



# Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2021

- Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2021



Länstyrelsen  
Örebro län



## Tillsammans för ett hållbart och levande län

Länsstyrelsen har regeringens uppdrag att främja en hållbar utveckling och göra verklighet av nationella mål utifrån länets förutsättningar. Med bred och djup kunskap arbetar vi nära verksamheter, människor och natur och gör avvägningar mellan olika intressen.

Titel: Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2021 – Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2021

Utgivare: Länsstyrelsen i Örebro län

Författare: Daniel Andersson, Maria Lindström, Länsstyrelsen Örebro län

Kontaktperson: Maria Lindström

Diarienummer: 405-5160-2021

Publikationsnummer: 2021:12

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 2021. 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.



Anna Olofsson Länsråd

---

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

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

## Innehåll

Förord .....	3
Sammanfattning .....	7
Rätten till en lämplig bostad .....	9
Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv .....	10
Läget på bostadsmarknaden i Örebro län .....	12
Balans och obalans på bostadsmarknaden .....	12
Obalans på bostäder i länets kommuner .....	14
Pandemins påverkan på bostadsmarknaden .....	16
Situationen för olika grupper .....	18
Så bor vi i Örebro län .....	20
Bostadsbeståndet .....	20
Så ser hushållen ut .....	27
Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet .....	30
Nybyggnation av bostäder .....	30
Rivning av lägenheter i flerbostadshus .....	38
Förändring av bostäder i allmännyttan .....	39
Förväntad påbörjad nyproduktion av bostäder .....	40
Hinder för ökat byggande .....	43
Befolkning .....	46
Ökande befolkning i länet .....	46
Inflyttningar och utflyttningar .....	48
Ålderssammansättning .....	49
Ökning av äldre i länet .....	50
Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder .....	51
Möjligheter att efterfråga en bostad .....	53
Hushållens ekonomiska förutsättningar .....	53
Utbildningsnivå .....	57
Kommunikationer och pendling .....	58
Kostnad för bostäder .....	59
Bostäder för alla - läget på bostadsmarknaden för olika grupper .....	61
Bostäder för dem som inte blir godkända som hyresgäster på ordinarie bostadsmarknad .....	62

Bostäder för ungdomar och studenter .....	68
Bostäder för nyanlända .....	69
Läget på bostadsmarknaden för äldre .....	73
Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning .....	76
<b>Verktyg för bostadsförsörjning - kommunernas strategiska arbete ..</b>	<b>79</b>
Kommunernas bostadsförsörjning .....	79
Översiktsplanering .....	82
Samverkan mellan olika aktörer .....	83
Allmännyttan och förturssystem .....	83
Kommunala hyresgarantier .....	85
<b>Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?</b> .....	<b>86</b>
Länsstyrelsens roll och arbete.....	86
Regleringsbrevsuppdrag .....	90
<b>Diskussion – Läget på bostadsmarknaden i Örebro län.....</b>	<b>94</b>
Ungdomars inträde på bostadsmarknaden är fortsatt problematisk och pandemin kan försämra deras chanser ytterligare.....	94
Hemlösa.....	95
Nyanlända i länet minskar .....	97
<b>Referenser .....</b>	<b>98</b>
<b>Fotografier och figurer/tabeller .....</b>	<b>100</b>





## Sammanfattning

### Fortsatt underskott på bostäder i länet

En majoritet av länets kommuner bedömer vid årsskiftet 2020–2021 att det råder obalans på bostadsmarknaden i kommunen. Obalansen utgörs främst av ett underskott på bostäder, dvs att behov och efterfrågan är större än utbudet. Kommunernas bedömning skiljer sig åt beroende på om bedömningen görs för bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralort och i kommunens övriga delar. Fem av länets 12 kommuner gör bedömningen om obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder i kommunens samtliga delar. Två kommuner bedömer istället en obalans genom överskott på bostäder i kommunens samtliga delar, dvs att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Ingen kommun bedömer balans i samtliga delar.

När det gäller bedömning av läget i kommunen som helhet svarar åtta kommuner att råder underskott på bostäder. Tre kommuner gör en bedömning om överskott på bostäder och en kommun bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

En obalans på bostadsmarknaden genom brist på bostäder innebär svårigheter för många hushåll att efterfråga en bostad och komma in på bostadsmarknaden. En grupp som flera kommuner bedömer ha en svår situation på bostadsmarknaden är ungdomar (19–25 år). En majoritet av länets kommuner, 7 kommuner, anger ett underskott på bostäder för ungdomar. För gruppen självboscatta nyanlända bedömer sju kommuner att de har balans av bostäder, vilket är fler än tidigare år. Fler kommuner bedömer även balans när det gäller läget för äldre. Nio av länets kommuner bedömer att utbudet av särskilda boende för äldre är i balans, dvs ett tillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet, vid årsskiftet 2020/2021. Detta kan jämföras med två kommuner vid årsskiftet 2019/2020.

### Nyproduktion av bostäder

I Örebro län färdigställdes totalt 1 171 lägenheter i nybyggda hus under 2020 enligt statistik från SCB (inkluderar flerbostadshus och småhus). Antalet färdigställda lägenheter i länet minskade därmed med knappt 100 lägenheter jämfört med året innan. Sett till länets invånarantal färdigställdes 3,8 lägenheter per tusen invånare under 2020. Detta kan jämföras med 4,2 lägenheter per tusen invånare under 2019.

Förutom i Laxå kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2020. Liksom tidigare år dominerar Örebro kommun nyproduktionen i länet, motsvarande 61 procent av antalet nya lägenheter i länet. Förra året utgjorde andelen 82 procent. Sett till nyproduktion per invånarantal i respektive kommun hade Askersunds kommun flest nybyggda lägenheter per invånare med 10 färdigställda lägenheter per tusen invånare.

Nyproduktionen i Askersunds kommun har i jämförelse med tidigare år ökat stort. Kommunens nybyggnation är till antalet den näst största i länet och svarar för 10 procent av länets nyproduktion. Även nyproduktionen i Hallsbergs kommun har ökat, totalt färdigställdes 81 lägenheter motsvarande 7 procent av länets nyproduktion.

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2020 uppfördes i flerbostadshus, motsvarande 71 procent av den totala nyproduktionen. Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i sex av länets kommuner vilket är fler än året innan då endast tre kommuner hade nyproduktion i flerbostadshus. I kategorin flerbostadshus ingår även specialbostäder vilka utgjorde 225 lägenheter av nyproduktionen.

Under år 2020 utgjorde hyresrätter 64 procent av antalet färdigställda lägenheter medan bostadsrätter utgjorde 18 procent av nyproduktionen i länet. Detta kan jämföras med nyproduktionen under år 2019 då hyresrätter och bostadsrätter utgjorde vardera 42 procent av antalet färdigställda lägenheter i länet. Hyresrätter färdigställdes i 8 av länets kommuner, medan bostadsrätter färdigställdes i fyra kommuner. Äganderätter utgjorde 18 procent av antalet färdigställda lägenheter under 2020, förra året var siffran 16 procent.

Utöver nybyggnation av flerbostadshus gav ombyggnationer i flerbostadshus år 2020 ett tillskott på 68 nya lägenheter i länet.

### Hinder för bostadsbyggande

De hinder flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande är i likhet med föregående år höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån/hårda lånevillkor. Brist på detaljplan på attraktiv mark samt svag andrahandsmarknad för bostäder uppges även som hinder.



## Rätten till en lämplig bostad

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

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

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

## Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv

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

### Agenda 2030

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



## Vad betyder rätten till en lämplig bostad?

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

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

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

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

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

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

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

## Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

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

### Balans och obalans på bostadsmarknaden

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

#### Begreppen balans och obalans

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

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

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

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

(Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

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. Tillgång till bostäder och hur bostadsbeståndet ser ut i förhållande till efterfrågan och behov styr hur väl bostadsmarknaden fungerar. För att hushållens olika behov och efterfrågan ska tillgodoses är det viktigt att det finns en blandning av olika typer av bostäder. Även om det finns god tillgång på antalet bostäder är det inte säkert att utbudet är rätt för att tillgodose och matcha de behov och efterfrågan som ställs av kommunens invånare, vilket påverkar balansen på bostadsmarknaden. Exempelvis kan det finnas skillnader mellan utbud, behov och efterfrågan när det gäller upplåtelseform eller lägenheter av viss storlek. I en kommun som i huvudsak har småhus kan den som efterfrågar en hyresrätt få svårigheter. Andra faktorer som inverkar på efterfrågan är pris och kostnader, ett attraktivt läge, tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, skola och service etc.

Bostäder med sjönära läge brukar nämnas som attraktivt med hög efterfrågan i flera kommuner.

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

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

### Nationell bedömning om läget på bostadsmarknaden

Bedömning av läget i kommunen som helhet i Sveriges kommuner (288 av 290 kommuner har besvarat enkäten):

- 207 kommuner anger underskott på bostäder. Det är 5 kommuner färre jämfört med ett år och 33 kommuner färre jämfört med två år.
- 59 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en minskning med 7 kommuner sedan förra året.
- 17 kommuner bedömer överskott av bostäder, vilket är 9 kommun fler än förra året. Samtliga kommuner som bedömer överskott ingår i gruppen övriga kommuner med mindre än 25 000 invånare.

Källa: (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)



## Obalans på bostäder i länets kommuner

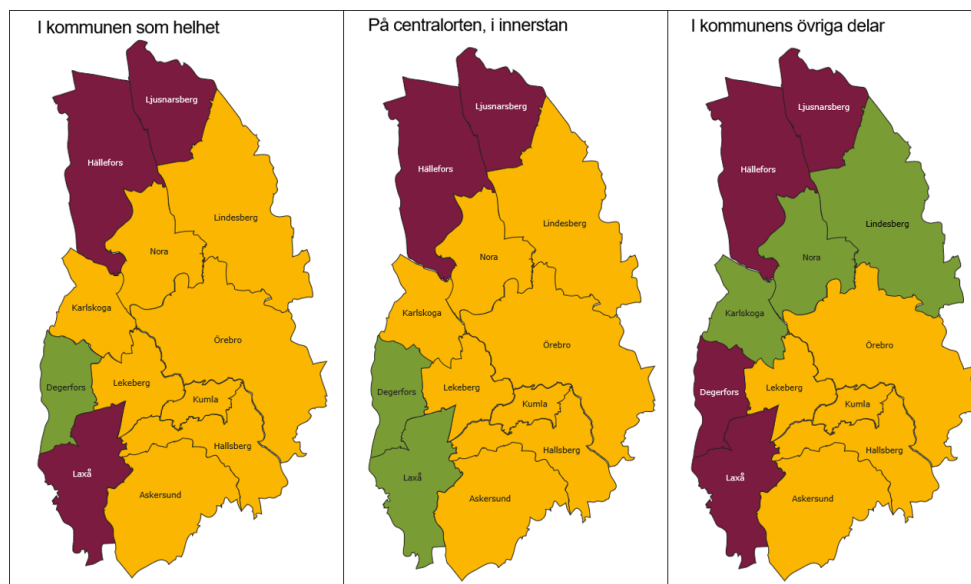
En majoritet av länets kommuner bedömer vid årsskiftet 2020–2021 att det råder obalans på bostadsmarknaden i kommunen. Kommunernas bedömning skiljer sig åt beroende på om bedömningen görs för bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralort och i kommunens övriga delar. Fem av länets 12 kommuner gör bedömningen om obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder i kommunens samtliga delar. Två kommuner, Hällefors och Ljusnarsberg, bedömer obalans genom överskott på bostäder i kommunens samtliga delar.

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

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

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

Figur 1: Bedömning om läget på bostadsmarknaden 31 januari år 2021 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)



Tabell 1: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, år 2014–2020 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten januari 2015–2021)

Kommun	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Askersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hällefors	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Karlskoga	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Laxå	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Överskott
Lekeberg	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Lindesberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Ljusnarsberg	Överskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Örebro	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

Som beskrivs ovan gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden utifrån begreppen balans eller obalans. Vad som är balans och obalans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar, bilden av läget är därför en utmaning att fånga. Ett underskott på bostäder i kommunen innebär ofta inte en generell obalans som drabbar alla hushåll lika hårt. Brister i utbudet drabbar vissa hushåll mer, främst de med svag ekonomi och de med få köpoäng som medför en oförmåga att efterfråga hela det utbud som finns. Trots nyproduktion och ett bostadsbestånd som volymmässigt kan täcka befolkningen så finns brist på bostäder med rimlig hyra och kostnader. Ett underskott på bostäder kan även handla om brist utifrån attraktivitet som inte matchar hushållens önskemål. Bostadsmarknaden skiljer sig ofta åt mellan olika delar och områden inom samma kommun, exempelvis finns en större efterfrågan i vissa delar av kommunen/centralt belägna områden med närhet till service och kommunikationer. Länets kommuner nämner även stor efterfråga på sjönära bostäder. Ett underskott kan även gälla brist på hustyper så som marklägenheter och radhusboende eller särskilda boendeformer för exempelvis äldre. Flera av länets kommuner uppmärksammar ett behov av och högt tryck på småhus och villatomter. Även de kommuner som bedömer överskott på bostäder ser brist på vissa typer av bostäder så som större hyreslägenheter och att det finns större efterfrågan på centralt belägna bostäder och bostäder nära sjö. Något som uppmärksammats i dialog med bland annat kommuner som bedömer överskott av bostäder är förekomsten av s.k. social dumping av nyanlända och andra socialt utsatta grupper där kommuner upplever att socialt utsatta grupper ”slussas runt” mellan olika boenden, med varierande standard och med korta kontrakt, vilket kan leda till en socialt osäker och ohållbar boende- och livssituation.

## Pandemins påverkan på bostadsmarknaden

En ny fråga i årets bostadsmarknadsenkät är om kommunens bostadsmarknad har påverkats av coronapandemin. De fyra kommunerna Karlskoga, Kumla, Lindesberg och Örebro kommun svarar att de bedömer påverkan. Två kommuner Lindesberg och Örebro ser en ökning av bostadspriser. Kumla och Örebro kommun anger att behovet av ekonomiskt bistånd för ökande boendekostnader har ökat. Örebro kommun anger även att hemlösheten har ökat. En spaning är där ÖBO uppmärksammat att fler övernattar i trapphus, förråd och garage vilket är ett tydligt tecken på ökad hemlöshet.

Karlskoga kommenterar att påverkan är mycket begränsad. Enligt kommunen anger Allmännyttan att visning av lägenheter tar längre tid när bara två åt gången får titta jämfört med 10 tidigare, det går trögare. Karlskoga kommenterar även att hemlösheten sannolikt inte ökat men eftersom man troligen är mindre benägen att bo hemma hos kompisar, etc så har trycket ökat på exempelvis RIA. Bostadsmarknaden i övrigt tycks vara opåverkad.

I dialog med länets kommuner har också frågan om pandemins påverkan på bostadsmarknaden tagits upp och tendenser och effekter diskuterats. Det är dock inte entydigt hur förändringar på bostadsmarknaden kan kopplas till coronapandemin, eller om det enbart skulle vara effekter av pandemin. Det kan också vara för tidigt att dra några säkra slutsatser av hur pandemin kan ha påverkat bostadsmarknaden. Något som uppmärksammats i flera av länets kommuner är ett ökande antal bygglov. I Sydnärkes Byggförvaltning, som är gemensam förvaltning för Askersund, Laxå och Lekeberg kommun med ansvar för plan- och byggrelaterade ärenden, ökade antalet bygglov med knappt 80 procent och antalet bygganmälningar med ca 180 procent under 2020. Nivåer är desamma de första månaderna 2021. Bedömningen från förvaltningen är att något hänt med bostadsmarknaden och nivå kommer vara högre än 2019, åtminstone de kommande fem åren. Ett skäl till bedömningen är regionens TobinsQ-studie som visar att det skett förändringar i Askersund och Lekeberg, men även i Laxå. Den förändrade bostadsmarknaden innebär framför allt efterfrågan på beståndet ökar, men också ett ökat intresse för nybyggande av såväl småhus som flerbostadshus. Den ökade efterfrågan på beståndet innebär i sin tur att problemen med äldre/omoderna planer väcks till liv. Förvaltningen får exempelvis in många förfrågningar om byggande som inte är planenliga. Förutom ett högt tryck på att ta fram planer för nybebyggelse finns även ett stort tryck på att ändra på befintliga planer för att möjliggöra dagens önskemål. Det har blivit ekonomiskt intressant att ändra planer så att det går att köpa till parkmark för att möjliggöra exempelvis utbyggnader. Kommunerna ser även nyttan av att ändra planerna, exempelvis prickmarken, så att planen stämmer bättre överens med fastighetsägarnas önskemål. Detta bedöms dock inte enbart vara en coroneffekt. I Sydnärke syns även på sistone en tydlig ökning av permanentningen av fritidshus på en nivå som rimligen påverkar både bostadsmarknad samt offentlig och privat service.

Även Samhällsbyggnad Bergslagen, som är gemensam för kommunerna Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora, har sett en ökning av bygglovsärenden mellan 2019 och 2020. Hittills i år finns ytterligare ökning med över 30 procent jämfört med motsvarande period förra året. Samhällsbyggnad Bergslagen upplever också ett mycket högre tryck på mailfrågor och telefontider. Detta kan ha att göra med att fler jobbar hemifrån, fler planerar semestern hemma i år och vill då ta tag i den där tillbyggnaden eller komplementbyggnaden. Det är dock svårt att säkerställa sambandet. Samhällsbyggnad Bergslagen har även högt tryck på planer och flera områden som är i behov av omvandling då bestämmelserna i planen inte överensstämmer med det som man idag vill nyttja befintliga lokaler till. Ett exempel är ett stort antal frågor kring etablering av padel, både i befintliga lokaler och bygga nytt. Det finns även stor efterfrågan på småhustomter nära centralort i framförallt Lindesberg och Nora. Frågan kring planberedskap är även högaktuell i alla fyra kommuner, liksom ett ökat intresse och behov av strategisk planering.

## Situationen för olika grupper

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

Sju av länets kommuner bedömer obalans på bostadsmarknaden genom underskott på bostäder för ungdomar (19–25 år). Ljusnarsbergs kommun anger en obalans genom överskott på bostäder för ungdomar. Fyra kommuner bedömer balans på bostadsmarknaden för ungdomar.

När det gäller läget för nyanlända skiljer frågorna mellan anvisade och självbosatta nyanlända. Åtta kommuner har under 2020 haft anvisning, av dessa bedömer fem kommuner att de har balans medan tre ser ett underskott av bostäder. Situationen på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända bedöms av majoriteten, sju kommuner, vara i balans. En kommun bedömer överskott på bostäder för självbosatta nyanlända i kommunen.

Bedömning om utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende bedöms av sju kommuner vara i balans. Fem kommuner gör en bedömning om underskott på bostäder.

När det gäller läget för äldre bedömer nio kommuner underskott av särskilda boendeformer för äldre medan resterande tre ser ett underskott. Detta är en förändring sedan förra året då sju kommuner gjorde en bedömning om underskott på bostäder.



