

Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2026

Tema: fastighetsägarna och bostadsförsörjningen



REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS FÖR ÖREBRO LÄN 2026

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2026
Författare: Kollenhag Aila, Folkö Emily, Gerhardsson Ella, Spångberg Hanna
Rapportnummer: 2026:10
Diarienummer: 2962-2026
Utgivningsår: 2026
Omslagsbild: Mostphotos

Förord

En välfungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling i länet. Rätten till bostad är en mänsklig rättighet enligt FN och inskriven i den svenska grundlagen. I tider av bostadsbrist, en åldrande befolkning och kraftigt minskat bostadsbyggande finns behov av att belysa och kraftsamla kring bostadsförsörjningsfrågorna. Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera bostadsmarknaden i respektive län enligt förordning (2011:1160). Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning för 2025 och har i år ett särskilt fokus på fastighetsägarnas roll och ansvar i bostadsförsörjningsarbetet.

Bostadsmarknadsanalysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten bygger på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) samt uppföljningsintervjuer mellan Länsstyrelsen och kommunerna. Enkäten syftar till att ge en övergripande bild av kommunernas bedömning av bland annat det aktuella bostadsmarknadsläget och framtidsutsikter för bostadsbyggandet. Analysen baseras även på statistik om boende, byggande och befolkning samt relevant forskning.

Förutom att utgöra redovisning och underlag till den nationella nivån, riktar rapporten även till kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer med engagemang i bostadsfrågor. Förhoppningen är att rapporten ska höja kunskapsnivån, stimulera debatten och stödja bostadsförsörjningsarbetet i Örebro län på bred front.

Peder Eriksson tf. Länsråd

Innehåll

Innehåll	5
Sammanfattning	6
Läsanvisning	7
Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar	8
Länsstyrelseinstruktionen	8
Regleringsbrevsuppdrag	9
Uppdrag inom hemlöshetsstrategin	10
Förutsättningar för analys av bostadsmarknaden	12
Befolkningsutveckling	12
Boende och byggande	17
Analys av bostadsmarknaden	24
Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden	24
Kommunernas bedömning av bostads- behov och bostadsbrist	26
Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	28
Läget på arbetsmarknaden	30
Ojämlika villkor på bostadsmarknaden	32
Tema – Fastighetsägarna och bostadsförsörjningen	34
Inledning	34
Fastighetsägarnas förutsättningar	35
Exempel från länet	36
Sammanfattning och slutsats	40
Bostadsförsörjningsarbetet i Örebro län	42
Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete	42
Kommunernas bostadsförsörjningsarbete	50
Slutsatser	56
Referenser	57

Sammanfattning

I Örebro län har befolkningstillväxten bromsat in sedan 2019 och under förra året minskade länets befolkning för första gången på 20 år. Länsstyrelsen ser att detta i kombination med bland annat plötsliga omvärldshändelser, höga byggkostnader och hushållens ansträngda ekonomi har lett till en viss fokusförflyttning, där bostadsmarknadens aktörer alltmer inriktar sig på att utveckla och anpassa det befintliga bostadsbeståndet för att bättre matcha de behov som finns hos befolkningen.

I årets regionala bostadsmarknadsanalys ägnas ett särskilt temakapitel åt fastighetsägarnas roll i bostadsförsörjningen. Fördjupningen visar att rollerna skiljer sig stort mellan länets aktörer och vilket arbete som bedrivs varierar mellan såväl kommunala bostadsbolag som privata fastighetsägare. Ofta spelar de allmännyttiga bostadsbolagen en nyckelroll i det lokala bostadsförsörjningsarbetet, men det varierar mycket mellan kommunerna. Något som dock står klart av analysen är att det inte går att utläsa något direkt samband mellan en aktiv och välfungerande allmännytta och en kommuns storlek eller demografiska utveckling. Samtidigt finns det i de flesta kommuner privata fastighetsägare som uppvisar betydande brister i ägaransvaret, även om det också finns aktörer som tar ett stort socialt ansvar. Länsstyrelsen har genom en enkätundersökning särskilt fokuserat på övergivna och förfallna bostäder. Resultatet visar att problematiken är utbredd i både länet och närliggande län. De svarande kommunerna uppger att de i många fall saknar de juridiska som ekonomiska resurser som krävs för att bedriva effektiv tillsyn och driva långdragna rättsprocesser mot oseriösa ägare. Konsekvenserna innebär ofta säkerhetsrisker, otrygghet, minskad attraktivitet och stora kostnader för skattebetalarna.

Länsstyrelsen ser även signaler på att allt fler i länet stängs ute från den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns exempel på hur detta skapat handlingskraft och ökad samverkan, samtidigt som Länsstyrelsen konstaterar att det finns behov av att i större utsträckning integrera jämställdhet- och barnrättsperspektiv i bostadsförsörjningsarbetet för att motverka strukturell utsatthet och ojämlika livsvillkor. Avslutningsvis lyfts ett tydligt behov av utökade och anpassade statliga stöd för att hantera oseriösa fastighetsägare och möta demografiska utmaningar på svaga bostadsmarknader.

Läsanvisning

Denna rapport innehåller inledningsvis ett kapitel om länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar för att tydliggöra ramarna avseende rapportens innehåll.

Därefter följer ett kapitel som innehåller faktaunderlag som ligger till grund för analys av länets bostadsmarknad. Underlaget utgörs i huvudsak av aktuell statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) om exempelvis befolkning och byggande samt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) och de intervjuer som Länsstyrelsen i Örebro genomför årligen i samband med myndighetens kvalitetsgranskning av kommunernas svar i BME.

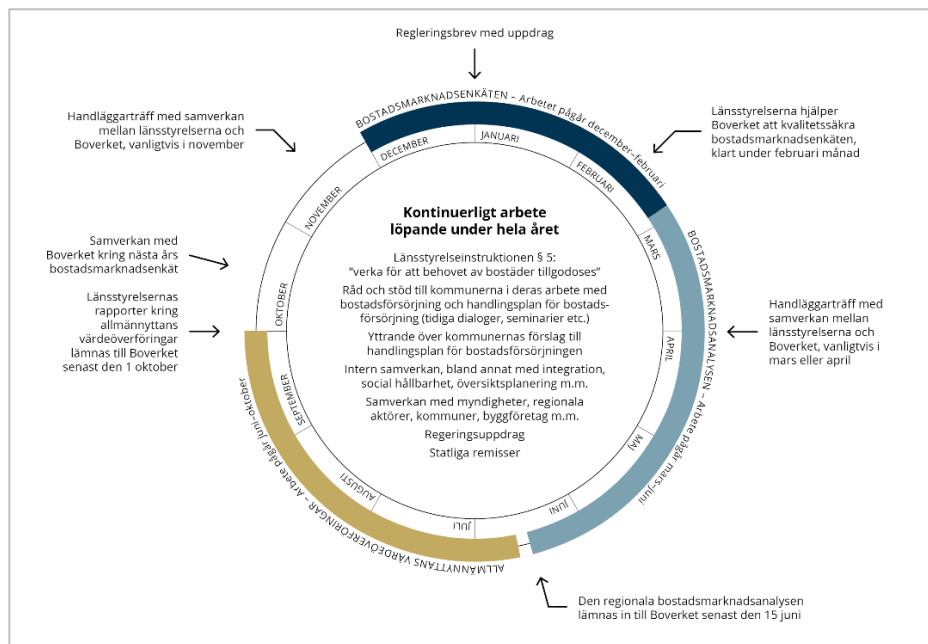
I nästa kapitel analyseras den regionala bostadsmarknaden utifrån det tidigare redovisade underlaget samt relevant forskning. Analysen berör såväl kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknaden, bostadsbrist och bostadsbehov som läget på arbetsmarknaden, vilka faktorer som utgör hinder för bostadsförsörjningen och vilka villkor som råder på bostadsmarknaden.

Analysen åtföljs av rapportens tema som utgörs av ett kapitel då Länsstyrelsen särskilt fokuserar på att beskriva exempel på olika fastighetsägares bidrag till bostadsförsörjningsarbetet i länet samt analysera vilka olika roller som privata och kommunala aktörer har.

I efterföljande kapitel redogör länsstyrelsen för vilket bostadsförsörjningsarbete som bedrivs, både av länsstyrelsen och länets kommuner. Avslutningsvis finns rapportens slutsatser och referenser.

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsansvar

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



Varje år följer Länsstyrelsen upp kommunernas svar i BME och gör en regional analys av bostadsmarknaden (BMA). Kärnan i Länsstyrelsens arbete är det som illustreras i årshjulet ovan och grundar sig i råd och stöd till kommunerna genom bland annat dialoger, samverkan och yttranden över kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen samlar även in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar och bedömer om de är i enlighet med vad som regleras i lag.

Länsstyrelsen i Örebro samverkar internt mellan samhällsplanerare och tjänstepersoner på enheten social hållbarhet, där kompetens finns inom bland annat integration, mäns våld mot kvinnor, mänskliga rättigheter, barnrätt och folkhälsa. Det finns behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av fortsatt obalans och ojämlikhet på bostadsmarknaden, där det bostadssociala ansvaret hos olika aktörer får stå i fokus.

Länsstyrelseinstruktionen

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs bland annat genom Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion. I instruktionen anges att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och

samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling. Enligt instruktionen ska Länsstyrelsen även verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen handlägger översikts- och detaljplaner enligt PBL, och kopplingen mellan bostadsförsörjning och den översiktliga planeringen uppmärksammas i tidiga dialoger och yttranden avseende exempelvis översiktsplaner på samråd.

Vidare ska Länsstyrelsen enligt Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning på grundval av länstalen besluta om fördelningen mellan kommuner inom länet av antalet nyanlända som ska omfattas av anvisningar under ett visst kalenderår (kommuntal). Kommuntalen ska beslutas i förväg för ett kalenderår i taget. I Förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner har regeringen beslutat att 287 nyanlända ska anvisas till Örebro län för bosättning under 2026. I januari 2027 kommer en ny bosättningslag att träda i kraft som innebär att Länsstyrelsen inte längre kommer att besluta om kommunal utan det kommer att göras av regeringen. Länsstyrelsen kommer dock fortsatt att ha en viktig roll i dialogen kring kommunalsprocessen.

Sammanfattningsvis erbjuder Länsstyrelsen ett brett stöd till kommunerna genom att informera om lagändringar, tillhandahålla nya underlag och kunskapshöjande insatser. Länsstyrelsen arbetar ofta med dialoger och strävar efter att arrangera och/eller delta i nätverk och samverkansforum inom bostadsförsörjningsfrågor för att öka samverkan. Inom integrationsuppdraget samverkar Länsstyrelsen med olika aktörer i länet och verkar för att det ska finnas beredskap och mottagningskapacitet att ta emot och bosätta nyanlända, ensamkommande barn och skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet.

Regleringsbrevsuppdrag

Utöver länsstyrelseinstruktionen så styrs myndighetens verksamhet även av årliga regleringsbrev som ges av regeringen. Nedan anges de regleringsbrevsuppdrag som gäller för Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor under 2025/2026.

Uppdrag 1.B.1

Regleringsbrevsuppdrag för 2025/26: Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande och bostadstillskott där det finns underskott av bostäder. Länsstyrelserna ska redovisa exempel på arbetssätt, metoder och samverkansformer som har varit framgångsrika. Om inga konkreta åtgärder har genomförts under året ska detta redovisas.

Uppdrag 3.B.14

Regleringsbrevsuppdrag för 2026: Länsstyrelsen ska redovisa arbetet med mottagande av ensamkommande barn och vissa nyanlända invandrare enligt förordningen (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare. Länsstyrelsen ska även redovisa hur medel för att skapa beredskap och mottagningskapacitet samt för att utveckla samverkan enligt 37 § förordningen

(2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar har använts.

Uppdrag 3.B.18

Regleringsbrevsuppdrag för 2026: Länsstyrelserna ska analysera och redovisa i vilka avseenden deras verksamhet, enligt nuvarande uppgifter och förutsättningar, kan påverka utvecklingen i områden där utanförskapet är stort. Länsstyrelserna får även lämna förslag på hur deras verksamhet kan utvecklas. Uppdraget ska genomföras i dialog med Boverket och samordnas med arbetet inom andra relevanta områden, till exempel integration, brottsförebyggande arbete och bostadsförsörjning.

Uppdrag 3.C.6

Regleringsbrevsuppdrag för 2025/2026: Länsstyrelserna ska följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Uppdraget ska redovisas i 2026 års BMA enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Uppdrag inom hemlöshetsstrategin

Länsstyrelserna har sedan 2012 haft i uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Under de senaste fyra åren har uppdraget särskilt fokuserat på att förebygga hemlöshet och stötta kommunerna i det vräkningsförebyggande arbetet.

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

1. Hemlöshet ska förebyggas
2. Ingen ska bo eller leva på gatan
3. Bostad först bör införas nationellt
4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Länsstyrelsen har en central roll inom strategin och specifikt mål 1, genom att samordna och stödja kommunernas arbete, sprida goda exempel på samverkan samt att följa upp och utvärdera insatserna. Länsstyrelsens insatser och arbete inom strategin presenteras i kommande kapitel om Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete.

Regeringen har meddelat att en förlängd och förstärkt nationell strategi mot hemlöshet ska tas fram för perioden 2027 till 2031. Som underlag för

detta arbete har Socialstyrelsen publicerat en rapport som utvärderar de insatser som genomförts inom ramen för den nuvarande strategin (2022–2026). Rapporten analyserar rådande behov och presenterar konkreta förslag på hur arbetet bör utvecklas framåt. Inför den nya strategin genomför även Riksrevisionen en granskning under 2026 för att bedöma om statens stöd till metoden Bostad först och vräkningsförebyggande arbete är effektivt. Resultatet sammanställs i en rapport.

Förutsättningar för analys av bostadsmarknaden

Befolkningsutveckling

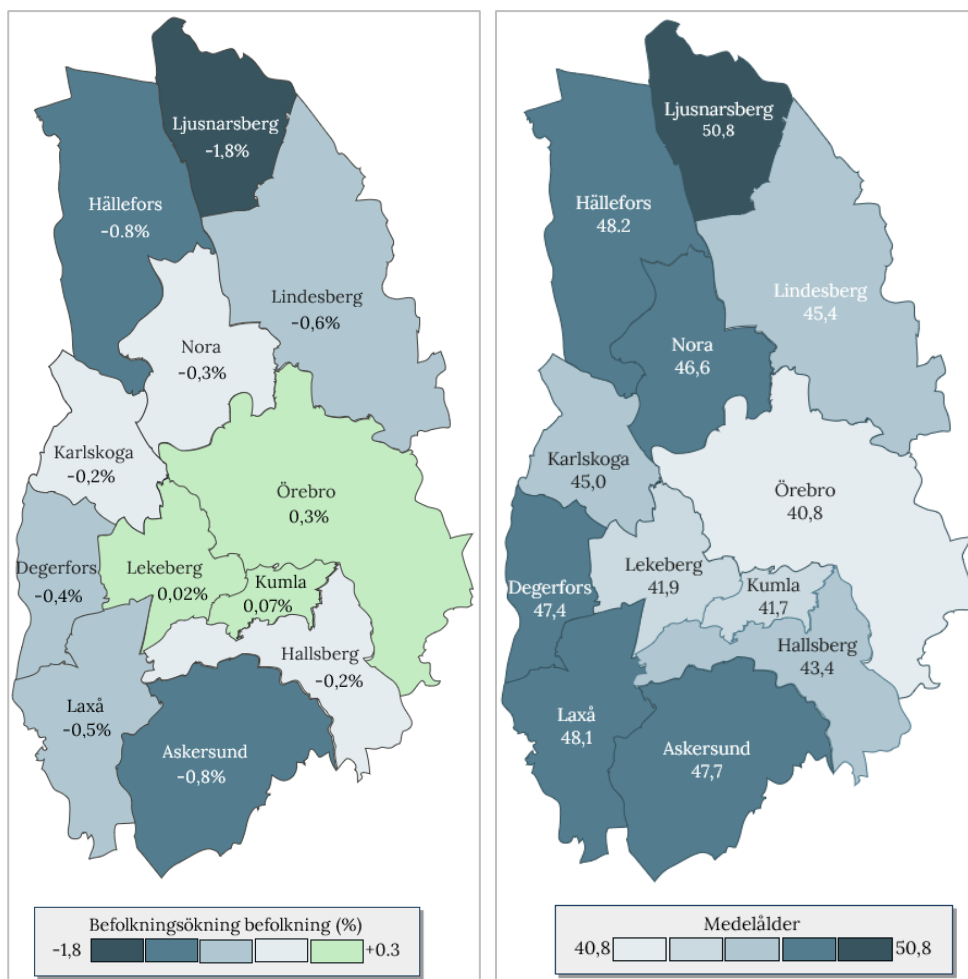
Den demografiska utvecklingen påverkar behov och efterfrågan av bostäder gällande såväl bostäders olika upplåtelseformer som dess utformning och storlek. Behovet av bostäder förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning. Det är en stor utmaning att skapa förutsättningar för att möta medborgarnas behov och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Det är också en stor utmaning att kunna tillgodose både nuvarande och framtida behov av bostäder. Kommunerna i länet har olika demografiska förhållanden och utvecklingstrender som ger unika förutsättningar för planering av bostadsförsörjning.

