



# Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2019

– Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2019



Länstyrelsen  
Örebro län



## Länsstyrelsen – en samlande kraft

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

Titel: Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2019

Utgivare: Länsstyrelsen i Örebro län

Författare: Maria Lindström och Lena Lundkvist, Länsstyrelsen Örebro län

Kontaktperson: Maria Lindström

Diarienummer: 405-3879-2019

Publikationsnummer: 2019:24

Bilder: Mostphotos

## Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag<sup>1</sup> att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Bostadsmarknadsanalysen ska lämnas till Boverket i juni som därefter sammanställer och sammanfattar alla läns regionala analyser. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning av detta uppdrag för år 2019. Analysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.<sup>2</sup>

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

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



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

---

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

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

## Innehåll

Förord .....	3
Sammanfattning.....	7
Rätten till en lämplig bostad.....	9
Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv.....	10
Läget på bostadsmarknaden i Örebro län.....	12
Balans och obalans på bostadsmarknaden.....	12
Underskott på bostäder i många kommuner.....	14
Brist på bostäder för många grupper.....	18
Behov av fler bostäder under kommande år.....	19
Så bor vi i Örebro län.....	22
Bostadsbeståndet.....	22
Så ser hushållen ut.....	31
Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet.....	34
Nybyggnation av bostäder.....	34
Ombyggnad av flerbostadshus.....	39
Rivning av lägenheter i flerbostadshus.....	40
Minskning av bostäder i allmännyttan.....	41
Förväntad påbörjad nyproduktion och ombyggnad.....	42
Hinder för ökat byggande.....	45
Befolkning.....	48
Ökande befolkning i länet.....	48
Inflyttning och utflyttning från länet.....	50
Fördelning mellan kön och ålderssammansättning.....	51
Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder.....	55
Möjligheter att efterfråga en bostad.....	56
Hushållens ekonomiska förutsättningar.....	56
Utbildningsnivå.....	60
Kommunikationer och pendling.....	60
Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för olika grupper.....	63
Bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad.....	64
Bostäder för ungdomar och studenter.....	70

Bostäder för nyanlända .....	71
Läget på bostadsmarknaden för äldre .....	76
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning .....	80
Tillgänglighet i bostadsbeståndet .....	82
Verktyg för bostadsförsörjning - kommunernas strategiska arbete ..	83
Kommunernas bostadsförsörjning .....	83
Översiktsplanering .....	86
Samverkan mellan olika aktörer .....	87
Allmännyttan och förturssystem .....	89
Kommunala hyresgarantier .....	90
Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna? .....	91
Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen .....	91
Diskussion – Läget på bostadsmarknaden i Örebro län.....	96
Referenser .....	98
Fotografier och figurer/tabeller .....	101





## Sammanfattning

### Fortsatt underskott på bostäder i länet

En majoritet av länets kommuner, 8 av 12 kommuner, bedömer vid årsskiftet 2018–2019 att det råder obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder i kommunen som helhet. Jämfört med året innan bedömer fler kommuner att bostadsmarknadsläget för närvarande är i balans.

En knapp majoritet av länets kommuner gör bedömningen att bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kommer vara i balans om tre år.

### Många grupper har en svår situation på bostadsmarknaden

En generell obalans på bostadsmarknaden genom brist på bostäder får konsekvenser genom att många får svårare att komma in på bostadsmarknaden.

En majoritet av länets kommuner, 8 kommuner, bedömer underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). 5 kommuner bedömer samtidigt att läget för studenter är i obalans på grund av underskott på bostäder. Hälften av länets kommuner ser ett underskott av bostäder för nyanlända. Bristen på bostäder för dessa grupper bedöms bland annat bero på ett generellt underskott på bostäder samt ett underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå. Problem anges också med att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.

När det gäller läget för äldre bedömer 7 kommuner underskott av särskilda boendeformer för äldre. Utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende bedöms av 9 kommuner vara i balans.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar samtliga kommuner i länet att de hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

### Behov av nya bostäder

Förutom Ljusnarsbergs kommun ser samtliga kommuner i länet behov av fler bostäder under de kommande tre åren. Av dessa bedömer alla kommuner att hyresrätter behöver tillkomma. Bostadsrätter och äganderätter bedöms som behov av åtta kommuner. Storleksmässigt finns en variation i behoven av lägenheter.

### Aktivt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Under 2018 har flera av länets kommuner arbetat fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagstiftningen i form av bostadsförsörjnings- och bostadsplaneringsprogram. 11 av 12 kommuner har

antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen varav 4 kommuner antog riktlinjer under 2018.

## Hinder för bostadsbyggande

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

## Fortsatt hög nyproduktion av bostäder

Totalt färdigställdes 2 151 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) i Örebro län under 2018. Nybyggnationen minskade något jämfört med året innan men ligger fortsatt på höga nivåer jämfört med åren tidigare. Förutom i Laxå och Ljusnarsbergs kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2018. Liksom tidigare år dominerar Örebro kommun nyproduktionen. Kommunen stod under året för 82 procent av länets nyproduktion.

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2018 uppfördes i flerbostadshus, motsvarande 81 procent av nyproduktionen. Hyresrätter utgjorde 57 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet under 2018 vilket är en ökning i andel sedan förra året då hyresrätter motsvarade 45 procent av nyproduktionen i länet. Bostadsrätterna motsvarade 33 procent av nyproduktionen, en minskning sedan 2017 då denna upplåtelseform motsvarade 45 procent. I nyproduktionen av flerbostadshus motsvarar hyresrätter 68 procent och bostadsrätter 32 procent av lägenheterna. Äganderätter motsvarade 9 procent av länets nyproduktion 2018.

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav ombyggnationer i flerbostadshus år 2018 ett tillskott på 127 nya lägenheter i länet, främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder samt inredning av vindar.



## Rätten till en lämplig bostad

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

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

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

## Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv

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

### Agenda 2030

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



## Vad betyder rätten till en lämplig bostad?

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

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

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

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

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

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

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

## Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

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

### Balans och obalans på bostadsmarknaden

Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas kommunernas bedömning utifrån det nationella målet för bostadsmarknaden. Det vill säga hur stor konsumenternas efterfrågan på bostäder är i förhållande till utbudet. För att det ska råda balans på en bostadsmarknad ska bostadsbeståndet möta efterfrågan och behovet inom kommunen. En bostadsmarknad i obalans kännetecknas av att det finns ett underskott eller ett överskott av bostäder.

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

#### Begreppen balans och obalans

**Balans** innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

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

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

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

(Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

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

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

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

### Glappet i boendekostnad

Ett av skälet till att bygga nya bostäder, särskilt på orter med svagare bostadsmarknad, är att skapa så kallade flyttkedjor. En nybyggd lägenhet med god tillgänglighet är ett lämpligt boende för äldre personer som börjar få svårt med skötsel och underhåll i villan, som i sin tur är perfekt för en barnfamilj. Problemet är dock att man ofta har en mycket låg boendekostnad i den avbetalda villan, kanske bara hälften eller till och med en tredjedel jämfört med en nyproducerad lägenhet. Ekonomiska incitament för att flytta saknas därför i hög grad. Detta hämmar bostadsbyggandet trots att det finns ett uppenbart behov av ett anpassat boende för båda grupperna. Att hitta mycket attraktiva lägenheter för nyproduktionen är därför ofta avgörande för att motivera den dramatiskt höjda boendekostnaden, liksom att erbjuda fler bostadsalternativ som ökar förutsättningarna för flyttkedjor i det befintliga beståndet.

Källa: Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov (län R. Ö., Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov, 2018)

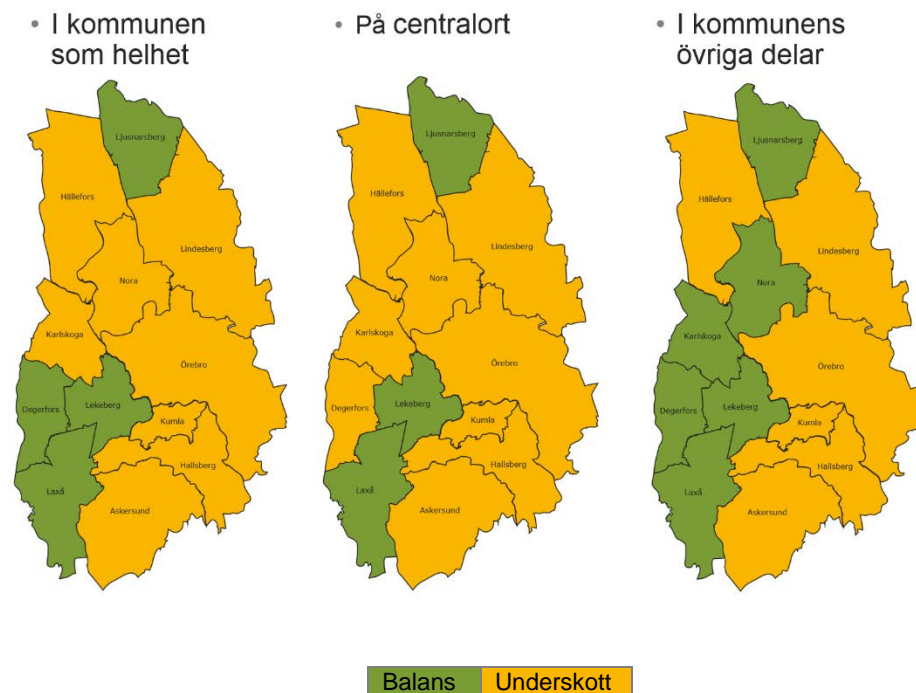


## Underskott på bostäder i många kommuner

En majoritet av länets kommuner bedömer vid årsskiftet 2018–2019 att det råder obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder. Jämfört med året innan bedömer dock fler kommuner att bostadsmarknadsläget för närvarande är i balans. Kommunernas bedömning skiljer sig åt beroende på om bedömningen görs för bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralort och i kommunens övriga delar. 3 kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans för alla delar av kommunen, Laxå kommun, Lekebergs kommun samt Ljusnarsbergs kommun. 5 av länets 12 kommuner gör bedömningen om obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder i kommunens samtliga delar.

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer åtta av länets 12 kommuner att det i kommunen som helhet råder underskott på bostäder. 4 kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Jämfört med samma period året innan, då 11 kommuner gjorde bedömning om underskott på bostäder, gör därmed fler kommuner i länet en bedömning om balans på bostäder i kommunen som helhet.

Figur 1: Bedömning om läget på bostadsmarknaden 31 januari år 2019 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)



I centralorterna/ i innerstan bedömer 9 av 12 kommuner i länet att det råder underskott på lägenheter. 3 kommuner bedömer för närvarande att det råder balans på bostadsmarknaden.

Hälften av länets kommuner bedömer i januari år 2019 att de har underskott på lägenheter i kommunens övriga delar. Hälften av kommunerna bedömer att utbudet av bostäder i kommunens övriga delar motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan, dvs balans på bostadsmarknaden.

Tabell 1: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, år 2013–2018

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

## Nationell bedömning om läget på bostadsmarknaden

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

- 240 kommuner (83 procent) anger underskott på bostäder. Det är en minskning med 3 kommuner på ett år respektive 15 kommuner på två år.
- 46 kommuner (16 %) anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 4 kommuner fler än förra året.
- 4 kommuner (1 %) bedömer överskott av bostäder, vilket är en kommun fler än förra året.

Källa: (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

## Uppskattning av bedömt underskott

I bostadsmarknadsenkäten får kommunen försöka uppskatta hur stort det bedömda underskottet på bostäder är för närvarande. Av de 9 kommuner som gör bedömning om underskott på bostäder i någon del av kommunen svarar 4 kommuner att man inte har någon kvantitativ bedömning av behovets storlek. Lindesbergs kommun kommenterar detta med att riktlinjer för bostadsförsörjning håller på att tas fram som underlag för att göra bedömningen. Örebro kommun anger att underskottet på bostäder gäller primärt inte det numerära antalet, utan bostäder till specifika grupper.

3 av de kommuner som gör en bedömning av brist på bostäder anger att underskottet för närvarande ligger kring 50–100 bostäder. Karlskoga kommun bedömer att underskottet är mindre än 50 bostäder. Kommunen anger som kommentar att det kommunala bostadsbolaget anser att man under senaste året gått från underskott till balans i sitt bestånd, särskilt utanför de centrala delarna. Sett till hela marknaden och främst centrala Karlskoga, lägen kopplat till vatten samt östra stadsdelarna där pendling till Örebro är enklast, plus att näringslivet har stora nyanställningsbehov, är kommunens bedömning att det finns ett underskott på bostäder av angiven storlek. Hallsbergs kommun uppskattar att underskottet ligger kring 101–500 bostäder.

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

Som beskrivs ovan gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden utifrån begreppen balans eller obalans. Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar, vilket är en utmaning. Örebro kommun kommenterar lägesbedömningen med att frågorna är formulerade på ett sätt som gör det svårt att på ett tydligt sätt spegla en rättvis bild av rådande situation. För att förstå läget i kommunerna bättre är den beskrivning av bostadsmarknadsläget intressant. Nedan finns en sammanställning av de beskrivningar av bostadsmarknadsläget som 10 av länets kommuner lämnade vid årsskiftet 2018/2019.

Kommun	Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare
Askersund	Det största behovet av bostäder finns i centralorten Askersund samt i Åsbro i norra delen av kommunen. Det finns även intresse av sjönära tomter vid Vättern. Vi märker tydlig efterfrågan på marklägenheter som hyresrätt samt av bostadsrätter. Vi bedömer att byggnation av sådana kommer att ge gynnsamma flyttkedjor som leder till både lokal utveckling och inflyttning.
Degerfors	Bostadsmarknadsläget innebär att vårt bostadsbolag har låga vakanser i Degerfors tätort, dock behövs mer arbete för att åter igen få uppsagda lägenheter att bli uthyrda.
Hällefors	Många bostadssökande är nyanlända
Karlskoga	Karlskoga kommun består till över 90 procent av tätorten Karlskoga, det finns inga samhällen därutöver, endast bybildningar ingen över 100 personer. Störst tryck i tätorten är de i centrala delarna och längs stränderna vi sjön Möckeln men pendlingsläge till Örebro (ca 30 min bil/buss) i de östra stadsdelarna har

Kommun	Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare
	<p>accentuerats de senaste tre åren. Något mera perifert i tätorten har ytor där flerfamiljshus rivits tidigare nu blivit intressanta för framför allt radhusbyggande. För tidigt skede för att veta hur utfallet blir här. Antalet exploatörer som visar intresse för att bygga i Karlskoga har fördubblats det senaste året. Utanför tätorten är lägen runt sjöarna Lonnen (norr tätorten) och Våtsjön (öster tätorten intill E18) populära. Till stor del handlar det om fritidshus som konverteras till åretruntboende. Efter att beslut om utvidgning av verksamhetsområden för VA togs hösten 2017 förväntas ett ännu större uppsving i dessa områden, främst vid Våtsjön. Det kommunala bostadsbolaget är helt dominerande på hyresmarknaden och har under de senaste två åren haft hela beståndet uthyrt. Genom den omsättningen på 30–40 lägenheter per månad genom naturlig flyttning har underskottet inte lett till några dramatiska situationer. Under det senaste året har trycket minskat, i huvudsak beroende på begränsad invandring, varför bolaget nu anser att man har balans i beståndet, särskilt i områden utanför centrala Karlskoga. Anpassat boende på äldre efterfrågas och särskilt önskas ett behovsprövat "mellanboende" av den typ som de gamla servicehusen utgjorde (som dock blev för dyra att driva p g a krav på hög personaltäthet). Frågan utreds just nu tillsammans med pensionärsorganisationerna och här är ny lagstiftning på väg som kanske ändrar förutsättningarna. Stora hyreslägenheter för framförallt stora familjer nyanlända är också en brist. Investeringsstödet vara eller inte vara är avgörande för kommunala bostadsbolaget ifall det blir fortsatt nyproduktion. Näringslivet går mycket bra i Karlskoga och behov av ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder är nödvändigt för företagens kompetensförsörjning, särskilt inom sektorerna för forskning och utveckling där högutbildad personal med specialkompetens krävs. Detta har accentuerats ytterligare under det senaste året.</p>
Kumla	<p>I Kumla kommun råder bostadsbrist och det är framför allt i centralorten som efterfrågan på bostäder är större än tillgången. Kumla kommun har under de senaste åren inte kommit upp i det förväntade byggandet av bostäder, varken avseende villor eller flerfamiljshus. Framför allt är det bristen på små hyresrätter som lyfts fram som ett akut problem. Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Kumla varit i genomsnitt ca 70 bostäder/lägenheter per år, varav 70 procent är småhus. Villabyggandet har framför allt koncentrerats till bostadsområdena Smedstorp, Skogstorp, Skogsglántan och Hantverkarebacken. Förtätningar i Kumla tätort har bidragit med ungefär hälften av de nytilkomna lägenheterna/bostäderna de senaste åren. Ombyggnad av befintliga lägenheter har skett i begränsad omfattning. Den vanligaste boendeformen för Kumlas invånare är småhus med äganderätt. 51,9 procent av hushållen bor i småhus med äganderätt och därefter är hyresrätt i flerbostadshus näst vanligast med 31,8 procent. Kumlas kommunala bostadsbolag har stor efterfrågan på bostäder. Det som efterfrågas är varierande. Flest sökande är det till radhus med egen trädgård och på bostäder med låg månadshyra. Det är även efterfrågan på större lägenheter, exempelvis 5 rum och kök. Det är även stor efterfrågan på tomter i Kumla.</p>
Laxå	<p>Efter ett ganska stort tillskott av lägenheter under 2017 och 2018 bedömer vi att vi idag har en bra balans på bostadsmarknaden. Det finns dock fortfarande en viss efterfrågan på bostäder med högre standard. Marknaden efterfrågar också nybyggnation av villor i strandnära lägen. Flera har byggts de senaste åren och flera är på gång 2019. Inom detta segment omfattas marknaden av hela Mellansverige.</p>
Lekeberg	<p>Förhållandena är olika i kommunens olika tätorter. I Fjugesta sker en befolkningstillväxt och det byggs också en del bostäder och det finns ytterligare planlagd mark för bostadsbebyggelse. Mullhyttan varken ökar eller minskar sin befolkning och det byggs inga bostäder men det finns planlagd mark. I Lanna ökar</p>

Kommun	Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare
	befolkningen och det byggs också fler bostäder. Mestadels är det villor och bostadsrättsradhus, hyresrätter saknas i Lanna.
Lindesberg	Underskott av efterfrågade bostadstyper i hela kommunen, ex tillgänglighetsanpassade lägenheter både för äldre och yngre (barnfamiljer) Mindre lägenheter för unga och studenter i centrala Lindesberg och Frövi.
Ljusnarsberg	Jag bedömer att vi i nuläget har en bra balans på bostadsmarknaden, men det är svårt att sia om framtiden och hur vi ska gå vidare med de lägenheter som migrationsverket tidigare hyrt av oss.
Örebro	Utifrån antal lägenheter som har tillkommit närmsta tiden kan vi konstatera ett numerärt bra läge, dvs. den mängd bostäder som produceras överensstämmer med det numerära behovet av nyproducerade bostäder. Under 2018 ser kommunen en förändrad produktionsnivå med en avsevärd minskning i antalet byggstarter, jämfört med åren innan. Om man däremot tittar på olika gruppers situation blir svaret snarare obalans med brist på bostäder. Det är framförallt grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta bostad. I kommunen som helhet, men även på centralorten, finns brist på lägenheter till rimlig hyra som samtidigt kan förmedlas till personer som har få köpoäng hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Vi konstaterar också att kommunens kö till trygghetsbostäder är lång. Örebro kommun upplever att frågorna i BME kring läget på bostadsmarknaden är formulerade på ett sätt som gör det svårt att på ett tydligt sätt spegla en rättvis bild av rådande situation.

## Brist på bostäder för många grupper

En generell obalans på bostadsmarknaden genom brist på bostäder får konsekvenser genom att många får svårare att komma in på bostadsmarknaden. Bostadsbristen innebär även att fler grupper konkurrerar om samma bostäder. Grupperna är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden för grupperna ungdomar (19–25 år), studenter samt nyanlända. Kommunerna gör även en bedömning av utbudet av särskilda boendeformer för äldre<sup>3</sup> och personer med funktionsnedsättning. I kapitel Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för , finns en längre beskrivning av bostadssituationen för olika grupper.

En majoritet av länets kommuner, 8a kommuner, bedömer underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). 5 kommuner bedömer samtidigt att läget för studenter är i obalans på grund av underskott på bostäder. I bostadsmarknadsenkäten uppger hälften av länets 12 kommuner att de har underskott av bostäder för nyanlända. När det gäller läget för äldre bedömer 7 kommuner underskott av särskilda boendeformer för äldre. Jämfört med

<sup>3</sup> Med särskilda boendeformer för äldre avses i frågorna boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)



kommunernas bedömning för ett år sedan gör fler kommuner en bedömning om balans på bostadsmarknaden för samtliga av dessa grupper. Bedömning om utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende bedöms av 9 kommuner vara i balans medan 3 kommuner gör en bedömning om underskott på bostäder.

Tabell 2: Bostadsmarknadsläget för olika grupper januari år 2019 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Kommun	Ungdomar	Studenter	Nyanlända	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning
Askersund	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Degerfors	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans
Hällefors	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Karlskoga	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Laxå	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Lekeberg	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans
Lindesberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Ljusnarsberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Örebro	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

## Behov av fler bostäder under kommande år

En knapp majoritet av länets kommuner gör bedömningen att bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kommer vara i balans om tre år. Jämfört med bedömning av läget i kommunen som helhet i januari 2019 visas en ökad balans om tre år, 3 kommuner går från underskott till balans. 5 kommuner uppskattar att läget om tre år kommer vara i fortsatt obalans genom underskott på bostäder i kommunen som helhet.

Även för kommunens övriga delar gör en majoritet av kommunerna en bedömning om balans på bostadsmarknaden. På centralort bedömer dock en majoritet av kommuner underskott av bostäder om tre år, 8 kommuner gör denna lägesbedömning.

Karlskoga kommun kommenterar sin bedömning om läget om tre år med att det troliga är att efterfrågan i centrala lägen inte fullt ut kunnat mötas men att det mer generellt råder balans i övriga tätorten och utanför denna. Vidare skriver

kommunen bland annat att investeringsstödet vara eller inte vara är avgörande för nyproduktion av hyresrätter, även avskrivningsreglerna påverkar om de inte ändras.

Örebro kommun kommenterar sin bedömning bland annat med att läget gissningsvis är oförändrat, med ett kvarstående behov av lägenheter för "utsatta grupper". Om tre år kommer kommunen ha ett bra utbud av nyproducerade lägenheter men fortsatt ett för litet utbud av äldre lägenheter till rimliga hyror/kostnader.

