

Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2024

Tema hemlöshet



Länsstyrelsen
Örebro län

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR ÖREBRO LÄN 2024

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2024
Författare: Kollenhag Aila, Emily Folkö
Rapportnummer: 2024:9
Diarienummer: 3173-2024
Utgivningsår: 2024
Omslagsbild: Mostphotos

Förord

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

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera respektive läns bostadsmarknad enligt Förordning (2011:1160) och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning för 2023 och har ett särskilt fokus på hemlöshet. Temat är utvalt med anledning av frågans aktualitet, exempelvis genom Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning för 2023 samt genom att den nationella hemlöshetsstrategin för 2022–2026 nu nått halvvägs. Bostadsmarknadsanalysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Rapporten bygger på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten samt uppföljningsintervjuer mellan Länsstyrelsen och kommunerna. Enkäten syftar till att ge en övergripande bild av kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget och framtidsutsikter för bostadsbyggandet. Analysen baseras även på statistik om boende, byggande och befolkning samt relevant forskning.

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



Anna Olofsson Länsråd

Innehåll

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	5
NULÄGESBESKRIVNING FÖR ÖREBRO LÄN	6
Befolkningsutveckling	6
Boende och byggande	9
Kommunernas bedömningar och bostadsmarknadens förutsättningar	18
Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar	25
ANALYS OCH BEDÖMNINGAR AV BOSTADSMARKNADEN I ÖREBRO LÄN	28
En ojämlik bostadsmarknad	28
Tema - Hemlöshet	31
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPÅRBEDET I ÖREBRO LÄN	40
Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete	40
Kommunernas bostadsförsörjningsarbete	47
Arbete med att motverka hemlöshet i Örebro län	50
SLUTSATSER	54
Samverkan	54
Delat ansvar	55
Önskvärda satsningar framåt	55
REFERENSER	57
FOTOGRAFIER	60

Sammanfattning

Årets regionala bostadsmarknadsanalys består av denna sammanfattning, tre kapitel samt avslutning. Det första kapitlet redogör för nuläget och vilka förutsättningar som finns gällande bostadsförsörjningsarbetet kopplat till befolkningsutveckling, boende och byggande samt kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden baserat på deras svar i bostadsmarknadsenkäten. I Örebro län har befolkningstillväxten bromsat in sedan 2019, och medan Örebro och Kumla kommuner upplever en fortsatt ökning minskar folkmängden i de flesta andra kommuner i länet. Flera kommuner bedömde underskott och obalans på bostadsmarknaden, som främst bottnar i finansiella hinder för byggande och brist på lämplig mark samt tillgängliga bostäder för alla befolkningsgrupper. Därtill finns i första kapitlet även en genomgång av aktuella uppdrag och lagrum som berör bostadsförsörjningsområdet.

Det andra kapitlet syftar till att analysera relevanta delar av innehållet i kapitel ett. Här beskrivs hur ojämlikhet på bostadsmarknaden påverkar olika grupper och vilka konsekvenser det får för såväl individer som samhället, med tonvikt på behovet av att skapa en mer inkluderande och jämlik bostadsmarknad. Här finns dessutom en temafördjupning som berör hemlöshet och vräkningar samt en längre intervju med Lindesbergs kommun avseende bland annat aktiv medverkan.

I kapitel tre redogörs för hur Länsstyrelsen samt länets kommuner lever upp till lagkraven och vilket arbete som bedrivs i länet. Här finns bland annat ett avsnitt om ett pågående länsstyrelseövergripande projekt rörande bostadsförsörjningsrelaterade utmaningar i Bergslagskommunerna.

Avslutningsvis finns slutsatser som främst berör den enorma vikten av samverkan samt att bostadsförsörjning är ett komplext område där delat ansvar mellan olika samhällsaktörer råder. Allra sist finns tre förslag på framtida insatser från den statliga nivån som Länsstyrelsen observerat under arbetet.

Nulägesbeskrivning för Örebro län

Befolkningsutveckling

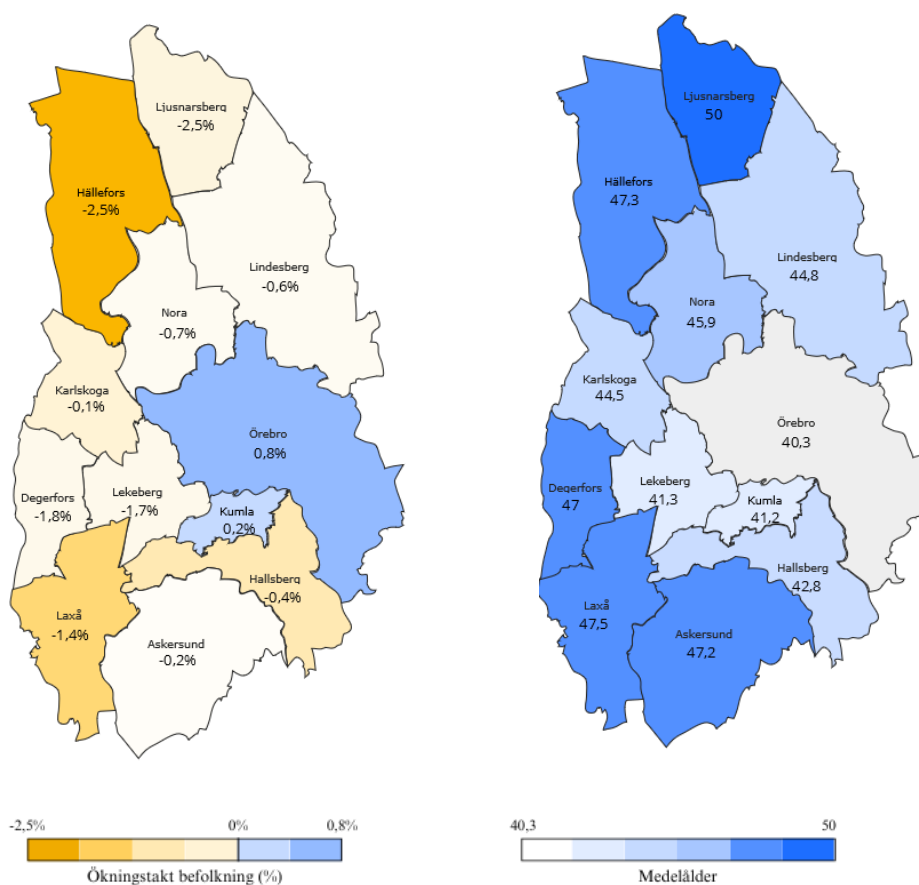
Den demografiska utvecklingen påverkar behov och efterfrågan av bostäder gällande såväl bostäders olika upplåtelseformer som storlekar. Behovet av bostäder förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning. Det är en utmaning att skapa förutsättningar för att möta medborgarnas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

Trender i befolkningstillväxt

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

Örebro läns befolkning har under de senaste tio åren ökat med drygt 2 500 personer per år, men sedan 2019 har tillväxten stagnerat något. Under 2023 ökade länet med 344 personer, vilket innebär en fortsättning på en nedåtgående trend. Den sista december 2023 hade länet totalt 308 116 invånare, en ökning med 0,1 procent jämfört med året innan.

Under 2023 noterades som helhet en positiv befolkningsutveckling i länet, men tio av länets kommuner upplevde en befolkningsminskning. Hällefors och Ljusnarsberg är de kommuner med den största procentuella minskningen med cirka 2,5 procent jämfört med tidigare år. Örebro kommun visade i stället den största procentuella ökningen med 0,8 procent, motsvarande 1 291 personer. Under 2023 bröts trenden med ett positivt födelsenetto i länet, där nettot blev negativt med 302 personer. Endast Örebro kommun hade ett positivt födelsenetto under 2023, det vill säga fler födda än döda (SCB, 2024).



Figur 1: Ökningstakt i procentform för Örebro län mellan 2022–2023 (SCB, 2024), Medelålder Örebro län år 2023 uppdelat per kommun (SCB, 2024).

Sett till länets geografi är befolkningsökningen koncentrerad till Örebro och Kumla kommun i länets östra del. Örebros jämförelsevis höga invånarantal gör att den huvudsakliga folkökningen kan kopplas hit, vilket även ökar snittet för länet som helhet. Länets västra och norra kommuner har under 2023 tappat en större andel av invånare än de östra kommunerna. Karlskoga kommun är ett undantag, där invånarantalet är i stort sett oförändrat.

Den åldersmässiga fördelningen speglar till stora delar länets befolkningsökningstakt. De östra och centrala kommunerna, däribland Örebro med omnejd har betydligt lägre medelålder än de resterande kommunerna. Som helhet har länet en total medelålder på 42,3 år, vilket är något högre än den rikstäckande medelåldern som är 41,9 år. Örebro, Lekeberg och Kumla kommun är de tre kommuner vars medelålder är lägre än rikets medelålder medan resterande nio kommuner är högre.

Under de senaste 20 åren har Sveriges befolkning ökat med nästan 1 miljon människor. Befolkningen antas ha en fortsatt ökande livslängd vilket leder till en åldrande befolkning. År 2023 var 15,5 procent 70 år eller äldre, jämfört med 12,6 procent 2010 (SCB, 2024).

I Örebro län är ca 17 procent av befolkningen 70 år eller äldre, vilket är högre än i riket. I Ljusnarsberg är andelen 70 år eller äldre störst, 26 procent. Därefter följer kommunerna Askersund, Degerfors, Hällefors och Laxå där ca 23 procent av befolkningen är 70 år eller äldre.

Kommun	Folk- mängd	Föränd- ring	Öknings- takt procent	Födelse- över- skott	Flyttningsöver- skott totalt (samtliga in- och utflytt- ningar)
Askersund	11 478	-19	-0,2	-49	31
Degerfors	9 357	-173	-1,8	-99	-75
Hallsberg	16 232	-58	-0,4	-34	-27
Hällefors	6 495	-161	-2,5	-61	-98
Karlskoga	30 261	-17	-0,1	-91	59
Kumla	22 516	37	0,2	-13	47
Laxå	5 497	-79	-1,4	-47	-51
Lekeberg	8 606	-150	-1,7	-18	-134
Lindesberg	23 292	-143	-0,6	-75	-76
Ljusnars- berg	4 407	-110	-2,5	-46	-67
Nora	10 627	-74	-0,7	-45	-32
Örebro	159 348	1 291	0,8	276	976
Totalt i länet	308 116	344	0,1	-302	553

Tabell 1. Folkmängd och förändringar för Örebro län år 2023 (SCB, 2024)

In- och utflyttningar

Under 2000-talet har länet generellt haft en positiv befolkningsförändring på grund av nettoinflyttning, där antalet personer som flyttat in har överstigit de som flyttat ut. År 2023 flyttade totalt 10 298 personer till länet. Av dessa var 8 620 personer inflyttare från andra län och 1 678 personer från utlandet. Samtidigt flyttade 9 745 personer ut från länet, varav 8 341 personer till andra län och 1 404 personer till utlandet. Det resulterade i en positiv nettoinflyttning på 553 personer för länet totalt sett. Fyra av länets tolv kommuner hade fler inflyttningar än utflyttningar under 2023, och det största överskottet i flyttnetto hade Örebro kommun med 976 personer.

Länet har även haft en positiv immigration från utlandet under de senaste åren. År 2023 var invandringsöverskottet 274 personer där överskottet till stor del bestod av kvinnor. I elva av länets tolv kommuner var utrikesinflyttningen större än utflyttningen. Degerfors var den enda kommunen med större utrikesutflyttning än inflyttning och Lindesberg kommun hade högst invandringsöverskott.

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet har fyra av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 440 personer. Samtidigt flyttade 1 969 personer från kommunen till andra kommuner inom länet, vilket innebär ett positivt netto på 471 personer. Hällefors och Ljusnarsbergs kommun var de som upplevde störst nettoutflyttning med ungefär dubbelt så många som flyttade till andra kommuner inom länet än som flyttade till den egna kommunen, vilket resulterade i att de tappade mest gällande flyttningar inom länet.

Kommunikationer och pendling

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är avgörande faktorer för ett attraktivt boende. Infrastruktur och tillgänglighet är en förutsättning för ett mer omfattande byggande av attraktiva bostäder i hela länet. Region Örebro län planerar för neddragningar av flera busslinjer under 2024–2025, främst på lands- och glesbygd, vilket kan medföra ökad negativ påverkan på tillgängligheten och attraktiviteten i dessa områden (Region Örebro län, 2024).

Statistik för pendling år 2022 visar att det är något vanligare att pendla in till länet än att pendla ut, totalt sett hade länet ett positivt pendlingsnetto på drygt 900 personer (10 701 inpendlare över länsgränsen och 9 788 utpendlare). Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, motsvarande ca 65 procent in och ut (SCB, 2024).

Boende och byggande

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

Bostadsbeståndets struktur och sammansättning

I Örebro län fanns det i slutet av 2023 totalt 158 660 lägenheter ¹. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 2 018 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan, vilket är 24 lägenheter färre än under 2022. 1 383 lägenheter tillkom i flerbostadshus, 622 i småhus, 11

¹ Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. (SCB, 2023)

lägenheter i specialbostäder och 5 lägenheter i övriga hus.

Flest lägenheter finns i Örebro kommun med totalt 82 725 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet i länet. Minst antal lägenheter, 2 714 som motsvarande 1,7 procent av länets bestånd, finns i Ljusnarsbergs kommun. Kommunens bostadsbestånd har under året också minskat med 74 lägenheter (SCB, 2024).

STATISTIK OM BOSTADSBESTÅNDET

SCB:s statistik baseras på lägenhetsregistret som är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Statistiken innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder.

- Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- Specialbostäder avser bostäder för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Kommun	Antal lägenheter	Andel lägenheter (%)
Askersund	6 115	3,9
Degerfors	5 023	3,2
Hallsberg	7 775	4,9
Hällefors	3 878	2,4
Karlskoga	15 984	10,1
Kumla	10 274	6,5
Laxå	3 106	2
Lekeberg	3 765	2,4
Lindesberg	11 997	7,6
Ljusnarsberg	2 714	1,7
Nora	5 304	3,3
Örebro	82 725	52,1
Totalt i länet	158 660	100

Tabell 2: Antal och andel av länets lägenheter för respektive kommun 2023-12-31 (SCB, 2024)

Hustyper och upplåtelseformer

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet. Totalt finns 76 426 lägenheter i flerbostadshus. Antalet småhus är något lägre, 70 239 lägenheter. Länets bostadsutbud utgörs även av 8 905 specialbostäder och 3 090 övriga hus.