Trender i befolkningstillväxt

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

Örebro läns befolkning har fram till 2019 ökat i stadig takt, därefter avtog tillväxten. Befolkningsutvecklingen under 2025 övergick i en minskning på 18 personer och utgör därmed den första minskningen på 20 år. Vid årets slut 2025 hade länet totalt 308 357 invånare. Utvecklingen under 2025 var sammantaget negativ och endast två av länets kommuner ökade i befolkning, medan övriga tio hade oförändrad eller minskande folkmängd. Den svagare befolkningsutvecklingen kan delvis förklaras av en minskad invandring till länet, vilket har bidragit till att inflyttningen inte längre väger upp för utflyttning och ett lägre födelsenetto i flera kommuner. Detta följer en nationell trend där en minskad internationell migration har dämpat befolkningstillväxten i många delar av landet.

Ljusnarsberg och Askersund är de kommuner med den största procentuella minskningen, med 1,8 procent för Ljusnarsberg respektive 0,8 procent i Askersund. Örebro kommun hade den största ökningen i länet på 0,34 procent vilket motsvarar 547 invånare. Under 2025 fortsatte trenden med ett negativt födelsenetto i länet, där nettot blev negativt med 250 personer. Endast Örebro och Lekeberg kommun hade ett positivt födelsenetto under 2025, det vill säga fler födda än döda (SCB, 2026a).



Figur 1 Befolkningsökning i procentform för Örebro län mellan 2024-2025 (SCB, 2026a). Medelålder Örebro län år 2025 uppdelat per kommun (SCB, 2026a).

Sett till länets geografi är befolkningsökningen koncentrerad till Örebro kommun, och kommunens jämförelsevis höga invånarantal gör att den huvudsakliga folkökningen kan kopplas hit, vilket även ökar snittet för länet som helhet. Kumla och Lekeberg är undantag, där invånarantalet i stort sett är oförändrat.

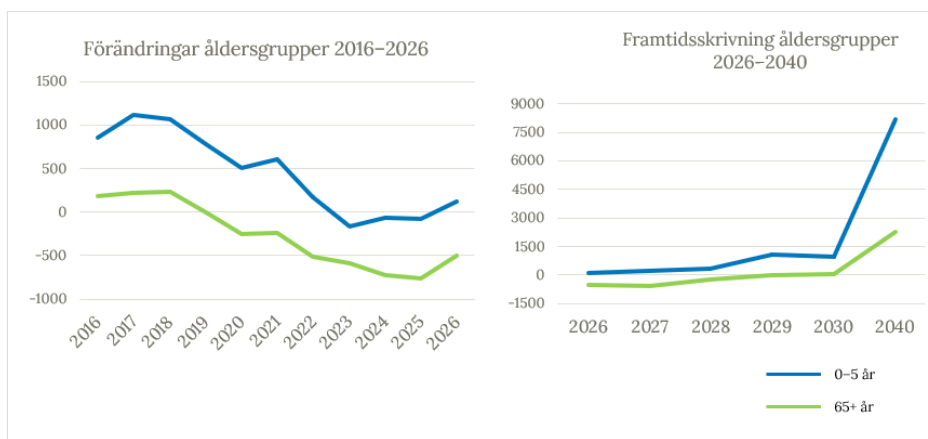
En åldrande befolkning

Den åldersmässiga fördelningen speglar till stora delar länets befolkningsförändring. Örebro kommun med omnejd har lägre medelålder än de resterande kommunerna. Som helhet har länet en total medelålder på 45,5 år vilket är högre än den rikstäckande medelåldern som ligger på 42,2 år. Medelåldern har i alla länets kommuner blivit högre sedan förra året. Örebro, Lekeberg och Kumla kommun är de tre kommuner vars medelålder är lägre än rikets medan den i resterande nio kommuner är högre.

Under de senaste 20 åren har Sveriges befolkning ökat med nästan 1 miljon människor. Befolkningen antas ha en fortsatt ökande livslängd vilket leder till en åldrande befolkning. År 2025 var 15,9 procent av rikets befolkning 70 år eller äldre, jämfört med 12,6 procent år 2010 (SCB, 2026a). I Örebro län är ca 17 procent av befolkningen 70 år eller äldre vilket är högre än rikssnittet. I Ljusnarsberg kommun är andelen 70 år eller äldre störst,

26 procent. Därefter följer kommunerna Askersund och Hällefors där ca 24 procent av befolkningen är 70 år eller äldre.

Befolkningstillväxten i Örebro län har de senaste åren minskat och framtidskrivningarna visar tecken på ytterligare stagnation, med en låg födelsetakt och en ökad andel äldre. Denna utveckling är dock inte unik för länet utan återfinns på många håll både nationellt och internationellt. Enligt en befolkningsprognos från Statistiska centralbyrån (SCB) förväntas gruppen 65 år och äldre öka avsevärt fram till 2040¹. Detta beror delvis på att de stora årskullarna från 1940- till 1960-talet då kommer att ha uppnått denna ålder, men även att befolkningen är friskare än tidigare och som en konsekvens av att vi har bättre hälsa lever vi också längre.



Figur 2 Befolkningsförändringar och framtidskrivning för grupperna 65 år och äldre samt 0–5 år, mellan 2016–2026 och 2026–2040 (SCB, 2026b).

Särskilt påtaglig är ökningen av personer över 80 år, som beräknas öka med nästan 40 procent till 2033 respektive 50 procent till 2043. Parallellt minskar andelen av befolkningen i arbetsför ålder fram till 2050, vilket kan leda till utmaningar inom försörjningskvoten². Trots att vissa yngre och äldre fortfarande arbetar, ger utvecklingen en bild av en åldrande befolkning där färre personer i arbetsför ålder ska försörja en växande grupp äldre. Detta kan innebära betydande påfrestningar inom bland annat vård- och omsorgssektorn, vilket kommer skapa utmaningar för landets kommuner.

¹ Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste 10 åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Ingen hänsyn tas till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra förutsättningar i kommunerna.

² Den demografiska försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0–19 år och antal personer 65 år och äldre dividerat med antal personer 20–64 år och därefter multiplicerat med 100.

Lägesbedömning bostäder för äldre

I BME görs en bedömning av kommunernas bostadssituation för äldre utifrån om det råder balans, underskott eller överskott i förhållande till det aktuella behovet. Bedömningen omfattar tre boendeformer: särskilt boende för äldre (SÄBO), seniorbostäder samt trygghetsbostäder.

OLIKA FORMER FÖR ÄLDREBOENDE

Särskilt boende för äldre (SÄBO) avser en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen (SoL) med funktionalitet, service och tillgång till omvårdnad dygnet runt.

Seniorbostäder avser tillgänglighetsanpassade bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder.

Trygghetsbostäder avser ett boende med funktionalitet och tillgång till viss service och omvårdnad.

Enkätsvaren från kommunerna pekar på att det i stort råder balans i tillgången till SÄBO i länet. Samtidigt har andelen personer över 80 år som bor i SÄBO minskat under det senaste decenniet, från knappt 13 procent år 2015 till omkring 9 procent år 2025. Medianåldern vid inflyttning är idag drygt 86 år och den genomsnittliga boendetiden uppgår till något över två år, vilket tyder på att äldre i allt större utsträckning bor kvar i det egna hemmet längre (Socialstyrelsen, 2026).

Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen, där antalet personer över 80 år väntas öka kraftigt, bedöms behovet av äldreomsorg och anpassade boendeformer öka i hela landet. Tillgången till alternativa boenden, såsom senior- och trygghetsbostäder, blir därför central för att möjliggöra för fler att bo kvar hemma med stöd av hemtjänst (Boverket, 2025). Flera kommuner lyfter behovet av övergångsboenden mellan eget boende och SÄBO. Enkätsvaren pekar på ett behov av ett större och mer varierat utbud av seniorbostäder och trygghetsbostäder, och för att kunna möta den äldre befolkningens varierande behov krävs bostäder som både är funktionellt anpassade och ekonomiskt tillgängliga. Samtidigt uppger många kommuner att nyproduktionen av bostäder för äldre är begränsad, främst till följd av höga kostnader och minskat ekonomiskt stöd. I stället riktas insatser i vissa fall mot att anpassa och förbättra det befintliga bostadsbeståndet. Trots detta leder utdragna planerings- och byggprocesser till att nya bostäder inte färdigställs i takt med den ökade efterfrågan (Boverket, 2025a).

In- och utflyttningar

Under 2000-talet har länet generellt haft en positiv befolkningsförändring, detta till stor del på grund av nettoinflyttning, där antalet personer som flyttat in har överstigit de som flyttat ut. År 2025 flyttade totalt 15 957 personer till länet. Av dessa var 9 817 personer inflyttare från andra län och 1 567 personer från utlandet. Samtidigt flyttade 15 714 personer ut från länet, varav 9 570 personer till andra län och 1 533 till utlandet. Det resulterade i en positiv nettoinflyttning på 243 personer för länet totalt sett. Fem av länets tolv kommuner hade fler inflyttningar än utflyttningar under 2025, och det största överskottet i flyttnetto hade Degerfors kommun med närmare 7 procent.

Kommun	Folkmängd	Förändring	Öknings-takt procent	Kommun	Födelse- överskott	Flyttningsöverskott totalt (samtliga in- och utflyttningar)
Askersund	11 382	-95	-0,1	Askersund	-70	-19
Degerfors	9 237	-41	-0,8	Degerfors	-60	34
Hallsberg	16 082	-38	-0,2	Hallsberg	-38	-18
Hällefors	6 269	-52	-0,8	Hällefors	-63	8
Karlskoga	30 128	-52	-0,2	Karlskoga	-110	51
Kumla	22 665	-16	0	Kumla	-9	-5
Laxå	5 397	-26	-0,5	Laxå	-38	7
Lekeberg	8 608	2	0	Lekeberg	30	-14
Lindesberg	23 014	-127	-0,6	Lindesberg	-77	-55
Ljusnarsberg	4 290	-79	-1,8	Ljusnarsberg	-63	-20
Nora	10 603	-36	-0,3	Nora	-38	-6
Örebro	160 687	547	0,3	Örebro	271	280
Totalt i länet	308 362	-13	0	Totalt i länet	-265	243

Figur 3 Folkmängd och förändringar samt födelse- och flyttningsöverskott för Örebro län år 2025 (SCB, 2026a).

Länet har även haft en positiv immigration från utlandet under de senaste åren. År 2025 var invandringsöverskottet 34 personer där överskottet till stor del bestod av kvinnor. I sju av länets tolv kommuner var utrikesinflyttningen större än utflyttningen. Lekeberg, Hallsberg, Ljusnarsberg, Örebro och Kumla var de kommuner med större utrikesutflyttning än inflyttning och Degerfors kommun hade högst invandringsöverskott.

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet har tre av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 247 personer. Samtidigt flyttade 2 052 personer från kommunen till andra kommuner inom länet, vilket innebär ett positivt netto på 195 personer. Hällefors kommun var de som upplevde störst nettoutflyttning till andra kommuner inom länet än som flyttade till den egna kommunen, vilket resulterade i att de tappade mest gällande flyttningar procentuellt inom länet.

Kommunikationer och pendling

Infrastruktur, goda kommunikationer och tillgänglighet är en förutsättning för ett mer omfattande byggande av attraktiva bostäder i hela länet. Region Örebro län arbetar med ett nytt trafikförsörjningsprogram som

syftar till att skapa flera förbättringar för resenärerna i länets kollektivtrafik under kommande år. Några förbättringar som är planerade är citylinjen i Örebro kommun, nya hållplatser och ett realtidssystem, något som ska möjliggöra relevant och aktuell reseinformation till resenären (Region Örebro län, 2026a).

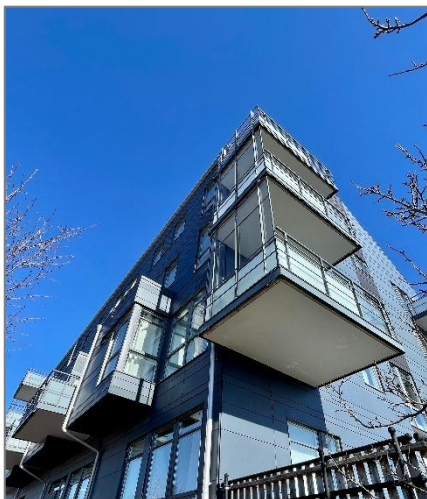
Statistik över pendling från 2023 visar att det är något vanligare att pendla in till länet än att pendla ut. Totalt sett hade länet ett positivt pendlingsnetto på drygt 1 227 personer (12 073 inpendlare över länsgränsen och 10 846 utpendlare). Vanligast är inpendling från Värmlands län och utpendling sker främst till Stockholms län. Majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, motsvarande ca 62 procent in och ut (Region Örebro län, 2026b).

Boende och byggande

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

Bostadsbeståndets struktur och sammansättning

I Örebro län fanns det i slutet av 2025 totalt 160 501 bostäder. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 667 i jämförelse med samma tid året innan. 370 bostäder tillkom i flerbostadshus, 103 i småhus, 171 i specialbostäder och 23 i övriga hus. I Örebro kommun finns strax över hälften av bostadsbeståndet i länet, med totalt 84 240 bostäder (SCB, 2026c).



STATISTIK OM BOSTADSBESTÅNDET

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

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

Hustyper och upplåtelseformer

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet och uppgår till ca 48 procent av samtliga boendeformer vilket visar att det inte skett någon skillnad av andel lägenhetsbestånd sedan 2024. Totalt finns 77 854 lägenheter i flerbostadshus vilket är en ökning på 370 lägenheter i länet. Antalet bostäder i småhus är något lägre, 70 413. Länets bostadsutbud utgörs därutöver av 9096 specialbostäder samt 3 136 övriga hus.

Kommun	Antal bostäder*	Andel lägenheter (%) **
Askersund	6 124	40
Degerfors	5 018	40
Hallsberg	7 839	44
Hällefors	3 849	46
Karlskoga	16 095	57
Kumla	10 402	51
Laxå	3 099	41
Lekeberg	3 795	29
Lindesberg	12 034	45
Ljusnarsberg	2 701	44
Nora	5 305	46
Örebro	84 240	75
Totalt i länet	160 501	62

*Totalt av samtliga boendeformer

** Upplåtelseform hyres- och bostadsrätter

Figur 4 Antal bostäder och andel lägenheter med upplåtelseform hyres- och bostadsrätter för respektive kommun (SCB, 2026c).

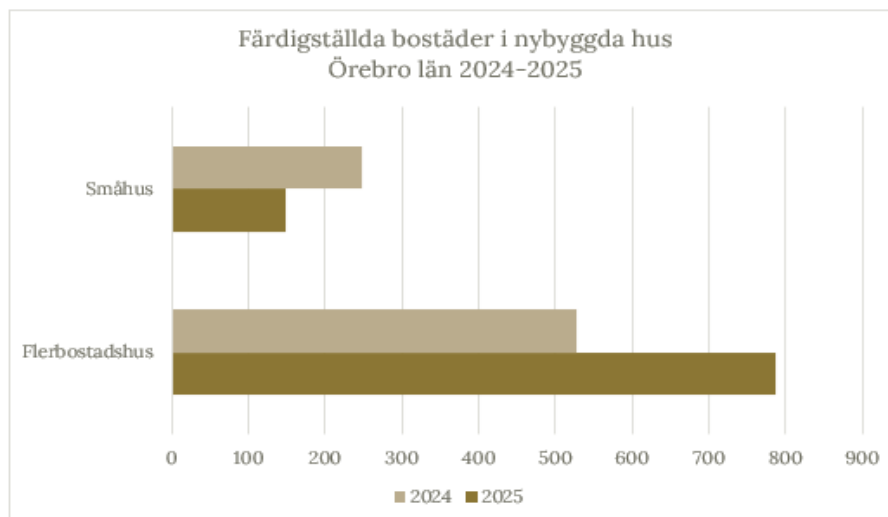
Även om flerbostadshus är den vanligaste hustypen i länet, består bostadsbeståndet främst av småhus i tio av de tolv kommunerna. Det är Örebro och Karlskoga som höjer länssnittet för flerbostadshus, där Örebro kommuns bostadsbestånd består till ca 75 procent av hyres- och

bostadsrätter och Karlskoga kommun ca 57 procent. Jämfört med riket har länet en något större andel småhus (44 procent mot rikets 41 procent) och en något mindre andel flerbostadshus (49 procent mot rikets 52 procent). Vidare är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör cirka 46 procent av det totala beståndet. Äganderätter står för 38 procent och bostadsrätter för 16 procent. Det innebär att länet har en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter än riksgenomsnittet.

Enligt SCB (2026c) ägdes totalt 22 procent av länets bostäder av allmännyttiga bostadsföretag under 2025, vilket är samma nivå som året innan. Av dessa allmännyttiga bostäder ligger 84 procent i flerbostadshus.

Nyproduktion

I länet som helhet färdigställdes totalt 935 bostäder i nybyggda hus under 2025. Det är en ökning med 159 bostäder jämfört med 2024, vilket innebär ett trendbrott från de senaste årens minskning.



Figur 5 Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter småhus och flerbostadshus 2024 och 2025 (SCB, 2026c).

Örebro, Karlskoga och Kumla kommuner står för 901 av de 935 nya bostäderna som byggts i länet. Det motsvarar cirka 96 procent av länets nyproduktion. Liksom tidigare år är det Örebro kommun som står för den största nyproduktionen i länet med cirka 79 procent av antalet nya bostäder.

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under 2025 uppfördes i flerbostadshus och utgjorde ca 84 procent av den totala nyproduktionen. Hyresrätten var den vanligaste upplåtelseformen i nyproduktionen. Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i fyra av länets kommuner, vilket är en liten minskning jämfört med året innan. Samtidigt syns en tydlig skillnad mellan hustyperna, då antalet färdigställda bostäder i småhus har minskat sedan 2024, medan flerbostadshus i stället har ökat.

