

Analys

Bilaga 1 till riktlinjer för bostadsförsörjning - Samrådshandling

Sammanfattning

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska enligt 2 § andra stycket lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar särskilt ska grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Nedan redovisas en sammanfattning och slutsatser av genomförd analys. Analysen i sin helhet redovisas i bilaga 1 till riktlinjerna.

Örebro kommun har haft en ökande folkmängd varje år sedan mitten av 1990-talet, en trend som förväntas fortsätta. Fram till 2032 beräknas 10 000 nya hushåll tillkomma i kommunen, vilket medför ett behov om minst lika många tillkommande bostäder.

Det finns en historisk och prognosticerad ökning av unga vuxna, äldre och enpersonshushåll i Örebro kommun. Antalet hushåll med barn har också ökat över tid, om än inte i samma takt som enpersonshushållen. Det gör sammantaget att det finns ett fortsatt stort behov av såväl små som stora bostäder i kommunen. Det finns dock betydande skillnader i hushållens möjlighet att efterfråga en bostad, vilket ställer krav på en variation i hustyper, upplåtelseformer, prisklasser och lägen. Idag varierar hushållssammansättningen, åldersfördelningen och hushållens ekonomiska förutsättningar tydligt i kommunens olika delområden, ofta i samvariation med vilka boendeformer som är dominanta i området. En alltför homogen bostadsstruktur i tätorter och stadsdelar kan medföra såväl utläsnings- som inläsningseffekter för hushåll med ansträngd ekonomi. Situationen har förvärrats under inflationen, där hushållens inkomstutveckling inte går i takt med höjda boendekostnader. Det är av stor betydelse att Örebro kommun fortsätter att verka för en varierad bostadsstruktur i alla tätorter och stadsdelar för att motverka segregation och möjliggöra kvarboende för hushåll i olika livssituationer.

Den demografiska utvecklingen, med bland annat en högre andel äldre, medför ökade behov av tillgänglighet i bostadsbeståndet. Det finns idag ett underskott på särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Det finns också ett behov av att inventera tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet, för att utreda behovet av åtgärder för att såväl yngre som äldre med minskad rörlighet ska ha möjlighet att hitta en bostad som motsvarar deras behov.

Trångboddhet har under de senaste åren ökat bland hushåll med barn, vilket indikerar att det bland dessa hushåll finns bostadsbehov som idag inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Dessa behov har nyproduktionen svårt att tillgodose, behovet av stora och samtidigt billiga bostäder är paradoxalt eftersom en större bostad genererar högre pris per kvadratmeter. Örebro kommun ser möjligheter i att påverka utformningen av bostäder, då en flexibel och väl anpassad rumsfördelning kan ha minst lika stor betydelse som bostadens yta för att motverka trångboddhetens negativa effekter. Därtill finns ett behov av att verka för en större variation i småhusutbudet, avseende upplåtelseformer och attraktiva alternativ till friliggande enbostadshus, för att möjliggöra för barnhushåll med olika ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad. Det finns också ett behov av att utreda trångboddhetens mekanismer i det befintliga beståndet, då

det i vissa delområden finns en samvariation mellan trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, upprepade flyttar och hemmaboende vuxna barn.

Det finns generellt en god investeringsvilja i Örebro tätort, med ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder och en stadig befolkningstillväxt. Samtidigt är nyproduktionen av bostäder generellt konjunkturkänslig, i synnerhet i kommunens mindre orter. Kommunens möjlighet att ställa krav och påverka vilka typer av bostäder som byggs begränsas i viss mån i förhållande till konjunktur och byggaktörers vilja samt möjlighet att investera. Men det kommunala planmonopolets syfte är att säkerställa det allmänna intresset och är ett viktigt verktyg för att åstadkomma bostäder som bättre svarar mot de bostadsbehov som hushållen har. De senaste årens nyproduktion har till stor del förstärkt befintliga strukturer, med en hög andel lägenheter med 2–3 rum och kök samt lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Det är därför viktigt att det finns ett tydligt mandat att i detaljplaner och i markanvisningar ställa krav på byggaktörer. Det finns därutöver ett behov av ökat informationsutbyte och dialog med byggaktörerna, liksom att stimulera en mångfald av byggaktörer som är aktiva i Örebro.

Örebro kommun använder idag inte alla verktyg för bostadsförsörjning som står till buds. Kommunen har exempelvis en begränsad erfarenhet av att främja alternativa sätt att bygga och bo på i kommunen, bo- och byggemenskaper kan vara en nyckel till att underlätta tillträdet till bostadsmarknaden och skapa möjlighet att anpassa boendet utifrån den aktuella livssituationen.

Det är delvis oklart vilka av Boverkets mått, och trender i dessa, som indikerar en bostadsbrist. Måtten på hemmaboende vuxna barn och upprepade flyttar behöver till exempel tolkas på olika sätt i olika geografier, där upprepade flyttar kan vara en effekt av nybyggnation och hög andel studenter likväl som ett tecken på strukturell hemlöshet. Boverkets mätperiod är också kort, med en betydande eftersläpning, som påverkar möjligheten att dra slutsatser. För att komplettera bilden av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses har data från SCB samt Socialförvaltningens kvalitativa inventering av bostadssociala behov ingått som underlag i analysen. Den senare belyser att det finns en växande grupp som riskerar att läsas in i socialtjänstens insatser. Det är av stor betydelse att underlätta tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden, liksom möjligheten att behålla en bostad, för de grupper som står utanför eller riskerar att stå utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Inventeringen belyser också att Örebro kommun idag har svårt att tillgodose bostadsbehoven för våldsutsatta personer liksom för tidigare kriminella personer som önskar lämna kriminaliteten.

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	5
Analys	6
Demografisk utveckling	6
<i>Befolkningens sammansättning och utveckling fram till idag</i>	6
<i>Befolkningens framtida utveckling och sammansättning</i>	12
Marknadsförutsättningar	15
<i>Hushållens boendeekonomi och betalningsförmåga</i>	16
<i>Boendepreferenser och efterfrågan</i>	20
<i>Finansieringsmöjligheter och tillgång till mark</i>	22
<i>Bostadsbestånd och nybyggnation</i>	25
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.....	36
<i>Boverkets mått på bostadsbristen</i>	36
<i>Bostadsbehov för olika grupper</i>	57
Kommunens verktyg för bostadsförsörjning	61
<i>Allmännyttiga bostadsbolag</i>	61
<i>Strategisk markpolitik</i>	62
<i>Kommunalt planmonopol</i>	62
<i>Kommunal bostadsförmedling</i>	63
<i>Hyresgarantier</i>	63
<i>Boendelösningar för hemlösa</i>	64
<i>Ekonomiskt stöd till enskilda</i>	64
<i>Främja alternativa sätt att bygga och bo</i>	64
Diskussion	65
Referenser	67
Litteratur	67

Inledning

Syftet med föreliggande handling är att presentera den analys som ligger till grund för Örebro kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt 2 § i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska uppgifterna i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Det framgår också av lagen att analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Till grund för analysen används underlag från Boverket i form av mått på bostadsbristen, som redovisas för åren 2012–2021. I analysen används också kompletterande underlag från bland andra SCB och Svensk mäklarstatistik samt Socialförvaltningens rapport *Behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden i Örebro* (Soc 642/2023).

Analysen illustreras rikligt med underlag i form av diagram och kartor för att underlätta för läsaren att få en fördjupad inblick i hur hushållens bostadssituation varierar över tid och i kommunens olika delområden. Merparten av statistiken på delområdesnivå redovisas enligt kommunens RegSO-indelning, som är den indelning som Boverket använder för att redovisa mått på bostadsbristen. Örebro kommuns delområdesprognos redovisas istället utifrån kommunens indelning i betjäningsområden, och viss statistik redovisas enligt kommunens indelning i NYKO-områden.

Det är av betydelse för nedanstående analys att hålla isär begreppen bostadsbehov och bostadsefterfrågan, som båda är viktiga utgångspunkter att ta hänsyn till i riktlinjer för bostadsförsörjning:

- Boverket beskriver att behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och inte tar hänsyn till i vilken utsträckning nytillkommande hushåll har råd att efterfråga bostäder till gällande marknadspriser och hyresnivåer. Behovet av bostäder kan också bedömas i relation till något kvalitetsbaserat mått, som beskriver när målet om goda, lämpliga eller rimliga bostäder för alla är nått.
- Bostadsefterfrågan, däremot, är beroende av hushållens ekonomiska förutsättningar att hyra eller köpa de bostäder som kan erbjudas på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder möts i bästa fall successivt på den lokala bostadsmarknaden genom att det byggs och bjuds ut bostäder till priser och hyror som hushållen är beredda att betala. Man talar ibland om köpkraftig efterfrågan.

