



Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2023

Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2023



Länsstyrelsen
Örebro län

Tillsammans för ett hållbart och levande län

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

Titel: Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2023 – Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2023

Utgivare: Länsstyrelsen i Örebro län

Författare: Aila Kollenhag, Daniel Axelström, Länsstyrelsen Örebro län

Kontaktperson: Aila Kollenhag

Diarienummer: 2183–2023

Publikationsnummer: 2023:6

Bilder: Mostphotos, Länsstyrelsen

Förord

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling i länet. Rätten till bostad finns med i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter och är fastslagen i den svenska grundlagen. I tider av bostadsbrist och en ökande hemlöshet är frågorna viktiga att reda ut.

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag¹ att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Bostadsmarknadsanalysen ska lämnas till Boverket i juni som därefter sammanställer och sammanfattar alla läns regionala analyser. Denna rapport är Länsstyrelsen i Örebro läns redovisning av detta uppdrag för år 2022. Analysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.²

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

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



Anna Olofsson Länsråd

¹ Enligt Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Regeringen, 2023)

² Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Riksdagen, 2023)

Innehåll

Sammanfattande iakttagelser	6
Inledning	8
Rätten till en lämplig bostad	9
Befolkning i Örebro län	11
Ökande befolkning i länet	11
Inflyttningar och utflyttningar	12
Befolkningen blir allt äldre	13
Så bor vi i Örebro län	16
Bostadsbeståndet	16
Antal färdigställda bostäder	18
Förväntat påbörjat byggande	23
Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder	26
Behov av upplåtelseformer och storlekar	26
Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	28
Läget på bostadsmarknaden i Örebro län	30
Komplex bedömning av bostadsmarknaden	30
Ökad balans på bostäder i länet	30
Bedömning av bostadsmarknaden om tre år	33
Begränsande faktorer för bostadsbyggandet	33
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	35
Konsekvenser av en ojämlig bostadsmarknad	45
Möjligheter att efterfråga en bostad	45
Hushållens ekonomiska förutsättningar	46
Kommunikationer och pendling	50
Kostnad för bostäder	51
Hemlöshet	51
Arbetet med bostadsförsörjning, lokalt, regionalt och nationellt	61
Nationellt arbete	61
Länsstyrelsens roll och arbete	61
Kommunernas roll och arbete	69
Referenser	76
Fotografier och figurer/tabeller	78



Sammanfattande iakttagelser

Världslägets påverkan på bostadsmarknaden

De senaste åren har präglats av osäkerheter i världen, först utifrån den globala pandemin och sedan genom Rysslands invasion av Ukraina och stora förändringar i ekonomin. I bostadsmarknadsenkäten för 2022 så uppger majoriteten av kommunerna att nybyggnationen av bostäder har bromsats in till stor del på grund av det rådande världsläget med ökade räntor, priser och inflation. Flera kommuner uppger att de ser en korrelation mellan det rådande världsläget och en avmattning på intresset av att bygga eller köpa hus samt svårigheten att ha råd med en bostad. I Örebro län färdigställdes totalt 1 953 lägenheter under 2022, vilket är en ökning med 725 lägenheter jämfört med 2021. De behoven på bostadsmarknaden som kommunerna bedömer finnas är större bostäder, bostäder i centralort och i sjönära lägen.

Under 2022 har medelhyran i Örebro län ökat med ca 3,5 procent, medan villapriserna i länet har minskat med 8,6 procent. Bostadsrättspriserna i länet har dalat hela 21,6 procent under en 12 månaders period.

Nyproduktion av bostäder har betydelse för tillgången på bostäder på såväl kort som lång sikt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Dock innebär bostadsförsörjning betydligt mer än hur många bostäder som byggs. Att en bostad blir ledig i det befintliga beståndet är den vanligaste vägen för dem som saknar en egen bostad att hitta en bostad som motsvarar deras efterfrågan. Bostadsbyggandet pressas från både byggare som har svårt att få ihop kalkylerna och från hushållen med försämrad ekonomi och utgångspunkt. Detta kan komma att påverka bostadsmarknaden under resten av 2020-talet.

Ökad balans på bostäder i länet

Vid årsskiftet 2022–2023 bedömde fyra kommuner i länet att det råder balans på bostäder i kommunen som helhet, vilket är en fördubbling sedan året innan. Dock bedömer 10 av 12 kommuner i länet att det råder underskott på bostäder i centralorten och fem i kommunen som helhet. Det råder således en ojämn fördelning av behov och brister mellan kommunernas olika delar, där en kommun kan ha överskott av bostäder i kommunens övriga delar, medan det råder underskott i centralorten. Svårigheter finns således i att skapa flyttkedjor i kommunerna. Trots ett bostadsbestånd som volymmässigt beräknas täcka behoven i förhållande till folkmängd, uppger flera kommuner att det inte är säkert att utbudet är rätt för att tillgodose och matcha efterfrågan hos de som söker bostad.

Trots en ökning av länets befolkning totalt sett under 2022 hade åtta av länets kommuner en sjunkande folkmängd.

Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad

Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Individens och hushålls möjlighet att kunna efterfråga en bostad styrs i hög grad av ekonomiska förutsättningar, vilket leder till att vissa hushåll inte får tillgång till bostadsmarknaden.

Ojämlikheten på bostadsmarknaden skapar därför konsekvenser för hushåll som har sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. Detta påverkar att hjälpa unga vuxna att skaffa sin första bostad, nyanländas etablering, ökar risken att hamna i hemlöshet eller trångboddhet samt att äldre ofrivilligt bor kvar i otillgängliga och överstora bostäder.

Ungdomar är en av de grupper som generellt sett har det svårast att komma in på bostadsmarknaden, inte minst i en tid präglad av stigande räntor med ökade hyror och bostadspriser. Årets analys bekräftar en försämrad situation på bostadsmarknaden för ungdomar. Hälften av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de bedömer ett underskott på bostadsmarknaden för ungdomar, vilken är en ökning sedan tidigare år.

Regleringsbrevsuppdrag om att stötta kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet

I årets bostadsmarknadsanalys har Länsstyrelsen redovisat hur myndigheten har stöttat kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Som ett led i arbetet har länsövergripande dialogträffar mellan Länsstyrelsen i Jönköping, Västra Götaland, Värmland och Örebro genomförts. Dialogträffarna var uppdelade på tre träffar där urvalet av inbjudna kommuner gjordes utifrån Socialstyrelsens sorteringsnyckel, med kommuner som bedömdes ha liknande förutsättningar kring folkmängd och socioekonomiska utmaningar.

Länsstyrelsen beslutade även under 2022 att bevilja ett projektbidrag till organisationen Verdandi i Örebro. Medel ska under 2023 användas till att stödja kommunerna i länet och bidra med kunskap om metoden Bostad Först.

Behov av nya riktlinjer för bostadsförsörjning i många kommuner

I maj 2023 hade en av tolv kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under den innevarande mandatperioden (2022–2026). Åtta kommuner har riktlinjer som antog under förra mandatperioden (2014–2018) och uppfyller därmed inte lagens krav om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Inledning

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. Varje år skriver Länsstyrelsen en regional bostadsmarknadsanalys med fokus på året som gått. Syftet med analysen är att synliggöra hur behovet av bostäder tillgodoses i länet, hur arbetet med bostadsförsörjning ser ut och hur det skulle kunna utvecklas.

Denna rapport redovisar lägesbild och trender på bostadsmarknaden i Örebro län samt kommenterar länets bostadsmarknad. Den utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen och är en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Bedömningar och lägesbilder i denna rapport grundar sig i kommunernas svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2023 samt uppföljningsintervjuer som Länsstyrelsen i Örebro län (härefter Länsstyrelsen) har genomfört med samtliga kommuner i länet.

Länsstyrelserna ska överlämna rapporterna till Boverket den 15 juni varje år. Förhoppningen är att den regionala analysen kan fungera som ett planeringsunderlag i kommunernas arbete med bostadsförsörjningen samt att den kan skapa ökad medvetenhet och diskussion om läget på bostadsmarknaden i länet.

Rätten till en lämplig bostad

Länsstyrelsen vill inleda med att belysa att Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Landets kommuner ansvarar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen sker samtidigt på en marknad, där det ofta är efterfrågan snarare än behoven som styr utbudet av bostäder. Som utgångspunkt för bostadsmarknadsanalysen vill Länsstyrelsen därför tydliggöra rätten till en lämplig bostad.

Alla män och kvinnor, flickor och pojkar som uppehåller sig i Sverige har rätt till en tillfredsställande levnadsstandard, däribland en lämplig bostad. Rätten till en bostad är central och nära sammankopplad till den enskildes rättighet till social trygghet, värdighet och till rätten att bli hörd. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, och sina fritidssysselsättningar. Vidare ska boendekostnaderna vara överkomliga. Det ska gå att påverka bostadsområdet och utan orimliga uppoffringar ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Det allmänna ska respektera bosättningsfriheten. Sådana valmöjligheter ska vara reella och inte begränsa individer till områden som marginaliserar eller ökar risken för otrygghet.

Mänskliga rättigheter är nära kopplad till det globala arbetet med hållbar utveckling, Agenda 2030 kopplar an till rätten till tillfredsställande levnadsstandard och rätten till bostad.³ I Sverige ökar ojämlikheten och skillnader mellan befintliga grupper ökar. Grundtryggheten behöver fortsatt stärkas och utvecklas i syfte att utjämna ojämlikhet och minska fattigdom. Bostadsbristen är alltför ett stort problem i många städer och tätorter, med bland annat trångboddhet som följd.⁴

Det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar, särskilt om barn berörs. Vid utbredd eller akut bostadsbrist ska det offentliga möjliggöra uppförandet av nya överkomliga bostäder som kommer de bostadslösa och andra missgynnade till del. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet (Länsstyrelserna, 2017).

³ 2019:22 På tal om statistik och mänskliga rättigheter Länsstyrelsen i Gävleborg s. 29

⁴ Regeringens skrivelse 2021/22:247 Sveriges genomförande av Agenda 2030



Befolkning i Örebro län

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

Ökande befolkning i länet

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

Örebro län har under de senaste 10 åren ökat med drygt 2 500 personer per år, dock har tillväxten stagnerat något sedan 2019. Den sista december 2022 hade länet 307 772 invånare, vilket är en ökning med 980 personer, 0,3 procent, jämfört med föregående år. Befolkningen ökade med 525 män och 455 kvinnor.⁵

Trots en ökning av länets befolkning totalt sett under 2022 hade åtta av länets kommuner en sjunkande folkmängd. Hällefors är den kommun som procentuellt har minskat mest med ca 2,9 procent jämfört med tidigare år. Kumla har störst ökning sett till antal invånare, 355, medan Lekeberg har länets procentuellt högsta befolkningsökning med 1,7 procent, vilket har varit en återkommande trend de senaste åren.

Befolkningstillväxten i länet under 2022 förklaras främst av en positiv inflyttning till länet (samtliga flyttningar) som bidrog till 841 fler länsinvånare. Befolkningstillväxten förklaras även av ett fortsatt positivt födelsenetto totalt i länet med 35 invånare. Det är dock bara tre kommuner, Kumla, Lekeberg och Örebro, som har positivt födelsenetto under 2022 medan nio kommuner har ett negativt födelseöverskott, dvs fler döda än födda.

⁵ Folkökningen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut. Den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under året redovisas som en justeringspost, vilken avser födselar, dödsfall, in- och utflyttningar som rapporterats under året, men som inträffat före den 1 januari. (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

Tabell 1: Befolkning och förändring respektive kommun Örebro län år 2022 (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Kommun	Folkmängd	Förändring	Ökningstakt procent	Födelse- överskott	Flyttnings-överskott (samtliga in-ut-flyttningar)
Askersund	11 497	-37	-0,3	-46	13
Degerfors	9 530	-4	-0,1	-30	28
Hallsberg	16 290	94	0,6	-9	96
Hällefors	6 656	-193	-2,9	-56	-134
Karlskoga	30 278	-159	-0,5	-75	-103
Kumla	22 479	335	1,5	86	238
Laxå	5 576	-6	-0,1	-52	30
Lekeberg	8 756	153	1,7	37	108
Lindesberg	23 435	-166	-0,7	-84	-82
Ljusnarsberg	4 517	-87	-1,9	-29	-55
Nora	10 701	-20	-0,2	-27	2
Örebro	158 057	1070	0,7	320	700
Totalt länet	307 772	980	0,3	35	841

Inflyttningar och utflyttningar

Under hela 2000-talet har länet sammantaget haft ett positivt flyttningsnetto, dvs netto mellan samtliga inflyttningar och utflyttningar. Dock har de lokala variationerna i kommunerna varit relativt stora. År 2022 flyttade totalt 10 625 personer till länet, varav 8 953 personer inflyttade från andra län samt 1 672 personer inflyttade från utlandet. Samtidigt flyttade totalt 9 784 personer ut från länet, varav 8 714 personer ut till andra län och 1 070 personer till utlandet. Sammanfattningsvis innebär detta ett positivt flyttningsnetto för länet på totalt 841 personer. Åtta av länets tolv kommuner hade större inflyttning än utflyttning under 2022. Störst flyttnings-överskott hade Örebro kommun med 700 personer.

Länet har haft en positiv immigration från utlandet under de senare åren. År 2022 var invandringsöverskottet 602 personer fördelat procentuellt lika på män och kvinnor. I elva av länets tolv kommuner var utrikes inflyttningen större än utflyttningen. Störst var skillnaden i Örebro kommun där 265 fler personer flyttade in än ut.

Örebro län hade under 2022 ett positivt inrikes flyttningsnetto från övriga län med totalt 239 personer, dvs det flyttade fler människor till länet från Sveriges övriga län än som flyttade ut från länet till Sveriges övriga län.

Sett till inflyttningar och utflyttningar mellan kommunerna inom länet så har fem av kommunerna en större inflyttning än utflyttning. Störst inflyttning från kommuner inom länet hade Örebro kommun med totalt 2 555 personer, men samtidigt flyttade 2 450 personer från kommunen till kommuner inom länet vilket innebär ett positivt netto på 105 invånare. I Kumla kommun flyttade 161 fler personer in till kommunen än vad som flyttade ut inom länet, i Hallsbergs kommun var skillnaden mellan inflyttning och utflytt 61 personer. Lekebergs kommun och Askersunds kommun har ett positivt flyttnings netto mellan länets kommuner med 52 respektive 14 personer.

Tabell 2. Folkmängd och förändringar för Örebro län år 2018–2022 (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Förändringar	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd totalt	302 252	304 805	305 643	306 792	307 772
Folkökning	3 345	2 553	838	1149	980
Födelsenetto	494	490	244	441	35
Flyttningsnetto (inrikes och utrikes)	2 807	1 969	574	618	841
Flyttningsnetto inrikes övriga län	726	407	-131	-74	239
Flyttningsnetto utrikes	2 081	1 562	705	692	602

Befolkningen blir allt äldre

Under de senaste 20 åren 2012–2022 har Sveriges befolkning ökat med nästan 1 miljon personer. Befolkningen antas ha en fortsatt ökande livslängd vilket leder till en åldrande befolkning. Var sjätte person i Sverige var 70 år eller äldre år 2022. Statistiska centralbyrån (SCB) skriver i sin rapport om Sveriges framtida befolkning 2023–2070, att åldersklasserna över 60 års ålder ökar, både i antal och som andel av befolkningen. Samtidigt som åldersklasserna under 60 år minskar i framtiden. (Statistiska centralbyrån, 2023). I hela riket är 20 procent av befolkningen 65 år eller äldre. År 2002 var 17 procent av rikets befolkning 65 år eller äldre.

I Örebro län är 22 procent av befolkningen 65 år eller äldre, på 20 år har den åldersgruppen ökat från 18 procent. I Lekeberg är hela 32 procent av befolkningen 65 år eller äldre. Därefter följer kommunerna Askersund, Degerfors, Hällefors och Laxå där ca 29 procent av befolkningen är 65 år eller äldre.

Andelen 80 år eller äldre prognostiseras vara högre i alla län och alla kommuner år 2040 än 2022. I hela riket beräknas 8 procent av folkmängden

vara 80 år eller äldre år 2040, jämfört med 5 procent idag. Ökningen beror på att dödligheten minskar, men också på att de stora kullarna födda på 1940-talet passerar 80 års ålder de närmaste åren.



Så bor vi i Örebro län

Hur bostadsbestånd ser ut medför olika möjligheter och svårigheter för invånare att kunna skaffa en lägenhet som uppfyller behov och efterfrågan. Bostadsbeståndets ålder och sammansättning i upplåtelseform, hustyper och storlek innebär olika förutsättningar för kommunernas bostadsförsörjning och påverkar hur väl bostadsmarknaden fungerar. Nedanstående statistik är hämtad från SCB:s statistikdatabas samt uppgifter från bostadsmarknadsenkäten.

Bostadsbeståndet

I Örebro län fanns den 31 december 2022 totalt 156 642 lägenheter ⁶. Utbudet av bostäder har totalt sett ökat med 2 042 lägenheter i jämförelse med samma tid året innan, 1 567 lägenheter i flerbostadshus, 210 i småhus, 27 lägenheter i specialbostäder och minskade med 6 lägenheter i övriga hus.