Kommun	2022	2023	2024	2025
Askersund	0/3	7/35	40/7	0/7
Degerfors	0/4	0/3	0/5	0/2
Hallsberg	30/62	128/16	6/14	0/9
Hällefors	0/0	0/1	0/0	0/1
Karlskoga	0/55	32/14	16/60	82/10
Kumla	117/42	126/61	53/13	33/29
Laxå	0/3	0/2	0/0	0/0
Lekeberg	0/20	0/7	0/6	0/7
Lindesberg	0/11	1/7	0/7	2/5
Ljusnarsberg	0/1	0/1	0/1	0/0
Nora	8/24	0/7	0/2	0/1
Örebro	1387/186	565/132	412/131	670/77
Totalt i länet	1545/411	859/286	527/249	787/148

Figur 6 Antal färdigställda bostäder i flerbostadshus/småhus år 2022–2025 (SCB, 2026c).

Under 2025 färdigställdes totalt 148 bostäder i småhus, motsvarande cirka 16 procent av den totala nyproduktionen. Örebro kommun stod för över hälften av dessa småhus. För flerbostadshus färdigställdes bostäder som motsvarade cirka 84 procent av nyproduktionen. Även här hade Örebro kommun en dominerande roll och stod för omkring 89 procent av den totala nyproduktionen av flerbostadshus.

Ombyggnation och rivning

Utöver nybyggnation gav färdigställd ombyggnad eller ändrad användning av flerbostadshus ett tillskott på 122 nya lägenheter i länet under 2025. Ombyggnad av flerbostadshus har skett i sex av länets kommuner under 2025. Det var enbart Hallsberg och Nora kommun som hade en negativ nettoförändring där ombyggnationen innebar en minskning av antalet hyreslägenheter (SCB, 2026c).

I Örebro län ökade det totala bostadsbeståndet med 667 bostäder mellan 2024 och 2025 och innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder³. Detta kan jämföras med en ökning med 1 174 bostäder mellan 2023 och 2024. Trots ett minskat bostadsbyggande fortsätter bostadsbeståndet att växa, delvis till följd av ombyggnationer. Ökningstakten är däremot inte lika hög som tidigare. Mellan 2023 och 2024 ökade antalet bostäder betydligt mer än mellan 2024 och 2025, vilket visar att tillväxten har bromsat in även när ombyggnationer räknas in. Bostadsbeståndet minskade i tre av länets kommuner och ökade i resterande enligt SCB:s statistik. Örebro är den kommun som haft störst ökning med 489

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

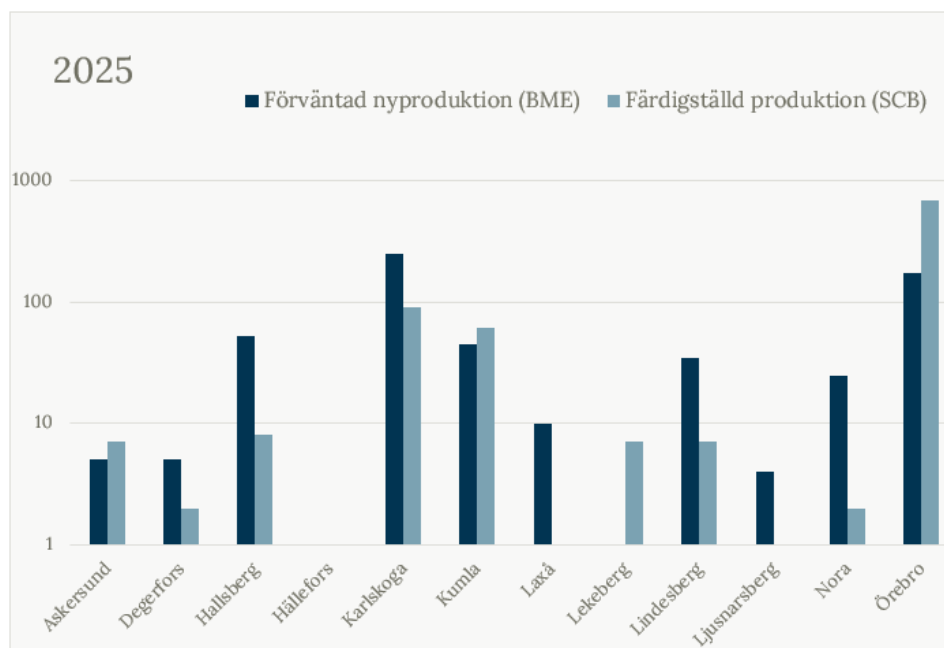
nya bostäder, följt av Karlskoga där 88 bostäder tillkommit. Askersund och Hällefors såg den största minskningen med 37 respektive 6 bostäder (SCB, 2026c).



Förväntat påbörjat byggande

Enligt Boverkets prognos så har den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet vänt och att konjunkturläget för byggandet blir fortsatt bättre under 2026. Marknadsläget förbättras tack vare ökad köpkraft och stabiliserade kostnader, vilket förväntas stimulera ett tidigare trögt bostadsbyggande trots ett fortsatt stort utbud. Prognosen präglas dock av viss osäkerhet då geopolitisk oro i omvärlden riskerar att ge bakslag för ekonomin. Boverket förutspår, likt föregående år, att 36 000 bostäder kommer färdigställas i landet under 2026, varav 33 000 genom nybyggnad (Boverket, 2026a).

I BME efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2026 och 2027 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Flera faktorer kan påverka planerad nybyggnation och ändring av byggnad (ombyggnad) och förutsättningarna kan förändras mellan planeringen av projektet och byggstarten. Det är därför inte lätt för kommunerna att göra bedömningar om förväntad påbörjad nyproduktion. Vårens snabba förändringar i omvärlden på den globala politiska arenan har sannolikt gjort läget än mer svårbedömt. Det osäkra läget kan framöver medföra att hushåll och företag i längre utsträckning än vad man tidigare bedömt agerar avvaktande i väntan på ett mer stabilt läge för att genomföra större investeringar, såsom fastighetsaffärer och nyproduktion av bostäder.



Figur 7 Förväntad nyproduktion och färdigställd nyproduktion, ej specialbostäder (BME 2025/2026, SCB 2026c).

Under 2026 förväntas byggnationen av sammanlagt 470 bostäder påbörjas i länet (specialbostäder ej inräknat). Dessa fördelas på 345 lägenheter i flerbostadshus och 125 småhus. Förväntningarna ligger därmed lägre än föregående års bedömningar, då kommunerna trodde på en betydligt högre takt. Att de förväntade siffrorna för 2026 har justerats nedåt är inte unikt för Örebro län, utan är en trend som syns i hela landet enligt Boverkets sammanställningar av enkätsvaren 2026 (Boverket, 2026b).

Trots den tidigare nedgången ser förutsättningarna för byggandet ut att förbättras under 2026 och 2027. Köpkraften återhämtar sig gradvis i takt med att inflationen och byggkostnaderna stabiliseras. Det finns dock en fortsatt osäkerhet i omvärlden som kan påverka hushållens ekonomi och byggkostnader negativt (Boverket, 2026a).

Kommunernas förväntningar stiger inför 2027 och totalt uppges 773 bostäder (exklusive specialbostäder) påbörjas under året, fördelat på 551 lägenheter i flerbostadshus och 222 småhus. Detta innebär en total ökning på cirka 33 procent jämfört med prognosen för 2026. Kommunernas förväntningar på antalet påbörjade bostäder stiger under 2027 och uppges till totalt 773 bostäder, exklusive specialbostäder.

Det är framför allt i Karlskoga och Örebro som de största volymerna förväntas under de kommande åren. När det gäller fördelningen mellan olika upplåtelseformer är det främst hyresrätter som dominerar i flerbostadshusen. Under den kommande tvåårsperioden 2026–2027 förväntas totalt 896 lägenheter i flerbostadshus påbörjas i länet. Hyresrätterna utgör huvuddelen av planerna.

Förväntad nyproduktion av specialbostäder

I BME får kommunerna göra en bedömning om förväntad påbörjad byggnation av specialbostäder. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsnedsatta, studentbostäder och ungdomsbostäder.

Uppgifter om förväntat påbörjande av dessa bostäder anges enbart under respektive typ av specialbostad och inte i sammanställningen för flerbostadshus och småhus. Utifrån enkätsvaren förväntar sig kommunerna att det under 2026–2027 kommer att påbörjas nybyggnationer inom samtliga kategorier av specialbostäder, där en övervägande del är anpassad för äldre. Det bedöms byggas närmare 150 bostäder för äldre, främst i form av trygghetsbostäder, följt av särskilda boenden för äldre (SÄBO) och seniorbostäder.

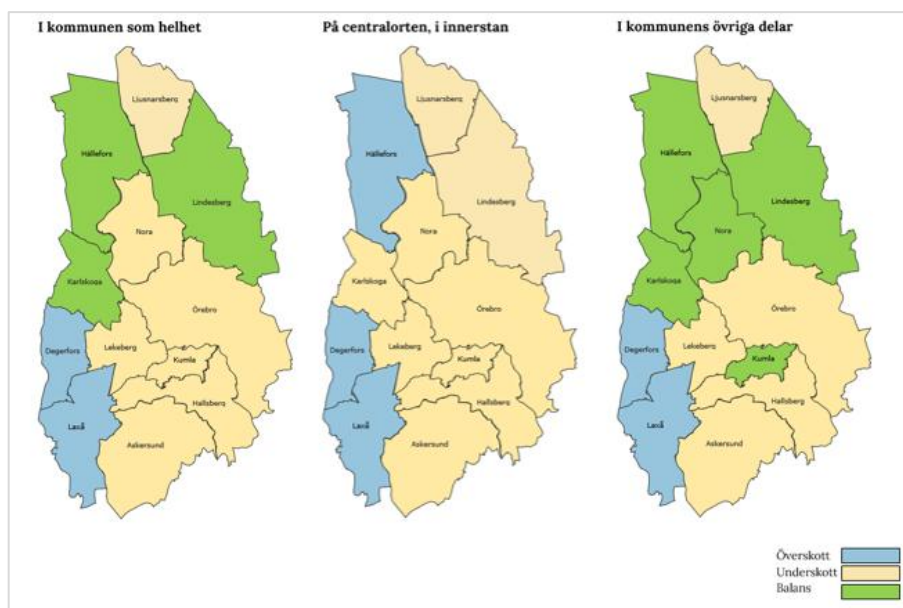
Analys av bostadsmarknaden

Länsstyrelsen vill inleda med att betona att *Rätten till en bostad* är en mänsklig rättighet enligt FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna och i Sverige grundlagstiftad genom Regeringsformen. Vidare ska även alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Trots detta saknar många invånare idag tillgång till en bostad, och förutsättningarna på bostadsmarknaden är ojämlika.

Möjligheten att efterfråga bostäder varierar kraftigt mellan olika befolkningsgrupper. De grupper som har en svagare ställning på bostadsmarknaden är inte homogena, men delar ofta gemensamma hinder, exempelvis låg betalningsförmåga. I följande avsnitt analyserar Länsstyrelsen den regionala bostadsmarknaden utifrån bland annat kommunernas bedömningar i BME, statistik från SCB samt andra relevanta underlag som behövs för att redogöra för och förklara läget i länet.

Kommunernas bedömning av bostadsmarknaden

I BME, som besvarades i januari 2026, gör kommunerna en egen bedömning av läget på den lokala bostadsmarknaden. Kommunerna tar ställning till om det råder balans, underskott eller överskott av bostäder, både i kommunen som helhet och uppdelat på centralort respektive övriga delar. Dessa ställningstaganden baseras kommunens egna tolkningar av marknadsläget. Ett överskott eller underskott på bostäder behöver inte betyda att det finns en kvantitativ brist eller ett överskott, utan kan innebära att det befintliga utbudet inte matchar efterfrågan eller behoven. Vad som är balans eller obalans tolkas även olika kommunerna sinsemellan.

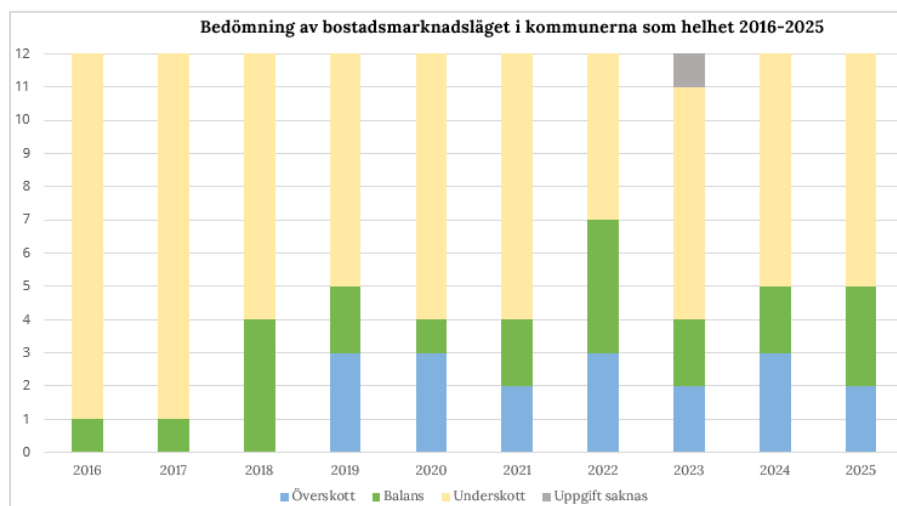


Figur 8 Bedömning om läget på bostadsmarknaden i kommunernas olika delar (BME 2026).

Med ovanstående i åtanke konstaterar Länsstyrelsen att tre av länets kommuner bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Två kommuner bedömer överskott, medan sju kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder. Degerfors och Laxå är de enda kommunerna som bedömer överskott oavsett geografiskt läge. Det stora antalet kommuner som uppger ett underskott antas ha sin förklaring i att bostadsutbudet inte matchar invånarnas efterfrågan på bostäder. Denna bild stärks även av att nästan alla av länets kommuner (11 av 12) uppger i BME att det saknas bostäder av viss hustyp, storlek eller specifika lägen utifrån aktuell efterfrågan.

Sett i ett längre perspektiv, från 2016 och framåt, har allt fler kommuner i länet gått från att bedöma att ett generellt underskott till att bedöma läget som i balans eller med ett visst överskott. Detta är en trend som även kan urskiljas i andra län med liknande förutsättningar. Samtidigt är trycket på bostadsmarknaden ojämnt fördelat, då det är i de centrala delarna som efterfrågan generellt är störst. Detta bekräftas av att nio av tolv kommuner uppger ett underskott på centralorten.

Vid jämförelse av kommunernas svar på enkäterna mellan 2016–2025 framgår det att bostadsmarknaden som helhet i kommunerna bedöms vara mer i balans de senaste åren. Det stora underskottet under perioden 2016–2018, kan till stor del förklaras av flyktingkrisen 2015, som satte hög press på bostadsmarknaden även i kommunernas ytterområden. Den nuvarande trenden mot en ökad upplevelse av balans påverkas sannolikt av en avmattad befolkningsutveckling i samtliga kommuner, i kombination med den lågkonjunktur som präglade Sverige de senaste åren.



Figur 9 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2016–2025 (BME 2016–2026).

Att kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden fluktuerar mycket över tid kan ofta förklaras av omvärldshändelser. De senaste tio åren har präglats av betydande förändringar så som pandemi, flyktingströmmar, krig, lågkonjunktur, minskat barnafödande och inflation, vilka alla har påverkat utvecklingen av bostadsmarknaden på olika sätt. Till exempel hämmas nyproduktionen av oroligheter och konflikter i omvärlden som resulterar i höga byggkostnader, medan hushållens köpkraft direkt påverkas av inflation och konjunkturläge. Vidare påverkas även kommunernas förutsättningar att tillgodose bostadsbehoven av faktorer såsom åldrande befolkning och fluktuerande flyktingströmmar.

Kommunernas bedömning av bostadsbehov och bostadsbrist

I BME gör kommunerna även en bedömning av hur väl det generella bostadsbehovet är tillfredsställt på en skala 1 till 6. Länsstyrelsen vill i sammanhanget tydliggöra skillnaden mellan *behov* och *efterfrågan* av en bostad. Efterfrågan styrs av individens faktiska betalningsförmåga och personliga önskemål, medan behov är det reella behovet av en bostad utifrån rimliga levnadsvillkor.

Sedan 2022 års ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tillhandahåller Boverket underlag som består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad (Boverket, 2023). Underlaget täcker perioden 2012–2023 och är nedbrutet på läns- och kommunnivå samt för olika boendeformer, hushålls- och åldersgrupper. Kommunerna ska enligt lag ta stöd av detta underlag i sina analyser i arbetet med handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Måtten fungerar som en indikation på när det kan finnas bostadsbehov som inte tillgodoses som kräver vidare analys inom ramen för de kommunala handlingsplanerna.