Tabell 3: Bedömning om läget på bostadsmarknaden januari år 2019, jämförelse med bedömning om läget om tre år (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Kommun	Bedömning januari 2019, i kommunen som helhet	Om tre år, i kommunen som helhet	Om tre år, på centralort, i innerstan	Om tre år, i kommunens övriga delar
Askersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Balans	Balans	Underskott	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hällefors	Underskott	Balans	Balans	Balans
Karlskoga	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Laxå	Balans	Balans	Balans	Balans
Lekeberg	Balans	Balans	Balans	Balans
Lindesberg	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Ljusnarsberg	Balans	Balans	Balans	Balans
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Örebro	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kommentar:				
Degerfors	Viss osäkerhet finns i bedömningen.			
Hällefors	Beror på konjunkturen, känns som den är på väg ned			
Karlskoga	Det närmaste året blir avgörande för om nuvarande positiva trend befolknings och bostadsbyggandemässigt består. Investeringsstödet vara eller inte vara är avgörande för nyproduktion av hyresrätter, även avskrivningsreglerna påverkar om de inte ändras. Ifall då näringslivets behov av nyanställningar fortsätter men att det samtidigt blir problem att finansiera bostadsbyggande uppstår åter situationen av ett förtäckt underskott. I vilken omfattning personer i utsatta områden kan komma i jobb spelar enligt det kommunala bostadsbolaget också stor roll för utvecklingen. Det troliga är dock att efterfrågan i centrala lägen inte fullt ut kunnat mötas men att det mer generellt råder balans i övriga			

	tätorten och utanför denna.
Lekeberg	Lanna saknar i dagsläget hyresrätter, men det finns planberedskap för att bygga hyresrätter på flera tomter runt skolan och vid Lanna Lodge. Fjugesta – I Fjugesta finns en befolkningstillväxt och det byggs också fler bostäder. Mullhyttan har ingen direkt befolkningstillväxt men det finns planlagd mark för ökad bostadsbebyggelse, men marknad saknas.
Örebro	Gissningsvis är läget oförändrat, med ett kvarstående behov av lägenheter för "utsatta grupper". Om tre år kommer vi ha ett bra utbud av nyproducerade lägenheter men fortsatt ett för litet utbud av äldre lägenheter till rimliga hyror/kostnader. Att komma till bukt med den problematiken löses inte på ett par år, utan kräver mer omfattande insatser bland annat för att få till stånd flyttkedjor samt producera nya lägenheter till lägre kostnader. En faktor som skulle kunna förändra läget är förändrade skatteregler som genererar flyttkedjor och på så sätt tillgängliggör fler bostäder i det befintliga beståndet.

Förutom Ljusnarsbergs kommun ser samtliga kommuner i länet behov av fler bostäder under de kommande tre åren. Av dessa bedömer alla kommuner att hyresrätter behöver tillkomma. Storleksmässigt finns en variation i behov. 10 kommuner anger behov av 3 rum och kök. 6 kommuner uppger behov av 4 rum och kök och fem kommuner ser behov av 1, 2 eller 5 rum och kök eller större. En majoritet av kommunerna, 8 kommuner, bedömer även behov av bostadsrätter under de kommande tre åren främst i form av 3–4 rum och kök. 8 av länets kommuner bedömer behov av äganderätter, främst 4–5 rum och kök eller större.

Annat som kommunerna bedömer behöva tillkomma de kommande tre åren är bostäder anpassade för äldre oavsett upplåtelseform, radhus avsett storlek med tillgång till markplätt, elevhem, studentlägenheter och bostäder för personer som inte kan bo med grannar (dvs hus i enskilt läge).

## Så bor vi i Örebro län

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

### Bostadsbeståndet

I Örebro län fanns den 31 december 2018 totalt 151 104 lägenheter<sup>4</sup>. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 2 500 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan. Antalet lägenheter ökade med 1 803 i flerbostadshus, 389 i småhus, 241 i specialbostäder samt 67 lägenheter i övriga hus.<sup>5</sup>

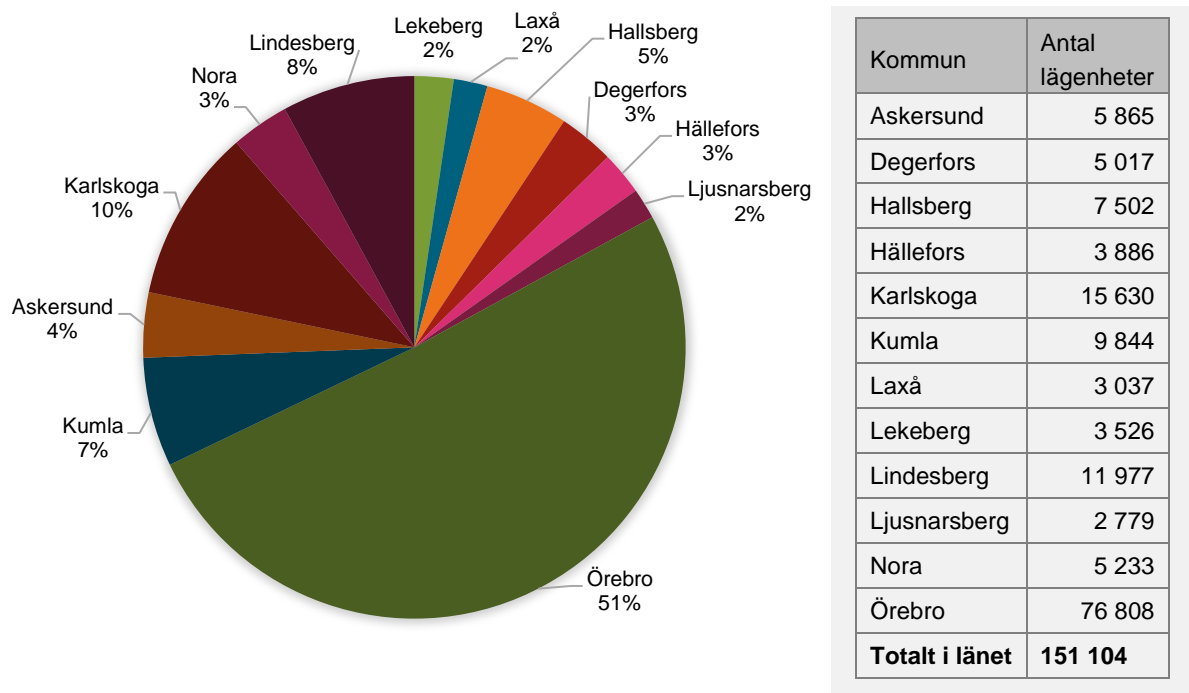
Flest lägenheter finns i Örebro kommun med totalt 76 808 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet i länet. Karlskoga kommun med 15 630 lägenheter, motsvarande 10 procent av länets totala antal, kommer därefter. Minst antal lägenheter, 2 779 stycken motsvarande 2 procent av länets bestånd, finns i Ljusnarsbergs kommun.

---

<sup>4</sup> Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

<sup>5</sup> Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, t.ex. genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Figur 2 Andel av länets lägenheter för respektive kommun 2018-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



### Statistiken om bostadsbeståndet

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

Statistiken innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder.

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

(SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

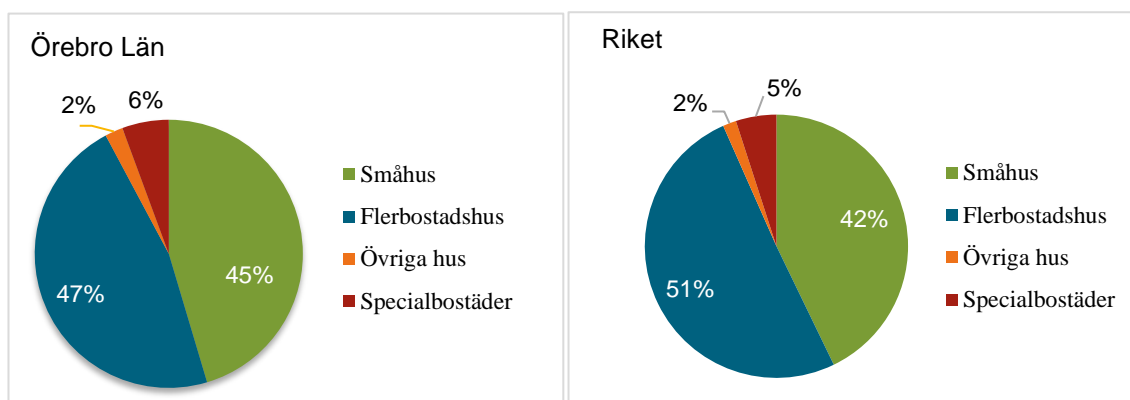


## Flest bostäder i flerbostadshus

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet. Totalt finns 71 719 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 47 procent av länets bostäder. Antalet småhus är något lägre, 67 423 lägenheter, vilket motsvarar 45 procent av länets lägenheter. Länets bostadsutbud utgörs även av 8 728 specialbostäder (6 procent) och 3 234 övriga hus (2 procent).

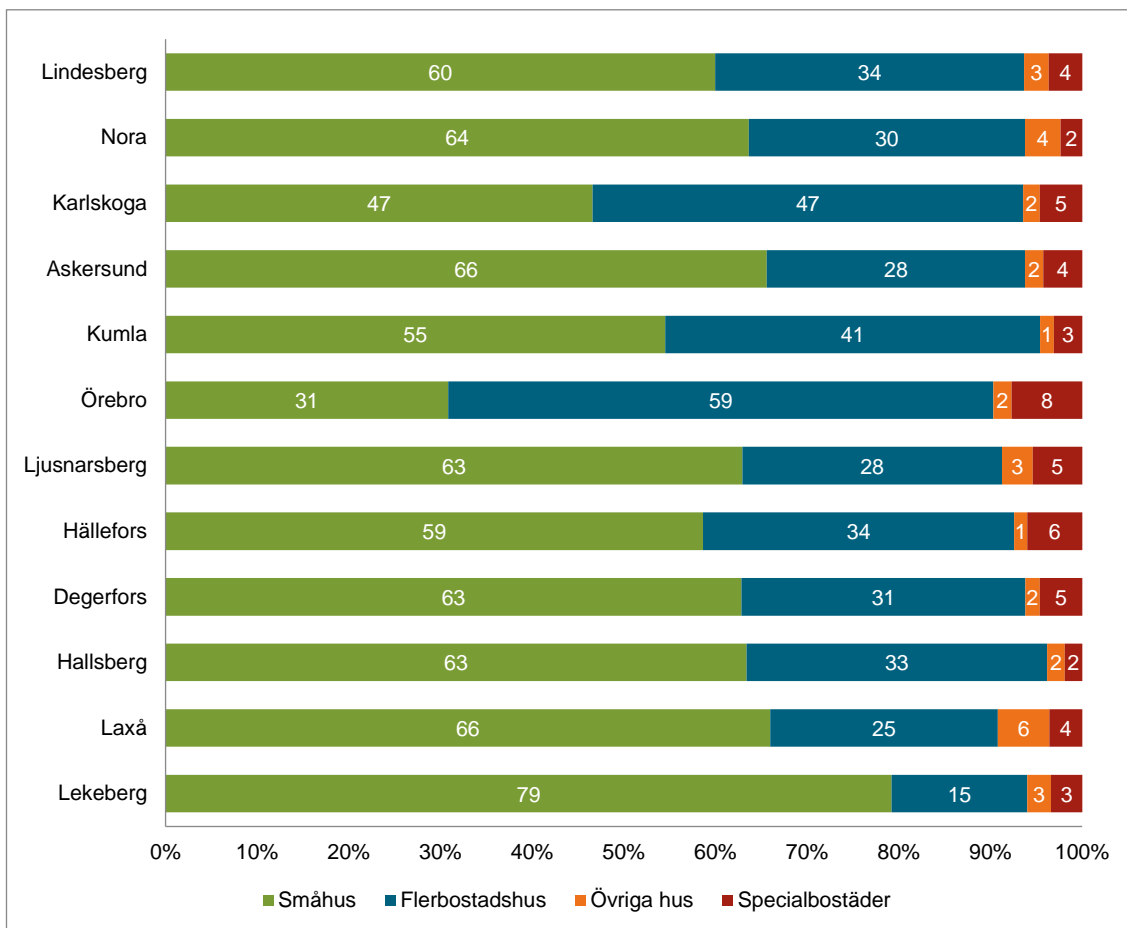
Jämfört med riket har länet en något större andel småhus och något mindre andel flerbostadshus.

Figur 3: Andel lägenheter efter hustyp, länet respektive riket 2018-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



Det finns skillnader mellan länets kommuner när det gäller fördelning av hustyper. Trots att flerbostadshus är den vanligaste hustypen totalt i länet så består bostadsbeståndet i 10 kommuner övervägande av lägenheter i småhus. I Lekeberg utgörs bostadsbeståndet av 79 procent småhus. I Karlskoga kommun är fördelningen av småhus och flerbostadshus samma och utgör 47 procent vardera av bostadsbeståndet. Endast Örebro kommun, har ett bostadsutbud som övervägande består av lägenheter i flerbostadshus. I kommunen utgör flerbostadshus 59 procent av kommunens totala bostadsbestånd. Det stora antalet lägenheter i flerbostadshus i Örebro kommun bidrar till att länet totalt sett har en något högre andel lägenheter i flerbostadshus än småhus. I Örebro kommun finns totalt 45 687 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 64 procent av länets totala flerbostadshusbestånd.

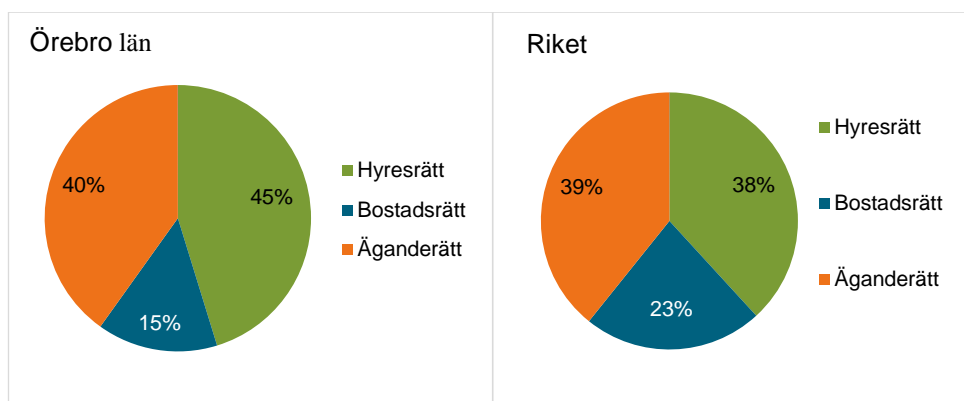
Figur 4: Fördelning mellan hustyper i länets kommuner 2018-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



## Hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör 45 procent (68 361 lägenheter) av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 40 procent (60 580 lägenheter) och bostadsrätter 15 procent (22 122 lägenheter). Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

Figur 5: Andel lägenheter efter upplåtelseform, länet respektive riket 2018-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



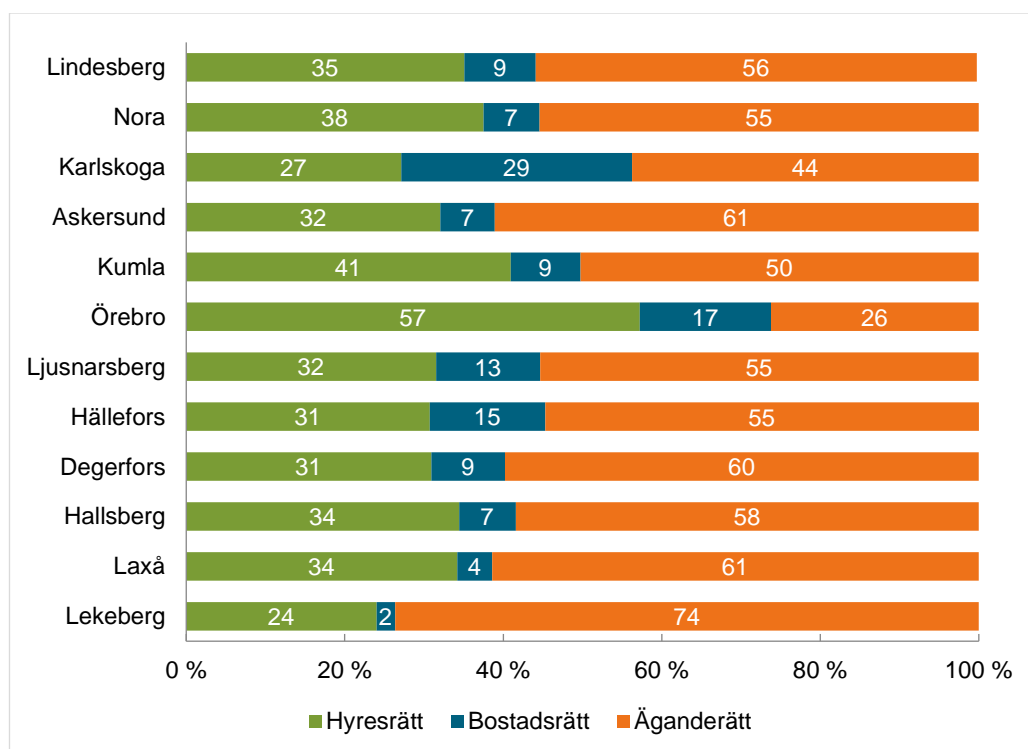
I länets flerbostadshus utgör hyresrätter 75 procent av beståndet, medan 25 procent utgörs av bostadsrätter. Länet har i nationell jämförelse en högre andel hyresrätter i flerbostadshus. Nationellt utgör hyresrätter 58 procent av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus medan 42 procent utgörs av bostadsrätter. I länets småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen och utgör 90 procent av beståndet.

I likhet med fördelning av hustyper i länets kommuner finns även skillnader när det gäller fördelningen av upplåtelseform bland kommunerna. Trots att hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet så är det enbart Örebro kommun som har ett bostadsutbud som övervägande består av hyresrätter, i övriga 11 kommuner domineras bostadsutbudet av äganderätter. Störst andel äganderätter finns i Lekebergs kommun där 75 procent av beståndet består av äganderätter. I Örebro kommun finns 43 955 hyresrätter vilket motsvarar 57 procent av kommunens lägenhetsbestånd. Kommunens andel av länets totala antal hyresrätter (68 361 hyresrätter) är 64 procent. Karlskoga kommun har högst andel bostadsrätter sett till det egna beståndet, 29 procent av beståndet utgörs av bostadsrätter i kommunen.

I flerbostadshus dominerar hyresrätt som upplåtelseform i 11 av länets 12 kommuner. I Karlskoga kommuns flerbostadshus motsvarar bostadsrätt 57 procent av beståndet medan hyresrätterna står för 43 procent av beståndet. I

Örebro kommuns flerbostadshus utgör andelen hyresrätter 78 procent av beståndet medan bostadsrätter motsvarar 22 procent.

Figur 6: Fördelning mellan upplåtelseform i länets kommuner 2018-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



## Ägarkategorier

Av länets totala bostadsbestånd ägs 45 procent av fysiska personer. Näst störst ägarkategori är allmännyttiga bostadsföretag<sup>6</sup> som äger 23 procent av länets bostäder följt av bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag<sup>7</sup> som äger respektive 15 procent av beståndet. Övriga ägarkategorier är stat, kommun, landsting, kooperativa hyresgästföreningar samt övriga ägare.

<sup>6</sup> Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

<sup>7</sup> Svenska Aktiebolag är exklusive allmännyttiga bostadsföretag som drivs som aktiebolag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Av länets flerbostadshus ägs 40 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. Näst största ägare är bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag som respektive äger 25 procent av lägenheterna. Jämfört med riket är detta en stor skillnad då 41 procent av lägenheterna i flerbostadshus i riket ägs av bostadsrättsföreningar medan allmännyttiga bostadsföretag innehar 27 procent av beståndet.

Tabell 4: Antal lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag per kommun, 31 december 2017 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Kommun	Antal lägenheter 2017	Antal lägenheter 2018
Askersund	922	942
Degerfors	846	846
Hallsberg	1 172	1 198
Hällefors	776	790
Karlskoga	2 673	2 674
Kumla	2 228	2 221
Laxå	619	637
Lekeberg	411	474
Lindesberg	1 687	1 055
Ljusnarsberg	213	217
Nora	653	653
Örebro	23 476	23 346
<b>Örebro län</b>	<b>35 676</b>	<b>35 053</b>

Skillnader mellan länets kommuner kan noteras när det gäller ägarkategori av flerbostadshus. I Örebro kommun ägs 42 procent av lägenheterna i flerbostadshus av allmännyttan medan bostadsrättsföreningar utgör 22 procent. I Karlskoga kommun ägs 57 procent av lägenheterna av bostadsrättsföreningar medan allmännyttan äger 29 procent. I Ljusnarsberg ägs 32 procent av lägenheterna vardera av bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag. I Nora och Lindesbergs kommuner är den största ägaren Svenska Aktiebolag.

När det gäller småhus ägs merparten av länets bestånd, 90 procent, av fysiska personer. Bostadsrättsföreningar äger 6 procent.

## Allmännyttiga bostadsföretag

Enligt SCB:s statistik fanns det totalt 35 053 lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag vid årsskiftet 2018/2019 i Örebro län vilket motsvarar 23 procent av länets bostäder. Allmännyttiga lägenheter har minskat med 623 lägenheter jämfört med året innan.

Merparten av allmännyttans lägenheter finns i flerbostadshus motsvarande 82 procent. 12 procent utgörs av specialbostäder. Totalt äger allmännyttan 40 procent av lägenheterna i länets flerbostadshus. Med antagande om att allmännyttan upplåter samtliga 35 053 lägenheter som hyresrätt uppgår allmännyttans andel av länets totala antal hyresrätter (68 361 hyresrätter) till 51 procent.

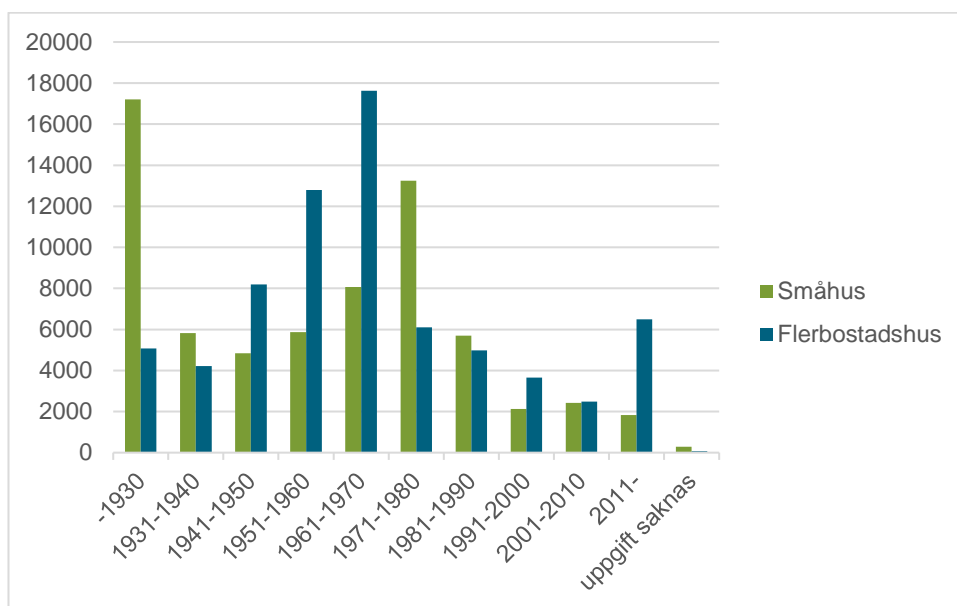
I Örebro kommun finns flest lägenheter som ägs av allmännyttigt bostadsföretag, totalt 23 346 lägenheter vilket motsvarar 67 procent av allmännyttan i länet. Sett till Örebro kommuns totala bostadsbestånd äger allmännyttiga bostadsföretag 30 procent av lägenheterna i beståndet.