Tabell 2: Bostadsmarknadsläget för olika grupper januari år 2021 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

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

## 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 innebär olika förutsättningar för kommunernas bostadsförsörjning och påverkar hur väl bostadsmarknaden fungerar. 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 2020 totalt 152 845 lägenheter<sup>3</sup>. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 912 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan. Antalet lägenheter ökade med 838 i flerbostadshus, 573 i småhus samt minskat med 368 lägenheter i specialbostäder och 131 lägenheter i övriga hus.<sup>4</sup>

Flest lägenheter finns i Örebro kommun med totalt 77 750 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet i länet. Karlskoga kommun med 15 840 lägenheter, motsvarande 10 procent av länets totala antal, kommer därefter. Minst antal lägenheter, 2 788 stycken motsvarande 2 procent av länets bestånd, finns i Ljusnarsbergs kommun.

---

<sup>3</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, 2021)

<sup>4</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, 2021)

Tabell 3: Antal och andel av länets lägenheter för respektive kommun 2020-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Kommun	Antal lägenheter	Andel lägenheter
Askersund	6 047	4 %
Degerfors	5 034	3 %
Hallsberg	7 578	5 %
Hällefors	3 883	3 %
Karlskoga	15 840	10 %
Kumla	9 842	6 %
Laxå	3 095	2 %
Lekeberg	3 691	2 %
Lindesberg	12 018	8 %
Ljusnarsberg	2 788	2 %
Nora	5 279	4 %
Örebro	77 750	51 %
<b>Totalt i länet</b>	<b>152 845</b>	<b>100 %</b>

## 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.

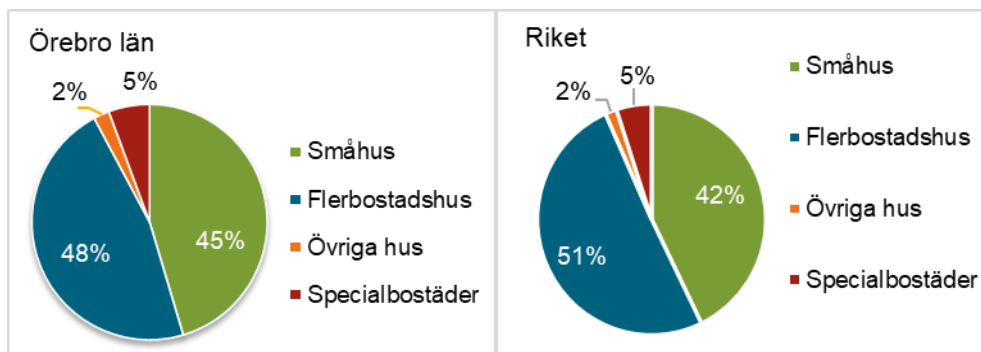
(SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

## Flest bostäder i flerbostadshus

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet. Totalt finns 72 933 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 48 procent av länets bostäder. Antalet småhus är något lägre, 68 319 lägenheter, vilket motsvarar 45 procent av länets lägenheter. Länets bostadsutbud utgörs även av 8 497 specialbostäder (5 procent) och 3 096 övriga hus (2 procent).

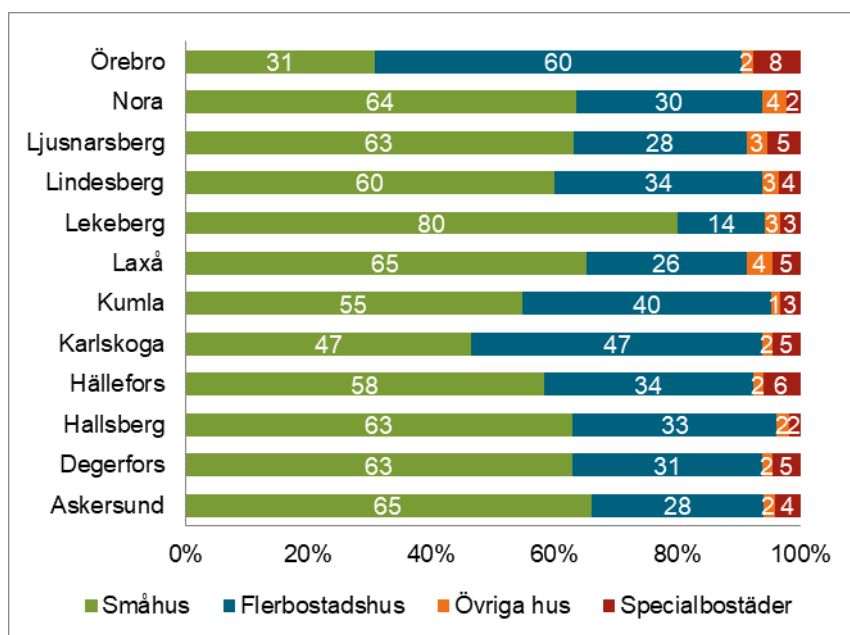
Jämfört med riket har länet en något större andel småhus och något mindre andel flerbostadshus.

Figur 2: Andel lägenheter efter hustyp, länet respektive riket 2020-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



Det finns skillnader mellan länets kommuner när det gäller fördelning av hustyper. Trots att flerbostadshus är den vanligaste hustypen totalt i länet så består bostadsbeståndet i 10 kommuner övervägande av lägenheter i småhus. I Lekeberg utgörs bostadsbeståndet av 80 procent småhus. I Karlskoga kommun är fördelningen av småhus och flerbostadshus samma och utgör 47 procent vardera av bostadsbeståndet. Endast Örebro kommun, har ett bostadsutbud som övervägande består av lägenheter i flerbostadshus. I kommunen utgör flerbostadshus 60 procent av kommunens totala bostadsbestånd. Det stora antalet lägenheter i flerbostadshus i Örebro kommun bidrar till att länet totalt sett har en något högre andel lägenheter i flerbostadshus än småhus. I Örebro kommun finns totalt 46 640 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 64 procent av länets totala flerbostadshusbestånd.

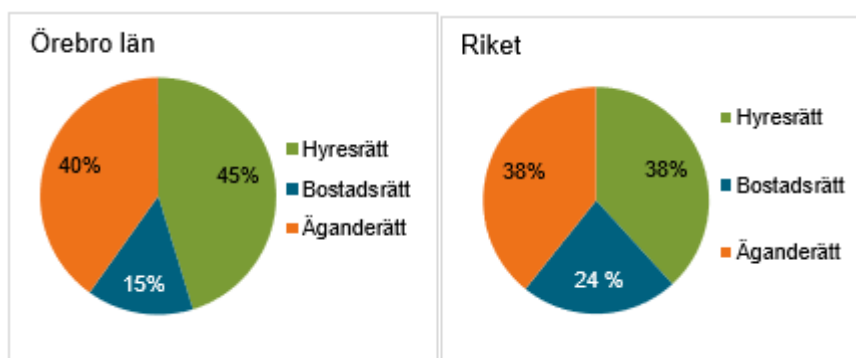
Figur 3: Fördelning mellan hustyper i länets kommuner 2020-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



### Hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör 45 procent (68 813 lägenheter) av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 40 procent (61 157 lägenheter) och bostadsrätter 15 procent (22 827 lägenheter). Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

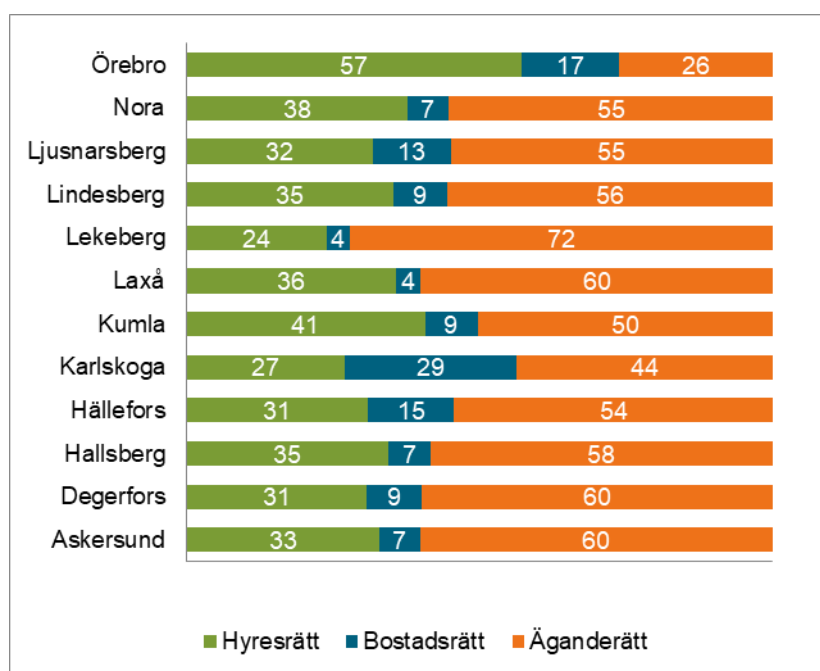
Figur 4: Andel lägenheter efter upplåtelseform, länet respektive riket 2020-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)





I likhet med fördelning av hustyper i länets kommuner finns även skillnader när det gäller fördelningen av upplåtelseform bland kommunerna. Trots att hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet så är det enbart Örebro kommun som har ett bostadsutbud som övervägande består av hyresrätter, i övriga 11 kommuner domineras bostadsutbudet av äganderätter. Störst andel äganderätter finns i Lekebergs kommun där 72 procent av beståndet består av äganderätter. Örebro kommuns andel av länets totala antal hyresrätter (totalt 68 813 hyresrätter) är 68 procent. I Örebro kommun finns 46 640 hyresrätter vilket motsvarar 57 procent av kommunens lägenhetsbestånd. Karlskoga kommun har högst andel bostadsrätter sett till det egna beståndet, 29 procent av beståndet utgörs av bostadsrätter i kommunen.

Figur 5: Fördelning mellan upplåtelseform i länets kommuner 2020-12-31 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



I länets flerbostadshus utgör hyresrätter 75 procent av beståndet, medan 25 procent utgörs av bostadsrätter. Länet har i nationell jämförelse en högre andel hyresrätter i flerbostadshus. Nationellt utgör hyresrätter 58 procent av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus medan 42 procent utgörs av bostadsrätter. Av landets 290 kommuner dominerar hyresrätten i 258 och endast 32 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter. I länets flerbostadshus dominerar hyresrätt som upplåtelseform i 11 av länets 12 kommuner. I Örebro kommuns flerbostadshus utgör hyresrätter 77 procent av beståndet medan bostadsrätter motsvarar 23 procent. I jämförelse med landets tio befolkningsrikaste kommuner ligger Örebro kommuns andel hyresrätter i topp, i Norrköpings kommun som har andra plats, är andelen hyresrätter 69 procent medan

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

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

### Ägarkategorier

Av länets totala bostadsbestånd (innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder) ägs 44 procent av fysiska personer. Näst störst ägarkategori är allmännyttiga bostadsföretag<sup>5</sup> som äger 23 procent av länets bostäder följt av Svenska Aktiebolag<sup>6</sup> som äger 16 procent och bostadsrättsföreningar som innehar 15 procent av beståndet. Övriga ägarkategorier är stat, kommun, landsting och kooperativa hyresgästföreningar samt övriga ägare.

Av länets flerbostadshus ägs 40 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. Näst största ägare är bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag som respektive äger 25 procent av lägenheterna. Fysiska personer står som ägare för 8 procent av beståndet i flerbostadshus. Jämfört med riket är detta en stor skillnad då 42 procent av lägenheterna i flerbostadshus i riket ägs av bostadsrättsföreningar medan allmännyttiga bostadsföretag innehar 27 procent av flerbostadshusbeståndet, följt av svenska aktiebolag som äger 22 procent.

Skillnader mellan länets kommuner kan noteras när det gäller ägarkategori av beståndet i flerbostadshus. I åtta av länets kommuner utgör allmännyttiga bostadsföretag störst ägare av lägenheter i flerbostadshus. I Laxå kommun innehar allmännyttan 65 procent av beståndet och i Lekeberg 61 procent av beståndet. Bostadsrättsföreningar är störst ägare av flerbostadsbeståndet i en kommun, Karlskoga kommun där 57 procent av lägenheterna ägs av bostadsrättsföreningar. I Ljusnarsberg ägs 32 procent av lägenheterna vardera av bostadsrättsföreningar och Svenska Aktiebolag. I Nora och Lindesbergs kommuner är den största ägaren Svenska Aktiebolag med 44 procent respektive 45 procent av beståndet i flerbostadshus.

---

<sup>5</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, 2021)

<sup>6</sup> Svenska Aktiebolag är exklusive allmännyttiga bostadsföretag som drivs som aktiebolag. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

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

### **Bostadsbeståndet i allmännyttiga bostadsföretag**

Enligt SCB:s statistik fanns det totalt 34 382 lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag vid årsskiftet 2020/2021 i Örebro län vilket motsvarar 23 procent av länets bostäder. Merparten av allmännyttans lägenheter finns i flerbostadshus motsvarande 85 procent. Av det totala beståndet lägenheter i flerbostadshus (totalt finns 72 933 lägenheter i flerbostadshus) ägs 40 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. 9 procent av lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag utgörs av specialbostäder.

Med antagande om att allmännyttan upplåter samtliga 34 382 lägenheter som hyresrätt uppgår allmännyttans andel av länets totala antal hyresrätter (68 813 lägenheter) till 50 procent.

I Örebro kommun finns flest antal lägenheter som ägs av allmännyttigt bostadsföretag, totalt 22 329 lägenheter vilket motsvarar 65 procent av allmännyttan i länet. Sett till Örebro kommuns totala bostadsbestånd äger allmännyttiga bostadsföretag 29 procent av lägenheterna i beståndet. Av kommunens bestånd i flerbostadshus äger allmännyttan 42 procent.

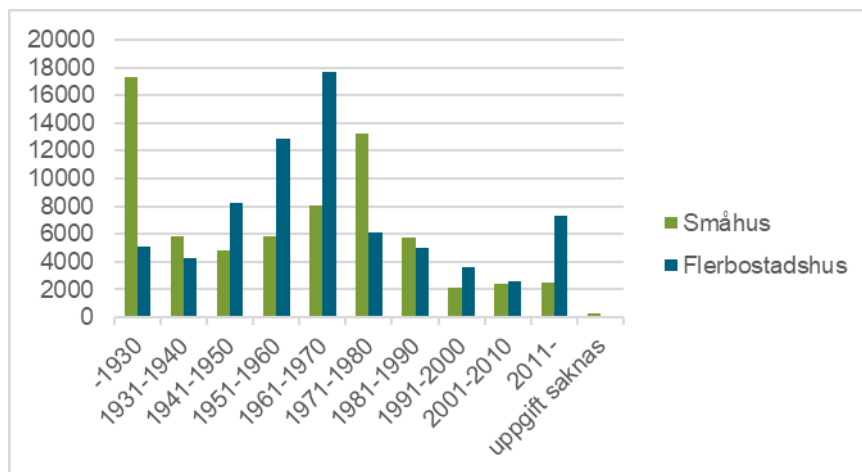
Allmännyttiga lägenheter har enligt SCB:s statistik för bostadsbeståndet minskat med 283 lägenheter jämfört med året innan, till totalt 34 382 lägenheter vid årsskiftet i Örebro län (innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder). Sedan år 2014 har antalet lägenheter i allmännyttan minskat med 1150 lägenheter. Bostadsbestånd i allmännyttiga bostadsföretag ökade under 2020 i 8 av länets kommuner och minskade i en kommun jämfört med året innan. I tre kommun var antalet lägenheter hos allmännyttiga bostadsföretag oförändrat. Flest bostäder i allmännyttan, 179 lägenheter, tillkom i Hallsbergs kommun medan beståndet minskade med 562 lägenheter i Örebro kommun.

### **Bostädernas ålder och storlek**

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

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

Figur 6: Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod Örebro län, 31 december 2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



I flerbostadshus är den vanligaste lägenhetstypen 2 rum och kök, motsvarande 39 procent av beståndet följt av 3 rum och kök vilken motsvarar 30 procent av beståndet. Större lägenheter står för en mindre andel av beståndet, 5 rum och kök motsvarar 1,7 procent medan 6 eller flera rum och kök motsvarar 0,3 procent. 1 rum och kök utgör 11,6 procent.

## Så ser hushållen ut

Utveckling av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta är faktorer som påverkar behov och efterfrågan av bostäder. Ett hushåll består av de personer som är folkbokförda på samma lägenhet.<sup>7</sup> Om hushållen består av barnfamiljer, av yngre eller äldre personer påverkar såväl hur många som vilken typ av bostäder som kommer att efterfrågas.

I Örebro län fanns den 31 december 2020 totalt 145 700 hushåll enligt SCB:s statistik (gäller samtliga boendeformer). Flest antal hushåll finns i Örebro kommun med 74 375 hushåll, minst är antalet i Ljusnarsbergs kommun med 2 496 hushåll. Totalt sett ökade antalet hushåll i länet med 1321 hushåll under 2020. En ökning av antal hushåll skedde i nio av länets kommuner. Störst ökning skedde i Örebro kommun med 781 hushåll. I Hällefors kommun minskade antalet hushåll med 28 under år 2020.

I samtliga kommuner, förutom Örebro kommun, bor störst andel av hushållen i småhus i form av äganderätt. Störst andel hushåll som bor i småhus med

<sup>7</sup> I hushållstabellerna saknas ett mindre antal hushåll. Knappt 20 000 personer har inte någon koppling till ett hushåll och finns därför inte med i hushållstabellerna. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

äganderätt finns i Lekeberg motsvarande 72 procent. I Örebro kommun bor istället en majoritet av hushållen, motsvarande 45 procent, i flerfamiljshus med hyresrätt medan 27 procent av hushållen bor i äganderätt i småhus. I kommunernas flerbostadshus bor en majoritet av hushållen i hyresrätt förutom i Karlskoga kommun där bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen motsvarande 26 procent av hushållen.

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

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 och Hällefors har de minsta hushållen med 1,9 personer per hushåll. Olikheter mellan kommunerna kan bland annat förklaras av hur bostadsbeståndet ser ut, bostädernas storlek och antal invånare. Störst hushåll i ägda småhus har Örebro kommun med 2,8 personer samt Kumla kommun med 2,7 personer. De genomsnittligt minsta hushållen i ägda småhus finns i Hällefors och Ljusnarsbergs kommuner med 2,1 personer. I flerbostadshus med hyresrätt finns störst genomsnittligt hushåll med 1,9 personer i fyra av länets kommuner (Örebro, Karlskoga, Hällefors och Hallsberg). Medan minst hushåll i flerbostadshus med hyresrätter finns i Lekebergs och Askersunds kommuner med 1,6 personer per hushåll. I genomsnitt utgörs hushåll i flerbostadshus med bostadsrätt av färre personer.

## Bostadsarea

Sett till bostadsarea bor flest av länets hushåll i en lägenhet mellan 51–80 kvadratmeter (kvm), motsvarande 34 procent. 23 procent av hushållen bor på en yta mellan 81–110 kvm medan 15 procent på ytan 111–140 kvm. 10 procent av hushållen har en bostadsyta på mindre än 50 kvm.