BOVERKETS DEFINITION AV BOSTADSBRIST

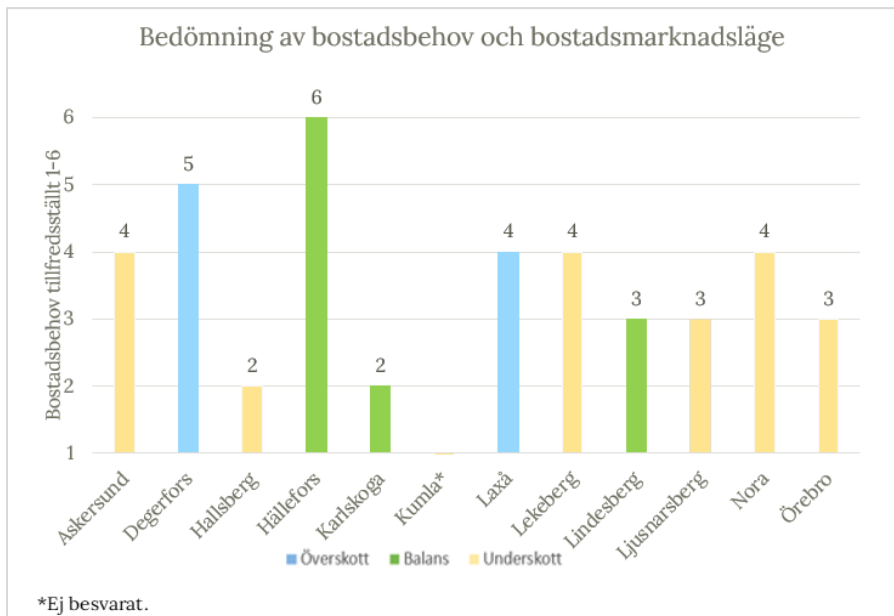
Boverket har presenterat ett resonemang om vad myndigheten anser vara en lämplig definition av det svårdefinierbara begreppet bostadsbrist.

Bostadsbrist beskrivs av myndigheten som:

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

Vid en jämförelse av kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden (*efterfrågan*) och bostadsbehov (*behov*), framgår det att vissa kommuner uppger ett underskott på bostadsmarknaden samtidigt bedömer att behoven är i hög grad är tillfredsställda. Detta kan tyckas motstridigt, men förklaras av att det handlar om två olika bedömningar. Ett hushåll kan ha ett reellt behov av en viss bostadstyp men sakna ekonomiska resurser att efterfråga den på marknaden. Det är därför nödvändigt att analysera vilken efterfrågan det faktiskt är som behöver mötas. Dessutom finns stora skillnader i hur kommunerna definierar och mäter dessa

variabler, vilket försvårar jämförelser såväl mellan kommuner som över tid.



Figur 10 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet och bostadsbehov (BME 2026).

Hälften av kommunerna i länet bedömer att behovet av bostäder är väl tillgodosett, och anger en fyra eller femma på den sexgradiga skalan. Högst i länet ligger Hällefors kommun, som uppger en sexa. Denna bedömning markerar en märkbar förändring från föregående år, då kommunen rapporterade en tvåa på en femgradig skala på samma fråga i enkäten.

I Länsstyrelsens intervju med Hällefors förklaras den ändrade uppfattningen med att det på ett övergripande plan råder balans på efter omfattande rivningar inom allmännyttan i syfte att bättre anpassa beståndet. Medan centralorten präglas av ett visst överskott, beskrivs situationen på landsbygden som mer stabil. Kommunen prioriterar behovet av större lägenheter för barnfamiljer samt särskilda boendeformer för äldre, och att kötiderna i den allmännyttiga bostadskön i princip är obefintliga. Hällefors belyser dock glappet mellan behov och efterfrågan, då det befintliga hyresrättsbeståndet är åldrat och ofta väljs bort till förmån för bostadsrätter, som tack vare låga inköpspriser ofta ger en lägre månadskostnad. Detta visar att även om det rent kvantitativt finns bostäder för att täcka behovet, så matchar inte beståndets skick och form den faktiska efterfrågan.

Länsstyrelsen vill poängtera att de varierande bedömningsgrunderna i länet gör det svårt att dra generella slutsatser enbart utifrån kommunernas svar i BME. Detta är viktigt att ha i åtanke och omöjliggör i princip en djupare jämförelse och analys av läget i länet enbart utifrån kommunernas egna bedömningar i BME.

Behov av vilken bostad, varför och för vem?

I årets BME bedömer över hälften av länets kommuner att behovet är störst vad gäller seniorbostäder, bostäder i markplan med uteplats samt bostäder med rimliga boendekostnader. Det främsta hindret för att människor ska få sina bostadsbehov tillgodosedda, och som uppges av elva av tolv kommuner, är den bristande matchningen gällande storlek och hus-typ. Flera kommuner lyfter även fram individers begränsade ekonomiska förutsättningar och att hyresvärdar ställer för höga krav för att erhålla ett kontrakt.

Enligt en nationell sammanställning som Boverket gjort av enkätsvaren nationellt så är det första gången på 25 år som fler kommuner i riket som bedömer att de har balans än de som uppger ett underskott. Trots detta kvarstår en utbredd bostadsbrist för specifika grupper, framför allt när det gäller bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning samt bostäder med rimliga boendekostnader (Boverket, 2026b).

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

De flesta av länets kommuner uppger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Precis som föregående år anges olika ekonomiska orsaker vara de främsta hindren av en klar majoritet av kommunerna. Det handlar framför allt om svårigheter för privatpersoner och byggaktörer att få lån i och med hårda lånevillkor, krav på nedskrivning/direktavskrivning samt höga produktionskostnader.

Vidare uppger hälften av kommunerna att avsaknad av statliga stöd är en av de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen, vilket är en ökning jämfört med tidigare år. Detta kan bland annat ha sin förklaring i att de tidigare investeringsstöden för hyresrätter och bostäder för äldre har avvecklats.

Hinder för nyproduktion av bostäder i mindre kommuner

Eftersom en majoritet av länets kommuner är små samt karaktäriseras av svagare bostadsmarknader, står dessa förutsättningar ofta i fokus vid Länsstyrelsens uppföljningsintervjuer av kommunernas svar i BME. Länsstyrelsen konstaterar en utbredd problematik kring att realisera bostadsbyggnation till rimliga boendekostnader på svagare bostadsmarknader. I nedanstående avsnitt presenteras olika orsaker till detta.

Avsaknad av statligt stöd

För att kompensera för ekonomiska hinder vid nyproduktion av bostäder i mindre landsbygdskommuner, efterlyser flera kommuner i intervjuer med Länsstyrelsen olika typer av statliga stöd och incitament. Det handlar främst om subventioner, skattelättnader eller andra ekonomiska styrmedel som syftar till att stimulera utveckling även i mindre samhällen. Behovet bekräftas i en rapport från Tyréns (2023), framtagen på uppdrag av Hyresgästföreningen, som visar att det främst är små kommuner som dragit största nytta av investeringsstöd för hyresbostäder, speciellt i mer

centrala och attraktiva lägen.

En del i problematiken ligger i att momsregler och avkastningskrav för bostadsbyggnadsprojekt ofta är utformade utan hänsyn till kommunens geografiska marknadsförutsättningar. I mindre kommuner med stor andel landsbygd, där den ekonomiska risken vid nyproduktion är högre, blir momsens påverkan särskilt kännbar jämfört med i storstäder där marginalerna är större. Eftersom avkastningskraven för bostadsbyggnadsprojekt är vanligtvis desamma oavsett kommunens storlek, förväntar sig investerare en likvärdig utdelning trots vitt skilda förutsättningar. För många små kommuner kan detta utgöra en betydande utmaning, och även direkt hindrar nyproduktion, då skalfördelarna är färre och marknadsvärdena lägre.

I Länsstyrelsens intervjuer med kommunerna framträder även behov av stimulanser till fastighetsägare som är seriösa med att se om sitt befintliga bestånd. Detta lyfts fram som särskilt viktigt i tider då befolkningstillväxten avtar men också utifrån att olika krav, exempelvis från EU:s energidirektiv, upplevs försvåra för detta.

Ett tydligt exempel på svårigheterna med nationella styrmedel är förordningen (2018:111) om statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad. Syftet med stödet var att främja bostadsbyggande och möjliggöra omstrukturering av bostadsbeståndet i kommuner med särskilda behov och utmaningar. Men i praktiken har stödet inte gett avsett effekt. Förordningens specifika kriterier, bland annat att åtgärderna ska vara förankrade i en långsiktig plan för bostadsförsörjning och måste förenas med EU:s regler om statsstöd, har skapat en administrativ tröskel som många kommuner uppger som allt för komplex. Det faktum att inga ansökningar om bidraget har inkommit sedan förordningen trädde i kraft tyder på att det finns utmaningar för kommunerna att navigera i regelverket. I december 2025 beslutade riksdagen att avveckla stödet (Statskontoret, 2026).

Vikande befolkningsunderlag

Majoriteten av länets mindre kommuner står inför betydande utmaningar i bostadsförsörjningen till följd av ett vikande befolkningsunderlag. När befolkningen minskar och den demografiska sammansättningen förändras, påverkas efterfrågan på bostäder vilket skapar utmaningar i att kunna etablera nyproduktion. Osäkerhet kring framtida flyttströmmar innebär ett stort risktagande, vilket kan leda till att aktörer blir mer återhållsamma med att påbörja och initiera nya byggprojekt.

En annan viktig faktor är att marknadsvärdet på bostäder i dessa kommuner ofta understiger produktionskostnaden. Detta försvårar möjligheterna till finansiering och begränsar förutsättningarna för att skapa lönsamhet i nya bostadsprojekt. Utvecklingen påverkar även det befintliga beståndet, där hus som under en längre tid står tomma riskerar att förfalla. I förlängningen kan det leda till negativa konsekvenser för bland annat upplevd trygghet och attraktivitet och försvårar ytterligare för kommunens möjligheter att behålla och attrahera invånare. Mer om förfallna byggnader finns att läsa under rubriken Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete och enkäten om byggnadsnämndens tillsyn av ovårdade och förfallna byggnader.

Sammantaget är den demografiska utvecklingen en komplex utmaning,

som ofta kräver att samtliga kommuner i länet flyttar fokus till förvaltning och anpassning av det befintliga beståndet.

Hushållens ekonomiska förutsättningar

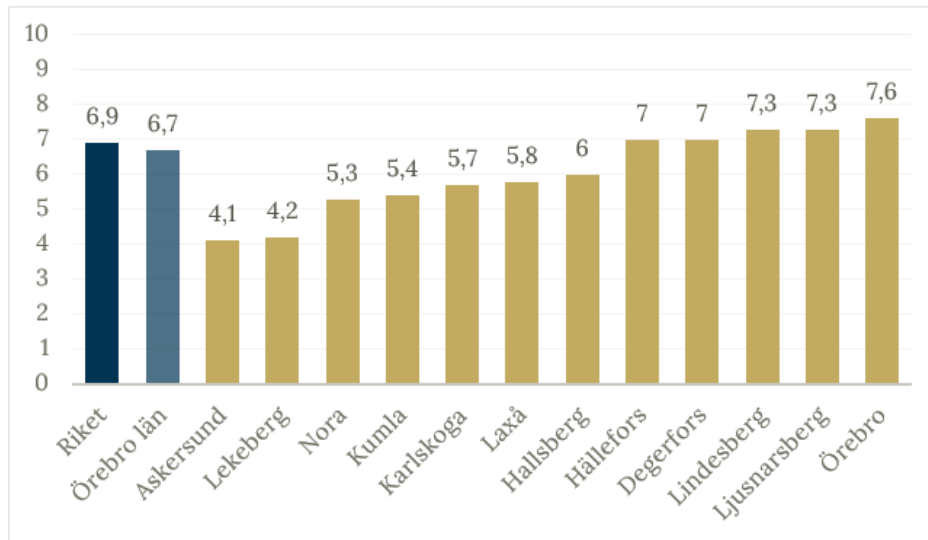
En återkommande utmaning som kommunerna har lyft i dialogen med Länsstyrelsen är de mycket begränsade möjligheterna för privatpersoner att få banklån för att bygga småhus på en svag bostadsmarknad. Detta utgör ett betydande hinder, inte minst för unga vuxna som vill bo kvar och bilda familj men som saknar eget kapital. Hushållens efterfrågan på bostäder är i hög grad beroende av deras ekonomiska förutsättningar, där tillgång till bostadslån eller hyreskontrakt spelar en avgörande roll. Den disponibla inkomsten är central för betalningsförmågan och varierar beroende på faktorer som ålder och hushållssammansättning. I BME uppger 8 av 12 kommuner att svårigheter för privatpersoner att få lån är en av de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunerna. I kommande avsnitt analyseras inkomstskillnader och möjligheter till att efterfråga en bostad efter behov närmare.

Läget på arbetsmarknaden

Även utvecklingen på arbetsmarknaden är en avgörande faktor för hushållens köpkraft och den generella efterfrågan på bostadsmarknaden. Arbetsförmedlingen framhåller att lågkonjunkturen har fått ett tydligt fäste, vilket medför att återhämtningen på arbetsmarknaden sker långsammare än tidigare prognoser indikerat. Arbetslösheten bedöms fortsatt hög, samtidigt som utmaningarna för långtidsarbetslösa är betydande. Återhämtningen i svensk ekonomi har hämmats av hög inflation och handelspolitisk oro under det senaste året. Samtidigt pekar Arbetsförmedlingens prognoser på en gradvis förbättring. Återhämtningen på arbetsmarknaden förväntas ta fart fram till 2027, i takt med att ekonomin succesivt stärks under de kommande två åren (Arbetsförmedlingen, 2025). Arbetsmarknadens utveckling påverkar dock olika grupper i befolkningen på olika sätt. Faktorer såsom kön, utbildningsnivå, födelseland och typ av anställning har stor betydelse för individers ekonomiska förutsättningar och därmed möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden.

I Örebro län har andelen inskrivna arbetslösa minskat från 8,3 procent till 6,7 procent mellan 2021 och 2025, vilket gör Örebro till ett av de länen där andelen inskrivna arbetslösa har minskat mest sedan 2021. De län som har sett en större minskning är Norrbottens län, Västernorrlands län och Dalarnas län. I jämförelse med riket som helhet, där man gått från 7,9 procent till 6,9 procent, vilket är en minskning på en procentenhet (Arbetsförmedlingen, 2026).

Hällefors är den kommun i Örebro län som har sett den största minskningen i andelen inskrivna arbetslösa, där de sett en minskning på hela 4,7 procentenheter. Den kommun med lägst andel inskrivna arbetslösa är Askersunds kommun (Arbetsförmedlingen, 2026).



Figur 11 Andel inskrivna arbetslösa av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, kommun i december 2025 (Arbetsförmedlingen, 2026).

Även SCB gör uppskattningar av arbetslösheten och fångar upp en bredare grupp som söker jobb, medan Arbetsförmedlingens siffror är mer inriktade på myndighetens inskrivna. Enligt preliminära siffror för Örebro län så har arbetslösheten minskat eller planat ut inom nästan samtliga åldersgrupper och kategorier från 2024 till 2025. En positiv utveckling noteras för gruppen utrikesfödda i länet som helhet. I nästan samtliga av länets kommuner har arbetslösheten för denna grupp antingen minskat eller förblivit oförändrad sedan 2024 (SCB, 2026d).

Trots den generellt positiva trenden finns dock tydliga skillnader mellan olika demografiska grupper. Enligt preliminära siffror för slutet av 2025 är arbetslösheten fortsatt hög bland utrikesfödda kvinnor i åldern 30–34 år, vilket kan skapa begränsningar för dessa hushålls möjlighet att efterfråga en bostad. Särskilt stor påverkan får detta för hushåll bestående av ensamstående kvinnor eller hushåll med låg inkomst. Kvinnor arbetar dessutom deltid i högre grad än män och återfinns oftare i yrken med lägre lönenivåer och mindre ekonomisk trygghet. Av de förvärvsarbetande i Örebro län är 54 procent av kvinnorna respektive 20 procent av männen sysselsatta inom offentlig sektor (SCB 2026e). Denna könssegregering på arbetsmarknaden förstärker skillnader i ekonomisk självständighet. Dessutom medför osäkra anställningsformer att grupper med svagare ställning nekas bostadskontrakt eller lån, trots faktisk betalningsförmåga. Att utvecklingen kvarstår över tid kan vara en indikator på ojämställdhet och/eller andra strukturella hinder i samhället.

Inkomstskillnader

Individernas och hushållens disponibla inkomst är avgörande för betalningsförmågan och efterfrågan på bostäder och varierar både utifrån ålder och hushållens sammansättning. Könsuppdelad statistik över medelinkomst visar att Örebro län präglas av betydande ekonomiska skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnor i länet har i genomsnitt 20 procent lägre inkomst än män, vilket påverkar deras ekonomiska handlingsutrymme

och möjligheter på bostadsmarknaden negativt (SCB, 2025a). Lägre inkomster kan innebära svårare möjligheter att beviljas bolån, sämre förutsättningar att efterfråga nyproducerade bostäder med högre hyror samt ökad risk att vara beroende av en partner eller anhöriga för sitt boende. Skillnaderna får även långsiktiga konsekvenser genom lägre pensioner och minskad ekonomisk trygghet över livsrytmen.

De ekonomiska skillnaderna mellan kvinnor och män behöver också förstås i relation till arbetsmarknadens könssegregering, deltidsarbete och det ojämna uttaget av obetalt omsorgs- och hushållsarbete, vilket sammantaget påverkar kvinnors inkomster och kreditvärdighet. Detta kan särskilt påverka ensamstående kvinnor med barn, äldre kvinnor och kvinnor med svag etablering på arbetsmarknaden, vilket är grupper som redan har en mer utsatt position på bostadsmarknaden. Denna inkomstklyfta, i kombination med en fortsatt hög arbetslöshet bland kvinnor, skapar en sårbar ekonomisk situation som direkt korrelerar med hushållens begränsade valmöjligheter på bostadsmarknaden.