Flest lägenheter finns i Örebro kommun med totalt 80 728 lägenheter vilket motsvarar drygt hälften av bostadsbeståndet i länet. Karlskoga kommun med 15 859 lägenheter, motsvarande 10 procent av länets totala antal, kommer därefter. Minst antal lägenheter, 2 788, motsvarande 2 procent av länets bestånd, finns i Ljusnarsbergs kommun.

Statistiken 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.

(Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

⁶ Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

Tabell 3: Antal och andel av länets lägenheter för respektive kommun 2022-12-31 (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Kommun	Antal lägenheter	Andel lägenheter
Askersund	6 070	4 %
Degerfors	5 037	3 %
Hallsberg	7 756	5 %
Hällefors	3 860	3 %
Karlskoga	15 844	10 %
Kumla	10 001	7 %
Laxå	3 079	2 %
Lekeberg	3 712	2 %
Lindesberg	12 026	8 %
Ljusnarsberg	2 792	2 %
Nora	5 303	3 %
Örebro	79 120	51 %
Totalt i länet	154 600	100 %

Flest bostäder i flerbostadshus

Lägenheter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i länet. Totalt finns 75 804 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 48 procent av länets bostäder. Antalet småhus är något lägre, 68 859 lägenheter, vilket motsvarar 44 procent av länets lägenheter. Länets bostadsutbud utgörs även av 8 894 specialbostäder (6 procent) och 3 085 övriga hus (2 procent).

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

Det finns skillnader mellan länets kommuner när det gäller fördelning av hustyper. Trots att flerbostadshus är den vanligaste hustypen totalt i länet så består bostadsbeståndet i 10 kommuner övervägande av lägenheter i småhus.

Hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet och utgör 45 procent (71 658 lägenheter) av bostadsbeståndet. Äganderätter står för 40 procent (61 355 lägenheter) och bostadsrätter 15 procent (23 586 lägenheter). Jämfört med riket har länet en större andel hyresrätter och en mindre andel bostadsrätter.

I likhet med fördelning av hustyper i länets kommuner finns även skillnader när det gäller fördelningen av upplåtelseform bland kommunerna. Trots att hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i länet så är det enbart Örebro kommun som har ett bostadsutbud som övervägande består av hyresrätter, i övriga 11 kommuner domineras bostadsutbudet av äganderätter.

Bostadsbeståndet i allmännyttiga bostadsföretag

Enligt SCB:s statistik fanns det totalt 34 245 lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag vid årsskiftet 2022/2023 i Örebro län vilket motsvarar 22 procent av länets bostäder. Merparten (84 procent) av allmännyttans lägenheter finns i flerbostadshus. Av det totala beståndet lägenheter i flerbostadshus (74 237) ägs 47 procent av lägenheterna av allmännyttiga bostadsföretag. 10 procent av lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag utgörs av specialbostäder.

Antal färdigställda bostäder

Länsstyrelsen har valt att inte ta med SCB:s statistik för påbörjade bostäder, då Länsstyrelsen anser att det finns brister med denna statistik. Statistiken för påbörjade bostäder (startbesked) är bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen. Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked har medgetts av kommunen. Någon spade har alltså inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga insatser på nationell, regional och lokal nivå. Med anledning av detta föreslår Länsstyrelsen att SCB får i uppdrag att förändra sin definition när en bostad räknas som påbörjad. SCB bör anse en bostad som påbörjad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. En sådan definition används av Boverket bland annat för investeringsstöden för hyresbostäder eller studerande (Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO 1).

I Örebro län blev antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus något färre för varje år mellan 2016 och 2020, från 2021 har trenden vänt och 2022 färdigställdes fler hus i länet än 2021.

I Örebro län färdigställdes totalt 1 953 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus samt småhus) under 2022 enligt statistik från SCB.⁷ Antalet

⁷ Statistiken inkluderar hustyperna flerbostadshus och småhus. Småhus innefattar en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår i kategorin flerbostadshus. (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

färdigställda lägenheter i länet ökade därmed med 725 lägenheter jämfört med 2021, då totalt 1 125 lägenheter färdigställdes. Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav färdigställd ombyggnad av flerbostadshus år 2022 ett tillskott på 66 nya lägenheter i länet.

I elva av länets tolv kommuner färdigställdes lägenheter under år 2022. I Hällefors kommun färdigställdes inga lägenheter under året. Liksom tidigare år är det Örebro kommun som står för den största nyproduktionen i länet. I kommunen färdigställdes totalt 1 573 lägenheter vilket motsvarar 80 procent av antalet nya lägenheter. Åtta av länets kommuner färdigställde fler lägenheter genom nybyggnad under 2022 än under året innan. Hallsbergs kommun hade en ökad nyproduktion från 15 färdigställda lägenheter år 2021 till 92 lägenheter år 2022. Kumla kommuns nybyggnation med 159 lägenheter är till antalet den näst största i länet och svarar för 8 procent av länets nyproduktion. Även nyproduktionen i Karlskoga kommun har ökat, totalt färdigställdes 55 lägenheter motsvarande 3 procent av länets nyproduktion. I tre kommuner minskade antalet färdigställda lägenheter. Störst skillnad i antalet färdigställda lägenheter finns i Askersunds samt Lekebergs kommun där antalet sjönk med 13 lägenheter respektive 44 lägenheter.

Tabell 4: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus år 2016–2022 (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Kommun	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Askersund	6	2	20	19	115	16	3
Degerfors	3	3	10	8	4	10	4
Hallsberg	36	9	25	10	81	15	92
Hällefors	8	1	2	0	1	0	0
Karlskoga	34	26	79	17	56	14	55
Kumla	109	150	45	50	79	142	159
Laxå	0	0	0	6	0	0	3
Lekeberg	35	93	88	75	37	64	20
Lindesberg	93	11	97	32	56	5	11
Ljusnarsberg	1	1	0	0	1	0	1
Nora	61	30	22	7	26	7	32
Örebro	2160	2 042	1 763	1 045	715	952	1 573
Örebro län	2492	2 368	2 151	1 269	1 171	1 225	1 953

Nyproduktion och hustyp

Majoriteten av de lägenheter som färdigställdes i länet under år 2022 uppfördes i flerbostadshus, totalt 1 542 lägenheter vilket motsvarar 79 procent av den totala nyproduktionen⁸. I kategorin flerbostadshus ingår även specialbostäder vilka utgjorde 98 lägenheter av nyproduktionen. Jämfört med år 2021 ökade antalet flerbostadshus något, år 2021 färdigställdes totalt 896 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarade 73 procent av nyproduktionen.

Lägenheter i flerbostadshus färdigställdes i fyra av länets kommuner, Kumla, Örebro, Hallsberg samt Nora under 2022. Detta är fler kommuner än året innan då endast två kommuner hade nyproduktion i flerbostadshus under 2021. Störst antal lägenheter färdigställdes i Örebro kommun med totalt 1387 stycken vilket motsvarar 90 procent av antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus. I Kumla kommun färdigställdes 117 lägenheter i flerbostadshus vilket motsvarar 8 procent av länets nyproduktion.

I flerbostadshus var den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes en lägenhet med 2 rum och kök, motsvarande 34 procent av nyproduktionen, följt av 1 rum och kök, motsvarande 27 procent, samt 3 rum och kök motsvarande 24 procent. Detta kan jämföras med året innan då 2 rum och kök utgjorde 39 procent följt av 1 rum och kök motsvarande 21 procent och 3 rum och kök motsvarande 21 procent.

Under år 2022 färdigställdes totalt 411 lägenheter i småhus⁹, motsvarande 21 procent av nyproduktionen. Jämfört med föregående år ökade antalet småhus, 2021 färdigställdes totalt 329 lägenheter motsvarande 27 procent av nyproduktionen. Lägenheter i småhus färdigställdes i elva av länets kommuner. En majoritet av nyproduktionen i småhus skedde i Örebro kommun, 186 småhus motsvarande 45 procent. I Hallsbergs kommun färdigställdes 62 småhus under 2022, motsvarande 15 procent av länets nyproduktion av småhus.

⁸ I kategorin flerbostadshus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder ingår. (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

⁹ Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus)

Tabell 5: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus/småhus år 2016–2022 (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Kommun	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Askersund	0/2	0/20	0/19	98/17	0/16	0/3
Degerfors	0/3	0/10	0/8	0/4	0/10	0/4
Hallsberg	0/9	0/25	0/10	54/27	0/15	30/62
Hällefors	0/1	0/2	0/0	0/1	0/0	0/0
Karlskoga	16/10	64/15	0/17	32/24	0/14	0/55
Kumla	60/90	0/45	14/36	38/41	128/14	117/42
Laxå	0/0	0/0	0/6	0/0	0/0	0/3
Lekeberg	48/45	0/88	0/75	0/37	0/64	0/20
Lindesberg	0/11	92/5	12/20	30/26	0/5	0/11
Ljusnarsberg	0/1	0/0	0/0	0/1	0/0	0/1
Nora	22/8	19/3	0/7	0/29	0/7	8/24
Örebro	1681/361	1565/198	846/181	580/135	768/184	1387/186
Örebro län	1827/541	1740/411	1 890/379	832/339	896/329	1542/411

Nyproduktion och upplåtelseform

Av de totalt 1953 lägenheter som färdigställdes i länet 2022 utgjorde 1 349 hyresrättslägenheter, 338 bostadsrättslägenheter och 266 äganderättslägenheter. Jämfört med nyproduktionen 2021 ökade alla de olika typerna av upplåtelseformer.

Äganderätter färdigställdes i elva av länets kommuner. I Askersund, Degerfors, Laxå, Ljusnarsberg och Lindesberg färdigställdes enbart äganderätter under 2022. Hyresrätter färdigställdes i 6 av länets kommuner, medan bostadsrätter färdigställdes i fyra kommuner Nora, Kumla, Karlskoga och Örebro kommun. Dessa fyra kommuner är också de som har nyproduktion av samtliga tre upplåtelseformer. Örebro kommun står för högst nyproduktion i samtliga upplåtelseformer, 1202 lägenheter i hyresrätt, 251 bostadsrätter samt 120 äganderätter.

Under 2022 utgjorde hyresrätter 69 procent av färdigställda lägenheter i länet. Jämfört med tidigare år är detta lika mycket som under 2021. Bostadsrätter utgjorde 17 procent av nyproduktionen under 2022 medan äganderätter utgjorde 14 procent, detta kan jämföras med 15 procent för respektive upplåtelseform år 2021.

Sett till respektive kommuns nyproduktion under 2022 dominerar äganderätter nyproduktionen i fem kommuner medan hyresrätter dominerar i tre kommuner.

Bostadsrätter dominerar enbart i en kommun, Nora kommun, där bostadsrätter utgjorde 43 procent av nyproduktionen. Noteras kan att dessa utgör småhus.

Enligt statistik från SCB färdigställdes under år 2022 totalt 42 lägenheter i nybyggda hus (flerbostadshus och småhus) med ägarkategori allmännyttiga bostadsföretag. Detta är en ökning jämfört med 2021 då totalt 14 färdigställdes. Nyproduktionen skedde i tre kommuner; Lekeberg med 6 lägenheter (småhus), Örebro med 12 lägenheter (flerbostadshus) samt Hallsberg med 24 lägenheter (flerbostadshus).

Ombyggnad och rivning av flerbostadshus

Utöver nybyggnation av flerbostadshus så gav färdigställd ombyggnad av flerbostadshus år 2022 ett tillskott på 66 nya lägenheter i länet. Jämfört med året innan minskade ombyggnaderna då 199 nya lägenheter tillkom 2021. Ombyggnader skedde främst genom ombyggnad av lokaler till bostäder, totalt 36 lägenheter och till/påbyggnad av lägenheter med 26 lägenheter. Ombyggnationer innebar ett tillskott av 54 hyresrätter, 12 bostadsrätt och 0 äganderätt.

Ombyggnad av flerbostadshus skedde i fem av länets kommuner under 2022. Störst nettoförändring hade Kumla kommun där 27 nya lägenheter genom till/påbyggnad av lägenheter. I Askersunds kommun tillkom 24 lägenheter, i Örebro 8 lägenheter, i Karlskoga 6 lägenheter och Nora 3 lägenheter.

Under år 2022 revs det inga lägenheter i flerbostadshus i Örebro län enligt SCB:s statistik.

Nyproduktion specialbostäder

Enligt SCB:s statistik över färdigställda lägenheter i nybyggda hus ingår specialbostäder t.ex. studentbostäder och bostäder för äldre och personer med funktionshinder, i kategorin flerbostadshus. SCB redovisar även färdigställda lägenheter (i specialbostäder) i nybyggda hus efter län och typ av specialbostad. Statistiken redovisas inte på kommunnivå. Statistiken för Örebro län visar att det totalt färdigställdes 98 lägenheter i specialbostäder under 2022, alla de 98 var bostäder för äldre/funktionshindrade. Detta kan jämföras med 165 nya lägenheter i specialbostäder under 2021.

Förväntat påbörjat byggande

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret.¹⁰ I jämförelse med samma tid förra året har utbudet av bostäder i länet totalt sett ökat med 2042 lägenheter under 2022 enligt statistik för bostadsbeståndet från SCB, lägenheterna innefattar småhus, flerbostadshus, övriga hus samt specialbostäder. Detta kan jämföras med en ökning av 1 755 lägenheter under 2021. Bostadsbeståndet ökade i nio länets kommuner enligt SCB:s statistik, i Lekeberg och Lindesberg minskade beståndet med 4 respektive 1 lägenheter. I Örebro kommun ökade antalet lägenheter med 1 608.

Enligt Boverkets prognos finns en risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet under 2023, vilket kommer ge effekt på antalet färdigställda bostäder 2024. Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats drastiskt sedan början av 2022. Orsaker till detta, menar Boverket, är hushållens köpkraft, stigande räntor och energikostnader samt kraftigt höjda byggkostnader och stopp för statliga investeringsstöd (Boverket, 19 december 2022).

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas uppgifter om kommunens bedömning kring antalet bostäder som kommer att påbörjas under år 2023 och 2024 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.

Länets 12 kommuner anger i enkäten att det år 2023 kommer påbörjas sammanlagt 1 345 bostäder fördelat på 989 lägenheter i flerbostadshus och 356 småhus. Det är en minskning på 729 bostäder i jämförelse med den bedömning som gjordes i 2021 årets enkät för år 2023.

För år 2024 bedömer länets kommuner att antalet påbörjade bostäder ökar något till sammanlagt 2 074 lägenheter, varav 1 626 lägenheter i flerbostadshus och 448 småhus. Totalt innebär det 3 843 bostäder under de två åren.

¹⁰ Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion av bostäder. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för ajourhållningen med hjälp av information från landets fastighetsägare. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023)

Örebro kommun dominerar bostadsbyggandet i länet och av förklarliga skäl är det också Örebro kommun som får störst påverkan på länets förväntade nybyggnadsstatistik. Majoriteten av de bostäder som förväntas påbörjas i länet under år 2023 och 2024 finns i Örebro kommun, där förväntad påbörjad nyproduktion motsvarar 67 procent under de två åren, totalt 2 127 lägenheter. Karlskoga kommuns förväntade nyproduktion motsvarar 19 procent av länets totala nybyggnation (620 lägenheter). I Ljusnarsbergs och Lekebergs kommuner bedöms ingen nyproduktion ske under åren 2023–2024.

Tabell 6: Förväntad påbörjad nyproduktion av lägenheter (flerbostadshus/småhus) (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023).

Kommun	2021	2022	2023*	2023	2024
Askersund	0/20	40/20	10/35	0/20	0/30
Degerfors	6/8	8/10	30/10	0/5	0/5
Hallsberg	45/30	26/20	35/30	19/10	20/10
Hällefors	0/0	0/0	0/5	0/0	0/15
Karlskoga	141/15	290/30	270/30	110/110	430/70
Kumla	260/30	150/182	286/118	5/9	30/10
Laxå	6/0	7/2	6/4	9/3	0/10
Lekeberg	6/0	20/5	60/20	0/0	0/0
Lindesberg	40/7	80/15	30/30	30/15	0/15
Ljusnarsberg	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
Nora	14/0	0/25	32/30	0/0	10/30
Örebro	770/120	813/136	867/136	816/184	964/163
Örebro län	1280/230	1 434/445	1 626/448	989/356	1455/358
Totalt	1510	1 879	2 074	1345	1813

*Bedömning gjord i BME januari 2023

Totalt förväntas i första hand bostäder påbörjas i flerbostadshus under båda åren 2023 och 2024, totalt 2 444 lägenheter vilket motsvarar 77 procent av det förväntade påbörjandet av bostäder. Åtta av länets kommuner bedömer nyproduktion av flerfamiljshus. Hällefors och Ljusnarsbergs kommuner ser ingen produktion av flerfamiljshus under de två kommande åren.

Flerbostadshus förväntas främst byggas i form av hyresrättslägenheter, totalt 1 794 bostäder under de två åren vilket motsvarar 73 procent av antalet påbörjade bostäderna i flerbostadshus.

Hyresrätter förväntas påbörjas i sex av länets kommuner. Flest hyresrätter förväntas påbörjas i Örebro kommun med 1 375 lägenheter och därefter Karlskoga kommun med 360 lägenheter och Kumla kommun med 35 lägenheter.