Analys

Nedan analyseras den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Avsnittet avslutas med en redogörelse för hur Örebro kommun idag använder de olika verktyg som finns tillgängliga för bostadsförsörjningen.

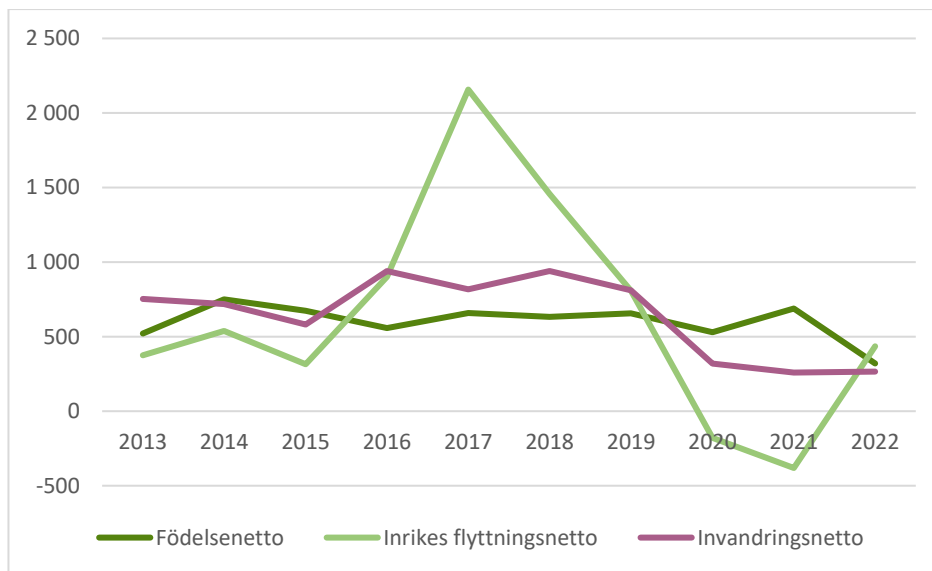
Demografisk utveckling

Här redovisas den demografiska utvecklingen, i enlighet med 2 § andra stycket, punkt 1 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Befolkningens sammansättning och utveckling fram till idag

Den sista december 2022 var 158 100 personer folkbokförda i Örebro kommun, en ökning med 1 100 personer jämfört med året före. Folkökningen var högre än 2020 och 2021, men lägre jämfört med samtliga år 2006–2019. Örebro har haft en ökande folkmängd varje år sedan mitten av 1990-talet, då Lekeberg bröts ur och bildade en egen kommun. Under perioden 2013–2022 ökade folkmängden med i genomsnitt 1 900 personer per år.

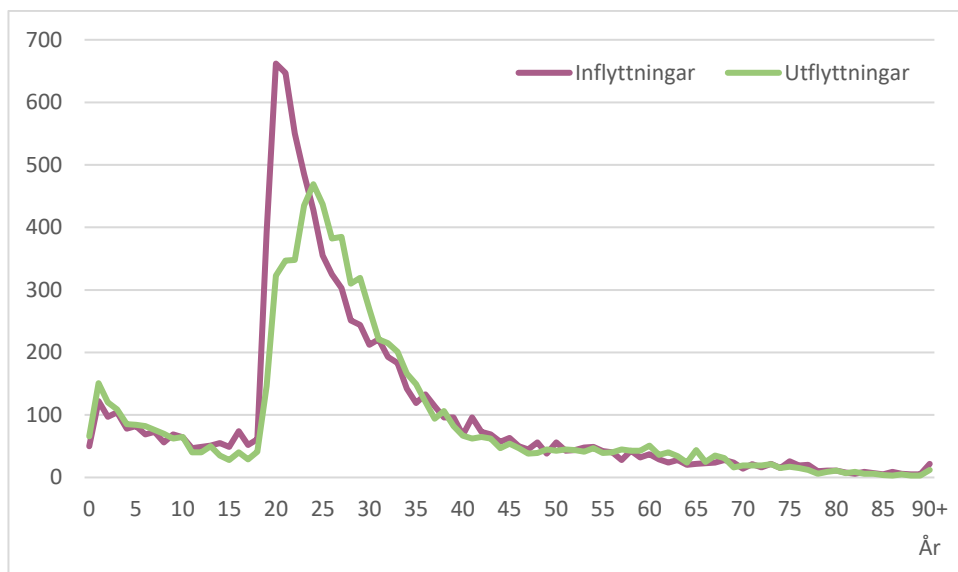
Födelsenetto, inrikes flyttningsnetto och invandringsnetto har med i ungefär lika delar bidragit till folkökningen under den senaste tioårsperioden, även om det under perioden har varierat vad som främst drivit befolkningstillväxten. Folkökningen under 2022 förklaras till 41 procent av att antalet inrikes inflyttare var fler än antalet inrikes utflyttare, 30 procent förklaras av födelseöverskottet och 25 procent av att det var fler invandrare än utvandrare. Resterande 5 procent förklaras främst av att det under 2022 har inrapporterats ovanligt många invandringar från före årsskiftet 2021/2022. Dessa ingår inte i invandringsöverskottet under 2022 utan redovisas i en justeringspost.



Figur 1: Befolkningsförändringar i Örebro kommun år 2013–2022. Källa: SCB.

Flyttningarna till och från Örebro kommun under 2022 var starkt koncentrerade till unga vuxna i åldrarna 19–29 år. Flyttningsöverskottet var särskilt högt i åldrarna 19–22 år, och tydligt högre bland kvinnor än bland män. I de här åldrarna är det många som flyttar till kommunen för att studera vid Örebro universitet. I åldrarna 24–29 år var det fler som flyttade från kommunen än vad det var som flyttade till kommunen. Både in- och utflyttningarna minskar generellt med åldern, med få flyttningar över kommungränsen i

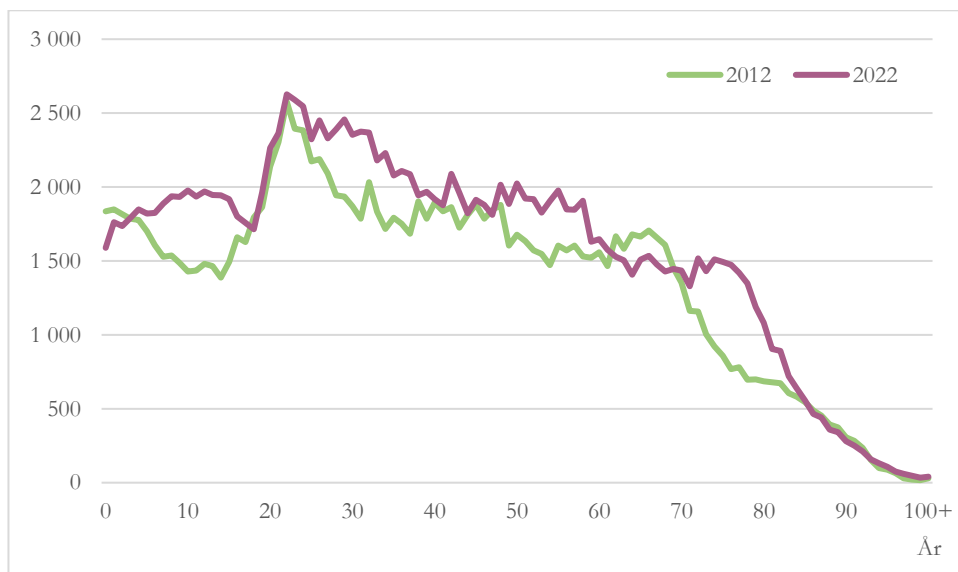
de äldsta åldrarna. Antalet barn som flyttar är relativt lågt, med flest flyttningar i åldrarna 1–3 år.



Figur 2: Antal in- och utflyttningar (inrikes och utrikes) till och från Örebro kommun efter ålder år 2022. Källa: SCB.