Ojämlika villkor på bostadsmarknaden

Den hushållstyp som de flesta av länets kommuner i BME (4 av 12) är eniga om är svårast att tillgodose bostadsbehoven för är ensamstående med barn. Det har även varit densamma under de tre senaste åren. Samtidigt uppger 10 av 12 kommuner att kommunen inte prioriterar någon särskild hushållstyp i planeringen för bostadsförsörjningen, och endast Laxå kommun anger att ensamstående med barn är en prioriterad grupp. En tillbakablick på kommunernas svar i BME över tid visar dessutom att det är vanligare att kommunerna prioriterar hushållstypen sammanboende med barn än ensamstående med barn, trots att den senare gruppen återkommande beskrivs ha större svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta indikerar en diskrepans mellan identifierade behov och de prioriteringar som görs i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

Det finns behov av att analysera kommunernas svar i ett bredare jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv där ekonomiska förutsättningar och strukturella skillnader mellan kvinnor och män synliggörs. Skillnaderna i ekonomiskt utrymme som nämnts ovan återspeglas även i fördelningen mellan olika boendeformer. En majoritet av de ensamstående kvinnorna bor i hyresrätt i flerbostadshus, medan ensamstående män i högre grad bor i småhus med äganderätt (SCB 2026c). Skillnaderna speglar olikheter i tillgång till kapital, lån och långsiktig trygghet. Eftersom ägt boende bidrar till förmögenhetsuppbyggnad, riskerar dagens mönster att förstärka den ekonomiska ojämlikheten mellan könen över tid.

För samhället innebär utvecklingen risk för ökad ekonomisk och social polarisering där bostadsmarknaden bidrar till att förstärka befintliga skillnader i livsvillkor mellan grupper. Konsekvenserna av en ojämlik bostadsmarknad är omfattande och påverkar både individ och samhälle på lång sikt. För individen kan en otrygg eller osäker boendesituation innebära försämrad fysisk och psykisk hälsa, ökad stress, begränsade möjligheter till arbete och studier samt minskad känsla av trygghet och egenmakt. För barn kan instabila boendeförhållanden påverka skolgång, sociala

relationer och framtida livsvillkor negativt. Utanförskapets kostnader syns både i form av direkta samhällsekonomiska konsekvenser, såsom ökade kostnader för ekonomiskt bistånd och uteblivna skatteintäkter, och i mer långsiktiga effekter kopplade till segregation, ohälsa och svagare social sammanhållning (Boverket, 2025b).

Utifrån ovanstående framträder ett behov av att länets kommuner i högre grad integrerar ett jämställdhetsperspektiv i arbetet med bostadsförsörjning och särskilt uppmärksammar ensamstående kvinnor med barn som grupp. Det handlar både om att synliggöra skillnader i ekonomiska förutsättningar och om att analysera hur olika grupper påverkas av bostadsmarknadens utformning, prissättning och tillgänglighet. Länsstyrelsen vill därför betona vikten av att integrera ett rättighets- och jämställdhetsperspektiv i såväl analys som planering av bostadsförsörjningen, för att säkerställa att alla invånare ges likvärdiga möjligheter till en god och trygg bostad.

Tema – Fastighetsägarna och bostadsförsörjningen

Inledning

Länsstyrelsen har i de senaste årens bostadsmarknadsanalyser återkommande betonat och uppmärksammat vikten av bred samverkan mellan aktörer i bostadsförsörjningsarbetet. Även om kommuner och civilsamhälle i stor utsträckning har involverats i Länsstyrelsens analyser och insatser, har det funnits en viss brist på perspektiv från privata fastighetsägare och kommunala bostadsbolag. Detta har skapat ett behov av fördjupat fokus och ökad kunskap om dessa aktörers roll i dagens bostadsförsörjningsarbete, och hur några av dessa aktörer tar sig an sitt ansvar i just vårt län.

Årets tema är särskilt angeläget i en tid då utmaningarna för bostadsbolagen kan tyckas vara mer omfattande än på länge. Ett osäkert geopolitiskt läge, nedskrivna befolkningsprognoser höga byggkostnader och hushållens ansträngda ekonomi ställer tillsammans höga krav på marknadens aktörer. Samtidigt som statliga stöd fasas ut, pekar nationella myndigheter på en alltmer komplex situation för allt fler grupper på bostadsmarknaden. I länet finns signaler på att främst äldre och ekonomiskt svaga hushåll särskilt berörs av denna utveckling.

Även civilsamhällets aktörer i länet larmar om ett växande behov av prisvärda bostäder för fler grupper och varnar för att den strukturella och akuta hemlösheten riskerar att permanentas. För att motverka detta krävs bland annat att kommuner och fastighetsägare tar ett större ansvar i det förebyggande arbetet. Därtill kvarstår utmaningar för många kommuner när det gäller att hantera oseriösa fastighetsägare utifrån gällande juridiska ramverk, vilket behöver fångas upp av den nationella nivån.

Mot denna bakgrund syftar årets tema till att till att öka kunskapen om, och sprida exempel på, hur privata och allmännyttiga bostadsbolag kan hitta arbetssätt och metoder för att bättre tillgodose bostadsbehoven. Det är tydligt att fastighetsägarnas arbete behöver ske genom bred samverkan med andra aktörer, vilket Länsstyrelsen därmed återigen vill framhäva som nyckeln till en hållbar bostadsförsörjning.



Fastighetsägarnas förutsättningar

De allmännyttiga bostadsbolagens roll i Sverige

Den svenska bostadsmarknaden har under de senaste decennierna genomgått en succesiv omställning mot en mer marknadsorienterad struktur. Under efterkrigstiden hade allmännyttan en central roll i bostadsförsörjningen, med uppdrag att säkerställa goda bostäder för hela befolkningen. Sedan 1990-talet har denna roll gradvis förändrats. Allmännyttans andel av bostadsbeståndet har minskat, bland annat genom utförsäljningar till privata fastighetsägare.

Trots strukturella förändringar spelar allmännyttan fortfarande en nyckelroll i det lokala arbetet. I intervjuer med kommunerna framgår att det finns en etablerad och kontinuerlig samverkan mellan allmännyttiga bostadsbolag och kommunens socialförvaltning, särskilt för att tillgodose bostadsbehov inom socialtjänsten. Samtliga kommuner uppger även att de kommunala bostadsbolagen aktivt deltar i arbetet med att ta fram riktlinjer och handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

Samtidigt medförde införandet av Allbolagen (2010:879) att allmännyttan fick krav på affärsmässighet och vinst. Detta innebär att både allmännyttiga och privata fastighetsägare idag verkar inom likartade marknadsramar där ekonomisk lönsamhet styr. Enligt forskaren Martin Grander har denna förskjutning bidragit till att ansvarsfördelningen för bostadssociala frågor blivit mer komplex och riskerar att hamna mellan stolarna samt att det har lett till att en sekundär bostadsmarknad vuxit fram. Kommuner tvingas bland annat i ökande grad tillhandahålla tillfälliga lösningar, såsom sociala kontrakt, för hushåll som inte får tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden (Grander, 2020). Det finns dock gott om exempel på kommunala bostadsbolag som nyttjar flertalet verktyg och utvecklat arbetssätt för att fortsatt ta ett stort bostadssocialt ansvar.

Utöver de kommunala bostadsbolagens roll förfogar kommunerna även över andra verktyg för att främja en socialt hållbar bostadsförsörjning i kommunen, vilket nämns i kommande avsnitt.

Privat fastighetsägarande och social hållbarhet

Privata fastighetsägare spelar en central roll i den lokala bostadsförsörjningen, men deras roll och lagstadgade ansvar skiljer sig från de allmännyttiga bostadsbolagen. Trots att det saknas lagstiftning som reglerar privata hyresvärdars sociala ansvar, framhåller branschorganisationen Fastighetsägarna att det finns goda möjligheter för dem att bidra till ett stärkt lokalsamhälle och människors välbefinnande. Genom att utgå från i FN:s globala mål för hållbar utveckling kan privata aktörer engagera sig på olika sätt, till exempel genom tillhandahållande av lägenheter för sociala kontrakt.

Enligt branschorganisationen bygger dock ofta det bostadssociala arbetet på ett personligt engagemang hos någon inom företaget (Fastighetsägarna, 2026a). Den privata fastighetsägarens roll beskrivs kunna skapa en samhällsnytta genom att agera långsiktigt, ansvarsfullt och samverka med andra aktörer, exempelvis frivilligorganisationer och myndigheter (Fastighetsägarna, 2026b). Trots dessa möjligheter pekar utredningar på att brister förekommer bland privata fastighetsägares

sociala ansvarstagande. En kritisk aspekt är de inkomst- och urvalskrav som hyresvärdar ställer, vilket skapar hinder för bostadssökande. Detta medför att hushåll med låg betalningsförmåga riskerar exkludering från bostadsmarknaden. När privata hyresvärdar ställer högre krav än nödvändigt, som att inte acceptera inkomster från socialförsäkringar, bedöms välfärdssystemets genomslagskraft försvåras. Detta kan i förlängningen även bidra till ökad socioekonomisk boendesegregation (SOU 2022:14, s. 147).

Det finns en utbredd uppfattning bland olika aktörer om att privata fastighetsägares huvudsakliga uppgift är att bedriva en lönsam verksamhet och att möta efterfrågan på bostadsmarknaden, snarare än att ta ett omfattande socialt ansvar. Ur detta perspektiv ses sociala insatser främst som ett ansvar för det offentliga, som exempel kommuner och socialtjänst. Samtidigt existerar en annan uppfattning om att privata fastighetsägare, genom sin centrala roll på bostadsmarknaden, också har ett ansvar att bidra till en social hållbarhet och motverka att människor stängs ute från bostadsmarknaden (Bostadspolitik, 2025).

Exempel från länet

De förutsättningar som beskrivs ovan bidrar till att det finns stora variationer i hur privata respektive kommunala bostadsbolag bidrar till länets bostadsförsörjning. Skillnader återfinns såväl mellan de två kategorierna som inom dem. Nedan följer exempel på olika roller, vägval, arbetssätt och strategier som Länsstyrelsen har observerat bland länets fastighetsägare, såväl privata som kommunala.

Aktiv och behovsstyrd förvaltning av befintligt bestånd

Som tidigare nämnt består länet till relativt stor del av små kommuner med svaga bostadsmarknader. I dessa kommuner finns stora behov för de allmännyttiga bostadsbolagen att arbeta brett, strategiskt och långsiktigt för att möta framför allt de demografiska förändringarna som i många fall består i befolkningsminskning och en åldrande befolkning.

I länets kommuner finns exempel på allmännyttiga bolag som arbetar strategiskt för att hantera de lokala utmaningarna. Planeringen utgår ofta från det befintliga beståndet och de lokala målgruppernas behov, exempelvis behov hos den äldre befolkningen. Dessa bolag arbetar aktivt med planering och genomförande av en kombination av åtgärder såsom ombyggnationer, renoveringar och rivningar för att bättre tillgodose bostadsbehoven. Arbetet underbyggs med studiebesök, undersökningar och utvärderingar för att ha aktuell kunskap om de lokala behoven.

Genom att arbeta parallellt med flera olika insatser kan bolagen nå en högre uppfyllnad av den befintliga befolkningens varierade behov. Arbetet antas förutom att göra positiv skillnad för individerna även ge förutsättningar för flyttkedjor, vilket kan leda till att bostadsbehoven bättre tillgodoses för fler grupper och skapa möjlighet till ökad inflyttning på sikt, vilket är av vikt för kommunens ekonomiska hållbarhet.

Utöver den egna förvaltningen agerar dessa bolag pådrivande i regionala sammanhang, bland annat genom att synliggöra lokala utmaningar och aktivt delta vid Länsstyrelsens intervjuer och kunskapsspridande insatser.

Genom detta engagemang bidrar de till att lyfta behov av stöd från andra aktörer för att hantera utmaningarna och stärker regionala sammanhang i hög grad. Detta arbetssätt leder även ofta till att bolagen aktivt söker och hittar externa samverkanspartners och stöd samt skapar möjligheter för genomförande av viktiga lokala åtgärder. Tack vare organisationernas ringa storlek beskrivs även samverkan inom den egna kommunen som smidig och genom korta beslutsvägar och regelbunden samverkan finns stor möjlighet till samsyn.

Avgränsad roll med fokus på resurshushållning

En observation som Länsstyrelsen samtidigt gjort är att flera allmännyttiga bostadsbolag som verkar på länets svagare bostadsmarknader upplever sig vara starkt begränsade av marknadens villkor och nationella ramverk. Bland dessa finns därför kommunala bostadsbolag som intar en mer passiv hållning till sitt uppdrag, eftersom upplevelsen är att rådgighet saknas och att möjligheterna till utveckling är få. Detta kan delvis förklaras av de omfattande strukturella utmaningarna på dessa marknader där det exempelvis inte går att få banklån beviljade för bostadsbyggen eller där bostadsbyggande i princip alltid innebär en förlustaffär i och med låga markvärden.

Det generella fokuset på nyproduktion inom bostadsförsörjningsarbetet, i kombination med avsaknaden av bland annat stöd och incitament till utveckling av det befintliga beståndet, späder på utvecklingen. För bolag på svagare marknader innebär detta en risk att fokus förskjuts från utveckling till en successiv avveckling av beståndet.

Det kan även upplevas för riskfyllt att exempelvis investera i nya arbetsätt och utökad samverkan i tider då ekonomin är ansträngd, resurserna begränsade och befolkningen minskande. Ett ansvarsfullt agerande blir då blir då likställt med att arbeta med effektivisering av verksamheten och att helt enkelt "anpassa kostymen" till rådande förutsättningar. Detta innebär dock att det ofta blir litet utrymme till övers för att fokusera på hur befintliga bostadsbehov bättre kan mötas i de kommuner där det finns behov som inte tillgodoses. Att sådant arbete uteblir kan ge flertalet negativa konsekvenser för såväl samhället som individer på både lång och kort sikt, vilket beskrivs närmre i ovanstående avsnitt om ojämlika villkor på bostadsmarknaden.

Socialt ansvarstagande i centrum

I länet finns även flera aktörer, såväl privata som kommunala, som tar stort socialt ansvar på olika sätt. I Örebro som är länets större bostadsmarknad finns exempelvis privata fastighetsägare som tillsammans engagerar sig i en samverkan med det kommunala bostadsbolaget och Stadsmissionen för ett mer utvecklat vräkningsförebyggande arbete. Höga sociala ambitioner återfinns även i mindre kommuner, såsom Kumla vars vräkningsförebyggande arbete återkommande lyfts fram som ett gott exempel samt Karlskoga där metoden Bostad Först implementerats och använts framgångsrikt under lång tid.

Exempel på bred samverkan bland aktörer på länets största bostadsmarknad

I en intervju med Örebro kommuns allmännyttiga bostadsbolag, Örebro Bostäder AB (ÖBO), och Stadsmissionen i Örebro beskrivs uppstarten av ett innovativt och framgångsrikt samarbete med målet och gemensamma viljan att bidra till att minska antalet vräkningar och motverka hemlöshet. Bostadsbolaget hade noterat ett växande behov av att nå individer med psykisk ohälsa som ofta inte förmår att söka det stöd de har rätt till. För att möta detta behov föddes idén om att Stadsmissionen, genom ett finansierats samarbetsavtal, skulle tillhandahålla en dedikerad resurs som fyllde de identifierade behoven.

Det allmännyttiga bolaget såg även att mindre privata hyresvärdar ofta saknade samma förutsättningar att ta ett större bostadssocialt ansvar, trots att viljan fanns. Under hösten 2025 hölls därför ett uppstartsmöte för kommunens privata fastighetsägare i syfte att sprida information om det stöd som var möjligt att få och om vad samverkansavtalet innebar.

Rent konkret innebär samverkansavtalet främst en anställd person hos Stadsmissionen som arbetar uppsökande med att ge praktiskt stöd i mötet med hyresgäster som har behov av hjälp i någon form för att behålla sin bostad. Fastighetsägarna kan även erhålla visst statistiskt och juridiskt stöd vid behov och genom de månadsvisa träffarna skapas även ett forum för kontinuerlig och bred samverkan mellan bostadsbolagen. I gengäld åtar sig fastighetsägarna i sin tur att betala en avgift baserat på antal bostäder som finns i respektive bolags bestånd. Efter det första mötet anslöt sig genast en privat fastighetsägare och arbetet påbörjades. Efter ett halvår hölls en workshop för ytterligare privata fastighetsägare vilket ledde till att det totala antalet är nio fastighetsägare som är anslutna till samarbetsavtalet under våren 2026.

Enligt det kommunala bostadsbolaget är det en stark "tillsammansanda" och en vilja att göra gott för Örebro kommun som bidragit till att allt fler privata fastighetsägare anslutit sig. Samtidigt innebär arbetet ekonomisk vinst för den enskilde, kommunen och fastighetsägarna. Samarbetet har skapat ett arbetssätt där den sociala och ekonomiska hållbarheten går hand i hand. Ett citat från privat fastighetsägare i länet belyser detta:

"Jag såg vad vi kan uppnå genom ett samarbete, vi måste se till nytan för både individen och samhället. Jag tycker personligen att privata hyresvärdar har ett lika stort ansvar som allmännyttan att stötta de socialt utsatta, på det sätt man kan."

Linda Matsman, Asplunds fastigheter (ÖBO, u.d.)