Den genomsnittliga bostadsytan per person i länet var 44 kvm den 31 december 2020 (samtliga hushållstyper och boendeformer). I riket var den genomsnittliga bostadsarean 42 kvm per person. Bostadsarean per person varierar mellan länets kommuner. I Örebro kommun var den genomsnittliga bostadsytan lägst i länet med 41 kvm per person medan Ljusnarsbergs kommun har den största bostadsytan med 52 kvm per person. En del av förklaringen till skillnaderna mellan kommunerna är olikheter i bostadsbeståndet. Genomsnittlig bostadsytan per person i länet är störst för boende i småhus med äganderätt där

genomsnittlig bostadsyta är 48 kvm per person. Utrymmet per person i flerbostadshus är mindre i hyresrätt än bostadsrätt, 36 kvm respektive 44 kvm per person.

Allra minst utrymme har de som bor i specialbostad i länet, så som bostäder för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper, där den genomsnittliga bostadsarean är 32 kvm per person.

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

## Förändringar i bostadsbeståndet - nybyggnation i länet

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret.<sup>8</sup> I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 912 lägenheter under 2020 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB. Detta kan jämföras med en ökning av 829 lägenheter under 2019 och av 2 500 lägenheter under 2018.

Antalet lägenheter i länet ökade med 838 i flerbostadshus, 573 i småhus, 137 i specialbostäder medan lägenheter i specialbostäder och övriga hus minskade med 368 respektive 131. Totalt tillkom 74 hyresrätter, 413 bostadsrätter samt 418 äganderätter.

Bostadsbeståndet ökade i alla länets kommuner enligt SCB:s statistik. I Örebro kommun ökade utbudet av bostäder med 238 lägenheter vilket motsvarar 26 procent av länets totala ökning.

### Nybyggnation av bostäder

I Örebro län färdigställdes totalt 1 171 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus samt småhus) under 2020 enligt statistik från SCB.<sup>9</sup> Antalet färdigställda lägenheter i länet minskade därmed med knappt 100 lägenheter jämfört med året innan, då totalt 1 269 lägenheter färdigställdes.

Sett till länets invånarantal färdigställdes 3,8 lägenheter per tusen invånare under 2020. Detta kan jämföras med 4,2 lägenheter per tusen invånare under 2019. Motsvarande siffra för hela riket är 4,9 nybyggda lägenheter per tusen invånare. Flest nybyggda lägenheter per invånare fanns under år 2020 i Uppsala län där 8,6 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. I Västernorrlands län färdigställdes 0,9 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet.

---

<sup>8</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, 2021)

<sup>9</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, 2021)

Förutom i Laxå kommun färdigställdes lägenheter i samtliga av länets kommuner under år 2020. Det är dock stora skillnader i länet i antal nya lägenheter. Liksom tidigare år är det Örebro kommun som står för den största nyproduktionen i länet. I kommunen färdigställdes totalt 715 lägenheter vilket motsvarar 61 procent av antalet nya lägenheter i länet. Jämfört med tidigare år har dock kommunens andel av nyproduktionen minskat, under 2019 utgjorde nyproduktionen 82 procent av antalet nya lägenheter i länet. Nyproduktionen i Askersunds kommun har ökat stort jämfört med tidigare år, från 19 färdigställda lägenheter år 2019 till 115 lägenheter år 2020. Kommunens nybyggnation är till antalet den näst största i länet och svarar för 10 procent av länets nyproduktion. Även nyproduktionen i Hallsbergs kommun har ökat, totalt färdigställdes 81 lägenheter motsvarande 7 procent av länets nyproduktion.

Sett till nyproduktion per invånarantal i respektive kommun så hade Askersunds kommun flest nybyggda lägenheter per invånare med 10,0 färdigställda lägenheter per tusen invånare. Därefter kommer Hallsbergs kommun med 5,1 lägenheter per tusen invånare följt av Örebro kommun med 4,6 lägenheter per tusen invånare.

Åtta av länets kommuner färdigställde fler lägenheter genom nybyggnad under 2020 än under året innan. Förra året var det enbart två kommuner som hade en ökad nyproduktion. I fyra kommuner minskade antalet färdigställda lägenheter. Störst skillnad i antal lägenheter jämfört med 2019 finns i Örebro kommun där antalet sjönk med 330 lägenheter.



Tabell 3: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2015–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Kommun	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Askersund	14	6	2	20	19	115
Degerfors	1	3	3	10	8	4
Hallsberg	51	36	9	25	10	81
Hällefors	1	8	1	2	0	1
Karlskoga	2	34	26	79	17	56
Kumla	89	109	150	45	50	79
Laxå	2	0	0	0	6	0
Lekeberg	28	35	93	88	75	37
Lindesberg	5	93	11	97	32	56
Ljusnarsberg	1	1	1	0	0	1
Nora	7	61	30	22	7	26
Örebro	851	2 106	2 042	1 763	1 045	715
<b>Örebro län</b>	<b>1 052</b>	<b>2 492</b>	<b>2 368</b>	<b>2 151</b>	<b>1 269</b>	<b>1 171</b>

## Nyproduktion och hustyp

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2020 uppfördes i flerbostadshus, totalt 832 lägenheter vilket motsvarar 71 procent av den totala nyproduktionen<sup>10</sup>. I kategorin flerbostadshus ingår även specialbostäder vilka utgjorde 225 lägenheter av nyproduktionen. Jämfört med år 2019 minskade antalet flerbostadshus något, år 2019 färdigställdes totalt 890 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarade 70 procent av nyproduktionen.

Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i sex av länets kommuner vilket är fler året innan då endast tre kommuner hade nyproduktion i flerbostadshus. Störst antal lägenheter färdigställdes i Örebro kommun med totalt 580 stycken vilket motsvarar 70 procent av antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus. I Askersunds kommun färdigställdes 98 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 12 procent av länets nyproduktion.

I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök, motsvarande 35 procent av nyproduktionen, följt av 3 rum och kök, motsvarande 27 procent, samt 1 rum och kök motsvarande

<sup>10</sup> I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

21 procent. Detta kan jämföras med året innan då 2 rum och kök utgjorde 43 procent följt av 3 rum och kök motsvarande 21 procent och 1 rum och kök motsvarande 13 procent.

Under år 2020 färdigställdes totalt 339 lägenheter i småhus<sup>11</sup>, motsvarande 29 procent av nyproduktionen. Lägenheter i småhus färdigställdes i elva av länets kommuner. En majoritet av nyproduktionen i småhus skedde i Örebro kommun, 135 småhus motsvarande 40 procent. I Kumla kommun färdigställdes 41 småhus under 2020, motsvarande 12 procent av länets nyproduktion av småhus.

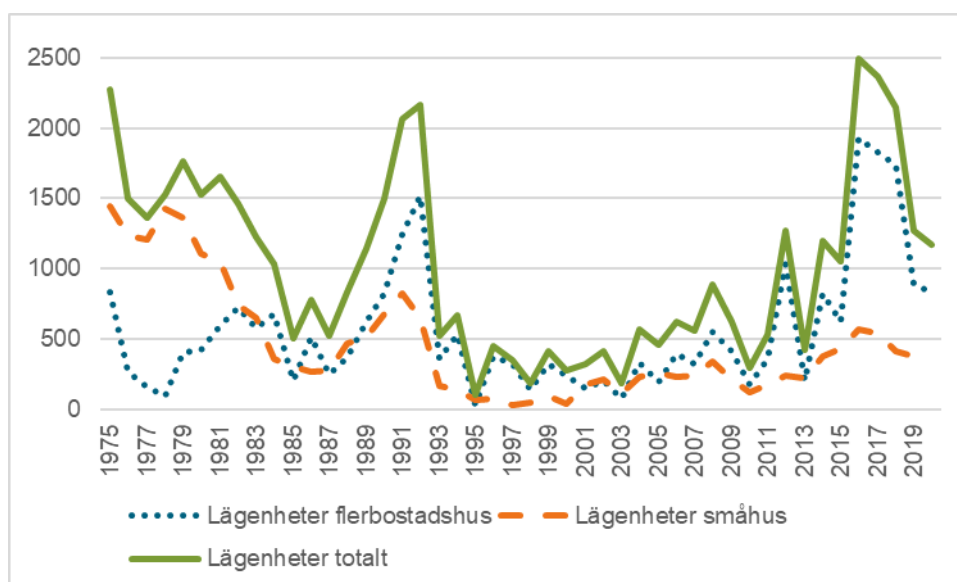
---

<sup>11</sup> Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus)

Tabell 4: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2015–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Kommun	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Askersund	0/14	0/6	0/2	0/20	0/19	98/17
Degerfors	0/1	0/3	0/3	0/10	0/8	0/4
Hallsberg	48/3	24/12	0/9	0/25	0/10	54/27
Hällefors	0/1	6/2	0/1	0/2	0/0	0/1
Karlskoga	0/2	11/23	16/10	64/15	0/17	32/24
Kumla	48/41	67/42	60/90	0/45	14/36	38/41
Laxå	0/2	0/0	0/0	0/0	0/6	0/0
Lekeberg	0/28	0/35	48/45	0/88	0/75	0/37
Lindesberg	0/5	85/8	0/11	92/5	12/20	30/26
Ljusnarsberg	0/1	0/1	0/1	0/0	0/0	0/1
Nora	6/1	53/8	22/8	19/3	0/7	0/26
Örebro	520/331	1679/427	1681/361	1 565/198	864/181	580/135
<b>Örebro län</b>	<b>622/430</b>	<b>1925/567</b>	<b>1827/541</b>	<b>1 740/411</b>	<b>890/379</b>	<b>832/339</b>

Figur 7: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och år i Örebro län, år 1975–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



## Nyproduktion och upplåtelseform

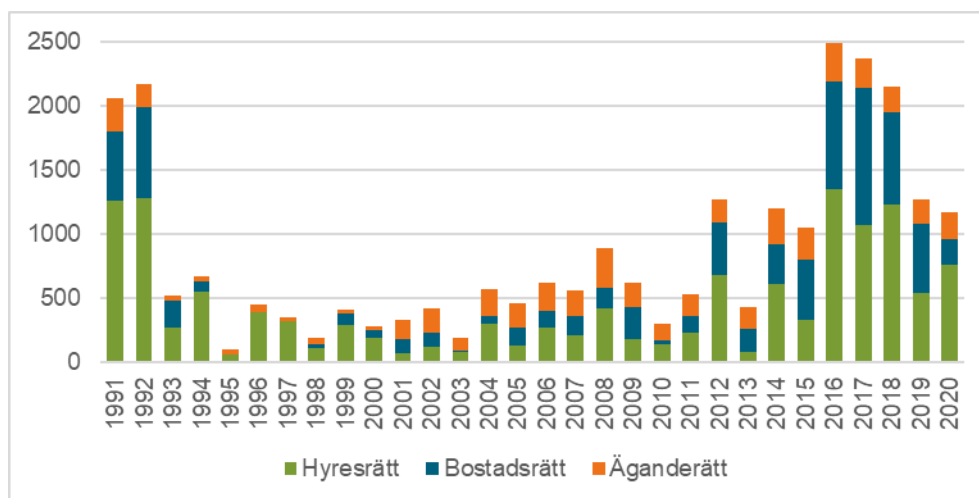
Under år 2020 färdigställdes totalt 754 hyresrättslägenheter, 207 bostadsrättslägenheter och 210 äganderättslägenheter i länet. Jämfört med nyproduktionen 2019 ökade antalet nyproducerade hyresrätter medan en minskning skedde i antal bostadsrätter. Nyproducerade äganderätter låg på ungefär samma nivå som året innan.

Äganderätter färdigställdes i elva av länets kommuner. I Degerfors, Hällefors och Ljusnarsberg färdigställdes enbart äganderätter under 2020. Hyresrätter färdigställdes i 8 av länets kommuner, medan bostadsrätter färdigställdes i fyra kommuner Karlskoga, Kumla, Lekeberg och Örebro kommun.

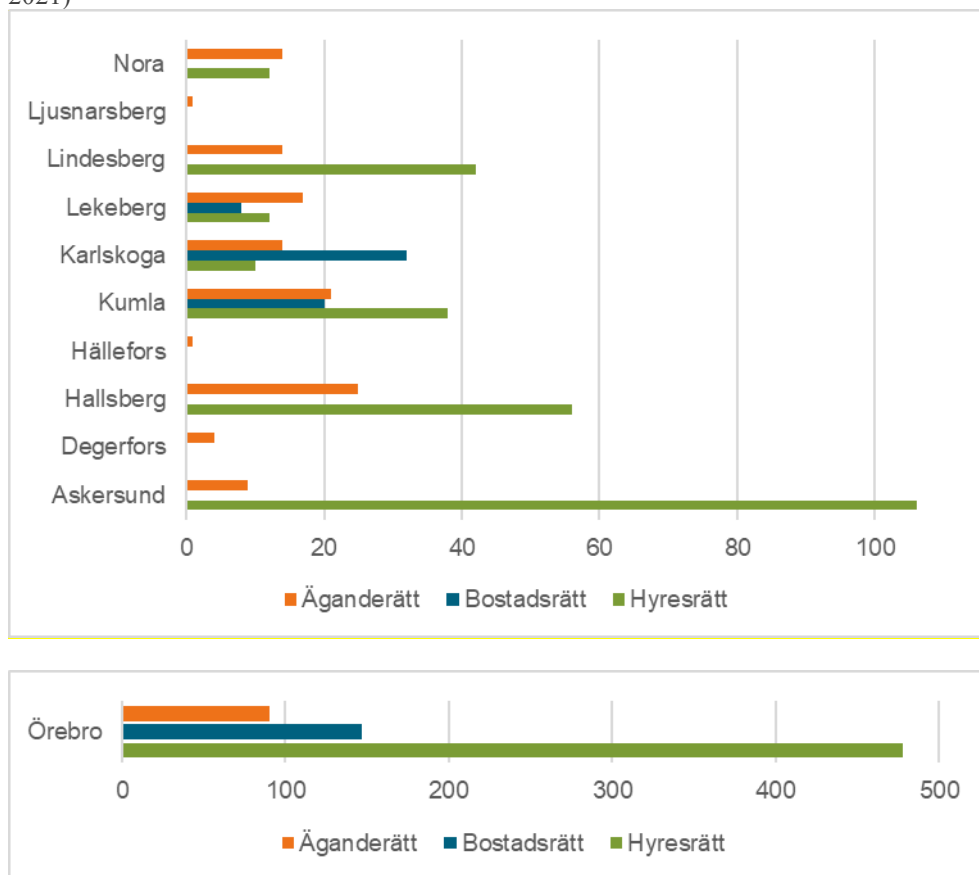
Vilken upplåtelseform som dominerat nyproduktionen har varierat de senaste åren. Under 2020 utgjorde hyresrätter 64 procent av färdigställda lägenheter i länet. Jämfört med tidigare år är detta en större andel. Under 2019 utgjorde hyresrätter och bostadsrätter vardera 42 procent av nyproduktionen. Vilket också kan jämföras med 2018 då hyresrätter motsvarade 57 procent av nyproduktionen i länet och bostadsrätterna motsvarade 33 procent av nyproduktionen. Äganderätter utgjorde 18 procent av antalet färdigställda lägenheter under 2020, förra året var siffran 16 procent.

Sett till respektive kommuns nyproduktion under 2020 dominerar äganderätter nyproduktionen i fem kommuner medan hyresrätter dominerar i fem kommuner. Bostadsrätter dominerar enbart i en kommun, Karlskoga kommun, där bostadsrätter utgjorde 57 procent av nyproduktionen. Under 2019 var det enbart Örebro kommuns nyproduktion som dominerades av bostadsrätter, år 2020 är istället hyresrätter högst i antal i kommunen, motsvarande 67 procent.

Figur 8: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform Örebro län, 1991–2020 (SCB, 2021)



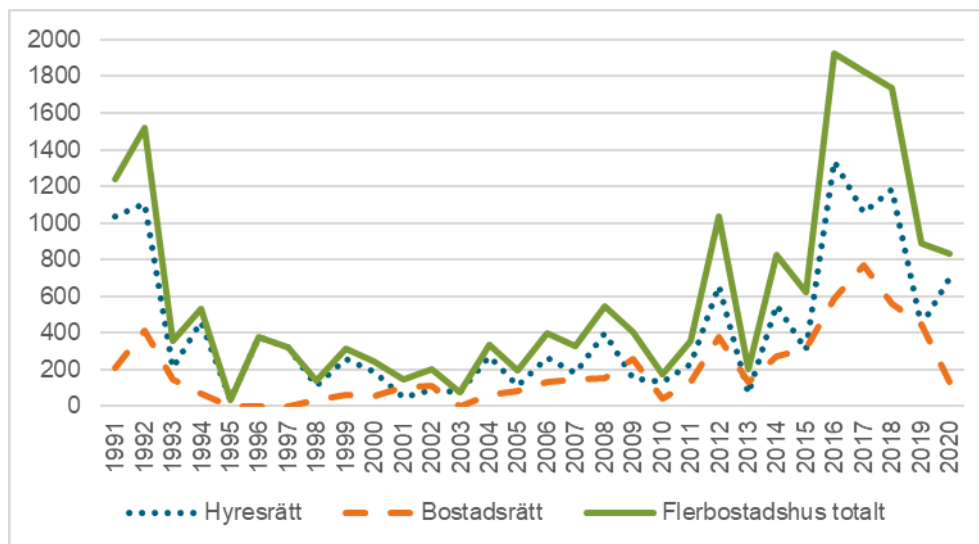
Figur 9: Antal färdigställda lägenheter efter upplåtelseform och kommun, år 2020 (SCB, 2021)



Sett enbart till nyproduktionen av flerbostadshus<sup>12</sup> i länet under 2020 (totalt 832 lägenheter) utgör hyresrätter 698 lägenheter vilket motsvarar 84 procent. Bostadsrätter är 134 lägenheter motsvarande 16 procent. Här kan en skillnad noteras jämfört med 2019 då bostadsrätter och hyresrätter utgjorde vardera 50 procent av produktionen (bostadsrätter 448 lägenheter och hyresrätter 442 lägenheter). Andelen av nyproduktionen i hyresrätter ökade därmed med 34 procent medan andelen bostadsrätter minskade med 34 procent jämfört med 2019.

<sup>12</sup> I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Figur 10: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus efter upplåtelseform och år i Örebro län år 1991–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



### Ombyggnad av flerbostadshus

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav färdigställda ombyggnationer i flerbostadshus år 2020 ett tillskott på 63 nya lägenheter i länet. Jämfört med året innan minskade ombyggnaderna då 86 nya lägenheter tillkom 2019. Ombyggnader skedde främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder (42 lägenheter) samt inredning av vindar (13 lägenheter). Ombyggnationer innebar ett tillskott av 61 hyresrätter, en bostadsrätt och en äganderätt.