För bostadsrätter anges det att sammanlagt 619 lägenheter påbörjas 2023–2024 i länets kommuner. Detta motsvarar 25 procent av det totala antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus under de två åren. Bostadsrätter förväntas i fyra av länets kommuner, främst i Örebro kommun där antalet är 405 lägenheter samt Karlskoga och Hallsbergs kommun med 180 respektive 24 lägenheter.

Tio av länets tolv kommuner förväntar sig att bostäder påbörjas i småhus under 2023–2024. Småhus utgörs av sammanlagt 714 bostäder vilket motsvarar 23 procent av det totala antalet bostäder som förväntas påbörjas under de två åren.

Flera av länets kommuner vill även tillägga till sina svar om förväntad nyproduktion att det bygger på prognoser och att dagens världsläge har stor påverkan på hur utfallet kommer att bli. Länsstyrelsen vill även påpeka att kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäterna kan anses vara väl optimistiska då de ofta utgår från bostadspolitiska mål för kommunen och inte alltid väger in omvärldsparametrar.

Förväntad nyproduktion av specialbostäder

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

I bostadsmarknadsenkäten är bostäder för äldre fördelat på särskilda boendeformer för äldre¹¹, seniorbostäder samt trygghetsbostäder. Bostadsmarknadsenkäten ger indikationer på att det under 2023–2024, enligt kommunernas bedömning, kommer att påbörjas byggnation genom nybyggnad av särskilda boendeformer för äldre i fem kommuner, Degerfors, Karlskoga, Lindesberg, Nora och Örebro. Totalt bedöms 250 bostäder i form av hyresrätter. Örebro kommun är enda kommun i länet som förväntas byggnation av seniorbostäder under 2023–2024. I Hallsbergs kommun planeras trygghetsbostäder i form av 29 hyresrätter påbörjas under 2023. Degerfors kommun planeras för att bygg trygghetsbostäder i form av 5 hyresrätter under 2024. I tre av länets kommuner, Örebro, Kumla och Lindesbergs kommun, bedöms att bostäder för personer med funktionsnedsättning påbörjas under åren 2023–2024. I Örebro kommun planeras 12 hyresrätter och lika många i

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

Lindesbergs kommun och i Kumla kommun planeras det påbörjas 6 hyresrätter. Det är enbart Hällefors kommun som uppger att byggnation av studentbostäder kommer att påbörjas under 2023–2024, totalt 10 hyresrätter under perioden. Lindesberg kommun bedömer att kommer påbörjas 16 ungdomsbostäder i form av hyresrätter under 2024.

Befolkningsförändring och nybyggnation av bostäder

Nationellt brukar bostadsbristen förklaras av en ökad befolkning samtidigt som att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan 1990-talskrisen. Det finns därför ett uppbyggt underskott av bostäder i landet. Förutsättningarna vad gäller befolkning och nybyggnation av bostäder skiljer sig åt mellan länets kommuner. Det är i Örebro kommun som merparten av färdigställda bostäder finns. Det är också Örebro kommun som haft den största befolkningsökningen i länet. För att bedöma behov av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer som befolkningen ökar behöver det byggas en ny bostad. Räknat på nyproduktion och befolkningsökning i länet totalt sett de senaste fem åren har detta kunnat uppnås i länet. Även räknat på en tioårsperiod innebär samma resonemang som ovan att nyproduktionen kunnat möta befolkningstillväxten i länet. Orsak till detta är den stora nyproduktionen av bostäder, och då främst i Örebro kommun som dominerat bostadsbyggandet i länet.

Behov av upplåtelseformer och storlekar

Behov av större bostäder

Skillnaden mellan utbudet och efterfrågan beror på olika faktorer. Det kan exempelvis finnas skillnader mellan utbud, behov och efterfrågan när det gäller hustyper, upplåtelseform eller lägenheter av viss storlek. Flera av länets kommuner uppmärksammar ett stort behov av och högt tryck på större bostäder och bostäder med rimlig boendekostnad. På frågan om vilka typer och storlekar på bostäder som behöver tillkomma under de kommande tre åren ser flest kommuner ett stort behov av större lägenheter 3–5 rum och kök (ROK) i både formen av hyresrätter och bostadsrätter. Nio kommuner bedömer även stort behov av äganderätter (småhus).

Hög efterfrågan på bostäder i centralort och i sjönära lägen

Bostadsmarknaden skiljer sig åt mellan olika delar och områden inom samma kommun, exempelvis finns en större efterfrågan i vissa delar av kommunen så som centralt belägna områden med närhet till service, barnomsorg, skola och kommunikationer. Det är främst på centralorten, i innerstan som underskott bedöms av länets kommuner. Flera av länets kommuner anger att största behovet av bostäder finns i centralorten. Bostäder med sjönära läge nämns också som attraktivt med hög efterfrågan i många kommuner. Karlskoga

kommun är en av flera kommuner som anger störst tryck i centrala delarna och längs stränderna vid sjön Möckeln. Även Askersunds kommun ser att störst behov av bostäder finns i centralorten och uppmärksammar intresse av sjönära tomter vid Vättern. Hallsberg ser efterfrågan på strandnära tomter vid Tisaren där vatten och avlopp byggs ut.

Världsläget påverkar bostadsmarknaden

Flera kommuner märker tydligt att rådande världsläge med hög inflation och höjda räntor påverkar bostadsmarknaden. I Kumla kommun byggs det både småhus och flerbostadshus men byggtakten har bromsats in och flera projekt har inte kommit i gång. Hallsbergs kommun har en tomtkö på ca 110 personer men de ser att förutsättningarna för att sälja tomter drastiskt förändrats det senaste året. Örebro kommun ser att deras nyproduktionen överträffar befolkningstillväxten volymmässigt men kostnaden för nyproduktion är dock för höga för att motsvara den efterfrågan som finns. De ser att det framför allt är grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta en bostad, en trend som har förstärkts genom rådande världsläge. Som en kontrast till kommuner som ser en avstanning på bostadsmarknaden så ser Karlskoga kommun ett stort behov av flera bostäder. Näringslivet utvecklas bra i Karlskoga och behov av ett större och varierat utbud av attraktiva bostäder är nödvändigt för företagens kompetensförsörjning, särskilt inom sektorerna för forskning och utveckling där högutbildad personal med specialkompetens krävs.

Tillgänglighetsanpassade bostäder och flyttkedjor

En låg rörlighet och så kallade inlåsnings effekter på bostadsmarknaden påverkar även balansen på bostadsmarknaden. En inlåsnings effekt som brukar uppmärksammas är att äldre bor kvar i egen villa. Ekonomiska aspekter har stor påverkan på möjlighet och vilja att flytta, många av de äldre som skulle behöva ett boende med större tillgänglighet har låga inkomster och frånvaron av alternativ för den som vill flytta skapar inlåsnings effekter. Flera av länets kommuner uppger att underskottet på bostäder gäller tillgänglighetsanpassade bostäder. Flera kommuner i länet ser behov av att skapa flyttkedjor i bostadsbeståndet. Askersunds kommun märker tydlig efterfrågan på marklägenheter som hyresrätt samt av bostadsrätter och bedömer att byggnation av sådana ger gynnsamma flyttkedjor som leder till både lokal utveckling och inflyttning. Nora kommun menar att de behöver tillgänglighetsanpassa stora delar av sitt bostadsbestånd då det är av äldre karaktär för att kunna möta efterfrågan.

Boverkets mått på bostadsbrist - Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten är beräknade för perioden 2012–2020, nedbrutet på län och kommuner samt för olika hushållsgrupper, boendeformer och åldersgrupper.

I Örebro län (år 2020)

- Ca 46 395 (31,9%) hushåll har återkommande problem i Örebro län. I Degerfors kommun är andelen högst (32,9%) medan Lekeberg kommun har lägst andel (26,2%).
- Ca 7 775 hushåll (5,4%) i Örebro län har ansträngd boendeekonomi. I Hällefors kommun är andelen högst (7,3%) medan Kumla och Lekeberg kommuner har lägst andel (3,8%)
- Antalet hushåll i Örebro län som både lever i trångboddhet och har en ansträngd boendeekonomi var år 2020 knappt 1 989 hushåll (1,4 procent). I Hällefors kommun är andelen högst (2%) medan Lekebergs kommun har lägst andel (0,5%)

Se mer information; <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Nyproduktion av bostäder har betydelse för tillgången på bostäder på såväl kort som lång sikt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Dock innebär bostadsförsörjning betydligt mer än hur många bostäder som byggs. Att en bostad blir ledig i det befintliga beståndet är den vanligaste vägen för dem som saknar en egen bostad att hitta en bostad som motsvarar deras efterfrågan.

Regeringen tillsatte 2020 en bostadssocial utredning. Utredningen har främst undersökt två delar i den sociala bostadspolitik: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt de bostadspolitiska verktyg som kommuner har för att hjälpa hushåll som står långt ifrån bostadsmarknaden. Under våren 2022 kom utredningens betänkande *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*.

Länsstyrelsen instämde i sitt remissvar med utredarens bedömning att utmaningarna på bostadsmarknaden behöver lösas av stat och kommun i samverkan, där staten behöver ta ett större ansvar. Länsstyrelsen såg även positivt på förslaget om en ny samlad bostadsförsörjningslag med ett nytt och gemensamt mål för stat och kommun som skapar förutsättningar för ett åtgärds- och målinriktat arbete. Länsstyrelsen anser dock att det som gick förlorat i utredningen var branschens ansvar och bidrag utifrån vilka bostäder som byggs och vilka renoveringar som genomförs.

Då bostadsförsörjningsfrågor är starkt politiskt färgade, behöver skarpa verktyg och ramverk tas fram för att tillgodose bostadsbehoven och omfatta aktörer som har mandat för att långsiktigt samordna stadigvarande boende för strukturellt utsatta. Länsstyrelsen menar, i enighet med utredningen, att bostadsmarknaden är i behov av strukturella reformer som tar vara på hela bostadsbeståndet och att staten har ett ansvar inom hela det bostadssociala fältet.

Eftersom bostadsmarknadsenkäten baseras på siffror från 2022, ryms även byggnationer som enbart är påbörjade, kan siffrorna vara missvisande. Flera projekt har blivit pausade på grund av världsläget och siffrorna kan därför vara ännu dystrare och lägre än vad som framgår av enkäten. Konsekvenserna av detta kan därför bli ökad bostadsbrist kommande år, men även ökad trångboddhet och svårare att få tillträde på bostadsmarknaden som ung.

Läget på bostadsmarknaden i Örebro län

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av läget på bostadsmarknaden vid tiden som enkäten fylldes i. Bedömningarna grundar sig i om det råder balans, underskott eller överskott på den lokala bostadsmarknaden samt läget på bostadsmarknaden för olika grupper. I detta kapitel redovisas hur kommunerna bedömer och uppskattar läget på bostadsmarknaden i sin kommun.

Komplex bedömning av bostadsmarknaden

Vad som är balans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en lämplig bostad, oavsett hushållets ekonomiska förutsättningar. En dåligt fungerande bostadsmarknad kännetecknas däremot av bostadsbrist, som dels kan bero på en fysisk brist på bostäder, dels på en brist på sådana bostäder som möter hushållens olika behov. När det råder bostadsbrist får olika samhällsgrupper svårt att hitta en lämplig bostad medan andra utesluts helt från den ordinarie bostadsmarknaden.

Frågorna i bostadsmarknadsenkäten handlar om en bedömning utifrån det nationella målet för bostadsmarknaden (Regeringskansliet, 2023). Det vill säga hur stor konsumenternas efterfrågan på bostäder är i förhållande till utbudet. Frågorna om bostadsmarknadsläget har svarsalternativen *balans*, *underskott* eller *överskott* på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Bedömning om läget på bostadsmarknaden

Balans innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

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

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

Ökad balans på bostäder i länet

Vid årsskiftet 2022–2023 bedömde fyra kommuner i länet att det råder balans på bostäder i kommunen som helhet, vilket är en fördubbling sedan året innan. Dock bedömer 10 av 12 kommuner i länet att det råder underskott på bostäder i centralorten och fem i kommunen som helhet. Det råder således en ojämnhet i fördelning av behov och brister mellan kommunernas olika delar, där en kommun kan ha överskott av bostäder i kommunens övriga delar, medan det

råder underskott i centralorten. De kommuner som visar på en balans i kommunen som helhet är Degerfors, Kumla, Lindesberg och Nora kommuner. Länsstyrelsen ser detta som en mycket positiv trend.

Tabell 7: Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, år 2016–2022 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten januari 2016–2022).

Kommun	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Askersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Degerfors	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hallsberg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Hällefors	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott
Karlskoga	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kumla	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Laxå	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Lekeberg	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Lindesberg	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Ljusnarsberg	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Nora	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Örebro	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

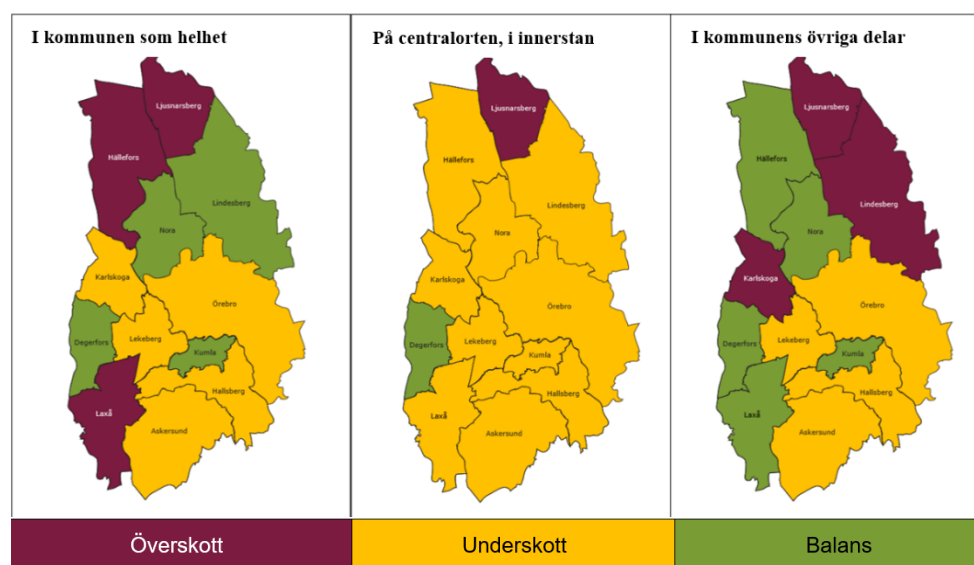
Degerfors kommun har under en femårsperiod uppgett balans i kommunen som helhet, men anger i årets enkät att det finns stagnerande tendenser i oattraktiva delar av tätortsmiljöer, präglad av sin karaktär som ett äldre brukssamhälle. Kommunen kommenterar läget med att även attraktiva bostadsrätter i bra lägen för äldre som sålt sina villor saknas, vilket i sin tur hindrar flyttkedjor.

Det råder en ojämn fördelning av behov och brister mellan kommunernas olika delar. Samtidigt som flera kommuner visar på ett underskott så har Hällefors gått från balans till överskott i kommunen som helhet. Kommunen kommenterar sin bedömning med att efterfrågan har stagnerat efter den kraftiga inflyttningen av nyanlända 2015–2016, vilken har minskat över tid. Kommunen har dock fortfarande hög andel nyanlända med egenbostättning. Det finns planer i kommunen för att riva ett större antal bostäder för att skapa grönnare och mer attraktiva miljöer genom ett arbete för en socialt hållbar framtid för kommunen. Detta arbete startade i januari 2023 och uppges vara en sorts reform genom ett samarbete med Region Örebro län, Arbetsförmedlingen, civilsamhället med mera.

Ljusnarsberg och Laxå visar på flerårigt överskott av bostäder i kommunen som helhet. Ljusnarsberg kommenterar att de upplever liknande trender som Hällefors gällande inflyttning av nyanlända. Kommunen bekräftar att det är en hög vakansgrad på bostäder i kommunen men att kommunen vill begränsa antalet lägenheter genom att riva bostäder och fler planeras att rivas för att

minska vakansgraden. Kommunen vill sedan fokusera på att bygga fler ettor och tvåor eftersom Ljusnarsberg är en av de kommuner i landet som har flest ensamhushåll. De menar att stora lägenheter inte är lika efterfrågade då bostadspriserna på småhusen är relativt låga i kommunen.

Figur 1: Bedömning om läget på bostadsmarknaden 31 januari år 2022 (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023).



Trots ett bostadsbestånd som volymmässigt beräknas täcka ett behov, sett i förhållande till folkmängd, är det inte säkert att utbudet är rätt för att tillgodose och matcha efterfrågan hos de som söker bostad. En kommun kan bedöma att det både finns ett underskott av bostäder, utifrån efterfrågan, samtidigt som det finns ett överskott av bostäder som inte efterfrågas av de bostadssökande. Ljusnarsbergs kommun bekräftar detta genom att betona att det finns lediga byggrätter men ändamålet överensstämmer inte med det som efterfrågas.