## Bostädernas ålder och storlek

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

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

Figur 7: Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod Örebro län, 31 december 2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



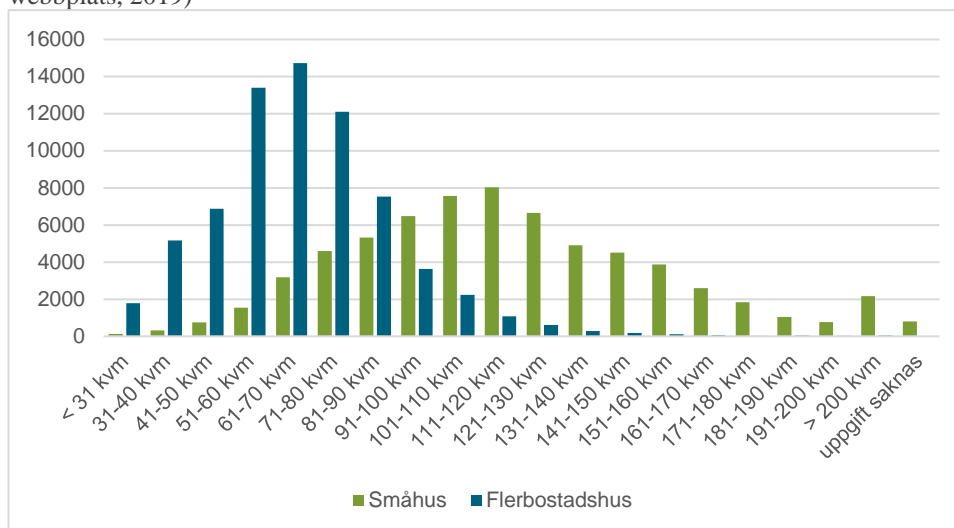
I flerbostadshus är den vanligaste lägenhetstypen 2 rum och kök följt av 3 rum och kök. Tillsammans utgör de två lägenhetstyperna 70 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus.

Tabell 5: Antal lägenheter i flerbostadshus och lägenhetstyp i Örebro län, 31 december 2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Lägenhetstyp i flerbostadshus	Antal lägenheter	Andel i procent
Lägenheter utan kök	27	0,0
1 rum och kök	8 268	11,5
1 rum och kokvrå/kokskåp	2 925	4,1
2 rum och kök	28 358	39,5
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	2 087	2,9
3 rum och kök	21 641	30,2
4 rum och kök	6 690	9,3
5 rum och kök	1 239	1,7
6 eller flera rum och kök	185	0,3
Uppgift saknas	299	0,4

Den vanligaste bostadsarean i flerbostadshus är 51–60 kvm och 61–70 kvm. 40 procent av beståndet i flerbostadshus har en bostadsarea mellan 51–70 kvm. I småhus är bostadsytan större.

Figur 8: Antal lägenheter efter hustyp och storlek (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2019)





## Så ser hushållen ut

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

I Örebro län fanns den 31 december totalt 143 080 hushåll enligt SCB:s statistik (gäller samtliga boendeformer). Flest antal hushåll finns i Örebro kommun med 72 541 hushåll, minst är antalet i Ljusnarsbergs kommun med 2 506 hushåll. I 10 av länets kommuner ökade antalet hushåll under 2018, störst ökning skedde i Örebro kommun med 2 001 hushåll. I Hällefors och Ljusnarsbergs kommuner skedde en minskning av antalet hushåll under år 2018.

I samtliga kommuner, förutom Örebro kommun, bor störst andel av hushållen i småhus i form av äganderätt. I Örebro kommun bor istället en majoritet av hushållen, motsvarande 45 procent, i flerfamiljshus med hyresrätt medan 28 procent av hushållen bor i äganderätt i småhus. I länets flerbostadshus bor en majoritet av hushållen i hyresrätt förutom i Karlskoga kommun där bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen motsvarande 26 procent av hushållen.

I genomsnitt bor det 2,1 personer per hushåll i länet. Antal personer per hushåll skiljer sig något åt beroende på boendeform. Hushåll i småhus är i genomsnitt större än hushåll som bor i flerbostadshus. Ett hushåll som äger sitt småhus består av i genomsnitt 2,5 personer. Hushåll som bor i flerbostadshus med hyresrätt är något större än hushåll i flerbostadshus med bostadsrätt, 1,9 respektive 1,6 personer per hushåll. Hushåll i specialbostad är minst, med genomsnitt 1,2 personer. En specialbostad kan exempelvis vara studentboende eller äldreboende. (SCB, SCBs webbplats, 2019)

Hushållsstorlek, det vill säga antal personer per hushåll, varierar något mellan kommunerna i länet. Störst genomsnittligt hushåll för samtliga boendeformer finns i Kumla och Lekeberg kommun med 2,3 personer. Ljusnarsberg har de minsta hushållen med 1,9 personer per hushåll. Olikheter mellan kommunerna kan bland annat förklaras av hur bostadsbeståndet ser ut, bostädernas storlek och antal invånare. Störst hushåll i ägda småhus har Örebro kommun med 2,8 personer samt Kumla kommun med 2,7 personer. De genomsnittligt minsta hushållen i ägda småhus finns i Ljusnarsbergs kommun med 2,1 personer. Störst genomsnitt i hushåll i flerbostadshus med hyresrätt finns i Karlskoga kommun med 2,0 personer medan minst hushåll finns i Lekebergs och Askersunds kommuner med 1,6 personer per hushåll. I genomsnitt utgörs hushåll i flerbostadshus med bostadsrätt av färre personer.

Tabell 6: Antal personer per hushåll och boendeform i Örebro län 31 december år 2018, (SCB, SCBs webbplats, 2019)

Boendeform	Antal personer per hushåll
småhus, äganderätt	2,5
småhus, bostadsrätt	2,3
småhus, hyresrätt	2,3
flerbostadshus, bostadsrätt	1,6
flerbostadshus, hyresrätt	1,9
specialbostad	1,2
övrigt boende	1,7
uppgift saknas	1,8
<b>Samtliga boendeformer</b>	<b>2,1</b>

## Hushållens utveckling

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

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

(Boverket, Boverkets webbplats, 2017)

Sett till bostadsarea bor flest av länets hushåll i en lägenhet mellan 51–80 kvm, motsvarande 35 procent. 23 procent av hushållen bor på en yta mellan 81–110 kvm medan 16 procent på ytan 111–140 kvm. 10 procent av hushållen har en bostadsyta på mindre än 50 kvm.

Genomsnittlig bostadsyta per person i länet var 43 kvm den 31 december 2018 (samtliga hushållstyper och boendeformer). I riket var den genomsnittliga ytan 41 kvm per person. I Örebro kommun var den genomsnittliga bostadsytan lägst i länet med 40 kvm per person medan Laxå kommun har den största bostadsytan med 51 kvm per person. Genomsnittlig bostadsyta i länet skiljer sig

åt beroende på hushållstyp och boendeform. Sett till samtliga boendeformer så hade hushåll med 2 eller fler barn lägst genomsnittlig bostadsarea per person medan ensamstående män och kvinnor utan barn högst genomsnittlig bostadsarea.

Genomsnittlig bostadsytan per person i flerbostadshus är mindre i hyresrätt än bostadsrätt, 37 kvm respektive 44 kvm per person. I småhus med äganderätt är genomsnittlig bostadsyta 48 kvm per person.

### Bostadsyta och trångboddhet

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

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

(Statistisk centralbyrå, 2018)

## Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet

I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 2 500 lägenheter under 2018 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB. Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Antalet lägenheter i länet ökade med 1 803 i flerbostadshus, 389 i småhus, 241 i specialbostäder samt 67 lägenheter i övriga hus. Totalt tillkom 1 553 hyresrätter, 701 bostadsrätter samt 215 äganderätter.

Bostadsbeståndet ökade i tio av länets kommuner enligt SCB:s statistik. I Hallsberg och Kumla kommun minskade beståndet något. I Örebro kommun ökade utbudet av bostäder med 2 006 lägenheter vilket motsvarar 80 procent av länets totala ökning.

### Nybyggnation av bostäder

I Örebro län färdigställdes totalt 2 151 lägenheter i nybyggda hus under 2018 enligt statistik från SCB.<sup>8</sup> Antalet färdigställda lägenheter i länet minskade något jämfört med året innan, då totalt 2 368 lägenheter färdigställdes, men ligger fortsatt på höga nivåer jämfört med åren tidigare. Sett till länets invånarantal färdigställdes 7,1 lägenheter per tusen invånare under 2018 vilket är tredje högsta i landet. Detta kan jämföras med 7,9 lägenheter per tusen invånare under 2017. Motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Flest nybyggda lägenheter per invånare finns i Uppsala län där 9,7 lägenheter färdigställdes per tusen invånare.

Förutom i Laxå och Ljusnarsbergs kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2018. Det är dock stora skillnader i länet i antal nya lägenheter. Liksom tidigare är dominerar Örebro kommun nyproduktionen. I Örebro kommun färdigställdes totalt 1 763 lägenheter vilket motsvarar 82 procent av antalet nya lägenheter i länet. Nyproduktionen i Lindesbergs kommun, 97 lägenheter, svarade för 4,5 procent av länets nyproduktion. I Lekebergs kommun färdigställdes 88 lägenheter motsvarande 4 procent av länets nyproduktion.

I hälften av länets kommuner färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2018 än under året innan. I fem kommuner minskade antalet färdigställda

---

<sup>8</sup> Statistiken inkluderar hustyperna flerbostadshus och småhus. Specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår i kategorin flerbostadshus. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

lägenheter. Störst skillnad i antal nybyggda lägenheter jämfört med 2017 finns i Örebro kommun där antalet sjönk med 279.

Tabell 7: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2014–2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

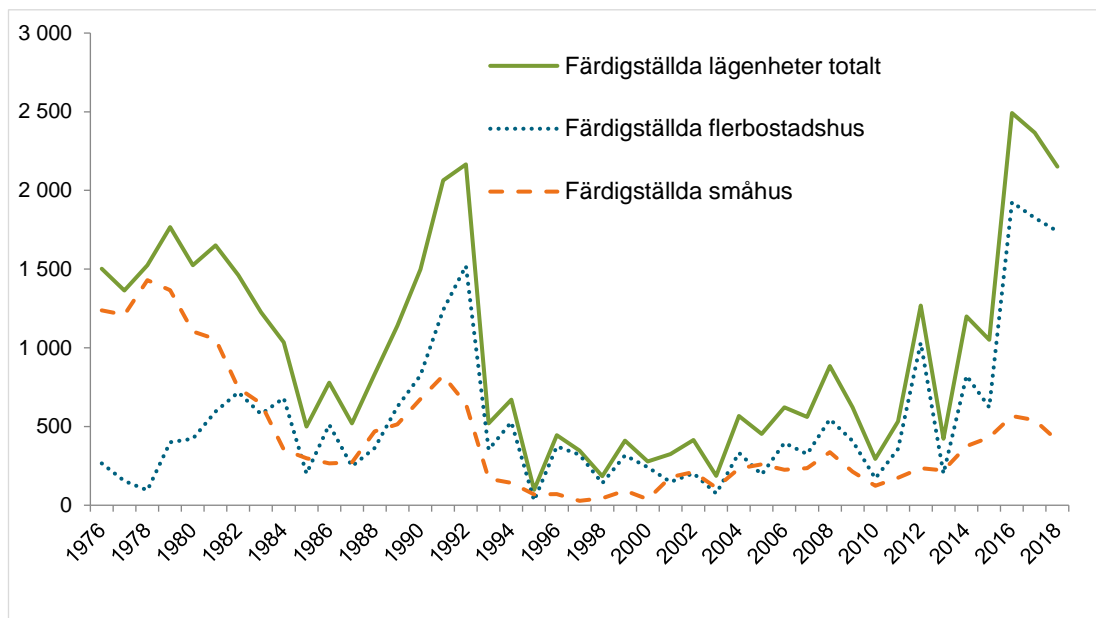
Kommun	2014	2015	2016	2017	2018
Askersund	12	14	6	2	20
Degerfors	0	1	3	3	10
Hallsberg	26	51	36	9	25
Hällefors	2	1	8	1	2
Karlskoga	47	2	34	26	79
Kumla	50	89	109	150	45
Laxå	0	2	0	0	0
Lekeberg	22	28	35	93	88
Lindesberg	10	5	93	11	97
Ljusnarsberg	1	1	1	1	0
Nora	10	7	61	30	22
Örebro	1 020	851	2 106	2 042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

## Nyproduktion och hustyp

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2018 uppfördes i flerbostadshus, totalt 1 740 lägenheter vilket motsvarar 81 procent av nyproduktionen. Av dessa färdigställdes 1 565 stycken, motsvarande 90 procent, i Örebro kommun. Flerbostadshus färdigställdes i fyra av länets kommuner. I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök, motsvarande 45 procent av nyproduktionen, följt av 1 rum och kök, motsvarande 24 procent, samt 3 rum och kök motsvarande 21 procent. Jämfört med året innan var lägenhetstypen mindre, år 2017 utgjorde 3 rum och kök 32 procent av nyproduktionen, tätt följt av 2 rum och kök som motsvarade 30 procent av lägenheterna

Under år 2018 färdigställdes totalt 411 lägenheter i småhus, motsvarande 19 procent av nyproduktionen. I sex kommuner färdigställdes fler lägenheter i småhus jämfört med flerbostadshus. En majoritet av nyproduktionen i småhus skedde i Örebro kommun, 198 småhus motsvarande 48 procent. I Lekebergs kommun färdigställdes 88 småhus under 2018, motsvarande 21 procent av länets nyproduktion av småhus.

Figur 9: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år i Örebro län, år 1975–2017 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



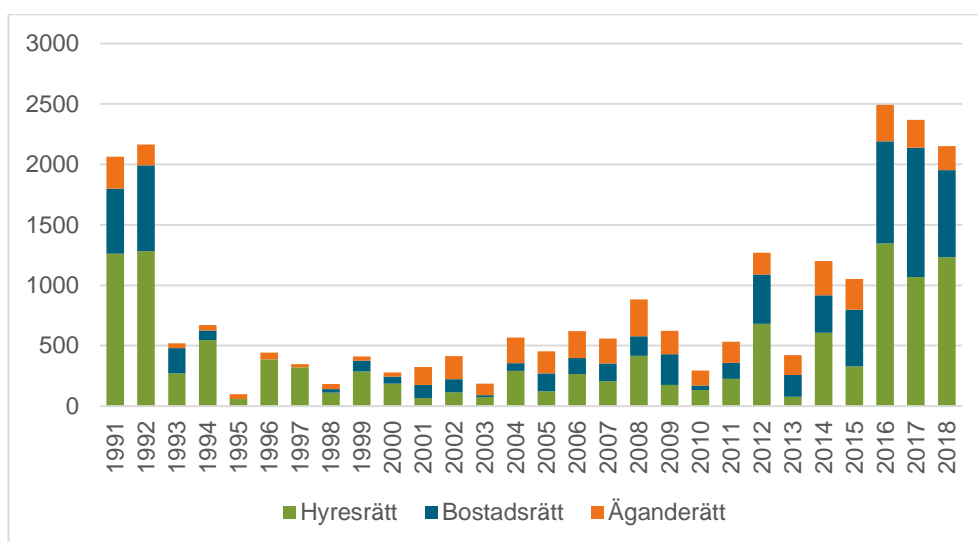
Tabell 8: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2014–2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019).

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

## Nyproduktion och upplåtelseform

Under år 2018 färdigställdes totalt 1 232 hyresrättslägenheter, 720 bostadsrättslägenheter och 199 äganderättslägenheter i länet. Jämfört med nyproduktionen 2017 ökade antalet färdigställda hyresrätter medan antalet bostadsrätter och äganderätter sjönk. Hyresrätter utgjorde 57 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet under 2018 vilket är en ökning i andel sedan förra året då hyresrätter motsvarade 45 procent av nyproduktionen i länet. Bostadsrätterna motsvarade 33 procent av nyproduktionen, en minskning sedan 2017 då denna upplåtelseform motsvarade 45 procent. Äganderätter motsvarade 9 procent av länets nyproduktion 2018.

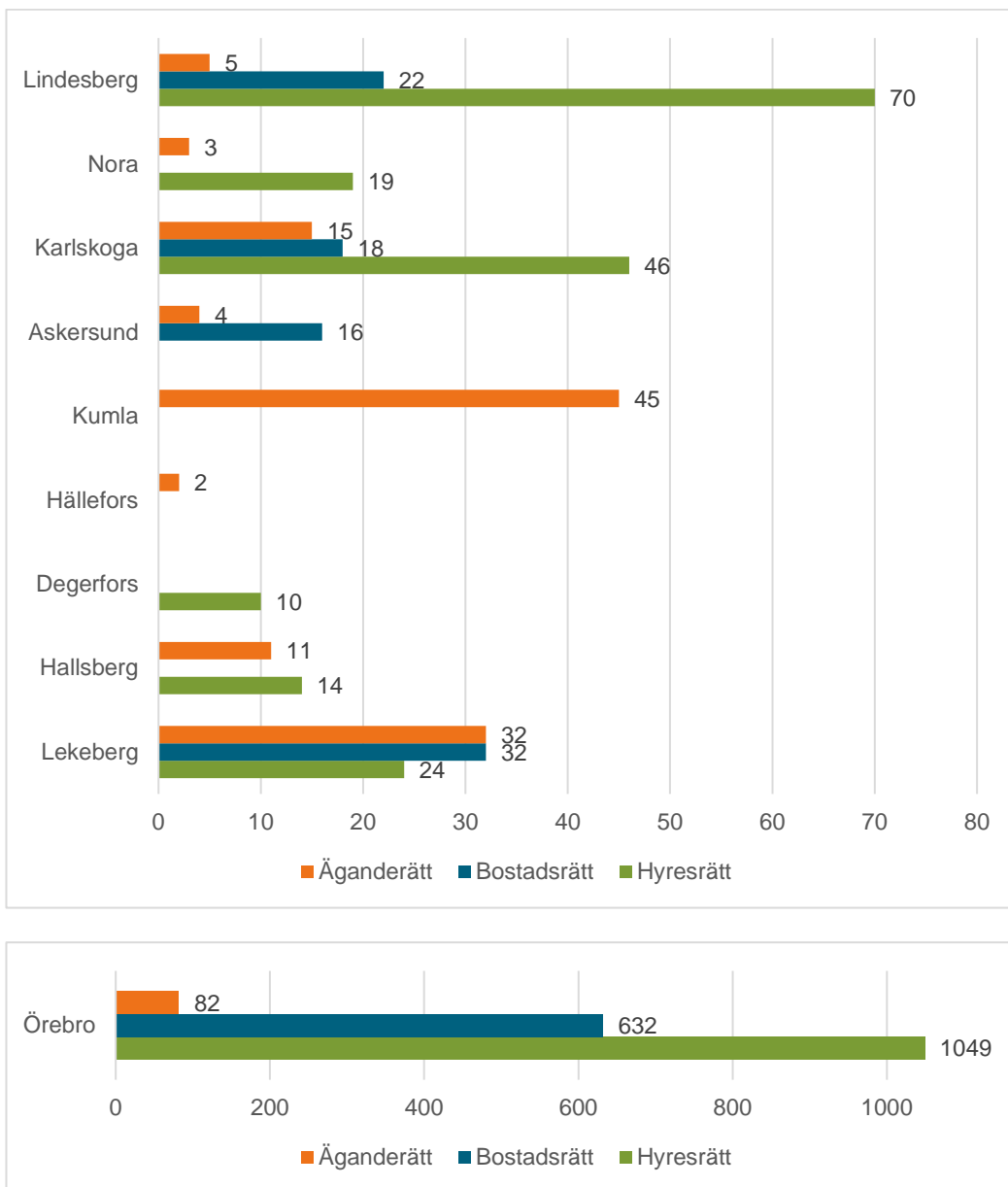
Figur 10: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform Örebro län, 1991–2018 (SCB, 2018)



Äganderätter färdigställdes i 9 kommuner i länet. I Hällefors och Kumla färdigställdes enbart äganderätter under 2018. Hyresrätter färdigställdes i 7 av länets kommuner, medan bostadsrätter färdigställdes i de 5 kommunerna Lekeberg, Örebro, Askersund, Karlskoga och Lindesbergs kommun. I Örebro kommun dominerade hyresrätterna nyproduktionen motsvarande 60 procent, bostadsrätterna andel av nyproduktionen är 36 procent. Jämfört med 2017 ses en skillnad då bostadsrätterna dominerade nyproduktionen, motsvarande 49 procent.

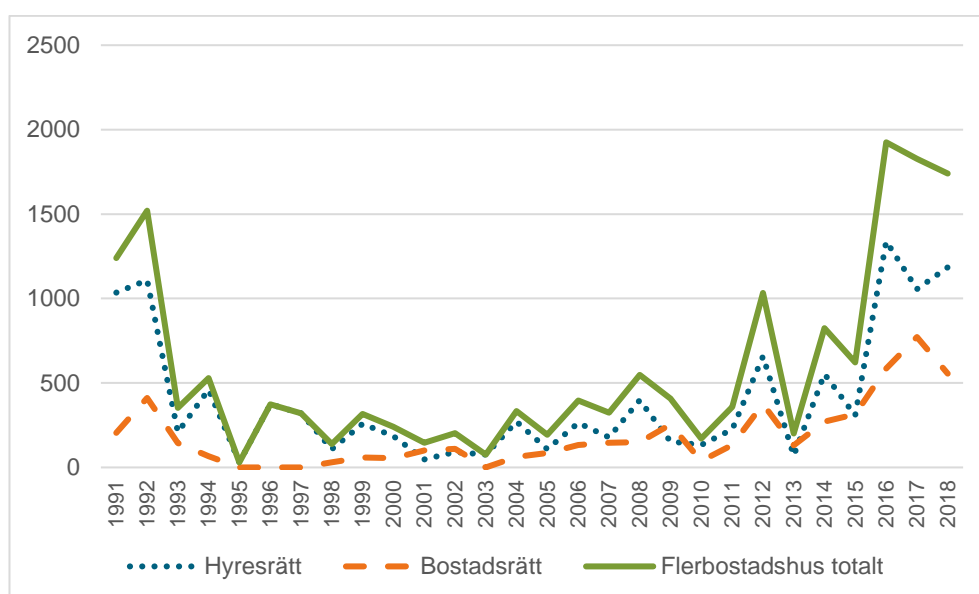


Figur 11: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och kommun, år 2018 (SCB, 2018)



Sett enbart till nyproduktionen av flerbostadshus i länet (1 740 lägenheter) motsvarar hyresrätter 68 procent (1 184 lägenheter) och bostadsrätter 32 procent (556 lägenheter). Jämfört med 2017 ökade antalet färdigställda hyresrätter, andelen hyresrätter ökade med 10 procent medan andelen bostadsrätter minskat med 10 procent.

