januari 2011 jämfört med 695 i januari 2010. I de flesta kommuner är förändringen marginell. De största förändringarna har skett i Degerfors och Hallsberg. Där har antalet lediga lägenheter minskat rejält. Så har även skett i Nora och Lindesberg. I Örebro kommun som har det största lägenhetsbeståndet och det största tillskottet av nya lägenheter är ökningen marginell.

Utifrån bostadsmarknadsenkäten förväntas inga större förändringar under detta år eller nästkommande år. De flesta kommunerna bedömer att de förhållanden som råder inte kommer att förändras. Degerfors bedömer att deras överskott på bostäder kommer att minska under perioden och Nora bedömer att deras brist kommer att öka under samma tid. Lekeberg och Lindesberg spår en minskad efterfrågan.

Antalet lediga lägenheter i allmännyttan jan 2009-jan 2011



Källa BME 2009-2011

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

Fördelningen mellan olika hustyper – flerbostadshus och småhus – visar att det totalt i länet finns fler flerbostadshus jämfört med småhus. Det finns 8000 fler lägenheter i flerbostadshus än i småhus. De lokala skillnaderna är dock stora. De större orterna, Karlskoga och Örebro, har en stor övervikt på flerbostadshus medan småhusen dominerar i de mindre kommunerna. Det går dock inte att göra en meningsfull jämförelse, på uppgifterna för 2010 med tidigare år, då SCB under året har bytt bas för beräkningarna av bostadsbeståndet

Tabell 2: Bostadsbestånd i länet 2010

Källa: SCB

	Flerbostadshus	Småhus
Lekeberg	561	2636
Laxå	882	1927
Hallsberg	2529	4698
Degerfors	1643	3149
Hällefors	1507	2311
Ljusnarsberg	960	1786
Örebro	45044	22110
Kumla	4091	5198
Askersund	1820	3742
Karlskoga	7943	7123
Nora	1623	3286
Lindesberg	4185	7020
Totalt	72788	64986

2.3. Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Efter några års konjunktursvacka har byggandet nått de nivåer som gällde innan finanskrisen. Bostäder både vad gäller nyproduktion och ombyggnation står för en stor andel av det totala byggandet. Däremot har inte småhusbyggandet tagit riktig fart efter konjunkturedgången. Enligt byggbranschen spelar flera faktorer in som tex ökade energikrav och bolånetak. Ett branschsegment som förutspås att växa under de närmaste åren är energieffektiviseringar i befintliga bostadsområden.

Fyra av länets tolv kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det vore önskvärt med en högre utbyggnadstakt. Förhållandena vad gäller hinder för bostadsbyggande har inte förändrats i jämförelse med de två senaste åren. De hinder som de flesta kommunerna uppger för bostadsbyggande är framför allt ”höga produktionskostnader” (8). Andra tydliga hinder är ”svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor” (5) och ”vikande befolkningsunderlag” (5). Utmärkande för de kommuner som anger detta var kommuner med en minskande befolkning. Några de mindre kommunerna uppger hinder som ”svag inkomstutveckling för hushållen” (4).

De lokala variationerna är stora vad gäller nyproduktion av lägenheter. Det finns ingen entydig länsbild på nyproduktionen. I vissa kommuner har bostadsbyggandet minskat och i andra har den ökat. Sammanlagt, med Örebro borträknat, visar nybyggnationen dock på en svag ökning. Örebro och Kumla är klart dominerande på lägenhetsproduktionen, trots den kraftigt underskattade statistiken för Örebro kommun. I de flesta mindre kommunerna handlar byggandet uteslutande om småhus. Noterbart är Lekeberg som 2010 färdigställde 26 lägenheter i flerbostadshus.

Tabell 3: Färdigställda lägenheter mellan år 2004-2010							Källa:SCB		
Kommun/år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		
							Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Lekeberg	12	7	11	13	17	2	7	26	33
Laxå	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Hallsberg	0	0	0	0	0	0	3	0	3
Degerfors	1	0	0	0	0	0	6	0	6
Hällefors	1	2	2	1	2	1	1	0	1
Ljusnarsberg	0	2	3	2	1	0	1	0	1
Örebro	379	365	506	450	671	486	57*	103*	160*
Kumla	66	35	77	56	142	72	29	42	71
Askersund	11	5	1	11	14	7	6	0	6
Karlskoga	89	22	9	13	14	9	5	0	5
Nora	1	12	8	7	6	32	5	0	5
Lindesberg	3	1	2	0	8	6	4	0	4
Totalt	563	451	619	553	876	615	67	68	135

*) SBC:s statistik är missvisande pga felaktigt statistikunderlag. Antalet färdigställda lägenheter ska vara ca 550.

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas också uppgifter om förväntat byggande av lägenheter i den egna kommunen. Under 2011 bedömer kommunerna att det kommer att byggas 805 bostäder i länet och under 2012 bedöms antalet öka till 837. Det förväntas att det byggs mest i Örebro och Kumla därefter följer ett mellanskikt med kommunerna Nora, Lekeberg, Hallsberg, Karlskoga, Askersund och Lindesberg.