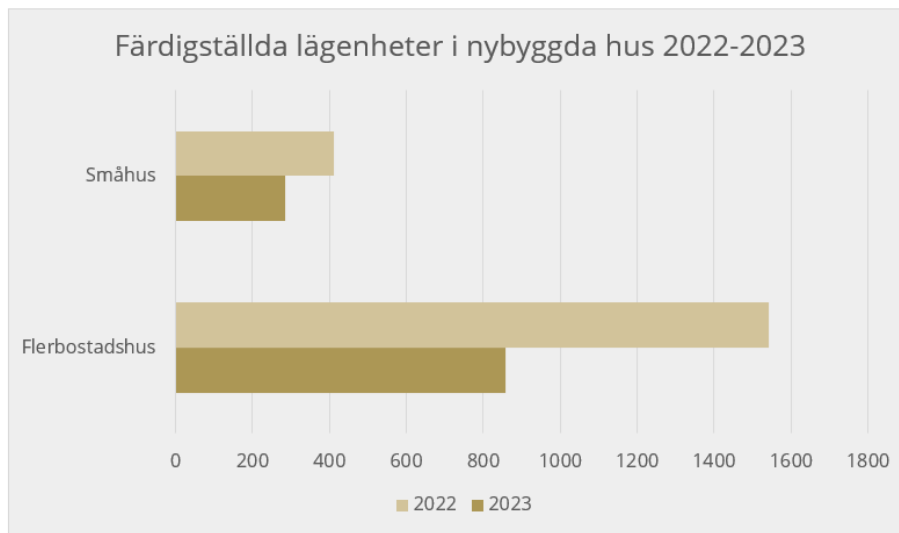
Även om flerbostadshus är den vanligaste hustypen i länet består bostadsbeståndet främst av lägenheter i småhus i 10 av kommunerna. Örebro kommun består till 60 procent av lägenheter i flerbostadshus och höjer därmed snittet för denna boendeform i länet. Jämfört med riket har länet som helhet en något större andel småhus och något mindre andel flerbostadshus. Vidare är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör 45 procent av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 39 procent och bostadsrätter 16 procent. Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

Trots att hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet så är det enbart Örebro kommun som har ett bostadsutbud som övervägande består av hyresrätter. I övriga 11 kommuner domineras bostadsutbudet av äganderätter.

Enligt SCB vid årsskiftet 2023/2024 var totalt 22 procent av länets bostäder lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag i Örebro län. Av dessa lägenheter är 84 procent belägna i flerbostadshus.

Nyproduktion

I länet som helhet färdigställdes totalt 1 145 lägenheter i nybyggda hus under 2023. Nybyggnationen minskade avsevärt från andra kvartalet av 2023 och framåt. Fjärde kvartalet färdigställdes 32 lägenheter i flerbostadshus och 60 i småhus. Jämförelsevis färdigställdes det som minst 305 lägenheter i flerbostadshus under ett kvartal under 2022, samt 75 i småhus.



Figur 2. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och kvartal (SCB, 2024).

Örebro, Kumla och Hallsberg står för 1 028 av de 1 145 nya lägenheterna som byggts i länet. Det motsvarar cirka 90 procent av länets nyproduktion. Liksom tidigare år är det Örebro kommun som står för den största nyproduktionen i länet med cirka 61 procent av antalet nya lägenheter. Askersund är den kommun som under 2023 procentuellt sett ökat produktionen mest jämfört med 2022.



Kommun	2020	2021	2022	2023
Askersund	115	16	3	42
Degerfors	4	10	4	3
Hallsberg	81	15	92	144
Hällefors	1	0	0	1
Karlskoga	56	14	55	46
Kumla	79	142	159	187
Laxå	0	0	3	2
Lekeberg	37	64	20	7
Lindesberg	56	5	11	8
Ljusnarsberg	1	0	1	1
Nora	26	7	32	7
Örebro	715	952	1573	697
Totalt i länet	1171	1225	1953	1145

Tabell 3: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2020–2023 (SCB, 2024).

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2023 uppfördes i flerbostadshus, totalt 859 lägenheter vilket motsvarar 75 procent av den totala nyproduktionen.

Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i sex av länets kommuner. Detta är en fortsatt ökning med ytterligare två kommuner från året innan. Totalt sett har däremot produktionen i länet minskat från året innan. Detta beror till stor del på att det har producerats färre lägenheter i Örebro kommun jämfört med 2022.

Under 2023 färdigställdes totalt 286 lägenheter i småhus², motsvarande 25 procent av nyproduktionen. I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 3 rum och kök, motsvarande 26 procent av nyproduktionen, följt av 2 rum och kök, motsvarande 25 procent.

² Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Kommun	2020	2021	2022	2023
Askersund	98/17	0/16	0/3	7/35
Degerfors	0/4	0/10	0/4	0/3
Hallsberg	54/27	0/15	30/62	128/16
Hällefors	0/1	0/0	0/0	0/1
Karlskoga	32/24	0/14	0/55	32/14
Kumla	38/41	128/14	117/42	126/61
Laxå	0/0	0/0	0/3	0/2
Lekeberg	0/37	0/64	0/20	0/7
Lindesberg	30/26	0/5	0/11	1/7
Ljusnarsberg	0/1	0/0	0/1	0/1
Nora	0/26	0/7	8/24	0/7
Örebro	580/135	768/184	1387/186	565/132
Totalt i länet	832/339	896/329	1545/411	859/286

Tabell 4: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2020–2023 (SCB, 2024).

Ombyggnation och rivning

Utöver nybyggnation av flerbostadshus gav färdigställd ombyggnad eller ändrad användning av flerbostadshus under 2023 ett tillskott på 154 nya lägenheter i länet. Under 2022 tillkom 66 lägenheter genom ombyggnation, vilket innebär en ökning under 2023. Ombyggnad av flerbostadshus har skett i fem av länets kommuner under 2023. Örebro och Lindesberg hade en positiv nettoförändring med 160 respektive en lägenhet. Hällefors, Ljusnarsberg och Askersund hade en negativ nettoförändring där ombyggnationen innebar en minskning av antalet lägenheter, vilket kan ha sin förklaring i rivning av bostadshus. Hällefors och Ljusnarsberg minskade med en lägenhet vardera och Askersund med fem (SCB, 2024).

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret.³ I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 2 018 lägenheter under 2023 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB,

³ Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning.

lägenheterna innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder. Detta kan jämföras med en ökning av 2 042 lägenheter under 2022. Trots ett minskat byggande har alltså bostadsbeståndet ökat i samma takt som innan med ombyggnation inräknat. Bostadsbeståndet minskade i sex av länets kommuner och ökade i resterande sex kommuner enligt SCB:s statistik. Örebro är den kommun som ökat mest med 1 997 lägenheter följt av Karlskoga med 125 lägenheter.



Förväntat påbörjat byggande

Enligt Boverkets prognos finns en risk för fortsatt inbromsning av bostadsbyggandet under 2024. Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats drastiskt sedan början av 2022. Orsaker till detta, menar Boverket, är hushållens köpkraft, stigande räntor och energikostnader samt kraftigt höjda byggkostnader och stopp för statliga investeringsstöd. Boverket förutspår att knappt 40 000 bostäder kommer färdigställas i landet under 2024 och 25 000 bostäder under 2025 (Boverket, 2023).

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2024 och 2025 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och ändring av byggnad (ombyggnad), och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför inte lätt för kommunerna att göra bedömningar om förväntad påbörjad nyproduktion.

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR ÖREBRO LÄN 2024

Länets 12 kommuner anger i enkäten att det år 2024 kommer påbörjas sammanlagt 588 bostäder fördelat på 432 lägenheter i flerbostadshus och 156 småhus. Förväntningarna ligger betydligt lägre än tidigare års bedömningar på 1813 nyproduktioner.

Örebro kommun har tidigare år dominerat bostadsbyggandet i länet, men för 2024 förväntas färre lägenheter produceras i Örebro än i både Karlskoga och Kumla. Örebro kommun förväntas däremot återigen ha störst bostadsbyggande under 2025. I Hällefors och Ljusnarsbergs kommun bedöms ingen nyproduktion ske under åren 2024–2025.

Kommun	2023	2024	2024*	2025
Askersund	0/20	0/30	0/5	12/10
Degerfors	0/5	0/5	0/2	0/2
Hallsberg	19/10	20/10	4/12	24/12
Hällefors	0/0	0/15	0/0	0/0
Karlskoga	110/110	430/70	185/20	350/20
Kumla	5/9	30/10	139/20	82/20
Laxå	9/3	0/10	9/0	0/0
Lekeberg	0/0	0/0	0/26	0/6
Lindesberg	30/15	0/15	5/5	55/15
Ljusnarsberg	0/0	0/0	0/0	0/0
Nora	0/0	10/30	0/2	0/2
Örebro	816/184	964/163	90/64	267/109
Totalt i länet	989/356	1455/358	432/156	790/196

Tabell 5: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus (BME 2024). *Bedömning gjord i BME i januari 2024.

I flerbostadshus förväntas främst hyresrättslägenheter byggas, totalt 873 bostäder under de två åren vilket motsvarar 71 procent av antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus. Sex av länets kommuner anger att byggande av hyresrätter kommer påbörjas under 2024–2025. Flest hyresrätter förväntas påbörjas i Karlskoga kommun med 450 lägenheter och därefter Örebro kommun med 223 lägenheter och Kumla kommun med 115 lägenheter.

Avseende bostadsrätter anger kommunerna det att sammanlagt påbörjas 334 lägenheter 2024–2025 i länet. Detta motsvarar 27 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren. Bostadsrätter förväntas i fem av länets kommuner, främst i Örebro kommun där antalet är 134 lägenheter.

Nio av länets tolv kommuner förväntar sig att bostäder påbörjas i småhus under 2024–2025, totalt 352 bostäder vilket motsvarar 22 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under de två åren.



Förväntad nyproduktion av specialbostäder

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna göra en bedömning om förväntad påbörjad byggnation av specialbostäder. Specialbostäder avser bostäder för äldre⁴ och funktionsnedsatta, studentbostäder och ungdomsbostäder. Uppgifter om förväntat påbörjande av dessa bostäder anges enbart under respektive typ av specialbostad och inte i sammanställningen för flerbostadshus och småhus.

Bostadsmarknadsenkäten ger indikationer på att det under 2024–2025, enligt kommunernas bedömning, kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av särskilda boendeformer för äldre (SÅBO) i två kommuner och seniorbostäder i fyra kommuner. Trygghetsbostäder samt bostäder för funktionsnedsatta förväntas i två respektive tre kommuner. Lindsbergs kommun är den enda kommunen i länet som förväntas bygga ungdomsbostäder 2024–2025 (40 bostäder).

⁴ Särskilda boenden för äldre avser boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Kommunernas bedömningar och bostadsmarknadens förutsättningar

Bedömning av bostadsmarknaden

I bostadsmarknadsenkäten, som besvaras under januari 2024, gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar ställning till frågan om det råder balans eller obalans (underskott eller överskott) på den lokala bostadsmarknaden, dels vad gäller kommunerna som helhet, dels uppdelat på centralorten samt de övriga delarna i kommunen. Dessa ställningstaganden baseras dock på egna tolkningar av hur kommunen upplever bostadsmarknadsläget. Ett överskott eller underskott på bostäder behöver inte betyda att det finns ett kvantitativt överflöd eller brist på bostäder, utan kan innebära att det befintliga utbudet inte matchar efterfrågan eller behoven. Vad som är balans eller obalans kan även tolkas olika kommunerna sinsemellan.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Askersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hällefors	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott
Karlskoga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Laxå	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Lekeberg	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Lindesberg	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Ljusnarsberg	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Uppgift saknas
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Örebro	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Överskott ■

Balans ■

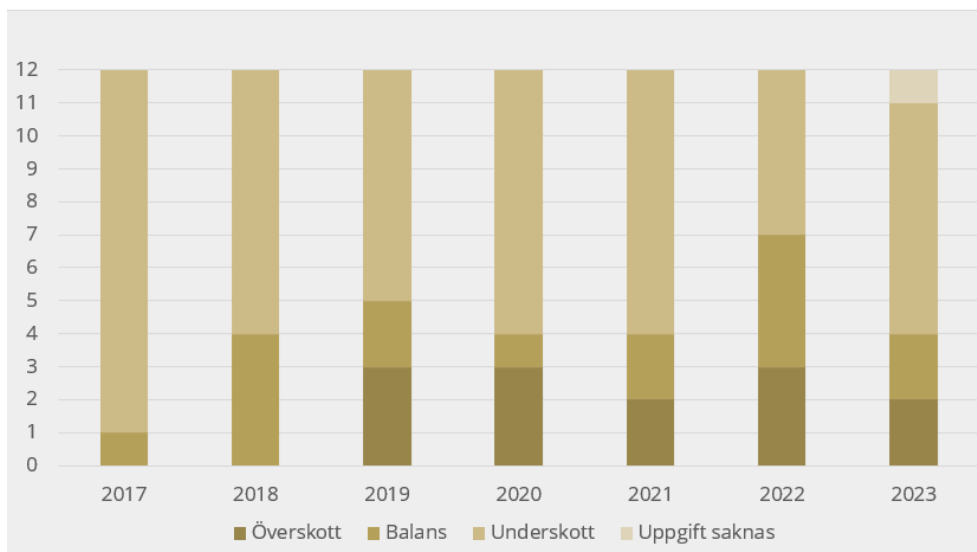
Underskott ■

Uppgift saknas ■

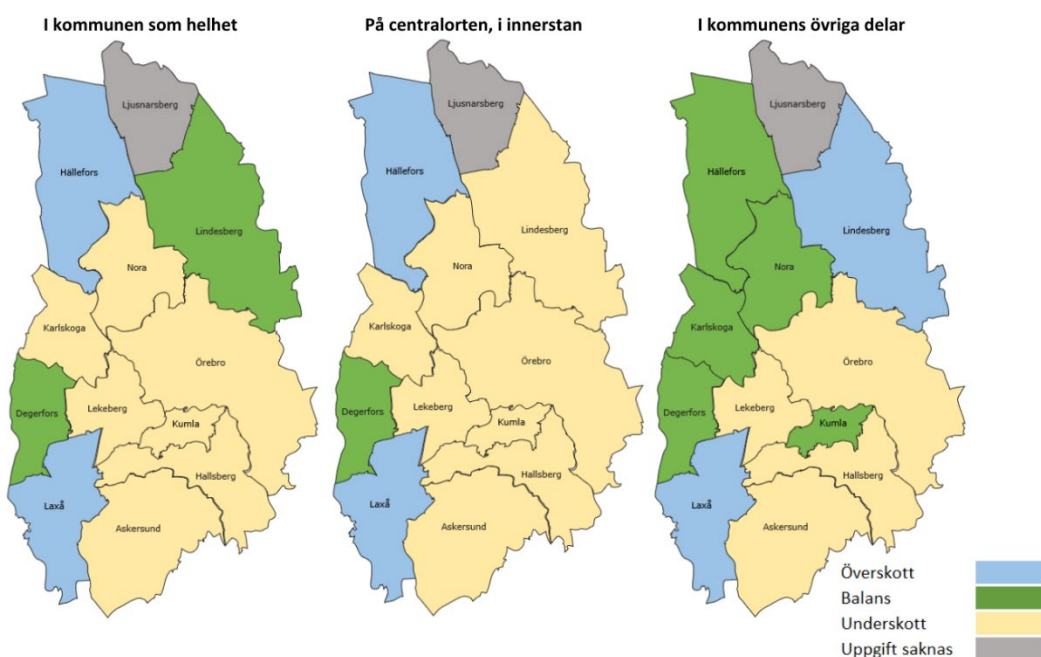
Tabell 6: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2017–2023 (BME 2024).