Figur 12: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus efter upplåtelseform och år i Örebro län år 1991–2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



### Nyproduktion specialbostäder

Enligt SCB:s statistik över färdigställda lägenheter i specialbostäder byggdes totalt 259 nya lägenheter under 2018 i Örebro län. Flest bostäder tillkom i form av studentbostäder, totalt 230 lägenheter. Utöver det tillkom även 12 lägenheter i form av specialbostad för äldre/funktionshindrade samt 17 lägenheter i form av övrig specialbostad. SCB:s statistik redovisas inte på kommunnivå.

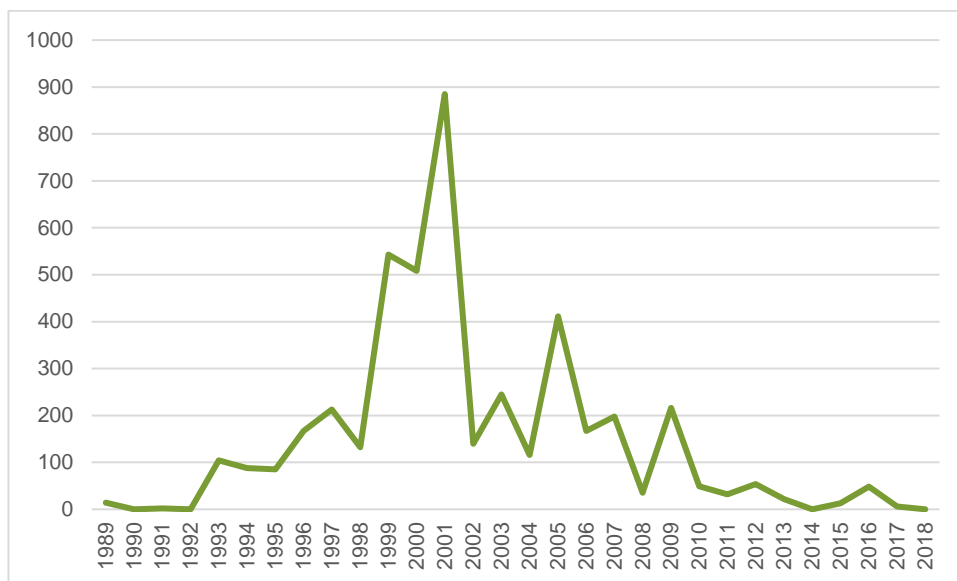
### Ombyggnad av flerbostadshus

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav ombyggnationer i flerbostadshus år 2018 ett tillskott på 127 nya lägenheter i länet, främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder (69 lägenheter) samt inredning av vindar (34 lägenheter). Ombyggnad av flerbostadshus skedde i 4 av länets kommuner under 2018. Störst nettoförändring hade Örebro kommun där 116 nya lägenheter tillkom. I Laxå kommun tillkom 7 lägenheter genom ombyggnad av lokaler till bostäder. I åtta kommuner tillkom inga lägenheter genom ombyggnation.

## Rivning av lägenheter i flerbostadshus

Under år 2018 revs totalt inga lägenheter i flerbostadshus i Örebro län enligt SCB:s statistik.

Figur 13: Rivning av lägenheter i flerbostadshus i Örebro län år 1989–2018 (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



### Nybyggnad av bostäder nationellt

- I Sverige låg antal färdigställda bostäder historiskt högt under 2018. Över 58 000 lägenheter färdigställdes.
- Totalt färdigställdes 58 371 lägenheter förra året genom ny och ombyggnad. 42 844 av dessa var i lägenheter i nybyggda flerbostadshus. Detta är 20 procent fler än 2017 och det högsta antalet sedan 1973 då strax över 53 700 bostadslägenheter stod klara.
- De flesta lägenheterna är hyresrätter, 52 procent av lägenheterna i flerbostadshus blev hyresrätter och 48 procent bostadsrätter.
- I 16 av landets 21 län färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2018 än under året innan. 54 procent av de färdigställda lägenheterna finns utanför de tre storstadsområdena. Det är första gången sedan 1997 det fler bostäder har byggts utanför storstadsområdena än inom dessa.
- Uppsala län har flest nybyggda lägenheter per invånare, 9,7 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. I Västernorrlands län färdigställdes 1,2 lägenheter per tusen invånare vilket var minst i landet. Motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare.

Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

## Minskning av bostäder i allmännyttan

Enligt SCB:s statistik för bostadsbeståndet minskade det totala bostadsbeståndet i allmännyttiga bostadsföretag<sup>9</sup> med 623 lägenheter, till totalt 35 053 lägenheter vid årsskiftet i Örebro län (innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder). Bostadsbestånd i allmännyttiga bostadsföretag ökade under 2018 i 7 av länets kommuner och minskade i 3 kommuner jämfört med året innan. I 2 kommuner var antalet lägenheter hos allmännyttiga bostadsföretag oförändrat. Flest bostäder, 63 lägenheter, tillkom i Lekebergs kommun medan beståndet minskade med 632 lägenheter i Lindesbergs kommun och med 130 lägenheter i Örebro kommun.

Enligt statistik från SCB färdigställde allmännyttiga bostadsföretag totalt 214 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) under år 2018. I totalt 5 kommuner i länet skedde nyproduktion av allmännyttiga bostadsföretag. I Örebro kommun färdigställdes 124 lägenheter i flerbostadshus, i Karlskoga kommun färdigställdes 46 lägenheter i flerbostadshus, i Degerfors färdigställdes 10 lägenheter i flerbostadshus och i Lindesbergs kommun färdigställdes 20 lägenheter. I Hallsbergs kommun byggdes 14 lägenheter i form av småhus av allmännyttan.

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2018 genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning och rivning. 10 kommuner svarar att det skett förändringar under år 2018, endast i Lekebergs kommun har ingen förändring skett. I enkäten uppgav 6 stycken kommuner att nyproduktion skett i allmännyttans bestånd av totalt 225 bostäder. Högst nyproduktion skedde i Örebro kommun av 136 lägenheter. Totalt tillkom även sammanlagt 9 bostäder genom ändring av byggnad i 4 stycken kommuner. I två kommuner, Askersund samt Hällefors kommun, köpte lägenheter under år 2018, 13 respektive 3 lägenheter. Örebro kommun redovisar att 167 bostäder inom allmännyttan revs under år 2018.

Enligt bostadsmarknadsenkäten såldes bostäder inom allmännyttans bestånd under 2018 i fyra av länets kommuner, totalt 405 bostäder. Försäljning skedde av 279 lägenheter i Lindesbergs kommun, 120 lägenheter i Kumla kommun, 5 lägenheter i Örebro kommun samt 1 lägenhet i Nora kommun. Lindesberg och Kumla redovisar att lägenheterna såldes till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Motiven bakom beslutet att sälja var att möjliggöra nyproduktion, ge

---

<sup>9</sup> Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning, behålla marknadsandel samt att få in fler privata hyresvärdar i vissa bostadsområden.

I de två kommunerna Kumla samt Örebro finns beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd under 2019. I Kumla handlar detta om 44 lägenheter som troligtvis säljs till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I Örebro är antalet 5 lägenheter som säljs till hyresgäster i hyrköpsradhus, beslut finns för 29 lägenheter och försäljning kan därför göras av fler lägenheter.

## Förväntad påbörjad nyproduktion och ombyggnad

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas i flerbostadshus respektive småhus genom nybyggnation och ändring av byggnad under år 2019 och år 2020<sup>10</sup>. Antalet framtida projekt som förväntas påbörjas under år 2019–2020 varierar mellan kommunerna, mellan huruvida de allmännyttiga bostadsbolagen förväntas att genomföra dem samt mellan olika hustyper och upplåtelseformer.

Länets 12 kommuner anger i enkäten att det år 2019 kommer påbörjas sammanlagt 1 310 bostäder fördelat på 1 036 lägenheter i flerbostadshus och 274 småhus. För år 2020 bedömer länets kommuner att antalet påbörjade lägenheter ökar något till sammanlagt 1 544 lägenheter, 1 234 lägenheter i flerbostadshus och 310 småhus.

Majoriteten av de bostäder som förväntas påbörjas i länet under år 2019 och 2020 finns i Örebro kommun, där förväntad påbörjad nyproduktion motsvarar totalt 60 procent under de två åren (1 693 lägenheter). Kumla kommuns förväntade nyproduktion motsvarar 13 procent av länets totala nybyggnation (380 lägenheter), följt av Karlskoga kommun som motsvarar 7 procent (208 lägenheter). Karlskoga kommun uppger att det finns betydligt flera potentiella byggprojekt än tidigare år och fler än vad ovanstående bedömt antal visar. Med utgångspunkt från föregående års utfall bör det gå att uppnå dessa nivåer enligt kommunen. Karlskoga kommun lyfter samtidigt att om investeringsbidraget inte återkommer faller troligen hyresrätterna bort. I Degerfors, Hällefors, Laxå och Ljusnarsbergs kommun bedöms ingen eller enstaka nyproduktion ske under åren 2019–2020.

---

<sup>10</sup> Enligt SCB kan ett byggnadsprojekt definieras som påbörjat när de egentliga byggnadsarbetena påbörjas. Vid nybyggnation avses här grundläggningsarbetena och för ändring av byggnad när rivnings- eller röjningsarbetena påbörjas. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Tabell 9: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter, flerbostadshus/småhus, år 2014–2019 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Kommun	2015	2016	2017	2018	2019*	2019	2020
Askersund	17	36	73	21/20	15/37	26/15	60/15
Degerfors	5	7	11	16/0	0/0	0/5	0/5
Hallsberg	34	6	93	74/34	60/31	75/35	42/34
Hällefors	11	0	0	0/1	0/2	12/0	0/0
Karlskoga	30	30	144	90/35	70/35	102/23	60/23
Kumla	138	80	235	90/35	120/35	80/50	150/100
Laxå	13	1	19	23/4	12/4	0/6	1/6
Lekeberg	21	15	35	16/25	14/20	10/23	10/41
Lindesberg	129	33	65	68/15	48/15	12/21	63/15
Ljusnarsberg	0	0	3	0/0	0/0	0/0	0/0
Nora	40	50	15	0/5	10/5	0/14	25/2
Örebro	920	932	810	517/102	707/132	719/82	823/69
<b>Örebro län</b>	<b>1 358</b>	<b>1 190</b>	<b>1 503</b>	<b>915/276</b>	<b>1 056/316</b>	<b>1 036/274</b>	<b>1 234/310</b>

\*Bedömning gjord i BME januari 2018

Totalt förväntas i första hand lägenheter påbörjas i flerbostadshus under båda åren 2019 och 2020, motsvarande 80 procent av antal lägenheter under de två åren. Flerbostadshus förväntas byggas både i form av hyresrättslägenheter och som bostadsrättslägenheter. Antalet hyresrätter (privata hyresvärdar, allmännyttan samt kooperativ hyresrätt) anges sammanlagt till 593 lägenheter 2019 och 711 lägenheter 2020. Detta motsvarar 1 304 lägenheter eller 57 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren.

För bostadsrätter anges sammanlagt 414 lägenheter påbörjas 2019 och 498 lägenheter 2020 i länets kommuner. Detta motsvarar 912 lägenheter eller 40 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren. En majoritet av bostadsrätterna, 688 lägenheter, förväntas påbörjas i Örebro kommun under 2019 och 2020. Karlskoga kommun förväntar att ca 100 bostadsrätter påbörjas under de två åren.

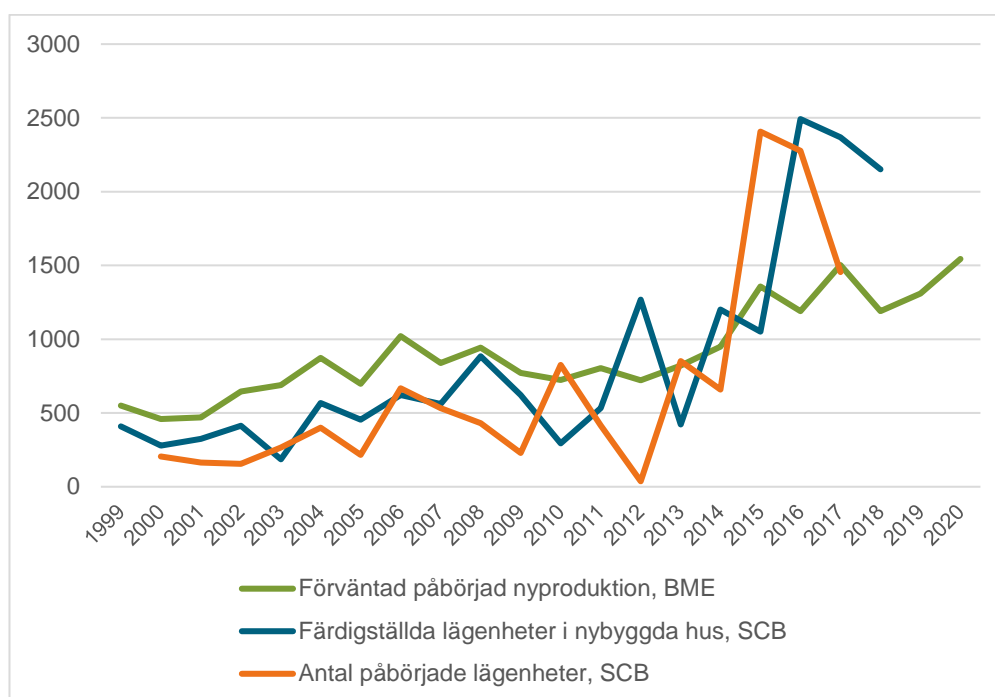
11 av länets 12 kommuner förväntar sig att bostäder påbörjas i småhus under 2019–2020. Småhus utgörs av sammanlagt 584 lägenheter vilket motsvarar 20 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under år 2019–2020. Majoriteten av dessa är i form av eget ägande.

Örebro kommun dominerar bostadsbyggandet i länet och av förklarliga skäl är det också Örebro kommun som får störst påverkan på länets

nybyggnadsstatistik. Under 2018 såg Örebro kommun en förändrad produktionsnivå med en avsevärd minskning i antalet byggstartar, jämfört med åren innan. Enligt Boverkets prognoser och Sveriges Byggindustriers konjunkturprognos förutspås en fallande byggtakt nationellt sett under kommande år. Enligt Boverket är dock läget svårtolkat, där hyresrätter är största osäkerheten på kort sikt. Kraftiga svängningar i bostadsbyggandet gör det svårt att avläsa marknaden. Även investeringsstödet framtida utformning innebär en osäkerhet för prognoser. Omsättningsmarknaden påverkas också av osäkerheter kopplat till priser, räntor och skatter (vinstskatt, ränteavdrag, fastighetsskatt).

Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och ändring av byggnad (ombyggnad), och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför inte lätt för kommunerna att göra bedömningar om förväntad påbörjad nyproduktion. I figur 14 nedan går att se en jämförelse mellan kommunernas förväntade påbörjade nyproduktion, SCB:s statistik för påbörjade lägenheter och färdigställda lägenheter. Generellt visar jämförelsen att kommunerna överskattat antalet påbörjade lägenheter i jämförelse med SCB:s statistik. Detta gäller dock inte de senaste åren då förväntad nyproduktion legat mycket under.

Figur 14: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (småhus och flerbostadshus) samt färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 1999–2017 (Bostadsmarknadsenkäter år 1999–2019 (förväntad nyproduktion), SCB 1999–2017 (färdigställda lägenheter), SCB 2000–2017 (påbörjade lägenheter)





## Förväntad nyproduktion av specialbostäder

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

I bostadsmarknadsenkäten är bostäder för äldre fördelat på särskilda boendeformer för äldre<sup>11</sup>, Seniorbostäder samt Trygghetsbostäder. Bostadsmarknadsenkäten ger indikationer på att det enligt kommunernas bedömning kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av särskilda boendeformer för äldre i Örebro, Hallsberg, Lekeberg och Hällefors år 2019–2020. Drygt 340 boenden förväntas totalt påbörjas i länet under de två åren. I Hallsberg finns avtal med Länsgården om nyproduktion av 128 lägenheter. I Örebro kommun påbörjas byggnation av 160 lägenheter i kommunens regi under de två åren. I Laxå kommun färdigställs en nybyggnation av särskilt boende för äldre med 32 lägenheter under 2019.

Byggnation av seniorbostäder förväntas påbörjas i Örebro och Kumla kommun, av knappt 100 bostäder hos privata hyresvärdar. I Laxå förväntas en lägenhet tillkomma som nettotillskott genom ändring av byggnad. I Laxå påbörjas även en lägenhet i form av trygghetsbostad genom ändring av byggnad under 2020.

I 4 av länets kommuner, Örebro, Degerfors, Lindesberg och Hällefors kommun, bedöms att bostäder för personer med funktionsnedsättning kommer påbörjas genom nybyggnad eller ändring av byggnad under åren 2019–2020. Totalt bedöms 27 sådana bostäder påbörjas under de två åren.

Örebro bedömer att byggnation kommer att påbörjas av 108 lägenheter hos privata hyresvärdar samt 10 studentbostäder i allmännyttan under perioden 2019–2020. Lindesbergs kommun är ensam med att ha ett förväntat påbörjande av ungdomsbostäder under år 2020, totalt 20 lägenheter.

## Hinder för ökat byggande

I Bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. De hinder flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande den 1 januari 2019 är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor. 5 kommuner lyfter också annan orsak utöver de faktorer som finns som svarsalternativ, se tabell nedan. En orsak som länets kommuner

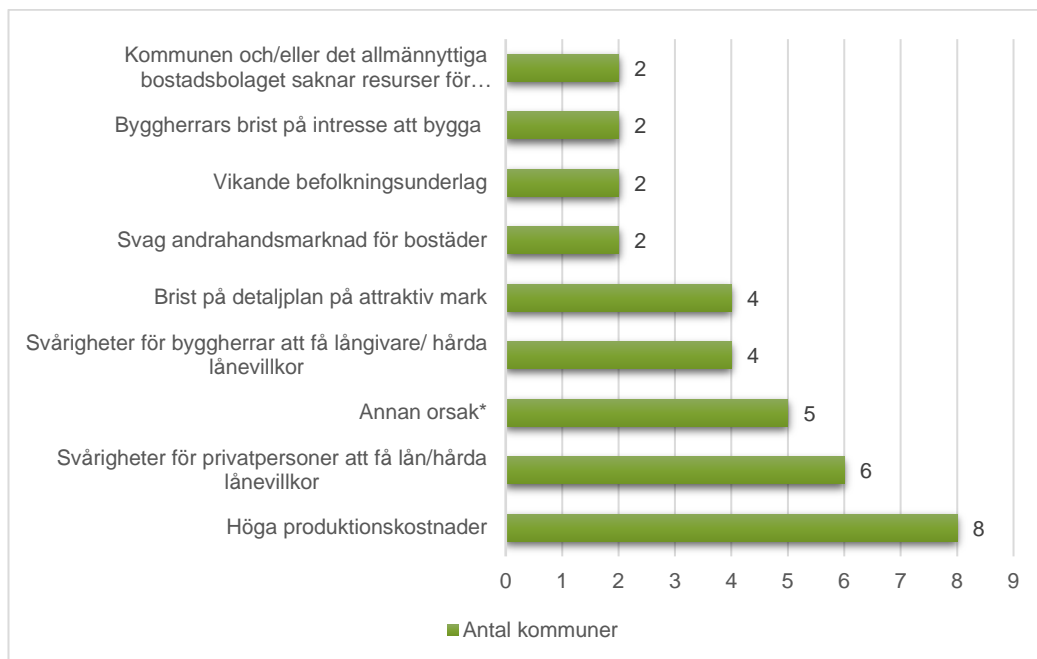
---

<sup>11</sup> Särskilda boenden för äldre avser boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

lyfter som ett problem för nyproduktion av bostäder är redovisningsregler som medför krav på stora nedskrivningar i samband med färdigställandet. Det innebär att även om de bedömningar kommunen gör visar på både behov och efterfrågan så går byggprojektet på grund av direktavskrivningen inte att räkna hem.

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

Figur 15: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)



Annat*	
Askersund	Brist på kapacitet hos kommunen att driva exploateringsprojekt för nya tomter.
Hällefors	Krav på direktnedskrivning
Karlskoga	Direktavskrivningar
Kumla	Krav på arkeologiska utredningar
Örebro	Marknadspsykologi, oro för sjunkande priser

## Befolkning

Den demografiska utvecklingen påverkar behov och efterfrågan av bostäder, på olika upplåtelseformer och storlekar. Behovet av lägenheter förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning. Det är en utmaning att skapa förutsättningar för att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Det är också en stor utmaning att kunna tillgodose både nuvarande och framtida behov av bostäder. Kommunerna i länet har olika demografiska förhållanden och utveckling som ger förutsättningar för planering av bostadsförsörjning. I detta kapitel ges en beskrivning av länets befolkning.

### Ökande befolkning i länet

Örebro län har under de senaste åren haft en ökande befolkning. Från år 1994 och fram till och med år 2001 minskade länets invånare, men därefter har länet haft en positiv befolkningsutveckling. Under 2018 ökade befolkningen i länet med 3 345 invånare, 1,1 procent, till totalt 302 252 invånare vid årets slut.<sup>12</sup>

Trots en ökning av länets befolkning totalt sett under 2018 hade hälften av länets kommuner en sjunkande folkmängd. Flest invånare tappade Hällefors kommun där befolkningen sjönk med 126 personer. Örebro kommun hade störst befolkningstillväxt med 3 076 personer jämfört med föregående år, detta motsvarar 92 procent av länets befolkningsökning. Till antalet hade Lekebergs kommun näst högst befolkningsökning med 248 personer. I likhet med tidigare år så var Lekebergs kommun den kommun i länet som hade högst ökningstakt jämfört med den egna befolkningen, motsvarande en ökningstakt på 3 procent.