Tabell 4: Faktisk och prognostiserad nybyggnation av lägenheter (BME 2010-2011 och SCB)				
	Prognos 2012	Prognos 2011	Prognos 2010	Utfall 2010
Lekeberg	20	20	20	8
Laxå	8	6	15	1
Hallsberg	40	20	20	3
Degerfors	4	4	8	13
Hällefors	0	0	0	3
Ljusnarsberg	0	0	0	0
Örebro	600	600	500	556
Kumla	80	70	75	48
Askersund	20	15	20	8
Karlskoga	20	20	20	0
Nora	25	35	30	11
Lindesberg	20	15	15	14
Länet totalt	837	805	723	665

I enkäten efterfrågas också indikationer på vad som planeras att byggas under kommande två år. Det gäller såväl "säkra" som "osäkra" projekt. Indikationerna kan dock ge en viss kunskap på vad som är på gång. Kommunerna bedömer att huvuddelen av planerad nyproduktionen i länet består av flerbostadshus med övervikt på hyresrätter. En tredjedel av planerad produktion är småhusbyggande. Vad gäller specialbostäder finns indikationer på att det under kommande år kommer att byggas för särskilt boende i Örebro och Kumla kommuner. Det planeras också för drygt 100 studentbostäder i Örebro under 2012. Kompletta projektlista finns som bilaga.

Kommunerna har olika strategier och åtgärder för att hantera sina uthyrningssvårigheter. Att riva en del av bostadsbeståndet är ett alternativ medan att kallställa är ett annat. Karlskoga har för avsikt att riva 230 bostäder under 2011/2012 samtidigt som 36 stycken bostäder kallställs under samma period. Ljusnarsberg planerar att riva sex lägenheter och kallställa 4 stycken.

2.4. Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan har olika påverkan på bostadsbeståndet i länets kommuner. Gemensamt är dock uppdraget att agera utifrån marknadens behov och de riktlinjer som styrelsen fastställer. Hur stor del av bostadsbeståndet som innehas av allmännyttan varierar mellan kommunerna och det finns inga närliggande planer på att minska bestånden genom försäljningar. Rent generellt har allmännyttan inte haft något emot att sälja delar av bostadsbeståndet. Det kan ibland vara motiverat för att ”få in” kapital för att kunna bygga nytt, men också för att inte nödvändigtvis behöva vara den helt dominerande aktören på marknaden. Detta var motiven när allmännyttan i Örebro sålde 858 lägenheter under 2010. Dessa lägenheter såldes till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Även allmännyttan i Ljusnarsberg avyttrade 95 lägenheter under fjolåret och anledningen var att bolaget ville effektivisera sin förvaltning. Lägenheterna såldes till boende som har till syfte att omvandla dessa till ett kooperativt boende.

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

3.1. Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?

I den regionala utvecklingsplaneringen står bland annat befolkningsutvecklingen i fokus för antalet invånare i en kommun eller ett län är viktiga faktorer för samhällsinvesteringar av olika slag.

Från 1990 och några år framåt hade länet en stark befolkningsutveckling som sedan följdes av en negativ period fram till 2000-talet. Sedan i början på 2000-talet har befolkningen stadigt ökat i länet, först med en svag uppgång under de första åren för att sedan visa på en allt kraftigare befolkningstillväxt under den senare delen av decenniet.

Befolkningen i länet har under det senaste året ökat med 1491 personer till 280 230 personer. Tillväxten kan till stora delar förklaras av ett positivt flyttningsnetto från utlandet. Under år 2010 invandrade 2103 personer från utlandet till länet, samtidigt som 837 personer utvandrade, vilket ger ett flyttningsnetto på 1266 personer. Födelsenettet bidrar också till den positiva befolkningstillväxten. Från att länet har haft ett negativt födelsenetto sedan av mitten på 1990-talet har det skett ett trendbrott. Under fjolåret föddes 3266 personer medan 2929 personer avled under samma period, och det ger ett födelsenetto på 337 personer. Örebro län har dock likt de senaste åren haft ett negativt flyttnetto mot övriga Sverige.

Örebro tillsammans med Lekeberg och Kumla är de kommuner som visar på en tydlig befolkningstillväxt under det senaste decenniet. Laxå, Ljusnarsberg, Degerfors, Karlskoga och Hällefors har under samma tidsperiod haft en klart negativ befolkningsutveckling. Askersund, Nora, Lindesberg och Hallsberg har också minskat om än i en mindre omfattning. Dock kan tilläggas att befolkningsförändringarna är betydligt mindre dramatiska under 2000-talet än under 1990-talet.

Antalet kvinnor har inte ökat i samma takt som männen, medan antalet män har ökat med 3 % i länet har antalet kvinnor endast ökat med 1,8 %. Skillnaderna mellan könen varierar mellan länets kommuner. Trots skillnaderna finns det fler kvinnor än män i länet. Orsaker till skillnader vad gäller befolkningstillväxten mellan könen har flera förklaringar. Länet har en sysselsättning som domineras av bla tillverkningsindustri och kommunikationer, som är traditionellt manliga, men en förklaring är också att unga kvinnor i större utsträckning än unga män söker sig till storstadsområdena.