Nationell bedömning om läget på bostadsmarknaden

Bedömning av läget i kommunen som helhet i Sveriges kommuner (289 av 290 kommuner har besvarat enkäten):

- För sjätte året i rad minskar antalet kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet. 180 kommuner bedömer underskott på bostadsmarknaden som helhet 2022, jämfört med 204 för 2021. Framförallt finns ett underskott för de grupper som är nya på bostadsmarknaden samt anpassade lägenheter för personer med funktionsnedsättning eller äldre.
- Det är fler kommuner som bedömer att bostadsmarknaden är i balans. En ökning med 31 kommuner bedömer balans jämfört med förra året.

Källa: (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023)

Bedömning av bostadsmarknaden om tre år

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna även ta ställning till läget på bostadsmarknaden om tre år. Jämfört med bedömning av läget i kommunen som helhet i januari 2023 sker ingen större förändring av läget om tre år. Enbart Ljusnarsbergs och Laxå kommun gör en annan bedömning av läget som ändras från överskott till balans. Hälften av länets kommuner uppskattar en balans på bostäder i kommunen som helhet och fem kommuner bedömer fortsatt underskott. Hällefors bedömer fortsatt överskott.

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet

I Bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange de främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. De hinder flest kommuner i länet uppger som begränsande för ett ökat bostadsbyggande den 1 januari 2023 är främst höga produktionskostnader med följd av svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån/hårda villkor, brist på detaljplanlagd mark för bostäder samt konflikter med allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer).

Flera kommuner lyfter också andra orsaker utöver de faktorer som finns som svarsalternativ. Hallsbergs kommun lyfter bullerproblem som ett hinder för nyproduktion av bostäder och att stor del av kommunens mark ligger på bruksvärd jordbruksmark.

Nora kommun påtalar en resursbrist inom planering och mark- och exploatering samt en avsaknad av strategiska dokument i tillräcklig omfattning för att klara av smidiga planeringsprocesser i attraktiva lägen.

Världslägets påverkan

Majoriteten av kommunerna uppger att nybyggnationen av bostäder har bromsats in till stor del på grund av det rådande världsläget med ökade räntor, priser och inflation. Detta är även något som Boverket indikerar på i och med att hushållens köpkraft har försvagats markant i kombination med höjda byggkostnader och stopp för de statliga investeringsstöden, vilket de menar kan resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet under 2023 (Boverket, 19 december 2022).

Askersund, Hallsberg, Kumla och Örebro kommuner uppger att de ser en korrelation mellan det rådande världsläget och en avmattning av intresset att bygga eller köpa hus samt svårigheten att ha råd med en bostad.

”Det är framförallt grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta bostad, en trend som har förstärkts genom rådande världsläge. En stor och växande grupp barnfamiljer efterfrågar småhus/stora lägenheter men många av dem har svårt att klara kostnaderna i nyproduktionen.”
Örebro kommuns svar i bostadsmarknadsenkäten 2023

Flera av de mindre kommunerna i länet har påtalat att det inte nyproduktion som är det väsentliga, utan att bostadsbristen grundar sig i anpassade bostäder efter det faktiska bostadsbehovet. Stora delar av bostadsbeståndet står tomma och är byggda enligt äldre standard och krav. Ljusnarsbergs kommun betonar vikten av att återinföra det statliga investeringsstödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden, inte minst mot bakgrund av att miljonprogramsområden behöver renoveras.

Under perioden med låg ränta sköt bostadsbyggandet fart och kulminerade 2021, men därefter har det vänt neråt och under 2023 förväntas det nästan halveras med jämfört med tidigare år. Bostadsbyggandet pressas från både byggare som har svårt att få ihop kalkylerna och från hushållen med försämrad ekonomi och utgångspunkt. Detta kan komma att påverka bostadsmarknaden under resten av 2020-talet.

Ingen av kommunerna har påtalat någon större inflyttning av flyktingar till följd av Rysslands invasion i Ukraina den 24 februari 2022.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Det finns tydliga svårigheter att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd samt sociala kontrakt och förturer är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad, varken regionalt eller nationellt.

En hög efterfrågan på bostäder gör det extra svårt för dem som har särskilda behov, bristande ekonomiska förutsättningar, saknar nätverk eller som av andra skäl har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Dessa grupper kan behövas uppmärksammas särskilt i planeringen för bostadsförsörjningen. De är inte homogena men utgörs av individer och hushåll som i hög utsträckning delar vissa förutsättningar som skapar sämre möjlighet att efterfråga en bostad och ta del av hela bostadsutbudet på bostadsmarknaden.

Ungdomar och studenter

Ungdomar är en av de grupper som generellt sett har det svårast att komma in på bostadsmarknaden, inte minst i en tid präglad av stigande räntor med ökade hyror och bostadspriser. Ungdomar saknar i många fall kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde och under hög konkurrens om bostäder har ungdomar som grupp sämre ekonomiska förutsättningar gentemot andra grupper. Ungdomar med sämre socioekonomiska förutsättningar har i allmänhet mindre inflytande över sin livssituation än ungdomar med goda socioekonomiska förhållanden. Det kan till exempel handla om möjligheten att välja var man bor, vilket kan ha betydelse för boendestandarden, karaktären av utomhusmiljön och närheten till grönområden.

Till skillnad från föregående år visar årets svar på bostadsmarknadsenkäterna en försämrad situation på bostadsmarknaden för ungdomar. Hälften av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att de bedömer balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Jämfört med tidigare år gör fler kommuner en bedömning om underskott. Föregående år angav fyra kommuner underskott på bostäder. De orsaker som de sex kommunerna ser som skäl till underskottet är att det finns för få bostäder samt att de lediga bostäder som finns är för dyra för ungdomar.

I fyra av länets kommuner, Degerfors, Hallsberg, Lindesberg och Örebro, finns särskilda ungdomsbostäder, dvs bostäder som hyrs ut till personer under en viss ålder. I Lindesberg, Degerfors och Hallsberg ges gymnasieelever kompensation/hyresrabatt och i Örebro tillhandahåller det kommunala bostadsbolaget lägenheter som endast kan sökas av ungdomar mellan 18–25 år.

Karlskoga uppger att de har sänkt åldern från 18 år till 16 år för att få ställa sig i lägenhetskö hos allmännyttan samt att föräldrar får borgen för sina barn vilket

sänker kraven på egen inkomst. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att risk för exkludering av de ungdomar som har föräldrar med lägre inkomst och inte kan gå i borgen.

Askersunds kommun presenterar ett spännande projekt om ett trygghetsboende för äldre där fem ungdomslägenheter kommer att byggas för att skapa relationer över generationer.

När det gäller läget på bostadsmarknaden för studenter lämnar tre av länets kommuner en bedömning av läget. Resterande kommuner anger att bedömning inte är aktuellt. Örebro och Hällefors kommuner har bedömt en balans på studentbostäder, medan Kumla kommun uppger ett underskott.

Särskilda studentlägenheter, dvs studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studenter vid universitet och högskolor, finns i två av länets kommuner Hällefors, och Örebro kommun.

Flera kommuner uppger att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla ett kontrakt. Detta, i kombination med bristen på hyresrätter med lägre hyror, gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. Unga har dock ofta litet eller inget sparad kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer vilket medför att etablering på bostadsmarknaden är omöjligt för många. Flera kommuner hänvisar dock till en åldrande befolkning och Askersunds kommun uppger att de satsar på att öka andelen invånare i arbetsför ålder.

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder och utan att kraven sänks mer än nödvändigt (Regeringskansliet, 2023).

Bristen på bostäder för unga vuxna bör inte bara ses som ett bostadspolitiskt bekymmer, utan även utifrån konsekvenser för samhällsekonomin, när rörligheten på arbetsmarknaden hämmas av att unga människor inte kan flytta till jobb eller studieplatser.

Nyanlända

Enligt bosättningslagen är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot personer som är nyanlända för bosättning, detta för att förbättra nyanlända personers etablering på arbetsmarknaden. Kvotflyktingar och personer med uppehållstillstånd på Migrationsverkets anläggningsboenden omfattas av anvisningar till kommunerna. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för

varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende till respektive län under året.

Migrationsverkets tar beslut om länstal och ger förslag på kommunal utifrån samma beräkningsmodell som för länstalen där hänsyn tas till arbetsmarknad, tidigare mottagande och befolkningsstorlek. Utifrån Migrationsverkets förslag på kommunal har Länsstyrelsen fört en dialog med länets kommuner kring kommunalen för att möjliggöra en omfördelning av kommunalen inom ramen för länstalet innan de beslutas av Länsstyrelsen. Några av de kommuner i länet, som har lyft bostadsbristen som en faktor som väsentligen försvårar mottagandet, har kunnat få ett minskat kommunal jämfört med det ursprungliga förslaget. Detta har varit möjligt då några kommuner önskat öka sitt kommunal.

Nyanlända är likt ungdomarna en utsatt grupp som har det svårt att med egna medel och resurser etablera sig på bostadsmarknaden. Det råder brist på hyresrätter med lägre hyror och de saknar likt ungdomar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde och de har ofta betydligt sämre ekonomiska förutsättningar gentemot andra grupper.

Förutom de nyanlända personer som kommunerna tar emot på anvisning bosätter sig många på egen hand i kommunerna.

Länsstyrelsen skickar årligen under hösten en lägesbildsenkät till kommunerna inom ramen för sitt integrationsuppdrag där kommunerna bland annat bedömer kapaciteten att ta emot nyanlända kopplat till bostäder med liknande frågor som i bostadsmarknadsenkäten. Lägesbilden överensstämmer i stort med den bild som ges nedan både gällande nyanlända på anvisning och självbosatta.

Anvisade nyanlända

För år 2022 fastställdes länstalet för Örebro län till 202 nyanlända som ska anvisas till kommuner i Örebro län. Detta kan jämföras med år 2021 då länstalet var 158 och år 2023 då länstalet är 85 personer som ska anvisas till länet.

Fördelningen av kommunal för 2022 skedde till tio av länets kommuner där Örebro, Laxå och Karlskoga är de kommuner som tagit emot flest nyanlända på anvisning medan Degerfors och Hällefors hade noll i kommunal för 2022. Degerfors hade en önskan om att inte ta emot nyanlända på anvisning på grund av brist på lämpliga bostäder och Hällefors var enda kommunen som hade noll i kommunal utifrån Migrationsverkets beräkningsmodell.

Av de kommuner som under 2022 tog emot anvisade nyanlända får kommunerna bedöma möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning på en skala mellan svarsalternativen *Mycket dåliga* och *Mycket goda*. Svaren omvandlas till siffror, där 1 motsvarar *Mycket dåliga* möjligheter och 7 *Mycket*

goda möjligheter. I fyra kommuner bedöms möjligheterna att erbjuda bostäder med 1–3, i sex kommuner anges graden 4–7. En kommun i länet menar att den fördelningsnyckel som regeringen använder inte har tagit hänsyn till hyreslediga bostäder utan andra variabler.

Av lägesbildsenkäten så framgår en bild av att det är svårt att tillhandahålla lägenheter som motverkar trångboddheten hos nyanlända. Det är bara en kommun som svarar att de alltid bosätter anvisade nyanlända i bostäder där högst två familjemedlemmar (vuxna och/eller barn) delar sovrum, och där familjen har ett eget kök och vardagsrum som inte används som sovrum.

Hos de kommunerna där möjligheterna bedöms mycket dåliga anges att det är svårt att hitta lämpliga lägenheter och undvika trångboddhet vid stora familjekonstellationer. Det är en stor utmaning för kommunerna att kunna erbjuda tillräckligt stora lägenheter till stora barnfamiljer. Familjer kan ibland bestå av 7–9 barn i 0–18 års ålder och då blir till och med fem rum och kök, en för liten bostad för en sådan familjekonstellation. Många vuxna barn blir dessutom kvar hemma om de inte kommer in på arbetsmarknaden. Utifrån ett barnperspektiv är trångboddheten ett problem då det ofta medför negativa konsekvenser för barnen vid bland annat läsläsning, sömn, konflikter i familjen/mellan syskon, fritid, egentid med mera.

För att säkerställa att det finns permanenta bostäder för anvisade nyanlända anger samtliga kommuner, som tar emot anvisade nyanlända, att de har ett regelbundet samarbete med allmännyttan och en majoritet tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare.

I sex av de elva kommuner som tar emot anvisade nyanlända, erbjuds de tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. Övriga fem kommuner erbjuder tidsbegränsade kontrakt som efter en längre tid kan övergå i tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt. Örebro kommun uppger att kvotflyktingar erbjuds ett andrahandskontrakt under en provotid som varierar mellan 6 till 18 månader, och som sedan övergår till ett förstahandskontrakt.

I lägesbildsenkäten uppger bara en kommun att de alltid tar hänsyn till områdets socioekonomiska förutsättningar vid bosättning av anvisade nyanlända och tre kommuner svarar oftast.

Sedan 1 juli 2022 ansvarar Sveriges kommuner enligt lag även för att ordna boende åt de skyddsbehövande som fått uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet. Under 2022 var fördelningstalet för Örebro län 752. Detta innebär att länets kommuner sammantaget ålades att anskaffa boenden och bosätta 752 ukrainska flyktingar. Ukrainska flyktingar erbjuds inte ett förstahandskontrakt på grund av att de har tidsbegränsat uppehållstillstånd och saknar personnummer.

Självbosatta nyanlända

När det gäller bedömning om läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden så bedömer fyra kommuner, jämfört med åtta kommuner året innan, en balans på bostadsmarknaden. Fyra kommuner, Askersund, Kumla, Lindesberg och Nora, bedömer underskott på bostäder medan Degerfors, Ljusnarsberg och Hällefors, anger ett överskott på bostäder.

De flesta kommuner har bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Lekeberg uppger att självbosatta har möjlighet att söka stöd för myndighetskontakter och ansökningar om bidrag, dock får de inte stöd med boende utan förväntas lösa det på egen hand. Kommunen förmedlar kontaktuppgifter till både kommunala och privata bostadsbolag. Lekebergs kommun har dock ett lågt mottagande av självbosatta. Andra exempel på stöd som kommunerna erbjuder självbosatta är medborgarservice, Mottagning för nyanlända, hjälp till att söka bostad, ställa sig i kö, bistå med ett kortare andrahandskontrakt, bo-skola, samhällsorientering med mera.

Karlskoga uppger att självbosatta faller in i samma kö som allmänheten i stort och genom samma bedömning som dessa. Nytt för kommunen under 2022 är en samverkan med socialförvaltningen gällande information om hur "man sköter en bostadslägenhet".

I lägesbildsenkäten uppger hälften av kommunerna bedömer sin kunskap om självbosatta nyanländas bostadsbehov som ganska dålig eller mycket dålig. Få arbetar aktivt för att nå självbosatta med olika kommunala tjänster och insatser men de får stöd om de själva söker det.

Äldre

Äldreomsorgen regleras huvudsakligen av socialtjänstlagen (SoL 2001:453). Kommunens socialnämnd ska bland annat verka för att äldre får möjlighet att leva och bo självständigt. Kommuner har enligt socialtjänstlagen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd i vardagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Det finns även boendeformer som inte kräver något biståndsbeslut från kommunen, så som seniorbostäder och trygghetsbostäder. De som bor i en seniorbostad eller en trygghetsbostad får vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, det vill säga på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

Då prognoser visar på en ökning av äldre i länet innebär det även ökade behov av särskilda bostäder för denna grupp jämfört med idag. Detta ställer sammantaget krav på planering av bostäder för gruppen äldre.

Särskilda boendeformer för äldre

I bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna utbudet av särskilda boendeformer för äldre (SÄBO). Fyra kommuner, bedömer att utbudet av SÄBO för äldre är i balans, dvs ett tillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet. Detta är en halvering från förra året, då åtta kommuner bedömde en balans. Fem kommuner bedömer ett underskott av särskilda boende, dvs. ett otillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet. I två kommuner, Hallsberg och Nora, görs bedömning att det finns ett överskott av platser i förhållande till behovet.

De kommuner som uppger en balans i dagsläget uppger även att en balans inom en två års period, medan de som har bedömt ett underskott även bedömer ett fortsatt underskott inom en två års period. Dock bedömer alla kommuner, förutom Ljusnarsberg, att behovet kommer vara täckt inom en femårsperiod till följd av att fler särskilda boenden för äldre kommer att färdigställas under 2023 och framåt. Ljusnarsbergs kommun uppger i ett uppföljningsmöte med Länsstyrelsen att ca 70–100 invånare flyttar från kommunen varje år, ofta är dessa invånare i arbetsför ålder. Detta leder till en åldrande befolkning och förutsår därför ett fortsatt underskott av äldreboendestäder.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns totalt 2 702 bostäder i särskilt boende för äldre i Örebro län. Jämfört med året innan är det en minskning med 58 platser. En majoritet, 1 322 bostäder, finns i Örebro kommun. Utöver dessa särskilda boendeplatser finns även totalt 276 platser på korttidsboende för äldre i länets kommuner. Även av dessa finns en majoritet, 122 platser, i Örebro kommun.