Endast två kommuner i länet bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden respektive överskott i kommunen som helhet. Sju kommuner bedömer att det finns underskott på bostäder. Det höga antalet kommuner som uppger ett underskott kan ha sin förklaring i att bostadsbyggnationen i länet har avstannat under året och många bostadsprojekt blivit uppskjutna eller inställda.

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR ÖREBRO LÄN 2024



Figur 3: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2017-2023 (BME 2024).



Figur 4: Bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunernas olika delar 2023 (BME 2024)

Det är enbart Degerfors kommun i länet som bedömer att det är balans oavsett läge i kommunen. Laxå kommun är samtidigt den enda kommunen som bedömer överskott oavsett läge. Det går även att utläsa att det likt tidigare år generellt sett är i de mest centrala delarna av kommunen som trycket på bostadsmarknaden är som störst, åtta av tolv kommuner uppger ett underskott på centralorten.

I en jämförelse av kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäterna mellan 2013–2023 kan det utläsas att bostadsmarknaderna utanför centralorterna bedöms vara mer i balans de senaste åren. Det fanns ett stort underskott under åren 2017–2018, vilket kan förklaras av bland annat flyktingkrisen som påverkade kommunernas ytterområden. Vidare kan den ökade balansen bero på att befolkningsutvecklingen på landsbygden har stagnerat.

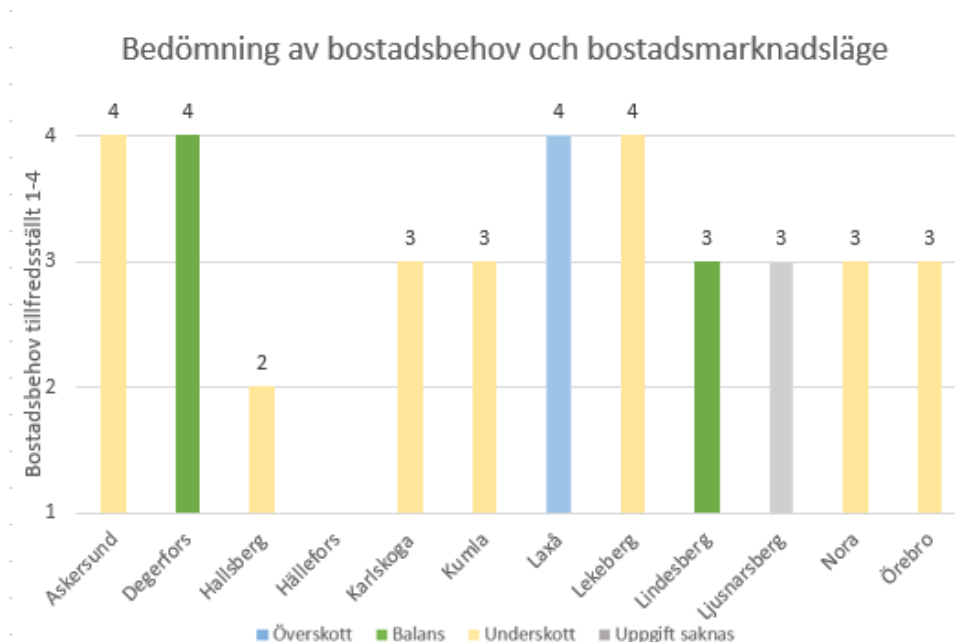
Vid en ytterligare jämförelse av bedömningarna av bostadsmarknaden i kommunen som helhet mellan 2013–2023, så har perioder av balans följts av år med ökat underskott på bostäder. Att bostadsmarknadsläget i kommunerna förändras mycket över tid kan delvis förklaras av omvärldshändelser. Mellan 2013 och 2023 har betydande förändringar i omvärlden skett såsom pandemi, flyktingströmmar, krig, inflation och politik som alla har påverkat utvecklingen av bostadsmarknaden i kommunerna på olika sätt.

Bedömning av bostadsbehov och bostadsbrist

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna göra en bedömning av hur det generella bostadsmarknadsläget sett till det faktiska behovet är tillfredsställt på en skala 1–4. Länsstyrelsen vill här klargöra skillnaden mellan *behov* och *efterfrågan* av en bostad. Efterfrågan kopplas till individens faktiska betalningsförmåga och personliga önskemål medan behov är det reella behovet av en bostad. I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2022 har Boverket tagit fram ett underlag som består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer (Boverket, 2023). Måtten är beräknade för perioden 2012–2021, nedbrutet på län och kommuner samt för olika hushållsgrupper, boendeformer och åldersgrupper. Kommunerna ska enligt lag ta stöd av detta underlag i sina analyser i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Vid en jämförelse av kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden (*efterfrågan*) och bostadsbehov (*behov*), framträder att några kommuner som uppger ett underskott på bostadsmarknaden samtidigt bedömer att behovet är i hög grad är tillfredsställt. Detta kan tyckas motstridigt men förklaras av att det handlar om två olika bedömningar och att det faktiska behovet av en bostad inte alltid går i linje med individens efterfrågan. Det kan även finnas skillnader i hur kommunerna definierar och mäter dessa variabler vilket kan leda till olika bedömningar i frågorna. Vidare är det då intressant att fråga sig om det finns en efterfrågan som behöver tillgodoses och vilken efterfrågan det i så fall gäller. Samtliga kommuner uppger nämligen att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen utifrån aktuell efterfrågan. Kommunerna i länet bedömer dock generellt att

behovet av bostäder i hög grad är tillfredsställt. Det är enbart Hallsbergs kommun som uppger en tvåa, medan resterande kommuner uppger tre eller fyra, där fyra är högt tillfredsställt.



Figur 5: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2017–2023 (BME 2024).

BOVERKETS DEFINITION AV BOSTADSBRIST

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

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

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Samtliga kommuner som har svarat på frågan i bostadsmarknadsenkäten uppger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. I årets bostadsmarknadsenkät är finansiella hinder en röd tråd genom kommunernas svar på frågan. Det handlar dels om svårigheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån i och med hårda lånevillkor, dels om krav på nedskrivning/direktavskrivning och höga produktionskostnader.

Vidare uppger flera kommuner brist på detaljplanelagd mark för bostäder som är attraktiv för marknaden och dess aktörer som orsak för begränsat bostadsbyggande. Detta kan peka på att det finns en utmaning i kommunerna att kunna tillgodose behovet av lämpliga områden för

bostadsbebyggelse. Vissa kommuner uppger även svårigheter i genomförandet av detaljplaner i samband med andra prövningar kopplade till exempelvis miljöbalken eller skydd av kulturmiljöer. Detta pekar på stort behov av noggranna avvägningar mellan andra allmänna intressen och behovet av att möjliggöra för bostadsbyggande.

Flera av länets kommuner betonar hur demografiska förutsättningar, såsom vikande befolkningsunderlag, och svag inkomstutveckling för hushållen påverkar bostadsbyggandet i hög grad. Till exempel påverkar detta efterfrågan på bostäder och därmed incitament för bostadsutveckling.

Hinder för nyproduktion av bostäder i små kommuner

Flera av länets kommuner betonar i intervjuer med Länsstyrelsen en problematik kring hur momsregler och avkastningskrav för bostadsbyggnadsprojekt är utformade, utan hänsyn till kommunens storlek och andra marknadsförutsättningar.

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

Avslutningsvis lyfter flertalet kommuner i intervjuerna avsaknaden av statliga investeringsstöd för bostadsbyggandet och menar att flera projekt avstannat eller ställts in på grund av att investeringsstöden har stoppats. Enligt en rapport av Tyréns, på uppdrag av Hyresgästföreningen framgår att det främst är små kommuner som har haft störst nytta av investeringsstöd för hyresbostäder, speciellt i mer centrala och attraktiva lägen (Tyréns, 2023).

För att kompensera för de ekonomiska utmaningarna avseende nyproduktion av bostäder i små kommuner föreslår flera kommuner i intervjuer med Länsstyrelsen att olika typer av statliga stöd och incitament ska implementeras. Exempelvis kan det inkludera subventioner, skattelättnader eller andra ekonomiska förmåner som syftar till att underlätta bostadsutveckling i mindre samhällen.

Hushållens ekonomiska förutsättningar

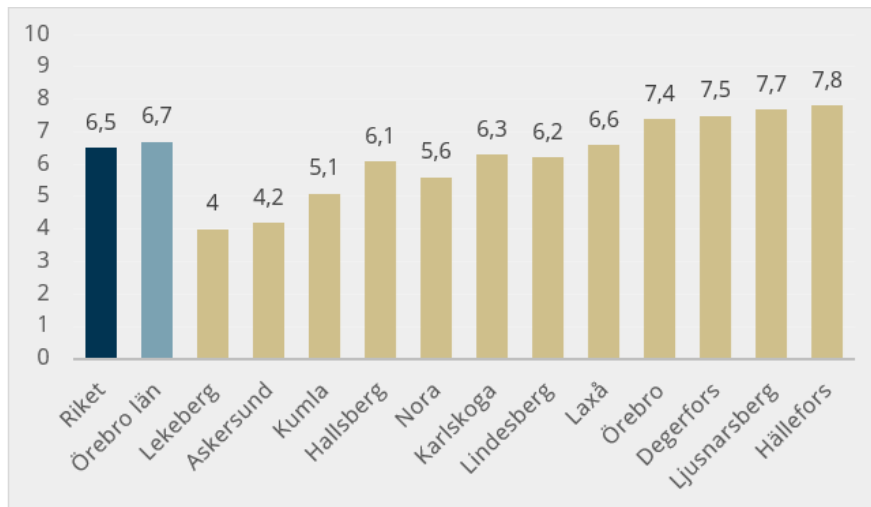
Individens- och hushålls möjligheter att efterfråga bostäder påverkas av ekonomiska förutsättningar, såsom tillgång till bostadslån eller hyreskontrakt. Den disponibla inkomsten är avgörande för betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder och varierar både utifrån ålder och hushållens sammansättning. Örebro, Kumla, och Lindesbergs kommuner har generellt sett högre medelinkomster i länet (SCB, 2024).

Könsuppdelad statistik avseende medelinkomst visar att Örebro län präglas av stora skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnor i Örebro län har i genomsnitt 20 procent lägre inkomst än män, vilket kan påverka bland annat deras pensioner och ekonomiska självständighet negativt.

Läget på arbetsmarknaden

Arbetsförmedlingen påtalar att hög inflation och stigande räntor påverkar konjunkturen och gav avtryck på arbetsmarknaden under 2023. De förutspår att den totala arbetslösheten och långtidsarbetslösheten kommer öka på nytt på grund av svårigheter att hitta arbetskraft med efterfrågade kompetenser. Det finns därför en stor osäkerhet och Arbetsförmedlingen bör ha en beredskap för en sämre utveckling (Arbetsförmedlingen, 2024).

Arbetslösheten sticker ut i statistiken för Örebro län, speciellt bland utrikes födda, vilket kan ses framför allt i Degerfors, Hällefors och Örebro. Under 2023 var arbetslösheten högst bland utrikesfödda i åldersgrupperna 35–39 och 60–67. Arbetslösheten har minskat som mest bland utrikesfödda kvinnor 25–29 år sedan 2020. Sysselsättningsgraden varierar mellan kommunerna och är högst i Lekeberg och lägst i Ljusnarsberg. Arbetslösheten i länet minskade marginellt mellan 2022 och 2023, men variationen mellan kommunerna är stor, med lägst i Lekeberg och högst i Hällefors (SCB, 2024).

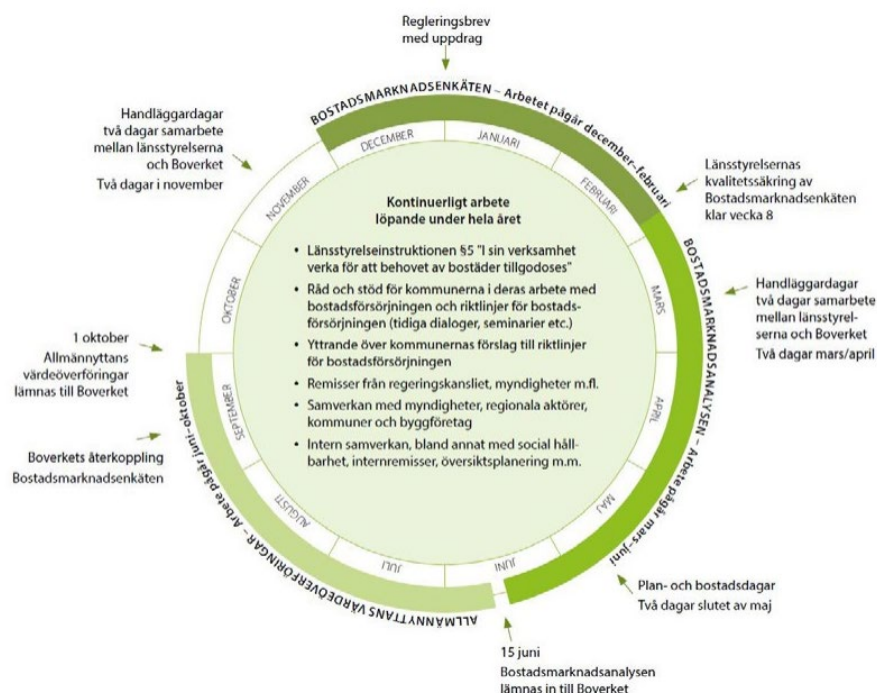


Figur 6: Diagram över inskrivna arbetslösa i procent av den registerbaserade arbetskraften, 16-64 år, kommun år 2023 (Arbetsförmedlingen, 2024).