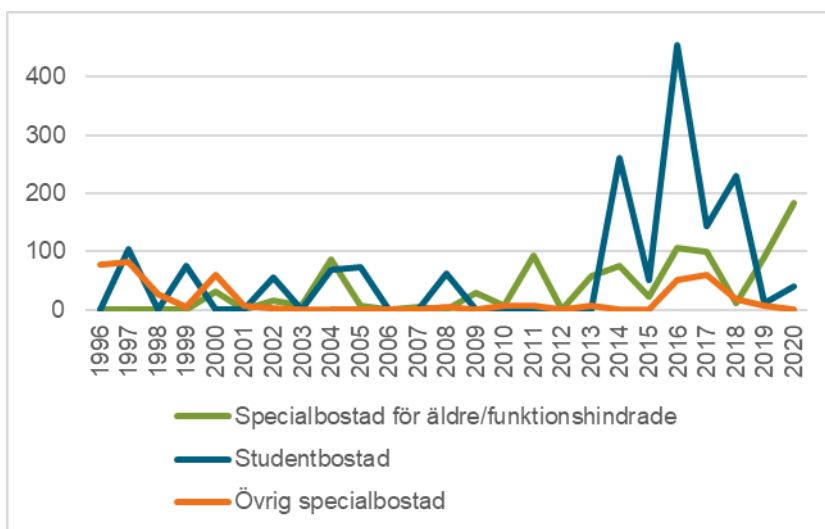
Ombyggnad av flerbostadshus skedde i 6 av länets kommuner under 2020. Störst nettoförändring hade Örebro kommun där 26 nya lägenheter tillkom, främst genom inredning av vindar (12 lägenheter). I Karlskoga kommun tillkom 19 lägenheter genom ombyggnad av lokaler till bostäder samt inredning av vind. I Laxå och Nora kommun genomfördes ombyggnad av lokal till bostäder vilket innebar 7 respektive 6 nya lägenheter till bostadsbeståndet.

### Nyproduktion specialbostäder

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

Statistiken för Örebro län visar att det totalt färdigställdes 225 lägenheter i specialbostäder under 2020, 184 bostäder för äldre/funktionshindrade samt 41 lägenheter i form av studentbostäder. Detta kan jämföras med 108 nya lägenheter i specialbostäder under 2019.

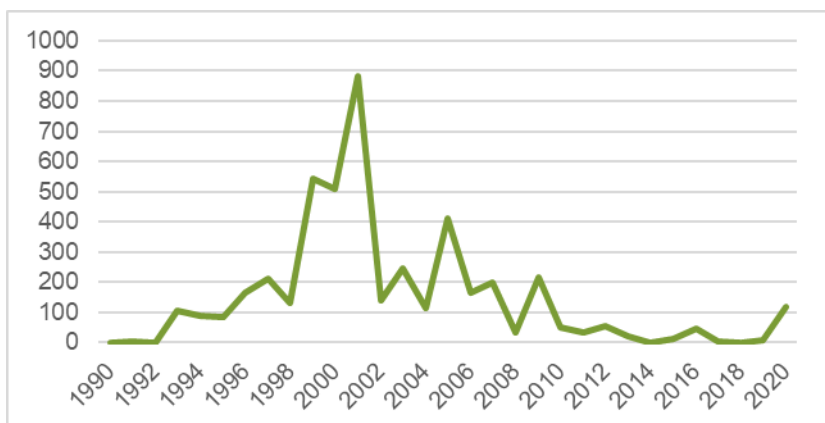
Figur 11: Antal färdigställda lägenheter (i specialbostäder) i nybyggda hus efter typ av specialbostad och år i Örebro län år 1996–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



## Rivning av lägenheter i flerbostadshus

Under år 2020 revs totalt 118 lägenheter i flerbostadshus i Örebro län enligt SCB:s statistik. Lägenheterna utgjordes av 38 hyresrätter i Örebro kommun samt 80 hyresrätter i Kumla kommun.

Figur 12: Rivning av lägenheter i flerbostadshus i Örebro län år 1989–2020 (SCB, Statistiska centralbyråns webbplats, 2020)



## Nybyggnad av bostäder nationellt

- Under 2020 färdigställdes totalt 54 134 lägenheter genom ny och ombyggnad, vilket är 4 680 lägenheter eller 8 procent färre än under år 2019.
- I flerbostadshus färdigställdes 38 906 lägenheter, vilket är 14 procent färre än året innan.
- I småhus färdigställdes 11 573 lägenheter, vilket är 13 procent fler än under 2019.
- Ombyggnationer och ändrad användning i flerbostadshus innebar ett tillskott på 3 655 lägenheter under 2020, vilket är ungefär 16 procent fler än under 2019.
- I 14 av landets 21 län färdigställdes färre lägenheter genom nybyggnad under 2020 än under året innan. 59 procent av lägenheterna finns i någon av de tre storstadsregionerna.
- Uppsala län har i likhet med året innan flest nybyggda lägenheter per invånare där 8,6 lägenheter färdigställdes per tusen invånare. Därefter kom Södermanlands län med 6,4 lägenheter. I Västernorrlands län färdigställdes 0,9 lägenheter per tusen invånare, vilket var minst i landet. Motsvarande siffra för hela riket var 4,9 nybyggda lägenheter per tusen invånare.
- Av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus är 5 608 klassificerade som så kallade specialbostäder. Bland dessa fanns 1 614 studentlägenheter och 2 876 lägenheter för äldre eller funktionshindrade.
- Under 2020 fortsatte trenden att flest nya lägenheter färdigställdes som hyresrätter. 61 procent av lägenheterna i flerbostadshus blev hyresrätter och 39 procent bostadsrätter.
- I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med två rum och kök, motsvarande mer än var tredje lägenhet.
- Den genomsnittliga bostadsarean för en nybyggd lägenhet i flerbostadshus var 58 m<sup>2</sup> och motsvarande för ett småhus var 143 m<sup>2</sup>.
- Under 2020 påbörjades även rivningar av totalt 1 080 lägenheter i flerbostadshus. Detta är drygt 300 lägenheter fler än under 2019 och det högsta värde sen 2006.

Källa: Statistiska centralbyrån, SCB

## Förändring av bostäder i allmännyttan

Enligt statistik från SCB färdigställdes under år 2020 totalt 123 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) med ägarkategori allmännyttiga bostadsföretag. Detta kan jämföras med totalt 137 lägenheter under år 2019. Nyproduktionen skedde i fyra kommuner; Askersund 8 lägenheter, Kumla 32 lägenheter, Nora 12 lägenheter och Örebro 71. Jämfört med förra året minskade färdigställda lägenheter något, under 2019 färdigställdes 137 lägenheter av allmännyttan i enbart Örebro kommun.

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2020 genom nybyggnation, ombyggnation, inköp, försäljning eller rivning. Nio kommuner svarar att det skett förändringar under år 2020, detta kan jämföras med sex kommuner året tidigare. I enkäten uppgav sju stycken kommuner att nyproduktion skett i allmännyttans bestånd av totalt 198 bostäder. Högst nyproduktion skedde i



Örebro kommun av 79 lägenheter. I Hallsbergs kommun färdigställdes 48 bostäder och i Lindesberg 30 bostäder. I fyra av länets kommuner skedde inköp av totalt 31 lägenheter. Ombyggnad av bostäder skedde även i de tre kommunerna Laxå där tio bostäder tillkom, i Lindesberg där 4 lägenheter tillkom och Örebro kommun där nettoförändringen blev -40 bostäder i allmännyttans bestånd vid ombyggnad. Örebro kommun samt Lindesbergs kommun redovisar försäljning av 9 respektive 3 sålda bostäder. I Örebro kommun revs 258 bostäder.

## Förväntad påbörjad nyproduktion av bostäder

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2021 och 2022 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Länets 12 kommuner anger i enkäten att det år 2021 kommer påbörjas sammanlagt 1 514 bostäder fördelat på 1 288 lägenheter i flerbostadshus och 226 småhus. För år 2022 bedömer länets kommuner att antalet påbörjade lägenheter ökar något till sammanlagt 2 011 lägenheter, varav 1 586 lägenheter i flerbostadshus och 425 småhus. Totalt innebär det 3 525 bostäder under de två åren.

Örebro kommun dominerar bostadsbyggandet i länet och av förklarliga skäl är det också Örebro kommun som får störst påverkan på länets förväntade nybyggnadsstatistik. Majoriteten av de bostäder som förväntas påbörjas i länet under år 2021 och 2022 finns i Örebro kommun, där förväntad påbörjad nyproduktion motsvarar 60 procent under de två åren, totalt 2 120 lägenheter. Kumla kommuns förväntade nyproduktion motsvarar 20 procent av länets totala nybyggnation (621 lägenheter), följt av Karlskoga kommun som motsvarar 7 procent (395 lägenheter). I Hällefors samt Ljusnarsbergs kommun bedöms ingen nyproduktion ske under åren 2021–2022.

Tabell 5: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus) (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

Kommun	2019	2020	2021*	2021	2022
Askersund	26/15	30/20	25/25	0/20	40/40
Degerfors	0/5	0/7	10/7	6/8	6/6
Hallsberg	75/35	28/25	60/30	45/30	40/30
Hällefors	12/0	0/0	7/0	0/0	0/0
Karlskoga	102/23	66/25	139/35	141/15	192/45
Kumla	80/50	338/123	137/100	260/30	217/114
Laxå	0/6	0/0	0/0	6/0	1/0
Lekeberg	10/23	76/30	20/20	6/0	0/0
Lindesberg	12/21	22/10	50/10	40/7	40/10
Ljusnarsberg	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
Nora	0/14	10/25	0/25	14/0	0/0
Örebro	719/82	785/187	1 009/194	770/120	1050/180
<b>Örebro län</b>	<b>1 036/274</b>	<b>1355/452</b>	<b>1 457/446</b>	<b>1 288/226</b>	<b>1 586/425</b>
<b>Totalt</b>	<b>1 310</b>	<b>1 807</b>	<b>1 903</b>	<b>1 514</b>	<b>2011</b>

\*Bedömning gjord i BME januari 2020

Totalt förväntas i första hand bostäder påbörjas i flerbostadshus under båda åren 2021 och 2022, totalt 2 874 lägenheter vilket motsvarar 81 procent. Tio av länets kommuner bedömer nyproduktion av flerfamiljshus. Hällefors och Ljusnarsbergs kommuner ser ingen produktion av flerfamiljshus under de två åren.

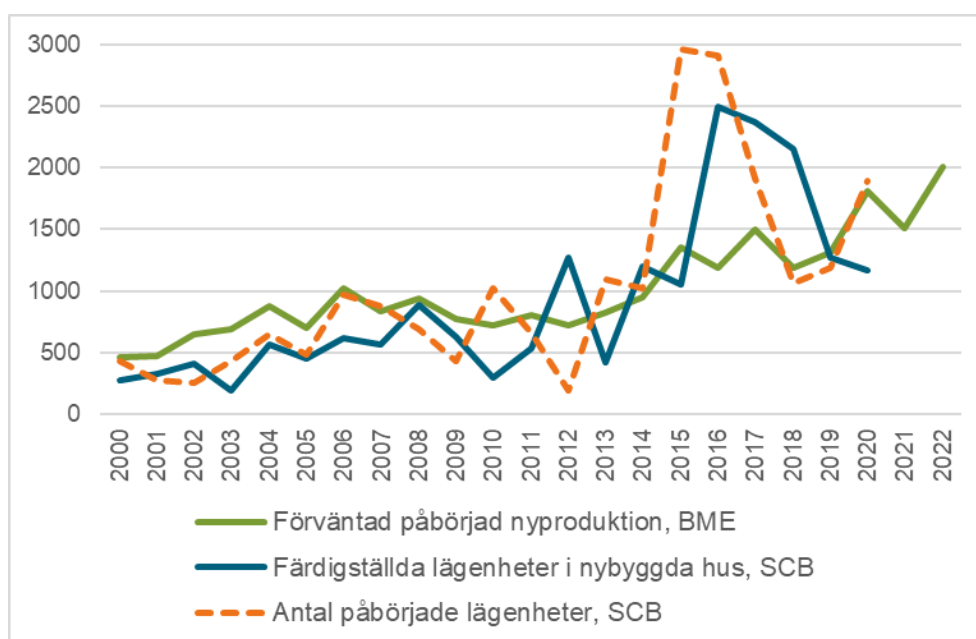
Flerbostadshus förväntas främst byggas i form av hyresrättslägenheter, totalt 1 882 bostäder under de två åren vilket motsvarar 65 procent av antalet påbörjade bostäderna i flerbostadshus. Hyresrätter förväntas påbörjas i åtta av länets kommuner. Degerfors, Hällefors Ljusnarsberg och Nora kommuner ser inte något påbörjande. Främst förväntas hyresrätter påbörjas i Örebro kommun med 1 260 lägenheter och därefter Kumla kommun med 311 lägenheter.

För bostadsrätter anges sammanlagt 990 lägenheter påbörjas 2021–2022 i länets kommuner. Detta motsvarar 34 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren. Bostadsrätter förväntas i hälften av länets kommuner, främst i Örebro kommun där antalet är 560 lägenheter samt Karlskoga och Kumla kommun med 191 respektive 166 lägenheter.

Sju av länets 12 kommuner förväntar sig att bostäder påbörjas i småhus under 2021–2022. Småhus utgörs av sammanlagt 671 bostäder vilket motsvarar 19 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under de två åren.

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

Figur 13: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (småhus och flerbostadshus) samt färdigställda lägenheter i nybyggda hus (Bostadsmarknadsenkäter år 2000–2021 (förväntad nyproduktion), SCB 2000–2020 (färdigställda lägenheter), SCB 2000–2020 (påbörjade lägenheter)



### Förväntad nyproduktion av specialbostäder

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

I bostadsmarknadsenkäten är bostäder för äldre fördelat på särskilda boendeformer för äldre<sup>13</sup>, Seniorbostäder samt Trygghetsbostäder. Bostadsmarknadsenkäten ger indikationer på att det under 2021–2022, enligt kommunernas bedömning, kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av särskilda boendeformer för äldre i tre kommuner, Karlskoga, Nora och Örebro. Totalt bedöms 199 bostäder i form av hyresrätter. Byggnation av seniorbostäder under 2021–2022 förväntas påbörjas i två kommuner. I Örebro kommun med 55 hyresrätter samt 8 bostadsrätter och i Lindesbergs kommun med 15 hyresrätter.

I Lekeberg planeras trygghetsbostäder i form av 28 bostadsrätter påbörjas under 2021.

I tre av länets kommuner, Örebro, Karlskoga och Askersund kommun, bedöms att bostäder för personer med funktionsnedsättning kommer påbörjas under åren 2021–2022. I Örebro kommun planeras 24 hyresrätter och i Karlskoga kommun 6 hyresrätter samt 8 hyresrätter i Askersund kommun påbörjas under de två åren.

Örebro kommun bedömer att byggnation av studentbostäder kommer att påbörjas under 2021–2022, totalt 170 hyresrätter under perioden. Även Lindesberg kommun bedömer att byggnation av studentbostäder kommer att påbörjas under 2021 med totalt 16 hyresrätter.

I två av länets kommuner, Hallsberg och Lindesbergs kommun, bedöms att ungdomsbostäder kommer påbörjas under åren 2021–2022. I Hallsbergs kommun planeras 4 hyresrätter och i Lindesbergs kommun 8 hyresrätter.

## 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 2021 är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån/hårda lånevillkor samt bris på detaljplan på attraktiv mark.

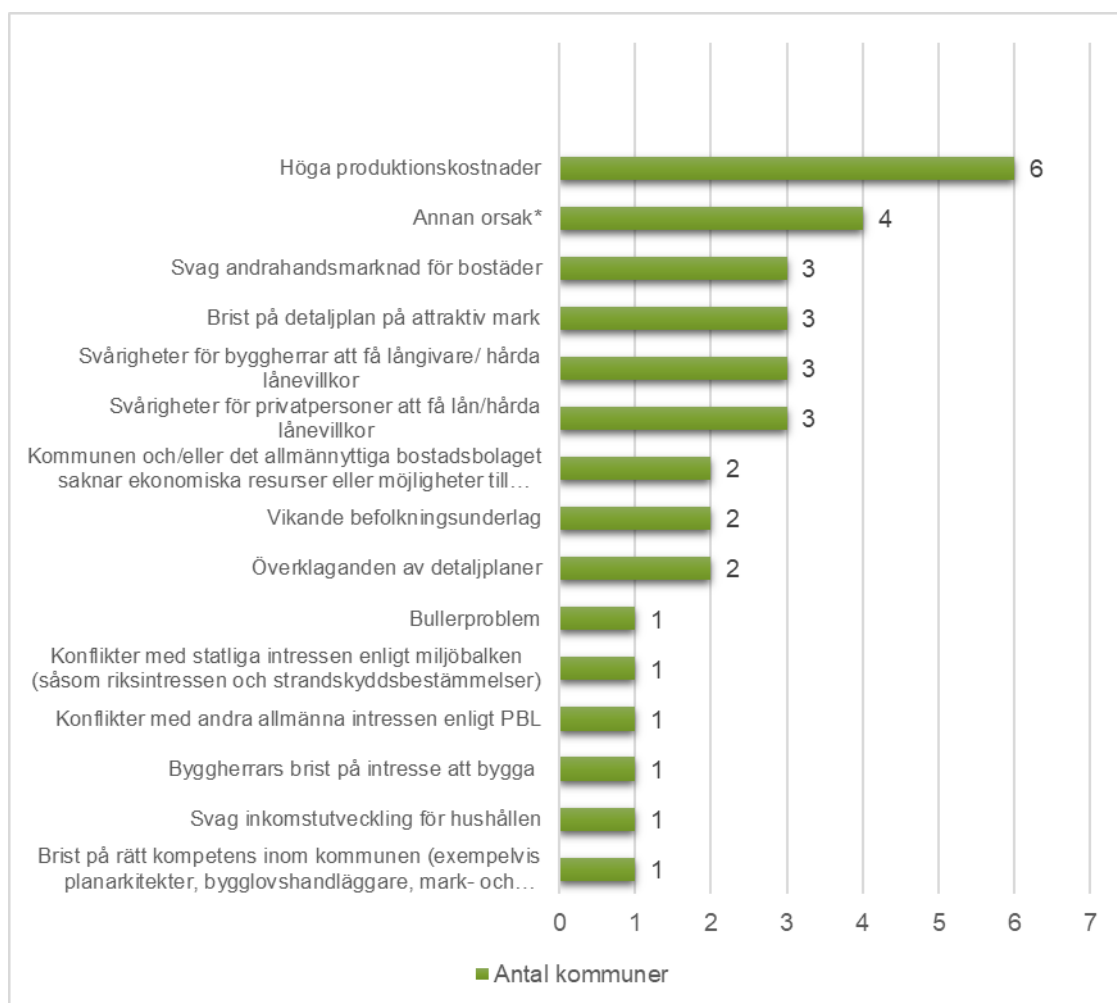
Fyra kommuner lyfter också annan orsak utöver de faktorer som finns som svarsalternativ. En orsak som Karlskoga kommun lyfter som ett problem för nyproduktion av bostäder är redovisningsregler som medför krav på stora nedskrivningar i samband med färdigställandet. Det innebär att även om de bedömningar kommunen gör visar på både behov och efterfrågan så går byggprojektet på grund av direktavskrivningen inte att räkna hem.

---

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

Örebro kommenterar frågan med att det har brist på byggklara tomter för småhus. Den planlagda mark de har nu är framförallt för flerbostadshus. Kumla kommun lyfter krav på arkeologiska utredningar som hinder och Laxå kommun anger svårigheter att få bygglov i sjönära lägen.