Tabell 5: Befolkningsutvecklingen 2000-2010 Källa: SCB								
	2000			2010			Procentuell förändring	
	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Lekeberg	3644	3364	7008	3691	3443	7134	1,3	2,3
Laxå	3399	3300	6699	2893	2793	5686	-15	-15,4
Hallsberg	7871	7814	15685	7785	7490	15275	-1,1	-4,1
Degerfors	5410	5134	10544	4915	4726	9641	-9,1	-7,9
Hällefors	4016	4009	8025	3624	3596	7220	-9,7	-10,3
Ljusnarsberg	2848	2803	5651	2531	2400	4931	-11	-14,4
Örebro	60125	64082	124207	66274	69186	135460	10,2	8
Kumla	9415	9568	18983	10173	10283	20456	8,1	7,5
Askersund	5778	5752	11530	5676	5602	11278	-1,8	-2,6
Karlskoga	15418	15875	31293	14722	14946	29668	-4,5	-5,9
Nora	5160	5305	10465	5088	5359	10447	-1,4	1
Lindesberg	11814	11711	23525	11622	11412	23034	-1,6	-2,6
Totalt	134898	138717	273615	138994	141236	280230	3	1,8

Ser man på föregående år visar fem av länets kommuner på en positiv befolkningsutveckling. Örebro, Kumla och Nora har haft den största tillväxten men även Lekeberg och Hallsberg har haft en positiv utveckling. Mer än hälften av länets kommuner har tappat i befolkningsmängd. Det handlar främst om de traditionella bruksorterna som är de fortsatta förlorarna i befolkningsfrågan samtidigt som Örebro med kranskommuner visar en fortsatt positiv trend. Befolkningsökningen har en stark övervikt på män, såsom det förhållande som varit rådande under en längre period.

Tabell 6: Befolkningsutvecklingen 2009-2010 Källa: SCB							
	2009		2010		Förändring		
	män	kvinnor	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Lekeberg	3681	3443	3691	3443	10	10	0
Laxå	2949	2835	2893	2793	-98	-56	-42
Hallsberg	7751	7507	7785	7490	17	34	-17
Degerfors	4938	4796	4915	4726	-93	-23	-70
Hällefors	3695	3664	3624	3596	-139	-71	-68
Ljusnarsberg	2610	2479	2531	2400	-158	-79	-79
Örebro	65274	68504	66274	69186	1682	1000	682
Kumla	9984	10225	10173	10283	247	189	58
Askersund	5675	5624	5676	5602	-21	1	-22
Karlskoga	14736	14975	14722	14946	-43	-14	-29
Nora	5055	5297	5088	5359	95	33	62
Lindesberg	11667	11375	11622	11412	-8	-45	37
Totalt	138015	140724	138994	141236	1491	979	512

3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

Under hela 2000-talet har länet haft ett positivt flyttningsnetto även om de lokala variationerna har varit relativt stora. Det lägsta flyttningsnettot (101 personer) under decenniet kom år 2001 och det högsta uppvisades år 2008 (1496 personer). Under 2010 var flyttningsnettot 1005 personer och det är framförallt Örebro kommun som bidrog till denna siffra men även andra kommuner, som har positiva flyttnetton är Kumla, Nora, Lindesberg och Hallsberg.

I förhållande till övriga Sverige uppvisar Örebro län ett negativt flyttningsnetto med 261 personer. Bakom denna siffra finns en inflyttning från övriga Sverige med 6951 personer och en utflyttning med 7212 personer. Gentemot andra länder finns ett positivt flyttningsnetto med 1266 personer. Antalet personer som flyttade till länet från utlandet uppgick år 2010 till 2103 personer samtidigt som 837 personer flyttade till andra länder.

Örebro kommun, som länets största kommun påverkar hela länets utveckling. I Örebro är det ungdomar och unga vuxna som rör sig mest, både till och från kommunen. Det är också stora positiva flyttnetton vad gäller dessa kategorier. Barnfamiljer är en annan kategori som uppvisar ett positivt flyttnetto: Grupper med 50-åringar och äldre har dock ett negativt flyttningsnetto, om än i liten skala. Askersund har en viss inflyttning vad gäller barnfamiljer samtidigt som kategorin unga vuxna visar ett negativt flyttnetto. Värt att notera att det finns ett positivt flyttnetto vad gäller grupper över 50 år.

Hallsberg har ett positivt flyttningsnetto vad gäller barnfamiljer men en motsatt situation när det handlar om gruppen unga vuxna. Kumla kommun är också en tydlig inflyttningkommun i många kategorier. Tydligast är det i grupperna mellan 25- 40 år tillsammans med barn upp till 15 år. Kumla har dock som många andra kommuner i länet har ett negativt flyttnetto vad gäller åldergrupperna 15-25 år. Karlskoga kommun visar i princip upp samma bild som många andra av länets kommuner. Barnfamiljer som flyttar in till kommunen samtidigt som unga vuxna flyttar från kommunen. En positiv trend är att en större andel av ålder kategorin 55+ väljer att flytta till än från Karlskoga. Nora har ett positivt flyttnetto vad gäller alla åldrar med undantag för unga vuxna som uppvisar ett negativt flyttnetto. Lindesberg har också ett negativt flyttningsnetto vad gäller unga vuxna samtidigt som många barnfamiljer väljer kommunen som bostadsort. Laxå och Degerfors uppvisar samma mönster; unga som flyttar ifrån kommunerna med ett negativt flyttnetto som följd. Gruppen över 50 år uppvisar dock ett litet positivt flyttnetto. Lekebergs kommun har som de andra mindre kommunerna ett negativt flyttnetto, vad gäller unga vuxna. Under året har också ett visst tapp förekommit bland barnfamiljerna. Flyttstatistiken visar på fortsatt negativ trend när det gäller kommunerna Hällefors och Ljusnarsberg. I stort sett i alla ålder kategorier uppvisar ett negativt flyttnetto. Ett visst överskott förekommer dock i åldersgrupper över 40 år.