Det finns en skillnad i SCB:s och Arbetsförmedlingens statistik över arbetslösheten. Den största skillnaden är att en person som är sysselsatt inte kan räknas som arbetslös i SCB:s statistik, men alla personer som var inskrivna arbetslösa den sista dagen i aktuell månad räknas som arbetslösa i Arbetsförmedlingens statistik. Detta gör att SCB:s statistik visar lägre siffror, men samma mönster som Figur 6.

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar

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



Varje år följer Länsstyrelsen upp kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och gör en regional analys av bostadsmarknaden. Kärnan i Länsstyrelsens arbete är det som illustreras i årshjulet ovan och grundar sig i råd och stöd till kommunerna där vi bland annat yttrar oss över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning. Vi samlar även in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar och bedömer om de är i enlighet med vad som regleras i lag.

Vidare ska Länsstyrelsen enligt Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning på grundval av länstalen besluta om fördelningen mellan kommuner inom länet av antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar under ett visst kalenderår (kommuntal). Kommuntalen ska beslutas i förväg för ett kalenderår i taget. I Förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner har regeringen beslutat att 66 nyanlända ska anvisas till Örebro län för bosättning under 2024.

Länsstyrelsen i Örebro samverkar internt mellan samhällsplanerare och tjänstepersoner på enheten social hållbarhet, där kompetens finns inom bland annat integration, mäns våld mot kvinnor, mänskliga rättigheter, barnrätt och folkhälsa. Vi ser behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av fortsatt obalans och ojämlikhet på bostadsmarknaden och att frågor om hemlöshet får ett större fokus.

Enligt Länsstyrelseinstruktionen

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

Sammanfattningsvis erbjuder Länsstyrelsen stöd till kommunerna genom att informera om lagändringar, tillhandahålla nya underlag och genomföra kunskapshöjande insatser. Länsstyrelsen strävar också efter att skapa dialoger och nätverk inom bostadsförsörjningsfrågor för att förbättra samverkan.

Länsstyrelsen medverkar också till att det finns beredskap i mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Regleringsbrevsuppdrag

Utöver länsstyrelseinstruktionen så styrs myndighetens verksamhet även av årliga regleringsbrev som ges av sittande regering. Länsstyrelserna har sedan 2012 haft i uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Under de senaste tre åren har uppdraget särskilt fokuserat på att förebygga hemlöshet och stötta kommunerna i det vråkningsförebyggande arbetet. Nedan anges de regleringsbrevsuppdrag som gäller för Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor under 2023/2024.

Uppdrag 1.A.2

Regleringsbrevsuppdrag för 2024: Länsstyrelserna ska inom ramen för befintlig verksamhet, såsom arbete som avser hållbar samhällsplanering och boende, integration och främjande av samverkan mellan kommuner, redovisa om kommunerna i länet aktivt medverkar till att deras kommuninvånare bosätter sig i en annan kommun.

Uppdrag 1.C.2

Regleringsbrevsuppdrag för 2023/24: Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

Uppdrag 3.B.2 (2023)

Regleringsbrevsuppdrag för 2023: Länsstyrelserna ska redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Uppdrag 3.B.3

Regleringsbrevsuppdrag för 2024: Länsstyrelserna ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskyndakommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys.

Uppdrag inom hemlöshetsstrategin

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

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

Länsstyrelsen har en central roll inom strategin genom att samordna och stödja kommunernas arbete, sprida goda exempel på samverkan samt att följa upp och utvärdera insatserna. Länsstyrelsens insatser och arbete inom strategin presenteras under kommande avsnitt om Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete.

Analys och bedömningar av bostadsmarknaden i Örebro län

Länsstyrelsen vill inleda kapitlet med att betona att *Rätten till en bostad* är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna och i Sverige grundlagsstiftat genom Regeringsformens första kapitel. Vidare så ska även alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändock har inte alla invånare i Sverige idag samma förutsättningar på bostadsmarknaden. Vilka möjligheter befolkningen har att efterfråga utbudet på bostadsmarknaden skiljer sig mycket åt. De befolkningsgrupper som är utsatta på bostadsmarknaden är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden.

En ojämlik bostadsmarknad

Konsekvenserna av en ojämlik bostadsmarknad kan vara djupgående och påverka både samhället och individer på olika sätt. De kan leda till ökad social och ekonomisk polarisering i samhället och för individen innebära försämrad hälsa, social marginalisering och brist på egenmakt. Det är därför viktigt att adressera dessa frågor för att skapa en mer jämlik och inkluderande bostadsmarknad. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen. För att möta behov och efterfrågan som finns hos hela befolkningen behövs kunskap om olika förhållanden som påverkar tillträde till bostadsmarknaden.

Flera kommuner i Örebro län uppger liknande hushållstyper som är svårast att lösa bostadssituationen för. Dessa är ensamstående (främst kvinnor) med barn, personer med samsjuklighet samt barnfamiljer med ansträngd boendeekonomi som efterfrågar småhus/stora lägenheter, ofta nyanlända barnfamiljer (vilket också är en växande grupp). Denna trend bedömer några av länets kommuner ha förstärkts genom rådande ekonomiska läge. Gemensamt för dessa grupper är svårigheter att klara kostnaderna i nyproduktionen och det saknas i nuläget ekonomiska möjligheter för aktörer att bygga till en kostnad som ger hushållen konkurrenskraft på bostadsmarknaden. Det är bland annat för dessa befolkningsgrupper som kommunen bör vidta särskilda åtgärder då marknadsläget annars blir en alltför begränsande faktor.

Konsekvenser för individen

Enligt diskrimineringslagen (2008:567) är det förbjudet att diskriminera i samband med uthyrning av bostäder. Diskriminering vid uthyrning av bostäder förekommer dock, exempelvis som följd av hyresvärdars höga krav i uthyrningspolicyer- och kriterier. Störst är problemet med diskriminering på hyresmarknaden, mycket på grund av hur bostadsförmedlingen går till. Diskriminering kan ske genom höga inkomstkrav, att vissa bidrag och andra ersättningar inte godtas, krav på svenskt medborgarskap, permanent uppehållstillstånd eller svenskt personnummer. I Hyreslagen skulle ett förtydligande kunna implementeras, med hänvisning till diskrimineringslagen, om förbud mot diskriminering på bostadsområdet. Detta skulle det kunna bidra till att öka kunskapen och tydliggöra ansvaret hos hyresbostadsmarknadens aktörer.

Under det senaste decenniet har betydande prisökningar skett för både bostads- och hyresrätter i Örebro län. Medan priserna för bostadsrätter har stigit med nästan 85 procent sedan 2010, har medelhyran för hyresrätter ökat med cirka 23 procent sedan 2016 (Svensk mäklarstatistik, 2024). Denna snabba ökning av bostadskostnader har skapat en klyfta mellan inkomstnivåer och boendekostnader, vilket framför allt påverkar de som har lägre inkomster, som till exempel pensionärer, nyanlända och barnfamiljer.

En intressant observation är den ojämna fördelningen av inkomstökningar över åldersgrupperna i länet. Medan den äldre befolkningen, särskilt de över 80 år, har upplevt en relativt hög inkomstökning på cirka 16 procent under den angivna tidsperioden, har åldersgruppen 30–49 år sett en nedgång med nästan 2 procent (SCB, 2024). Denna diskrepans mellan inkomstillväxt och bostadspriser understryker problemet ytterligare. De yngre åldersgrupperna, som kanske är mitt i karriären eller nyligen etablerade på arbetsmarknaden, får kämpa med stagnerande eller till och med minskande inkomster samtidigt som de står inför stigande bostadskostnader. Detta skapar svårigheter för dem att spara tillräckligt för att komma in på bostadsmarknaden eller att klara av sina boendekostnader utan att det går ut över andra livsnödvändiga utgifter. Det kan också leda till en ökad segmentering av samhället, där vissa bostadsområden blir otillgängliga för människor med låga eller medelstora inkomster, vilket förstärker socioekonomiska klyftor.

Den ekonomiska utveckling i länet som beskrivs medför att befintliga ekonomiska trösklar till bostadsmarknaden riskerar bli än mer befästa. För grupper på bostadsmarknaden såsom unga vuxna eller hushåll med låg betalningsförmåga blir hyresrätten ofta det enda alternativet. När lönerna inte stiger i takt med bostadspriserna uteblir möjligheterna till

bostadskarriär för dessa grupper, då det krävs inte bara fast inkomst utan också kapital för att kunna köpa en bostad. Att dessa grupper av individer utestängs från vissa upplåtelseformer påverkar i förlängningen deras livchanser och livsvillkor negativt, till exempel deras möjligheter till utbildning, arbete och hälsa exempelvis i segmenterade bostadsområden där hyresrätter dominerar bostadsbeståndet (Boverket, 2023).

Konsekvenser för samhället

Vidare medför utvecklingen att socioekonomiska förutsättningar blir alltmer avgörande för vart individer har möjlighet att bo, vilket även riskerar att öka boendesegregationen i samhället. Boendesegregation innebär att individer eller grupper av individer med olika socioekonomiska förutsättningar lever rumsligt åtskilda från varandra i olika geografiska delar av städer eller landet (Boverket, 2023). Litteratur på området visar att mer jämlika förutsättningar och möjligheter för alla människor ger vinster för samhället som helhet (Regeringskansliet, 2020). Skatteintäkterna kan öka och samhällskostnaderna minska, vilket påverkar landets ekonomiska utveckling positivt (Boverket, 2023). Samtidigt leder det motsatta till negativa konsekvenser såsom minskade skatteintäkter, men också ökad upplevd otrygghet, stigmatisering och minskad delaktighet i samhället (Boverket, 2023).

Majoriteten av kommunerna uppger att nybyggnationen av bostäder har bromsats in under 2023 till stor del på grund av det rådande världsläget med ökade räntor, priser och inflation. I och med att kalkylerna blir allt svårare att få ihop vid både nybyggnation och renoveringar betonar en klar majoritet av kommunerna vikten av att återinföra statliga investeringsstöd för byggnation, renoveringar och energieffektivisering. En av de mest påtagliga effekterna av lågt bostadsbyggande är bostadsbrist. Bostadsbristen leder i sin tur till högre bostadspriser och hyror på sikt, vilket gör det ännu svårare för bland annat grupper såsom unga och hushåll med låg betalningsförmåga att få en bostad.

Sammantaget riskerar utvecklingen att framöver spä på negativa utvecklingstrender och det finns i och med detta stor risk för att klyftor mellan olika samhällsgrupper kommer att öka samt en ökad risk för hemlöshet, vilket belastar välfärdssystemet och leder till ökade kostnader för samhället. I förlängningen kan även svårighet att hitta bostad leda till svårigheter att flytta till länet för att utbilda sig eller arbeta inom vissa lågavlönade sektorer, vilket kan leda till arbetskraftsbrist inom vissa sektorer och samhällsviktiga verksamheter.

Tema - Hemlöshet

Hemlöshet är ett komplext samhällsproblem som påverkar människor av alla samhällsklasser, kön, åldrar och bakgrund. Örebro län och många andra delar av landet, står inför utmaningar när det gäller att hantera, förebygga och minska hemlöshet. I texten nedan beskrivs vad hemlöshet är, dess olika orsaker och konsekvenser samt vem som bär ansvaret att motverka hemlöshet. Avslutningsvis belyses exempel på aktiv medverkan i Örebro län genom en intervju med Lindesbergs kommun.

Hur definieras hemlöshet?

Det finns ingen enad definition av hemlöshet, men hemlöshet är vanligtvis förknippad med en person som saknar en fast bostad. Detta kan innebära att personen sover utomhus, bor tillfälligt på en bekants soffa eller vistas på härbärgen. Problematiken med att enbart använda denna beskrivning av hemlöshet är att den inte tar hänsyn till ett bredare spektrum av faktorer och situationer och exkluderar därmed människor som exempelvis människor är drabbade av så kallad strukturell hemlöshet.

Det vanligaste är att Socialstyrelsens fyra definitioner används för att kategorisera olika situationer av hemlöshet:

SOCIALSTYRELSENS DEFINITIONER - FYRA HEMLÖSHETSSITUATIONER

1. Akut hemlöshet - Sover ute, offentliga platser, garage, vind, härbärke, vandrarhem, jourboende, skyddat boende, akut boende
2. Utan eget boende efter kommande flytt/avslutad vistelse på institution o likn. - Boende med stöd, SiS, HVB, familjehem, heldygnsvård, anstalt, häkte (inom 3 mån)
3. Långsiktiga boendelösningar med bistånd enl. SoL - Socialt kontrakt, träningslägenhet, försökslägenhet, andrahandskontrakt utan besittningsrätt.
4. Eget ordnat tillfälligt boende - Bor ofrivilligt hos familj/bekant eller privatperson utan kontrakt eller Kort andrahands- eller inneboende hos privatperson (max 3 mån)

Definitionerna används bland annat för att kartlägga hemlöshet men även av kommunerna när de beslutar om hjälp och stöd. Dessa situationer kan ses som snäva tolkningar av vem som lever i hemlöshet, vilket resulterar i en dold och inofficiell hemlöshet som inte inkluderas i statistiken. Utöver dessa situationer så finns det strukturell hemlöshet, som uppstår när hushåll utan social problematik inte kan ta sig in på bostadsmarknaden av egen kraft. Social hemlöshet är sammankopplad

med individuella utmaningar som exempelvis missbruksproblematik eller psykisk ohälsa.

Länsstyrelsen initierade ett projekt under 2023 som omfattade att intervjua länets kommuner utifrån deras arbete med att motverka hemlöshet samt om och hur de beaktar sociala perspektiv i samhällsplaneringen. På frågan om hur de definierar hemlöshet framgick att de ofta använder Socialstyrelsens hemlöshetssituationer och bedömer att gränsen vid att befinna sig i hemlöshet går vid om en individ inte har, varken på egna meriter eller genom kommunen, tillgång till en egen bostad.

Länsstyrelsen vill betona att det är viktigt att problematisera och omvärdera definitionen av hemlöshet genom att erkänna att hemlöshet inte är en homogen och statisk situation. I stället bör hänsyn tas till individuella omständigheter och behov när man diskuterar och arbetar med frågor relaterade till hemlöshet. Att förstå att hemlöshet är en komplex fråga som kräver olika strategier och åtgärder för att hanteras är avgörande för att kunna arbeta mot att minska och förebygga hemlöshet på ett effektivt sätt.