Figur 14: Faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna, antal kommuner (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)



## Köpa eller bygga nytt? 2.0

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

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

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

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

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

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

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

(Region Örebro län, 2019)

## Befolkning

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

### Ökande befolkning i länet

Örebro län har under de senaste åren haft en ökande befolkning. Från år 1994 och fram till och med år 2001 minskade länets invånare, men därefter har länet haft en positiv befolkningsutveckling. Under 2020 ökade befolkningen i länet med 838 invånare, 0,27 procent, till totalt 305 643 invånare vid årets slut. Befolkningen ökade med 471 män och 367 kvinnor.<sup>14</sup> Jämfört med tidigare år är befolkningsökningen låg, och är den minsta sedan år 2005. Även nationellt var befolkningsökningen lägre än på många år och den minsta folkökningen sedan 2005 och nästan en halvering jämfört med folkökningen året före.

Trots en ökning av länets befolkning totalt sett under 2020 hade sex av länets kommuner en sjunkande folkmängd. Totalt minskade folkmängden med 501 personer i kommunerna Laxå, Degerfors, Hällefors, Ljusnarsberg, Karlskoga och Nora. Flest invånare tappade Karlskoga kommun och Hällefors kommun där befolkningen sjönk med 118 respektive 117 personer. Örebro kommun hade störst befolkningstillväxt med 685 personer jämfört med föregående år, detta motsvarar 82 procent av länets befolkningsökning. Lekebergs kommun hade även högst ökningstakt jämfört med den egna befolkningen, motsvarande en ökningstakt på 2,8 procent. Till antalet hade Lekebergs kommun näst högst befolkningsökning med 238 personer vilket motsvarar en ökningstakt med 2,8 procent sett till den egna befolkningen.

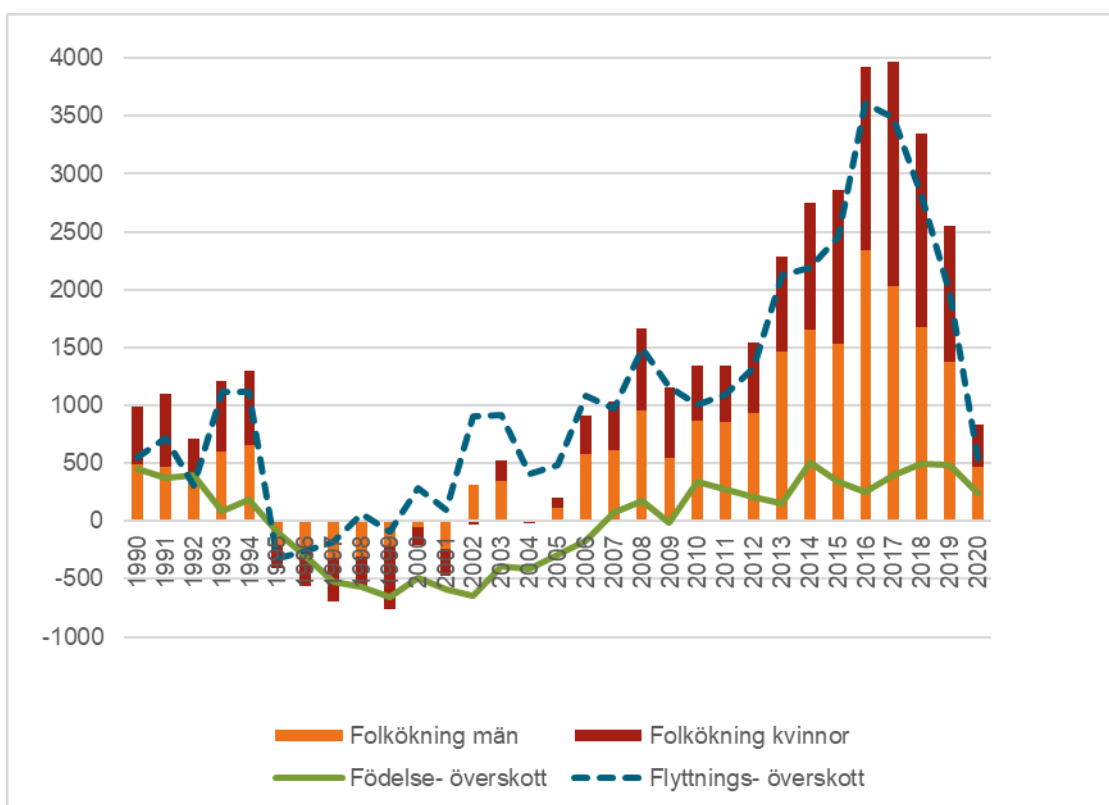
Befolkningstillväxten i länet under 2020 förklaras främst av en positiv inflyttning till länet (samtliga flyttningar) som bidrog till 547 fler länsinvånare. Befolkningstillväxten förklaras även av ett fortsatt positivt födelsenetto totalt i

---

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

länet med 244 invånare. Det är dock bara 3 kommuner, Kumla, Lekeberg och Örebro, som har positivt födelsenetto under 2020 medan 9 kommuner har ett negativt födelseöverskott, dvs fler döda än födda.

Figur 15: Befolkningsförändring Örebro län år 1990–2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)





Tabell 6: Befolkning och förändring respektive kommun Örebro län år 2020 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Kommun	Folkmängd	Förändring	Ökningstakt procent	Födelse-överskott	Flyttnings-överskott (samtliga in-ut-flyttningar)
Askersund	11 471	94	0,8	-21	113
Degerfors	9 631	-35	-0,4	-42	5
Hallsberg	15 990	58	0,4	-23	80
Hällefors	6 896	-117	-1,7	-60	-54
Karlskoga	30 263	-118	-0,4	-68	-55
Kumla	21 862	124	0,6	50	72
Laxå	5 659	-24	-0,4	-53	30
Lekeberg	8 472	238	2,8	41	198
Lindesberg	23 658	70	0,3	-33	101
Ljusnarsberg	4 974	-75	-2,0	-23	-70
Nora	10 686	-40	-0,4	-53	13
Örebro	156 381	685	0,4	539	141
<b>Totalt länet</b>	<b>305 643</b>	<b>838</b>	<b>0,3</b>	<b>244</b>	<b>1029</b>

## Inflyttningar och utflyttningar

Under hela 2000-talet har länet sammantaget haft ett positivt flyttningsnetto, dvs netto mellan samtliga inflyttningar och utflyttningar. Dock har de lokala variationerna i kommunerna varit relativt stora. År 2020 flyttade totalt 10 022 personer till länet, varav 8 485 personer inflyttade från andra län samt 1 537 personer inflyttade från utlandet. Samtidigt flyttade totalt 9 448 personer ut från länet, varav 8 616 personer ut till andra län och 832 personer till utlandet. Sammanfattningsvis innebär detta ett positivt flyttningsnetto för länet på totalt 1 029 personer. Nio av länets kommuner hade större inflyttning än utflyttning under 2020. I Ljusnarsberg, Karlskoga och Hällefors kommun flyttade dock fler från kommunen än in totalt sett.

Länet har haft en positiv immigration från utlandet under de senare åren. År 2020 var invandringsöverskottet 705 personer fördelat procentuellt lika på män och kvinnor. I samtliga kommuner i länet var utrikes inflyttning större än utflyttning. Störst var skillnaden i Örebro kommun där 320 fler personer flytta in än ut.

Örebro län hade under 2020 ett negativt inrikes flyttningsnetto mot övriga län med totalt 131 personer, dvs det flyttade fler människor från länet till Sverige

övriga län än in från andra län till länet. Samtidigt hade sju av länets 12 kommuner ett positivt inrikes flyttningsnetto från andra län. Störst var skillnaden i Lekebergs kommun där 183 fler invånare flyttade in från andra län än vad som flyttade ut. De fem kommunerna Degerfors, Hällefors, Ljusnarsberg, Örebro och Karlskoga hade ett negativt inflyttningsnetto från övriga Sveriges län. Störst netto fanns i Örebro kommun med 179 invånare.

### Fler kvinnor flyttar

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

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet så har fyra av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 399 personer, men samtidigt flyttade 2 514 personer från kommunen till kommuner inom länet vilket innebär ett negativt netto på 115 invånare. I Kumla kommun flyttade 98 fler personer in till kommunen än vad som flyttade ut inom länet, i Lekebergs kommun var skillnaden mellan inflyttning och utflytt 135 personer. Hallsbergs kommun och Askersunds kommun har ett positivt flyttnings netto mellan länets kommuner med 22 respektive 81 personer.

Tabell 7 Folkmängd och förändringar för Örebro län år 2015–2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

Förändringar	2016	2017	2018	2019	2020
Folkmängd totalt	294 146	298 907	302 252	304 805	305 643
Folkökning	3 929	3 966	3 345	2 553	838
Födelsenetto	257	391	494	490	244
Flyttningsnetto (inrikes och utrikes)	3 602	3 493	2 807	1 969	1029
Flyttningsnetto inrikes övriga län	-530	939	726	407	-131
Flyttningsnetto utrikes	4 132	2 554	2 081	1 562	705

## Ålderssammansättning

I länet fanns totalt sett en jämn fördelning mellan könen år 2020. I 7 av länets kommuner är andelen män något högre än kvinnor. Den 31 december 2020

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

Av länets kommuner har Örebro kommun störst andel personer i arbetsför ålder (18–64 år). Denna grupp motsvarar 60 procent av kommunens invånare. Lekeberg kommun har störst andel unga personer i åldern 0–17 år, gruppen motsvarar 25 procent av kommunens befolkning. Ljusnarsberg kommun har störst andel äldre personer i åldern 65 år och äldre, motsvarande 31 procent av folkmängden.

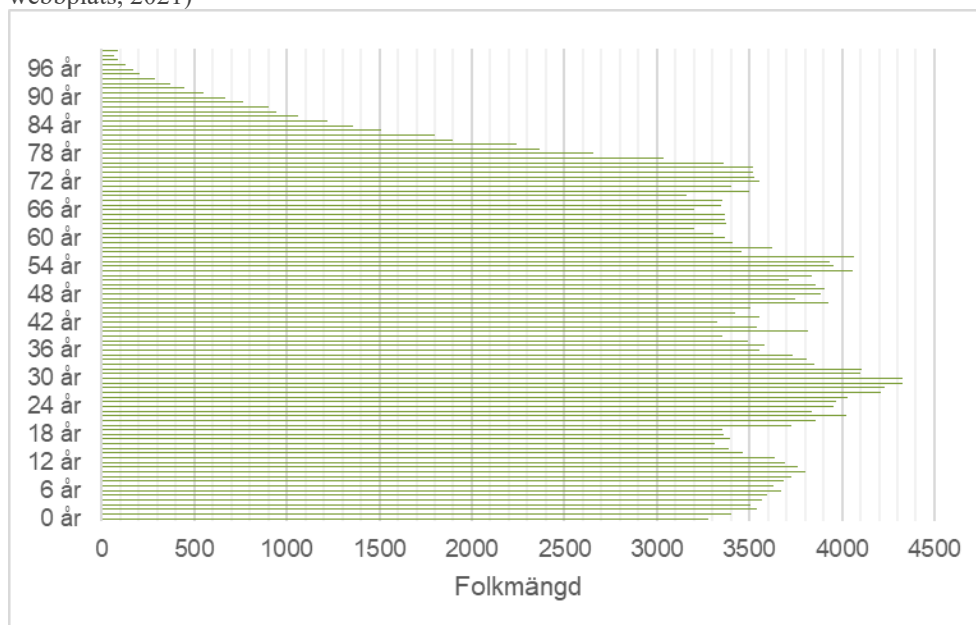
I länet är medelåldern 42 år. Av länets kommuner har Örebro kommun lägst medelålder på 40 år, medan Ljusnarsbergs kommun har högst medelålder på 49 år.

## Ökning av äldre i länet

I 8 av länets 12 kommuner finns en befolkning där åldersgruppen 65 år och äldre motsvarar 25 procent av invånarantalet eller mer. Ljusnarsbergs kommun har högst andel av befolkningen som är 65 år och äldre, denna grupp motsvarar 31 procent av kommunens invånare. Därefter följer Askersund och Hällefors kommuner där 29 procent av befolkningen är 65 år och äldre.

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

Figur 16: Folkmängden i Örebro län 2019 fördelad på ålder. (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)

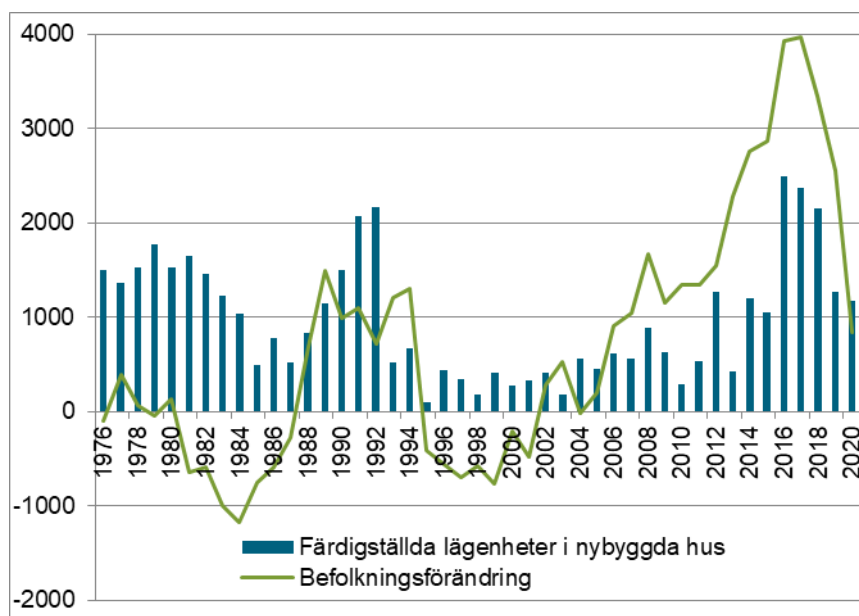


## Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder

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

För att bedöma behov av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en ny bostad. Räknat på nyproduktion och befolkningsökning i länet totalt sett de senaste fem åren har detta kunnat uppnås i länet. Under de senaste fem åren har länets befolkning ökat med sammanlagt 14 631 invånare, det vill säga 2 926 invånare per år. Detta skulle enligt ovanstående uppskattning innebära ett behov av 1 463 nya bostäder per år. Under tidsperioden 2016–2020 har 9 451 nya bostäder färdigställts i länet enligt SCB, i snitt blir det 1 890 lägenheter per år. Sett till femårsperioden innebär detta att det totalt har tillkommit drygt en ny bostad per två nya invånare. Även räknat på en tioårsperiod innebär samma resonemang som ovan att nyproduktionen kunnat möta befolkningstillväxten i länet. Orsak till detta är den stora nyproduktionen av bostäder, och då främst i Örebro kommun som dominerat bostadsbyggandet i länet.

Figur 17: Befolkningsförändring och färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Örebro län år 1975–2020



## 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 i länet av några faktorer som påverkar personers möjlighet att efterfråga en bostad.

## Hushållens ekonomiska förutsättningar

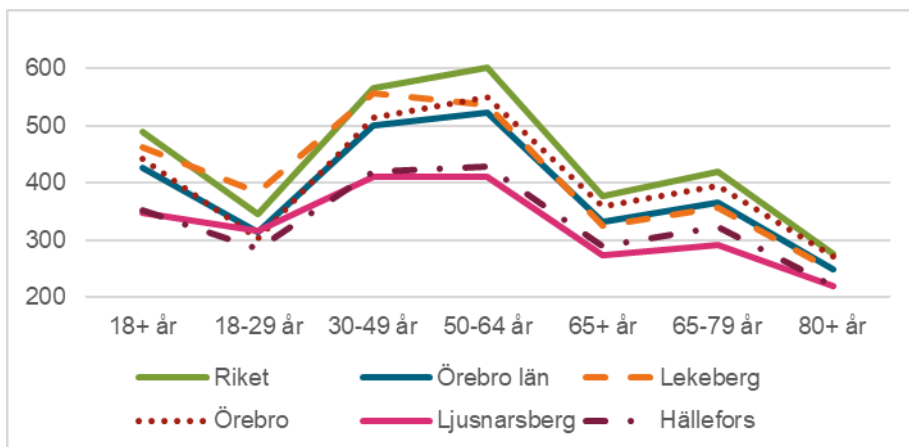
Den disponibla inkomsten påverkar i stor utsträckning hushållens betalningsförmåga möjlighet att efterfråga en bostad. SCB:s statistik för hushållens disponibla inkomst<sup>15</sup> visar på variationer beroende på ålder och hushållens sammansättning. Den disponibla inkomsten skiljer sig även mellan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

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

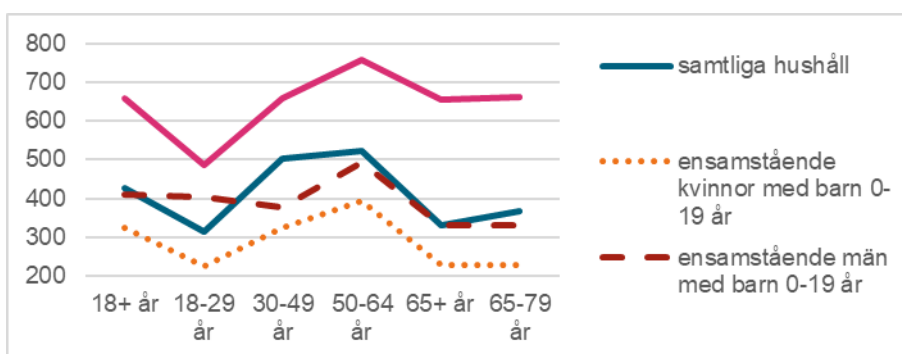
---

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

Figur 18: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region och ålder, år 2019 (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



Figur 19: Disponibel inkomst för hushåll. Medelvärde, tkr efter region, hushållstyp och ålder, år 2019, (SCB, statistiska centralbyråns webbplats, 2021)



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. Eller att arbetsmarknaden väljs bort då det inte finns en tillräckligt attraktiv bostad. En utmaning för arbetsmarknaden är matchning då brist på tillgängliga arbetskraftsresurser som har efterfrågade kompetenser försvårar arbetsgivares möjligheter att tillsätta lediga jobb. Det är därför viktigt att erbjuda ett attraktivt bostadsutbud som kan locka till sig efterfrågad arbetskraft.