Tabell 7:	Flyttningsnetto i länet under 2010				Källa:SCB
	Totalt	Därav mot			
		Egna länet	Övriga Sverige	Ut- landet	
Askersund	-4	-10	-5	11	
Degerfors	-9	-30	-3	24	
Hallsberg	29	-30	3	56	
Hällefors	-88	-54	-65	31	
Karlskoga	-13	-3	-84	74	
Kumla	163	85	14	64	
Laxå	-45	-48	-4	7	
Lekeberg	-26	-14	3	-15	
Lindesberg	57	-85	-157	299	
Ljusnarsberg	-67	-64	-87	84	
Nora	133	39	62	32	
Örebro	875	214	62	599	
Örebro län	1 005	0	-261	1 266	

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

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Örebro län är ett till ytan relativt litet län vilket innebär att avstånden är förhållandevis små. Länet är geografiskt jämnt utbrett från Örebro stad och från dess centrala delar nås i stort sett samtliga större tätorter i länet under en timma. Även om avstånden till synes är överkomliga ser förutsättningarna att pendla olika ut.

I den bostadsmarknadsanalys som kom för tre år sedan valde man att fördjupa analysen på pendlingsmönster som var baserad på 2006-års statistik. Enligt tillgänglig statistik som sträcker sig fram till 2009 har inga större förändringar skett i pendlingsmönster sedan den tidigare fördjupade analysen. Pendlingen har dock ökat i omfattning. Antalet personer som pendlar till en annan kommun för att arbeta/studera uppgår idag till 32163. Antalet pendlare ger i och för sig inte den rätta proportionen till den totala pendlingen eftersom de som bor och arbetar inom en och samma kommun inte syns i den officiella statistiken

Gruppen pendlare som pendlar till en annan kommun för att arbeta/studera består till 60 procent män och 40 procent kvinnor. Generellt sett har faktiskt kvinnor och män olika pendlingsomland. Det finns en studie som visar att kvinnor som grupp pendlar kortare sträckor och har snävare lokala arbetsmarknadsregioner än vad män har. Det beror på att många kvinnor har sina arbeten inom traditionellt kvinnliga arbetssektorer med stor geografisk spridning som tex vård, skola och omsorg. En annan förklaring till att kvinnor har en snävare geografisk arbetsmarknad är att kvinnor i allmänhet tar ett större ansvar för hemarbetet än män och väljer därför kanske att arbeta närmare hemmet för att inte förlora tid på långa resor. Omräknat i tid har dock kvinnor och män ungefär samma tidsåtgång för resor till och från arbetet, det är avståndet som skiljer sig mellan könen. Det beror på att kvinnor gör fler kombinerade resor, vilket tar större tid i anspråk. Det kan handla om matinköp och/eller hämta barnen från barnomsorgen. Männen reser oftare direkt mellan hem och arbete. Tillgången till bil är en annan orsak till att kvinnor har snävare arbetsmarknadsregioner, eftersom tillgången till egen bil är mindre för kvinnor än för män kan det inskränka kvinnors pendlingsmöjligheter. De pendlar i genomsnitt hälften så långt med bil än vad män gör. Kvinnor är också flitigare användare av kollektivtrafik i såväl glesbygd som tätort vilket också reducerar valfriheten att välja arbetsplats då man är hänvisad till de arbetsplatser som kan nås med kollektivtrafik.

Den intensivaste pendlingen inom Örebro län sker till och från Örebro kommun och de närmaste intilliggande kommunerna och detta pendlingsmönster har förstärkts. Värt att notera är att några kommuner har minskat sin utpendling, i vissa fall handlar om endast få personer och i andra kommuner är förändringarna något större som i Degerfors och Askersund. Utpendlingen har däremot ökat i Karlskoga och Lindesberg. En ökad inpendling kan också fastställas i Askersund, Nora och Lindesberg. Förutom pendling inom länet sker det en omfattande pendling över länsgränserna. Det gäller i huvudsak till och från de tätorter som ligger nära länsgränserna.

Tabell 8		Pendlingsmönster i kommunerna 2006 och 2009				Källa: SCB
		2006		2009		
		Inpendlare	Utpendlare	Inpendlare	Utpendlare	
Lekeberg	män	226	1207	271	1211	
	kvinnor	239	851	262	903	
Laxå	män	567	465	568	418	
	kvinnor	222	258	202	290	
Hallsberg	män	2184	1653	2009	1680	
	kvinnor	1193	1286	1235	1333	
Degerfors	män	449	1120	469	976	
	kvinnor	307	854	345	825	
Hällefors	män	222	303	232	278	
	kvinnor	165	228	202	236	
Ljusnarsberg	män	183	411	181	390	
	kvinnor	149	227	144	237	
Örebro	män	8682	5735	8577	5961	
	kvinnor	5788	3402	6462	3633	
Kumla	män	1765	2842	1746	2961	
	kvinnor	1202	1977	1193	2213	
Askersund	män	349	1203	452	1094	
	kvinnor	186	795	226	802	
Karlskoga	män	2248	1354	2137	1402	
	kvinnor	1716	697	1812	798	
Nora	män	401	1127	468	1112	
	kvinnor	264	833	289	840	
Lindesberg	män	1038	1506	1056	1513	
	kvinnor	870	968	986	1057	