Oseriöst och bristande ägaransvar

Länsstyrelsen i Örebro har genomfört en enkätundersökning tillsammans med länsstyrelserna i Värmland och Dalarnas län där syftet varit att kartlägga situationen med ovårdade och förfallna byggnader i länens kommuner. Resultaten i enkäten finns redovisat mer i detalj i kommande avsnitt, men sammanfattningsvis visar det på att detta är vanligt förekommande i princip samtliga kommuner som deltog i enkäten, även om dess omfattning och konsekvenser varierar mellan kommunerna. Av enkätresultaten framträder en utbredd utmaning hos kommunerna dess i hantering och tillsyn av ovårdade byggnader som i flera fall uppkommer i och med oseriösa fastighetsägare som brister i sitt grundläggande ansvar.

Enligt lag är fastighetsägare skyldiga att underhålla sina fastigheter för att minimera risken för olyckor och olägenheter för omgivningen. Det är kommunens tillsynsmyndighet som ansvarar för att granska och uppmärksamma brister i fastigheternas vård och underhåll. Även om det rent juridiskt finns verktyg för att ställa krav, uppstår praktiska problem när fastighetsägare inte går att identifiera eller kontaktas. Detta försätter tillsynsmyndigheten i en utmanande position där ärenden inte kan drivas vidare trots lagstöd. Anledningen till att fastighetsägare inte fullföljer sitt ansvar att sköta om fastigheten varierar. Enkätsvaren anger dock faktorer såsom bristande ekonomiska resurser, en ovilja att sälja trots oförmåga att underhålla, eller minskad befolkning som leder till minskat antal hyresgäster vilket gör det ekonomiskt ohållbart att förvalta byggnaden, som då lämnas att förfalla.



Sammanfattning och slutsats

Ansvar för en socialt hållbar bostadsförsörjning delas mellan bland annat kommuner, allmännyttiga bostadsbolag och privata fastighetsägare, men tar sig olika uttryck beroende på lokala förutsättningar och möjligheter. Exempelen ovan visar att vissa aktörer arbetar aktivt och långsiktigt genom bred samverkan, sociala insatser och strategisk utveckling av bostadsbeståndet. Andra präglas i högre grad av begränsade resurser och tuffa marknadsförutsättningar, vilket i sin tur leder till ett mer återhållsamt arbetssätt. Samtidigt framgår det tydligt att lokalt engagemang, välfungerande samverkan och organisatoriska faktorer ofta är avgörande för vilka möjligheter som skapas.

Social och ekonomisk hållbarhet hand i hand

Exempelen från länet illustrerar hur både privata och kommunala aktörer kan bidra till social och ekonomisk hållbarhet på olika sätt. De visar dock även hur bristande ansvarstagande från fastighetsägare kan skapa betydande utmaningar för kommunerna, vilket i sin tur får negativa konsekvenser för hela samhällsutvecklingen. Samtidigt blir det tydligt att ekonomiska intressen och socialt ansvar inte behöver vara varandras motsatser. Tvärtom är långsiktig lönsamhet och social hållbarhet ofta ett ömsesidigt beroende, där ett ansvarstagande från fastighetsägare bidrar till stabila och attraktiva boendemiljöer för både individer och samhället i stort (Fastighetsägarna, 2018).

Social hållbarhet utgör, tillsammans med den miljömässiga och ekonomiska dimensionen grunderna, i en hållbar utveckling. Utöver att bidra till en hållbar utveckling i samhället finns det flera starka skäl för fastighetsägare att arbeta aktivt med sociala frågor. Ett strukturerat hållbarhetsarbete kan leda till mer attraktiva bostadsområden, lägre förvaltningskostnader och nöjdare hyresgäster. Samtidigt skapas värden för lokalsamhället i form av ökad trygghet, trivsel och förbättrade livsvillkor. Hållbara investeringar blir dessutom allt viktigare för att kunna attrahera kapital från finansörer, vilket innebär ett välstrukturerat hållbarhetsarbete ger tydliga affärsmässiga fördelar (Fastighetsägarna, 2026b).

Kommunstorlek inte nödvändigtvis avgörande

Under senare år har de allmännyttiga bostadsbolagen mött allt större ekonomiska utmaningar. Inflationens påverkan på drift- och underhållskostnader, stigande räntor och allt fler tomma lägenheter har tillsammans försämrat bolagens ekonomiska resultat. Statistik visar dessutom att mindre bostadsbolag ofta har högre vakanser, svagare soliditet och lägre lönsamhet än större aktörer. Samtidigt kan utvecklingen inte enbart förklaras av bolagens storlek, utan också påverkas av faktorer som befolkningsstorlek, arbetsmarknad och invånarnas enskilda ekonomi (Kommuninvest, 2025).

För flera mindre kommunala bostadsbolag innebär detta att det nuvarande handlingsutrymmet blir begränsat. När ekonomin pressas samtidigt som underhållsbehovet är omfattande och delvis eftersatt, blir det svårt att prioritera nya investeringar och utvecklingsinsatser. Kommunerna uppger i BME att det i vissa fall kan leda till att bolagen väljer att sälja delar av sitt bestånd för att stärka ekonomin (BME, 2026).

Samtidigt visar resultaten att sambandet mellan kommunstorlek och

allmännyttans förutsättningar inte är entydigt. Att vara en liten kommun innebär inte per automatik ett sämre eller mindre utvecklat bostadsförsörjningsarbete. Även om mindre kommuner och bostadsbolag ofta har mer begränsade resurser, varierar förutsättningarna mellan kommunerna. Exempelvis visar årets BME att även mindre kommuner som Kumla och Lindesberg upplever tillväxt i sitt bostadsbestånd, vilket nyanserar bilden av små kommuner som enbart krympande eller ekonomiskt ansträngda. Skillnader i kommunernas utveckling beror alltså inte enbart på demografi och storlek, utan påverkar i hög grad av hur verksamheten är organiserad och lokala marknadsegenskaper.

I mindre kommuner är arbetet med bostadssociala frågor ofta koncentrerat till en eller ett fåtal tjänstepersoner. Det gör verksamheten mer personberoende, vilket rymmer både möjligheter och sårbarheter. En engagerad och drivande nyckelperson kan skapa kontinuitet och utveckling framåt, medan begränsade resurser eller hög personalomsättning kan göra arbetet svårt att upprätthålla över tid.

Större kommuner har i sin tur andra utmaningar att hantera, så som ett högre tryck på bostadsmarknaden och större organisatoriska avstånd som kan försvåra samverkan. Länsstyrelsen vill därför betona att skillnaderna i exemplen från länet inte går att förklara enbart utifrån kommunstorlek, utan bör förstås som ett resultat av flera samverkande faktorer där organisation, lokalt engagemang och specifika marknadsförutsättningar spelar en avgörande roll.

Bostadsförsörjningsarbetet i Örebro län

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

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

Länsstyrelsens löpande kontakt med kommunerna sker främst digitalt via olika tjänstepersoner som på olika sätt arbetar med bostadsförsörjningsfrågor samt nyckelpersoner i allmännyttiga bostadsbolag. Formerna för dialog med kommunerna i bostadsförsörjningsarbetet utvecklas och förbättras kontinuerligt utifrån rådande behov och förutsättningar.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag 3.C.6

Länsstyrelsen har genom analys av kommunernas svar i BME samt uppföljande intervjuer med samtliga av länets kommuner inhämtat information om kommunernas arbete med att ta fram handlingsplan för bostadsförsörjning samt riktlinjer för markanvisningar.

Kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjning

Fyra av länets kommuner har handlingsplaner som antagits under den aktuella mandatperioden och fem kommuner har en pågående process om att ta fram nya handlingsplaner och uppger att dessa beräknas antas under 2026. Detta innebär att drygt tre fjärdedelar av länets kommuner antingen har antagit en ny handlingsplan under denna mandatperiod eller befinner sig i en process att ta fram en ny. Förhoppningsvis kommer således 9 av 12 kommuner i slutet av 2026 att ha en handlingsplan för bostadsförsörjning som tagits fram under de senaste fyra åren. För mer beskrivning om kommunernas bostadsförsörjningsarbete se kommande avsnitt.

Kommunernas arbete med riktlinjer för markanvisningar

Av länsstyrelsens uppföljningsintervjuer under vårvintern 2026 framgick att en dryg majoritet (9 av 12) av länets kommuner har antagna riktlinjer för markanvisningar. Ingen av länets kommuner hade dock tagit fram nya riktlinjer sedan lagändringen trädde i kraft den 1 mars 2025.

Länsstyrelsens arbete för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna

De kommuner som befinner sig i uppstarten av eller pågående process med att ta fram en ny handlingsplan har möjlighet att erhålla stöd och vägledning av länsstyrelsen i framtagandet. Under våren 2026 har fyra kommuner haft dialog med länsstyrelsen avseende framtagandet av handlingsplan för bostadsförsörjning, något som länsstyrelsen aktivt uppmuntrar. Länsstyrelsen har även anordnat informationstillfällen inför att

lagändringarna skulle träda i kraft och uppmärksammar lagändringarna löpande i kontakt med kommunerna, inte minst i uppföljningen av kommunernas BME-svar samt i dialog och yttranden avseende kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjning i mindre orter

Sedan 2023 samarbetar länsstyrelserna i Örebro, Dalarna och Värmland kring bostadssituationen i mindre orter, där befolkningsutvecklingen under en längre tid minskat eller stagnerat. Genom samarbetet har gemensamma svårigheter och möjligheter kopplat till kommunernas bostadsförsörjningsarbete identifierats. En rad olika insatser har genomförts genom åren där senaste tillfället var en gemensam kommunträff i Grängesberg som Länsstyrelserna bjöd in samtliga av länens kommuner till i oktober 2025.

Kommunträff i Grängesberg

Träffen samlade ett 60-tal deltagare från kommuner i samtliga län för att fördjupa samtalet om hur kommuner kan utvecklas utan befolkningstillväxt. Fokus låg på vikten av hopp som en strategisk drivkraft för kommunal utveckling och betydelsen av att särskilja begreppet utveckling från ren befolkningstillväxt. Genom analyser av flyttmönster och framtidsspaningar underströks att hög livskvalitet är möjlig även vid ett minskande invånarantal, förutsatt att man vårdar den lokala identiteten och stoltheten. Även statens roll i att skapa en mer sammanhållen regional utvecklingspolitik belystes.

Deltagarna hade flertalet olika roller. Såväl politiker som tjänstepersoner från kommuner, regioner, länsstyrelser och kommunala bostadsbolag fanns representerade. I de efterföljande gruppdiskussionerna låg fokus på attraktivitet, identitet och behovet av relevant statistik. Gemensamma utmaningar som lyftes fram återkommande i gruppdiskussionerna var bland annat:

- En önskan om att alltid bli fler invånare i stället för att höja livskvaliteten för de som redan bor där
- Önskan om framtidstro och synliga satsningar
- Bristande ekonomiska resurser för kommuner och invånare
- Negativa rykten och stigmatisering som bromsar utvecklingskraften
- Behovet av statlig närvaro och ett ökat gemensamt ansvar mellan kommun, region och näringsliv

Efter träffen genomfördes en digital utvärdering som visade på ett stort intresse bland deltagarna för att fortsätta diskutera frågorna i det aktuella sammanhanget, och särskilt med inriktning på möjliga lösningar och vägar framåt. Inför framtiden efterfrågas fler djupgående fallstudier och konkreta metoder för att hantera det befintliga bostadsbeståndet, inklusive finansiering av rivningar och hantering av ovårdade och förfallna byggnader.

Enkätundersökning om ovårdade och förfallna byggnader

De tre länsstyrelserna har därför valt att fortsätta samarbetet och under våren 2026 skickades en enkätundersökning ut till alla kommuner i de tre länen. Enkäten syftade till att kartlägga kommunernas tillsynsärenden som berör ovårdade och förfallna byggnader, som kan utgöra underlag till vidare arbete. I Örebro län har problematiken med ovårdade och förfallna byggnader uppmärksammats i såväl media som i länsstyrelsens kommunintervjuer och regionala bostadsmarknadsanalyser de senaste åren.

Av totalt 43 kommuner i Örebro, Dalarna och Värmlands län, så är det 37 som besvarat enkäten, varav nio kommuner i Örebro län. Av dessa framgår det att 36 kommuner har haft minst ett ärende gällande ovårdade eller förfallna byggnader. Resultatet visar därmed att denna typ av ärenden är vanligt förekommande i länet. Av enkäten framgår det att antalet ärenden inte tydligt går att koppla till kommunstorlek eller befolkningsutveckling, utan i stor utsträckning beror på lokala förutsättningar. Däremot kan en skillnad ses i hur ärendena påverkar kommunerna. I mindre kommuner tycks byggnaderna få en större påverkan på helhetsintrycket, medan motsvarande problem i större kommuner ofta får mer begränsad inverkan.

Utöver effekter på området eller kommunens attraktivitet kan ovårdade byggnader även medföra otrygghet och säkerhetsrisker, exempelvis när de utsätts för skadegörelse. I en intervju uppger Ljusnarsberg kommun, som dock inte besvarat enkäten, att kommunen står inför flera utmaningar. De relaterar främst till ett vikande befolkningsunderlag och låga markvärden som lett till starkt begränsade möjligheter till bostadsutveckling och minskade resurser i kommunen. Mot denna bakgrund blir vikten av att kunna nyttja det befintliga bostadsbeståndet på ett effektivt sätt essentiell men när delar av beståndet ägs av oseriösa fastighetsägare skapas ännu fler utmaningar. En betydande andel byggnader blir stående tomma vilket i sin tur lett till förfall och platser som upplevs otrygga. Problematiken synliggörs bland annat i orten Ställdalen i Ljusnarsbergs kommun, som inte bara lyfts fram av kommunen själv utan även uppmärksammas i media på grund av ovårdade och förfallna byggnader som blivit föremål för skadegörelse. I Aftonbladet skriver de:

”Nu drar byn till sig turister från hela landet – som kommer hit och förstör”

(Aftonbladet, 2026)

Ställdalen är en ort där flertalet byggnader blivit övergivna och skadegörelsen är omfattande. I och med kommunens ringa storlek har även påverkan blivit omfattande och konsekvenserna på samhället breda. Det bör dock poängteras att situationen i Ställdalen, representerar en mer extrem företeelse som inte förekommer i de flesta kommuner och det går därmed inte att se det som att alla ärenden avseende ovårdade byggnader kan få liknande konsekvenser.



"Ödehusen är det enda som folk känner till om Ställdalen. Det är orimligt att våra skattebetalare som redan är drabbade av fastighetsägarnas förfarande också ska stå för kalaset och städa upp det här."

Kommunstyrelsens ordförande Natalie Hart (S)
(Dagens Nyheter, 2026)

Orsakerna till problematiken är svåra att fastställa enbart utifrån enkätsvaren, men flera kommuner är överens om att faktorer som att fastighetsägare som inte följer sin skyldighet att hålla sin fastighet i vårdat skick eller överger dem samt begränsade handlingsmöjligheter hos kommunerna är bidragande. För även om det i teorin finns verktyg, såsom delgivning och ställa krav på åtgärder eller i vissa fall förvalta byggnaden och riva, är dessa svåra att tillämpa. Framför allt begränsas kommunerna av ekonomiska förutsättningar och svårigheter att få tag på fastighetsägaren.

Enkäten visar att problematiken och omfattningen präglas av en stor lokal variation. Medan vissa kommuner hanterar ett fåtal fall med marginell påverkan, beskriver andra en omfattande problematik med påtagliga konsekvenser. De mest framträdande negativa effekterna som kommunerna lyfter i enkäten är säkerhetsrisker, otrygghet och minskad attraktivitet. Men även konsekvenser som minskad vilja till investering, otrygghet, förlorad attraktivitet, säkerhetsrisker och ökade kommunala kostnader beskrivs.

Det som kommunerna i Örebro län uppger som de största hindren för att fullgöra sitt tillsynsansvar är bristande resurser, delgivningsproblem, kostnadsansvar och ekonomisk risk. Dock gör variationen i både omfattning och konsekvenser att behovet av åtgärder och stöd skiljer sig åt mellan kommunerna. Det blir särskilt påtagligt för kommuner med begränsade ekonomiska resurser, där finansiella förutsättningar blir centrala för att kunna agera genom exempelvis förvärv eller rivning.

Enligt enkätsvaren prioriteras i möjligaste mån anmälningar från allmänheten i tillsynsarbetet, snarare än att kommunerna utför uppsökande och/eller systematiskt tillsynsarbete. När det kommer till att nå, identifiera eller delge fastighetsägare uppges nuvarande lagstiftning som otillräcklig av nästan samtliga kommuner i länen. Ett utvecklat lagstöd för dessa ärenden hade därmed kunnat öka kommunernas möjlighet att agera.

Sammantaget visar enkäten att problematiken är utbredd och existerar i 36 av 37 svarande kommuner i de tre länen. De nuvarande verktygen upplevs inte tillräckliga för att hantera problemen med ovårdade och förfallna byggnader och medför ofta att ärenden inte drivs vidare. Baserat på antalet svarande kommuner för de tre länen så innebär det att mer än tio procent av landets kommuner bekräftar att detta är en utmaning som kräver uppmärksamhet på både lokal och nationell nivå.

Uppdrag enligt den nationella hemlöshetsstrategin

I den nationella hemlöshetsstrategin för perioden 2022–2026 framgår det att länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet, bland annat genom att bidra till kunskaps- och metodutveckling, främja samverkan samt sprida erfarenheter och goda exempel.

Under 2025 har Länsstyrelsen i Örebro län bland annat arrangerat och delfinansierat en grundutbildning i metoden Bostad Först i samverkan med Sveriges Stadsmissioner. Syftet med grundutbildningen, som fem av länets kommuner deltog vid, var att öka kunskapen om evidensbaserade arbetssätt för att motverka hemlöshet. Utbildningsinsatsen utgör en del av det långsiktiga stödet till kommunerna och är ett steg mot att nå hemlöshetsstrategins mål om att införa Bostad först nationellt. I Örebro län har flera kommuner redan implementerat modellen eller påbörjat arbete med att införa den.