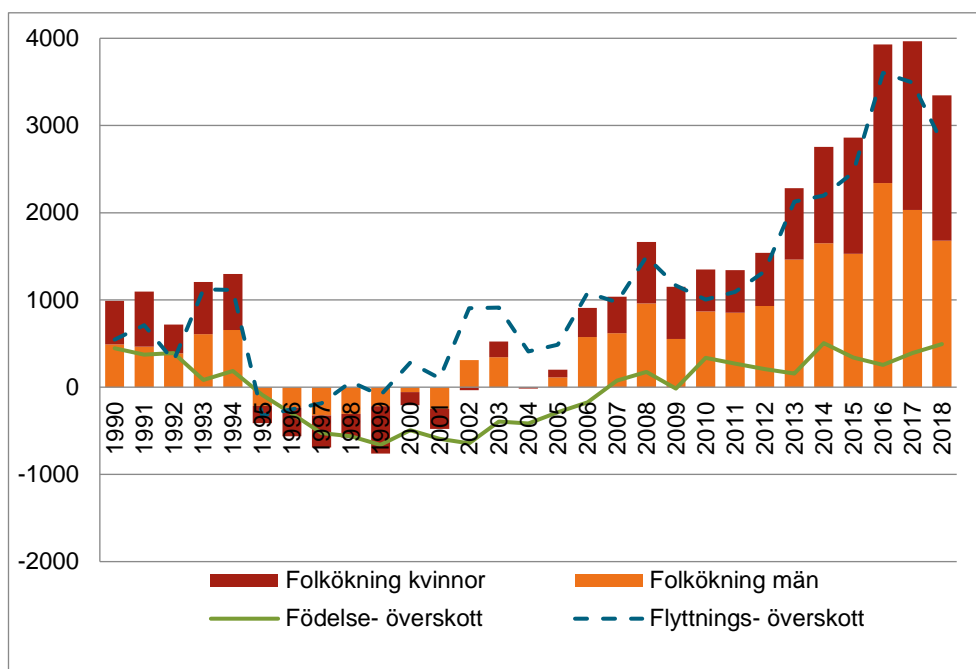
I maj 2018 passerade Örebro läns befolkning 300 000 invånare.

Örebro kommun är länets största kommun, i kommunen bor 153 367 invånare vilket motsvarar hälften av länets 301 152 invånare. Örebro kommun är Sveriges sjätte största kommun. Lägst antal invånare bland länets kommuner har Ljusnarsbergs kommun med 4 846 invånare.

---

<sup>12</sup> Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Figur 16: Befolkningsförändring Örebro län år 1990–2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



Tabell 10: Befolkning och förändring respektive kommun Örebro län år 2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Kommun	Folkmängd	Förändring	Ökningstakt	Födelse-överskott	Flyttnings-överskott
Askersund	11 313	138	1,2%	-22	161
Degerfors	9 665	-3	0,0%	-6	2
Hallsberg	15 954	22	0,1%	-17	36
Hällefors	6 983	-126	-1,8%	-57	-72
Karlskoga	30 419	6	0,0%	-101	109
Kumla	21 640	134	0,6%	62	71
Laxå	5 637	-6	-0,1%	-34	29
Lekeberg	8 116	248	3,2%	47	198
Lindesberg	23 575	-38	-0,2%	31	-63
Ljusnarsberg	4 846	-96	-1,9%	-23	-73
Nora	10 737	-10	-0,1%	-19	12
Örebro	153 367	3 076	2,0%	633	2397
<b>Totalt länet</b>	<b>302 252</b>	<b>3 345</b>	<b>1,1%</b>	<b>494</b>	<b>2 807</b>

Befolkningstillväxten i länet under 2018 förklaras främst av en positiv invandring då större delen av befolkningsökningen utgörs av personer inflyttade från utlandet. Samtliga kommuner i länet har ett invandringsöverskott från utlandet. Befolkningstillväxten förklaras även av ett fortsatt positivt födelsenetto totalt i länet. Det är dock bara 4 kommuner, Kumla Lekeberg, Lindesberg och Örebro, som har positivt födelsenetto under 2018 medan 8 kommuner har ett negativt födelseöverskott, dvs fler döda än födda.

## Inflyttning och utflyttning från länet

Under hela 2000-talet har länet sammantaget haft ett positivt flyttningsnetto, dvs samtliga inflyttningar och utflyttningar. Dock har de lokala variationerna i kommunerna varit relativt stora. År 2018 flyttade totalt 11 788 personer till länet, 8 880 personer från andra län samt 2 908 personer från utlandet. Samtidigt flyttade totalt 8 981 personer från länet, 8 154 personer till övriga Sverige och 827 personer till utlandet. Sammanfattningsvis innebär detta ett positivt flyttningsnetto för länet på totalt 2 807 personer. Nio av länets 12 kommuner hade under 2019 ett flyttningsöverskott. I tre kommuner, Hällefors, Lindesberg och Ljusnarsbergs flyttade fler invånare från kommunen än in totalt sett.

Örebro län hade under 2018 ett positivt inrikes flyttningsnetto mot övriga län med totalt 726 personer, dvs det flyttade fler människor till länet från Sveriges övriga län än ut till andra län. Samtidigt hade nio av länets 12 kommuner ett negativt inrikes flyttningsnetto. De tre kommunerna Lekeberg, Örebro och Askersund hade ett positivt inflyttningsnetto från övriga Sveriges län.

Länet har haft en positiv immigration från utlandet under de senare åren. År 2018 var invandringsöverskottet 2 081 personer fördelat på 51 procent män och 49 procent kvinnor. Samtliga kommuner i länet hade ett positivt flyttningsnetto från utlandet.

### Mansöverskott i utflyttningsområden

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

Tabell 11 Folkmängd och förändringar för Örebro län år 2014–2018 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

Förändringar folkmängd år	2014	2015	2016	2017	2018
Folkmängd totalt	288 150	291 012	294 146	298 907	302 252
Folkökning	2 755	2 862	3 929	3 966	3 345
Födelsenetto	505	341	257	391	494
Inflyttningsnetto (inrikes, utrikes)	2 196	2 461	3 602	3 493	2 807
Flyttningsnetto inrikes övriga län	-561	-377	-530	939	726
Flyttningsnetto utrikes	2 757	2 838	4 132	2 554	2 081

## Fördelning mellan kön och ålderssammansättning

I länet fanns totalt sett en jämn fördelning mellan könen år 2018. I 8 av länets kommuner är andelen män något högre än kvinnor. Fördelningen mellan kön är dock inte jämt fördelat sett till åldersgrupper, i nästan alla åldrar ända upp till 60 års ålder är det fler män än kvinnor. Av länets befolkning som är 60 år och äldre är kvinnorna fler än männen.

Den 31 december 2018 bestod länets befolkning till 21 procent av personer i 0–17 år, till 58 procent av personer i 18–64 år samt till 21 procent av personer i 65 år och äldre. Andelen personer i 18–64 år var något lägre i Örebro län jämfört med i riket som helhet, medan andelen personer i 65 år och äldre var drygt en procentenhet högre i Örebro län än riksgenomsnittet.

Av länets kommuner har Örebro kommun störst andel personer i arbetsför ålder (18–64 år). Denna grupp motsvarar 61 procent av kommunens invånare. Kumla och Lekeberg kommun har störst andel unga personer i åldern 0–17 år, gruppen motsvarar 24 procent av kommunernas befolkning. Hällefors, Laxå och Ljusnarsberg kommun har störst andel äldre personer i åldern 65 år och äldre, motsvarande 29–30 procent av folkmängden.

I länet är medelåldern 42 år. Sedan 1995 har medellivslängden för männen ökat med 3,3 år jämfört med 2,6 år för kvinnorna i länet. Skillnaden i livslängd mellan könen har därigenom blivit mindre och är nu 4,2 år. Av länets kommuner har Örebro och Kumla kommun lägst medelålder, 39 respektive 41 år, medan Laxå och Ljusnarsbergs kommun har högst medelålder på 47 år.



## Olika boendeformer genom livet

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

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

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

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

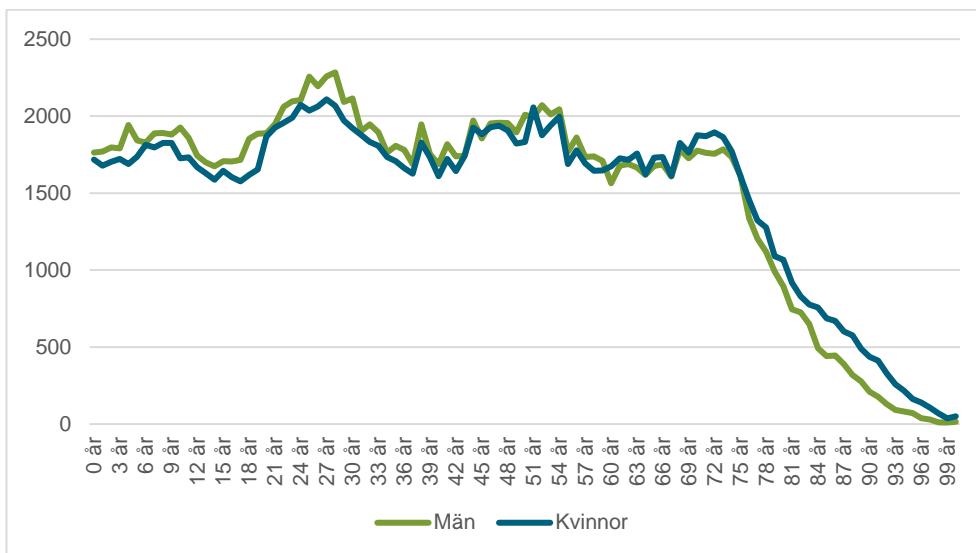
## Ökning av äldre i länet

I 7 av länets 12 kommuner finns en befolkning där åldersgruppen 65 år och äldre motsvarar 25 procent av invånarantalet eller mer. Ljusnarsbergs kommun har högst andel av befolkningen som är 65 år och äldre, denna grupp motsvarar 30 procent av kommunens invånare.

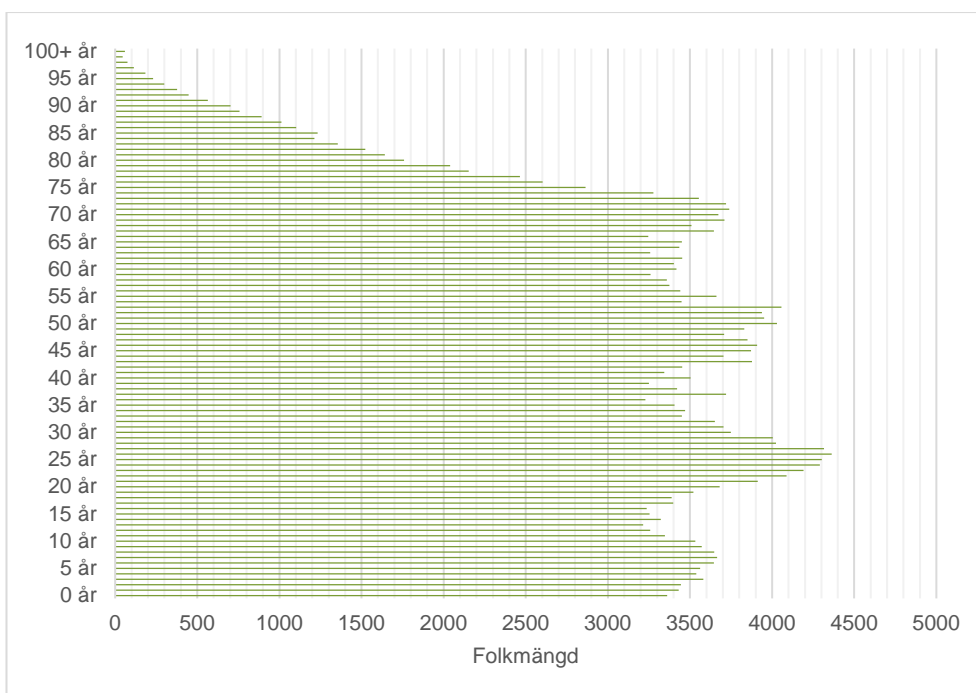
Av figur 18 och 19 kan tre tydligare ”toppar” ses i åldersfördelning, runt 25 år, 50 år och 70 år. Om tio år kan dessa toppar antas ha förskjutits och gruppen som nu är runt 70 år har nått upp i åldern 80 år. En stor ökning av äldre i länet runt år 2025 innebär ökade behov av särskilda bostäder för denna grupp jämfört med idag. Detta ställer sammantaget krav på planering av bostäder för gruppen äldre. Se även avsnitt Läget på bostadsmarknaden för äldre.

Av länets befolkning som är 60 år och äldre är kvinnorna fler än männen.

Figur 17: Folkmängden i Örebro län 2018 fördelad på män och kvinnor samt ålder. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



Figur 18: Folkmängden i Örebro län 2018 fördelad på ålder. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



Tabell 12: Kommunala jämförelsetal, Örebro län, den 31 december år 2018 (SCB, Kommunala jämförelsetal, 2019)

År 2017	Folkmängd	Folkmängdens andel i %							Utrikes födda	Utländska medborgare	Medelålder
		kvinnor	män	0–17 år	18–64 år	65 år	Med utländsk bakgrund				
Hela riket	<b>10 230 185</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>59</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>41</b>	
Örebro län	<b>302 252</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>21</b>	<b>58</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>42</b>	
Askersund	11 313	49	51	18	54	28	10	9	5	46	
Degerfors	9 665	49	51	18	54	27	19	16	9	46	
Hallsberg	15 954	49	51	21	56	23	20	16	9	43	
Hällefors	6 983	49	51	18	53	29	26	21	13	46	
Karlskoga	30 419	50	50	20	56	25	21	16	8	44	
Kumla	21 640	50	50	24	57	20	17	13	5	41	
Laxå	5 637	48	52	18	53	29	21	18	11	47	
Lekeberg	8 116	48	52	24	54	21	8	7	4	41	
Lindesberg	23 575	49	51	20	55	24	20	16	8	44	
Ljusnarsberg	4 846	48	52	17	54	30	24	19	12	47	
Nora	10 737	50	50	20	53	27	17	14	8	45	
Örebro	153 367	50	50	21	61	18	25	18	7	39	

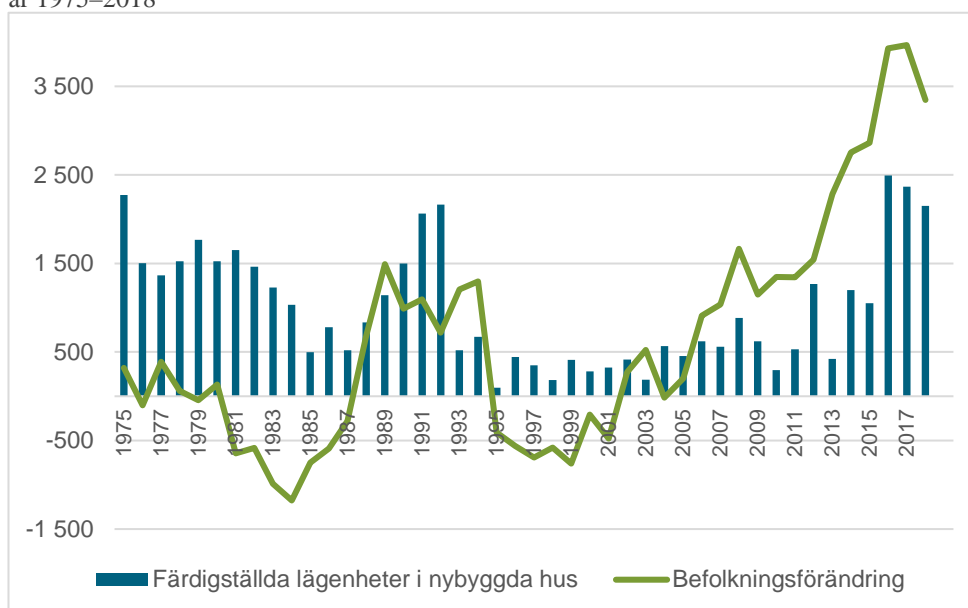
\*Utländsk bakgrund – utrikes födda samt inrikes födda med båda föräldrarna födda utomlands.

## Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder

Nationellt brukar bostadsbristen förklaras av en ökad befolkning samtidigt som att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan 1990-talskrisen. Det finns därför ett uppbyggt underskott av bostäder i landet. I länet har dock bostadsproduktionen de senaste åren totalt sett kunnat möta en växande befolkning. Förutsättningarna vad gäller befolkning och nybyggnation av bostäder skiljer sig emellertid åt mellan länets kommuner. Det är i Örebro kommun som merparten av färdigställda bostäder finns. Det är också Örebro kommun som haft den största befolkningsökningen i länet.

För att bedöma behov av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en ny bostad. Räknat på nyproduktion och befolkningsökning i länet totalt sett de senaste fem åren har detta kunnat uppnås i länet. Under de senaste fem åren har länets befolkning ökat med sammanlagt 16 857 invånare, det vill säga 3 371 invånare per år. Detta skulle enligt ovanstående uppskattning innebära ett behov av 1 686 nya bostäder per år. Under tidsperioden 2014–2018 har 9 263 nya bostäder färdigställts i länet enligt SCB, i snitt blir det 1 853 lägenheter per år. Sett till femårsperioden innebär detta att det totalt har det tillkommit drygt en ny bostad per två nya invånare. Orsak till detta är den stora nyproduktionen av bostäder, och då främst i Örebro kommun som dominerat bostadsbyggandet i länet. Även räknat på en tioårsperiod innebär samma resonemang som ovan att nyproduktionen kunnat möta befolkningstillväxten i länet.

Figur 19: Befolkningsförändring och färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Örebro län år 1975–2018



## Möjligheter att efterfråga en bostad

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

## Hushållens ekonomiska förutsättningar

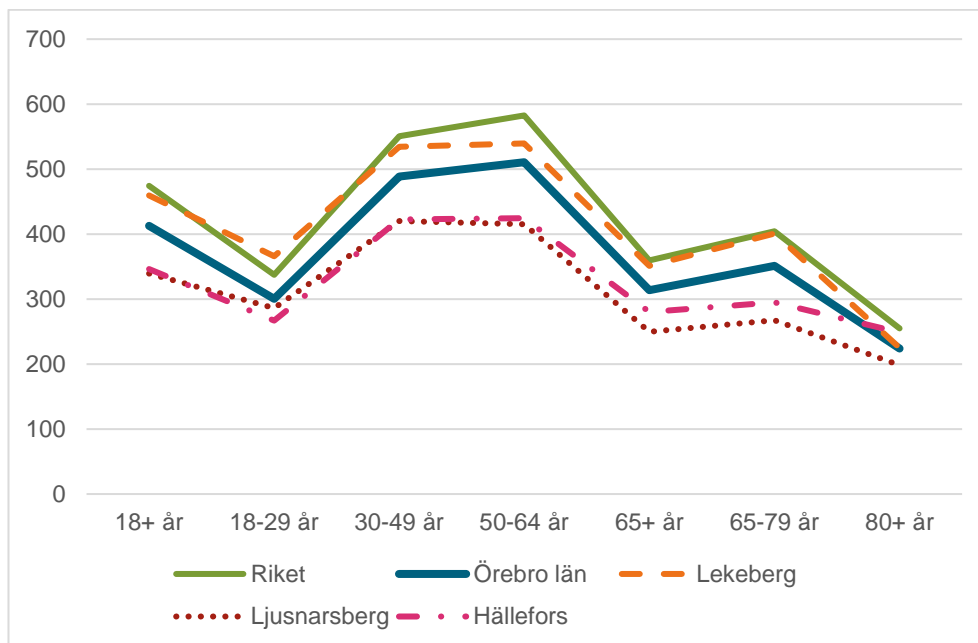
Den disponibla inkomsten påverkar i stor utsträckning hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. SCB:s statistik för hushållens disponibla inkomst<sup>13</sup> visar på variationer beroende på ålder och hushållens sammansättning. Den disponibla inkomsten skiljer sig även mellan länets kommuner, där Lekebergs kommun har högst medelvärde och Ljusnarsbergs och Hällefors kommuner ligger lägst. Övriga kommuner placeras sig däremellan. Medelvärdet i länet totalt ligger under riksgenomsnittet.

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

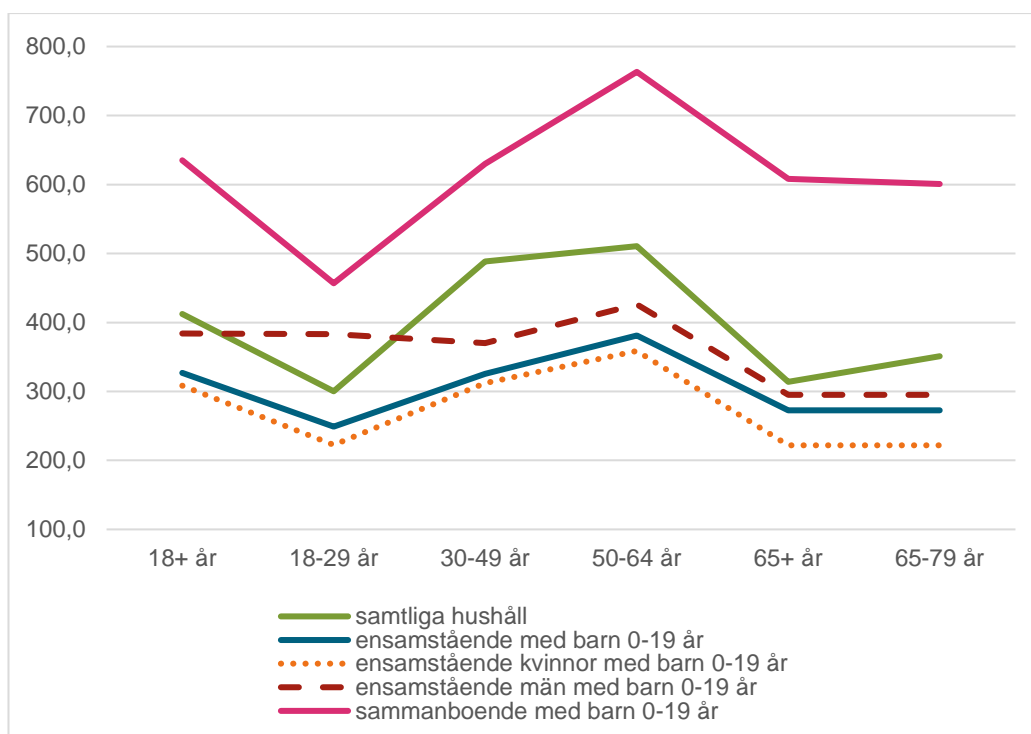
---

<sup>13</sup> Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Redovisningen är inklusive kapitalvinst/kapitalförlust, det vill säga den vinst/förlust som uppkommer vid försäljning (realisering) av tillgångar, t.ex. aktier, fonder eller fastigheter.