Enbart Ljusnarsbergs kommun har angett att kommunen infört boendeformen bostadsbedömt trygghetsboende, med totalt 62 bostäder (enligt 5 kap. 5 § SoL). Nora och Örebro kommun ser att det finns ett behov av bostadsbedömt trygghetsboende.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget bostadsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns seniorbostäder i sju av länets kommuner, totalt 1 608 bostäder varav majoriteten 1 246 finns i Örebro kommun. I Askersund och Hallsbergs kommuner saknas denna typ av bostäder. Fem kommuner bedömer att utbudet av seniorbostäder är i balans. Två kommuner, Lekeberg och Karlskoga, bedömer underskott på bostäder.

Degerfors och Kumla kommuner har inte svarat på frågorna kring seniorbostäder. Lindesbergs kommun uppger att privata hyresvärdar har seniorbostäder men har inte någon uppfattning om beståndet.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder beskrivs i bostadsmarknadsenkäten som en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns trygghetsbostäder i två av länets kommuner, Hällefors och Örebro kommuner. Totalt finns 261 bostäder, varav 191 bostäder finns i Örebro kommun. Örebro kommun bedömer ett underskott på trygghetsboenden men har inte heller några planer på att omvända detta underskott. Av de kommuner som saknar trygghetsbostäder i beståndet anger tre kommuner att det finns behov av denna boendeform.

I Askersunds kommun planeras ett projekt om ett trygghetsboende där fem ungdomslägenheter kommer att byggas för att skapa relationer över generationer. Tidsplanen är dock oviss.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

I lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Barn och ungdomar som inte kan bo hos sina föräldrar kan ha rätt att bo i en annan familj eller i en bostad med särskild service, vilket är en boendeform för personer med stort omvårdnadsbehov.

I bostadsmarknadsenkäten görs en bedömning hur utbudet är i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Sju av länets kommuner gör en bedömning om balans på bostadsmarknaden, dvs ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet. Fyra kommuner bedömer ett underskott, ett otillräckligt antal bostäder. Totalt anges 1066 bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i länets kommuner. Antalet varierar bland kommunerna, drygt hälften av bostäderna finns i Örebro kommun.

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

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. Av länets kommuner bedömer sex kommuner, balans av utbudet av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Två kommuner, Lindesberg och Askersund, saknar denna boendeform.

Servicebostäder

Servicebostäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver. Sex kommuner i länet bedömer i bostadsmarknadsenkäten att det finns balans och ett tillräckligt antal servicebostäder i kommunen. Hällefors och Lekeberg saknar denna boendeform.

Örebro kommun har för avsikt att bygga tre nya grupp- och servicebostäder per år under en tioårsperiod. Detta har hittills inte kunnat efterlevas, vilket genererar ett underskott som inte kommer att kunna balanseras inom en femårsperiod.

Särskilt anpassad bostad

Annan särskilt anpassade bostad är en egen bostad som den bostadssökande beviljas och som är anpassad till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår. Laxå kommun bedömer i bostadsmarknadsenkäten att det finns balans i utbudet av boendeformen annan särskilt anpassad bostad. En kommun, Örebro, anger underskott av boendeformen. Nio kommuner anger att de saknar boendeformen annan särskild anpassad bostad.

Personer som blivit utsatta för våld

I juni 2021 fick länsstyrelserna regeringens uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Den samlade nationella redovisningen visade att målgruppen drabbas av bristen på bostäder, något som således i högre utsträckning behöver integreras i kommunernas stadsplanering. Stadigvarande boende är boenden med hyreskontrakt som är minst ett år långa.

Skyddade boenden i Örebro län

Länsstyrelsen Örebros kartläggning visar att personer som blivit utsatta för våld oftast placeras i skyddade boenden utanför Örebro län, av säkerhetsskäl. De flesta kommuner uppger att deras tillgång till skyddade boenden generellt är god, och att boendena motsvarar normgruppens behov. Däremot finns utmaningar i att möta behovet av skyddade boenden för personer med en pågående beroendeproblematik eller är utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck, som ställer ytterligare krav på var boendet är geografiskt placerat.

Insatser för att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende

Samtliga kommuner som intervjuades under kartläggningen arbetar för att personer som blivit utsatta för våld ska få förstahandskontrakt. Detta bland annat genom att informera om hur personerna kan söka stadigvarande boenden. Ibland ger kommunerna också information och hjälp med att ansöka om insatser i annan kommun enligt 2a kap. 8 § p. 2 Socialtjänstlagen (2001:453). En del av kommunerna ger stöd genom att kontakta och göra intresseanmälningar till bostadsbolag. En del kommuner vänder sig ibland också till privata hyresvärdar för att ordna stadigvarande boenden inom kommunen.

Bostadsbrist, ekonomiska faktorer samt missbruk- och beroendeproblematik är de största hindren för personer att få stadigvarande bostad. Ekonomiska hinder är otillräckliga inkomster, hyresskulder eller betalningsanmärkningar. Ekonomiskt bistånd och hyresgarantier kan ibland undanröja hindren. Det framkommer också att det finns en brist på bostäder med rimliga hyror.

En annan utmaning är att allmännyttiga bostadsbolag ska bedrivas affärsmässigt. Samtidigt ska kommuner tillhandahålla stadigvarande bostäder till personer som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Vanliga kommuninsatser är därför bostadssociala kontrakt som innebär att kommuner tecknar kontrakt och hyr ut lägenheterna i andrahand till våldsutsatta.

Intern samverkan inom kommunerna är viktig för att hjälpa våldsutsatta personer att ordna stadigvarande boende. De enheter som oftast samverkar inom kommunerna är de som arbetar med vuxna, barn, ungdomar, försörjningsstöd och LSS. De flesta kommunerna samverkar också med andra, närliggande kommuner genom olika nätverksgrupper. Dessa nätverksgrupper är bland annat till för att dela information, erfarenheter och lärdomar kring kommunernas olika ärenden och tillgängliga boenden.

Två av länets kommuner uppger att Socialförvaltningen samverkar internt med kommunen och Polisen med akutlägenhet för våldsutsatta. Rutin för arbetet finns, och syftar till att vara en akut lösning. Socialförvaltningen har som mål att under 2023 gå med i en nationell samverkansgrupp där kommuner samverkar omkring personer i behov av att flytta till annan kommun utifrån våld. Orsaken till att detta dröjt är att det krävs att varje medverkande kommun ska kunna erbjuda en bostad med stödinsats till våldsutsatt, detta är ett villkor.



Konsekvenser av en ojämlik bostadsmarknad

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Boende och närmiljö påverkar också hälsan och målområde 5 inom folkhälsopolitiken inkluderar *Tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad*. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen. I analys av bostadsbehov behöver de grupper som är utsatta på bostadsmarknaden synliggöras. Dessa grupper är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. Mål och åtgärder behöver också spegla olika gruppers behov. Ett rättighetsbaserat arbetssätt kan även handla om möjlighet till inflytande över sin egen boendesituation.

Agenda 2030

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



Möjligheter att efterfråga en bostad

Alla invånare har inte samma förutsättningar vad gäller tillträde till bostadsmarknaden. Vilka möjligheter befolkningen har att efterfråga och konsumera utbudet på bostadsmarknaden skiljer sig åt. Syftet med den kommunala planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. För att möta behov och

efterfrågan som finns hos hela befolkningen behövs kunskap om olika förhållanden som påverkar tillträde till bostadsmarknaden. Ingen ska bli diskriminerad i samband med uthyrning av bostäder, det är förbjudet enligt diskrimineringslagen (2008:567). Diskriminering vid uthyrning av bostäder sker ändå till följd av uthyrningspolicyer- och kriterier. Störst är problemet med diskriminering på hyresmarknaden, mycket på grund av hur bostadsförmedlingen går till. Diskriminering kan ske genom höga inkomstkrav, att vissa bidrag och andra ersättningar inte godtas, krav på svenskt medborgarskap, permanent uppehållstillstånd eller svenskt personnummer. I Hyreslagen skulle ett förtydligande kunna implementeras, med hänvisning till diskrimineringslagen, om förbud mot diskriminering på bostadsområdet. Detta skulle det kunna bidra till att öka kunskapen och tydliggöra ansvaret hos hyresbostadsmarknadens aktörer.

Detta kapitel ger en beskrivning i länet av några faktorer som påverkar personers möjlighet att efterfråga en bostad och vilka konsekvenser en ojämlik bostadsmarknad kan få.

Hushållens ekonomiska förutsättningar

Individens och hushålls möjlighet att kunna efterfråga en bostad styrs i hög grad av ekonomiska förutsättningar. Det kan till exempel handla om möjlighet att få bostadslån eller hyreskontrakt. Den disponibla inkomsten påverkar i stor utsträckning hushållens betalningsförmåga och möjlighet att efterfråga en bostad. SCB:s statistik för hushållens disponibla inkomst¹² visar på variationer beroende på ålder och hushållens sammansättning. Den disponibla inkomsten skiljer sig även mellan länets kommuner, där Lekeberg, Nora, Örebro och Kumla kommuner har högre medelvärde medan Ljusnarsbergs och Hällefors kommuner ligger lägst bland kommunerna i länet. Övriga kommuner placerar sig däremellan. Medelvärdet i länet totalt ligger under riksgenomsnittet (Statistiska centralbyråns webbplats, 2021).

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

¹² Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Redovisningen är inklusive kapitalvinst/kapitalförlust, det vill säga den vinst/förlust som uppkommer vid försäljning (realisering) av tillgångar, till exempel aktier, fonder eller fastigheter.

bostadsmarknaden, ofta har dessa hushåll sämre möjlighet att efterfråga och ta del av hela bostadsutbudet.

Könsuppdelad statistik avseende medelinkomst visar att Örebro län präglas av stora skillnader mellan kvinnor och män. Kvinnorna i Örebro län tjänar i snitt över 20 procent mindre än männen (Statistiska centralbyråns webbplats, 2021). Det betyder i sin tur att länets kvinnor tjänar nästan tre miljoner mindre än männen under en hel livstid. Vilket i förlängningen innebär att män har högre pensioner än kvinnor. Kvinnodominerade branscher, oftast inom vård och omsorg, har ett annat löneläge än mansdominerade branscher. En annan bidragande faktor till den lönemässiga ojämlikheten är att fler kvinnor än män jobbar deltid och tar ut mer föräldrapenning och tillfällig föräldrapenning än män. Även ohälsotalet är mycket högre för kvinnor vilket visar sig i uttaget av sjukpenning (Länsstyrelsen i Örebro län, 2019).

En annan aspekt av att kvinnor har sämre ekonomiska förutsättningar hänger samman med det tidigare nämnda perspektivet avseende våldsutsatthet: en kvinna som har bristande ekonomisk självständighet har sämre möjligheter att lämna en våldsam relation. Detta försvåras ytterligare om mannen har stort inflytande över kvinnans ekonomi eller att kvinnan är skuldsatt, något som är ett vanligt inslag av ekonomiskt våld i nära relation. Utöver detta är även våldsutsatta kvinnor oftare sjukskrivna och oförmögna att arbeta, som en konsekvens av våldet, något som i sin tur påverkar hennes möjlighet att leva ett självständigt liv.

Arbetsmarknad

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

Arbetsmarknaden påverkar och ställer krav på bostadsutbudet i länets kommuner. Ska en ort vara attraktiv att bosätta sig och arbeta i måste det finnas ett bostadsutbud som motsvarar efterfrågan. Det kan i många fall finnas personer som inte kan ta ett jobb just på grund av att det inte finns någon tillgänglig bostad. Eller att arbetsmarknaden väljs bort då det inte finns en tillräckligt attraktiv bostad. En utmaning för arbetsmarknaden är matchning då brist på tillgängliga arbetskraftsresurser som har efterfrågade kompetenser försvårar arbetsgivares möjligheter att tillsätta lediga jobb. Det är därför viktigt att erbjuda ett attraktivt bostadsutbud som kan locka till sig efterfrågad arbetskraft.

Detta är även ett problem vid bosättning av nyanlända. Arbetsmarknaden är en parameter som styr anvisningarna till kommunerna då tillgång till

arbetsmarknaden är en viktig förutsättning för etablering. Resultat blir att nyanlända anvisas till kommuner där goda förutsättningar för arbete finns men där bostadsmarknaden är ansträng. De kommuner i Örebro län som har god tillgång till bostäder har tyvärr inte samma tillgång till arbetstillfällen för nyanlända.

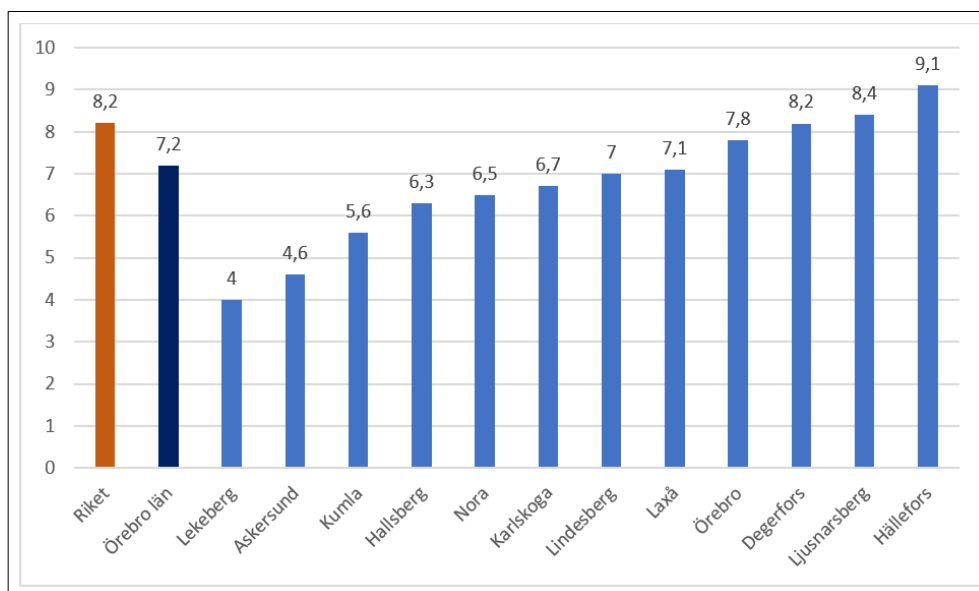
Arbetsförmedlingen påtalar att arbetsmarknaden under 2022 har präglats av en stark utveckling med en stor efterfrågan på utbildad arbetskraft. Denna utveckling bromsades dock in under hösten. Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten kommer att öka under 2023 och första halvåret 2024 i takt med att konjunkturen försvagas för att därefter minska då aktiviteten i svensk ekonomi väntas stärkas på nytt (Arbetsförmedlingen, 2023).

Statistik från SCB över arbetsmarknadsstatus för år 2022 beskriver befolkningen utifrån sex arbetsmarknadsstatusar (sysselsatt, arbetslös, studerande, pensionär, sjuk och övrig) bland 15 till 74 åringar. Andelen sysselsatta uppgick till 67,1 procent i Örebro län. Detta kan jämföras med 68 procent för rikets totala befolkning. För kvinnor uppgick den till 65,9 procent och för män till 68,3 procent i länet. Dock finns en markant skillnad mellan inrikes- och utrikesfödda kvinnor, där 68,7 procent av länets sysselsatta kvinnor är inrikes födda, jämfört med 55 procent utrikesfödda kvinnor. Denna trend återkommer i flertalet kommuner bland både män och kvinnor, men främst hos Ljusnarsberg, Hällefors, Degerfors och Laxå där det enbart är mellan 37–49 procent av de utrikesfödda som har en sysselsättning.

Högst sysselsättningsgrad återfanns i Lekebergs kommun med 72,3 procent och lägst med 56,7 procent i Ljusnarsbergs kommun (Statistiska centralbyråns webbplats, 2022).

Enligt arbetsförmedlingens statistik för 2022 över inskrivna arbetslösa är arbetslösheten i länet 7,2 procent räknat som andel av den registerbaserade arbetskraften i åldrarna 16–64 år. Detta är en marginell sänkning jämfört med samma tidpunkt 2021, då andelen utgjorde 7,6 procent. Motsvarande siffra för riket ligger på 8,2 procent. Andel inskrivna varierar mellan länets kommuner, som lägst i Lekebergs kommun motsvarande 4 procent och som högst är siffran i Hällefors kommun med 9,1 procent (Arbetsförmedlingen, 2023).

Figur 32: Diagram över inskrivna arbetslösa i procent av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, kommun år 2022 (Arbetsförmedlingen, 2023)



Sociala ersättningar och bidrag

SCB redovisar årligen statistik över antalet personer som försörjs med sociala ersättningar och bidrag (åldrarna 20–64), vilket innefattar sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, ersättning vid arbetslöshet och arbetsmarknadspolitiska åtgärder, ekonomiskt bistånd samt personer med etableringsersättning.¹³ Statistiken visar på att antalet personer som försörjdes med sociala ersättningar och bidrag sjönk under 2022. Av befolkningen i arbetsför ålder, 20–64 år, var andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag 11,9 procent i riket år 2022, jämfört med 13,3 procent 2021.