Orsaker till hemlöshet

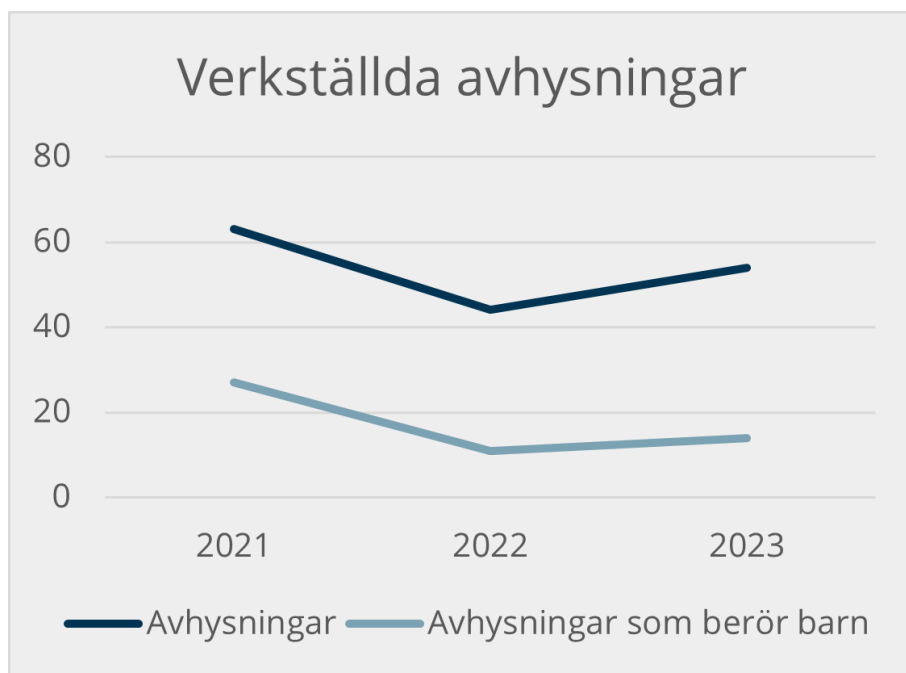
Orsaker till att en individ eller familj hamnar i hemlöshet kan vara många, men kan delas upp i tidigare nämnda kategorier, *social* och *strukturell* hemlöshet.

De sociala orsakerna grundar sig ofta i psykisk ohälsa och missbruk. Hemlösa individer som lider av psykiska problem eller missbruksproblematik kan bidra till svårigheter att upprätthålla en stabil boendesituation. Dessa problem kan vara både orsak och konsekvens av hemlöshet. Social hemlöshet kan även uppstå som ett resultat av familjekonflikter eller våld i hemmet, där individen tvingas att lämna sitt hem på grund av säkerhetsrisker eller andra problem. En annan anledning kopplad till social hemlöshet är behovet av praktiskt stöd för vissa målgrupper för att förstå hur bostadsmarknaden och en bostadskö fungerar.

När hemlöshet orsakas av strukturella aspekter är det främst grundat i bristen på tillgängliga bostäder till överkomliga kostnader. Detta kan bero på ekonomiska svårigheter, arbetslöshet, eller andra faktorer som gör det svårt att upprätthålla en stabil bostadssituation. Flera kommuner i Örebro län beskriver i intervjuer en ny växande typ av fattigdom och hemlöshet kopplat till strukturella orsaker. Denna grundar sig på låga inkomster i kombination med bristen på billiga bostäder och bidrar till att allt fler stängs ute från bostadsmarknaden.

Vräkningar

Enligt Kronofogden har det skett en stor ökning nationellt av vräkningar av barnfamiljer de senaste åren (Kronofogden, 2024). I Örebro län skedde dock en minskning av antalet vräkningar, oavsett om de berör barn eller inte, medan 2021 och 2022, följt av en viss ökning under 2023.



Figur 7: Antalet verkställda avhysningar i Örebro län 2021–2023 (Kronofogden, 2024).

Trots en ökning i länet under 2023 av verkställda avhysningar, kan en stor differens utläsas mellan antalet ansökta avhysningar i förhållande till verkställda avhysningar. Detta kan indikera att det finns ett väl etablerat vräkningsförebyggande arbete i kommunerna. Andelen ansökta avhysningar som blir verkställda är som lägst i Örebro kommun och är generellt väldigt lågt i hela länet, bara 21 procent jämfört med 40 procent nationellt.

En avhysning kan leda till att individer eller familjer hamnar i hemlöshet. Aktuell forskning visar att hemlöshet bland barn är ett snabbt ökande problem både vad gäller antalet drabbade familjer och tiden de förblir bostadslösa. Grundorsaken till den hemlöshet som drabbar barnfamiljer är oftast strukturell, det vill säga att den vanligaste förklaringen till deras situation är att deras vårdnadshavare av ekonomiska skäl inte kunnat etablera sig på bostadsmarknaden och hänger samman med såväl bristen på tillgängliga hyresrätter till rimliga priser som svårigheter att etablera sig på arbetsmarknaden (Moreno, Nyberg, Puga, & Annika, 2017).

Konsekvenser av hemlöshet

Att ha tillgång till en bostad av god kvalitet till en överkomlig kostnad är ett grundläggande behov och en viktig förutsättning för en god och jämlik hälsa. En bostad bidrar till att klara övriga delar av livet, såsom utbildning och arbete. Att befinna sig i hemlöshet kan leda till försämrad hälsa på grund av brist på mat, vila, skydd och tillgång till hälsovårdstjänster. Vidare kan den psykiska belastningen av att vara hemlös leda till depression, ångest och andra mentala hälsoproblem.

Artikel 27 i barnkonventionen lyfter barns rätt till en skälig levnadsstandard som kan tillgodose deras "fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling". Barn som befinner sig i hemlöshet, i otrygga boendeförhållanden som att tvingas flytta ofta, bor alltför trångt eller i korridorboenden med delade kök och badrum kan innebära risker för barns hälsa och utveckling. En ytterligare risk är att barnets tillit till vuxensamhället minskar (Rädda Barnen, 2017). Hemlöshet i form av att tvingas flytta ofta gör det dessutom svårare för barn att upprätthålla en stabil skolgång.

Hemlösheten får även stora ekonomiska konsekvenser för samhället. Enligt Boverkets beräkningar från 2015 lägger Sveriges kommuner runt 6 miljoner per kommun (uppräknat till dagens penningvärde) på insatser för att hantera hemlösheten genom långsiktiga bostadssociala lösningar. De kortsiktiga boendelösningarna (härberge, vandrarhem, stödboende) kostar än mer eftersom det inte resulterar i långsiktiga förbättringar.

Vem bär ansvaret att motverka hemlöshet?

Vikten av att ha tillgång till en bostad av god kvalitet till en överkomlig kostnad avspeglas i flera svenska lagar och samhället har ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen för landets invånare. Bostadsförsörjning är en starkt politiskt färgad fråga. Politiken, på nationell såväl som på lokal nivå, har ansvar att utforma och implementera reformer som adresserar grundorsakerna till hemlöshet samt att ge resurser för att bekämpa hemlöshet, vilket inkluderar att tillhandahålla bostadsstöd, sociala tjänster och ekonomiskt stöd till de som behöver det.

Som tidigare nämnts är hemlöshet en komplex fråga som kräver en mångfacetterad strategi och en bredd av aktörer för att hanteras och motverkas. För att motverka hemlöshet är långtgående samarbete mellan nämnder och sektorer inom kommunen, från socialförvaltning till samhällsbyggnad och allmännyttan på strategisk såväl som operativ nivå, avgörande. En viktig metod för att bekämpa hemlöshet är att erbjuda boendestöd och långsiktig bostadssäkerhet för individer som befinner sig i hemlöshet. Att erbjuda vård och stöd, utbildning, arbetsträning och möjligheter till sysselsättning kan också vara grundläggande för att hjälpa dessa individer att återintegreras i samhället. Genom strategisk

markpolitik och ställningstaganden i översiktsplaneringen kan kommunen skapa mer eller mindre välfungerande förutsättningar för bostadsförsörjningen och möjligheter till att skapa bostäder för alla.

För att minska hemlöshet på lång sikt behövs en ökning av tillgängliga och prisvärda bostäder. Fastighetsägare behöver samverka med kommuner, till exempel genom att ingå avtal att tillhandahålla bostäder för de som är i behov, prioritera underhåll/motverka förfall av bostadsbeståndet och i tidiga skeden kontakta kommunen och/eller Kronofogden vid uteblivna hyresbetalningar. Även organisationer inom civilsamhället spelar en viktig roll genom att erbjuda stöd, skydd och resurser, inklusive boenden, mat, kläder, medicinsk vård och rådgivningstjänster.



Aktiv medverkan

Aktiv medverkan är kommungränsöverskridande och innebär att en kommun genom sitt agerande får individer eller familjer med försörjningsstöd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta. Agerandet leder till att individer i akut behov av boende kan hänvisas av kommunens socialtjänst till en annan kommun utan tillräcklig informationsöverföring och stöd. Det skapar i sin tur svårigheter för mottagande kommuner att tillhandahålla adekvat hjälp.

För att följa upp kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten har Länsstyrelsen haft intervjuer med samtliga kommuner i länet. I dessa intervjuer har frågan om kommunen arbetar med att hitta boendelösningar i andra kommuner för hushåll i behov av bostad eller har mottagit hushåll i behov diskuterats, som en följd av regleringsbrevsuppdraget (RU 1.A.2) om att redovisa om kommunerna i länet aktivt medverkar till att deras kommuninvånare bosätter sig i en annan kommun. Nedan redovisas en sammanställning av innehållet i intervjuerna.

I länet varierar såväl medvetenheten om som strategierna för att hantera aktiv medverkan i kommunerna. En majoritet av länets kommuner har inte några riktlinjer eller rutiner för hanteringen och samtliga kommuner uppger att de själva inte bidrar till aktiv medverkan. Några av kommunerna ser ett tydligt mönster mellan en ökad inflytt av hushåll i behov av bostad och sociala och ekonomiska utmaningar, inklusive ökad kriminalitet. Detta är särskilt utmanande för mindre kommuner med begränsade resurser och infrastruktur. Flera kommuner önskar ökad informationsspridning och bättre samverkan mellan kommuner och privata fastighetsägare för en mer effektiv hantering. Det kan till exempel handla om regleringar av hyror, överlämning av information mellan kommuner och uppföljning av placeringar.

I intervjuerna belyser flera kommuner att aktiv medverkan delvis är ett storstadsfenomen, där människor kan skickas från en storstadskommun till en mindre kommun för att få bättre tillgång till resurser såsom härbärgen, insatser eller billiga bostäder (som dock ofta tenderar vara i mycket eftersatt skick). Detta skapar en ökad belastning på mottagarkommunens resurser och kan resultera i att redan utsatta människor placeras i undermåliga boendemiljöer. Kommunerna i länet betonar att fenomenet framför allt bör adresseras till de som bidrar till aktiv medverkan och efterlyser ökat arbete för att förhindra och förebygga det direkt i dessa kommuner.

Sammanfattningsvis bör förtydligas att aktiv medverkan inte är ett fristående fenomen som uppkommit utan orsak, utan en tydlig konsekvens av en ojämlig bostadsmarknad där vissa kommuner inte klarar av att tillgodose behoven för samtliga grupper. Därför är det viktigt att understryka att strålkastarljuset inte bara bör riktas mot bostadsbristen utan även på behovet av att hantera dess följd effekter, där aktiv medverkan är en av dem.



Intervju med Lindesbergs kommun arbete med aktiv medverkan

I uppföljningsintervjun mellan Länsstyrelsen och Lindesbergs kommun framgick att kommunens socialförvaltning har hanterat ett ökat tryck de senaste åren avseende individer i behov av stöd och boenden. Länsstyrelsen valde därför att genomföra en fördjupad intervju med Lindesbergs kommun⁵ utifrån kommunens upplevelse av aktiv medverkan av bosättning för personer med behov⁶.

Utmaningar

Lindesbergs kommun uppger att de å ena sidan ser en minskad ström av människor från större kommuner jämfört med för ett par år sedan, å andra sidan finns ett ökat bekymmer med stödboenden och skyddade boenden. De kan identifiera en stor ökning av personer med psykisk ohälsa och missbruk, som kan vara en direkt konsekvens av nedskärning av psykiatri i kommunen.

Kommunen upplever att missbruksproblematik är särskilt svårt att hantera när det gäller att erbjuda stadigvarande bostäder, som i sin tur leder till ökad ohälsa och hemlöshet. Det finns även ett stort antal individer som inte finns registrerade hos socialtjänsten och de ser att många individer som lever i utsatthet inte söker hjälp, vilket innebär att de inte heller registreras som bostadslösa.

Kommunen ser en stor ökning av akut hemlöshet som också är påtaglig ute bland allmänheten och det finns en oro över kommunens ekonomiska begränsningar och svårigheter att hantera den ökande gruppen. Dels ökar invånare med skyddade personuppgifter som lever i utsatthet av olika slag, dels folkbokför sig individer på adresser de inte bor, för att till exempel tillhöra en kommun för att få försörjningsstöd. Kommunen identifierar även utmaningar med bristen på tillgängliga bostäder och behovet av stöd runt personer med missbruk eller andra svårigheter. En del av problemet är att vissa hyresvärdar inte vill ta emot hyresgäster från socialtjänsten, medan andra hyresvärdar ställer för låga krav på hyresgästerna vilket inte heller är en långsiktig lösning för att skapa hållbara boendelösningar över tid.

Många av dessa individer söker sig ofta till kommunens ytterområden i obeboeliga och undermåliga hus vars fastighetsägare inte befinner sig på orten utan i storstadskommuner. Utan närvarande hyresvärdar, som har

⁵ I intervjun deltog två personer från Lindesberg kommuns socialtjänst. Åsikterna kan därför inte sägas stå för hela förvaltningen eller kommunen.

⁶ Även kallat social dumpning.

koll på bostädernas skick, skapar dåliga förutsättningar för hyresgästerna att få stöd när lägenheterna är i behov av åtgärder.

Kommunen beskriver att social dumpning till viss del och för vissa kommuner har blivit ett sätt att lösa utmaningen med att hitta ny plats, tillvaro och möjligheter till bostad för olika individer. Men lösningen leder till ökad belastning på socialtjänstens stöd och ökar risken för individerna att hamna i andra svåra situationer.

Framgångsfaktorer

Det finns ett gott samarbete mellan allmännyttan och kommunen. Lindesbergs kommun belyser vikten av tidiga insatser och att agera vid första signalen för att till exempel förhindra en avhysning. Det förekommer även samverkan med grannkommuner för att hantera frågor som rör våldsutsatta. Kommunen arbetar aktivt med stödboenden och långsiktiga lösningar och försöker få fram bakgrundsinformation från tidigare kommuner för att underlätta placeringar på skyddade boenden. Dock är informationsöverföringen ofta på mottagarkommunens initiativ. Kommunen önskar en bättre samverkan med grannkommuner med exempelvis jourlägenheter för våldsutsatta samt bättre uppföljningar av de utsatta personerna så att de får långsiktigt stöd. Det finns även privata aktörer i kommunen som erbjuder skyddade boenden, och välfungerande samverkan med dem är viktig för att hantera situationen. Det ska dock betonas att många privata aktörer behöver ekonomiska incitament för att bidra med bostäder till utsatta grupper.