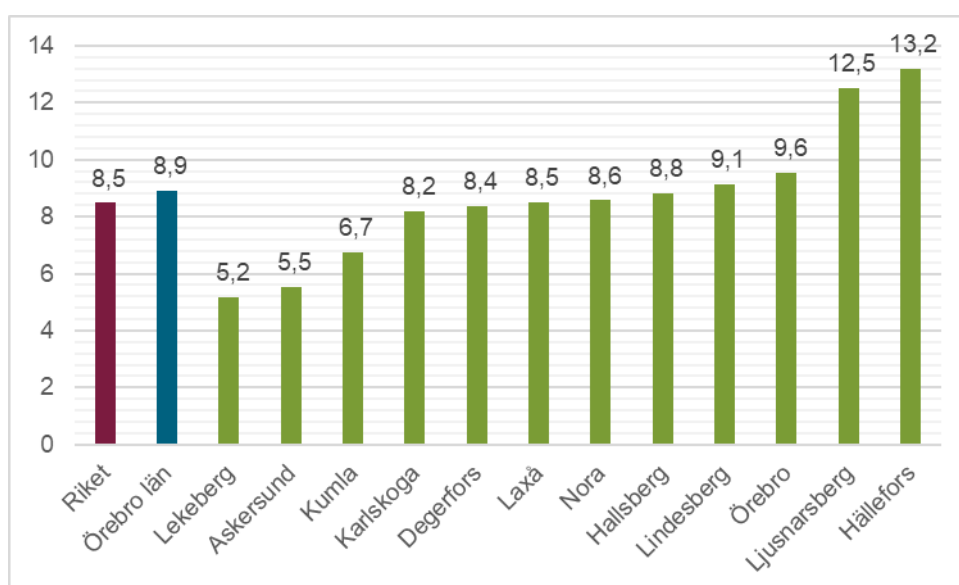
Statistik från SCB över förvärvsintensitet för år 2019, dvs. antalet förvärvsarbetande i förhållande till befolkningen, bland 20 till 64 åringar uppgick till 78,8 procent i Örebro län. Detta kan jämföras med 79,3 procent för rikets totala befolkning. För kvinnor uppgick den till 77,5 procent och för män till 80,0 procent i länet. Högst förvärvsintensitet återfanns i Lekebergs kommun med 86,3 procent och lägst med 69,8 procent i Ljusnarsbergs kommun. (SCB, Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS), 2021)

Arbetslösheten i länet, enligt arbetsförmedlingens statistik över inskrivna arbetslösa i procent av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, år 2020 på 8,9 procent. Detta är en ökning från 2019 då andelen utgjorde 7,3 procent. Andel inskrivna varierar mellan länets kommuner, som lägst i Lekebergs kommun motsvarande 5,2 procent och som högst är siffran i Hällefors kommun med 13,2 procent. Jämfört med år 2019 har andelen inskrivna ökat i samtliga av länets kommuner. (Arbetsförmedlingen, Tidigare statistik, 2021)



Arbetslösheten varierar beroende på vilken grupp som studeras. Det är enligt arbetsförmedlingen framförallt två grupper som har betydligt högre arbetslöshet än de övriga, utrikes födda samt personer utan gymnasieutbildning. Det finns även skillnad mellan könen, där kvinnor har en något lägre arbetslöshet än män. (Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Örebro län, 2019)

Figur 20: Inskrivna arbetslösa i procent av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, kommun år 2020 (Arbetsförmedlingen, Tidigare statistik, 2021)



## Sociala ersättningar och bidrag

SCB redovisar årligen statistik över antalet helårspersoner i åldrarna 20–64 som försörjs genom sociala ersättningar och bidrag, vilket innefattar sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, ersättning vid arbetslöshet och arbetsmarknadspolitiska åtgärder, ekonomiskt bistånd samt personer med etableringsersättning. Statistiken visar på en ökning av antalet personer försörjda på social ersättning och bidrag. (SCB, Hushållens ekonomi allmän statistik, 2021)

För att skapa jämförbarhet mellan olika typer av ersättningar beräknas så kallade helårsekvivalenter. Med helårsekvivalenter avses det antal individer som skulle kunna försörjas under ett helt år med full ersättning.<sup>16</sup> Av befolkningen i arbetsför ålder, 20–64 år, var andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag 13,4 procent i riket år 2020. Detta är en ökning med jämfört med år 2019 med 6 procent. Sjuk- och

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

aktivitetsersättning är den största ersättningsformen nationellt och står för knappt 29 procent av det totala antalet helårsekvivalenter. Den ersättningsform som bidrog mest till ökningen av antalet helårsekvivalenter 2020 är Arbetslöshet. Den ökade med 55% under året och står för nästan hela ökningen av antalet helårsekvivalenter. Av totala antalet helårsekvivalenter år 2020 var 53,5 procent kvinnor och 46,5 procent män.

Andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag fördelar sig inte lika över länen. Av befolkningen, 20–64 år, var andelen som lägst i Stockholms län på 10,6 procent och som högst i Gävleborgs län på 18 procent. I Örebro län utgjorde andelen 14,8 procent, dvs något över riket 13,4 procent. Detta kan jämföras med 14,1 procent år 2019. Inom Örebro län är skillnaderna stora. I Ljusnarsberg är andelen 23,1 procent, vilket är högst bland samtliga kommuner i Sverige. Även Hällefors finns bland de tio kommuner med högst andel helårsekvivalenter på 21,1 procent. I Degerfors kommun är andelen 19,1. Lägst bland länets kommuner är Lekebergs kommun på 10,1 procent följt av Askersund 12,2 procent.

## Utbildningsnivå

Det finns ett tydligt samband mellan utbildningsnivå och förvärvsintensitet. Det är en större andel av den högutbildade delen av befolkningen som förvärvsarbetar, än den med lägre utbildning.<sup>17</sup> Utbildningsnivån påverkar möjligheterna till arbete och ökad disponibel inkomst och därmed vilken typ av bostäder som kan efterfrågas. Enligt SCB:s statistik om svenska befolkningens utbildning 2020 har 44 procent någon form av eftergymnasial utbildning av befolkningen i åldern 25–64 år. Av befolkningen har 29 procent minst treårig eftergymnasial utbildning.

I Örebro län har 38 procent av befolkningen 25–64 år eftergymnasial utbildning, 23 procent har minst treårig eftergymnasial utbildning. Det är främst kvinnor som har eftergymnasial utbildning, 45 procent av kvinnorna jämfört med 30 procent män. Utbildningsnivån skiljer sig åt mellan länets kommuner. Andelen med någon form av eftergymnasial utbildning i åldern 25–64 år varierar från 21 procent i Ljusnarsbergs kommun till 46 procent i Örebro kommun. I Degerfors, Hällefors och Ljusnarsbergs kommun har 11 procent av befolkningen minst treårig eftergymnasial utbildning. I Örebro kommun har 30 procent minst treårig eftergymnasial utbildning. (SCB, Befolkningens utbildning, 2020)

---

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

## 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 2019 visar att det är något vanligare att pendla ut från länet än att pendla in, totalt sett hade länet ett negativt pendlingsnetto på drygt 650 personer (9 427 inpendlare över länsgränsen och 10 086 utpendlare). Jämfört med statistik för år 2018 minskade skillnaden då pendlingsnettot utgjorde drygt 1 200 året innan. Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, motsvarande 62 – 64 procent in och ut. (SCB, Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS), 2021)

In- och utpendlingen över kommungränsen i länets kommuner är varierande. Tre kommuner i länet hade år 2019 en positiv nettopendling över kommungränsen. Det var Örebro, Karlskoga och Hallsberg som hade fler inpendlare än utpendlare. Örebro kommun hade störst antal inpendlare och utpendlare. Totalt 18 620 pendlade in till kommunen medan 12 336 pendlade ut vilket innebär ett positivt pendlingsnetto på knappt 6 300 inpendlare. Resterande nio av länets kommuner hade en större utpendling än inpendling år 2019. Kumla kommun och Lekebergs kommun hade störst negativ nettopendling med 2 903 respektive 1 682 fler utpendlare. I Hällefors kommun är skillnaden mellan inpendling och utpendling som minst med minus 44 pendlare. (SCB, Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS), 2021)

Alla kommuner i Örebro län tillhör Örebros lokala arbetsmarknad med undantag för Ljusnarsbergs kommun som ingår i Ludvikas lokala arbetsmarknad. I Örebro län har Örebro kommun den största och bredaste arbetsmarknaden med mer än hälften av arbetstillfällena och verksamhet i 600 olika branscher. Det gör att arbetsmarknaden i Örebro är i behov av arbetskraft utanför den egna kommunen. Det innebär att pendlingen till Örebros arbetsmarknad är av betydande roll för länets kommuner. (Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna Hösten 2018 Örebro län, 2018)

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

## Kostnad för bostäder

Priser och kostnader för bostäder varierar geografiskt mellan och inom länets kommuner, det varierar i det befintliga bostadsbeståndet mellan hustyp och upplåtelseform, mellan bostädernas ålder och i de hyror och priser som sätts i nyproduktionen. Kostnader för boendet innebär olika möjligheter för hushållen att efterfråga en bostad utifrån sina behov och deras ekonomiska förutsättningar.

### Medelhyra i hyresrätter

Enligt SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter efter län och kommun så låg medelhyran i Örebro län år 2020 som årshyra på 1 109 kronor per kvm vilket innebär en månadshyra per kvm på 93 kronor. Detta är ungefär samma nivå som i riket totalt, där årshyran är 1 169 kronor per kvm och månadshyran 98 kronor per kvm.

Mellan länets kommuner varierar medelhyrorna mellan årshyra 865 kronor, månadshyra 72 per kvm i Askersunds kommun till 1 179 kronor, månadshyra 99 per kvm i Örebro kommun.

### Statistik för bostadspriser

Statistik från Svensk Mäklarstatistik över villapriser visar på en tydlig ökning av priser i länet under år 2020. Samtaget i länet har villapriserna ökat med 17,3 procent. Detta är mer än prisutvecklingen i riket i stort där priserna ökat med 16,5 procent.

I tre av länets kommuner, Kumla, Karlskoga och Örebro, har det sålts tillräckligt många villor under året för att få ut en procentuell utveckling. I Kumla kommun är medelpriset för en villa under 2020 2 500 000 kr, vilket är en ökning med 13,6 procent jämfört med 2019. Karlskoga kommun har en ökning av villapriserna under 2020 med 14,5% jämfört med föregående år, där är medelpriset 1 761 000 kr för en villa. Störst ökning av villapriserna står Örebro kommun för med 17,9 procent jämfört med 2019. Medelpriset på en villa i Örebro kommun under 2020 är 3 710 000 kr. Medelpriserna i länets resterande kommuner är något varierande med tydlig på väg uppåt.

När det gäller bostadsrätter har priserna under år 2020 ökat med 10,3 procent samtaget i länet. Medelpriset i länet för en bostadsrätt var under året 1 603 000 kr. Länet prisutveckling är något större än riket i stort där priserna ökade med 8,4 procent. I länet har det sålts tillräckligt många bostäder i två av länets kommuner, Karlskoga och Örebro, för att få en procentuell utveckling under år 2020. I Karlskoga kommun har priserna på bostadsrätter sjunkit med 2,1 procent och där ligger medelpriset för en bostadsrätt på 555 000 kr. I Örebro kommun har priserna på bostadsrätter ökat med 9,4 procent, där är medelpriset 2 744 000 kr. (Mäklarstatistik, 2021)



## 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. Många människor har av olika skäl 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.

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

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

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

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

- Ensamkommande asylsökande barn

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

- Personer med funktionsnedsättning

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

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

- Äldres boende

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

- Nyanlända

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

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

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

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

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

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



## Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden -ett sammansatt problem

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

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

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

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

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

(Länsstyrelserna, Bostadsförsojning mer än bostadsbyggande, 2018)

## Särskilda boendelösningar

De flesta kommuner erbjuder särskilda boendelösningar för personer som av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. 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.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar tio kommuner att de efter biståndsbeslut hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den



ordinarie bostadsmarknaden<sup>18</sup>. Detta är bostäder som socialtjänsten förmedlar och boendet kan vara förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Kortsiktiga boendelösningar som till exempel härbärgen och jourlägenheter, som är avsedda för tillfällig övernattnings, ingår inte. Enligt enkätsvaren fanns den 1 januari 2021 sammanlagt 527 sådana andrahandslägenheter i länet. Detta är något fler än förra året då totalt 484 lägenheter uppgavs. Störst antal lägenheter finns i Örebro kommun som uppges att 353 lägenheter finns i kommunen. Näst störst antal bostäder har Karlskoga kommun där det finns 73 lägenheter.

Fyra kommuner anger även att det finns andra boendelösningar för personer som inte själva kan ordna en bostad i kommunen, det handlar om bostäder som kommunen hyr ut i andra hand **utan** biståndsbeslut enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Totalt finns 137 sådana bostäder i kommunerna Hallsberg, Karlskoga Nora och Örebro kommun. Merparten av dessa finns i Örebro kommun, 104 stycken bostäder.

Sju av länets kommuner direktäger<sup>19</sup> bostäder t.ex. i form av bostadsrätter eller småhus, totalt 171 lägenheter anges finnas. Detta är en minskning från föregående år då 285 lägenheter uppgavs finnas. Merparten finns i Örebro kommun med 75 direktägda lägenheter, en majoritet av dessa bostäder används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt SoL 4 kap.

Tre kommuner 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.

---

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

<sup>19</sup> Med "direktägda bostäder" avses i BME bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt, med användande av det kommunala organisationsnumret. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

## Särskilda boendelösningar

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

## Samverkan

Samverkan med det kommunala bostadsbolaget är viktig för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Nio kommuner anger att man har regelbundet samarbete med kommunalt bostadsföretag. Samarbete med privata hyresvärdar anges inte vara lika vanligt, tre kommuner, Karlskoga, Ljusnarsberg samt Örebro kommun, anger att man också har regelbundet samarbete med privata hyresvärdar för att få fram bostäder. De tre kommunerna Lekeberg, Laxå samt Kumla uppger att de inte har något regelbundet samarbete med hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresvärdar på den ordinarie bostadsmarknaden.

Tre av länets kommuner uppger att de arbetar med överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. Ingen av länets kommuner uppger att de arbetar med överenskommelse med privata fastighetsägare på motsvarande sätt.

## Vräkningsförebyggande arbete

Att förebygga vräkningar är en betydelsefull del i att förebygga hemlöshet. Avhysningar är en del av hemlöshetsproblematiken då risk för hemlöshet och en drastiskt försvagad position på bostadsmarknaden är mycket stor för personer som blir avhysta. Personer som en gång blivit avhysta har mycket svårt att åter komma in på bostadsmarknaden. De som löper störst risk att vråkas är personer med små inkomster, svaga nätverk och som lever i social utsatthet. Avhysningar kostar mycket i personligt lidande och dessutom i rena samhällskostnader. Även barnfamiljer berörs av avhysningar. En osäker boendesituation har negativ inverkan på bland annat barns trygghet, hälsa, skolgång och utbildningsresultat. Avhysningar innebär att redan utsatta familjer utsätts för stora påfrestningar som kan komma att följa barnen under lång tid.

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, 11 kommuner i länet enligt bostadsmarknadsenkäten. Centralt i arbete med att förebygga avhysningar är samarbete mellan socialtjänst, hyresvärdar och Kronofogden samt tidig kontakt. Det är vanligt att kommunerna har en kontinuerlig samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Däremot har inte lika många kommuner liknande aktiv samverkan med privata fastighetsägare.

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är viktigt i ett förebyggande arbete. I flera kommuner finns samverkan mellan hyresvärdar och socialtjänst för att få en gemensam tidiga kontakt och dialog. Man arbetar även med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, exempelvis i form av ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för hyresgäster. En majoritet av länets kommuner, 7 kommuner, arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Flera kommuner tas kontakt med den boende som erbjuds rådgivning och särskilda stöd och insatser för att undvika vräkning. I flera kommuner finns det budget- och skuldrådgivare som kan stötta i detta arbete. I vissa fall kan kommunen gå in och erbjuda bostadssocialt kontrakt. Arbete med personliga ombud samt boendestöd kan också bidra till att förebygga vräkningar. En kommun anger även att uppföljningsmöten sker för att se så att allt flyter på som det ska med betalningar och andra eventuella stöd för att hyresgästen inte ska hamna i samma situation igen.

### 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 hyresvärden för att hitta en lösning. För hyresvärden är det viktigt att arbeta förebyggande, till exempel genom att prata med hyresgästen redan vid den första uteblivna hyran.

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

Se mer information:

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



### Avhysningar/vräkningar i länet

Kronofogden sammanställer årlig statistik som visar utveckling av vräkningar i landet. Nationellt så ökade antalet ansökningar om att genomföra vräkning från 5 752 år 2019 till totalt 6 102 ansökta år 2020. Antalet verkställda vräkningar

minskade från 2 506 år 2019 till totalt 2 209 verkställda år 2020. Verkställda vräkningar motsvarade 36 % av antalet ansökningar.

I Örebro län gjordes under år 2020 totalt 258 registrerade ansökningar om avhysning enligt Kronofogdens statistik. Av dessa gick 22 procent vidare till en verkställd vräkning vilket motsvarar 58 avhysningar. Detta är ungefär i nivå med 2019 års antal då 250 ansökningar och 53 avhysningar verkställdes.

Statistiken för respektive kommun skiljer sig åt, detta kan dock även ses utifrån att antalet personer som bor i hyresrätt varierar. Av länets kommuner genomfördes högst antal vräkningar i Örebro kommun, där 19 avhysningar verkställdes. Kommunen hade samtidigt 153 registrerade ansökningar om avhysning, andelen verkställda motsvarade därmed 12 procent. I Karlskoga kommun utfördes 20 ansökningar om avhysningar där 14 vräkningar verkställdes vilket motsvarar 70 procent. I Nora verkställdes inte några avhysningar under år 2019. Ansökningar om avhysning gjordes i samtliga länets kommuner.

## Barn som berörs av vräkning

År 2008 införde den dåvarande regeringen en nollvision för vräkningar av barnfamiljer. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbas. Antal barn berörda av verkställd avhysning uppgick under 2020 till 449 totalt i hela Sverige det är en ökning från 2019 då antalet barn var 467 barn. Sammanlagt rör det sig om 251 ärenden. Därutöver har 1 099 barn blivit berörda av ansökan om avhysning som ej verkställdes 2020.

I Örebro län berördes 11 barn av verkställd avhysning under 2020. Det är en knapp minskning jämfört med 2019 då 14 barn berördes. Totalt genomfördes 7 ärenden om verkställda avhysningar där barn berördes. Barn berördes i verkställda avhysningar i fyra kommuner; Hallsberg, Karlskoga, Kumla och Örebro. Därutöver har 122 barn riskerat att bli berörda, men avhysningen har inte verkställdes. Ärendena finns i sju av länets kommuner, främst i Örebro kommun där 104 barn berördes av ansökan om avhysning som ej verkställdes. (Kronofogden, 2021)

## Beräkning av bostadsbrist - antal hushåll som saknar rimlig bostad

Boverket har tagit fram en modell för beräkning av behovsbaserad bostadsbrist, som ger ett mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad. Vad som är en rimlig bostad utgår från behovsbaserade kriterier. Flera mått visar problematiken från olika perspektiv, där trångboddhet i kombination med ansträngd boendeekonomi hos hushåll bedöms vara hårdast drabbade av bostadsbristen och i störst behov av ett annat boende än de har idag.

Vilka har det tuffast?

- 462 000 hushåll (9,9%) i landet är trångbodda
- 56 000 hushåll (1,2%) är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi

- Av dessa är 44 000 barnfamiljer (med barn <25 år)
- 26 000 av dem bor i någon av de tre storstadsregionerna, 18 000 bor i en liten kommun och 12 000 i en större kommun
- Så gott som samtliga befinner sig i den lägsta inkomstdecilen
- I 45 000 av dessa hushåll finns det någon som är född utomlands
- 41 000 av dessa hushåll bor i hyresrätt

I Örebro län

- 11 433 hushåll (8%) i Örebro län är trångbodda. I Örebro kommun är andelen högst (9,2%) medan Lekeberg och Laxå kommun har lägst andel (5,0%)
- 7 514 hushåll (5,3%) i Örebro län har ansträngs boendeekonomi. I Ljusnarsbergs kommun är andelen högst (7,4%) medan Kumla kommun har lägst andel (3,5%)
- 1 868 hushåll (1,3%) i Örebro län är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi. I Hällefors kommun är andelen högst (1,9%) medan Lekebergs kommun har lägst andel (0,4%)

Se mer information; <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/matt-pa-bostadsbristen/>.