Sjuk- och aktivitetsersättning är de största ersättningsformerna nationellt och står för knappt 28 procent av det totala antalet helårsekvivalenter. Av alla helårspersoner som försörjdes av sociala ersättningar och bidrag var 54,8 procent kvinnor och 45,2 procent män (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Antalet helårspersoner som försörjdes med sociala ersättningar och bidrag fortsätter minska nationellt och i länet. I Örebro län utgjorde andelen helårsekvivalenter som försörjs med sociala ersättningar och bidrag år 2022

¹³ För att underlätta jämförelser visar statistiken hur många personer som de utbetalda ersättningarna och bidragen skulle försörja med full ersättning under ett år, så kallade helårsekvivalenter, eller helårspersoner. Exempelvis blir två personer, som varit heltidsarbetslösa ett halvår var, tillsammans en helårsekvivalent.

13,3 procent, vilket kan jämföras med 14,6 procent år 2021 och 17,4 procent 2013. Inom Örebro län är skillnaderna dock stora. I Ljusnarsberg är andelen 18,8 procent vilket är högst i länet och även bland de högsta i landet. Lägst bland länets kommuner är Lekebergs kommun på 9,5 procent följt av Askersund 11,1 procent (Statistiska centralbyråns webbplats, 2023).

Kommunikationer och pendling

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för ett attraktivt boende. Infrastrukturen och därmed tillgängligheten är en *förutsättning* för ett mer omfattande byggande och attraktiva bostäder i hela länet. En förbättrad tillgänglighet innebär i fråga om tillgång till exempelvis arbetsplatser, sjukvård, kultur, och service. Till exempel så har Region Örebro län gjort neddragningar av antalet busslinjer i de norra delarna av länet samt glesbygdskommunerna, vilket kan komma att ha fortsatt negativ effekt på tillgängligheten på exempelvis landsbygden.

Det finns ingen uppdaterad statistik för in- och utpendling för 2022. Dock visar tidigare statistik SCB att majoriteten av både in- och utpendlare i länet var män, motsvarande ca 65 procent in och ut (Statistiska centralbyråns webbplats, 2022).

Många utpendlare tenderar att bo kvar i sin hemkommun, samtidigt kan pendling vara ett förstadium till en framtida flytt. De som arbetspendlar in till Örebro län från andra län kan välja att flytta till eller närmare arbetsorten i en kommun i länet. Detta förutsätter dock att möjlighet till bostad finns som är attraktiv.

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

Kostnad för bostäder

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

Medelhyra i hyresrätter

Enligt SCB:s statistik över hyror i hyreslägenheter efter län och kommun så låg medelhyran i Örebro län år 2022 som årshyra på 1 167 kronor per kvm vilket är en ökning med ca 3,5 procent jämfört med 2021 och innebär en månadshyra per kvm på 97 kronor. Detta är lite under nivån i riket totalt, där årshyran är 1 238 kronor per kvm och månadshyran 103 kronor per kvm.

Mellan länets kommuner varierar medelhyrorna mellan årshyra 866 kronor, månadshyran 72 per kvm i Askersunds kommun till 1 240 kronor, månadshyra 104 per kvm i Örebro kommun, vilket är högre än rikets årshyra.

Statistik för bostadspriser

Statistik från Svensk Mäklarstatistik över villapriser visar på en kraftig minskning av bostadspriser i länet under 2022. Sammantaget i länet har villapriserna minskat med 8,6 procent, jämfört med riket i stort där villapriserna minskat med 12,5 procent. Bostadsrättspriserna i länet har dalat hela 21,6 procent under en 12 månaders period, medan priserna på bostadsrätterna i riket i stort har minskat med 11,3 procent.

I två av länets kommuner, Karlskoga och Örebro, har det sålts tillräckligt många villor under året för att få ut en procentuell utveckling. I Karlskoga kommun har prisutvecklingen på villor under 12 månader sjunkit med 6,7 procent och bostadsrätter med 8,5 procent. Prisminskningen för villor i Örebro kommun har sjunkit med 15,1 procent och för bostadsrätter 14,4, under en 12 månaders period (Svensk mäklarstatistik, 2023).

Hemlöshet

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på hur kommunen arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad är många. Det kan handla om låga inkomster, brist på referenser, diskriminering, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Den som saknar fast anställning bedöms hårdare såväl som blivande hyresgäst som vid en kreditprovning inför ett husköp. Eftersom en del hyresvärdar inte godkänner försörjningsstöd som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden.

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

- Akut hemlöshet, exempelvis härbärge och kvinnojour
- Boende på institutioner och i kategoriboenden

- Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten.
- Eget ordnat kortsiktigt boende

Det är enbart Ljusnarsbergs kommun som uppger att de för närvarande inte arbetar aktivt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. En majoritet av kommunerna har en uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser samt hyr ut andrahandslägenheter enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen (SoL), som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Hälften av kommunerna använder sig av metoden Bostad först¹⁴. Örebro kommun uppger att de bland annat arbetar med att få privata hyresvärdar att sänka sina krav på bostadssökande. Läs mer om kommunernas vräkningsförebyggande arbete längre ned.

Sveriges Stadsmissioner släppte i februari 2023 sin årliga rapport ”Hemlös” (Sveriges Stadsmissioner, 2023), med fokus på hur praxis för hjälp och stöd i kommunerna ser olika ut. Rapporten pekar på en rad svårigheter för människor i strukturell hemlöshet, det vill säga människor som är hemlösa på grund av ekonomisk utsatthet och att praxis för hjälp och stöd har tagit en alltmer restriktivare riktning. Vidare framgår det av rapporten att vräkningarna blivit allt fler de senaste åren, speciellt av barnfamiljer som inte klarar att betala sin hyra. Sveriges Stadsmissioner menar att då samtidigt skärpa synen på vilka som är berättigade till stöd kan vara förödande. Av rapporten framgår också att flera tjänstepersoner i kommunerna vittnar om att ekonomin i kommunerna fått en mer styrande roll i hur hjälpsökande personer i hemlöshet bemöts och att socialtjänstlagen inte styr täcker insatser kring strukturell hemlöshet. De menar att det vräkningsförebyggande arbetet inte ska vara frivilligt hos kommunerna och att kommunerna bör kartlägga hemlösheten. I Örebro län har Örebro kommun tagit fram en strategi för att motverka hemlöshet. Ingen kommun i länet har en uppdaterad kartläggning av hemlöshet.

Den 7 juli 2022 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget ska bidra till uppfyllelse av målen i regeringens nationella hemlöshetsstrategi. Hur Länsstyrelsen har hanterat uppdraget redovisas under avsnittet *Länsstyrelsens roll* i rapportens sista kapitel.

¹⁴ En metod med syfte att nå och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer som ofta även har psykiska sjukdomar eller andra problem i form av beroende eller missbruk.

Socialstyrelsens uppdrag

Socialstyrelsen har fått i uppdrag från regeringen att genomföra en nationell kartläggning av hemlöshet i Sverige. Resultaten blir ett underlag för arbetet med att förebygga och motverka hemlöshet inom den nationella strategin för att motverka hemlöshet. Socialstyrelsen genomför under våren 2023 en enkätundersökning för att kartlägga personer som är i en hemlöshetssituation. Resultaten från kartläggningen publiceras den 1 februari 2024.

Särskilda boendelösningar

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

Samtliga kommuner i länet svarar att kommunen efter biståndsbeslut hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Frågan avser bostäder som förmedlas genom socialtjänsten, där biståndsbeslut har tagits enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 §. Det rör sig om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt. Kortsiktiga boendelösningar som till exempel härbärgen och jourlägenheter, som är avsedda för tillfällig övernattnings, ingår inte. Enligt enkätsvaren fanns det i januari 2023 sammanlagt 362 bostäder för andrahandsuthyrning i länets kommuner.

Ljusnarsberg, Örebro, Askersund och Karlskoga kommuner anger att de hyr ut bostäder i andra hand till nyanlända personer som anvisats kommunen enligt lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, bosättningslagen. Samtliga kommuner uppger det som mål att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler. Sex kommuner uppger att andrahandshyresgäster fick ta över hyreskontraktet under 2022.

Sex av länets kommuner uppger att de direktäger¹⁵ bostäder till exempel i form av bostadsrätter eller småhus, totalt 338 lägenheter anges finnas. Merparten av dessa finns i Örebro kommun, en majoritet 80 procent av dessa bostäder används till personer som inte är berättigade till en bostad enligt SoL 4 kap.

Vräkningar i länet

Att förebygga vräkningar är en betydelsefull del i att förebygga hemlöshet. Avhysningar är en del av hemlöshetsproblematiken då risk för hemlöshet och en drastiskt försvagad position på bostadsmarknaden är mycket stor för

¹⁵ Med "direktägda bostäder" avses i BME bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt, med användande av det kommunala organisationsnumret. (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023)

personer som blir avhysta. Personer som en gång blivit avhysta har mycket svårt att åter komma in på bostadsmarknaden.

Kronofogden sammanställer årligen statistik som visar utveckling av vräkningar. Nationellt visar statistiken på en marginell minskning av verkställda vräkningar från 2 560 år 2021 till totalt 2 523 år 2022. Enligt Kronofogden är en bidragande förklaring till att antalet vräkningar har minskat att det vräkningsförebyggande arbetet har trappats upp runt om i landet under förra året, trots tuffare tider ekonomiskt för många.

I Örebro län gjordes under år 2022 totalt 254 registrerade ansökningar om avhysning enligt Kronofogdens statistik. Av dessa gick 44 (ca 17 procent) vidare till en verkställd vräkning. Detta är en minskning från föregående år då 63 (ca 21 procent) vräkningar verkställdes år 2021. Statistiken för respektive kommun skiljer sig åt, detta kan dock även ses utifrån att antalet personer som bor i hyresrätt varierar. Av länets kommuner genomfördes högst antal vräkningar i Örebro kommun, där 13 avhysningar verkställdes av 158 registrerade ansökningar om avhysning (ca 16 procent). I Laxå kommun utfördes 6 ansökningar om avhysningar där 3 vräkningar verkställdes vilket motsvarar 50 procent. I Lekeberg och Askersunds kommun verkställdes inte några avhysningar under år 2022. Ansökningar om avhysning gjordes i samtliga länets kommuner.

Samtliga kommuner uppger att de arbetar vräkningsförebyggande men enbart Örebro, Kumla, Karlskoga, Hallsberg och Degerfors uppger att de har fastlagda rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet.



Figur 4: Diagram över kommunernas svar från Bostadsmarknadsenkäten om hur kommunerna i Örebro län arbetar vräkningsförebyggande (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023).

I bostadsmarknadsenkäten uppger kommunerna att de främsta framgångsfaktorerna i deras vräkningsförebyggande arbete är samverkan med socialförvaltningen och allmännyttan. Vid uppföljningsmöten mellan Länsstyrelsen och kommunerna har flertalet kommuner påtalat svårigheter att

upprätta samarbeten mellan olika förvaltningar samt med privata hyresvärdar och marknaden. Örebro kommun uppger att de arbetar vräkningsförebyggande med täta kontakter, uppföljningsmöten och hembesök med den boende. Örebro Bostäder (ÖBO) beskriver att de har ett ökat fokus på det vräkningsförebyggande arbetet sedan 2014 genom en samverkan med Försörjningsstöd (kommunen) och Kronofogden lokalt. Denna samverkan sker kontinuerligt två gånger per år med fokus på fortsatt arbete och samverkan. Månatliga avstämningsträffar sker mellan Försörjningsstöd och ÖBO. Samverkan har lett till att ÖBO kan agera redan på den första obetalda hyran, genom att bland annat kontakta hyresgästen med samtal, mejl, sms och hembesök. Fokus ligger på att få till en kontakt och hitta en lösning på hyresskulden så att hyresgästen kan komma i kapp med sin hyra och kunna bo kvar. ÖBO hade tre verkställda avhysningar 2022 (Örebro Bostäder, 2023).

En gemensam nämnare på de länsövergripande dialogträffarna mellan kommunerna¹⁶ var svårigheten i att få till en lösning i ett tidigt skede. Lösningen sker oftast, menar flera kommuner, när en tid för avhysning är utsatt och då hyresskulden hunnit växa. ÖBO har en önskan om att handläggare från kommunen skulle delta på gemensamma besök i ett tidigare skede, innan en tid för vräkning är utsatt. Vidare finns en stor utmaning även i de ärenden där det finns psykisk ohälsa och personen inte själv har förmåga att be om hjälp. Det finns även en oro i ärenden där personen uttryckt önskan om hjälp, men inte är aktuell inom försörjningsstöd/socialtjänst och där exempelvis ingen diagnos finns. Dessa personer, menar flera kommuner, riskerar att hamna mellan förvaltningar och blir utan stöd. En kommun uppger att de försöker kontakta hyresgästerna när de ligger efter med betalning dock uppstår svårigheter när det finns en ovilja att betala och uppger att en betalningsplan kan vara en väg.

Flera kommuner i länet framför att medgivande och samtycke är en avgörande faktor i mötet med personer som har psykisk ohälsa och/eller missbruk. De menar att medgivande är centralt för att kunna arbeta vidare med personerna. Samarbetet med psykiatri kan vara en del som ibland fallerar, då det är svårt för personer med psykisk ohälsa att tänka på annat, det basala blir prioriterat och ekonomi och dylikt blir sekundärt. Samverkan mellan olika aktörer kan ibland innebära svårigheter kring samtycke och sekretess. En kommun uppgav på dialogträffarna att de idag ofta kommer i kontakt med ”komplexa” personer, vars behov ligger mellan eller inom flera av kommunens ”stuprör” och verksamheter. En första svårighet är att komma i kontakt med personerna, göra sig förstådd och skapa tillit. Engagemanget blir även beroende av tillgängliga resurser.

¹⁶ Länsövergripande dialogträffar initierat av Länsstyrelsen i Örebro, Västra Götaland, Jönköping och Värmlands län om kommunernas vräkningsförebyggande arbete.

Kontakten mellan hyresvärd, socialtjänsten och kommunen blir lätt personberoende vilket innebär att kontakterna inte upprätthålls när personal byts ut. Karlskoga kommun beskriver deras kommande arbete med att starta upp ett arbete ihop med allmännyttan. Deras mål är att komma förbi många av dessa svårigheter genom hembesök och samarbete. Kommunen kommer försöka följa metodstödet "Hemma" för att arbeta för att kontakten mellan hyresvärd och socialen ska fungera och inte vara personberoende.

Vidare så lyfter kommunerna svårigheterna kring när privata hyresbolag utan annan anknytning till en ort/kommun, har hyresrätter i den kommunen. Det uppges att Kronofogden i flera fall inte får kännedom om hyresskulden förrän den är stor och det är för sent att lösa situationen på annat sätt än inkasso och avhysning. Det har även framkommit att överenskommelser mellan den privata hyresvärden och hyresgästen har gjorts, vilket leder till "inofficiella vräkningar", alltså situationer som inte kommer med i statistiken.

En aspekt som bör få större uppmärksamhet i berörd diskussion om vräkningsförebyggande och hemlöshet avser pensionärer som ligger för avhysning. Flera kommuner uppger att det finns svårigheter hur de ska gå till väga när pensionärer ska avhysas, då de hänvisas till Pensionsmyndigheten efter att inte fått hjälp av socialtjänsten. Det framkommer inte att det finns något utarbetat samarbete för denna grupp i kommunerna. En kommun menar dock att det som kan göras är att kommunen går in med förmedlingsmedel, så att pensionären få bo kvar. Kommunen kan hjälpa till att ansöka om en god man för att försöka förhindra vräkning i första läget. Sedan beror det på vad problematiken grundar sig i (problem med autogiro som urholkar ekonomin, ev. diagnoser med mera). I Socialstyrelsens rapport *Motverka och förebygga hemlöshet*¹⁷ finns det även specificerade faktorer som är viktiga vad gäller stöd för just äldre.

Slutligen så är ett sätt att motivera ett förebyggande arbete att framhäva de ekonomiska incitamenten, att det kan spara kostnader i andra ändar av kommunens ekonomi. Det finns flera resurssparande aspekter för både kommunen och fastighetsvärden med att arbeta vräkningsförebyggande i ett tidigt skede, men framför allt leder ett snabbt vräkningsförebyggande arbete till att minska personligt lidande med stress och oro hos vuxna och barn.

Barnrättsperspektivet

Även barnfamiljer berörs av avhysningar. En osäker boendesituation har negativ inverkan på barns trygghet, hälsa, skolgång och utbildningsresultat. Avhysningar innebär att redan utsatta familjer utsätts för stora påfrestningar

¹⁷ Socialstyrelsens rapport *Motverka och förebygga hemlöshet*

som kan komma att följa barnen under lång tid. Samtliga av länets kommuner arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer.

År 2008 införde den dåvarande regeringen en nollvision för vräkningar av barnfamiljer. Kronofogden för därför statistik över hur många barn som drabbas. Under 2022 vräktes totalt 304 barnfamiljer i Sverige, antal barn som berördes av verkställd avhysning var 575, vilket är en marginell ökning jämfört med 2021 då totalt 572 barn berördes av vräkning.

I Örebro län berördes 11 barn av verkställd avhysning under 2022. Det är en markant minskning jämfört med 2021 då 27 barn berördes i länet. Barn berördes, enligt statistiken, av verkställda avhysningar i enbart fyra kommuner under året (Degerfors, Karlskoga, Kumla och Lindesberg), jämfört med sju kommuner 2021 (Kronofogden, 2023).