Lindesbergs kommun ser positivt på den nya socialtjänstlag som träder i kraft 1 april 2024, vilken ska ge förbättrat skydd och stöd för boende, med krav på kvalitet och säkerhet samt bättre förutsättningar för barn. Kommunen arbetar även aktivt med att förhindra att barnfamiljer riskerar att hamna i osäkra boendelösningar eftersom de också ser en ökning av barnfamiljer som flyttar in till kommunen.

Framtidsutsikter och reflektioner

Under intervjun reflekterar intervjupersonerna kring kommunens ansvar och behovet av samverkan för att hantera problemen relaterade till aktiv medverkan. Individer har rätt att bosätta sig i en annan kommun, men vilket ansvar borde den medverkande kommunen egentligen ha för individen? De lyfter även funderingar kring om och hur kommunerna bär ansvaret för att den strukturella hemlösheten ska förebyggas, då kommunen ofta hanterar den sociala hemlösheten med tillfälliga boendelösningar som inte alltid ger långsiktiga lösningar.

Den viktigaste frågan kring bostadsförsörjning som kommunen lyfter är; var ska individer ta vägen på bostadsmarknaden? Lindesbergs kommun ser ett behov av både riktade statsbidrag och långsiktiga insatser för att lösa bostadsfrågan och andra utmaningar relaterade till aktiv medverkan.

Lindesbergs kommun står inför utmaningar relaterade till aktiv medverkan, där bostadsbristen, nedrustningen av psykiatri och ökande missbruksproblematik spelar en central roll. Genom samverkan med både allmännyttan och privata aktörer samt en ökad medvetenhet om behovet av långsiktiga insatser och riktade statsbidrag kan kommunen arbeta mot att hitta hållbara lösningar för både kommunen och berörda individer.

Bostadsförsörjningsarbetet i Örebro län

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

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

Länsstyrelsens löpande kontakt med kommunerna sker främst digitalt via olika tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor samt nyckelpersoner i allmännyttiga bolag. Vi ser formerna för dialog med kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor som ett förbättringsområde som vi behöver utveckla framöver. Därför har Länsstyrelsen under 2023 förstärkt bemanningen inom området bostadsförsörjning.

Uppdrag 3.B.2 (2023)

År 2023 fick Länsstyrelserna i uppdrag av regeringen att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen av uppdraget ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys.

Länsstyrelsen har under 2024 anordnat flertalet digitala och fysiska träffar med bland annat fokus på att sprida kunskap om bostadsmarknaden, goda exempel på vräkningsförebyggande arbete och riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen bjöd även, tillsammans med Boverket, in till ett digitalt forum för att gå igenom bostadsmarknadsenkäten samt de mått på bostadsbehov som Boverket tillhandahåller kommunerna i och med lagändringen av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft 2022. Tillsammans med Örebro kommun och regionalt fastighetsnätverk anordnades i slutet av året en fysisk träff hos Länsstyrelsen för att förutsättningslöst diskutera läget på bostadsmarknaden och behov av samverkan i olika frågor framöver.

Länsstyrelsen har vid dessa olika insatser samlat såväl kommunala tjänstepersoner som fastighetsägare och representanter från statliga myndigheter och civilsamhället för att sprida kunskap och skapa erfarenhetsutbyten i olika frågor som berör bostadsförsörjning.

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

Under hösten 2023 har även påminnelser och uppmaningar skickats ut till de kommuner som behöver uppdatera eller ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning, samt information om att Länsstyrelsen erbjuder stöd och vägledning i framtagandet av dessa.

Bostadsförsörjning i Bergslagen

Under 2023 inledde Länsstyrelsen i Örebro tillsammans med Länsstyrelserna i Värmland och Dalarna en samverkan kopplat till bostadssituationen i de mindre kommuner i Bergslagen som kännetecknas av vikande befolkningsunderlag. Samverkan fokuserar på att undersöka och belysa hur dessa kommuner hanterar likartade utmaningar och utvecklingsmöjligheter. Under 2024 och 2025 kommer Länsstyrelsen i Värmland och Örebro att arbeta vidare med intervjuer och vägledning i olika frågor som har beröring på bostadsförsörjning i Bergslagskommunerna. I texten nedan beskrivs vår bild av vad som lett fram till dagens utveckling, vilka konsekvenser det medfört och vilka möjligheter att förbättra situationen som kan undersökas framåt. Vidare planerar Länsstyrelsen att redovisa resultatet av arbetet mer utförligt i bostadsmarknadsanalysen 2025.

Länsstyrelsen har inget uppdrag eller mandat att på egen hand genomföra ett förändringsarbete. Förhoppningen är att vi genom att belysa utmaningar, konsekvenser och möjligheter kan bidra till en diskussion såväl regionalt som nationellt avseende vilka förutsättningar till utveckling som finns i alla delar av landet.

Bakgrund och problembild

Bergslagen har under århundraden varit Sveriges industriella och ekonomiska hjärta. Malmtillgångarna ihop med skogsråvara och vattenkraft gav grunden för ett blomstrande näringsliv som var mycket livskraftigt och av en betydelse för Sverige som land som svårligen kan överskattas. Sedan 1960-talet och framåt har nedläggningar av gruvor, bruk och järnverk resulterat i en stor samhällsomvandling med en betydande avfolkning som följd. Delar av befolkningen tvingades flytta och söka arbete på andra platser, vilket resulterade i en nedgång i samhällsservicen och den lokala ekonomin. Under åren som följde förlorade många av orterna även sin status som kommuncentrum i samband med kommunsammanslagningar, vilket innebar att beslutsfattandet och samhällsservicen centraliserades till större orter. Denna förändring bidrog till att samhällsservicen gradvis minskade på de mindre orterna, både på statlig och kommunal nivå.

Denna nedgående spiral har sedan dess fortsatt att prägla utvecklingen i många av orterna. Avflyttningen har fortsatt i takt med att möjligheterna till arbete och samhällsservice minskat. Med färre invånare har också behovet av offentliga tjänster minskat, vilket resulterat i ytterligare nedskärningar och nedläggningar av skolor, sjukvårdsinrättningar och annan samhällsservice. Utvecklingen har medfört låga andrahandsvärden på fastigheter, vilket inneburit svårigheter för människor att investera i boenden då köparen inte kan räkna med att få tillbaka satsade pengar vid en försäljning. Kommunernas hantering av utvecklingen har varierat, men i många fall har tydlig och långsiktig plan för att förhålla sig till och hantera omställningen saknats. Utöver detta är den åldrande befolkningen och bristen på unga krafter som kan driva verksamheter vidare en oroande faktor. Flera kommuner har även blivit mottagare för aktiv medverkan till inflyttning vilket ytterligare belastar kommunerna och bidrar till en ohållbar situation.



Fastighetsbeståndet lider i många av dessa kommuners småorter av eftersatt underhåll och övergivna bostäder är ett växande problem då antalet bostäder inte har minskat i samma omfattning som befolkningen. Det är ägaren som har en lagstadgad skyldighet att hålla sin fastighet i vårdat skick och sköta den för att minimera risken för olycksfall och att betydande olägenheter för omgivningen uppstår. Det är enligt plan- och bygglagen byggnadsnämnden i kommunen där fastigheten ligger som ansvarar för att utöva tillsyn över detta. Om en byggnadsnämnd beslutat ingripa mot en ovårdad byggnad eller tomt så måste fastighetsägaren underrättas. Byggnadsnämnderna har dock ofta svårt att få kontakt med fastighetsägaren för att delge tillsynsbeslut, till exempel på grund av att ägaren har sin huvudsakliga vistelse utomlands. Eftersom ett tillsynsbeslut måste delges den det riktar sig till för att det ska kunna verkställas så utgör en misslyckad delgivning ett effektivt hinder i

möjligheterna att få till åtgärder på de ovårdade byggnaderna och tomterna. Det förekommer också att fastigheterna byter ägare under tiden för ett tillsynsärende, vilket fördröjer processen ytterligare. Dessutom kan en fastighet även bli herrelös då en fastighetsägare går i konkurs. Fastigheten måste inte tas med i konkursboet vilket till exempel kan innebära att ägandet stannar kvar i det aktiebolag som upplösts och medför i praktiken att det inte finns någon som är ansvarig för fastigheten. Kvar står då kommunen som kan tvingas till kostnader för sanering eller rivning. Dessa fastigheter har ofta lågt värde och riskerar att bli köpta av personer utan större ekonomiska resurser eller planer för att underhålla byggnaderna. Det är inte sällan dessa hus som utgör bostäder för människor som saknar val, till exempel socialt utsatta eller

KOPPARBERG.

– Du får koka ihop något bra, inte bara en jämmerartikel, skriver kommunalrådet Ewa-Leena Johansson till mig efter att ha ägnat en förmiddag åt att berätta om traktens jämmer, jämmer och – jämmer.

Fastighetshajar, flyktingar med barn som plötsligt dimper ner och som ska tas om hand, en åldrande befolkning, Sverigerekord i andel skuldsatta hos Kronofogden, nära Sverigetoppen i andelen förtidspensionärer.

– Skriv något positivt, säger Johansson som pratar fort som en kulspruta och alltid har nära till skratt.



Kommunalrådet Ewa-Leena Johansson (S) beräknar att det finns över 100 personer i Ljusnarsberg som dumpats från andra platser.
Foto: Nils Petter Nilsson

Ljusnarsberg

”Orimligt att kommunen inte kan göra något åt det”

20 april 2024 09:57

Nu kan Ståldalen bli en del av ett landsomfattande utredning när problemet med övergivna hus, förfall och vandalism kan tas upp av riksdagen. Det efter att riksdagsledamoten Denis Begic (S) väcker frågan hos infrastrukturministern.

Joakim Lybeck
Text



Fastighetsägaren bakom förfallet av skidateljningen Gällersåck är även ägare till de övergivna husen i Ståldalen.
Bild: Joakim Lybeck

drabbade av aktiv medverkan.

Bild 1: Bildmontage av artiklar hämtade från Aftonbladet.se samt NA.se

Möjligheter och framtidsutsikter

Bergslagskommunerna skildras ofta, liksom i beskrivningen ovan, med negativ betoning, där tomma byggnader och minskande befolkningsutveckling återkommande fått stå i fokus när riksmmedia vill berätta om den ”svaga kommunen”. I och med samhällets starka fokus på tillväxt som främsta medel för att skapa attraktivitet och mått på framgång blir dessa kommuner ”förlorare”. Den kommun som inte växer utan vars målsättning är att behålla och ”vara nöjd” med sin befintliga befolkning och storlek antas ha problem och motiv för att bekräfta tesen framhålls om och om igen.

Vid våra intervjuer med kommuner i Bergslagen vittnar de dock samtidigt om en annan bild som innehåller en positiv anda och fördelar som ett starkt föreningsliv, gott företagsklimat och rikt kulturarv. De ideella krafterna har ofta och över lång tid upprätthållit idéburna

verksamheter och förvaltad föreningslokaler och friluftsanläggningar. Dessa utgör ofta ett nav i mindre samhällen och kan innebära stora mervärden för att skapa hållbara och livskraftiga samhällen på lokal nivå såsom sociala band, möten och gemenskap. Hur ideella krafter arbetar för att bidra till samhället, till exempel genom att främja turism och stödja lokal företagsamhet ger effekt för utvecklingen på orterna också i form av arbetstillfällen. Denna alternativa bild behöver lyftas fram för att nyansera den ensidigt negativa allmänt skildrade bilden av Bergslagskommunerna.

Bergslagens goda tillgång på rika natur- och kulturmiljöer är också faktorer som kan skapa möjligheter framöver. Genom att värna, förvalta och utveckla dessa resurser kan goda livsmiljöer skapas för de boende samt potentialen för att attrahera fler invånare till regionen ökas. En trend som kan diskuteras och vidare utforskas i detta sammanhang är en slags kontraurbanisering eller livsstilsmigration som innebär att framför allt yngre par och barnfamiljer väljer att flytta från staden till den tätortsnära landsbygden till följd av en ökad strävan om att leva lugnare, billigare och närmre naturen som bland annat möjliggjorts i och med förändrade förutsättningar i arbetslivet med ökade möjligheter till distansarbete. Tendenser till detta, bland såväl av inrikes som utrikes inflyttade i regionen, bör vidare studeras för att avgöra huruvida detta är en ny boll i rullning som på sikt kan generera högre fastighetsvärden, vända befolkningsminskningen och bryta den negativa spiralen.

En stagnerad tillväxt till följd av samhällseliga förändringar och befolkningsrörelser har blivit det nya normala, och då krävs att fokus flyttas bort från produktionsorientering och expansion mot en annan form av ekonomisk framtid som handlar om att förvalta och dra fördel av det som redan finns och skapa goda liv för de invånare som är bosatta i kommunen. Att omvärdera tillväxt och fokusera på utveckling på andra sätt är en möjlighet i dessa kommuner framgent. Det ska även understrykas att stora delar av samhällets diskussion kring bostadsförsörjning tar sin utgångspunkt i begrepp *tillväxt* i form av nybyggnation och befolkningsökning, trots att detta inte kan ses som representativt för en stor del av landets kommuner. I dessa kommuner behövs i stället ett fokus på renovering och anpassning av befintligt bestånd för att möta behov och efterfrågan.

För att Bergslagskommunernas samhällen ska ha mer jämlika förutsättningar att utvecklas behövs insatser på flera nivåer. Förutom statliga incitament för exempelvis fastighetsägare att genomföra renoveringar kan lättnader för nyetablering av småskaliga jordbruk främja livsstilmigration. För att stimulera möjligheter till distansarbete krävs välfungerande bredbandsinfrastruktur samt att näringslivet satsar på kompetensutveckling. Det krävs samtidigt samhälleliga investeringar och förstärkt service såsom affärer, sjukvård, skolor, och kollektivtrafik i regionen, vilket innebär att dagens utveckling med minskande grad av service behöver vändas.

Hemlöshetsstrategin

Under våren 2023 har länsstyrelseövergripande dialogträffar genomförts mellan Länsstyrelsen i Jönköpings, Västra Götalands, Värmlands och Örebro län. Totalt har tre dialogträffarna genomförts, där urvalet av inbjudna kommuner gjordes utifrån Socialstyrelsens sorteringsnyckel, med kommuner som bedömdes ha liknande förutsättningar kring folkmängd och socioekonomiska utmaningar. Dialogträffarna utgick från Socialstyrelsens framgångsfaktorer, där kommunerna fick diskutera hur de arbetar med framgångsfaktorerna samt vilka framgångsfaktorer de tycker är viktigast i sitt arbete och vilka de saknar.