4.2 Arbetsmarknadsutsikter

Arbetsförmedlingen gör årligen prognoser över hur sysselsättning och arbetslösheten utvecklar sig. I den senaste från juni 2011 görs bedömningen att ekonomin i stort sett har återhämtat sig efter finanskrisen och att man räknar med fortsatt ökad sysselsättning och minskad arbetslöshet i Örebro län. Trots en bra utveckling det senaste året är arbetslösheten i länet fortfarande hög. Arbetslösheten har varit högre i länet än i riket sedan lång tid tillbaka, men under det senaste året har utvecklingen förbättrats i länet. Den positiva utvecklingen måste fortgå om inte en hög arbetslöshet ska permanentas. Många av de arbetslösa står långt från arbetsmarknaden och det behövs en längre period av hög efterfrågan om högkonjunkturen ska komma även dessa grupper till del. Möjligheterna ses emellertid som gynnsamma. Många företag har i princip ingen möjlighet att öka produktionen utan att behöva nyanställa och många företag signalerar redan nu en brist på arbetskraft. Inom den stora privata tjänstesektorn är optimismen påtaglig och det bedöms att en stor del av de nya jobben kommer att hamna i dessa branscher. Även industrin i länet ser ljus på framtiden och sysselsättningen väntas öka, inte minst inom verkstadsindustrin. Byggbranschen räknar med fortsatt renoveringsiver hos hushållen samtidigt som bostadsbyggandet ökat.

Arbetsförmedlingens prognos bedömer att i Örebro län, liksom i flera andra län, kommer arbetskraften inom en snar framtid att börja minska. Kompetensförsörjningen kommer att vara beroende av att utanförskapet minskas. Många företag uppger att de redan nu har svårt att hitta rätt personal. Befolkningen i de yrkesaktiva åldrarna utgör basen för arbetskraften. Samtidigt som befolkningen totalt ökar i länet minskar samtidigt befolkningen i yrkesaktiv ålder på de mindre orterna. Det vikande befolkningsunderlaget leder till en skev ålderfördelning eftersom många ungdomar flyttar från orten. Befolkningsutvecklingen bidrar till arbetskraftsutbudet blir därför negativt i de flesta kommuner i länet.

5. Finns det bostäder för alla?

5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?

I Örebro län har 8 av 12 kommuner överenskommelse med Länsstyrelsen om mottagande av flyktingar. Av de fyra kommuner som har valt att inte ha ett organiserat mottagande anger tre brist på bostäder som skäl. Nära hälften av kommunerna uppger att de har lyckats ganska lätt med att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Örebro uppger däremot att det är svårt att få fram bostäder till flyktingar samtidigt som man har bra samarbete med allmännyttan men svårt att engagera de privata fastighetsägarna. Kumla och Nora uppger även de att det är svårt tillgodose behovet av bostäder. Det är framför allt bristen på stora hyreslägenheter som är skälet, men flera kommuner har även uppgivit en brist på mindre lägenheter. Lindesberg som är en av de stora mottagarkommunerna i länet anser att det är ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar.

De allra flesta kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan och i viss mån även de privata fastighetsägarna i arbetet med att få fram bostäder.

Tabell 9: Överenskomna samt mottagna flyktingar 2010-2011			Källa: Migrationsverket
	Mottagna 2010	Har överenskommelse	Antal i överenskommelse
Askersund			
Degerfors	30	1	30
Hallsberg	45	1	50
Hällefors	21	1	15
Karlskoga	42	1	50
Kumla	51	1	55
Laxå			
Lekeberg			
Lindesberg	100	1	65
Ljusnarsberg	2		
Nora	12	1	50
Örebro	232	1	375

Det totala antalet flyktingar som får uppehållstillstånd varierar mellan åren. Det försvårar kommunernas planering av bostadsbehovet. Planeringen kompliceras också av att det råder fritt val av bostadslokalisering vid ankomsten.

I december 2010 övertog Arbetsförmedlingen kommunernas ansvar för mottagande av flyktingar. Detta har bland annat medfört att kommunerna inte längre lämnar hyresgarantier till bostadsföretagen, vilket ytterligare kan komma att försvåra för bostadsförsörjningen för nyanlända invandrare.

5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

I analysen påtalas att befolkningssammansättningen utvecklas på olika sätt i länets olika kommuner. Behoven varierar också inom olika befolkningsgrupper. Ofta delas grupperna in och kan grovt sägas vara ungdomar, barnfamiljer, äldre utan särskilda behov och äldre med särskilda behov. Utöver

dessa grupper finns exempel på olika former av specialboende; boende med funktionshinder gruppboenden och serviceboenden.

Ungdomsboenden och studentboenden handlar ofta om små lägenheter med en billig hyra, gärna centralt eller nära till universitetet. Många studenter kommer till Örebro men nästan lika många lämnar staden efter studiernas slut. Örebro bostäder (ÖBO) erbjuder bostadsgaranti för studenter som läser minst halvfart på Örebro universitet och som inte bor inom pendlingsavstånd. Studenten kan numer vara äldre varför alternativ till ”korridorboende” också erbjuds t.ex. en ”trea” i Varberga för en studentfamilj. Även i Grythyttan, Ljusnarsberg och Karlskoga kommuner finns det campus och därmed också ett visst behov av studentboende. Flera kommuner menar att man kan, trots att ungdomarna söker sig mot Örebro, erbjuda ungdomsboende i respektive kommuns centralort. Ofta finns det tillgång till centralt belägna lägenheter. Svårigheten är dock ofta hyresnivån. Sammantaget blir ändå bedömningen hos många kommuner att de inte kan erbjuda bostäder för ungdomar på det sätt de egentligen skulle vilja. Nästan hälften (5 av 12) kommunerna – Hällefors, Örebro, Kumla, Karlskoga och Lindesberg - uppger brist på bostäder för ungdomar.