Figur 20: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region och ålder, år 2017 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



Figur 21: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder, år 2017, (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2019)



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

## Arbetsmarknad

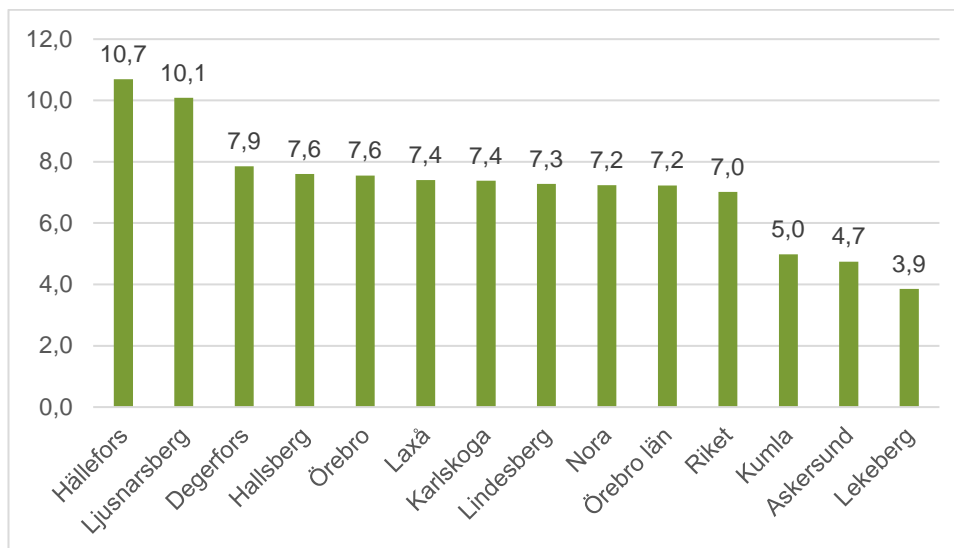
Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse för att komma in på bostadsmarknaden. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprövning inför ett husköp. En del hyresvärdar godkänner inte försörjningsstöd som inkomst vilket utestänger många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

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

Örebro län har under ett flertal år haft en stark utveckling på arbetsmarknaden. Arbetsförmedlingen bedömer att sysselsättningen bedöms fortsätter öka i länet och att arbetslösheten minskar. I slutet av 2019 bedöms den relativa arbetslösheten ha minskat till 6,6 procent av den registerbaserade arbetskraften i Örebro län, vilket är kring riksgenomsnittet.

Arbetslösheten i länet varierar, lägst andel av den registerbaserade arbetskraften som är inskrivna arbetslösa finns i Lekebergs kommun, högst är siffran i Hällefors kommun. Arbetslösheten är också väldigt varierande beroende på vilken grupp som studeras. Även om arbetslösheten har minskat är det främst personer som står närmast arbetsmarknaden som har fått jobb i störst utsträckning. Grupperna i utsatt ställning har stora problem att etablera sig på arbetsmarknaden. Denna grupp utgör nu 80 procent av de inskrivna arbetslösa på Arbetsförmedlingen i länet. Det är enligt arbetsförmedlingen framförallt två grupper av sökande som har betydligt högre arbetslöshet än de övriga, utrikes födda och de med en utbildningsnivå som är högst förgymnasial. Den grupp som har kunnat tillgodogöra sig den goda arbetsmarknaden bäst är ungdomarna. Ett orosmoln för sysselsättningstillväxten är bristen på lämplig kompetens i länet. Det finns en tydlig obalans mellan utbudet av arbetskraft och arbetsgivarnas önskemål. (Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2018 Örebro län, 2018)

Figur 22: Inskrivna arbetslösa. Andel av den registerbaserade arbetskraften, år 2018 (Arbetsförmedlingen, Tidigare statistik, 2019)



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

### Sociala ersättningar och bidrag

SCB redovisar årligen statistik över antalet helårspersoner i åldrarna 20–64 som försörjs genom sociala ersättningar och bidrag, vilket innefattar sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, ersättning vid arbetslöshet och arbetsmarknadspolitiska åtgärder samt ekonomiskt bistånd. Personer med etableringsersättning ingår endast om de deltar i ett arbetsmarknadspolitiskt program. (SCB, Hushållens ekonomi allmän statistik, 2019)

För att skapa jämförbarhet mellan olika typer av ersättningar beräknas så kallade helårsekvivalenter. Med helårsekvivalenter avses det antal individer



som skulle kunna försörjas under ett helt år med full ersättning.<sup>14</sup> Av befolkningen, 20–64 år, var andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag 13,2 procent i riket, första halvåret 2018. Av totala antalet helårsekvivalenter år 2017 var 53,9 procent kvinnor och 46,1 procent män. Sjuk- och aktivitetsersättning är den största ersättningsformen nationellt och står för cirka 35 procent av det totala antalet helårsekvivalenter.

Av Örebro läns befolkningen, 20–64 år, var andelen helårsekvivalenter 14,7 procent år 2017. Inom länet är skillnaderna stora. Andelen helårsekvivalenter första halvåret år 2018 var som lägst i Lekebergs kommun på 10,4 procent och som högst i Ljusnarsbergs kommun på 21,6 procent.

### Utbildningsnivå

Utbildningsnivån innebär olika förvärvsfrekvens. En lägre utbildningsnivå i form av enbart förgymnasial utbildning försvårar möjligheterna till arbete och ökad disponibel inkomst och därmed vilken typ av bostäder som kan efterfrågas. Enligt SCB får Sveriges befolkning (25–64 år) allt högre utbildning. År 2017 hade 43 procent läst vidare efter gymnasieskolan och 27 procent var högutbildade, vilket innebär att de har en utbildning på tre år eller mer efter gymnasiet. Siffrorna för länet är 36 procent med eftergymnasial utbildning och 22 procent högutbildade. Lågutbildade är de som inte har utbildat sig vidare efter grundskola eller folkskola. I länet är den andelen 13 procent vilket kan jämföras med andelen i riket på 12 procent. Statistiken visar att kvinnor har högre utbildningsnivå än män. (SCB, Befolkningens utbildning, 2019)

### Kommunikationer och pendling

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

Statistik från SCB för pendling år 2016 visar att det är vanligare att pendla ut från länet än att pendla in, totalt sett hade länet ett negativt pendlingsnetto på drygt 1 300 personer (9 260 inpendlare över länsgränsen och 10 584 utpendlare). Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, 63 procent in och 64 procent ut. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

In- och utpendlingen över kommungränsen i länets kommuner är varierande. Tre kommuner i länet hade år 2016 en positiv nettopendling över kommungränsen. Det var Örebro, Karlskoga och Hallsberg som hade fler

---

<sup>14</sup> Exempelvis blir två personer, som varit heltidsarbetslösa ett halvår var, tillsammans en helårsekvivalent.

inpendlare än utpendlare. Resterande 9 kommuner hade en större utpendling än inpendling år 2016. Flest antal personer pendlade in till Örebro, Karlskoga och Hallsbergs kommun. Flest antal personer pendlade ut från Örebro, Kumla och Hallbergs kommun. Statistiken innehåller inte antalet personer som pendlar inom en och samma kommun. (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2019)

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

### Närhet till hållplats för kollektivtrafik

SCB redovisar statistik kring uppgifter om befolkningens tillgång till hållplatser för kollektivtrafik, senast för år 2016. I Örebro län har totalt 70 procent av befolkningen hållplats för kollektivtrafik inom 400 meter. Inom tätort är andelen större och ligger på 81 procent av befolkningen. Detta kan jämföras med andelen utanför tätort där 15 procent av befolkningen har tillgång till hållplats inom 400 meter.

Totalt har befolkningen i Örebro kommun närmast till hållplats för kollektivtrafik, 83 procent bor inom 400 meter från hållplats. Askersunds befolkning har lägst andel av befolkningen i närhet till hållplats med 31,5 procent. Närhet till hållplats för kollektivtrafik skiljer sig mycket jämfört mellan inom och utanför tätort. Utanför tätort är andelen av befolkningen inom 400 meter från hållplats som lägst med 4,2 procent i Lekebergs kommun upp till 20 procent i Laxå, Degerfors och Örebro kommun. I tätort skiljer sig andelen mellan 46 procent i Askersunds kommun upp till 91 procent i Örebro kommun.

Mer statistiken finns på SCB:s statistikdatabas: [www.statistikdatabasen.scb.se](http://www.statistikdatabasen.scb.se)



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

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

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

### Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande

I Länsstyrelsernas gemensamma slutrapport *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande 2018:3* lämnas övergripande analys och slutsatser kring bostadsförsörjningsfrågorna kopplat till de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden. Rapporten avslutar ett flertal uppdrag som länsstyrelserna arbetat med på uppdrag av regeringen alltsedan 2012.

I slutsatserna lyfter länsstyrelserna utmaningen för aktörerna att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden där hemlösheten och utanförskapet ökar samtidigt som det byggs många nya bostäder. Länsstyrelsernas slutsats är att de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller stanna kvar på bostadsmarknaden av olika skäl inte står i fokus i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

(Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande, 2018)

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

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

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

- Ensamkommande asylsökande barn

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

- Personer med funktionsnedsättning

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

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

- Äldres boende

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

- Nyanlända

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

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

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

Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad är många. Det kan handla om låga inkomster, brist på referenser, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid

en kreditprövning inför ett husköp. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden.

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

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

## Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden -ett sammansatt problem

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

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

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

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

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

(Länsstyrelserna, Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande, 2018)



## Särskilda boendelösningar

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

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

I årets bostadsmarknadsenkät svarar samtliga kommuner i länet att de hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt enkäten finns sammanlagt 689 andrahandslägenheter i länet den 1 januari 2019. Störst antal lägenheter finns i Örebro kommun som uppger att 442 lägenheter finnas i kommunen. Näst störst antal bostäder har Karlskoga kommun där det finns 109 lägenheter. En klar majoritet av andrahandslägenheterna innehar kommunerna med hyresrätter, totalt 592 bostäder. I Örebro kommun hyrs även hus i enskilt läge ut i andra hand. Bostadsrätter finns i två kommuner Örebro och Kumla, totalt 46 lägenheter.

Hälften av länets kommuner direktäger<sup>15</sup> bostäder t.ex. i form av bostadsrätter eller småhus, totalt 605 lägenheter anges finnas. Ljusnarsberg finns 296 sådana lägenheter, kommunen direktäger hela beståndet och bostäderna förvaltas av kommunen i form av en fastighetsavdelning. I Örebro kommun finns 258 direktägda lägenheter, varav 208 bostadsrätter och 50 småhus. Ingen av länets kommuner (ej det allmännyttiga bostadsbolaget) anger att kommun under år 2018 köpt in enskilda hyresfastigheter, bostadsrätter eller småhus för att

---

<sup>15</sup> Med "direktägda bostäder" avses i BME bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt, med användande av det kommunala organisationsnumret. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

tillgodose behovet av bostäder för personer som kommunen har särskilt ansvar för.

### Åtgärder för att motverka hemlöshet

Nedan redovisas en sammanställning av svaren på enkätfrågan hur kommunen arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

En vanlig åtgärd för att motverka eller avhjälpa hemlöshet är att arbeta med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser. En majoritet av länets kommuner, 7 kommuner, arbetar med sådan uppsökande verksamhet. I Laxå kommun får socialtjänsten alltid info om förestående avhysningar och hyresskulder från inkassobolag, de skickar uppsökande brev där kontakt med socialsekreterare erbjuds. Det bygger på att den enskilde sedan tar kontakt. Från och med den 1 januari 2019 ligger budget- och skuldrådgivningen under socialtjänsten, vilket enligt kommunen kommer att öka möjligheten att jobba med frågan. Även Örebro kommun jobbar med uppsökande verksamhet. Försörjningsstöd jobbar med ekonomisk rådgivning etc. Socialförvaltningens boendestöd stöttar upp på olika sätt.

4 av länets kommuner uppger att de arbetar med överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Exempelvis anger Örebro kommun att den kommunala allmännyttan Öbo godkänner försörjningsstöd. 2 av kommunerna arbetar dessutom med privata fastighetsägare på motsvarande sätt.

2 kommuner, Askersund och Kumla kommun, arbetar med hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Hallsbergs kommun arbetar med egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Lindesbergs kommun arbetar med tillfällig övernattning på härbärke i Örebro.

### Avhysningar/vräkningar i länet

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



Kronofogden sammanställer årlig statistik som visar utveckling av vräkningar i landet. Nationellt sett ökade antalet vräkningar av privatpersoner under 2018. Antalet ansökningar om att genomföra en vräkning ökade med 4 procent, även antalet verkställda vräkningar ökade med 4 procent från 1 938 till 2 022.

I Örebro län gjordes under år 2018 totalt 261 registrerade ansökningar om avhysning enligt Kronofogdens statistik. Av dessa gick 19 procent vidare till en verkställd vräkning vilket motsvarar 49 avhysningar. Detta är ungefär samma nivå jämfört med år 2017 då 51 avhysningar verkställdes. Av länets kommuner genomfördes högst antal vräkningar i Örebro kommun, där 20 stycken avhysningar verkställdes. Kommunen hade samtidigt 178 registrerade ansökningar om avhysning. I Karlskoga kommun utfördes 8 vräkningar och 16 ansökningar om avhysningar. I Laxå och Ljusnarsberg kommuner verkställdes inte några avhysningar under år 2018. Ansökningar om avhysning gjordes i samtliga länets kommuner.

## Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete

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

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

Metodstödet innehåller:

- Informationsbehov hos barn och unga.
- Förslag på modell hur man kan arbeta med lokal samverkan.
- Berättelser som visar hur allmännyttans bostadsbolag arbetar.
- Mallar på brev och talmanus, samt en blankett för samtycke vid sekretess. När det gäller sekretessen och hanteringen av den är det både ett viktigt och svårt område. Om det finns frågor kring gränser för sekretessmedgivandet finns stöd i Socialstyrelsens "Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar" som finns på [www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se). Där finns det förtydligat vad som gäller för socialtjänstens kontakt med hyresvärderna.
- Exempel på arbetsgång hos socialtjänst.



Se mer information: <https://www.kronofogden.se/forebyggavrakning.html>

Kronofogdens statistik redovisas även på län och kommun jämfört med antalet hyresrätter i motsvarande län/kommun. Denna statistik visar att antalet personer som fått ansökan om avhysning var 3,9 per 1 000 hyresrätter i länet. Nationella siffra var under år 2018 3,0 per 1000 hyresrätter. När det gäller verkställda avhysningar ligger siffran på 0,7 personer vilket kan jämföras med 1,1 personer nationellt.

Vid jämförelse mellan kommunerna kring antalet personer som fått ansökan eller verkställd avhysning i förhållande till antal hyresrätter i kommunen visar statistiken att Örebro kommun, som låg högst i antal verkställda avhysningar, istället ligger näst lägst i förhållande till antalet hyresrätter i kommunen, 0,5 personer per 1000 hyresrätter. Högst ligger Hällefors med 3,4 personer per 1000 hyresrätter, följt av Karlskoga med 1,9 personer per 1000 hyresrätter. (Kronofogden, 2019)

### Barn som berörs av vräkning

År 2008 införde den dåvarande regeringen en nollvision för vräkningar av barnfamiljer. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbas. Sedan nollvisionen började gälla har antalet barn som berörs av en vräkning minskat kraftigt, men under 2018 ökade antalet barnfamiljer som vräks från sin bostad. Under 2018 vräktes 247 barnfamiljer totalt i Sverige och 448 barn fick med en eller båda sina föräldrar lämna sina hem. Detta är en ökning med 56 barn jämfört med 2017. En orsak till ökningen kan enligt Kronofogden vara att ett växande problem med olovlig andrahandsuthyrning. Ofta betalar barnfamiljerna stora summor för sin bostad och blir vräkta efter att ha blivit lurade av svartuthyrare. När vräkningen ska ske vet Kronofogden i många fall inte att det finns barn i hushållet.

### En plats att kalla hemma - Rapport av Rädda barnen

Barn i ekonomiskt utsatta situationer är en grupp som ofta hamnar utanför debatter om bostadsfrågor och bostadspolitik. För att få en överblick över hur omfattande problemet med bostadslösa barn är har Rädda barnen genomfört en enkätundersökning som riktar sig till Sveriges kommuner. Flera kommuner säger själva att det är svårt att uppskatta antalet barn i hemlöshet och att mörkertalet troligen är stort. Av Sveriges 36 största kommuner har Rädda Barnen fått svar av 25 stycken. Enligt enkätsvaren lever omkring 5 390 barn i hemlöshet i dessa kommuner.

Rädda Barnens rapport - En plats att kalla hemma, lyfter fram både de underliggande orsakerna som lett till hemlöshet samt konsekvenserna för familjer som är drabbade. Rapporten visar att både barnen och föräldrarna mår psykiskt och fysiskt dåligt över otrygghet och osäkerhet om framtiden. Barnen lever med ständig oro för hur och var man ska bo, ofta i miljöer som är helt olämpliga för barn. Många barn visar symtom av stress och trauma, vilket ofta leder till längre tid av sjukdom. Dessutom gör trångboddhet att barnen har svårt att klara av skolan. Rapporten visar också att hemlöshet både är en konsekvens av och anledningen till barnfattigdom.

Mer information om rapporten och hemlöshet finns på Rädda Barnens webbplats: <https://www.raddabarnen.se/>

I Örebro län vräktes 8 barnfamiljer från sin bostad under 2018. Vräkningar verkställdes i 5 kommuner, Hallsberg, Karlskoga, Kumla, Nora och Örebro. Totalt berördes 14 barn av verkställda avhysningar, vilket kan jämföras med 15 barn under 2017. (Kronofogden, 2019)

## Bostäder för ungdomar och studenter

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

En majoritet av länets kommuner, 8 stycken kommuner, anger i bostadsmarknadsenkäten att de bedömer obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). Fyra kommuner bedömer att läget för ungdomar på bostadsmarknaden är i balans, vilket är fler än förra året. Karlskoga kommun är en av kommunerna som nu bedömer att läget är i balans. Kommunen menar att förändringen från föregående år beror på en viss generell lättning i trycket på bostadsmarknaden, ungdomar kan sedan några år ställa sig i kö från 16 år vilket ger utfall nu, föräldrar kan numera borgen för sina barn.

De anledningar som majoriteten av kommuner nämner som skäl till underskottet på bostäder för ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter inom kommunen samt att det finns för få små lediga bostäder. Dessa orsaker anges av fem kommuner. Underskottet förklaras även av att lediga små bostäder är för dyra för ungdomar. Andra orsaker till underskott på bostäder som kommenteras i enkäten är att ungdomar har få köpoäng, begränsad betalningsförmåga och att det råder hög konkurrens om bostäder.

Hälften av länets kommuner har svarat att kommunen gör insatser som syftar till att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. De 4 kommunerna Degerfors, Ljusnarsberg Örebro och Lindesbergs kommun arbetar med hyresrabatter. Ljusnarsbergs kommun har tidigare haft ungdomsrabatt, något man nu håller på att fasa ut. Annan insats som anges av 3 kommuner är nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar. Örebro kommun arbetar även med nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar samt generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Inom kommunens allmännyttan ÖBO är målsättning att ha 80 ungdomslägenheter i sitt bestånd till 2019 (egen marknadsplats för 18–25 år). I Karlskoga sänktes för två år sedan åldern för att få ställa sig i lägenhetskö hos allmännyttan, från 18 till 16 år. Kommunen har även infört att föräldrar numera får borgen för sina barn vilket sänker kraven på egen inkomst.

5 av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de har särskilda ungdomsbostäder i kommunen, dvs bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. Totalt anges 136 sådana ungdomsbostäder finnas i kommunerna. I Örebro kommun finns 91 ungdomslägenheter inom Örebrobostäder AB. I Laxå har ett privat bostadsbolag genom ändrad användning byggt om en fastighet till 12 ungdomslägenheter under 2018, totalt har kommunen 14 ungdomsbostäder. I Degerfors, Karlskoga och Lindesbergs kommuner finns ett tiotal ungdomslägenheter.

När det gäller läget på bostadsmarknaden för studenter bedömer sju kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden. Underskott av bostäder för studenter anges i Hallsberg, Kumla, Lindesberg, Örebro och Nora kommun. Skäl till att det saknas studentbostäder är bland annat att det finns generellt få lediga bostäder, det finns för få små lägenheter samt att lediga bostäder är för dyra för studenter.

Särskilda studentlägenheter, dvs studentlägenheter, korridorrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studenter vid universitet och högskolor, finns i två av länets kommuner, Örebro och Hällefors kommun. I Örebro som är universitetsstad fanns enligt SCB:s statistik 3 668 studentbostäder 2018. Av dessa finns knappt 1600 studentbostäder i allmännyttan ÖBO:s bestånd. Kommunen gör kommentaren att det har byggts mycket studentlägenheter senaste åren i Örebro. Det äldre beståndet (student) är i behov av renovering.

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart. Enligt bostadsrapporten är bostadsbristen alltså ett hinder för studenter att börja studera. Endast 10 % av studenterna bor i städer med en fungerande bostadsmarknad. I 2018 års rapport rankas Örebro till en bättre markering än året innan och får gul färgkod. En studieort blir gul om den någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. För Örebro bedöms det 2018 lite snabbare att få bostad. Fler bostäder och goda samarbeten mellan de lokala aktörerna gör att situationen har förbättrats något i staden enligt rapporten. (studentkårer, 2018)

## Bostäder för nyanlända

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning av flyktingskäl eller andra skyddsskäl, t.ex. kvotflykting, massflykting, tribunalflykting, men även synnerligen ömmande omständigheter. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

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

### Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning.

Den 1 mars 2016 trädde den nya bosättningslagen i kraft, *Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning*. Lagen innebär att alla kommuner efter anvisning blir skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning. Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen samt anhöriga till dem. Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som vistas i anläggningsboenden och kvotflyktingar. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Regeringens avsikt är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt mottagande och förhållandevis få asylsökande kommer att få ta emot fler nyanlända.

Utifrån Migrationsverkets prognos och det uppskattade behovet av anvisningar beslutar regeringen om länstal för kommande år. Utifrån det länstal som regeringen fastställer har Länsstyrelsen i uppdrag att besluta om fördelning på kommunnivå (kommuntal). Utöver de nyanlända som ska bosättas i kommunerna, i enlighet med kommuntalen, så tillkommer även nyanlända och asylsökande som väljer att bosätta sig själv i en kommun (EBO).