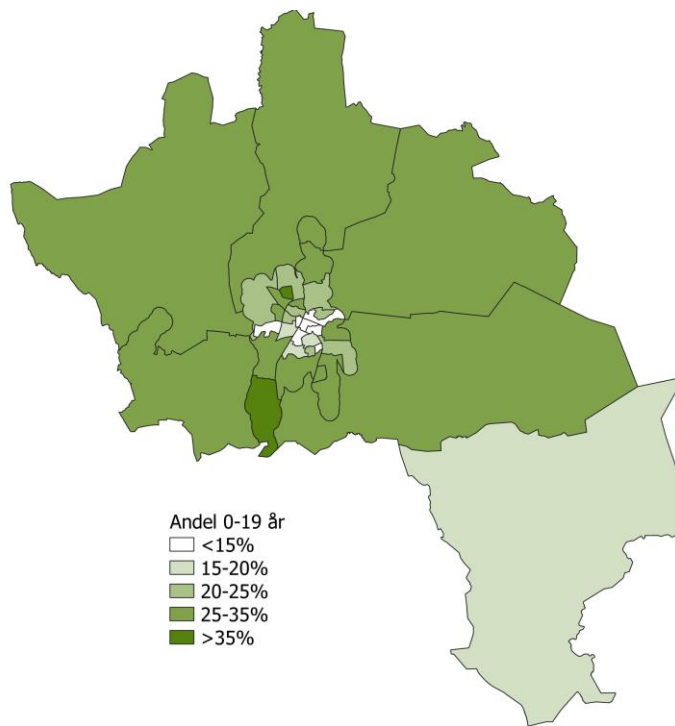
Örebro kommun har en relativt ung befolkning. Vid slutet av 2022 var medelåldern i kommunen 40,1 år, vilket kan jämföras med medelåldern i hela Sverige som var 41,7 år. Jämfört med riket i helhet har Örebro framför allt en högre andel av befolkningen i åldrarna 20–29 år.

Från 31 december 2012 till 31 december 2022 ökade kommunens folkmängd i flera åldrar. Störst ökning noterades i åldrarna 75–78 år, vilket förklaras av att den stora gruppen födda i mitten av 1940-talet var i dessa åldrar vid slutet av perioden. Även andra förändringar i befolkningsstrukturen kan till stora delar förklaras av en naturlig demografisk åldersförändring. Kommunens flyttningsöverskott under perioden har främst påverkat befolkningsutvecklingen i yngre och mer flyttbenägna åldrar.



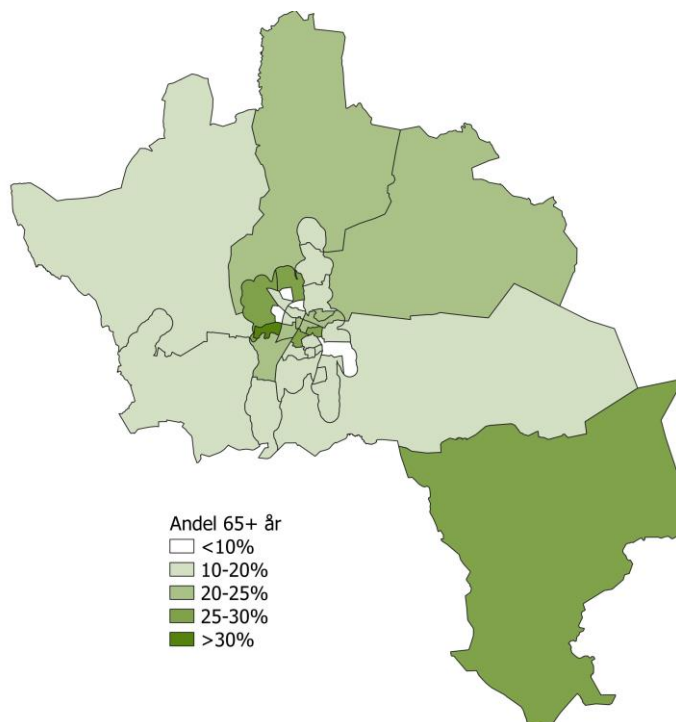
Figur 3: Folkmängden i Örebro kommun efter ålder 2012 och 2022. Källa: SCB.

Befolkningssammansättningen varierar en hel del i kommunens olika RegSO-områden, avseende åldersfördelning. Även fast barn och ungdomar i åldrarna 0–19 år utgör 23 procent av befolkningen i kommunen i sin helhet är andelen barn och ungdomar högre än så i en majoritet av kommunens RegSO-områden. I RegSO-områdena Vivalla och Marieberg-Mosås utgjorde åldersgruppen 0–19 år 35 procent av befolkningen år 2022. De mest centrala delarna av Örebro sticker ut genom att andelen barn och ungdomar i åldrarna 0–19 år där är betydligt lägre än kommunsnittet, och i flera fall motsvarar mindre än 15 procent av befolkningen i området.



Figur 4: Andel av befolkningen i kommunens RegSO-områden som är 0–19 år. Anser år 2022. Källa: SCB.

År 2022 var 19 procent av befolkningen i Örebro kommun 65 år eller äldre. Vivalla, som är RegSO-området med högst andel barn och ungdomar i åldrarna 0–19 år, är samtidigt det område som har lägst andel personer 65 år eller äldre. År 2022 var endast 7 procent av befolkningen i Vivalla 65 år eller äldre, att jämföra med 39 procent barn och unga i åldrarna 0–19 år. Det omvända förhållandet gäller i RegSO-området Västhaga-Solhaga där 40 procent av befolkningen är 65 år eller äldre, medan endast 15 procent av befolkningen är barn och unga i åldrarna 0–19 år. Dessa förhållanden kan tolkas som att det i vissa bostadsområden i Örebro kan saknas naturliga tillfällen för yngre och äldre att mötas i sin vardag. RegSO-området Östernärke sticker ut med en högre andel äldre och en lägre andel barn och unga, jämfört med övriga landsbygdsområden i Örebro kommun. Östernärke har haft en minskande befolkning under de senaste tio åren, en trend som beräknas fortsätta under de närmaste åren till följd av liten byggnation och den demografiska sammansättningen i området.



Figur 5: Andel av befolkningen i kommunens RegSO-områden som är 65 år eller äldre. Anser år 2022. Källa: SCB.

Hushållssammansättning

Den sista december 2022 fanns det 76 500 hushåll i Örebro kommun. Det är en ökning med 12 000 hushåll sedan 2012. Ensamstående kvinnor och män utan barn är den grupp som har haft den största procentuella ökningen under tioårsperioden, från 41 procent av alla hushåll år 2012 till 45 procent år 2022. Det är en relativt stor ökning jämfört med utvecklingen för riket i helhet, där andelen ensamstående utan barn ökade från 39 till 41 procent under samma period.

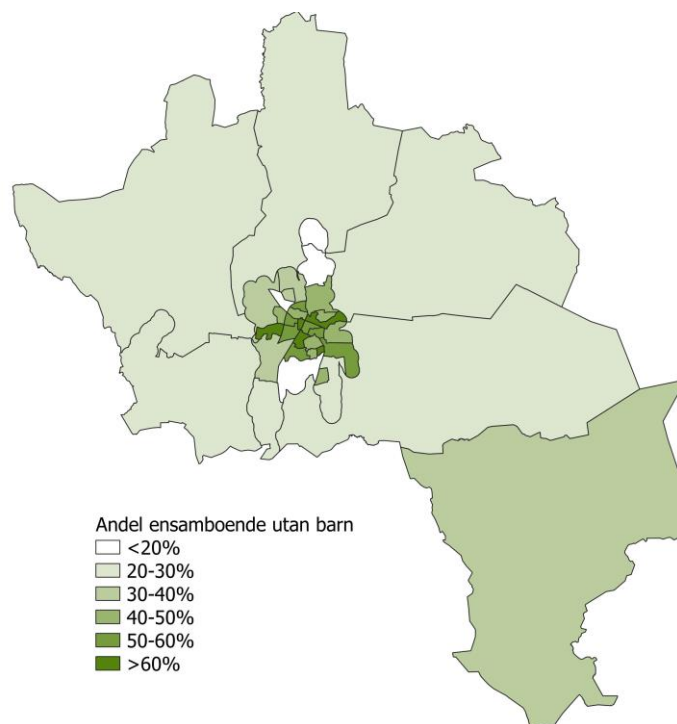
Antalet hushåll med barn i kommunen har ökat sedan 2012, men i en långsammare takt än hushåll utan barn. Andelen hushåll med barn har därför minskat, från 32 procent 2012 till 29 procent 2022. Minskningen, sett till andelar, har skett i gruppen hushåll med ett eller två barn. Andelen hushåll med tre eller fler barn är oförändrad. Minskningen har främst skett i gruppen sammanboende med barn, medan andelen ensamstående med barn var i stort sett densamma 2012 och 2022.