Under 2023 har Länsstyrelsen beviljat Verdandi Örebro, medel för insatsen Bostad först, med totalt 100 000 kronor. Verdandi Örebro har bedrivit metoden Bostad först sedan 2013 och får återkommande flera förfrågningar från kommuner som vill komma på studiebesök för att kunna starta upp metoden. Beviljade medel har därför använts till att sprida information och utbilda om Bostad först till ett flertal kommuner både i länet och nationellt. Vidare har Verdandi deltagit i en kunskapsfilm på initiativ av Socialstyrelsen för att kommuner i landet ska få kunskap om metoden Bostad först när de beviljats statsbidrag av



Socialstyrelsen för implementering av metoden.

Hemlöshet i samhällsplaneringen

Länsstyrelsen gav, under 2023, Sweco i uppdrag att ta fram en kartläggning över hur kommunerna i länet definierar hemlöshet och arbetar förebyggande samt undersöka frågans koppling till samhällsplaneringen. Uppdraget har genomförts genom intervjuer med ansvariga nyckelpersoner i kommunerna och deras respektive allmännyttiga bostadsbolag. Av länets tolv kommuner deltog åtta kommuner och sju allmännyttor i intervjustudien. Samtliga kommuner i länet har kontaktats men de som inte deltagit har inte varit nåbara via telefon eller mejl.

Rapporten visar att kommunernas strategiska arbete med att planera för bostadsförsörjning för strukturellt hemlösa varierar stort. Enstaka kommuner har etablerade strategier, metoder och samarbeten men merparten av kommunerna uppger att det saknas och att fokus snarare ligger på den akuta (individuella/sociala) hemlösheten. De hänvisar till att Socialtjänstlagen inte styr eller täcker insatser kring strukturell hemlöshet, vilket gör det svårare att arbeta med just strukturell hemlöshet. Störst fokus i dagsläget ligger på att tillhandahålla lägenheter för sociala kontrakt. Oftast genom Bostad Först eller via det dagliga arbetet med socialförvaltningen. Kommunerna upplever att privata fastighetsbolagen inte fokuserar så mycket på strukturell hemlöshet.

Det framgår att det finns kunskapsluckor kring vad strukturell hemlöshet innebär men också kring hur situationen ser ut i den enskilda kommunen. Vidare framgår även att resursbrist hindrar möjligheten att komma i gång med förebyggande planering, bland annat på grund av låg politisk vilja eller att kommunen inte har upplevt behovet som så stort. Flera kommuner står just nu inför att arbeta in strategisk bostadsförsörjning för hemlösa i deras bostadsförsörjningsplaner och behöver därmed definiera hur ett sådant arbete ska se ut i den specifika kommunen.

Socialtjänsten bedömer att dess medverkan i samhällsplaneringen över lag är ett utvecklingsområde. Både social- och samhällplanerande nämnder efterfrågar konkret stöd om vad socialtjänsten ska bidra med lokalt för att förebygga och motverka strukturell hemlöshet. För att stödja kommunerna i att arbeta med dessa frågeställningar önskar de mer kunskap om goda exempel, arbetssätt och metoder samt forum för kunskapsutbyten där erfarenheter kan utbytas. Kommunerna vill att Länsstyrelsen ska ha en förväntansbild i hur det ska se ut kring samverkan för att motverka hemlöshet i länet, sätta upp mål och anordna nätverksträffar. Länsstyrelsen behöver vara behjälplig och följa upp vad som händer i länet och övriga Sverige kring dessa frågor.

I rapporten redovisas exempel och förslag på hur kommunerna kan gå vidare med att arbeta med hemlöshet i samhällsplaneringen, från statliga myndigheter, kommuner, fastighetsbolag och övriga organisationer.

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete

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

Förutsättningarna för länets kommuner att planera för bostadsförsörjningen varierar, vilket påverkar kommunernas insatser för att möta bostadsbehoven. Kommunerna använder många olika verktyg för bostadsförsörjningen, inklusive kommunalt markinnehav, detaljplanering, översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjning och markanvisningar. Detta berör en rad kommunala uppgifter, exempelvis frågor om infrastruktur, arbetsmarknad och näringsliv men också sociala frågor. Ett exempel på det är att i framtagandet av nya detaljplaner beakta barns behov av en trygg och bra bostad genom barnkonsekvensanalyser eller dialoger riktade till barn och unga i frågor rörande barnvänliga boendemiljöer (Boverket, 2023).

Länsstyrelsen har i rådgivning till kommunerna betonat att byggbaserade prognoser inte är tillräckliga för att bedöma behovet av bostäder. Flera av länets kommuner uppger att de inte behöver nybyggnation utan snarare ser behov av att tillgängliggöra bostäder i befintligt bestånd. Vid planering av bostadsförsörjning är det viktigt att utgå från det demografiska behovet både på kort och långt sikt. Ett exempel på det senare är Laxå kommun som uppger att de i långsiktig planering tar höjd för ökat behov av äldreboende för att ha en beredskap i och med den demografiska trenden om en åldrande befolkning.

I Boverkets webbhandbok (Boverket, 2020) går det att läsa mer om vikten att prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjerna för bostadsförsörjning utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) och tydliggör kommunens bostadspolitiska mål samt användningen av olika verktyg.

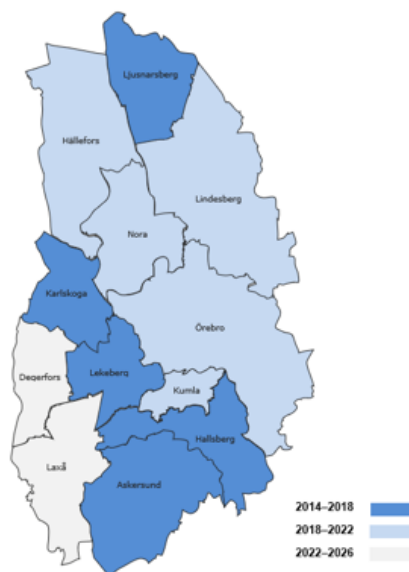
I länet har två kommuner antagit riktlinjer under nuvarande mandatperiod. Fem kommuner har riktlinjer antagna föregående mandatperiod och fem kommuner från perioden innan dess, mellan 2014–2018.

Detta innebär att en överhängande majoritet av länets kommuner i dagsläget har inaktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har dock fått signaler från flera kommuner om att arbete med nya riktlinjer är pågående.

Länsstyrelsen vill återigen betona vikten av att riktlinjerna tas fram. De innebär bland annat att ett analysarbete av läget på bostadsmarknaden och av grundläggande förutsättningar för önskad utveckling i kommunen genomförs. Riktlinjerna stöttar kommunens olika verksamheter genom att tydliggöra vilka olika insatser och prioriteringar som är lämpliga att genomföra för att uppnå gemensamt uppsatta mål. Aktuella riktlinjer kan även bidra till snabbt och välgrundat beslutsfattande vid bostadsbyggnation, samhällsplanering och andra kommunala prioriteringar och vägval. Riktlinjerna vägleder således kommunen mot att tillhandahålla och planera för rätt typ av bostäder för befintlig och framtida befolkning. Att ha inaktuella riktlinjer för bostadsförsörjning kan medföra brister i de strategier och planeringsinsatser som genomförs och i sin tur leda till felprioriteringar och i slutändan bostadsbrist, vilket främst drabbar redan utsatta grupper på bostadsmarknaden.

Sedan lagändringen 2022 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och kravet på att tillämpa Boverkets mått om bostadsbrist, har enbart Degerfors kommun antagit nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dock saknas en analys utifrån måtten i de antagna riktlinjerna, vilket innebär att kraven för riktlinjerna inte uppfylls. Boverkets mått finns bara framtagna till och med 2021 och svårigheter har belysts från flera

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning



Figur 11: Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (BME 2024).

kommuner och länsstyrelser, kring hur måtten ska och kan användas och tillämpas för analyser. Boverket har meddelat att de ska ta fram en vägledning till kommunerna, men den har inte publicerats i skrivande stund. I bostadsmarknadsenkäten uppger enbart fyra av tolv kommuner att de använder sig av Boverkets mått, främst i arbetet med att ta fram nya riktlinjer. Hur kommunerna tar sig an måtten återstår således att se.

Mellankommunal samverkan

Tio av tolv kommuner i länet uppger att de samverkar internt i kommunen med bostadsförsörjningsfrågor. Fyra kommuner uppger att de även samverkar med andra kommuner i länet. Länsstyrelsen har dock svårt att bedöma omfattningen av samverkan, då begreppet tolkas olika. Flera kommuner lyfter också att mellankommunal samverkan i bostadsförsörjningsfrågor upplevs som svår och rentav oönskad då det föreligger en konkurrenssituation kommunerna emellan om att få skatteintäkter till den egna kommunen. Enbart fyra kommuner uppger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen.

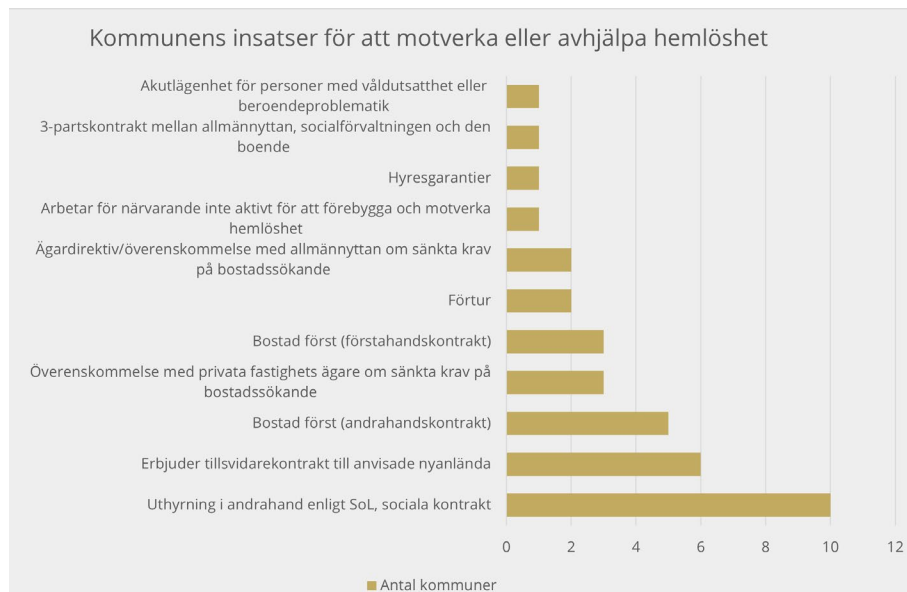
Mellankommunal samverkan inom länet



Figur 12: Kommunernas svar om mellankommunal samverkan inom länet (BME 2024).

Arbete med att motverka hemlöshet i Örebro län

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

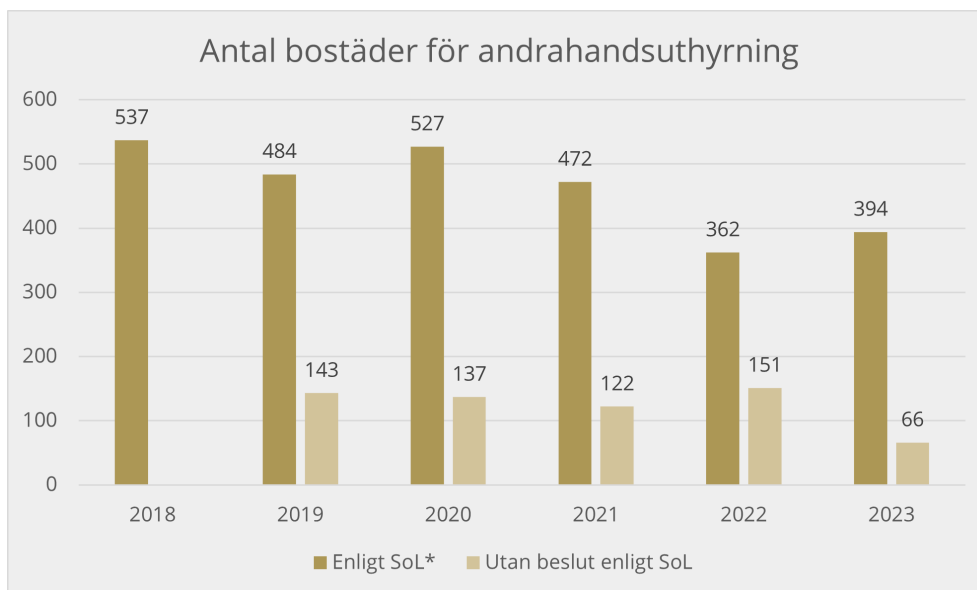


Figur 8: Redovisning av kommunernas insatser för att motverka eller avhjälpa hemlöshet (BME 2024).

Det är enbart en kommun som uppger att de för närvarande inte aktivt arbetar för att förebygga och motverka hemlöshet. Den vanligaste insatsen är uthyrning i andrahand enligt 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (SoL) till följt av tillsvidarekontrakt för anvisade nyanlända.

Minskning av sociala kontrakt

Trots att kommunerna uppger att en av de vanligaste insatserna är uthyrning i andrahand enligt SoL (även kallat sociala kontrakt) så har förekomsten av det succesivt minskat sedan 2018.



Figur 9: Antal bostäder för andrahandsuthyrning i länets kommuner i januari 2024.(BME 2024).