## Mottagande av nyanlända i länet

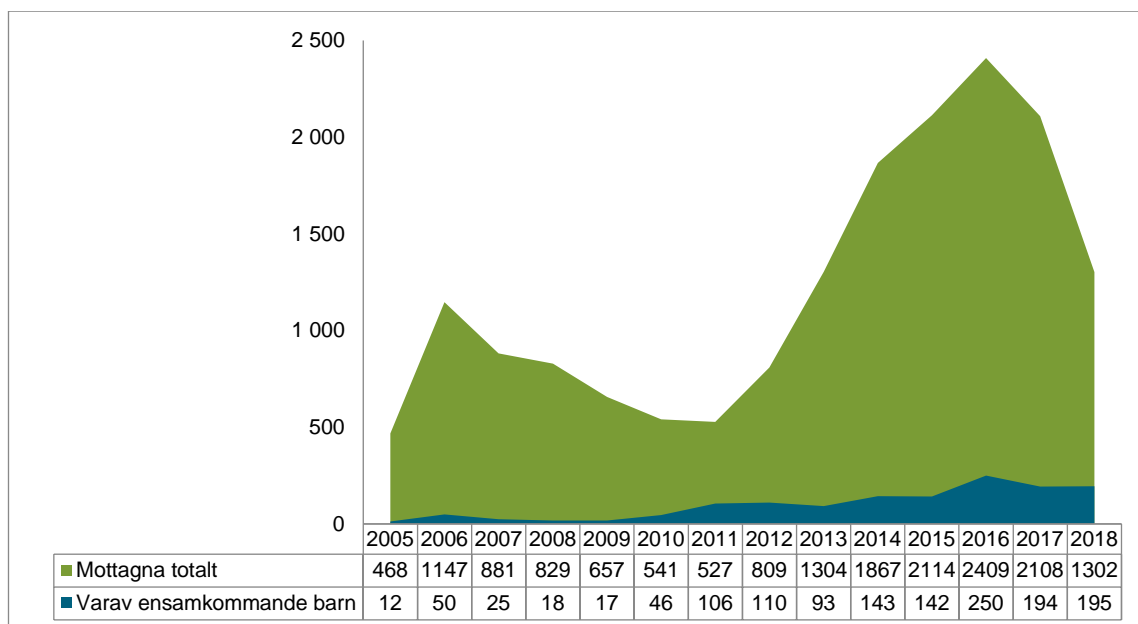
Migrationsverkets statistik för personer kommunmottagna enligt ersättningsförordningen<sup>16</sup> visar att Örebro län under år 2018 sammanlagt tog emot 1 302 nyanlända. Detta kan jämföras med 2 108 nyanlända år 2017. Av dessa nyanlända var 195 ensamkommande barn. Personer som ordnat boende i en kommun i länet på egen hand var 324 personer, vilket motsvarar drygt 25 procent av antalet mottagna totalt. (Migrationsverket, 2019)

Diagrammet nedan visar antal personer med uppehållstillstånd som folkbokförts i kommun. I diagrammet ingår inte asylsökande, inkl. asylsökande ensamkommande barn, och andra personer som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. I diagrammet ingår heller inte sekundär in- och utflytt (vidareflytt) av nyanlända.

---

<sup>16</sup> Migrationsverkets statistik visar nyanlända kommunmottagna som omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar, som en kommun har börjat få ersättning för av Migrationsverket.

Figur 23: Mottagande Örebro län år 2005–2018 (Migrationsverket, 2019)



Hur många nyanlända personer som anvisas till kommuner enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända och som kommunen är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende till respektive län under året. Under år 2018 skedde 368 anvisningar till länets kommuner, se tabell nedan (innefattar ej ensamkommande barn). Av länets kommuner hade Örebro kommun högst kommunal med 234 anvisningar. För 2019 är länstal för anvisning 191 personer. Läns- och kommunal har en sjunkande trend.

Figur 24: Läns- och kommunal, Örebro län 2017-2019

Örebro län	Anvisningsbara platser 2017 = fastställda kommunal 2017	Anvisningsbara platser 2018 = fastställda kommunal 2018	Anvisningsbara platser 2019 = fastställda kommunal 2019
Askersund	15	7	15
Degerfors	15	3	28
Hallsberg	28	15	2
Hällefors	0	0	0
Karlskoga	37	13	4
Kumla	67	43	5
Laxå	10	30	15

Örebro län	Anvisningsbara platser 2017 = fastställda kommunal 2017	Anvisningsbara platser 2018 = fastställda kommunal 2018	Anvisningsbara platser 2019 = fastställda kommunal 2019
Lekeberg	34	20	20
Lindesberg	0	0	0
Ljusnarsberg	0	0	0
Nora	7	3	2
Örebro	407	234	100
Örebro län	620	368	191

## Läget för nyanlända

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer hälften av länets kommuner att det råder balans på bostäder för nyanlända personer. Frågan gäller nyanlända personer i kommunen generellt. Jämfört med samma bedömning för ett år sedan gör fler kommuner en bedömning om balans. I Laxå ser man att det just nu finns ett mindre överskott på bostäder, dels på grund av att migrationsverket lämnat bostäder. Samtidigt är behovet av rustning stort och brist på hantverkare. Även Karlskoga kommun bedömer att läget generellt är i balans och att efterfrågan har minskat från förra året. Kommunen bedömer att bosättning av anvisade inte är ett problem alls. Däremot gör regler om hur många som får bo i en lägenhet att vissa familjer måste hänvisas till lägenheter man inte har råd med samt att det finns ett visst underskott på stora lägenheter.

Det finns olika orsaker till vad underskottet på bostäder för nyanlända personer beror på. En majoritet av kommunerna bedömer att bristen på bostäder för nyanlända beror på ett generellt underskott på hyreslägenheter. Underskott finns på både stora och små lägenheter. Kommunerna ser även ett underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå samt problem med att hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning. Lindesbergs kommun ser att underskottet av bostäder är relaterat till olika orsaker b.l.a. antal nyanlända som har flyttat på egen hand (Lindesberg har 0 anvisning) och sedan när familjen landar då är kommunen tvungen att hitta en anpassad lägenhet (barnperspektivet) och oftast kan inte klientens behov täckas. En problematik som kommun lyfter är att många nyanlända väljer att stanna i den kommun som man bott i under asyltiden, på grund av att man börjat knyta kontakter med den omgivningen, trots anvisning till annan kommun. Detta kan då innebära problem att hitta en egen bostad, psykisk ohälsa och trångboddhet.

## Hur arbetar länets kommuner med bostadsförsörjningen för nyanlända?

Kommunerna är enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända skyldig att ordna boende till de nyanlända som anvisas till kommunen. Lagens intentioner om bosättning är att kommunen i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda permanenta bostäder till nyanlända som omfattas av anvisningen. Samtidigt så är det inte reglerat i bostättningslagen vilken typ av boende som avses eftersom flexibilitet bedöms vara nödvändig, det kan innebära att kommuner inte enbart har möjlighet att erbjuda permanenta boenden i hyresrätt utan behöver använda sig av olika slags bostadslösningar med varierande kvalité och tidsperspektiv. Modulbostäder, bostadsrätter och bostäder från privatpersoner som hyrs ut i andra hand kan vara lösningar under en begränsad tid. Det är dock viktigt att nyanlända kan komma vidare till en permanent bostad. Det innebär att kommunerna behöver arbeta både för att lösa bostadssituationen här och nu, samtidigt som en mer långsiktig planering krävs för att möta behov över tid.

I bostadsmarknadsanalysen får kommunerna ange hur de arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer. Allmännyttan har en stor betydelse i detta arbete, nästan samtliga kommuner i länet anger att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att få fram bostäder. Sju av dessa kommuner har också ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Laxå kommun pekar på ett nära samarbete med både allmännyttan och privata aktörer för att bibehålla en god befolkningsnivå. Kommunen arbetar aktivt för att få personer att flytta till och bo kvar i Laxå. Askersund och Ljusnarsberg kommun blockhyrs fastigheter. Med detta menas att kommunen hyr lägenheter i ett eller flera bostadshus från ett bostadsföretag eller en fastighetsägare, för att sedan hyra ut lägenheten i andra hand. Två kommuner, Ljusnarsberg och Örebro kommun, svarar att de har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. Endast en kommun, Laxå kommun, hyr eller förmedlar bostäder från privatpersoner.

Den nyanlända kan också välja att ordna eget boende och på så sätt bosätta sig själva i en kommun. Bostadsmarknadsenkäten visar att fyra kommuner i länet gör bostadsrelaterade insatser för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen. Exempel på sådana insatser i Lekeberg är att det hos allmännyttan finns en person anställd för att arbeta med bostadsintegration. I Laxå kommun finns en integrationservice som ger alla nyanlända samma stöd, andrahandskontrakt vid behov, rätt till etableringsersättning (glappet) och stöd med olika blanketter och myndighetskontakter. I Hallsbergs kommun har kommunen arbetat med ett bostadsprojekt som lett till bättre kontakter med privata hyresvärdar, vilket medfört samarbete genom hyreskontrakt till nyanlända. Vidare arbetar man med information om bosättning och relationen mellan hyresgäst och hyresvärd, samt framställt material på olika språk som service till privata hyresvärdar. Även Lindesbergs kommun har arbetat med ett bostadsprojekt (2016) för att



försöka minska trångboddheten vilket har gjort att kontakt med privata hyresvärdar knutits. Kommunen arbetar även med att informera individer att de också har ansvar att inte utsätta sina familjer vid flyttar som inneboende hos bekanta.

När det gäller bosättning av anvisade nyanlända erbjuder hälften av länets kommuner permanenta kontrakt omedelbart eller efter provtid. Laxå kommun ser det som positivt att nyanlända flyttar till och bor kvar i Laxå. I kommunen får personerna stöd långt efter att den så kallade "etableringsperioden" är över. Permanenta kontrakt för alla, andrahandskontrakt ibland initialt till dess att de har ekonomin ordnad. I ytterligare två kommuner erbjuds tidsbegränsade kontrakt som följs av permanenta kontrakt. För bostadsrätter finns även lösning i en kommun med tidsbegränsade kontrakt till dess att den nyanlända har en god möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.

I Karlskoga arbetar man med 3-partskontrakt till reguljära lägenheter i allmännyttan för anvisade nyanlända, övergår i eget kontrakt efter 6 månader om inget oförutsett inträffar.

## Läget på bostadsmarknaden för äldre

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

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

## Planeringsförutsättningar – Bostäder för äldre

Inom det regionala samverkansrådet för bostadsplaneringsförsörjning mellan Region Örebro län och länets kommuner togs under 2016 ett planeringsunderlag fram i syfte att stödja kommunerna i deras planering av bostäder för äldre fram till 2030 med fokus på särskilt boende/vård och omsorgsboende.

Slutsatser i rapporten anger att efterfrågan på bostäder till äldre, och i synnerhet vård- och omsorgsboende, kommer att öka kraftigt de närmaste 15 åren. Alla länets kommuner bedöms ha behov av nybyggnation av platser på vård- och omsorgsboende fram till 2030. Beräkningar visar ett behov av drygt 4 400 vårdplatser totalt i Örebro län, vilket innebär en nettoutökning på ca 1 540 platser (utifrån befintliga volymer årsskiftet 2015/2016). Allra störst behov av volymökning har kommunerna Askersund, Kumla och Nora som skulle behöva öka kapaciteten med 70–72 procent från befintlig volym till år 2030.

Förutom behov av nettoökning av antalet vårdboendeplatser har flera kommuner i länet äldre vårdboendeplaneringar som inte betraktas som ändamålsenliga och effektiva och som därmed behöver byggas om eller ersättas.

Den stora behovsökningen av vårdboendeplatser beräknas efter år 2020. Men redan nu behöver planeringsprocessen kring behovet av vårdboende påbörjas eftersom en nybyggnadsprocess från idé till färdigställande av nytt vårdboende normalt är tidsmässigt lång. (Region Örebro län, 2016)

## Underskott på särskilda boendeformer för äldre

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

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns totalt 2 632 bostäder som är klassade som särskilda boendeformer för äldre. En majoritet 1250 bostäder finns i Örebro kommun. Fyra av länets kommuner bedömer att utbudet av särskilda boende för äldre är i balans i kommunen. En kommun, Hallsberg, bedömer ett tillfälligt överskott av särskilt boende för äldre. Sju av länets kommuner bedömer att utbudet av särskilt boende för äldre är i obalans genom underskott på bostäder. Fyra av dessa kommuner bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att vara täckt om två år. Inom fem år bedömer 7 kommuner att behovet är täckt.

Tabell 13: Bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre, januari år 2019 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...					
Kommun	...om 2 år?		...om 5 år?		Kommentar:
	Ja	Nej	Ja	Nej	
Askersund	X		X		Byggnation av nytt boende pågår
Degerfors	X			X	Osäkert om det finns ytterligare behov.
Hallsberg	X		X		Som prognosen ser ut i dagsläget.
Hällefors	X				
Karlskoga	X		X		Planerad nyproduktion täcker framtida behov, god framförhållning.
Kumla		X	X		Ja och nej nybyggnationen Spannremmen blir klar 2022/2023 enligt prognos ska vi vara i fas då men som alltid det är en prognos.
Laxå			X		
Lekeberg		X		X	Ytterligare SÄBO platser behöver byggas i kommunen. Vi får fler äldre och risken finns att vi inte kommer att hinna producera nya boenden.
Lindesberg		X	X		Vi planerar för nybyggnation inom 5 år.
Ljusnarsberg	X		X		Vi ser ett ev. utökat behov av seniorbostäder och undersöker just nu möjligheterna för att bygga om en gammal skola till seniorbostäder.
Nora	X			X	Givet demografin kommer ett underskott att uppstå kommande år. De demografiska förutsättningarna i Nora tillsammans med konsumtionen av platser
Örebro		X		X	Behovet ökar hela tiden. Utbyggnadstakten är planerad utifrån ett visst antal personer i kö. Fram till år 2027 är bedömningen att drygt 300 nya platser i vård- och omsorgsboenden behöver tillkomma.
Totalt i länet	7	4	7	4	

## Boendeformer för äldre utan krav på biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen

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

### Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet och innebär ofta en ökad möjlighet till gemenskap. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns seniorbostäder i nio av länets kommuner. I Askersund och Hallsberg kommun saknas denna typ av bostäder. Totalt anges att 1 705 seniorbostäder i länet, övervägande antal (1 243 lägenheter) finns i Örebro kommun. I Karlskoga har 16 nya seniorbostäder tillkommit under 2018. En majoritet av kommunerna har svarat att det saknas vakanta seniorbostäder den 1 januari 2019.

### Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder definieras i bostadsmarknadsenkäten som en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Trygghetsbostäder liknar seniorbostäder men är även en så kallad mellanboendeform. Det betyder att bostäderna överbryggas glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns trygghetsbostäder i tre av länets kommuner, Laxå, Lekeberg samt Örebro kommun. I Laxå kommun anges antalet trygghetsbostäder till 60 bostäder och i Lekebergs kommun till 18 bostäder. Lekebergs kommun kommenterar dock i enkäten att detta inte är "riktiga" Trygghetsbostäder, personal saknas. Åtta kommuner uppger att de saknar trygghetsbostäder i kommunen. Karlskoga kommun anger att tillgång till personal inte bedöms vara tillräckligt för att fylla kriteriet för trygghetsboende, övriga delar täcks dock in för ett stort antal av seniorbostäderna.

## Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

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

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller boende enligt 5 kap. 7 § socialtjänstlagen. Det finns tre olika boendeformer som man kan ha rätt till enligt LSS, korttidsvistelse utanför hemmet, anpassat boende för barn och ungdomar samt anpassat boende för vuxna.

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

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

LSS är ett komplement till andra lagar och innebär inte någon inskränkning i de rättigheter som andra lagar ger.

Barn och ungdomar som inte kan bo hos sina föräldrar kan ha rätt att bo i en annan familj eller i en bostad med särskild service, vilket är en boendeform för personer med stort omvårdnadsbehov.

För vuxna finns möjlighet till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Boendet kan utformas på olika sätt, där de vanligaste formerna är gruppboende eller servicebostad.

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning om hur utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Nio av länets kommuner gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden medan tre kommuner bedömer en obalans genom underskott på bostäder. Två kommuner lyfter i sina kommentarer svårigheter med att prognostisera behov. En annan kommun kommenterar att behovet av särskilda boendeformer aldrig kommer att vara täckt. De bostäder som finns lediga kan inte alltid tillgodose de specifika och individuella behov servicemottagare i kön har. Av den anledningen har kommunen ibland svårt att fylla platserna samtidigt som man kan ha svårt att erbjuda lämpligt boende för personen. Det finns inte resurser att ha tomma platser (av alla olika typer av boende) stående och vänta på att en person ska behöva bostad. Men det pågår ett gediget arbete att minimera väntetider för boende. För att tillgodose personernas behov måste också

anpassning av verksamheten göras, både kompetensmässigt för personalen och fysiska anpassningar i såväl inom- som utomhusmiljö.

Sammanlagt anger 10 kommuner i länet att det finns 1 074 bostäder som är klassade som särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

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

### **Gruppboendestäder**

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

Av länets kommuner bedömer åtta kommuner balans av utbudet av gruppboendestäder. Tre kommuner bedömer att det finns underskott på gruppboendestäder medan en kommun bedömer ett överskott.

### **Serviceboendestäder**

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

Sju kommuner i länet anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns balans av utbudet av serviceboendestäder medan två kommuner gör en bedömning att det finns underskott på denna boendeform. Två kommuner svarar att de saknar denna boendeform.

### **Annan särskilt anpassad bostad**

Annan särskilt anpassad bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov, ingen fast personalgrupp ingår. Denna boendeform saknas i hälften av länets 12 kommuner. Fyra kommuner bedömer att det finns en balans av dessa bostäder medan en kommun bedömer att det finns ett underskott.

## Tillgänglighet i bostadsbeståndet

Behovet av bättre tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet är stort och förväntas bli större allt eftersom andelen äldre i befolkningen ökar. Att inventera tillgängligheten i bostadsbeståndet är viktigt för att skapa bättre förutsättningar för den pågående och framtida utvecklingen av flerbostadshusbeståndet. Inventeringen skapar en bild av om var och hur tillgängligheten brister, men framför allt kunskap om beståndets potential. Med en ökad kunskap om tillgänglighet kan gamla hinder undanröjas och nya undvikas.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på om bostadsbeståndet har tillgänglighetsinventerats. När det gäller det kommunala flerbostadsbeståndet har tillgänglighetsinventering gjorts i fyra kommuner, ytterligare fyra kommuner svarar att de delvis genomfört inventeringar. I Örebro kommun syftade inventeringen av alla adresser på Seniorbostäder (för personer över 65), i övrigt har ingen inventering gjord. Fem av kommunerna anger att inventeringen används för att skapa ett åtgärdsprogram, i två kommuner används inventeringen vid förmedling av tillgängliga bostäder. Merparten av inventeringar i det kommunala flerbostadshusbeståndet gjordes 2015 eller senare.

När det gäller det privata bostadsbeståndet är det enbart tre kommuner som delvis gjort inventering av tillgänglighet medan 8 kommuner anger att beståndet inte inventerats. Örebro kommun kommenterar frågan med att enskilda fastighetsägare eventuellt gjort tillgänglighetsinventering i det privata beståndet men att kommunen saknar kännedom om detta. Ingen av kommunerna svarar att det finns planer på att genomföra en tillgänglighetsinventering under 2019. I Hallsbergs kommun planeras en tillgänglighetsinventering år 2020.

### Inventering av tillgänglighet i flerbostadshus

Boverket har gett ut en handbok som visar hur kommuner kan inventera tillgängligheten i sitt flerbostadshusbestånd. Rapporten visar att det finns många verktyg, ambitionsnivåer, målgrupper, syften och idéer om hur en inventering av tillgängligheten i flerbostadshus kan gå till. (Boverket, Inventera tillgänglighet i flerbostadshus - en handbok, 2014)

## Verktyg för bostadsförsörjning - kommunernas strategiska arbete

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

### Kommunernas bostadsförsörjning

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

Det finns många olika strukturella förhållanden som påverkar vilka utmaningar som kommunerna ställs inför i planeringen för bostadsförsörjningen.

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

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





Bild: Verktyg för bostadsförsörjning, Länsstyrelserna

## Aktivt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner

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

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

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

Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur planeringen av nya bostäder ser ut. Kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ger förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i Örebro län. Under 2018 har flera av länets kommuner arbetat fram riktlinjer i enlighet med lagstiftningen i form av bostadsförsörjnings- och bostadsplaneringsprogram. I bostadsmarknadsenkäten anger 11 kommuner att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Av dessa har fyra kommuner antagit riktlinjer under år 2018. Enbart Lindesbergs kommun saknar i dagsläget antagna riktlinjer, kommunen har påbörjat att ta fram detta.

Tabell 14: Av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

År 2018	Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen? Om ja, år för antagande.
Askersund	Ja, 2017
Degerfors	Ja, 2017
Hallsberg	Ja, 2014
Hällefors	Ja, 2018
Karlskoga	Ja, 2017
Kumla	Ja, 2017
Laxå	Ja, 2018
Lekeberg	Ja, 2017
Lindesberg	Nej riktlinjer saknas
Ljusnarsberg	Ja, 2015
Nora	Ja, 2018
Örebro	Ja, 2018

## Bostadsförsörjningen berör många mål

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

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

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

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

## Översiktsplanering

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

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

Flera av länets kommuner arbetade under 2018 med att ta fram nya översiktsplaner eller ändringar av översiktsplaner i form av fördjupningar eller tillägg. Länsstyrelsen har noterat ett ökat intresse hos kommunerna att i översiktsplaneringen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Tabell 15: Översiktsplaner i länet och år för antagande

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

## Samverkan mellan olika aktörer

Samverkan mellan olika aktörer är viktig för att skapa förutsättningar för bostäder. Hur den interna samverkan i kommunen ser ut sker på lite olika sätt i kommunerna. I 11 av länets kommuner samverkar flera förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen, i de flesta kommuner utförs arbetet av en grupp handläggare från olika förvaltningar. Social-, bygg- och fastighetsförvaltning och det kommunala bostadsbolaget är parter som bland annat anges vara delaktiga i samverkan. Karlskoga kommun lyfter också avstämningar med externa aktörer som privata fastighetsägare, fastighetsmäklare och region Örebro län m.fl.

9 kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjning. Samverkan uppges främst ske genom Region Örebro läns specifika samverkansråd för bostadsplaneringsförsörjning. Samverkansrådet består av politiker och som stöd finns en tjänstemannagrupp med representanter från regionen, Länsstyrelsen och kommunerna. Samarbete anges även genom fysisk planering i och med en gemensam organisation med andra kommuner.

### Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov

Under 2018 har Region Örebro läns samverkansgrupp för bostadsförsörjningsfrågor bland annat arbetat med ett metodstöd för bedömning av framtida bostadsbehov i kommunerna. Många kommuner vittnar om svårigheter med att beräkna behovet av framtida bostäder både vid befolkningsökning och vid befolkningsminskning samt när det sker förändringar i åldersstrukturen. Fenomenet är inte nytt men har blivit extra tydligt i samband med den stora befolkningsökningen som kom i samband med den höga flyktinginvandringen 2015.