	Antal hushåll		Andel hushåll	
	2012	2022	2012	2022
Ensamstående utan barn	26 531	34 553	41%	45%
Ensamstående med barn ¹	4 625	5 555	7%	7%
Sammanboende utan barn	15 162	17 331	23%	23%
Sammanboende med barn ¹	14 191	15 302	22%	20%
Övriga hushåll utan barn	2 431	2 204	4%	3%
Övriga hushåll med barn ¹	1 587	1 541	2%	2%
Totalt	64 527	76 486	100%	100%

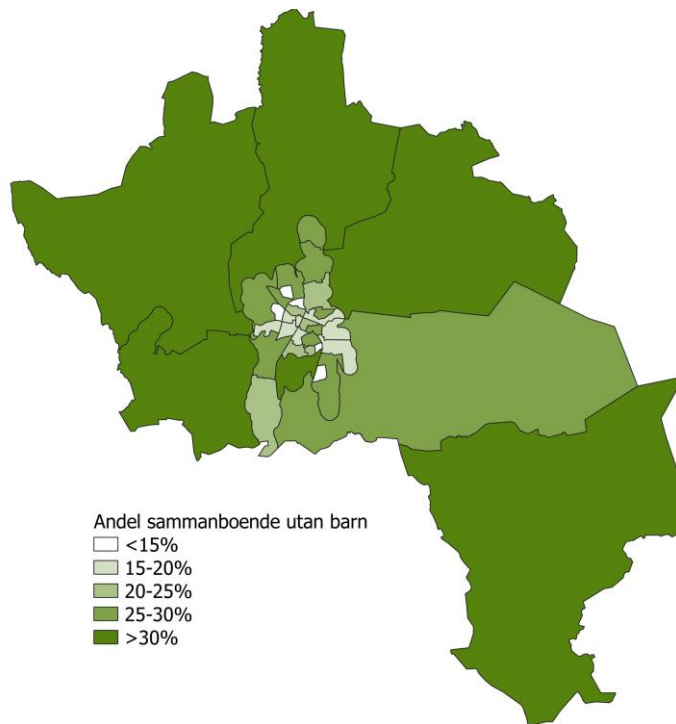
Figur 6: Antal och andel hushåll i Örebro kommun efter typ år 2012 och 2022. Källa: SCB.

¹ En person definieras som barn, oavsett ålder, då den ingår i ett hushåll tillsammans med minst en av sina föräldrar, om personen själv saknar barn eller partner i samma hushåll.

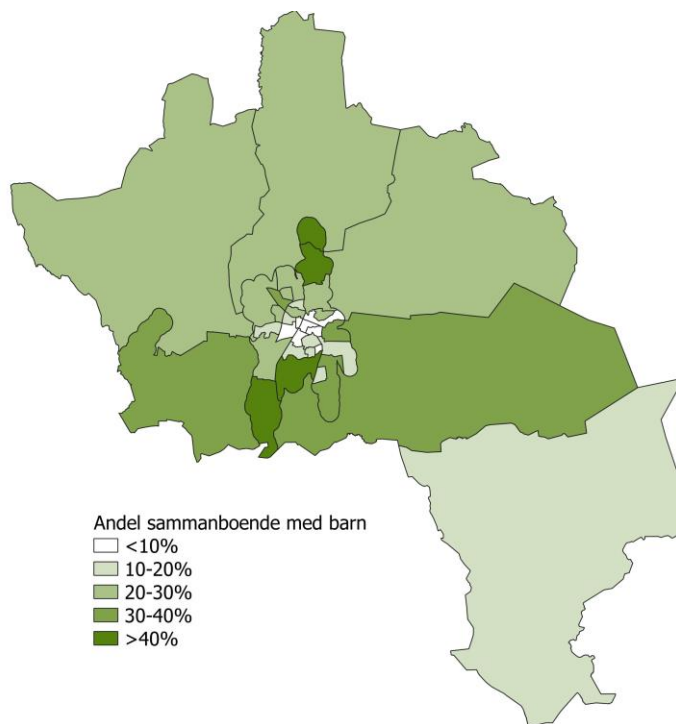
Hushållssammansättningen varierar kraftigt mellan olika delar av Örebro kommun, vilket framgår av figurerna 7-11. I RegSO-området Tybble, ett område i anslutning till Örebro universitet med en hög andel studentlägenheter, var andelen ensamhushåll 77 procent vid slutet av 2022. I områden som Marieberg-Mosås, Lillån, Hovsta och Adolfsberg, som alla präglas av en hög andel småhus, var i stället sammanboende med barn den klart vanligaste hushållstypen och stod för över 40 procent av alla hushåll. Gruppen ensamstående med barn har störst representation i de områden som till övervägande del består av hyresrättslägenheter i ÖBO:s regi, såsom Vivalla, Baronbackarna, Brickebacken och Varberga-Oxhagen. I Vivalla utgjorde gruppen 18 procent av alla hushåll 2022. Störst andel sammanboende utan barn fanns i Adolfsberg, Ervalla-Ölmbrotorp, Glanshammar, Östernärke och Latorp-Täby-Vintrosa, som alla är utpräglade småhusområden. Det finns därmed en tydlig samvariation mellan boendeformer och hushållstyper i olika delar av kommunen. En av flera förklaringar till variationerna är att det finns betydande variationer i inkomstnivåer mellan olika typer av hushåll. Bland sammanboende finns potentiellt två förvärvsarbetande vilket ger en större möjlighet att köpa en bostad jämfört med ensamstående hushåll. En alltför homogen bostadsstruktur i tätorter och stadsdelar kan medföra såväl utlåsnings- som inlåsnings effekter för hushåll som typiskt sett har en mer ansträngd boendeekonomi, såsom ensamstående med barn. En tillräckligt varierad bostadsstruktur i stadsdelar och tätorter har därmed stor betydelse för att hushåll av olika sammansättning ska kunna hitta en bostad i olika delar av kommunen.



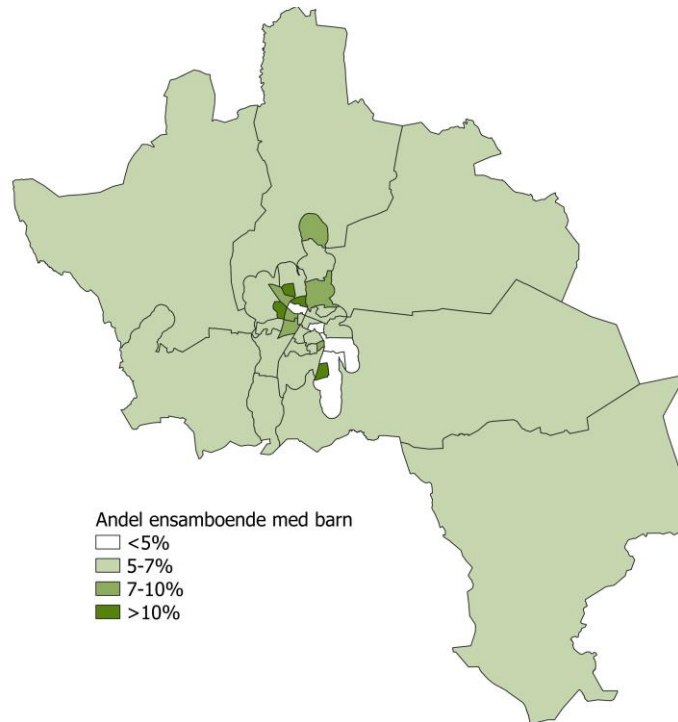
Figur 7: Andel av hushållen i kommunens RegSO-områden som är ensamboende utan barn. Källa: SCB.