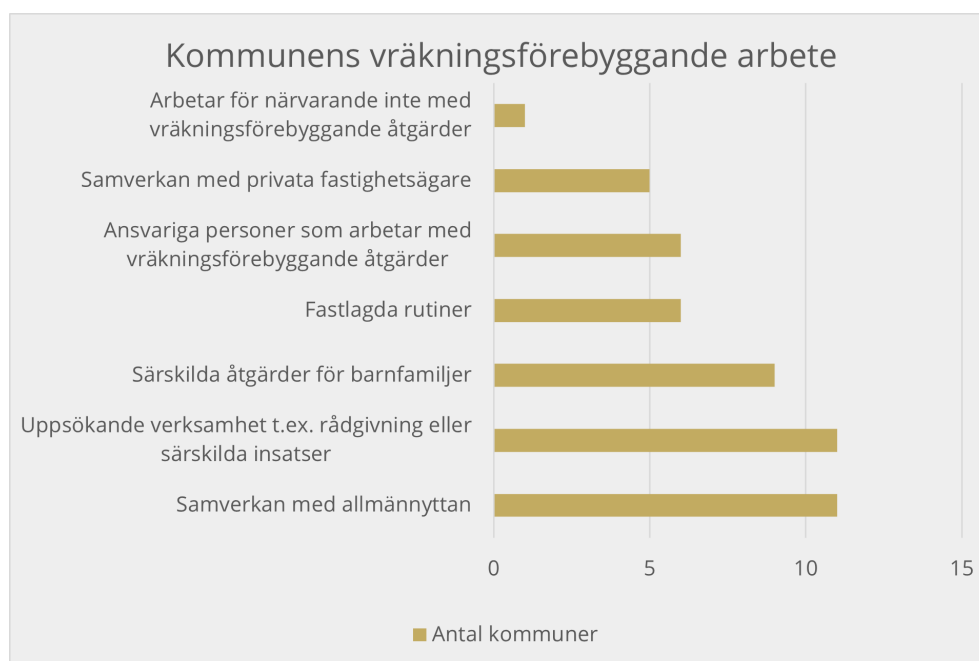
*Totalt antal långvariga bostadslösningar, sociala hyreskontrakt, där biståndsbeslut har tagits enligt 4 kap. 1 § eller 2 § SoL kommunen hade respektive år 1 januari 2018–2023.

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

Samtidigt som antalet sociala kontrakt i länet minskar, så ökar alltså antalet hemlösa i behov av långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten i Örebro län. Detta kan ha sin förklaring i att det råder brist på tillgängliga bostäder vilket resulterar i svårigheter att hitta lämpliga bostäder för personer som behöver sociala kontrakt. Det kan även ha skett förändringar i vilka kriterier som behöver uppfyllas för att få ett socialt kontrakt eller att det har skett en omfördelning eller minskning av resurser inom socialtjänsten. Sociala kontrakt kan fungera som ett verktyg för att underlätta för den som står långt från bostadsmarknaden att få en bostad. I de flesta fall leder lösningen till ett permanent boende.

Uppsökande verksamhet och insatser för barnfamiljer

Ett sätt att arbeta för att minska hemlösheten i länet genom att kommunerna arbetar vräkningsförebyggande på olika sätt. Av de kommuner i länet som svarade på frågorna kring vräkningsförebyggande arbete i bostadsmarknadsenkäten angav samtliga att de arbetar vräkningsförebyggande genom att samverka med allmännyttan och med uppsökande verksamhet genom till exempel rådgivning eller särskilda insatser. Nio av länets kommuner uppger även att de vidtar särskilda insatser för barnfamiljer. Enbart hälften av länets kommuner har fastlagda rutiner och ansvariga personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.



Figur 10: Kommunernas svar på hur de arbetar vräkningsförebyggande (BME 2024).

Samtidigt som vissa kommuner uppger att de inte har några fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, så uppger de att de arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer samt samverkar med allmännyttan. Det är centralt för kommunen att definiera vad som är förebyggande åtgärder samt vilka som åtgärder som är proaktiva eller reaktiva. Genom att tydliggöra rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet i de kommuner som uppger sig sakna det, kan kännedomen om vilka åtgärder som faktiskt vidtas inom kommunen öka. Det är även viktigt för att undvika att det förebyggande arbetet blir personberoende och därmed sårbart och svårt att upprätthålla långsiktigt.

Under året har Länsstyrelsen genomfört intervjuer och aktiviteter med flertalet berörda aktörer inom vräkningsförebyggande arbete. Detta har lett fram till att Länsstyrelsen vill lyfta fram en central och framgångsrik åtgärd som varit återkommande i många fall. Det handlar om *initierandet av en tidig dialog med hyresgäster redan vid den första sena hyresinbetalningen*. Dialog är dock såklart centralt även i fall där hyresgäster innehar tidigare hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning. Det är av stor vikt vid denna uppsökande verksamhet att den omfattar olika typer av kontaktförsök såsom brev, telefon eller hembesök, beroende på individens förutsättningar och eventuell problematik. Dialogen bör omfatta budget- och skuldrådgivning och andra typer av informationsinsatser.

De största hindren kommunerna ser i det förebyggande arbetet är att upprätta en aktiv samverkan med privata fastighetsägare, resursbrist samt svårigheter med samsjuklighet där kunskap saknas hur stöd kan implementeras på bästa sätt för individen. Till sist så landar diskussionen i ansvarsfrågan, *vem bär ansvaret för att motverka hemlöshet?* Socialtjänsten har å ena sidan många av de som lever i hemlöshet inom sin verksamhet, å andra sidan så finns det en ansträngd bostadsmarknad med ett underskott av tillgängliga bostäder som de inte kan påverka. Det går således inte att avgränsa ansvaret till en specifik aktör, utan ansvarsfrågan besvaras av att delad vårdnad råder mellan olika verksamheter. Detta leder fram till en av Länsstyrelsens slutsatser i nästkommande avsnitt, nämligen vikten av samverkan mellan olika verksamheter för att möta de behov och utmaningar som finns.

Slutsatser

Samverkan

En av de tydligaste lärdomarna från årets bostadsmarknadsanalys är vikten av samverkan. Då bostadsförsörjningsfrågorna spänner brett över såväl privat- som offentlig sektor som inom kommunens olika förvaltningar och civilsamhällets verksamhet kan behovet av välfungerande samverkan inte överskattas. Att årets bostadsmarknadsenkät har hemlöshet som fördjupningsområde har onekligen satt ljus på det stora behovet av fördjupad samverkan, samt att alla olika aktörer ser och tar sitt ansvar i den komplexa helhetsbilden.

Regional samverkan

I Örebro län har utökade regionala dialog- och samverkansformer inom bostadsförsörjningsfrågor efterfrågats av såväl fastighetsbolag som kommuner och frivilligorganisationer. Även Länsstyrelsen ser tydliga behov av att effektivisera arbetssätt och strukturer för hur myndigheten arbetar i sin kontakt, dialog och samverkan med berörda aktörer. Länsstyrelsen kommer därför att arbeta vidare med former för detta under 2024–2025 då vikten av välfungerande samverkan också är en av de tydligaste slutsatserna från årets bostadsmarknadsanalys.

Mellankommunal samverkan

Länsstyrelsen vill belysa att förekomsten av mellankommunal samverkan saknas i många av länets kommuner. Flera kommuner har uppgett att de inte ser några fördelar med mellankommunal samverkan, utan att det snarare är oönskat i och med den konkurrenssituation som råder om att få ökade skatteintäkter till kommunen. Länsstyrelsen drar därför slutsatsen att det behövs större tydlighet kring i vilka typer av bostadsförsörjningsfrågor som mellankommunal samordning är nödvändigt och vilka fördelar det bidrar till. Bostadsmarknaden kan i många fall inte avgränsas till enbart den egna kommungränsen och bostadsförsörjningsfrågorna bör därför breddas och ses i ett sammanhang med till exempelvis infrastruktur, utbildning och arbetsmarknad.

Samverkan inom kommunen

Planering och samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen behövs för att få till ett effektivt arbete som strävar mot att möta de bostadsbehov som finns i kommunen. Nyckelpersoner inom socialförvaltning, allmännyttiga bostadsbolag, samhällsbyggnad och säkerligen fler därtill med kännedom om kommunens lokala behov och

utmaningar behöver mötas kontinuerligt. Det är nödvändigt för att lyckas med att lägga det komplexa pusslet av insatser och strategier som behövs för att uppnå gemensamt uppsatta mål. Länsstyrelsen har genom intervjuer med alla länets kommuner uppfattat att omfattningen av intern samverkan skiljer sig mycket åt och är i vissa fall bristfällig, i andra fall föredömlig.

Delat ansvar

Bostadsförsörjning omfattar en bredd av komplexa frågor vilket medför krav på ett delat ansvar mellan olika samhällsaktörer. Olika parter kan på olika sätt bidra till en bostadsmarknad som tillgodoser både nuvarande och framtida behov. Som exempel kan vissa aktörer arbeta aktivt med investeringar i underhåll och tillgänglighetsanpassningar samt rutiner för ökad inkludering på bostadsmarknaden medan en andra kan styra markanvändningen och säkerställa att olika gruppers behov blir tillgodosedda. Men oavsett om alla aktörer tar sitt ansvar så kommer bostadsförsörjningen oundvikligen att påverkas av yttre faktorer som inte går att styra över lokalt eller regionalt, så som marknadsförhållanden, ekonomiska förändringar eller andra omvärldshändelser. Detta faktum ökar incitamenten för att jobba aktivt mot att skapa en robust bostadsmarknad som är tillgänglig för fler och tillgodoser befintliga behov. En sådan bostadsmarknad har sannolikt större kapacitet att vara mer motståndskraftig vid stora samhällsförändringar.

Önskvärda satsningar framåt

Länsstyrelsen vill i denna avslutande del av bostadsmarknadsanalysen ta tillfället i akt att lyfta några återkommande önskemål och förslag till statliga satsningar, som framkommit i vår dialog med kommunerna. Vi bedömer dem som viktiga för att kunna ta önskvärda steg framåt i bostadsförsörjningsarbetet i länet. Dessa sammanfattas i nedan tre punkter.

- Ökad tyngdpunkt och fokus på bostadssociala utmaningar såsom aktiv medverkan, hemlöshet och boendesegregation genom fler långsiktiga uppdrag riktade till länsstyrelsen inom dessa områden. Detta behov har blivit särskilt tydligt i och med det tema som valts ut för årets bostadsmarknadsanalys.
- Återinförande av statliga investeringsstöd eller andra ekonomiska incitament som främjar och stöttar bostadsbyggande, framför allt utanför storstadskommunerna.

- Förenkla bostadsförsörjningsarbetet för kommunerna genom översyn av regler och krav. Länsstyrelsen uppfattar från i princip samtliga länets kommuner att ökade krav och regler från statligt håll i kombination med avsaknad av statliga stöd skapar stora hinder eftersom det sammantaget kräver stora resurser och ökade krav på kompetensutveckling i kommunerna. Det efterfrågas differentierade statliga regler och krav, och ökat stöd genom vägledningar och ekonomiska bidrag.

Referenser

- Arbetsförmedlingen. (2024). *Arbetsförmedlingen*. Hämtat från Tidigare statistik: <https://arbetsformedlingen.se/statistik/sok-statistik/tidigare-statistik-tidsserier>
- Arbetsförmedlingen. (03 2024). *Tidigare statistik*. Hämtat från Tidigare statistik.
- Boverket. (2020). *Medför fler bostäder en ökad befolkning?* Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/befolkningsprognos-for-kommunen/medfor-fler-bostader-en-okad-befolkning/>
- Boverket. (2020). *Mått på bostadsbristen - förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*. Boverket.
- Boverket. (2023). *Byggprognos revidering oktober 2023*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/rev-oktober-2023/>
- Boverket. (2023). *Jämlikhet, livsvillkor och segregation*. Hämtat från Boverket: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/jamlikhet-livsvillkor/>
- Boverket. (2023). *Mått på bostadsbrist*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendekonomi/>
- Boverket. (2023). *Vad för boendesegregationen för konsekvenser?* Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/konsekvenser/>
- Boverket. (2023). *Vad är boendesegregation?* Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/om-boendesegregation/>
- Kronofogden. (2024). *Statistik om vräkningar*. Hämtat från <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>
- Moreno, G., Nyberg, E., Puga, M., & Annika, Ö. (2017). *Bostadslöshet som uppväxtvillkor - Barns och föräldrars vardagsliv i en familj som*

saknar egen bostad. Botkyrka ommun: FoU Södertoörn.

- Regeringskansliet. (2020). *Regeringskansliet*. Hämtat från En gemensam angelägenhet SOU 2020:26:
<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2020/08/sou-202046/>
- Region Örebro län. (2024). *Förändringar inom buss- och tågtrafiken när kollektivtrafiknämnden måste spara 2024 och 2025*. Hämtat från Region Örebro län: <https://www.regionorebrolan.se/sv/resor-och-kollektivtrafik/forandringar-inom-buss--och-tagtrafiken-2024-2025/?E-143504=143504&E-143506=143506#accordion-block-143506>
- Rädda Barnen. (2017). *En plats att kalla hemma*. Rädda Barnen.
- SCB. (2024). *Antal lägenheter efter region och hustyp (inklusive specialbostäder). År 2013 - 2023*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T03/
- SCB. (2024). *Befolkningens arbetsmarknadsstatus (BAS)*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/befolkningens-arbetsmarknadsstatus/>
- SCB. (2024). *Befolkningens arbetsmarknadsstatus (BAS)*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/befolkningens-arbetsmarknadsstatus/>
- SCB. (2024). *Befolkningens medelålder efter region och kön. År 1998 - 2023*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101B/BefolkningMedelAlder/
- SCB. (2024). *Befolkningsstatistik*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- SCB. (2024). *Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder. År 2022 - 2070*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0401__BE0401A/BefProgOsiktRegN/

- SCB. (2024). *Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 - 2023*, Hämtat från Statistikdatabasen. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/>
- SCB. (2024). *Hushållens ekonomi allmän statistik*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/amnesovergripande-statistik/hushallens-ekonomi-allman-statistik/>
- SCB. (2024). *Inkomster och skatter*. Hämtat från Statistikmyndigheten: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/>
- SCB. (2024). *Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. Kvartal 1975K1 - 2023K4*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101C/LagenhetNyKv16/
- SCB. (2024). *Nettoförändring av lägenheter i ombyggda flerbostadshus efter region. Preliminära uppgifter. Kvartal 1989K1 - 2023K4*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0101__BO0101B/LagenhetOmbNKv/
- Socialstyrelsen. (2024). *Socialstyrelsen*. Hämtat från Stöd för att motverka hemlöshet: <https://www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet/>
- Svensk mäklarstatistik. (2024). Hämtat från Örebro län: <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/orebro-lan/orebro/>
- Tyréns. (den 20 04 2023). *Investeringsstödetts effekt på byggandet av hyresbostäder*. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2023/investeringsstodets-effekter/investeringsstodets-effekter-pa-byggandet_tyrens_.pdf

Fotografier

Bild 1: NA (2024). "Orimligt att kommunen inte kan göra något åt det". Hämtad 2024-05-27 från: ["Orimligt att kommunen inte kan göra något åt det" - Nerikes Allehanda \(na.se\)](#)

Bild 1: Aftonbladet (2023). Krisortens huspriser räddade Soili, 42: "Går omkring och ler". Hämtad 2024-05-27 från: [Här bor Sveriges mest skuldsatta: "Social dumping" \(aftonbladet.se\)](#)

Övriga bilder: Mostphotos



Länsstyrelsen
Örebro län

www.lansstyrelsen.se/orebro