Vad gäller gruppen äldre görs ofta bedömningen att de önskar bo kvar i sin villa så länge de kan, men ett begynnande intresse om annan bostad kan skönjas av den kommande generationen pensionärer. De känner sig ”klara med” att underhålla trädgård och hus och ser sig nu om efter ett boende med bra standard, ett boende att kunna åldras i. Detta är ett behov som många kommuner fångat upp och som det på sina håll finns planer på att förverkliga. Men det finns mycket mer att göra för denna allt större grupp av ”unga pensionärer”.

För gruppen äldre och/eller funktionshindrade finns det fortfarande relativt gott om boenden. Många kommuner i länet ser dock ett kommande behov på några års sikt och räknar med att täcka behovet med utbyggnationer. Örebro kommun räknar dock med en brist även efter planerad utbyggnad.

5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa

Kommunerna brukar lösa bostadsfrågan genom att själv hyra lägenheter för att sedan hyra ut dem i andra hand till hemlösa, dock med vissa villkor. Detta sker i tio av länets kommuner. I vissa fall kan sedan kontraktet överlåtas direkt till den boende när det visar sig att boendet fungerar. Det är framförallt allmännyttan som medverkar till den här lösningen. Fyra kommuner har också samarbete med privata hyresvärdar.

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 upprätta och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Att planera för en god bostadsförsörjning skapar en bättre framförhållning och förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda boendemiljöer. Nyproduktionen är bara en del i den planeringen. Kommunerna måste se till att olika gruppers behov, till exempel äldres och ungas, blir tillgodosedda. Kommunerna måste även ha kunskap om beståndet av befintliga bostäder och hur de nyttjas.

Arbetet med boendeplanering skiljer sig mellan kommunerna. Endast fem av länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är Hallsberg, Kumla, Nora och Örebro vars program som antogs 2010 medan Askersund antog sitt program 2003.

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	5
I ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	1
I den kommunomfattande översiktsplanen	4
I fördjupningar av översiktsplanen	3
I annan strategisk plan	3
På annat sätt	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	4

Några av kommunerna har ambitionen att ta fram riktlinjer under mandatperioden och några hänvisar till översiktsplanen. I många fall handlar översiktsplanen om var och hur bostäder kan byggas än riktlinjer som baseras på behovs- och marknadsanalyser, befolkningsutveckling, genomförandestrategier med mera. Då flera av dessa kommuner dessutom har föråldrade översiktsplaner är slutsatsen att bostadsplaneringen saknas i flera av länets kommuner.

Många av de små kommunerna har inte haft någon omfattande nyproduktion och/eller begränsade resurser att arbeta med boendefrågor. Behovet har troligtvis ansetts vara så litet då kommunernas problem har fokuserats på överskott av lägenhetsbeståndet. Den pågående demografiska förändringen kommer dock att ställa nya krav på boendeplanering. Medvetenheten om boendefrågornas strategiska betydelse för kommunernas framtid och utveckling behöver öka. Det gäller framförallt i kommuner med en pågående befolkningsminskning.

Mellankommunalt samarbete om boendeplanering saknas i de flesta kommunerna. Två av länets kommuner har i enkäten angett att de samarbetar över kommungränserna. Samarbetet har gällt exempelvis översiktsplanering och mer eller mindre informella möten. I en tid när människor dagligen rör sig över kommungränser och utvecklingen går mot allt större rörlighet ökar också behovet av samarbete över kommungränserna.

6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommuner?

När det gäller bostadsförsörjningsfrågor ska länsstyrelsen bistå kommunerna med råd och information men även lämna underlag för deras planering. Bostadsmarknadsanalysen är ett exempel på information till kommuner och andra aktörer om hur bostadsmarknaden utvecklas.

Information och underlag om bostadsfrågor och bostadsförsörjning lämnas momentant vid de regelbundna *Stadsarkitektträffar* som ordnas för länets stadsarkitekter minst två gånger om året.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ges synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av planen när det gäller bl a kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper m m. Översiktsplanen är ofta ett bra instrument för kommunen när det gäller öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.

Från 1 januari 2007 är Regionförbundet Örebro samordnare för länets Regionala Tillväxtprogram (RTP) och Regionala Utvecklingsstrategi (RUS). Länsstyrelsen har bl a medverkat i inspirationsgruppen ”Den attraktiva regionen” som ska fungera som bollplank när nya RTP och RUS framställs samt i styrgruppen för den nya Regionala Översiktsplaneringen som håller på att arbetas fram av Regionförbundet.

Länsstyrelsen bör göra årliga, återkommande kommunbesök för att möta kommunledning och berörda tjänstemän. Länsstyrelsen har dock inte under det senaste året gjort några särskilda kommunbesök med inriktning på bostadsfrågor och regional planering.

Ett mer aktivt arbete från Länsstyrelsens sida med t ex regionala träffar med inriktning på boendefrågor har efterfrågats och kan förhoppningsvis komma till stånd framöver.

Källförteckning

Eliasson Fredrik (2010) *Regional översiktlig planering*, Örebro, Regionförbundet Örebro.

Eliasson Fredrik (2008) *Örebroregionen 2030 – Framtidsbilder för arbetsmarknad och Befolkningsutveckling*, Örebro, Regionförbundet Örebro.