Länsstyrelsen har under året även deltagit på en länsdialog med fokus på kopplingen mellan kommunernas samhällsplanering och socialtjänst. Syftet var att stärka samverkan mellan kommunala verksamheter och andra aktörer samt att belysa hur dessa tillsammans kan förebygga hemlöshet och möta olika gruppers bostadsbehov, med särskilt fokus på utsatta grupper och sociala perspektiv i planeringen.

Eftersom 2026 markerar slutåret för den nuvarande strategiperioden har Länsstyrelsen utvärderat länets behov och analyserat de insatser som genomförts under perioden. I samband med detta har inspel lämnats till Socialstyrelsen inför nästa strategiperiod. Länsstyrelsen efterfrågar bland annat ett tydligare fokus på personer över 80 år, då denna växande grupp löper hög risk för ekonomisk utsatthet vid sjukdom eller isolering. Vidare betonas behovet av fler skyddade boenden och ett traumasensitivt stöd för våldsutsatta kvinnor. Det konstateras även att implementeringen av

modellen Bostad Först varierar i kvalitet mellan kommunerna, ofta beroende på skillnader i lokala resurser och kompetens. Inför framtiden efterlyses tätare nationella kartläggningar, ökad kompetens kring samsjuklighet samt en förbättrad samordning mellan socialtjänst och samhällsplanering.

Precis som tidigare regionala bostadsmarknadsanalyser har uppmärksammat, kvarstår behov av att tydliggöra ansvarsfördelningen i arbetet mot hemlöshet. Länsstyrelsens arbete under året bekräftar att frågan är sektorsövergripande och inte kan hanteras av en enskild aktör. Det krävs en utvecklad och långsiktig samverkan mellan olika verksamheter.

Uppdrag att verka för beredskap och mottagningskapacitet

Länsstyrelsen verkar för att kommunerna ska ha beredskap och kapacitet att ta emot och bosätta nyanlända enligt Förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare.

Detta görs främst genom samverkan i olika nätverk och genom förmedling av statsbidrag enligt 37 § förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar. Länets kommuner har generellt god mottagningskapacitet och god tillgång till bostäder för nyanlända. En utmaning för hela länet är dock att tillgodose behovet av stora bostäder för barnfamiljer. Några kommuner har även svårt att tillgodose behovet av lämpliga bostäder i områden med god service eller i områden som inte bidrar till boendesegregation. När Länsstyrelsen beslutar om kommunalt tas hänsyn till kommunernas önskemål utifrån deras tillgång på lämpliga bostäder.

Stadigvarande boende för våldsutsatta

I arbetet med att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor är det viktigt att hitta långsiktiga boendelösningar för de som utsatts för våld. För en av tre kvinnor i akut hemlöshet har våld i nära relation varit en bidragande orsak till hemlösheten. Genom att förbättra möjligheterna att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta stärks också barnens rättigheter.

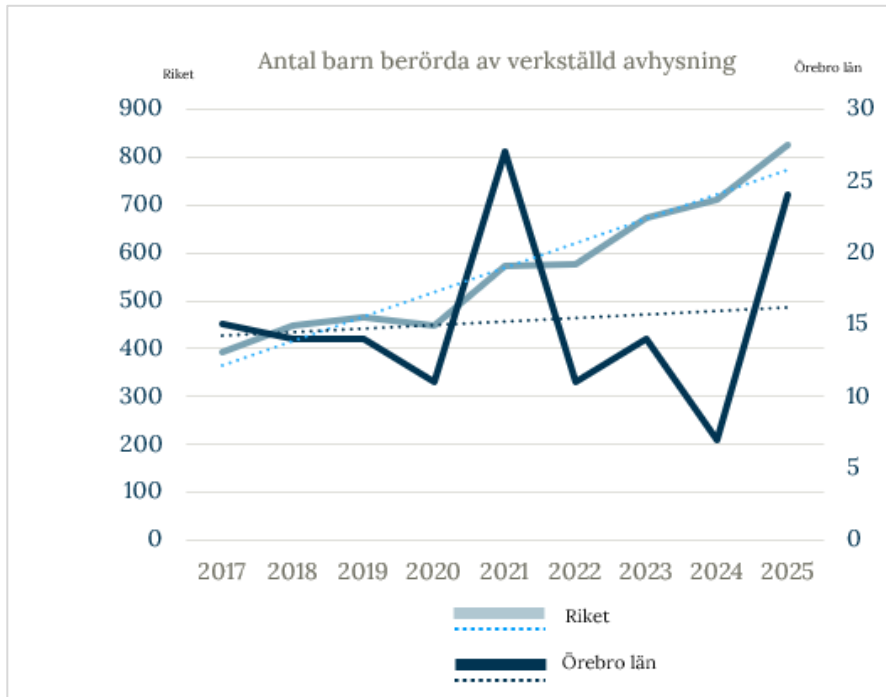
Länsstyrelsen har vid olika insatser samlat såväl kommunala tjänstepersoner som fastighetsägare och representanter från statliga myndigheter och civilsamhället för att sprida kunskap och skapa erfarenhetsutbyten i olika frågor som berör bostadsförsörjning. Aktiviteterna har bland annat väckt intresse hos deltagarna om utökad dialog och lett till delning av information och skapande av nya kontakter parterna sinsemellan. Ett fortsatt utvecklingsområde är att stärka kunskapen om hur våld, ekonomisk utsatthet och bostadsmarknadens villkor samverkar samt hur olika grupper av våldsutsatta kan möta olika hinder i möjligheten att få ett stadigvarande boende.

Barns rätt till bostad och vräkningar av barn

Alla barn har rätt till ett tryggt och säker uppväxt. I ett ärende gällande utmätning av en bostad konstaterade Högsta domstolen (mål nr Ö 4545–21) att ett barns behov av att känna trygghet i sin tillvaro är ett rättsligt

skyddat intresse. Domstolen understryker barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, och ser det som ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i barnkonventionen.

I Rädda barnens årsrapport från 2025 framkommer att Örebro län hamnar på 16:e plats gällande andel barn i barnfattigdom (Rädda barnen, 2025)⁴. Enligt statistik från SCB för 2023 gällande invånare 0–19 år med låg ekonomisk standard ligger snittet i riket på 17 procent, medan snittet för Örebro läns kommuner är 21 procent. 9 av länets 12 kommuner ligger över rikssnittet (SCB, 2025).



Figur 12 Antal barn berörda av verkställd avhysning i Örebro län samt riket 2017–2025 (Kronofogden, 2026).

Andelen verkställda avhysningar som under 2025 berört barn per 100,000 invånare har ökat både i riket och i Örebro län. Till skillnad från föregående år, då Örebro låg på en lägre nivå än riket, visar statistiken för 2025 att länet nu ligger på samma nivå som riksgenomsnittet på 7,8 procent. Flera av länets kommuner har haft verkställda avhysningar som berört barn. Under 2025 har åtta av länets tolv kommuner genomfört sådana avhysningar, vilket är en fördubbling jämfört med 2024. I Örebro län verkställdes 12 avhysningar där 24 barn berördes. Av dessa var två barn folkbokförda på den aktuella adressen medan 22 barn inte var folkbokförda där (Kronofogden, 2026). I Länsstyrelsens intervju med en kommun där antalet avhysningar som berört barn fördubblats, uppgavs att information inte tidigare hade nått kommunen, utan blev känd först i samband med Kronofogdens helårsstatistik för 2025. Vidare förklarar kommunen att de berörda familjerna i dessa fall själva har ordnat med andra boendelösningar. Det går såklart inte att hitta en enskild anledning till det ökade antalet barn berörda av vräkningar, men att hushållens ekonomiska

⁴ Beräknat på ett sammansatt mått, som dels handlar om barn i familjer med låg inkomststandard, dels om barn i familjer som beviljats försörjningsstöd.

marginaler minskar är tydligt, speciellt för barnfamiljer.

Ur ett jämställdhetsperspektiv finns skäl att särskilt uppmärksamma ensamstående kvinnor med barn, då denna grupp generellt har mindre ekonomiska marginaler och därmed löper större risk att påverkas av höjda hyror, ökade levnadskostnader och osäkra boendeförhållanden. Självinitierade flyttar och informella boendelösningar riskerar dessutom att osynliggöra barns och kvinnors utsatthet, eftersom de inte alltid fångas upp i den officiella statistiken eller av kommunernas stödinsatser.



Enligt en studie från 2024 som baseras på registerdata har det visat sig att självinitierad flytt är fyra gånger mer förekommande jämfört med verkställda avhysningar när en vräkningsprocess har inletts. Därutöver visar studien att det är vanligare att barn ingår i hushållet när flytten är självinitierad jämfört med verkställda avhysningar (Nilsson, 2024).

Ovan redovisad statistik utgår från hushåll som har förstahandskontrakt, vilket gör att de barnfamiljer som inte tagit sig in på den ordinarie bostadsmarknaden inte finns med i underlaget. Mörkertalet med barnfamiljer som har en osäker situation på bostadsmarknaden kan därför antas vara högre än vad statistiken visar. Länsstyrelsen ser ett stort behov att arbeta vidare med frågorna inom ramen för uppdrag inom bostadsförsörjning samt mänskliga- och barnrättsperspektiv.

Kommunernas bostadsförsörjningsarbete

Kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen enligt lagstiftningen och ska bland annat anta en handlingsplan för bostadsförsörjning varje mandatperiod. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att klargöra kommunens vision för det befintliga bostadsbeståndet och planeringen av nya bostäder. Förutsättningarna för länets kommuner att planera för bostadsförsörjningen varierar kraftigt, vilket påverkar kommunernas åtgärder för att möta bostadsbehoven. Kommunerna använder många olika verktyg för bostadsförsörjningen så som strategisk markpolitik, fysisk planering, handlingsplaner för bostadsförsörjning, bostadssociala kontrakt och styrning av allmännyttan.

Handlingsplaner för bostadsförsörjning

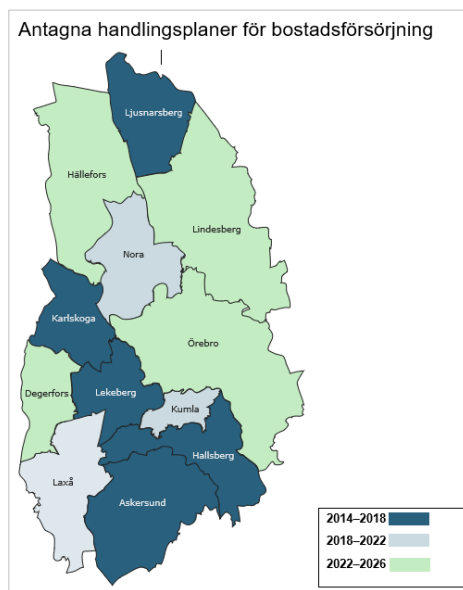
Den 1 mars 2025 trädde en lagändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Syftet är att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. I och med lagändringen ersätts begreppet *riktlinjer* av till *handlingsplan* för bostadsförsörjningen och kommunens planerade *insatser* byts ut mot *åtgärder*.

En annan förändring är att kommunerna nu måste redovisa det faktiska behovet av nya bostäder i handlingsplanen, i stället för att enbart beskriva hur de planerar förebyggande. Uppgifterna ska, precis som tidigare, särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen (Boverket, 2025).

Aktuella handlingsplaner i länet

Handlingsplanen utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) och tydliggör kommunens bostadspolitiska mål och verktyg. I länet har fyra kommuner antagit handlingsplaner under nuvarande mandatperiod. Tre kommuner har riktlinjer antagna föregående mandatperiod och fem kommuner från perioden innan dess, mellan 2014–2018. Detta innebär att en majoritet av länets kommuner har inaktuella handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

I BME anger dock fem kommuner att nya handlingsplaner beräknas antas under 2026. Av dessa har två haft handlingsplaner som togs fram under föregående mandatperiod, medan tre har handlingsplaner som är äldre än 2018. Det betyder att tre kommuner i länet har handlingsplaner som antagna under föregående mandatperiod eller äldre än 2018 och som saknar ett pågående arbete med att ta fram en ny handlingsplan under 2026. I intervjuer uppger dessa tre kommuner att fördröjningen beror på att de inväntar politiska uppdrag och/eller att det saknas organisatoriska förutsättningar för att driva arbetet framåt.



Figur 13 Antagna handlingsplaner och årtal som de blev antagna (BME 2026).

Länsstyrelsen betonar återkommande i sin rådgivning till kommunerna vikten av att handlingsplaner tas fram. Arbetet innebär bland annat att den demografiska utvecklingen analyseras, vilket är en grundläggande utgångspunkt för allt utvecklingsarbete i kommunen. Handlingsplanen stöttar kommunens olika verksamheter genom att tydliggöra vilka olika åtgärder och prioriteringar som är lämpliga att genomföra för att uppnå gemensamt uppsatta mål. Aktuella handlingsplaner bidrar dessutom till snabba och välgrundade beslutsfattande inom bostadsbyggnation, samhällsplanering, sociala välfärdsinsatser och andra avvägningar och vägval.

Genom handlingsplanerna får kommunerna en struktur för att tillhandahålla och planera för rätt typ av bostäder den befintliga och framtida befolkning. Inaktuella handlingsplaner kan medföra brister i de strategier och planeringsinsatser som genomförs, vilket i sin tur kan leda till felprioriteringar, bostadsbrist och ökad hemlöshet, något främst drabbar svaga grupper på bostadsmarknaden.

Vidare framhåller länsstyrelsen i sin rådgivning att byggbaserade prognoser inte är tillräckliga för att bedöma behovet av bostäder. I stället är det avgörande att utgå från det demografiska behovet på både kort och lång sikt, där prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning utgör underlag för planeringen av bostadsbyggandet.

Några kommuner lyfter fram utmaningar med att använda Boverkets mått på bostadsbrist som underlag i handlingsplanens analys. Svårigheterna handlar delvis om att vissa datasegment inte harmoniserar med andra statistiska indelningar, vilket gör informationen svårjämförbar, samt att det är hur ofta Boverket uppdaterar måtten. I BME uppger fem av tolv kommuner att de använder sig av Boverkets mått, och ytterligare två planerar att göra det i handlingsplaner som ska tas fram. Hur majoriteten av kommunerna kommer att hantera måtten återstår därför att se. Av svaren i BME framgår även att det mått som flest antal kommuner (fem) använder i sin planering av bostadsförsörjningen är trångboddhet.

Samverkan

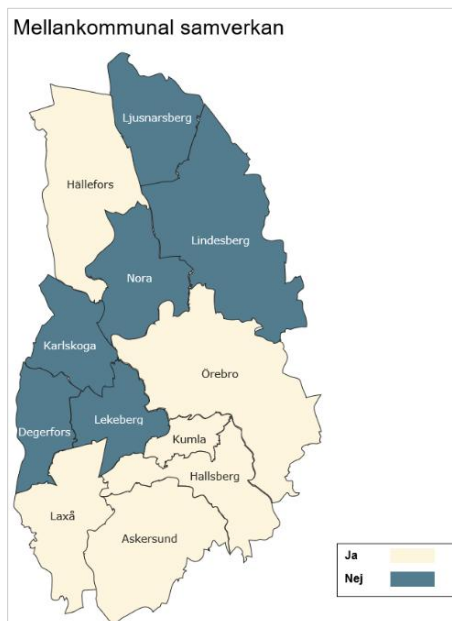
Samtliga kommuner i länet uppger att samverkan sker internt kring planeringen för bostadsförsörjning, mellan kommunens olika förvaltningar och sakområden. Mellankommunal samverkan är däremot inte lika vanligt förekommande och länsstyrelsen har svårt att bedöma i vilken utsträckning mellankommunal samverkan faktiskt sker.

Drygt hälften av kommunerna i länet uppger att de samverkar med andra kommuner i länet i bostadsförsörjningsfrågor samtidigt som nio av tolv kommuner svarar att samverkan sker med kommuner inom det egna länet när det gäller boende för våldsutsatta personer som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun.

Även intervjuer med kommunerna bekräftar att innebörden av begreppet mellankommunal samverkan tolkas på olika sätt. Flera kommuner lyfter dessutom att mellankommunal samverkan i bostadsförsörjningsfrågor hindras av att det upplevs som oönskat av politiken. Detta grundar sig i en konkurrenssituation kommunerna sinsemellan, med målet att attrahera nya invånare till den egna kommunen för att säkra skatteintäkter.