Slutsatser i sammandrag:

- SCB:s historiska befolkningsprognoser är efter omständigheterna det bästa statistiska beräkningsunderlaget för prognoser som kan erhållas
- Officiella statistiska befolkningsprognoser har svårt att parera vissa faktorer, exempelvis familjemönster och migration
- Förutsättningar saknas att skapa en matematiskt baserad och tillförlitlig prognosmodell för beräkning av framtida bostadsbehov som täcker in samtliga kommuners förutsättningar. Bostadsmarknader på lokal nivå förutsätter ingångsvärden som inte låter sig rymmas i en strikt beräkningsmodell.
- SCB:s prognoser måste kompletteras med kommunspecifika bedömningar
- Kunskapen om invånarnas livsstil och preferenser behöver fördjupas för att få en bättre inblick, exempelvis vilka lägen som efterfrågas.
- Källan till kunskap om invånarnas behov och efterfrågan på bostadsmarknaden ligger i en bredare samverkan mellan offentliga och privata aktörer
- Kommunernas arbete med bostadsförsörjning kan förbättras med en utvecklad samverkan, liknande den som finns för länets fysiska planerare (Arena RÖP)
- Värnandet om den kommunala skattebasen begränsar kommunernas intresse för ett samarbete som kan möjliggöra en bostadsförsörjning som bättre motsvarar kompetensförsörjningens logik och medborgarnas förändrade levnadsvanor
- Det faktiska byggandet av bostäder förutsätter privata aktörer, i mer eller mindre stor utsträckning, liksom undantagslöst, att det finns acceptabla finansieringsförutsättningar. Detta är parametrar som kommunen inte styr över. Därför ger den allra bästa prognos inga garantier för att planeringsarbetet omsätts i några faktiska bostäder
- Slutsatserna i rapporten är tänkt att utgöra ett stöd i kommunernas ordinarie arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning.

Källa: Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov (län R. Ö., Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov, 2018)

## Allmännyttan och förturssystem

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

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

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

Förutom Askersunds kommun har samtliga kommuner i länet svarat att det finns någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen. På frågan vilka som fått förtur i kommunen under 2018 är det vanligast att personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) fått förtur. I hälften av länets kommuner har nyanlända personer fått förtur under 2018.

Tabell 16: Förtur i kommunen under 2018 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2019, 2019)

Vilka har fått förtur i er kommun under 2018?	Antal kommuner
Trångbodda familjer	1
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	7
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempel med hiss)	2
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad	3
Nyanlända personer*	6
Studenter	2
Kvinnor i behov av skyddat boende	3
Ingen har fått förtur under 2018	3
Personer med andra förtursgrunder	4
<p>Andra förtursgrunder och kommentarer:</p> <p>Laxå - Personer som fått jobb i kommunen har fått förtur. Mottagningsenhet för nyanlända löser alltid boendet för våra nyanlända i samråd med kommunens bostadsbolag. Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempel med hiss)</p> <p>Lekeberg, Kumla - Social förtur</p> <p>Hallsberg - 3 förtidssystem: medicins-, social- och näringslivsförtur</p> <p>Karlskoga - Nyanlända som anvisats till kommunen har genom ett s k 3partskontrakt med socialförvaltningen en form av förtur. Efter 6 månader erhålls eget kontrakt om inget oförutsett inträffar.</p>	

## Kommunala hyresgarantier

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

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

Länsstyrelsen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Bostadsmarknadsanalysen är ett exempel på information till kommunerna och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut i Örebro län. I detta kapitel görs en sammanställning av Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning under 2018.

### Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med *Bostadsmarknadsenkäten* exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

### Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

Under 2017 gjordes en ändring i länsstyrelsens instruktion. I instruktionen står nu under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

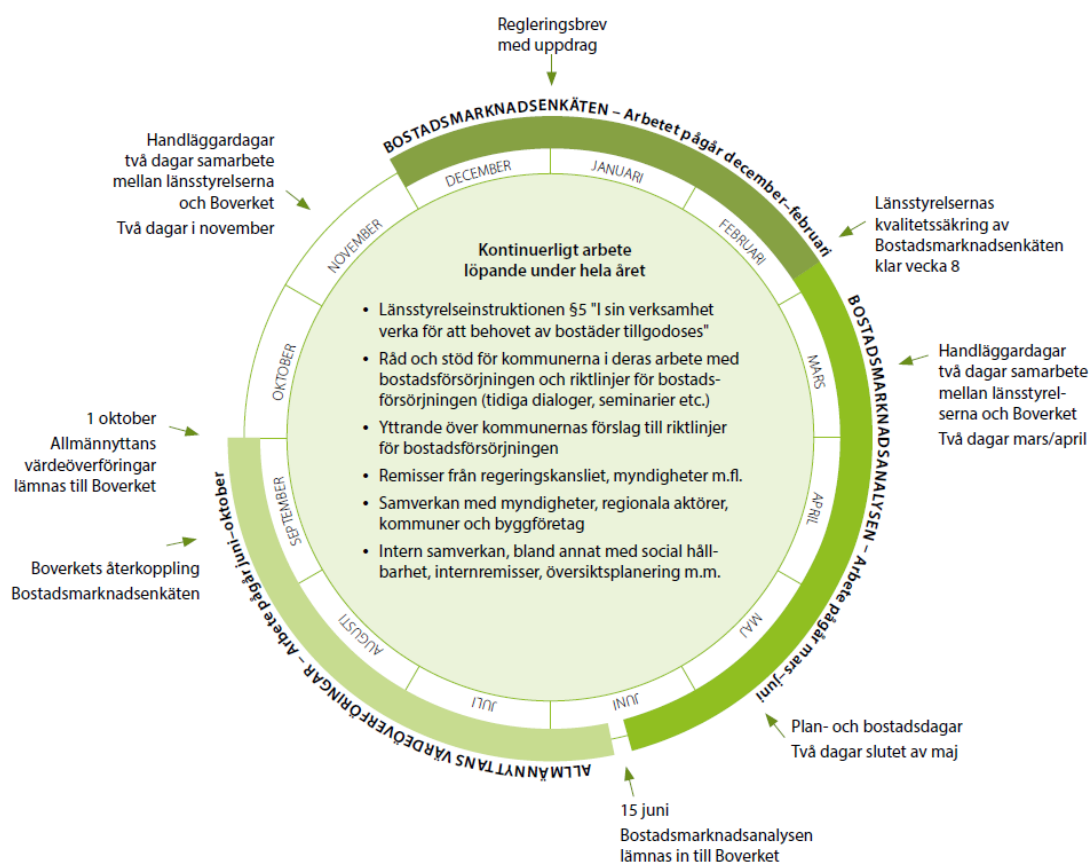
Årshjulet nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Enligt uppdrag 49 i regleringsbrev för budgetåret 2018 skulle Länsstyrelserna för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Uppdraget redovisades till regeringen i mars 2018. Tyngdpunkten i Länsstyrelsens arbete ligger på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelserna in och kvalitetssäkrar *Bostadsmarknadsenkäten* och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där vi



bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (allbolagen). Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminarier och externa och interna samverkansprojekt.

Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var *Hemlöshetsuppdraget* som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018. Länsstyrelsen i Örebro län har deltagit i den arbetsgrupp som arbetat med en gemensam redovisning av uppdraget.

### Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



*Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning, Länsstyrelserna*

## Samverkan och dialog på regional och kommunal nivå

Länsstyrelsen arbetar för en samordnad hantering av bostadsförsörjningsfrågorna på regional och kommunal nivå. Länsstyrelsen har under 2018 fortsatt att ge råd och stöd till kommunerna i deras fysiska planering samt förmedlat planeringsunderlag och samordnat statliga intressen i planprocessen. Vi fokuserar på dialog i tidiga skeden i planprocessen. I samtalen har specifika frågor lyfts gällande till exempel arkeologi, jordbruksmark, klimatanpassning, dagvatten och landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), där vi bidragit med en ökad kunskap. De tidiga dialogerna underlättar och effektiviserar planarbetet i kommunerna och upplevs av Länsstyrelsen som en framgångsfaktor i planprocessen.

För att stärka hela Örebroregionen är ett regionalt perspektiv viktigt i bostadsplaneringen. Under året har Länsstyrelsen fortsatt medverkat i det Regionala rådet för bostadsförsörjning (Tillfälliga specifika samverkansrådet för bostadsplaneringsförsörjning mellan Region Örebro län och länets kommuner) som Region Örebro län bildade i slutet av 2015 och där länets kommuner är representerade. Länsstyrelsen upplever att samverkansforumet bidragit till ökad dialog kring bostadsförsörjning i länet samt gett möjlighet till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan kommunerna. Det regionala samverkansrådet har också varit ett bra forum för Länsstyrelsen att informera om aktuella frågor inom bostadsförsörjning, bland annat kring stöd för bostadsbyggande som initierats av regeringen. Ett annat forum för informationsspridning kring olika bostadsfrågor är Länsstyrelsens regelbundna träffar, kallade plan- och byggforum, för länets kommuner, som hålls ca fyra gånger per år.

Länsstyrelserna jobbar kontinuerligt för att främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända. Enhet för Social hållbarhet vid Länsstyrelsen i Örebro län har täta kontakter med länets kommuner och följer upp arbetet med mottagande av de kommunanvisade nyanlända. Ett exempel är att bjuda in till dialogmöten och träffar för erfarenhetsutbyte.

## Statligt stöd för byggande

Länsstyrelsen arbetar med att handlägga ansökningar om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande samt statligt stöd till bostäder för äldre. Länsstyrelsen arbetar även med statligt stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden samt statligt stöd till åtgärder som innefattar solceller, lagring av solex och radon. Länsstyrelsen upplever att det är ett stort intresse för stöden bland fastighetsägare och byggherrar i Örebro län.

Med hjälp av det statliga stödet till byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande har totalt 996 lägenheter möjliggjorts inom Örebro län sedan år 2016 då stödet kom. Örebro län är det tredje bästa länet i landet att bygga hyresbostäder och bostäder för studerande med investeringsstöd sett till befolkningen. Totalt är det 24 projekt som hittills beviljats stöd för byggande av hyresrätter. Av länets 12 kommuner har investeringsstöd beviljats till projekt i Askersund, Degerfors, Karlskoga, Laxå, Lekeberg, Nora och Örebro. De större projekten har byggts i Örebro kommun. I Örebro kommun byggs för närvarande 966 hyreslägenheter med investeringsstöd. I broschyren ”Bygg för Sverige” som ges ut av Boverket och länsstyrelserna uppmärksammas även Örebro kommuns Örebromodell för byggprocessen från detaljplan till färdigt bygge. Vilket är en framgångsfaktor för Örebro kommun i kombination med investeringsstödet.

Sedan år 2016 har 292 lägenheter byggts för äldre med statligt investeringsstöd. Lägenheterna har byggts i Askersund, Laxå, Lekeberg, Lindesberg och Örebro. Den övervägande delen har byggts i Askersunds kommun med totalt 98 lägenheter samt i Örebro kommun med totalt 93 lägenheter. Projekten byggs av både de allmännyttiga bostadsföretagen och privata aktörer. Stödet har i samtliga fall söpts för nybyggnad. Av de sex projekt som hittills beviljats stöd är ett av projekten till för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden och fem av projekten är så kallade särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen.

Sedan år 2016 har stöd beviljats med drygt 31,5 miljoner kronor till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden i Örebro län. Renoveringen och energieffektiviseringen av hyresbostäder har skett i Hallsberg, Ljusnarsberg och Örebro. Den övervägande delen ansökningar har inkommit från Ljusnarsbergs och Örebro kommun. Projekten har renoverats av både de allmännyttiga bostadsföretagen och privata aktörer.

## Statliga investeringsstöd för byggande

För att bidra till ökat byggande, renovering och energieffektivisering beslutade regeringen om statliga investeringsstöd under hösten 2016.

### **Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande**

Stödet till hyres- och studentbostäder innebär att stöd får lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas för bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt, om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Stöden kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus så länge upplåtelseformen är hyresrätt.

Den 1 maj 2018 beslutade regeringen om en ändring i förordningen som styr stödet. Detta innebär att stödnivåerna höjs och att en speciell påbyggnadsbonus infördes.

Regeringens vårproposition 2019 och förslagen i vårändringsbudgeten innebär nyheter för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Regeringen anser att redan inkomna ansökningar om stöd bör kunna hanteras och beviljas om budgeten beslutas i riksdagen samt att regeringen fattar beslut om nytt regleringsbrev. Nytt regleringsbrev förväntas komma vid halvårsskiftet. Regeringen avser återkomma om stödets framtida utformning.

### **Stöd till bostäder för äldre**

Stödet till bostäder för äldre inriktar sig på särskilda bostäder för äldre (biståndsbedömda enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen) och bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden, med gemensamhetslokal och tillgång till personal dagligen eller tillgång till annan gemensam tjänst. Det finns även ett särskilt anpassningsbidrag som syftar till att främja kvarboende. Detta stöd kan även sökas av bostadsrättsföreningar.

I samband med budgetbehandlingen 2018 beslutade riksdagen om olika riktade insatser inom äldreområdet bl.a. ska anslaget användas för en utökning av investeringsstödet för äldre bostäder med 300 miljoner kronor. Regeringen har i vårändringsbudgeten för 2019 angett att riksdagens beslutade höjning av investeringsstödet bör genomföras men att medlen bör användas för investeringar i biståndsbedömt trygghetsboende. Riksdagen kommer strax före midsommar att besluta om vårändringsbudgeten och då kommer Boverket med närmare information om vad detta innebär för investeringsstödet.

Läs mer på Boverkets webbplats; [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

## Diskussion – Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

Behovet av bostäder är fortsatt stort i Örebro län, en majoritet av länets kommuner bedömer ett underskott på bostäder, framförallt i centralort. Det finns också ett underskott på bostäder för olika grupper. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Situationen på bostadsmarknaden verkar dock lättat något då fler kommuner bedömer en marknad i balans. Detta är positivt eftersom god bostadsförsörjning är en avgörande fråga för länets utveckling. Positivt är även att nyproduktionen av bostäder under de senaste åren följt den positiva befolkningsutvecklingen i länet.

Bostadsbyggandet i Örebro län har under de senaste tre åren legat historiskt högt, där Örebro kommun dominerat byggandet. År 2016 toppades nybyggnationen för att år 2017 och år 2018 avta något. Det är framför allt byggandet av lägenheter i flerbostadshus som ökade kraftigt under de senaste åren. Byggandet av bostäder i småhus har ökat något men ligger på ungefär samma nivå som åren innan. I hälften av länets kommuner färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2018 än under året innan. I fem kommuner minskade antalet färdigställda lägenheter. Störst skillnad i antal nybyggda lägenheter jämfört med 2017 finns i Örebro kommun där antalet sjönk med 279 lägenheter till 1 763 lägenheter under 2018. Örebro kommun har dock fortsatt historiskt hög nybyggnation och kommunen kan konstatera att man har ett numerärt bra läge, det vill säga den mängd bostäder som produceras överensstämmer med det numerära behovet av nyproducerade bostäder.

Även sett till länets befolkningsutveckling ligger nybyggnationen totalt i länet i linje med befolkningstillväxten. Volymmässigt borde kanske därför bostadsmarknaden kunna anses vara i balans? Trots hög nybyggnation kan emellertid behov och efterfrågan på bostäder i Örebro län inte mötas och många har idag en svår situation på bostadsmarknaden. Framförallt ses svårigheter för den som är ny på bostadsmarknaden och för hushåll med lägre inkomster. Det blir tydligt att bostadsproduktion inte ensamt kan lösa bostadssituationen och stå för bostadsförsörjning. Detta bottnar i att nyproduktionen är marknadsstyrd och att bostadsbyggandet har varit ojämnt fördelat, både geografiskt och ekonomiskt. I vissa kommuner saknas marknadsförutsättningar med ingen eller mycket liten nyproduktion. De bostäder som planeras och byggs håller höga priser respektive hyresnivåer och riktas till hushåll med höga och stabila inkomster samtidigt som hushåll med lägre inkomster inte har råd att efterfråga bostadstillskottet. Utmaningen är således inte enbart byggvolymen i sig, utan att bygga prisrimliga bostäder för hushåll med lägre inkomster. Utformning och upplåtelseformer, antalet bostadsrätter och hyresrätter, styrs av potentiella köpare och här får också exempelvis kreditrestriktioner som införts påverka på efterfrågan. Nyproduktionen motsvarar också en mycket liten del av det totala

bostadsbeståndet, under 2018 utgjorde nyproducerade lägenheter 1,4 procent av det totala beståndet i länet. Om byggandet fortsätter att ha den inriktning som det har haft de senaste åren finns inget som talar för att de specifika bostadsbehoven skulle tillgodoses oavsett fortsatt hög eller ökad byggtakt. Länsstyrelsen i Örebro län kan konstatera att ett marknadsorienterat byggande inte ensamt klarar av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster och de verktyg som kommunen har till förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden.

Arbetet med kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen har kommit långt i länet. En positiv utveckling är att 11 av länets 12 kommuner har antagna riktlinjer. Länsstyrelsen ser dock att kommunernas bostadsförsörjningsarbete behöver vidareutvecklas ytterligare och få en bredare ansats som inkluderar perspektiv och förutsättningar utifrån social hållbarhet, folkhälsa, jämställdhet och integration och där planeringen av bostäder för särskilda grupper stärks. Här ses fortsatta behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom ungdomar, unga vuxna, studenter, nyanlända samt personer med funktionsnedsättning. I arbetet behöver också frågor om hemlöshet komma i fokus.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen att arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla är en stor utmaning och kommer att kräva stor ansträngning av såväl länets kommuner som verksamma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten. Det behövs satsningar både på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder till rimliga kostnader. Länsstyrelsen vill avslutningsvis lyfta behov av att arbeta med bostadsförsörjning utifrån ett rättighetsbaserat arbetssätt med kopplingar till Agenda 2030 och andra nationella mål, inte minst vad gäller de sociala hållbarhetsperspektiven.

## Referenser

- Arbetsförmedlingen. (2017-12-13). *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2017 Örebro län, Prognos för arbetsmarknaden 2018*. Arbetsförmedlingen.
- Arbetsförmedlingen. (2018). *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2018 Örebro län*. Arbetsförmedlingen.
- Arbetsförmedlingen. (den 25 02 2019). *Tidigare statistik*. Hämtat från Tidigare statistik: <https://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-och-publikationer/Statistik/Tidigare-statistik.html>
- Boverket. (2014). *Inventera tillgänglighet i flerbostadshus - en handbok*. Boverket.
- Boverket. (2017). *Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025*. Boverket.
- Boverket. (den 31 05 2017). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Kommunernas bostadsförsörjning, en handbok: <http://boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>
- Boverket. (den 02 06 2017). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Ägardirektiv, bostadsförmedling och hyresgarantier: <http://boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/kommunernas-verktyg/agardirektiv-bostadsformedling-och-hyresgarantier/>
- Boverket. (den 17 05 2018). *Boverkets webbplats*. Hämtat från Hushållen idag: <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/hushallen-i-dag/>
- Boverket. (den 31 Januari 2019). *Bostadsmarknadsenkäten 2019*. *Bostadsmarknadsenkäten 2019*. Boverket.
- Boverket. (den 06 02 2019). *Kommunernas särskilda boendelösningar*. Hämtat från Kommunernas särskilda boendelösningar: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/olika-grupper/kommunernas-sarskilda-boendelosningar/>
- centralbyrån, S. (2018). *Skilda världar? Det demografiskt delade Sverige*.
- Kronofogden. (den 15 02 2019). *Kronofogdens webbplats*. Hämtat från Avhysningar/vräkning: <https://www.kronofogden.se/statistikavhysning.html>
- Länsstyrelsen i Örebro län. (2019). *Kvinnor och män i Örebro län 2019*. Länsstyrelsen i Örebro län.

- Länsstyrelserna. (2016). *Bostad åt alla*. Länsstyrelserna.
- Länsstyrelserna. (2016). *Bostads sökes Att stödja kommunerna och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden m.m.* Länsstyrelserna.
- Länsstyrelserna. (2017). *På tal om mänskliga rättigheter*. Länsstyrelserna.
- Länsstyrelserna. (2018). *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande*. Länsstyrelsen Skåne.
- Migrationsverket. (den 29 05 2019). *Statistik 2018*. Hämtat från Statistik 2018: <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Oversikter-och-statistik-fran-tidigare-ar/2017.html>
- Regeringen. (den 14 06 2018). *Regeringens webbplats*. Hämtat från Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala\\_sfs-2011-1160](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-20111160-om-regionala_sfs-2011-1160)
- Regeringskansliet. (den 29 05 2018). *Regeringskansliets webbplats*. Hämtat från Mål för boende och byggande: <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/>
- Region Örebro län. (2016). *Planeringsförutsättningar -Bostäder för äldre*. Region Örebro län.
- Region Örebro län. (2018). *Stöd för beräkning av framtida bostadsbehov*. Region Örebro län.
- Riksdagen. (den 14 06 2018). *Riksdagens webbplats*. Hämtat från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar: [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)
- SCB. (den 29 05 2017). <http://www.sverigeisiffror.scb.se/BE0101>. Hämtat från Sveriges befolkning, kommunala jämförelsetal, 31 december 2016.
- SCB. (2018). *Sveriges framtida befolkning 2018-2070*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- SCB. (den 13 06 2018). *Vanligast för barn att bo i småhus*. Hämtat från Vanligast för barn att bo i småhus: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och->



inkomstfördelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende/

SCB. (den 28 02 2019). *Befolkningens utbildning*. Hämtat från Utbildningsnivå efter län och kön 2017: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/utbildning-och-forskning/befolkningens-utbildning/befolkningens-utbildning/>

SCB. (den 25 02 2019). *Hushållens ekonomi allmän statistik*. Hämtat från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/amnesovergripande-statistik/hushallens-ekonomi-allman-statistik/>

SCB. (den 22 02 2019). *Kommunala jämförelsetal*. Hämtat från [www.scb.se](http://www.scb.se)

SCB. (den 29 04 2019). *SCBs webbplats*. Hämtat från Statistikdatabasen Hushållens boende: [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_HE\\_\\_HE0111/?rxid=b40e6959-9e69-41b2-8e16-07cc6a8a18ed](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/?rxid=b40e6959-9e69-41b2-8e16-07cc6a8a18ed)

SCB. (den 21 02 2019). *statistiska centralbyråns webbplats*. Hämtat från Statistikdatabasen: <http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=89bb0f7e-07ae-418b-ac52-89f70424b645>

SCB. (den 21 02 2019). *Statistiska centralbyråns webbplats*. Hämtat från Statistikdatabasen: <http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=89638e48-c26f-44d8-9561-48923318bb94>

studentkårer, S. f. (2018). *SFS Bostadsrapport 2018 – Bostadssituationen för landets studenter*. Sveriges förenade studentkårer.

## Fotografier och figurer/tabeller

Bilder: Länsstyrelsen och Mostphotos

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



Länsstyrelsen  
Örebro län

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