## 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 sparat 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 årsskiftet 2020/2021 att de bedömer obalans på bostadsmarknaden för ungdomar (19–25 år). Sju av dessa kommuner anger att obalansen är ett underskott på bostäder. Askersunds kommun anger att det dock inte är en stor obalans. Lekebergs kommun kommenterar sin bedömning med att det finns lägenheter men det är brist på billiga lägenheter som ungdomar har råd med. Ljusnarsbergs kommun anger ett överskott på bostäder för ungdomar.

De fyra kommunerna Degerfors, Hällefors, Karlskoga och Laxå bedömer att läget för ungdomar på bostadsmarknaden är i balans.

De anledningar som majoriteten av kommuner nämner som skäl till underskottet på bostäder för ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter inom kommunen, vilket anges av fem kommuner. Tre kommuner anger även att underskottet beror på att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. En kommun ser också att det finns för få små lediga bostäder.

Sju kommuner i länet anger att det inte pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Insatser som görs för att underlätta för

ungdomar är genom nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror, att kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans, genom hyresrabatter samt generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar.

I Karlskoga genomfördes en åtgärd för fyra år sedan i form av sänkt ålder för att få stålla sig i lägenhetskö hos allmännyttan, från 18 till 16 år. Nytt för tre år sedan är även att föräldrar får borga för sitt barn vilket sänker kraven på egen inkomst. I Örebro kommun tillhandahåller det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder lägenheter som endast kan sökas av ungdomar mellan 18–25 år. I Örebro kommun pågår även ett pilotprojekt för att producera bostäder med överkomlig hyra, kommunen anger dock att det är för tidigt att säga hur utfallet blir och vilka grupper som gynnas mest.

När det gäller läget på bostadsmarknaden för studenter lämnar åtta av länets kommuner en bedömning av läget. Fyra kommuner anger att detta inte är aktuellt då gruppen studenter inte finns i kommunen. Av de åtta kommunerna som bedömt läget anger hälften att det råder balans på bostadsmarknaden, Lekeberg, Degerfors, Hällefors och Askersunds kommuner gör denna bedömning. Överskott på bostäder för studenter anges i Ljusnarsbergs kommun. Underskott av bostäder för studenter anges i de tre kommunerna Kumla, Lindesberg och Örebro kommun. Främsta skäl till att det saknas studentbostäder är att det generellt finns för få lediga bostäder. Örebro kommun kommenterar frågan med att det råder visst underskott på studentbostäder men är på god väg att uppnå balans, trycket har lättat. Coronapandemin har troligen bidragit till lägre efterfrågan då inflyttningen till staden varit lägre i den åldersgruppen under året, men även innan pandemin avtog trycket. Många mindre lägenheter har byggts nära universitetet under senare år vilket kan vara en förklaring. Samtidigt har ett flertal studentlägenheter rivits under 2020. Nya studentlägenheter är under byggnation och planeras inom några år.

Särskilda studentlägenheter, dvs studentlägenheter, korridorrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studenter vid universitet och högskolor, uppges finnas i tre av länets kommuner Hällefors, Lindesberg och Örebro kommun. Örebro kommun anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns 1 056 studentbostäder i kommunen, vilket avser beståndet i det allmännyttiga bostadsbolaget ÖBO. I Hällefors finns 69 studentbostäder.

## Bostäder för nyanlända

Nyanlända personer som omfattas av mottagandet i kommuner är flyktingar, skyddsbehövande eller personer med tillstånd på grund av synnerliga eller särskilt ömmande omständigheter samt deras anhöriga. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. I Bostadsmarknadsenkäten delas frågorna upp och avser dels

nyanlända enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning och dels självbosatta nyanlända. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

### Mottagande av nyanlända i länet

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

Migrationsverkets statistik för nyanlända kommunmottagna som omfattas av ersättningsförordningen<sup>20</sup> visar att Örebro län under år 2020 sammanlagt tog emot 364 nyanlända. Detta kan jämföras med 761 nyanlända år 2019. Mottagandet har sedan år 2016, då länet tog emot 2 409 personer, haft en sjunkande trend. Av mottagna personer var 31 ensamkommande barn. Kvotflyktingar utgjordes av 77 personer. Personer som ordnat boende i en kommun i länet på egen hand var 76 personer. (Migrationsverket, 2021).

Något som uppmärksammats i dialog med flera av länets kommuner är förekomsten av s.k. social dumping av nyanlända och andra socialt utsatta grupper. Länsstyrelsen har genomfört en kartläggning av problematiken där det framgår att kommuner upplever att socialt utsatta grupper ”slussas runt” mellan olika boenden, med varierande standard och med korta kontrakt, vilket kan leda till en socialt osäker och ohållbar boende- och livssituation. Rapporten har bidragit till att lyfta problematiken och att delvis ändra kommunernas kontakter med hyresvärdar (främst privata). Problematiken uppmärksammades och lyftes av landshövding Maria Larsson i samband med att civilminister Lena Micko besökte länet i januari 2021.

### Anvisade nyanlända

Nyanlända personer kan anvisas till kommun enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända och kommunen blir då ansvarig för bosättning för dessa. Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen samt anhöriga till dem. 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

---

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

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

Under år 2020 skedde 134 anvisningar till länets kommuner, dessa innefattar inte ensamkommande barn. Detta kan jämföras med 191 anvisningsbara platser år 2019. Degerfors, Hällefors, Lindesberg och Ljusnarsbergs kommun hade under år 2020 inga anvisade nyanlända. Örebro kommun hade högst kommunal i länet med 50 anvisningar. För år 2021 är länstal för anvisning 158 personer.

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

## Bedömning om läget för nyanlända

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

Av de åtta kommuner som under 2020 hade fastställda kommunal bedömer en majoritet, fem kommuner att det råder balans på bostäder. Övriga tre kommuner bedömer underskott på bostäder. Orsaker till underskott anges vara generellt underskott på bostäder, underskott på både stora och små bostäder samt underskott på bostäder med rimliga boendekostnader. En av kommunerna anger att det är svårt för anvisade nyanlända att erhålla ett förstahandskontrakt hos privata fastighetsägare pga att hyresvärdarna ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt och de inte godkänner försörjningsstöd som inkomst, dock går det bra att hyra med kommunens Lokalförsörjningsenhet som mellanhand.

När det gäller bedömning om läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden så bedömer även här en majoritet, sju kommuner, balans på bostadsmarknaden. Fyra kommuner bedömer underskott på bostäder medan en kommun anger ett överskott på bostäder. Karlskoga kommun som gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden kommenterar frågan med att självbosatta nyanlända faller in i samma kundkö som allmänheten i stort, och



får samma bedömning som dessa. Kommunen anger att det är svårt att veta omfattningen men i dagsläget hanteras gruppen enkelt inom ordinarie bestånd. Örebro kommun som gör en bedömning om underskott för självbostatta nyanlända på bostadsmarknaden, anger att gruppen självbostatta nyanlända är betydligt mindre nu än för ett några år sedan så trycket är mindre. Den typ av billiga bostäder som gruppen vanligtvis efterfrågar råder det brist på och konkurrensen är stor om dessa bostäder.

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

Kommunerna är enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända skyldig att ordna boende till de nyanlända som anvisas till kommunen. Lagens intentioner om bosättning är att kommunen i så stor utsträckning som möjligt ska erbjuda permanenta bostäder till nyanlända som omfattas av anvisningen. Samtidigt så är det inte reglerat i bosättningslagen vilken typ av boende som avses eftersom flexibilitet bedöms vara nödvändig, det kan innebära att kommuner inte enbart har möjlighet att erbjuda permanenta boenden i hyresrätt utan behöver använda sig av olika slags bostadslösningar med varierande kvalité och tidsperspektiv. 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, fem av de åtta kommuner med anvisning 2020 anger att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att säkerställa att det finns bostäder. Ytterligare två kommuner tar vid behov kontakt med det kommunala bostadsbolaget. Två kommuner anger att kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända.

Tre kommuner har också ett regelbundet samarbete/överenskommelse med privata fastighetsägare och tre kommuner tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Örebro kommun svarar även att kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt.

När det gäller bosättning av anvisade nyanlända erbjuder fyra av åtta kommuner tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid (Kortare tid avser mindre än ett år, exempelvis efter en provtid, eller när bostad finns tillgänglig.) I de övriga fyra kommunerna erbjuds istället tidsbegränsade kontrakt som efter en längre tid kan övergå i, eller följas av, tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt (Längre tid avser minst ett år. Avser kontrakt som erbjuds av kommunen i den egna kommunen,

vanligtvis under vissa förutsättningar eller efter prövning.) Två av dessa kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt till dess att nyanlända på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen.

Nyanlända kan också välja att ordna eget boende och på så sätt bosätta sig själva i en kommun. Bostadsmarknadsenkäten visar att två kommuner, Hallsberg och Laxå kommun, genomför bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. I Hallsbergs kommun finns Boskolan tillsammans med det kommunala bostadsbolaget, översatt information kring att vara hyresgäst finns på olika språk och en heldag på den lagstadgade samhällsorienteringen rör praktiskt och teoretiskt kring sin bostad och att vara hyresgäst/hyresvärd. I Laxå kommun sker samverkan med bostadsbolagen för ett gott mottagande, självbosatta nyanlända har rätt till stöd och hjälp via integrationservice.

## Läget på bostadsmarknaden för äldre

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

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

## Underskott på särskilda boendeformer för äldre

I bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna utbudet av särskilda boendeformer för äldre. Med särskilda boendeformer för äldre avses i frågorna

boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Kommuner har enligt socialtjänstlagen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd i vardagen.

Nio av länets kommuner bedömde att utbudet av särskilda boende för äldre var i balans, dvs ett tillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet, vid årsskiftet 2020/2021. Tre kommuner bedömer ett underskott av särskilda boende, dvs. ett otillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet. Jämfört med bedömningen året innan så bedömer fler kommuner balans i utbudet. Vid årsskiftet 2019/2020 var det endast två kommuner som bedömde att utbudet var i balans medan nio kommuner bedömde underskott på bostäder. Även nationellt bedömer fler kommuner att de har balans i utbudet av särskilda boendeformer för äldre sedan förra året, från 140 till 204 kommuner. Boverket ser att effekter av coronapandemin kan vara en förklaring, ett ökat byggande av specialbostäder de senaste åren kan vara en annan.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns totalt 2 701 bostäder i särskilt boende för äldre i Örebro län. Jämfört med året innan är det en liten nedgång i antal platser då 2 784 platser angavs år 2019. En majoritet, 1 201 bostäder, finns i Örebro kommun. Utöver dessa bostäder finns även totalt 288 platser på korttidsboende för äldre i kommunerna, jämfört med 313 platser år 2019. Av dessa korttidsplatser finns en majoritet, 131 platser, i Örebro kommun.

### Biståndsbedömt trygghetsboende

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

Enbart Ljusnarsbergs kommun har angett att kommunen infört boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende, med totalt 60 bostäder (enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen 2001:453).

### Boendeformer för äldre utan krav på biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen

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

## Seniorbostäder

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

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns seniorbostäder i 11 av länets kommuner. I Askersund kommun saknas denna typ av bostäder. Sex kommuner bedömer att det finns ett tillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet vid årsskiftet 2020/2021. Fyra kommuner bedömer ett otillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet. En kommun bedömer överskott, ett mer än tillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet.

## Trygghetsbostäder

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

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns trygghetsbostäder (utan biståndsbeslut) i tre av länets kommuner, Hällefors, Kumla samt Örebro kommun.

Tabell 8: Bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre, januari år 2019–2021 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

Kommun	Särskilt boende för äldre Januari 2019	Särskilt boende för äldre Januari 2020	Särskilt boende för äldre Januari 2021	Senior-boende Januari 2021	Trygghets-boende Januari 2021
Askersund	Underskott	Underskott	Balans	Boendeform saknas	Boendeform saknas
Degerfors	Balans	Underskott	Balans	Balans	Boendeform saknas
Hallsberg	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Boendeform saknas
Hällefors	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Balans
Karlskoga	Balans	Underskott	Balans	Balans	Boendeform saknas
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Laxå	Underskott	Balans	Balans	Balans	Boendeform saknas
Lekeberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Boendeform saknas
Lindesberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Boendeform saknas
Ljusnarsberg	Balans	Underskott	Balans	Balans	Boendeform saknas
Nora	Balans	Balans	Balans	Underskott	Boendeform saknas
Örebro	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott

## Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

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

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

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

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

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453).

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning om hur utbudet är av bostäder för personer med funktionsnedsättning **som behöver särskilt boende**. Sju av länets kommuner gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden, dvs ett tillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Fem kommuner bedömer ett underskott och ett otillräckligt antal bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

I bostadsmarknadsenkäten görs uppdelning av frågor för boendeformerna gruppboende och serviceboende.

### Gruppboende

Gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet 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 hälften, sex kommuner, balans av utbudet av gruppboende, dvs ett tillräckligt antal gruppboende. Övriga sex kommuner bedömer att det finns underskott, ett otillräckligt antal gruppboende.

### Serviceboende

Serviceboende 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.

Åtta kommuner i länet bedömer i bostadsmarknadsenkäten att det finns balans och ett tillräckligt antal servicebostäder i kommunen. En av dessa, Ljusnarsbergs kommun anger dock att servicebostäder saknas i kommunen. Fyra kommuner gör en bedömning att det finns underskott på denna boendeform.

## 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

## Riktlinjer för bostadsförsörjningen i länets kommuner

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

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

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

Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur planeringen av nya bostäder ser ut. Kommuner som har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ger förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i Örebro län. I bostadsmarknadsenkäten anger samtliga kommuner att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Riktlinjer ska enligt lagstiftningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod, flera av länet har dock riktlinjer som antagits under förra mandattiden. I Kumla kommun pågår en revidering av nuvarande riktlinjer.

Tabell 9: Av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

Kommun	Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen? Om ja, år för antagande.
Askersund	Ja, 2017
Degerfors	Ja, 2017
Hallsberg	Ja, 2014
Hällefors	Ja, 2018
Karlskoga	Ja, 2017
Kumla	Ja, 2017
Laxå	Ja, 2018
Lekeberg	Ja, 2017
Lindesberg	Ja, 2020
Ljusnarsberg	Ja, 2016
Nora	Ja, 2018
Örebro	Ja, 2018

## Bostadsförsörjningen berör många mål

Bostadsförsörjningen aktualiserar många tvärspektoriella 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 lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmål för bostadspolitik är

långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

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

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

## Översiktsplanering

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

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

Flera av länets kommuner har under de senaste åren arbetat med att ta fram nya översiktsplaner eller ändringar av översiktsplaner i form av fördjupningar eller tillägg. Länsstyrelsen har noterat ett fortsatt intresse hos kommunerna att i

översiktsplaneringen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

## 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. Tio kommuner anger att samverkan sker inom kommunen mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Lekeberg och Degerfors kommun har svarat att ingen samverkan sker. Lekeberg anger att kommunen är liten och kompetensen kring bostadsförsörjning finns i kommunens bostadsbolag som hanterar bostadsförsörjningen. Degerfors kommun svarar att samverkan inte sker då kommunen inte har en systematisk process som avser bostadsförsörjningen, dock sker sporadisk kontakt mellan förvaltningar med den lilla kommunens fördelar. Förvaltningar/sakområden som vanligast anges vara med i den interna samverkan är kommunstyrelse, utveckling/näringsliv, social-, samhällsbyggnads-, tekniska- och fastighetsförvaltning och det kommunala bostadsbolaget. Flera kommuner nämner även att man har gemensam förvaltning eller nämnd för planer- och bygglov.

Åtta kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjning. Samverkan uppges främst ske regionalt med Region Örebro län samt genom gemensam samhällsbyggnadsförvaltning och gemensam nämnd.

Av de fem kommuner som samverkar med andra aktörer anges samverkan med privata fastighetsägare och byggherrar samt mäklare.

## 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)

## Förturer

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 mellan kommun och det allmännyttiga bolaget är också många gånger informellt. Det kan handla om att tillhandahålla lägenheter till socialtjänst och flyktingmottagande.

Samtliga kommuner i länet svarat att det går att ansöka om förtur i det allmännyttiga bostadsföretagets egen kö. I elva kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande. Endast Lindesbergs kommun anger att behovet inte behöver styrkas. Det är kommunens allmännyttiga bostadsföretag som tar ställning till ansökningar om förtur till bostad, i vissa fall även socialförvaltningen.

I Laxå och Hällefors kommuner har kommunen inte gett någon förtur under 2020. På frågan vilka som fått förtur i kommunen under 2020 är det vanligast att personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) fått förtur. Därefter följer hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad, personer i behov av skyddat boende och kvinnor utsatta för våld av närstående. Under 2020 anger kommunerna att det sammantaget fördelats ca 220 lägenheter genom förtur i länet. Högst antal förturer anges av Örebro kommun, motsvarande drygt 50 %.

I hälften av länets kommuner förekommer det inom kommunen att vissa hyresbostäder (ej kategoribostäder) reserveras för vissa grupper hos allmännyttan. I en av kommunerna sker detta även hos privata fastighetsägare. I samtliga av dessa kommuner reserveras bostäder för äldre. En kommun anger även ungdomar och en annan kommun reserveras bostäder för studenter.

## 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.

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

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

### Länsstyrelsens roll och arbete

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

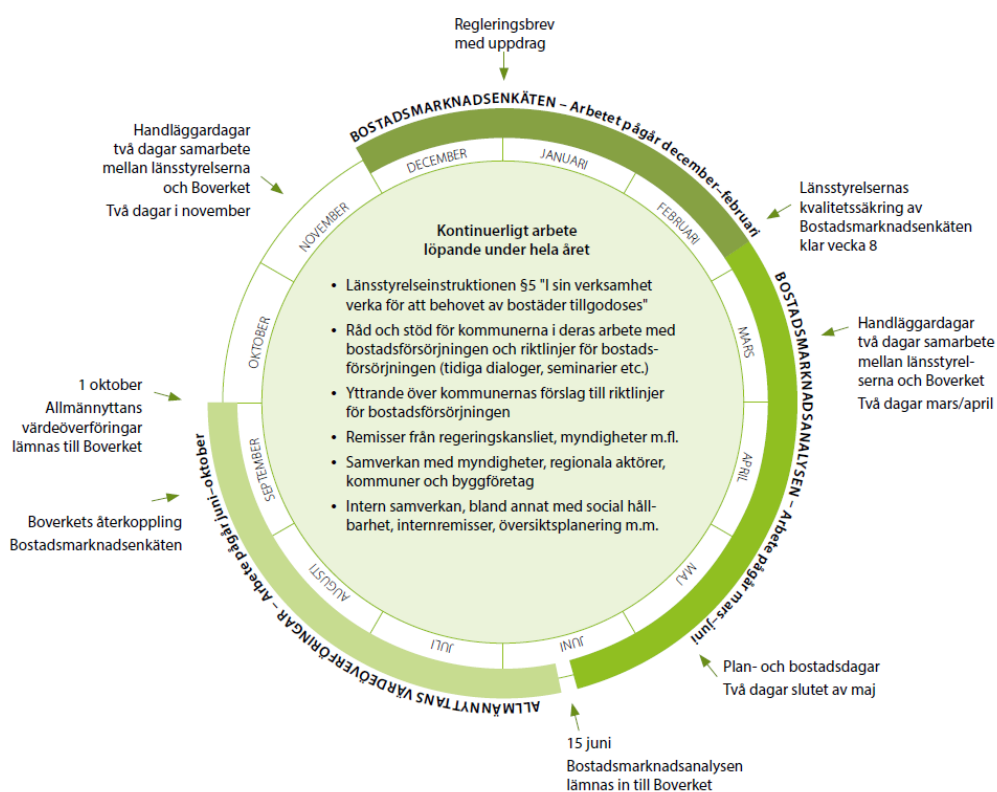
Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs främst genom länsstyrelseinstruktionen. I instruktion anges under myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. I instruktionen står även att Länsstyrelsen ska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

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

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

*Bild: Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning, Länsstyrelserna*

### Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



### Bostäder för fler - breddade perspektiv

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



funktionsnedsättning. I arbetet behöver också frågor om hemlöshet komma i fokus.