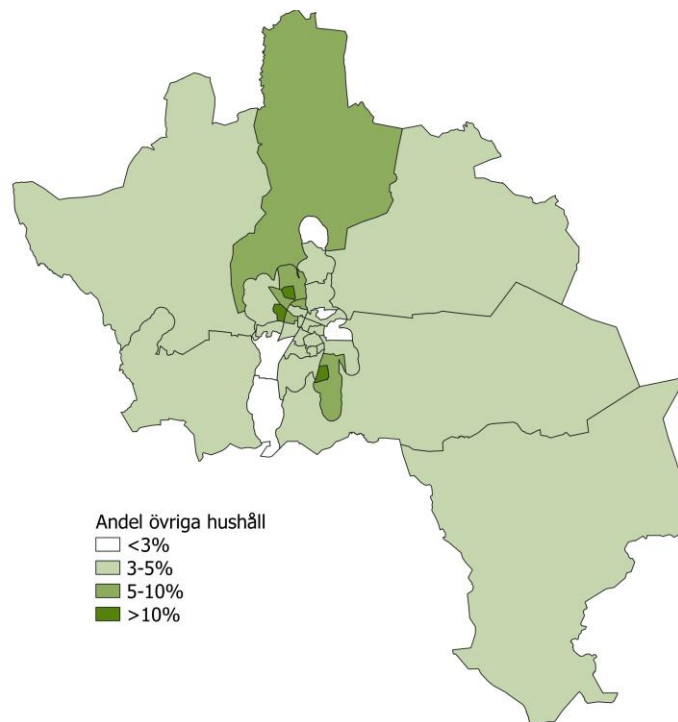
Figur 8: Andel av hushållen i kommunens RegSO-områden som är sammanboende utan barn. Källa: SCB.



Figur 9: Andel av hushållen i kommunens RegSO-områden som är sammanboende med barn. Källa: SCB.



Figur 10: Andel av hushållen i kommunens RegSO-områden som är ensamboende med barn. Källa: SCB.



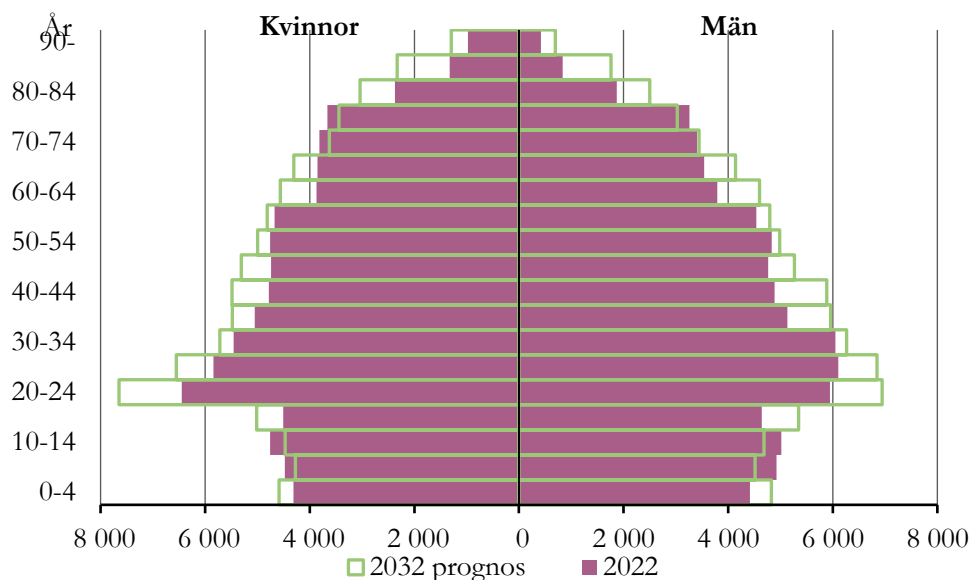
Figur 11: Andel av hushållen i kommunens RegSO-områden som är övriga hushåll (med eller utan barn). Källa: SCB.

Befolkningens framtida utveckling och sammansättning

Vid slutet av 2022 var 158 100 personer folkbokförda i Örebro kommun. Enligt kommunens befolkningsprognos väntas folkmängden öka till 173 400 personer år 2032.

Det innebär en ökning med 10 procent, eller en genomsnittlig ökning med 1 500 personer per år. Befolkningsstillväxten beror dels på att det väntas födas fler än det avlider men framför allt beräknas kommunens folkmängd öka till följd av ett positivt flyttningsnetto, det vill säga fler inflyttare än utflyttare.

Om befolkningen delas in i femårsklasser förväntas störst ökning fram till 2032 för kvinnor i åldersgruppen 20–24 år och för män i åldersgruppen 40–44 år, med 1 200 respektive 999 personer. För både kvinnor och män förklaras ökningen främst av att dagens grupper ersatts av större födelsekohorter vid prognosperiodens slut. De största procentuella ökningarna under prognosperioden väntas för både kvinnor och män i åldrarna 85–89 år, vilket förklaras av att ett stort antal födda under 1940-talet kommer upp i dessa åldrar vid slutet av prognosperioden. Antalet kvinnor i åldersgruppen förväntas öka med 1 000 personer eller 76 procent, och antalet män med 923 personer eller 110 procent. Störst minskning väntas för flickor i åldrarna 10–14 år och för pojkar i åldersgruppen 5–9 år, med 411 respektive 287 personer.

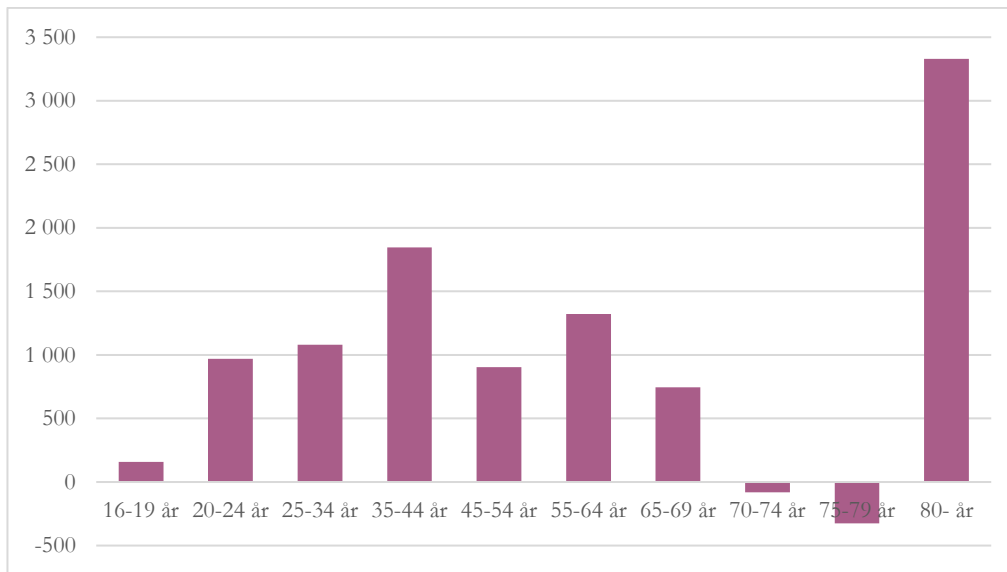


Figur 12: Folkmängd i Örebro kommun efter ålder och kön. År 2022 och 2032 (prognos). Källa: SCB och Örebro kommun.

Hushållsprognos

Hushållsprognosen bygger på, och kompletterar befolkningsprognosen, för att ge ett bättre underlag för bedömning såväl av det kvantitativa behovet av bostäder och av vilken typ av bostäder som kan komma att efterfrågas.

Det fanns 76 500 hushåll i Örebro kommun den 31 december 2022. Fram till slutet av 2032 väntas nära 10 000 nya hushåll tillkomma vilket medför ett demografiskt bostadsbehov om minst lika många bostäder. Nära en fjärdedel av de nya hushållen förväntas inkludera minst en person 85 år eller äldre. År 2022 ingick gruppen 85 år eller äldre i 4 procent av hushållen. Tio år senare beräknas 6 procent av hushållen inkludera minst en person 85 år eller äldre.