Socialtjänstens roll i samhällsplaneringen

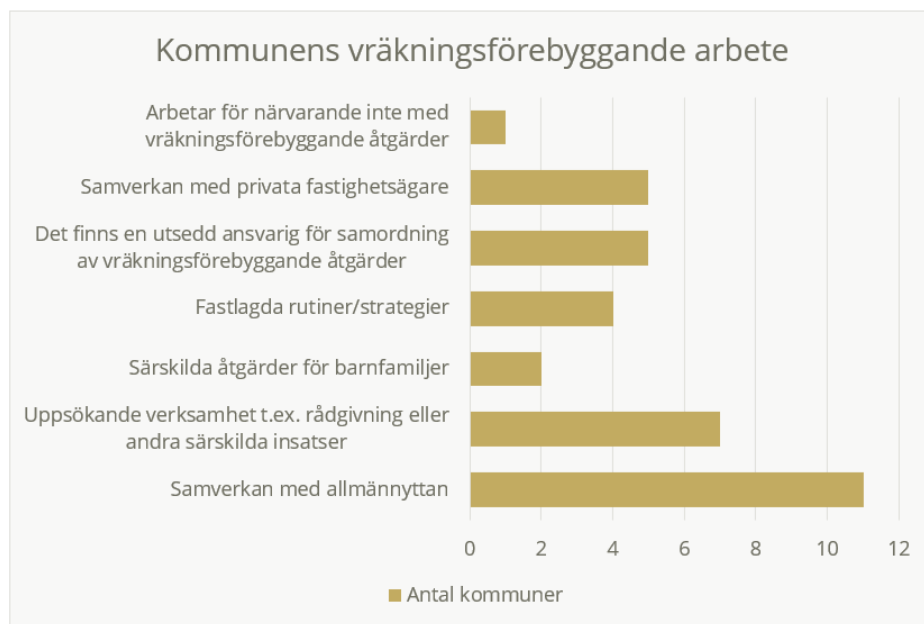
I BME uppger åtta kommuner att de tillvaratar socialtjänstens kunskap eller erfarenheter i den fysiska planeringen vilket är en dubbling av antalet kommuner sedan förra året. Detta kan tänkas bero på de förändringar i socialtjänstlagen (SoL) som trädde i kraft 1 juli 2025 som innebär bland annat skärpta krav kring samverkan samt att arbeta mer förebyggande och kunskapsbaserat, att kartlägga och planera insatser utifrån individens behov samt integrering av ett barnrättsperspektiv. Flera kommuner uppger att man i arbete med allmännyttiga bostadsprojekt, kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning samt detalj- och översiktsplanering aktivt tillvaratar socialtjänstens kunskap och erfarenhet.



Figur 14 Kommunernas svar om mellan-kommunal samverkan kring planering för bostadsförsörjning (BME 2026).

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

Förändringen i socialtjänstlagen kan ses som en möjlighet att stärka det vräkningsförebyggande arbetet och minska risken för akut ekonomisk utsatthet och hemlöshet. En del frågor i BME innehöll riktade frågor kring kommunernas arbete med att motverka hemlöshet samt kring deras vräkningsförebyggande åtgärder. Det är enbart en kommun som uppger att de för närvarande inte aktivt arbetar för att förebygga och motverka hemlöshet. Nedan redovisas hur kommunernas svar fördelar sig gällande vilka insatser de använder för att förebygga och/eller avhjälpa hemlöshet (flera svarsalternativ kunde anges).



Figur 15 Redovisning av kommunernas insatser för att motverka och/eller avhjälpa hemlöshet (BME 2026).

Vräkningsförebyggande arbete

Ett sätt att minska hemlösheten i länet är genom att kommunerna arbetar vräkningsförebyggande på olika sätt. Under 2025 var antalet ansökningar om avhysningar 330 och antalet verkställda avhysningar 61, detta innebär en ökning av antalet ansökningar med 20 procent jämfört med föregående år. Samtidigt minskade andelen verkställda avhysningar i förhållande till ansökningarna från 20 till 18 procent. Denna procentuella minskning urskiljs inte på grund av färre verkställande avhysningar utan är ett resultat av det större antalet ansökningar. En majoritet av både ansökta och verkställda avhysningar gällde för Örebro kommun av länets kommuner. Det är enbart Ljusnarsbergs kommun som varken haft en ansökan eller verkställt en avhysning under 2025. Tio kommuner har verkställt minst en avhysning.

Under 2025 var andelen verkställda avhysningar per 100,000 invånare 18 procent för Örebro läns kommuner vilket är lägre än riksnittet på 31 procent. Jämfört med antalet verkställda avhysningar i landet som helhet, som låg på 42 procent, innebär det att Örebro län har den lägsta andelen av alla landets län. Ett stort antal ansökta och verkställda avhysningar härleds till Örebro kommun, men som dock har en väldigt låg andel

verkställda avhysningar, enbart 11 procent. Detta kan ha sin förklaring i ÖBO:s proaktiva metodik genom bland annat tidig personlig kontakt och hembesök redan vid den första missade hyresbetalningen (ÖBO, u.d.).

Generellt gott vräkningsförebyggande arbete i länet

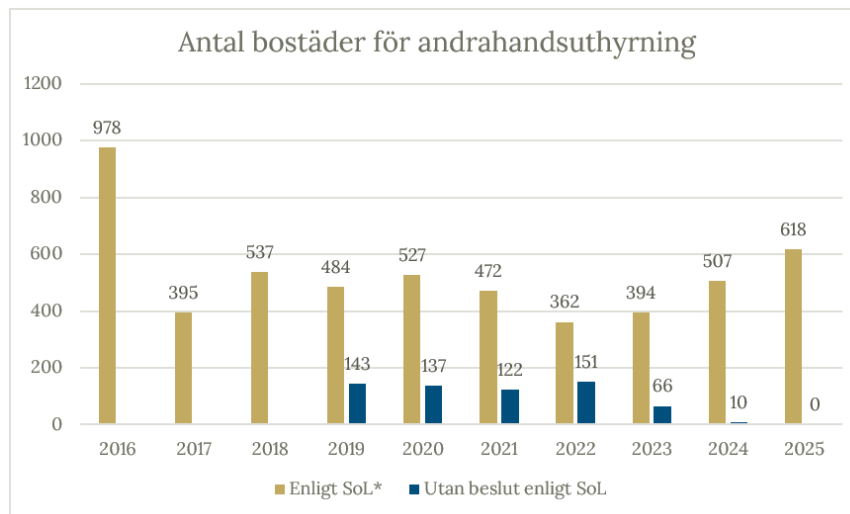
11 av 12 kommuner uppger i BME att de har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar för få fram bostäder till hushåll som inte själva kan skaffa en permanent boendelösning. Vidare uppger 9 av 12 kommuner att de arbetar med uppsökande verksamhet genom till exempel rådgivning eller särskilda insatser. Enbart hälften av länets kommuner har dock fastlagda rutiner och ansvariga personer som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.

Samtidigt som vissa kommuner uppger att de inte har några fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, eller ens arbetar med förebyggande åtgärder, så uppger samma kommuner att de samverkar med allmännyttan och har en uppsökande verksamhet. Detta indikerar på ett behov av att definiera vad som är förebyggande åtgärder samt vilka åtgärder som är proaktiva eller reaktiva. Genom att tydliggöra rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet i de kommuner som uppger sig sakna det, kan kännedom om vilka åtgärder som faktiskt vidtas inom kommunen öka. Det är även viktigt för att undvika att det förebyggande arbetet blir personberoende och därmed sårbart och svårt att upprätthålla långsiktigt.

Ökning av sociala kontrakt

Sociala kontrakt är ett viktigt verktyg för kommunerna för att ge personer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden möjlighet till ett boende, och kan många fall även fungera som en väg vidare till ett permanent boende. Enligt Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet som genomfördes våren 2023 har hemlösheten i Örebro län ökat med ca 10 procent sedan 2017 (Socialstyrelsen, 2024). Kartläggningen baseras på Socialstyrelsens fyra hemlöshetssituationer, där gruppen i hemlöshetssituation 3 (långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten, sociala kontrakt) är den grupp som är störst i länet. Den tidigare minskningen av sociala kontrakt kan bero på ett minskat antal anvisade nyanlända i länet.

Mellan 2016 och 2022 varierade förekomsten av sociala kontrakt (andrahandsuthyrning enligt SoL), men från och med 2023 syns en tydlig trend bland kommunernas svar i BME. Uthyrning med SoL-beslut har ökat konsekvent, medan uthyrning utan beslut har minskat markant för att under 2025 helt ha upphört enligt kommunerna.



Figur 16 Antal bostäder för andrahandsuthyrning i länets kommuner i januari 2026 (BME 2026).

*Totalt antal långvariga bostadslösningar, sociala hyreskontrakt, där biståndsbeslut har tagits enligt 4 kap. 1 § eller 2 § SoL kommunen hade respektive år 1 januari 2016–2026.

Ökningen kan till stor del härledas till Örebro kommun där kontrakten ökade med närmare 60 procent, och kan bland annat förklaras av ett större utbud av tillgängliga bostäder genom samverkan med både allmännyttiga och privata fastighetsägare, vilket kan ha gjort det möjligt att erbjuda fler lämpliga bostäder. Det kan också handla om förändrade kriterier för att beviljas sociala kontrakt eller en omfördelning och förstärkning av resurser inom socialtjänsten.

Det är dock viktigt att belysa att en sannolik orsak till ökningen även kan vara att behovet av dessa typer av bostäder ökar. Det kan exempelvis härledas till att trösklarna till den ordinarie bostadsmarknaden blivit allt högre. De senaste årens utveckling av högre hyror och levnadskostnader i kombination med exempelvis inkomstkrav hos fastighetsägare kan ha medfört en exkluderande effekt för ekonomiskt svaga hushåll. När gapet mellan hushållens betalningsförmåga och marknadens krav vidgas, kan de sociala kontrakten fungera som en nödvändig brygga för en grupp som stängts ute från bostadsmarknaden. Utvecklingen kan således tyda på att denna grupp är växande och att allt fler har svårigheter på bostadsmarknaden.

Slutsatser

Bostadsmarknaden i Örebro län präglas av strukturella utmaningar. För första gången på 20 år minskar länets befolkning samtidigt som andelen äldre ökar. Detta har i kombination med bland annat plötsliga omvärldshändelser, höga byggkostnader och hushållens ansträngda ekonomi lett till en viss fokusförflyttning där bostadsmarknadens aktörer alltmer inriktar sig på att utveckla och anpassa det befintliga beståndet för att bättre matcha de bostadsbehov som finns hos befolkningen.

Att allt fler grupper exkluderas från den ordinarie bostadsmarknaden i länet avspelas i att vräkningar som berör barn ökar och behovet av bostadssociala kontrakt växer markant. Särskilt ekonomiskt utsatta är ensamstående med barn, vilket till stor del är kvinnor. Kvinnor har även ofta lägre inkomster än män, vilket resulterar i tydligt ojämlika villkor på länets bostadsmarknad. Länsstyrelsen noterar även en diskrepans mellan att flera kommuner pekar ut just ensamstående med barn som den svåraste gruppen att tillgodose boende för, samtidigt som väldigt få kommuner prioriterar gruppen i bostadsförsörjningsarbetet. Samverkan mellan samhällsbyggnad och socialförvaltning i kommunerna har dock ökat i länet, vilket kan tyda på att utmaningarna adresseras i allt högre grad. Det finns goda exempel i länet på både kommunala och privata fastighetsägare som bedriver ett hållbart, långsiktigt och strategiskt arbete i såväl stora som små kommuner. Samtidigt finns stora utmaningar i kommunerna med oseriösa fastighetsägare som brister i sitt ägaransvar. En utbredd problematik med förfallna och övergivna bostäder skapar ekonomiska och sociala problem som kommunerna saknar tillräckliga resurser för att hantera.

Länsstyrelsen ser behov av att även den regionala och nationella nivån växlar upp arbetet med att stödja och stimulera utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet, framför allt i kommuner med svaga bostadsmarknader, om utvecklingen ska vända. För även om en blygsam ökning har skett i bostadsbyggandet jämfört med tidigare års bottennivåer, är en återgång till de nivåer som prognosticerades för ett decennium sedan otänkbar idag. Detta torde även kräva en anpassning av de incitament, verktyg och resurser som staten förfogar över. Nedan punkter sammanfattar de viktigaste slutsatserna från årets regionala BMA:

- Länsstyrelsen ser en pågående fokusförflyttning bland kommuner och bostadsbolag, från nyproduktion till utveckling av befintligt bostadsbestånd, för att få till bostadsutveckling. Detta, i kombination med demografiska utmaningar, skapar behov av anpassat statligt stöd till framför allt mindre kommuner med svaga bostadsmarknader.
- Det finns behov av utökad integrering av jämställdhets- och barnrättsperspektiv bostadsförsörjningsarbetet för att motverka strukturell utsatthet och ojämlika livsvillkor i länet.
- Samverkan mellan olika aktörer för att förebygga hemlöshet ökar och initieras utifrån ett växande behov då allt fler stängs ute från bostadsmarknaden.
- Oseriösa fastighetsägare som låter bostadshus förfalla har skapat en utbredd problematik i 10 procent av landets kommuner som uppger avsaknad av tillräckliga resurser och verktyg för att bedriva tillsyn.

Referenser

- Aftonbladet (2026). *Skräckhusen står och förfaller mitt i centrum*. Hämtat från <https://www.aftonbladet.se/nyheter/a/M7n6ME/skrackhusen-i-stalldalen-star-och-forfaller-mitt-i-centrum>
- Arbetsförmedlingen. (2026). *Statistikverktyget*. Hämtat från <https://arbetsformedlingen.se/statistik/statistikverktyget>
- Bostadspolitik (2025). *Privata fastighetsägare ska tillgodose efterfrågan – inte ta socialt ansvar*. Hämtat från <https://bostadspolitik.se/privata-fastighetsagare-ska-tillgodose-efterfragan-inte-ta-socialt-ansvar/>
- Boverket. (2020). *Medför fler bostäder en ökad befolkning?* Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/befolkningsprognos-for-kommunen/medfor-fler-bostader-en-okad-befolkning/>
- Boverket. (2023). *Mått på bostadsbrist*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/anstrangd-boendeekonomi/>
- Boverket. (2025a). *Bristen på särskilda boenden för äldre är fortsatt stor*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/olika-grupper/aldre/sarskilda/>
- Boverket. (2025b). *Utanförskap i bostadsområden*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/livsvillkor-och-utanforskap/kunskapsstod/utanforskap/>
- Boverket. (2025). *Bostadsförsörjningslagen har ändrats*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/bostadsforsorjningslagen-har-andrats/>
- Boverket. (2026a). *Byggprognos analys mars 2026*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/byggprognos-analys-mars-2026/>
- Boverket. (2026b). *Intressanta iakttagelser i bostadsmarknadsenkäten 2026*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/iakttagelser-bme/>
- Dagens Nyheter. (2026). *Kommunen som riskerar att gå under: "Ingen bryr sig om oss, vi finns inte"*. Hämtat från <https://www.dn.se/ekonomi/kommunen-som-riskerar-att-ga-under-ingen-bryr-sig-om-oss-vi-finns-inte/>
- Fastighetsägarna. (2026a). *Social bostadspolitik*. Hämtat från <https://www.fastighetsagarna.se/politik-och-paverkan/sakomraden/bostadspolitik/social-bostadspolitik/>
- Fastighetsägarna. (2026b). *Vägledning social hållbarhet*.

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/hallbart-fastighetsforetagande/social-hallbarhet/vagledning-social-hallbarhet/>

- Grander, M. (2020). *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?* Hämtad från <https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:mau:diva-17694>
- Kommuninvest. (2025). *Tufft att vara liten: Ny fokusrapport om allmännyttans ekonomiska utmaningar*. Hämtat från <https://kommuninvest.se/om-oss/blogg-valfardsekvationen/blogg-valfardsekvationen/2025-12-10-tufft-att-vara-liten-ny-fokusrapport-om-allmannyttans-ekonomiska-utmaningar.html>
- Kronofogden. (2026). *Statistik om vräkningar*. Hämtat från <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>
- Nilsson, I. (2024). *Self-initiated moves during the formal eviction process: Findings from Swedish Register Data*. *International Journal of Social Welfare*, 33(4), 897–911.
- Region Örebro län. (2026a). *Förbättringar för resenärer i framtidens kollektivtrafik*. Hämtat från Region Örebro län: <https://www.regionorebrolan.se/sv/resor-och-kollektivtrafik/vi-utvecklar-kollektivtrafiken/forbattningar-for-resenarer-i-framtidens-kollektivtrafik/>
- Region Örebro län. (2026b). *Analys och statistik - Statistik samhällsbyggnad*. Hämtat från Pendling över länsgräns.
- Rädda barnen. (2025). *En Ny Verklighet – Rädda Barnens barnfattighedsrapport Sverige*. Rädda barnen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2025a). *Sammanräknad förvärvsinkomst för boende i Sverige hela året efter kön, inkomstklass och ålder i 1-årsklasser. År 1999 - 2024*. Statistikdatabasen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2026a). *Befolkningsstatistik*. Statistikdatabasen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2026b). *Befolkningsframskrivningar*. Statistikdatabasen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2026c). *Boende, byggande och bebyggelse*. Statistikdatabasen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2026d). *Arbetsmarknadsstatus efter region, kön, ålder och födelseregion. Preliminär statistik. Kvartal 2020K1 - 2025K4*. Statistikdatabasen.
- Statistiska centralbyrån [SCB]. (2026e). *Arbetsmarknad*. Statistikdatabasen.
- Socialstyrelsen. (2024). *Kartläggning av hemlösheten 2023 – Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten*. <https://www.socialstyrelsen.se/publikationer/kartlaggning-av-hemlosheten-2023--personer-i-hemloshet-i-behov-av-socialtjansten-2024-2-8927/>
- Socialstyrelsen. (2026). *Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2026*. Hämtat från <https://www.socialstyrelsen.se/contentassets/ba442826fd754ec495d3ffad0a50adce/2026-3-10088.pdf>

SOU (2022:14). *Sänk tröskeln till en god bostad*. [Sänk tröskeln till en god bostad - Regerinhttps://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/gen.se](https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/gen.se)

ÖBO (u.d.). Samarbete för att stötta hyresgäster som riskerar att förlora sina hem. Hämtat från <https://www.obo.se/nyheter-press/samarbete-for-att-stotta-hyresgaster-som-riskerar-att-forlora-sina-hem/>