### Tidig dialog och rådgivning för en effektivare planprocess

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

Länsstyrelsen arbetar även strategiskt med regelbundna rådgivande seminarium för länets kommuner inom olika teman i plan- och byggprocessen. Syftet med dessa forum är att stötta kommunerna med information och en djupare kunskap om aktuella planeringsfrågor för att bidra till att underlätta och effektivisera kommunernas planering. Seminarierna bidrar även till ett forum för kommunerna att diskutera och utbyta erfarenheter med varandra. Under året har digitala möten genomförts inom områdena: kulturvärden och gestaltad livsmiljö, strandskydd, nya lagstiftningen inom översiktsplaneringen, trygghet och barnkonventionen. Digitala seminarier har även genomförts på nationell nivå inom områdena: digitalisering inom samhällsbyggnadsprocessen, Agenda 2030 och gestaltad livsmiljö.

### Mottagande av nyanlända

Länsstyrelsen jobbar för att främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända. Vid beslut om fördelning av anvisningar år 2020 till kommuner i Örebro län har Länsstyrelsen efter inkomna önskemål utöver övriga i bostättningslagen bestämda kriterier även beaktat kommunernas förutsättningar att tillhandahålla bostäder. Länsstyrelsen har täta kontakter med länets kommuner och följer upp arbetet med mottagande av de kommunanvisade nyanlända genom lägesbilder, dialogmöten och träffar för erfarenhetsutbyte. Länsstyrelsen har även dialog och samverkan med civilsamhället där löpande information om bostadsbristen för nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande har bidragit till ett engagemang kring frågan inom civilsamhället. Ett exempel på detta är Stadsmissionen som har ett projekt kring bostadslösningar för ensamkommande barn.

## Statligt stöd för bostadsbyggande

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om statliga investeringsstöd som är inriktade mot bostadsbyggande och renovering av bostäder. De investeringsstöd som går att söka är stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande samt stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. Utöver dessa två stöd ansvarar Länsstyrelsen även för handläggningen av stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden som dock är under avveckling i sin nu varande form. Länsstyrelsen upplever ett stort intresse för de statliga investeringsstöden bland länets kommuner, fastighetsägare och byggherrar.

### Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

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

Sedan investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande infördes år 2016 har stöd beviljats för byggnation av totalt 2 001 bostäder i Örebro län fram till 31 december 2020. Under 2020 beviljades 11 projekt stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande i kommunerna Örebro, Karlskoga, Lekeberg, och Kumla. Totalt omfattades 470 bostäder.

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

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

Länsstyrelsen har beviljat stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer i sju projekt i Örebro län från år 2016 och fram till 31 december 2020. Samtliga projekt gäller nybyggnad och omfattar totalt 372 bostäder fördelade i kommunerna Askersund, Laxå, Lekeberg, Lindesberg och Örebro. Sex av projekten gäller särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen (omfattar 342 bostäder) och ett av projekten gäller bostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden (omfattar 30 bostäder).

## Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden

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

Regeringen har nu lagt fram ett förslag på ett nytt energieffektiviseringsstöd till flerbostadshus. Det är under utredning och förväntas träda ikraft 1 augusti 2021. Förslaget innebär i korthet att stöd får ges till merkostnader som förbättrar energiprestandan med minst 20 procent i flerbostadshus med ett primärenergital över 100 kWh/m<sup>2</sup> och år.

## Regleringsbrevsuppdrag

Länsstyrelserna har sedan 2012 haft flera regleringsbrevsuppdrag som på olika sätt har berört hemlöshet, att förebygga och motverka vräkningar och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Uppdragen har framförallt inneburit en ökad samverkan med och mellan kommuner och bostadsbolag samt kunskapsspridning om hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete. I regleringsbrevet för år 2020 har Länsstyrelsen ett uppdrag kring vräkningsförebyggande arbete. Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget i årets bostadsmarknadsanalys vilket följer nedan i detta avsnitt. Även i 2021 års regleringsbrev har Länsstyrelserna fått uppdrag om vräkningsförebyggande arbete som innebär att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Rapportering av det uppdraget ska ske i den bostadsmarknadsanalys som rapporteras till Boverket den 15 juni 2022.

### Att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkning av barnfamiljer

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive Länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget.

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartreffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

## Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

## Regionala aktiviteter

Flera Länsstyrelser har arrangerat digitala seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Vidare planerar många Länsstyrelser att arrangera liknande seminarier och enskilda kommunbesök framöver i anslutning till uppdraget.

Länsstyrelsen i Örebro län arrangerade den 1 juni ett digitalt seminarium om hemlöshet och vräkningsförebyggande frågor i Örebro län. Målgrupp för seminariet var personer som arbetar med vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet eller bostadsförsörjningsfrågor i en kommun, intresseorganisation eller på kommunala eller privata bostadsbolag. Totalt var ett 50-tal deltagare med under förmiddagen. Under seminariet medverkade bland annat Kronofogden, EKSAM, Örebro Stadsmission samt Örebro och Kumla kommun. Länsstyrelsen planerar att under hösten fortsätta dialog med länets aktörer kring vräkningsförebyggande arbetet.

## Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är

den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

#### Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

#### Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

#### En Väg In

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.

#### Tydliga rutiner med barnperspektiv

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

#### Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärderna om problem uppstår.

#### Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande

arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

#### Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

#### Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

#### Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärra barnens situation upplevs som svår.

#### Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

#### Barn som utvisas särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

## Diskussion – Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

Befolkningen i Örebro län har haft en stadig ökning de senaste tio åren. Mellan åren 2019 och 2020 syntes dock en mycket svagare ökning än tidigare. Förklaringar till detta ses främst genom minskat inflyttningsnetto då migrationen varit lägre. En del kan även bero på att studenter bedriver distansstudier under pandemin och då inte väljer att bosätta sig i länet. Trots att befolkningen inte ökat i samma takt som tidigare kvarstår behovet av bostäder i Örebro län. Den övervägande delen av länets kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder.

Individens och hushålls möjlighet att kunna efterfråga en bostad styrs i hög grad av ekonomiska förutsättningar. Det kan till exempel handla om möjlighet att få bostadslån eller hyreskontrakt. Andra faktorer som inverkar är sysselsättningsstatus och avsaknad av personnummer. Även att antalet bostäder som finns till förfogande på bostadsmarknaden inte överensstämmer med den prisnivå som individen har råd med påverkar möjligheten att efterfråga en bostad.

Underskottet på bostäder påverkar särskilt de som är nya på bostadsmarknaden och de som har lägre inkomststandard. God bostadsförsörjning är en viktig fråga för länets utveckling. Positivt är att det trots pandemin fortsatt har producerats bostäder i ungefär samma omfattning som tidigare och att nivån på nyproduktionen kan möta länets befolkningsökning. I likhet med tidigare år står Örebro kommun för den största nyproduktionen i länet. Under år 2020 har dock fler kommuner bidragit med större andel av länets bostadsbyggande vilket är positivt då det bidrar till en större geografisk spridning. En annan positiv signal är att de som redan har en bostad verkar ha möjlighet att behålla den under 2020. Vräkningar och avhysningar ligger på ungefär samma nivå som tidigare och har till och med minskat något sedan föregående år. Även om bostäder byggs i samma omfattning som tidigare kvarstår dock problemet med att vissa grupper har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Några av dessa grupper är ungdomar, hemlösa och nyanlända.

### Ungdomars inträde på bostadsmarknaden är fortsatt problematiskt och pandemin kan försämra deras chanser ytterligare

Även om nybyggnationen i länet har ökat visar bostadsmarknadsläget på ett underskott av bostäder för ungdomar i hälften av länets kommuner. En orsak är att det finns brist på tillräckligt billiga bostäder. En annan orsak är att det finns för få, små lägenheter. Bristen på bostäder kvarstår därmed för många ungdomar, som är en grupp som inte har möjlighet att betala en hög hyra för sin

bostad och många av de nyproducerade lägenheterna blir alltför dyra. Att köpa en bostad är inte heller ett alternativ för alla då många ungdomar inte har ett sparkapital som kan läggas på insatsen vid köp av till exempel en bostadsrätt.

Det finns också en grupp ungdomar som bor kvar hemma hos föräldrarna långt upp i åldrarna. SCB:s statistik över hushållstyper visar att det i Örebro län finns 2 946 hushåll i Örebro län med minst ett barn i ålder 25 år och däröver. Detta utgör 2 procent av länets hushåll. Detta kan vara ett tecken på individer som ofrivilligt bor hemma hos sina föräldrar. En tidigare enkät från Hyresgästföreningen visade på att 27 procent av unga vuxna i åldern 20–27 år bor hemma hos sina föräldrar. Drygt 85 procent av dem skulle vilja flytta hemifrån inom ett år. De som har tagit steget och flyttat hemifrån har en relativt hög ekonomisk utsatthet. (Hyresgästföreningen, 2019)

Arbetsmarknadsläget kan också påverka möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden. Branscherna hotell, restaurang, besöksnäring och handel har drabbats hårt under coronapandemin till följd av de restriktioner och rekommendationer som införts, vilket i sin tur har lett till varsel, uppsägningar eller korttidspermittering av personal. Dessa branscher är sådana till sin karaktär att de har en stor andel ungdomar i åldersgruppen 16–24 år anställda. Det verkar också ha blivit svårare för de som examinerats från Restaurang- och livsmedelsprogrammet, Hotell- och turismprogrammet samt Handels- och administrationsprogrammet att få anställning efter utbildningen (Scb, 2021). Coronapandemin kan därför ha påverkat förutsättningarna för att kunna tillgodose bostadsbehov hos ungdomar då dessa kan ha blivit arbetslösa eller korttidspermitterade under pandemin och därmed haft svårare att ta sig in på bostadsmarknaden till följd av mer osäkra arbetsförhållanden.

## Hemlösa

Enligt Socialstyrelsen lever minst 33 000 personer i Sverige i hemlöshet varav 6 000 lever i akut hemlöshet. (Folkhälsomyndigheten, 2021). Hemlöshet kan kopplas till flera politikområden såsom socialpolitik och bostadspolitik. En studie från Forskningsrådet för hälsa, arbetsliv och välfärd (FORTE) visar att hemlösheten i samhället har ökat de senaste 20 åren. Orsaker till hemlöshet som lyfts fram är fattigdom, brist på hyreslägenheter med rimlig hyra för låginkomsttagare. Studien visar också att Sverige har en högre andel hemlösa per tusen invånare jämfört med våra nordiska grannländer. (Forskningsrådet för hälsa, 2020)

Vräkning leder ofta till hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. De som löper störst risk att vräkas är individer med låga inkomster, svaga nätverk och som lever i social utsatthet. Att förebygga vräkningar är en betydelsefull del i att förebygga hemlöshet. En individ som blivit avhyst kommer att ha betydligt svårare att ta sig tillbaka in på bostadsmarknaden igen. Antalet ansökningar om avhysning och verkställda vräkningar har inte ökat märkbart



mellan åren 2019 och 2020 i Örebro län. Barn som berördes av avhysning har minskat sedan år 2015. Coronapandemin verkar än så länge inte ha gett någon märkbar effekt på avhysning och verkställda vräkningar.

Det finns många aspekter vad gäller problemet med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Hemlöshet kan vara orsakad av strukturella och individuella faktorer. På strukturell nivå kan det handla om faktorer som påverkas av arbetsmarknad, bostadsmarknad och migration medan det på individuell nivå kan handla om ekonomi och anställningsförhållanden. Boverkets kartläggningar visar att nya grupper har behövt söka sig till kommunens socialtjänst för att hitta en bostad. Det är inte sociala problem som är den huvudsakliga orsaken till hemlöshet, utan snarare svårigheter att hitta en bostad. FORTES studie visar på att allt fler hemlösa finns i strukturell hemlöshet. Det kan handla om grupper som nyanlända, hushåll med svagare ekonomisk ställning, skuldsatta, ungdomar som letar efter sin första egna bostad och äldre. Dessa grupper har generellt inte rätt till stöd och hjälp med boende enligt socialtjänstlagen. (Forskningsrådet för hälsa, 2020)

Folkhälsomyndighetens samlade bedömning om hur folkhälsan har påverkats av coronapandemin. visar bland annat på en ökning av antalet strukturellt hemlösa. Det finns också en ny grupp som är ensamkommande unga som blivit av med sin bostad. Personer i hemlöshet har svårare att följa råd och rekommendationer för att minska smittspridningen. Den ökande digitaliseringen i samhället har ökat det digitala utanförskapet, till exempel för gruppen hemlösa. Det kan till exempel var svårt att få tillgång till vård, myndigheter och kommun om man saknar bank-id. (Folkhälsomyndigheten, 2021)

I Örebro län pågår dels insatser för att förebygga vräkning genom uppsökande verksamhet, dels insatser att ge möjlighet för hemlösa att få en bostad. Det kan handla om överenskommelser med allmännyttiga bostadsföretaget, att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. Några kommuner i länet arbetar också med att hyra ut egna fastigheter under längre tid till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie arbetsmarknaden. Flertalet kommuner arbetar också med att hyra ut andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns också samarbeten med kommunala och till viss del också med privata bostadsföretag i syfte att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021, 2021)

Coronapandemin kan leda till ett ökat utanförskap för de som redan är hemlösa. Den skulle också kunna leda till att allt fler riskerar att förlora sina bostäder till följd av till exempel ökad arbetslöshet. I Örebro län har det under

coronapandemin funnits vissa indikationer på att hemlösheten har ökat. Exempel på detta har varit att allt fler övernattar i trapphus, förråd och garage.

## Nyanlända i länet minskar

Som tidigare nämnts är en av orsakerna till att länets befolkning inte ökar i lika hög takt att det utrikes inflyttningsnettot varit lägre än tidigare år. Detta har halverats mellan åren 2019 och 2020.

Antalet nyanlända som anvisades till Örebro län mer än halverades mellan åren 2019 och 2020. Även de anvisningsbara platserna i länet har minskat mellan åren. Coronapandemin innebär ekonomiska konsekvenser för kommunerna i och med att anvisningar stoppats och att schablonersättningar för anvisningar uteblir eller skjuts upp. Detta hänger samman med att kommunerna budgeterat med utgångspunkt i personal, lokalkostnader samt kostnader för tomthyror. Dessa kostnader kvarstår men mottagandet uteblir. Detta kan också få konsekvenser framöver när anvisningarna släpps på igen.

Bostadssituationen för nyanlända ser lite bättre ut än tidigare men fyra av länets kommuner anger att det är ett underskott på bostäder för nyanlända anvisade personer. Orsaker som anges är ett generellt underskott på bostäder, på stora bostäder, på små bostäder samt bostäder med rimliga boendekostnader. För att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända anvisade personer har kommunerna ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget, samarbeten eller överenskommelser med privata fastighetsägare eller har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut. Andra insatser är att kommunens kommunala bostadsföretag har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända eller för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända.

## Referenser

Arbetsförmedlingen. (2019). *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019 Örebro län*. Arbetsförmedlingen.

Arbetsförmedlingen. (den 11 05 2021). *Tidigare statistik*. Hämtat från Tidigare statistik: <https://arbetsformedlingen.se/statistik/sok-statistik/tidigare-statistik>

Boverket. (den 06 02 2019). *Kommunernas särskilda boendelösningar*. Hämtat från Kommunernas särskilda boendelösningar: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/olika-grupper/kommunernas-sarskilda-boendelosningar/>

Boverket. (den 31 Januari 2021). *Bostadsmarknadsenkäten 2021*. *Bostadsmarknadsenkäten 2021*. Boverket.

Folkhälsomyndigheten. (den 31 05 2021). *Hur har folkhälsan påverkats av covid-19-pandemin*. Hämtat från Hur har folkhälsan påverkats av covid-19-pandemin: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/contentassets/a016b4549def4b0baf1b3e23576e26c0/hur-har-folkhalsan-paverkats-covid-19-pandemin.pdf>

Forskningsrådet för hälsa, a. o. (2020). *Hemlöshet*.

Hyresgästföreningen. (2019). *Unga vuxnas boende i Sverige 2019*. Hyresgästföreningen.

Kronofogden. (den 17 05 2021). *Kronofogdens webbplats*. Hämtat från Avhysningar/vräkning: <https://www.kronofogden.se/statistikavhysning.html>

Länsstyrelsen i Örebro län. (2019). *Kvinnor och män i Örebro län 2019*.

Länsstyrelserna. (2016). *Bostad åt alla*. Länsstyrelserna.

Länsstyrelserna. (2017). *På tal om mänskliga rättigheter*. Länsstyrelserna.

Länsstyrelserna. (2018). *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande*. Länsstyrelsen Skåne.

Mäklarstatistik, S. (april 2021). *Svensk Mäklarstatistik*. Hämtat från Svensk Mäklarstatistik webbplats: <https://www.maklarstatistik.se/>

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/>
- RegionÖrebro län. (2019). *KÖPA ELLER BYGGA NYTT? 2.0 Tillgänglighet, bostadsbyggande och Tobins q i Örebro län*. Region Örebro län.
- Riksdagen. (den 14 06 2018). *Riksdagens webbplats*. Hämtat från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:  
[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)
- SCB. (den 11 05 2021). *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 31 05 2021). *Inträdet på bostadsmarknaden under coronapandemin*. Hämtat från [https://www.scb.se/contentassets/8e49a1d06d1a4074b50637230b6de520/uf0549\\_2019i20\\_br\\_a40br2102.pdf](https://www.scb.se/contentassets/8e49a1d06d1a4074b50637230b6de520/uf0549_2019i20_br_a40br2102.pdf)
- SCB. (den 11 05 2021). *Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS)*. Hämtat från Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS): <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/>
- SCB. (den 29 04 2021). *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 27 04 2021). *statistiska centralbyråns webbplats*. Hämtat från Statistikdatabasen:  
[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104/)

## 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)