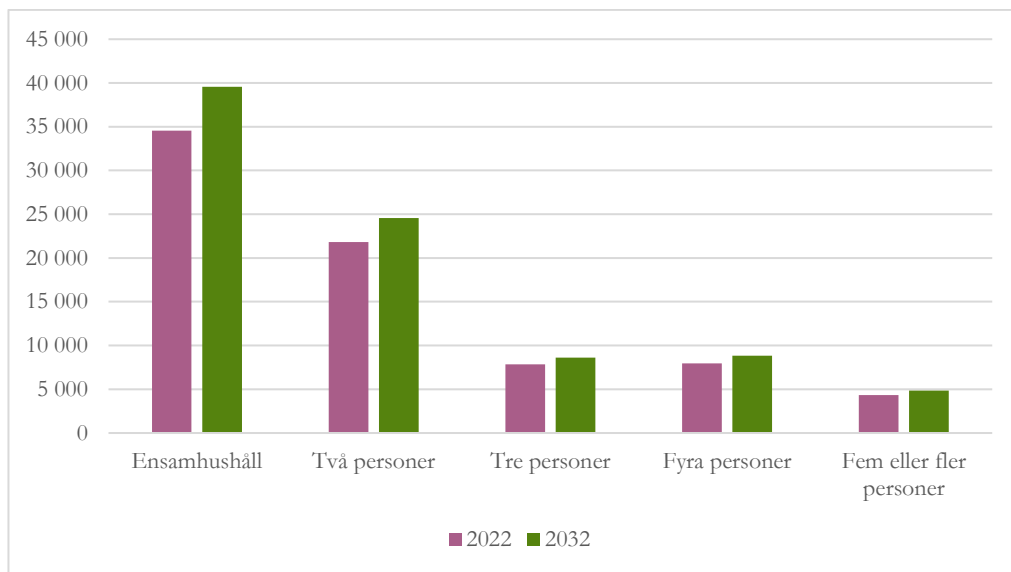


Figur 13: Prognostiserad förändring av antal hushåll 2022–2032 efter ålder på hushållets äldsta person. Källa: SCB och Örebro kommun.



Figur 14: Antal hushåll efter hushållets äldsta person. År 2022 och 2032 (prognos). Källa: SCB och Örebro kommun.

Ensamhushåll är den vanligaste hushållstypen i dag, och står för ungefär hälften av den förväntade ökningen fram till och med 2032.



Figur 15: Antal hushåll efter hushållsstorlek. År 2022 och 2032 (prognos). Källa: SCB och Örebro kommun.

Delområdesprognos

Den framtida befolkningsökningen enligt prognosen fördelas ojämnt över kommunens delområden (betjäningsområden). De största ökningarna väntas i Almby och Ladugårdsängen som båda beräknas växa med 2 800 personer under prognosperioden. Almby och Ladugårdsängen är områden där det planeras för många nya bostäder de kommande åren. Byggplanerna utgör en viktig del av befolkningsprognosen och det finns därför ett starkt samband mellan planerad nybyggnation och förväntad befolkningsökning. Även i Varberga-Kil planeras det för flera nya bostäder och där förväntas folkmängden nära på fördubblas mellan 2022 och 2032, en ökning med 2 100 personer eller 94 procent. Det finns också flera områden där det förväntas en befolkningsminskning under prognosperioden. Störst minskning mellan 2022 och 2032 förväntas i Väster där befolkningen beräknas minska med 332 personer eller 7 procent.

Prognos för bostadsbyggandet

Örebro kommuns framtagande av byggprognos görs i syfte att bättre förutse och förstå hur kommande bostäder överensstämmer med ett antagande för hur befolkningsförändringen ser ut. Det finns idag svårigheter med mål för numerärt bostadsbyggande som grundar sig på kommunens befolkningsprognos då det görs antaganden om befolkningsförändringar som tar stöd i byggprognosen.

Idag svarar byggprognosen för de byggprojekt som kommunen har kännedom om. Antaganden kring hur många bostäder projektet genererar, samt när i tid en inflytt är möjlig, ger en bild över var i geografin befolkningstillväxten kan ske. Framtida hantering för att undvika ett cirkelresonemang kring antaganden som ger felaktiga prognoser behöver utgå från SCB:s befolkningsframskrivning för kommunen i sin helhet. Det innebär att befolkningsframskrivningen anger hur stor befolkningstillväxten kan bli medan byggprognosen bidrar med kunskap om var befolkningstillväxten kan ske.

Marknadsförutsättningar

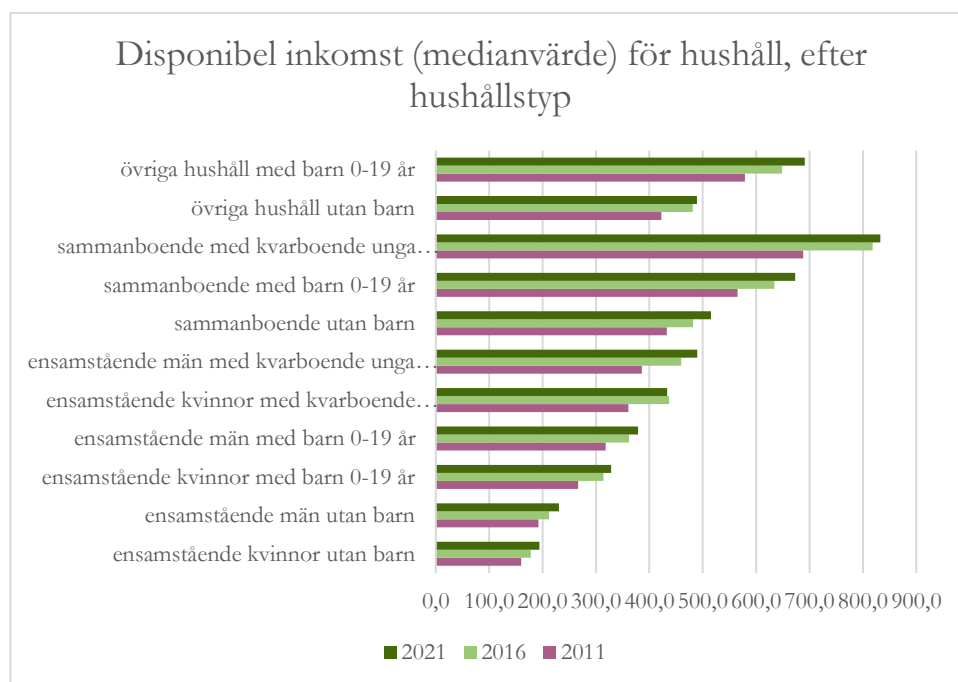
Här redovisas marknadsförutsättningarna, i enlighet med 2 § andra stycket, punkt 2 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Analysen av marknadsförutsättningarna handlar om att bedöma förutsättningarna för bostadsbyggande i olika delar av kommunen, vilken typ av bostäder som det finns en marknad för och som det därför kan finnas ett intresse för att bygga.

Hushållens boendeekonomi och betalningsförmåga

Utvecklingen av arbetsinkomster efter skatt har generellt sett varit god i Örebro kommun såväl som i riket som helhet under en lång följd av år. Det finns en eftersläpning i SCB:s statistik om hushållens inkomster på kommunnivå. Örebro kommun bedömer dock att betalningsförmågan har urholkats betänkligt i kommunen i och med inflationen, där lönenivåerna inte hinner med höjda boendekostnader, vilket medför en reallönesänkning sedan år 2021. Detta stöds av ny statistik från SCB, som visar att hushållens disponibla inkomster sjunker över hela landet, med en minskning på 3,3 procent mellan 2021 och 2022 för samtliga hushåll i riket och 3,4 procent i Örebro län (SCB, 2024). Den största minskningen i den disponibla inkomsten för riket syns bland ensamstående med barn, där medianinkomsten minskade med 16 500 kr eller 4,3 procent mellan 2021 och 2022.

Vid jämförelse mellan olika åldersgrupper och mellan olika hushållstyper framgår att de flesta grupper i Örebro kommun hade en ökande disponibel inkomst under perioden 2011–2021. Ökningen mellan åren 2016 och 2021 har dock för de flesta grupper varit mindre än mellan åren 2011 och 2016. För åldersgruppen 30–49 år samt för hushållstypen ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna har den disponibla inkomsten istället minskat något mellan åren 2016 och 2021. Det kan indikera att dessa grupper under de senaste åren har fått svårare att hävda sig på den lokala bostadsmarknaden.