FN:s barnrättskommitté har gett rekommendationer till Sverige kring barn och bostadsfrågan;

- Stärka politiken kring att säkerställa att alla barn har en adekvat levnadsstandard, inklusive öka sociala förmåner för hushåll med ensamstående föräldrar, asylsökande barn och barn till utländska föräldrar. Detta genom att utveckla åtgärder för att förebygga hemlöshet och genom att snabbt tillhandahålla adekvata och långsiktiga sociala bostäder och andra stödåtgärder för familjer i nöd.
- Säkerställa att alla kommuner har tillfälliga bostäder som är barnanpassade eller akutboenden tillgängliga för barn i nöd och att inget barn vistas i sådant boende längre än 14 dagar. Barn ska omedelbart flyttas till ett långtidsboende. Förhindra avhysning av barn från sina hem.
- Samla in och publicera statistik om antalet barn i gatusituationer och barn som bor i tillfälliga boenden och vidta åtgärder för att tillgodose deras behov.

Aktiv medverkan

Aktiv medverkan, även känt som social dumpning, är när en kommun får en individ med ekonomiskt bistånd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv har uttryckt en vilja att flytta. Företeelsen kan förekomma både inom ett län och mellan kommuner i olika län.

Den tidigare regeringen gav den 22 juni 2022 en särskild utredare i uppdrag att främja samverkan mellan kommuner och lämna förslag till åtgärder för att motverka social dumpning. Nuvarande regering beslutade dock att avsluta uppdraget i förtid i december 2022. Särskild utredare Lena Nyberg skrev i ett brev om nedlagd utredning att social dumpning är mer vanligt förekommande än vad utredarna först trodde och en högst aktuell men komplex fråga. Det beskrivs att flyttarna vanligtvis går från socioekonomiskt starka kommuner till

kommuner med socioekonomiska utmaningar, inte sällan landsbygdskommuner.

Utredningen visar även på att social dumpning påverkar arbetsmarknadsförutsättningarna för individ och kommun, försvårar integrationen och får negativa konsekvenser för redan utsatta personer, såsom barn och våldsutsatta. Familjer rycks upp ur sina sammanhang, barn tvingas lämna skola, förskola och aktiviteter. Ibland innebär flytten att personer går från att ha sysselsättning till att bli bidragsberoende. En stark bidragande orsak till social dumpning är vissa kommuners brist på bostäder för personer som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Aktiv medverkan i Örebro län

I en undersökning som genomfördes av Länsstyrelsen i Örebro län under 2021 framgår att hälften av länets tolv kommuner uppger att aktiv medverkan förekommer. Alla kommuner där aktiv medverkan förekommer uppger att inflyttningar mestadels sker från storstadskommuner. Ingen av kommunerna identifierar sig dock att vara medverkande till aktiv medverkan.

Individer som berörs mest är personer med missbruks-/ beroendeproblematik och personer i behov av skyddat boende. Kommuner som har upplevt en aktiv medverkan av dessa grupper ser stora ekonomiska utmaningar kopplat till detta. Det handlar om omfattande sociala utredningar som bland annat leder till höga placeringskostnader men även kostnader i form av arbetsmarknadsåtgärder och ekonomiskt bistånd generellt. För de kommuner som drabbas värst av aktiv medverkan medför företeelsen stora strukturella problem för kommunen där både omsorg, skola och kommunens generella ekonomi påverkas.

I ett uppföljningsmöte med kommunerna och Länsstyrelsen våren 2023 beskriver Nora kommun fenomenet social dumpning "by proxy". En effekt som uppstår när kommuner upprätthåller lägenheter i den mottagande kommunen till utsatta familjer/individer med stödbehov (genom exempelvis behandlingslägenheter, SoL-lägenheter), som sedan köps upp och omvandlas till första- och andrahandskontrakt. Detta resulterar i att de boende plötsligt hamnar i en situation där de inte klarar av att betala sin hyra och utsätts därmed för en stor risk att bli vräkta. Nora kommun uppger dock att ett samarbete med polisen och kommuner i norra länet finns och att frågan diskuteras med fastighetsägare.

I bostadsmarknadsenkäten uppger hälften av länets kommuner att de har tagit emot nya hushåll som är i behov av kommunala stödinsatser och som på grund av den tidigare hemkommunens agerande flyttat, utan att de själva uttryckt en tydlig vilja att flytta. Samtliga kommuner uppger att inflytt främst sker från kommuner utanför länet och att den vanligaste gruppen är hushåll med känd social problematik (missbruksproblem eller annan psykosocial problematik).

Bara två kommuner uppger att de i vissa fall har blivit kontaktade i förväg innan flytt sker och det är enbart Degerfors och Kumla kommuner som uppger att de har riktlinjer för att hantera och motverka social dumpning. Hällefors uppger dock att ett pågående arbete kring en socialt hållbar framtid tas fram i kommunen och Degerfors arbetar med framtagande av riktlinjer. Örebro kommun uppger att de har stöd från ledningen men att de kan se att andra kommuner uppmuntrat familjer (stora familjer med behov) att leta boende i Örebro, där kommunerna ibland betalar första tiden för familjen på vandrarhem eller som inneboende. Sedan blir det en akut situation för den mottagande kommunen när familjen blir akut hemlös. Här uppstår ofta också problem när familjen fortfarande är skriven i den tidigare kommunen.



Arbetet med bostadsförsörjning, lokalt, regionalt och nationellt

Nationellt arbete

Lagändring

Den 1 oktober 2022 trädde lagändringar i bostadsförsörjningslagen i kraft. Ändringarna innebär att kraven på den analys som ska ligga till grund för uppgifterna i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning får en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen. Utöver den analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna som ska göras ska uppgifterna i riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen ska även genomföra analysen med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Ytterligare underlag som kommunen bedömer behövs för analysen kan också användas (Prop. 2021/22:95).

Regeringen har den 12 maj 2023 gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och en ny modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Uppdraget ska redovisas den 2 december 2024.

Länsstyrelsens roll och arbete

Länsstyrelsen ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen arbetar med tidig dialog i samhällsplaneringen som ett sätt att snabba på och underlätta framtagande av planer vilket har betydelse för förutsättningarna att bygga bostäder.

Länsstyrelsens verksamhet inom bostadsförsörjning styrs genom länsstyrelseinstruktionen. I instruktionen anges att Länsstyrelsen ska verka för att nationella mål får genomslag och samtidigt beakta regionala förhållanden, arbeta sektorsövergripande med samverkan och främja länets utveckling.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



I dialogen kring bostadsförsörjning, exempelvis samråd av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen, arbetar Länsstyrelsen medvetet för att lyfta bostadsförsörjning utifrån ett rättighetsbaserat arbetssätt med kopplingar till Agenda 2030 och andra nationella mål, inte minst vad gäller de sociala hållbarhetsperspektiven. Länsstyrelsen ser behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden och att frågor om hemlöshet får ett större fokus.

Länsstyrelserna samlar årligen in och kvalitetssäkrar Bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen har inför denna års bostadsmarknadsanalys även genomfört uppföljningsintervjuer av enkäten med samtliga kommuner i länet. Detta för att få mer nyanserad bild av bostadsmarknaden i kommunerna.

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

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag rörande vräkningsförebyggande arbete (RB 1.C.5)

Regeringen har gett länsstyrelserna i uppdrag att, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanerings och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns ett underskott på bostäder.

Flera av Länsstyrelsens arbetsuppgifter kopplar till detta, exempelvis Länsstyrelsens roll i planeringsprocesserna enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen arbetar kontinuerligt med att ge råd och stöd till kommunerna i deras fysiska planering och samordnar statliga intressen i planprocessen. Länsstyrelsen ser också att det är viktigt att stärka kopplingen mellan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen och den övergripande strategiska planeringen och översiktsplaneringen i kommunerna för att kunna genomföra kommunens bostadspolitiska intentioner och nå kommunens bostadspolitiska mål. Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget i myndighetens årsredovisning.

Länsstyrelsens hantering av uppdraget

Länsstyrelsen har genomfört uppföljningsintervjuer under våren 2023 med länets kommuner till följd av deras svar på bostadsmarknadsenkäterna som skickas ut av Boverket varje år. Intervjuerna har bland annat omfattat frågor kring vilket stöd kommunerna önskar från Länsstyrelsen för att främja bostadsbyggande i kommunerna.

Vidare har ett kunskapshöjande forum om översiktlig planering, med fokus på bostadsförsörjning och brottsförebyggande arbete, genomförts under våren där länets politiker, kommunledningar och chefer bjöds in. Syftet var att belysa översiktsplanens nytta och funktion för kommunernas planering för en hållbar utveckling samt hur bostadsförsörjning ska ses som en planeringsfråga. 11 av 12 kommuner vara representerade vid detta forum.

Länsstyrelsen arbetar ständigt med en tidig dialog i detalj- och översiktsplaneprocesser för att få så effektiva processer som möjligt.

Det planeras för ett länsövergripande arbete mellan Länsstyrelsen i Dalarna, Värmland och Örebro med fokus på Bergslagskommunernas utmaningar och behov för att främja bostadsbyggande och en hållbar bostadsförsörjning. Bakgrunden till detta arbete framgår nedan.

Småorter i Bergslagen

Bergslagen har under århundraden varit Sveriges industriella och också ekonomiska hjärta. Malmtillgångarna ihop med skogsråvara och vattenkraft gav grunden för ett blomstrande näringsliv som var mycket livskraftigt och av en betydelse för Sverige som land som svårligen kan överskattas.

Fram till 1960-talet skedde en positiv utveckling och många orter nådde sitt största befolkningstal runt 1970. Men kraftiga strukturrationaliseringar ledde till nedläggning av gruvor och järnverk. Detta hände i ett stort antal mindre orter där gruvan, järnverket eller pappersbruket var den enda arbetsgivaren av betydelse. Vi kan idag se att befolkningen i dessa orter idag bara är 30 - 50 procent av vad den en gång var. Den stora avfolkningen skedde dock inte omedelbart i samband med den industriella avvecklingen utan syns i statistiken som ett brant fall ett par decennier senare. I takt med att befolkningen minskat så har även den statliga närvaron samt kommunal och kommersiell service har successivt krympt.

I samband med den industriella strukturuomvandlingen skedde runt 1970 en omfattande kommunsammanslagning där flera av de berörda orterna förlorade sin status som kommuncentrum och de lokala besluten flyttades till en större centralort och fokuset blev ett annat.

Dagens situation

Efter samtal med några kommunerna i Örebro län så framgår det att det inte saknas bostäder i kvantitativa tal, tvärtom. Orterna kännetecknas i många fall av tomma bostäder där övergivna flerbostadshus och småhus är ett växande problem. Orterna i Bergslagen domineras vanligtvis av villabebyggelse men på många platser finns och har funnits flerbostadshus, en del byggda så sent som på 1960-talet. I detta bestånd har omfattande rivningar skett då husen har bedömts vara i för dåligt skick och efterfrågan på den typen av bostäder idag är mycket låg.

Fastighetspriserna är ofta mycket låga. I ett samhälle i området såldes enligt riksmidia nyligen "Sveriges billigaste hus", - en villa som stått tom i femton år. De låga andrahandsvärdena gör det mycket svårt att investera i sitt boende då du aldrig kan räkna med att få tillbaka dina satsade pengar. Dock har en ny trend senare tid tagit fart där par och barnfamiljer vill flytta bort från stan och ut på landet, för att leva lugnare och närmare naturen, driva ekologiskt jordbruk och bli självförsörjande. Men detta kräver bättre kommersiell och offentlig service: affärer, sjukhus, skolor, förskolor och kollektivtrafik.

Inte sällan är det bristande underhåll och tomma byggnader som påverkar platsens visuella attraktionskraft och flera orter i området har fått stå som exempel när riksmidia vill göra reportage om det "glömda" Sverige. Bilden under senare år har ofta handlat om stora flyktingförläggningar i små orter, herrelösa fastigheter och så kallad social dumping.

I bygden finns ofta ett starkt föreningsliv med långa traditioner och ideella krafter har under många decennier upprätthållit idéburna verksamheter och förvaltat föreningslokaler, idrottsplatser, skidbackar med mera. I takt med en krympande och också åldrande befolkning blir detta system av ideellt arbetande

personer allt svårare att upprätthålla och verksamheter i föreningsregi tvingas att upphöra.

I många av dessa orter fanns ett stort dominerande industriföretag som på gott och ont hade en mycket stor makt. Bruksägaren fanns ofta på plats och styrde och ställde med hela samhället inte bara industriverksamheten. I samband med bruksnedläggningar och rationaliseringar så raserades denna struktur och ledningsfunktionerna för den kvarvarande industrin finns inte längre kvar på orten, kanske inte ens i regionen eller landet.

Kommunens roll

Kommunens byggnadsnämnd är som tillsynsmyndighet enligt PBL då skyldig att ta ställning till om det finns skäl att göra ett tillsynsinskrivande av ödehus. Inte sällan upplever byggnadsnämnderna att kraven är höga och svårhanterliga, att de inte utövar tillsyn i tillräcklig omfattning eller att det finns andra problem som i praktiken försvårar och ibland förhindrar ett framgångsrikt tillsynsinskrivande. Kommunerna upprätthåller kommunal service men lägger ofta ner små och perifera enheter när pengar ska sparas vilket drabbar orter med denna karaktär.

Statens roll

Regeringen lade i mars 2022 fram prop. 2021/22:149 om en effektivisering av byggnadsnämndens tillsyn. Propositionen behandlar några av förslagen i Boverkets rapport "Ovårdade tomter och förfallna hus" (2015:32). Rapporten innehåller en rad konkreta förslag för att komma till rätta med problemet med ödehus, såsom att underlätta delgivning av vissa rivningsförelägganden. Boverket föreslår också ett förtydligande av Kronofogdemyndighetens skyldighet att biträda byggnadsnämnden, en utvidgning av tillsynsmyndigheters rätt att få upplysningar och handlingar samt att bortforsling av rivningsmaterial ska kunna ingå i rivningsföreläggande. Lagändringarna trädde i kraft den 1 augusti 2022 och innebär ett förbättrat regelverk. Men det är nu viktigt att även övriga av Boverkets förslag höras för att vi ska få ett hållbart regelverk.

Länsstyrelserna i Dalarna, Värmland och Örebro valt att belysa bostadssituationen i småorter som kännetecknas av vikande befolkning. Det har uppmärksamrats, både nationellt och av kommunerna, problem med ett minskande befolkningsunderlag finns i många delar av landet men är i dessa tre län särskilt påtagligt i Bergslagsdelarna av länen. Den fråga länsstyrelserna vill belysa är vad innebär denna kraftiga omställning för en mindre ort och hur har den hanterats utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Arbetet med att identifiera, stötta och vägleda kommunerna i dessa frågor planeras att starta upp hösten 2023 och en första redovisning planeras ske i bostadsmarknadsanalysen för 2024.

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag RB 3.B.10

Regeringen gav Länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582). Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget i årets bostadsmarknadsanalys vilket följer nedan i detta avsnitt.

Under 2022 beslutade regeringen om en nationell hemlöshetsstrategi för perioden 2022–2026 och att det inom ramen för strategin även blir uppdrag till länsstyrelserna att under hela strategiperioden stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Strategin tydliggör inriktningen för regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Insatserna i strategin framhålls kunna genomföras oberoende av hur bostadsmarknaden utvecklas under perioden och kräver ingen ny lagreglering.

I uppdraget framgår det att länsstyrelserna ska bistå kommunerna med stöd genom att:

- Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet
- Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar
- Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Länsstyrelsens hantering av uppdraget

Länsstyrelserna har sedan år 2012 haft flera regleringsbrevsuppdrag som på olika sätt har berört hemlöshet, att förebygga och motverka vräkningar och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Uppdragen har framför allt inneburit en ökad samverkan med och mellan kommuner och bostadsbolag samt kunskapsspridning om hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3.B.10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Länsstyrelsens fokus på uppdraget har främst varit att sprida information, kunskap och goda exempel om vräkningsförebyggande arbete i kommunerna. I

december 2022 anordnade Länsstyrelsen i Örebro län ett digitalt Öppet forum för länets kommuner för att informera om Länsstyrelsen och Socialstyrelsens uppdrag inom hemlöshetsstrategin samt en genomgång av bostadsmarknadsenkäten som skickas ut till länets kommuner varje år. Vidare så hade det forum för översiktsplanering som Länsstyrelsen i Örebro län anordnade under våren 2023 med länets politiker, chefer och kommunledningar ett fokus på bostadsförsörjning.

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har länsstyrelserna tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens sorteringsnyckel (Socialstyrelsen, 2020), Socialstyrelsens rapport *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022* (Socialstyrelsen, 2022) och delar av Boverkets öppna data (Boverket, 2023). Under våren 2023 har länsstyrelseövergripande dialogträffar genomförts mellan Länsstyrelsen i Jönköping, Västra Götaland, Värmland och Örebro. Dialogträffarna var uppdelade på tre träffar där urvalet av inbjudna kommuner gjordes utifrån Socialstyrelsens sorteringsnyckel, med kommuner som bedömdes ha liknande förutsättningar kring folkmängd och socioekonomiska utmaningar. Dialogträffarna utgick från Socialstyrelsens framgångsfaktorer, där kommunerna fick diskutera hur de arbetar med dessa samt vilka framgångsfaktorer de tycker är viktigast i sitt arbete och vilka de saknar.