Kullenberg J & Persson, L-O (1997) ”Tänjbara räckvidder: lokala arbetsmarknader i förändring”, Östersund, Institutet för regionalforskning

Prognos våren 2011: *Arbetsmarknadsutsikter 2012 Örebro län (2011)* Stockholm, Arbetsförmedlingen

Rapport 2002:5: *Etappmål för ett jämställt transportsystem, (2002)* Stockholm, SIKÅ

Statistiska Centralbyrån (statistik om boende, byggande och befolkning)

Migrationsverket (statistik om migration)

BILAGA

Bostadsmarknadsenkäten 2011 Ett urval av sammanfattande tabeller från BME 2011

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2011 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2011			Förväntad utveckling totalt sett under år 2011-12		Ingen påtaglig förändring
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	
Lekeberg	brist	brist	balans		X	
Laxå	överskott	överskott	överskott			X
Hallsberg	brist	brist	balans			X
Degerfors	överskott	balans	överskott	X		
Hällefors	balans	balans	balans			X
Ljusnarsberg	överskott	balans	överskott			X
Örebro	balans	balans	balans			X
Kumla	brist	brist	balans			X
Askersund	balans	brist	balans			X
Karlskoga	överskott	överskott	balans			X
Nora	brist	brist	balans	X		
Lindesberg	brist	brist	överskott		X	
Antal i länet				2	2	8

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	6
Brist på bostadsrätter	2
Brist på egnahem	4
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	5
studenter	3
stora barnfamiljer	3
ensamstående med barn	2
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinflyttning))	0
flyktingar med uppehållstillstånd	2
medelålders och äldre (mindre bostäder)	6
hushåll med krav på god tillgänglighet	4
hushåll med höga krav på attraktivt läge	6

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	3
1 - 19 hyresbostäder	3
20 - 49 hyresbostäder	4
50 - 99 hyresbostäder	1
mer än 100 hyresbostäder	1

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmän-nyttan	Uthyrningssvårigheter i allmännyttan
Lekeberg	12	
Laxå	50	
Hallsberg	93	
Degerfors	35	X
Hällefors	15	X
Ljusnarsberg	27	X
Örebro	62	
Kumla	15	
Askersund	10	
Karlskoga	172	X
Nora	15	
Lindesberg	17	
Totalt i länet	523	4

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2011/2012 antal lgh
Lekeberg		
Laxå		
Hallsberg		
Degerfors		
Hällefors		
Ljusnarsberg	4	6
Örebro		
Kumla		
Askersund		
Karlskoga	36	230
Nora		
Lindesberg		
Totalt i länet	40	236

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Aktuellt med försäljning år 2011/2012	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2010
Lekeberg		Nej		
Laxå		Nej		
Hallsberg		Nej		
Degerfors		Nej		
Hällefors		Nej		
Ljusnarsberg	95	Nej		
Örebro	858	Nej		
Kumla		Nej		
Askersund		Nej		5
Karlskoga		Nej		
Nora		Nej		
Lindesberg		Nej		
Totalt i länet	953	0	0	5

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	95
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egnahem	0
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	858
privat köpare omvandling fritidsb.	0
privat köpare annat än bost.	0
annan typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2011-2012. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh	Antal lgh
	år 2011	år 2012
Lekeberg	20	20
Laxå	6	8
Hallsberg	20	40
Degerfors	4	4
Hällefors	0	0
Ljusnarsberg	0	0
Örebro	600	600
Kumla	70	80
Askersund	15	20
Karlskoga	20	20
Nora	35	25
Lindesberg	15	20
Totalt i länet	805	837

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	5
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	0
Höga produktionskostnader	8
Svag inkomstutveckling för hushållen	4
Brist på byggarbetskraft	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	3
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	1
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	5
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	1

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder

Projekt med förväntat påbörjande år 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmännyttan	flerbhus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna-hem	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Lekeberg	23	0	6	17	6	0	0	17	0	0	0	21
Laxå	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hallsberg	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
Degerfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hällefors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Örebro	830	101	653	177	374	0	289	167	0	17	0	710
Kumla	59	29	16	43	29	0	0	30	0	0	0	59
Askersund	30	0	0	30	0	0	0	30	0	0	0	25
Karlskoga	22	0	0	22	0	0	0	22	0	0	0	16
Nora	33	28	20	13	28	0	0	5	0	0	0	13
Lindesberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	1 057	158	695	302	437	0	289	271	0	17	0	904

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt Nyproduktion

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	allmännyttan	flerbhus	småhus	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	egna-hem	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Lekeberg	20	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	18
Laxå	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hallsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Degerfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hällefors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Örebro	684	99	485	199	309	0	201	139	0	20	105	539
Kumla	130	55	100	30	80	0	20	30	0	25	0	20
Askersund	26	0	0	26	0	0	0	26	0	0	0	21
Karlskoga	41	0	15	26	0	0	15	26	0	0	0	32
Nora	25	20	25	0	25	0	0	0	0	0	0	5
Lindesberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	926	174	625	301	414	0	236	241	0	45	105	635

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2011 eller 2012. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmännyttan före	allmännyttan efter	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Lekeberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laxå	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hallsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Degerfors	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hällefors	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Örebro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kumla	104	94	104	94	94	0	0	74	0
Askersund	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karlskoga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nora	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lindesberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	104	94	104	94	94	0	0	74	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
	Lekeberg	0	0
Laxå	0	0	0
Hallsberg	0	0	0
Degerfors	0	0	0
Hällefors	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0
Örebro	0	0	0
Kumla	104	94	0
Askersund	0	0	0
Karlskoga	0	0	0
Nora	0	0	0
Lindesberg	0	0	0
Totalt i länet	104	94	0