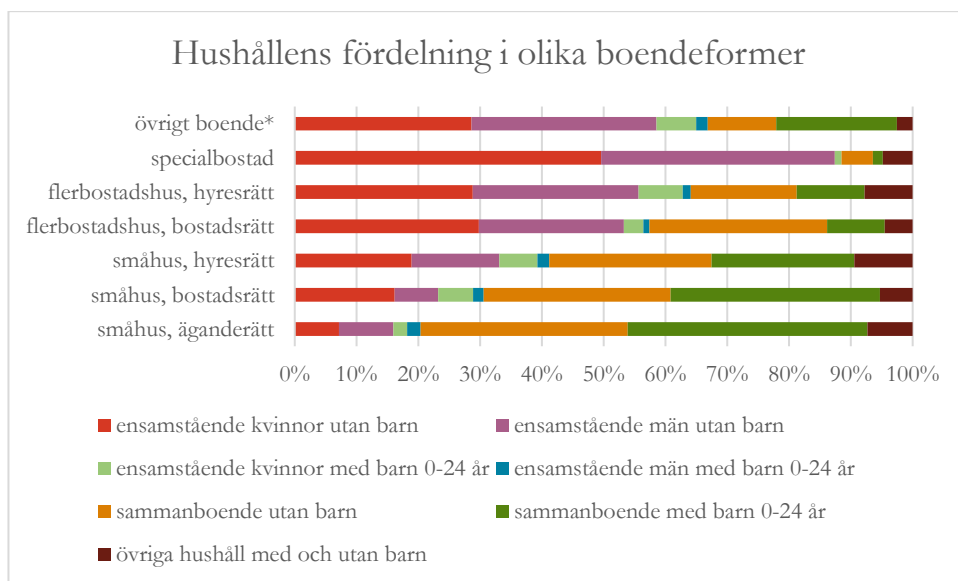


Figur 16: Utveckling av den disponibla inkomsten (medianvärde) för hushåll 18+ år, efter hushållstyp. Källa: SCB.

Den negativa inkomstutvecklingen i gruppen ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna under åren 2016–2021 bör jämföras med den positiva inkomstutvecklingen i gruppen ensamstående män med kvarboende unga vuxna under samma period. Inkomstskillnaden medför att dessa grupper har olika förutsättningar på den lokala bostadsmarknaden, och att det segment av den lokala bostadsmarknaden som är

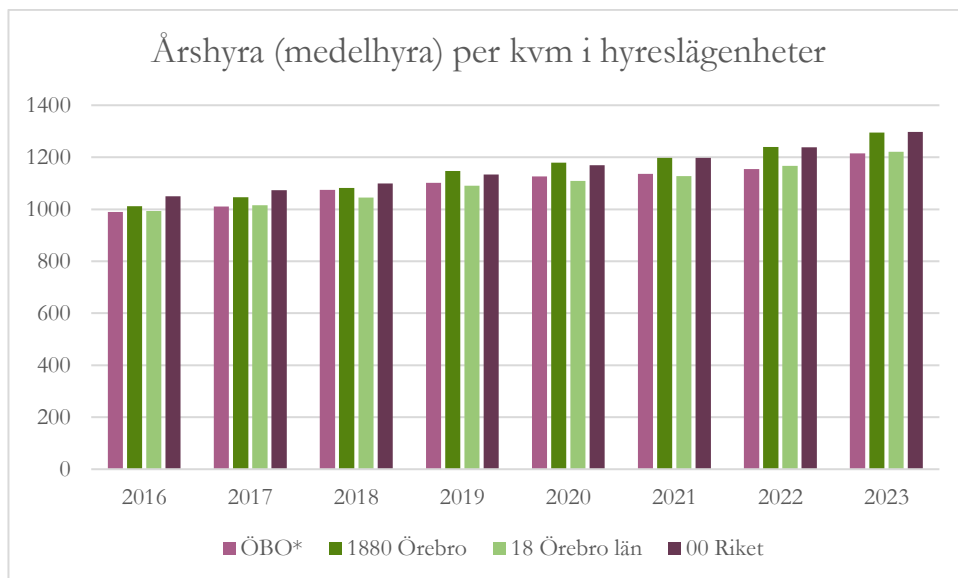
tillgängligt för ensamstående kvinnor med barn är något mer begränsat än för ensamstående män med barn. Ensamstående män med barn 0–24 år oftare bor i småhus i äganderättsform, medan ensamstående kvinnor med barn 0–24 år oftare bor i hyresrätt i flerbostadshus. Det kan tolkas som att män i högre utsträckning än kvinnor behåller bostaden vid en separation, medan kvinnor i högre utsträckning byter bostad vid en separation. Inkomstskillnaderna och kvinnors något mer begränsade tillgång till bostadsmarknaden kan också innebära en svårighet för kvinnor att separera från en relation.

Hushållens boende skiljer sig generellt åt beroende på faktorer som ålder, kön och hushållets sammansättning. Av kommunens alla hushåll med barn bor 56 procent i småhus, men inom gruppen finns stora skillnader. Bland ensamstående med barn bor endast 24 procent i småhus, medan 60 procent bor i hyresrätt i flerbostadshus. En slutsats som kan dras av variationerna i hushållens bosättningsmönster är att det är viktigt att blanda såväl hustyper som upplåtelseformer i alla delar av kommunen. På det sättet möjliggörs för hushållen att hitta en lämplig bostad när livssituationen ändras genom en separation eller i samband med att barnen flyttar ut. Socialförvaltningens inventering av bostadsbehov visar också att variation i bostadsbeståndet är särskilt viktig för personer i socialnämndernas målgrupper som saknar tillträde till delar av kommunen som har en mer homogen bostadsstruktur. Ytterligare variation i bostadsbeståndet kan uppnås genom att främja alternativa sätt att bygga och bo, såsom gemenskapsboenden.



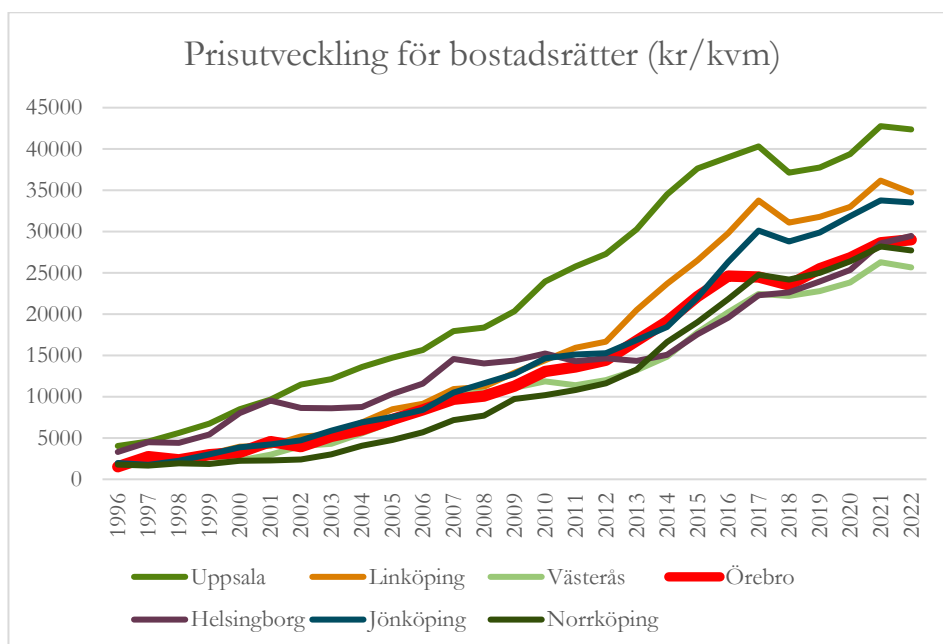
Figur 17: Fördelning av hushållstyper i olika boendeformer i Örebro kommun år 2022. *Här ingår övrigt boende och uppgift saknas. Källa: SCB.

Medelhyran i Örebro kommun har under perioden 2016–2020 legat både högre och lägre än snittet för riket som helhet, men ligger sedan ett par år tillbaka på samma nivå som detta snitt. Medelhyran i det kommunala bostadsbolaget ÖBO är lägre än i Örebro kommun som helhet. Det indikerar att ÖBOs bestånd av hyresrätter har stor betydelse för att hushåll med olika ekonomiska förutsättningar ska kunna tillgodogöra sig den lokala bostadsmarknaden. En majoritet av ÖBOs bestånd, med relativt lägre hyror, är samtidigt koncentrerad till vissa geografier. Det kan vara relevant att undersöka om detta kan medföra negativa sociala effekter, såsom inlåsnings effekter för hushåll med låga inkomster som främst har tillgång till ÖBOs del av hyresbeståndet.