Länsstyrelsen beslutade att under 2022 bevilja ett projektbidrag till organisationen Verdandi i Örebro. Medel ska under 2023 användas till att stödja kommunerna i länet och bidra med kunskap om metoden Bostad Först. Verdandi avser också att ta emot studiebesök från kommuner som vill implementera Bostad Först i sin kommun. Ytterligare ska Verdandi ta fram en film om metoden Bostad Först, som kan vara ett komplement till studiebesök. Länsstyrelsen bedömer insatsen som angelägen utifrån skrivningar i den nationella hemlöshetsstrategin och Mål 3. Bostad först bör införas nationellt. Inom gruppen hemlösa personer finns personer med en ofta komplex problematik och med ett stort behov av olika vård- och stödinsatser utöver bostaden. För att kunna hjälpa dem behövs utvecklade metoder och arbetssätt. Metoden Bostad först är en beprövad metod för att motverka hemlöshet för personer med social problematik. Regeringen har riktat ett flerårigt statsbidrag till kommunerna under strategiperioden 2022–2026 för att förstärka eller implementera metoden Bostad först. Verdandi Örebro har bedrivit Bostad Först sedan 2013 och får återkommande flera förfrågningar från kommuner som vill komma på studiebesök för att kunna starta upp metoden. Länsstyrelsen bedömer att Verdandi Örebro kommer kunna bidra till att efterfrågan från kommunerna kan tillgodoses i högre grad. I den nationella strategin förtydligas att kommuner bland annat behöver kunskap om metoden samt utbyte av

erfarenheter för att kunna arbeta enligt metoden Bostad först. Länsstyrelsen bedömer att beviljat projekt kommer kunna bidra i detta arbete.

Statligt stöd till bostadsbyggande

Länsstyrelsen handlägger och beslutar om statliga investeringsstöd som är inriktade mot bostadsbyggande. Det investeringsstöd som nu går att söka är enbart stödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.

Flera av länets kommuner har uppgett i bostadsmarknadsenkäten och i uppföljningsintervjuer att projekt har pausats eller ställts in på grund av indraget investeringsstöd.

Stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

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

Länsstyrelsen har beviljat stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer i 39 projekt i Örebro län från år 2008 och fram till 31 december 2022. Projekten som tagit del av stödet har bidragit med totalt 1 069 bostäder fördelade i kommunerna Askersund, Laxå, Lekeberg, Lindesberg, Hallsberg, Hällefors, Kumla och Örebro.

Analys av investeringsstöd i Örebro län

På uppdrag initierat av Länsstyrelsen i Örebro län har Sweco sammanställt ett underlag och en analys utifrån de två investeringsstöden, hyres- och studentbostäder (HYS) och äldreboendebostäder (ÄBO). HYS-stödet kunde sökas fram till och med 31 december 2021 för byggnation av hyresbostäder i områden med bostadsbrist och för att bygga bostäder för studerande.

Fokus på analysen låg på att undersöka om investeringsstöden har genererat bostäder med bra energieffektivitet, vilket fungerar som en indikator på bostädernas kvalitet.

Analysen resulterade inte i några säkra slutsatser på grund av det begränsade urvalet och sekretessproblem som begränsade möjligheterna att ta fram den detaljerade data som skulle krävas för en fullständig analys. Det som kartläggningen kunde påvisa var dock att boende på fastigheterna som fått investeringsstödet hade skev ålderssammansättning, förhållandevis låga inkomster samt företrädesvis bodde i områden med ett lågt socioekonomiskt

index. En hög andel av de boende i fastigheter med investeringsstöd har relativt låga inkomster. I synnerhet gäller detta i Örebro kommun.

Jämfört med genomsnittet var det även vanligast med hushåll bestående av ensamstående utan barn, främst i Örebro kommun. För övriga kommuner i länet är hushållstypen sammanboende med barn det som tydligast skiljer ut sig. Den fullständiga rapporten går att begära ut av Länsstyrelsen i Örebro län.

Kommunernas roll och arbete

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Förutsättningarna för länets kommuner att planera för bostadsförsörjningen ser sammantaget olika ut och därmed varierar även kommunens insatser och arbete för att möta de behov som finns i kommunerna.

Det finns många olika förutsättningar och förhållanden som påverkar kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Bostadsplaneringen spänner över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala, infrastrukturella samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Planering och samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen behövs för att få kunskap kring hur de bostadsbehov som finns i kommunen ska kunna mötas på bästa sätt men även för att få en bild av den efterfrågan och de behov som kan komma framöver. Arbetet med bostadsplaneringen är viktigt för kommunernas utveckling, och för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar.

Kommunen bygger i allmänhet inte bostäder men skapar förutsättningar för bostadsbyggande, exempelvis genom den fysiska planeringen och planberedskap. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar. En rad ekonomiska faktorer styr marknaden och i flera kommuner finns utmaningar att få till nyproduktion då marknadsförutsättningar är svaga. Även i de kommuner som har en hög nyproduktion av bostäder svarar inte alltid de bostäder som byggs mot de behov och den efterfrågan som finns. För många hushåll är hyror och avgifter för de nybyggda husen ofta för höga för att kunna efterfrågas.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Varje kommun ska, enligt *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och

genomförs. Riktlinjerna ska, enligt 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och hur planeringen av nya bostäder ser ut.

Riktlinjer ska enligt lagstiftningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska också nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. I bostadsmarknadsenkäten anger samtliga kommuner att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I maj 2023 hade en av tolv kommuner i länet antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under den innevarande mandatperioden (2022–2026). Åtta kommuner har riktlinjer som antog under förra mandatperioden (2014–2018) och uppfyller därmed inte lagens krav.

Kommun	Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen <i>Om ja, år för antagande. Kommentar.</i>
Askersund	2017, Nya riktlinjer beräknas bli antagna under 2023
Degerfors	2017, Nytt program räknas vara klart 2024
Hallsberg	2014, Arbete pågår med att ta fram en planeringsstrategi, som kommer att visa att nya riktlinjer för bostadsförsörjning kommer behövas att ta fram.
Hällefors	2018
Karlskoga	2017, Arbete med ny ÖP pågår, nya riktlinjer först efter att denna är på plats.
Kumla	2021
Laxå	2022
Lekeberg	2017
Lindesberg	2020
Ljusnarsberg	2016
Nora	2018
Örebro	2018

Tabell 1: Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen (Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023, 2023).

Samverkan

För att åstadkomma ett så bra underlag som möjligt för bostadsförsörjningen är det angeläget med ett förvaltningsövergripande arbete inom kommunen samt att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen. Samtliga av länets

kommuner anger att samverkan sker inom kommunen mellan olika förvaltningar/sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. Förvaltningar/sakområden som vanligast anges vara med i den interna samverkan är kommunledning, socialförvaltning, samhällsbyggnadsförvaltning samt det kommunala bostadsbolaget.

Sex kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjning, samtliga anger att samverkan sker med kommun/kommuner i det egna länet. Den regionala samverkan som kommunen uppger ske gäller bland annat utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov gemensam regionplanering och gemensam exploatering vid kommungräns. Annan typ av samverkan som nämns är Region Örebro läns samverkansforum för fysik planering med regional bäring. En kommun lyfter gemensamt VA-nät med grannkommuner, som en förutsättning för etablering och byggande. Kumla och Hallsbergs kommuner har ett samarbetsavtal berörande fysisk planering och regional utvecklingsstrategi.

Nio av länets kommuner samverkar också med andra aktörer kring bostadsförsörjningen. Samtliga av dessa anger samverkan med kommunala bostadsbolag/allmännyttan, fyra kommuner har även samverkan med privata bostadsbolag. Tre av kommunerna anger samverkan med Länsstyrelsen, fyra kommuner anger samverkan med byggbolag/byggproducenter, i två kommuner sker samverkan med Civilsamhälleorganisationer/frivilligorganisationer (ex. stadsmissioner eller liknande). Fastighetsmäklare, arkitekter och universitet anges också som samverkansparter.

Samverkan med allmännyttan

Allmännyttan är ett viktigt instrument för kommunerna för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Olika förtur eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan tillämpas för att gynna vissa utsatta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Samarbete mellan kommun och det allmännyttiga bolaget är många gånger informellt. Det kan handla om att tillhandahålla lägenheter till socialtjänst och flyktingmottagande. Ägardirektiven är det främsta verktyget kommunerna har för att styra de allmännyttiga bostadsbolagen så att bostadsförsörjningen i kommunen säkerställs. Det är dock av stor vikt att de kommuner som har en allmännytta ger tydliga uppdrag till dem att bygga mer och med lägre hyror – utifrån de behov som finns. Samverkan med det kommunala bostadsbolaget är viktig för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Fem av länets kommuner uppger att de arbetar med ägardirektiv eller överenskommelse om att det allmännyttiga bostadsföretaget ska sänka kraven

på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

Förturssystem

Samtliga kommuner i länet som har svarat på detta avsnitt i bostadsmarknadsenkäten, har svarat att det går att ansöka om förtur till bostad i kommunen. Det är främst kommunens allmännyttiga bostadsföretag som tar ställning till ansökningar om förtur till bostad, vilket sker i nio kommuner. I två kommuner tar kommunens socialförvaltning eller motsvarande ställning till ansökan om förtur till bostad. I sex kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.

I Laxå kommun har kommunen inte gett någon förtur under 2022. Örebro kommun har fördelade 165 bostäder genom förtur, följt av 20 bostäder i Nora och Hallsberg, tio i Lekeberg och fem i Karlskoga. På frågan vilka som fått förtur i kommunen är det vanligast att personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd) fått förtur och kvinnor utsatta för våld av närstående.

Hallsbergs kommun uppger att vid årsskiftet 22/23 har antalet ökat markant (fem ansökningar senaste veckan vid svar av bostadsmarknadsenkäten).

Kommunala hyresgarantier

Kommuner kan lämna ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att minska deras kostnader för att inneha eller skaffa en permanentbostad. Det kan handla om ett kommunalt bostadsbidrag eller bostadstillägg och ska lämnas på objektiva grunder. Lagen kallas även Befogenhetslagen. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om du är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att du ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet.

I bostadsmarknadsenkäten svarar en av länets kommuner, Lekebergs kommun, att de ställer ut kommunala hyresgarantier i enlighet med lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap 6 §. Målgrupper som kommunen främst kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti under de senaste fem åren är enligt Lekebergs kommun; personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav och personer som tidigare har misskött sig i sitt boende. Lekebergs kommun har inte ansökt om statligt bidrag för hyresgarantier de senaste två åren.

Fysisk planering – översiktsplanering

Ett viktigt verktyg för kommunen i planering och arbete med bostadsförsörjningen är fysisk planering och planläggning enligt plan- och bygglagen. Kommunen har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplaneringen, vilken styr användningen av mark- och vattenområdena i kommunen. Planläggning ska enligt plan- och bygglagens (PBL) andra kapitel främja det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Detta innebär att bostadsförsörjning ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i översiktsplanerna. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpning av detta intresse. Enligt 5 kap. 5§ PBL ska det även av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Tillgång till egen mark möjliggör för en kommun att mer aktivt styra inriktningen såsom mot till exempel bostäder som är särskilt lämpade för vissa grupper och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Länsstyrelsen har uppmärksammat behovet av att se över och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod i samband med att Länsstyrelsen redovisat underlag av betydelse för översiktsplanens aktualitet till länets kommuner. Länsstyrelsen ser att det är viktigt att stärka riktlinjernas koppling till den övergripande strategiska planeringen och översiktsplaneringen i kommunerna för att kunna genomföra kommunens bostadspolitiska intentioner och nå kommunens bostadspolitiska mål.

Lekebergs kommun – när kommunen får växtvärk?

Vid en av Länsstyrelsens uppföljande intervjuer med Lekebergs kommun uppgav kommunen att efter en ny politisk styrning så har kommunen stoppat flertalet detaljplaner där det har planlagts för bostäder. Lekebergs kommun har sedan 1995 haft en likartad majoritet med fokus på tillväxt och exploatering. Vid ett skifte i politisk majoritet, efter valet 2022, har kommunen nu ändrat fokus efter att ha identifierat brister i infrastruktur, service och sociala aspekter (exempelvis platsbrist i skolor). Majoriteten av de inflyttade i Lekebergs kommun är barnfamiljer och kommunen har sett en befolkningstillväxt i flera orter med närmare 14 procents ökning varje år sedan 2015. De påtalar att under en femårsperiod har de växt lika mycket som de tidigare gjort under en 140 år lång period. Detta har nu resulterat i att kommunen nu vill ta bättre kontroll över bostadsbyggnationen och skapa en hållbar bostadsförsörjning och service, både för de befintliga invånarna och för de inflyttade¹⁸.

¹⁸ Intervjun hölls med en planerare, tf. kommundirektör och kommunstyrelseordförande från Lekebergs kommun. Åsikterna kan därför inte sägas stå för hela förvaltningen eller kommunen.

Den nationella politiken har dock lyft behovet av ett ökat byggande av småhus i landet. Lekebergs kommun kommenterar den nationella politiken och uppdrag om ökat byggande av småhus med konstaterandet att kommuner har olika förutsättningar för att skapa möjligheter att bygga fler bostäder, trots att det kan finnas en brist. Denna brist som tidigare fanns i kommunen resulterade i, enligt kommunen, en tillväxt som har skapat ohållbara förutsättningar för att planera och tillgodose invånarnas behov. De anser även att kommunen har kompetensförsörjning som ett hinder i kommunen.

Det som Lekebergs kommun nu ser som framgångsfaktorer är att växa i takt med infrastruktur och service samt ligga i framkant genom att följa översiktsplanen och arbeta med uppföljning av det strategiska arbetet. Först därefter kan en planläggning för fler bostäder påbörjas. Framöver har kommunen som mål att arbeta med tak för sin tillväxt där tillväxten ska begränsas till 0,5 procent ökning i invånarantal per år.

Det som framkommer under intervjun är diskussionen kring vilket bostadsförsörjningsansvar kommuner egentligen har ur ett regionalt perspektiv. Om kommunen inte har som mål att öka invånar- eller bostadsmässigt, kan det framstå som att de fränsäger sig sitt bostadsförsörjningsansvar eller tar de ansvar för att faktiskt skapa hållbara bostadslösningar för invånarna? Lekebergs kommun menar till exempel att de har tagit ett stort ansvar regionalt under fler års tid med en hög inflyttning och utvecklats till att bli en utpendlingskommun där 2/3 pendlar till grannkommunen Örebro.

Slutsatsen som dras av denna analys är att bostadsförsörjningsansvar lokalt främst bör utgå från att skapa *kvalitet* i stället för enbart *kvantitet*.



Referenser

- Arbetsförmedlingen. (2018). *Arbetsmarknadsutsikterna Hösten 2018 Örebro län*. Arbetsförmedlingen.
- Arbetsförmedlingen. (2023). *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2022*.
- Arbetsförmedlingen. (2023). *Tidigare statistik*. Arbetsförmedlingen.
- Boverket. (2022). *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*. Boverket.
- Boverket. (2023). *Bostadsmarknadsenkäten 2023*. Boverket.
- Boverket. (2023). *Öppna data – Bedömning av bostadsbrist*. Boverket.
- Kronofogden. (2023). *Statistik om vräkningar*. Kronofogden. Länsstyrelsen i Örebro län. (2019). *Kvinnor och män i Örebro län 2019*. Länsstyrelsen i Örebro län.
- Länsstyrelserna. (2017). *På tal om mänskliga rättigheter*. Länsstyrelserna.
- Regeringskansliet. (2023). *Mål för boende och byggande*. Regeringskansliet
- Regeringskansliet. (2023). *Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder*. Regeringskansliet.
- Riksdagen. (2023). *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Riksdagen.
- Socialstyrelsen. (2020). *Metodbeskrivning 2020 öppna jämförelser*. Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen. (2022). *Öppna jämförelser 2022 – Motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*. Socialstyrelsen.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2021). *Disponibel inkomst för hushåll efter region, hushållstyp, ålder, tabellinnehåll och år*.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2021). *Inkomster och skatter*.

- Statistiska centralbyråns webbplats. (2022). *Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS)*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2023). *Befolkning*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2023). *Sveriges framtida befolkning 2023-2070*. Statistiska centralbyråns webbplats.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2023). *Bygglov, nybyggnad och ombyggnad*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats.
- Statistiska centralbyråns webbplats. (2023). *Hushållens ekonomi allmän statistik*. Hämtat från Statistiska centralbyråns webbplats.
- Svensk mäklarstatistik. (2023). *Svensk Mäklarstatistik*. Svensk Mäklarstatistik webbplats.
- Sveriges Stadsmissioner. (2023). *Hemlös 2023*. Sveriges Stadsmissioner.
- Örebro Bostäder. (2023). *Tidiga insatser leder till färre vräkningar*. Örebro Bostäder.

Fotografier och figurer/tabeller

Bilder: Länsstyrelsen och Mostphotos

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

Länsstyrelsen i Örebro län
Stortorget 22, 701 86 Örebro
010-224 80 00
orebro@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/orebro