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	5
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	1
i den kommunomfattande översiktsplanen	4
i fördjupningar av översiktsplanen	3
i annan strategisk plan	3
på annat sätt	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	4

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	10

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	5
i grupp med berörda förvaltningschefer	3
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	3
på annat sätt	1
Nej, inget regelbundet samarbete	3

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	5
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	1
Boendesituationen för flyktingar	1
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	3
Segregation/integration av olika grupper i boendet	2
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	9
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	6
Tillgänglighet i offentlig miljö	10
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1
Trygghetsskapande åtgärder	6
Brottförebyggande åtgärder	3
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	4
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	0
Integrering av bostäder och verksamheter	1
Öka inflyttningen	9
Annat	0

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	5
Nej	3

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	11

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanent bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	0	0
Ja, men i begränsad omfattning	10	4
Nej, ytterst sällan	1	4
Saknar underlag för bedömning	1	4

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	6
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	5
Har inte gjort någon inventering	1

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	10
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	0
Kommunen har lista på sin hemsida	3
Annat sätt	1
Ingen bostadsförmedling	2

Tabell 5b) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förtursystem finns	3
Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	4
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	2
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	2
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	1
Andra förtursgrunder	0

Tabell 5c) Instans som sköter förturshandlingen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	0
Kommunala bostadsföretaget	5
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	10	
Samarbete med privata hyresvärdar	4	
Inget regelbundet samarbete	2	
Löser problemen efterhand	1	
Kommunen hyr ut i andrahand	9	262
Arbetar inte på det sättet	3	

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Lekeberg			Ja	Ja		
Laxå						
Hallsberg	Ja					
Degerfors	Ja					
Hällefors	Ja			Ja		
Ljusnarsberg						
Örebro	Ja		Ja	Ja	Ja	
Kumla	Ja	Ja				
Askersund						
Karlskoga	Ja		Ja	Ja		
Nora			Ja	Ja		Ja
Lindesberg	Ja	Ja			Ja	
Totalt i länet	7	2	4	5	2	1

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	4
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	4
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	2
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	1
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	1
Inget av ovanstående är något problem	2

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner			
	1 års	sikt	3 års	sikt
Lätt	0		0	
Ganska lätt	5		4	
Ganska svårt	2		1	
Mycket svårt	2		2	

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder	Brist på bostäder	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
	för studenter?	för ungdomar?	storlek	pris	läge	annat
Lekeberg						
Laxå						
Hallsberg					X	
Degerfors						
Hällefors	1					
Ljusnarsberg						
Örebro	1	1				X
Kumla	1	1	X	X	X	
Askersund						
Karlskoga		1		X	X	
Nora						
Lindesberg	1	1	X		X	
Antal i länet	4	4	2	2	4	1

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2011

Kommun	Ungdoms-	Student-
	bostäder	bostäder
Lekeberg		
Laxå		
Hallsberg		30
Degerfors		
Hällefors		200
Ljusnarsberg		
Örebro		2 500
Kumla		
Askersund		
Karlskoga		
Nora		
Lindesberg		
Totalt i länet	0	2 730

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder i särskilda boendeformer	0	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	8	6
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	4	4
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	0	1
Brist - även på 5 års sikt	0	0

Tabell 8b) Byggnad av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost.antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	6		5	
Nyproduktion	2	166	1	20
Ombyggnad	3	67	2	35
Omvandling	0	0	2	112
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	5		5	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	1		0	

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2010

Kommun	Antal ansökningar	Antal beviljade bidrag	Antal avslag	Sammanlagt beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbetalat belopp, tkr
Lekeberg	59	54	2	708	
Laxå	67	66	1		793
Hallsberg	112	112	0	1 286	1 286
Degerfors	153	145	2	793	857
Hällefors	41	34	1	700 000	700 000
Ljusnarsberg	66	60	10		869
Örebro	1 831	1 697	13	14 065	14 332
Kumla	180	175	5		1536,1
Askersund	96	82	3		2 551
Karlskoga	358	307	10	3 680	
Nora	47	40	5		542 945
Lindesberg	155	147	5		1 800
Totalt i länet	3 165	2 919	57	720 532	1 265 433

Översikt-Särskilt aktuella frågor i kommunerna
just nu

Län	Kommun	Kommun	utsatta bost omr	segreg	tillgängl bostäder	tillgängl off miljöö	äldre/ funkt hindr	ungd/ stud	buller	trygghets- skapande	brottsföre byggande	närmiljö barn undomar	integrering bostäder	flyktingar	attraktiva lägen	hyresätter rimliga hyror	omvandling av lokaler	öka inflyttning
T	1814	Lekeberg	0	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	0
T	1860	Laxå	1	0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	0
T	1861	Hallsberg	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0
T	1862	Degerfors	0	0	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0	0	1	0
T	1863	Hällefors	0	1	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0
T	1864	Ljusnarsberg	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0
T	1880	Örebro	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0
T	1881	Kumla	0	1	0	1	0	1	0	0	1	1	0	0	1	0	1	0
T	1882	Askersund	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0	0	1	0	1	0
T	1883	Karlskoga	1	1	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0
T	1884	Nora	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	1	0
T	1885	Lindesberg	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	1	0	1	0



Länsstyrelsen Örebro län