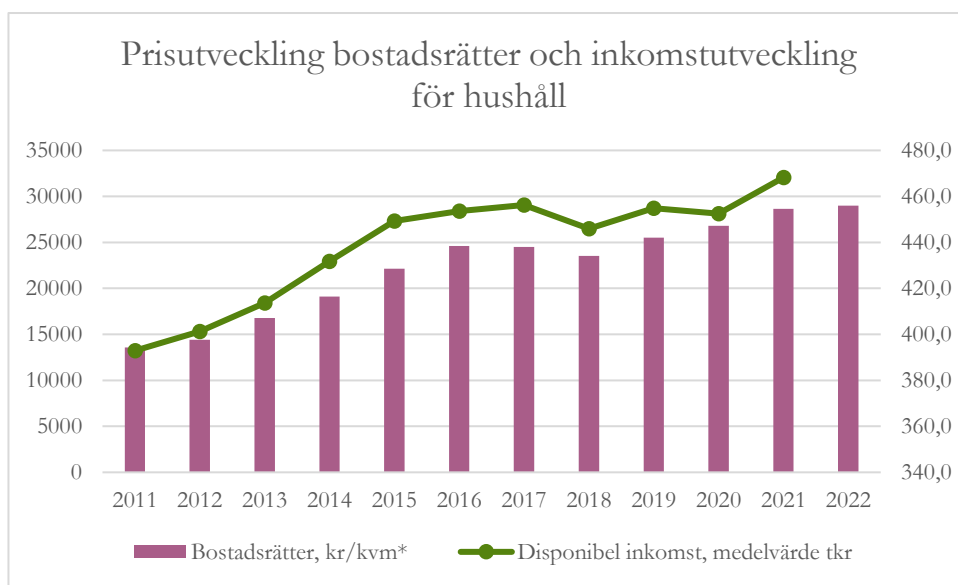
Figur 18: Årshyra (medelhyra) per kvm i hyreslägenheter, jämförelse mellan Örebro kommun, länet, riket och det kommunala bostadsbolaget ÖBO avseende åren 2016–2023. Källa: SCB och ÖBO..

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Örebro kommun följer i stort sett en trend som också kan noteras i flera andra större städer, med en relativt snabb ökning av kvadratmeterpriserna mellan åren 2012–2016 som därefter har avtagit något. Prisökningen började sakta ner något år tidigare i Örebro kommun jämfört med i andra större städer. Kvadratmeterpriserna i Örebro kommun låg under 2022 i nivå med flera andra större städer såsom Helsingborg och Norrköping, och en bit över kvadratmeterpriset i Västerås. Det kan noteras att kvadratmeterpriserna för bostadsrätter varierar relativt kraftigt mellan större städer. Framför allt Uppsala sticker ut med en prisbild och prisutveckling som ligger mer i nivå med Göteborg än med andra kommuner i kommungruppen större städer. Variationerna i prisbild och prisutveckling verkar inte ha ett tydligt samband med om kommunerna har en låg eller hög andel bostadsrätter i sitt befintliga bostadsbestånd.



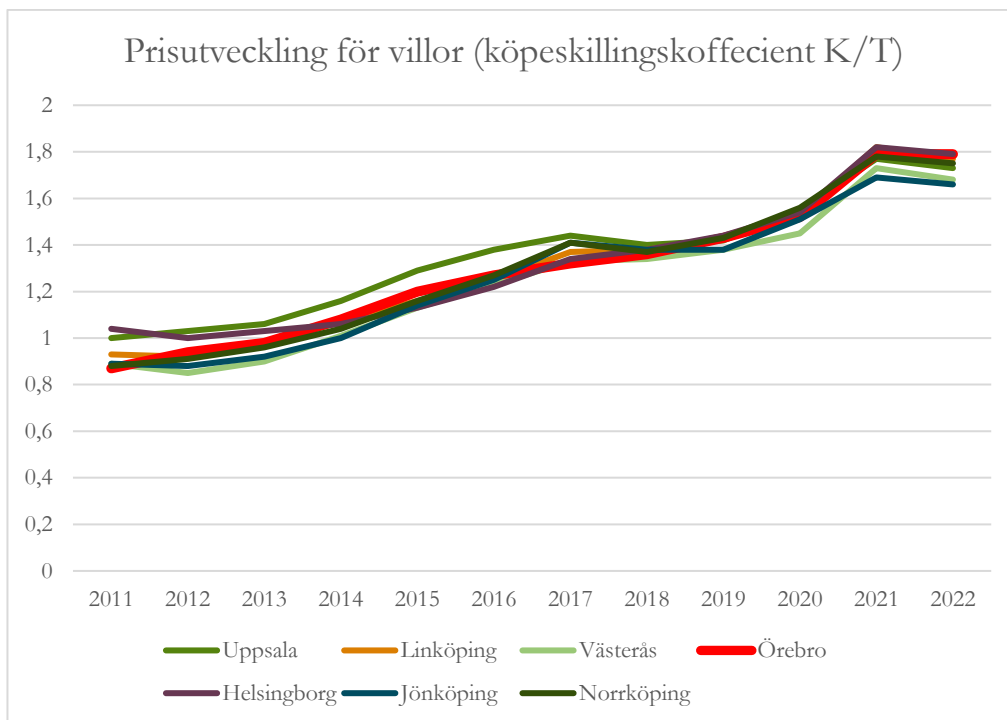
Figur 19: Prisutveckling för bostadsrätter (kr/kvm) i Örebro kommun och några jämförbara kommuner under åren 2011–2022. Källa: Svensk mäklarstatistik.

Vid en jämförelse mellan utvecklingen av hushållens disponibla inkomst och prisutvecklingen för bostadsrätter framgår att marginalen mellan inkomst och inköpspris var relativt stor under åren 2014–2017. Därefter har marginalerna minskat något, vilket kan indikera att hushållens möjlighet att köpa en bostad har minskat något. Det kan också noteras att priset per kvadratmeter minskade något under 2017–2018 för att därefter öka igen. En förklaring till de minskade priserna kan vara att produktionen av bostadsrättslägenheter i Örebro var ovanligt hög under ett antal år under perioden, vilket kan ha lett till att utbudet under en tid var högre än efterfrågan.



Figur 20: Prisutvecklingen för bostadsrätter (kr/kvm, medelvärde) i relation till disponibel inkomst (medelvärde) för hushåll i Örebro kommun. Källa: Svensk Mäklarstatistik och SCB.

För prisutvecklingen för villor har köpeskillingskoefficienten (K/T) använts som mått. K/T är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. Det beskriver egentligen hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde slutpriset har landat på, och kan sägas ge ett standardiserat mått på ”överpris” som lämpas sig bra för jämförelse mellan kommuner. Vid jämförelse framgår att prisutvecklingen och prisbilden för villor i Örebro kommun under åren 2011–2022 till stor del varit jämförbar med utvecklingen i andra jämförbara större städer. Det kan dock noteras att K/T i Örebro kommun låg i det övre spannet år 2022, i jämförelse med andra större städer. Det kan även noteras att K/T i Örebro har legat en bit över K/T i Västerås under hela perioden 2012–2022. Detta skulle exempelvis kunna tolkas som att efterfrågan på småhus varit relativt hög i förhållande till utbudet i Örebro, i jämförelse med Västerås.



Figur 21: Prisutveckling för villor (köpeskillingskoefficient) i Örebro kommun och några jämförbara kommuner under åren 2011–2022. Källa: Svensk mäklarstatistik.

Boendepreferenser och efterfrågan

Det finns betydande variationer i såväl boendepreferenser som efterfrågan, beroende på hushållens livssituation. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen erfar utifrån en generalisering av hushållens preferenser att äldre par som är intresserade av att sälja sin villa ofta vill bo i markplan, utan trappor, med tillgång till mindre trädgård. Unga par med barn eller barn på väg vill ofta bo större, gärna i ett ”villalikt” boende, men har kanske inte råd med insatsen för att köpa en sådan. För den gruppen är det också viktigt vad som erbjuds runtomkring boendet, i form av skola, aktiviteter och service. För ungdomar som vill in på bostadsmarknaden har det fram till år 2022 ofta varit en bra affär att flytta till bostadsrätt, men sedan dess har boendekostnaderna för bostadsrätter ökat i förhållande till hyresrätt. För ungdomar har det därför blivit mindre attraktivt med bostadsrätt i områden där det också finns ett stort utbud av hyresrätter.

Boendepreferenserna kan också skilja sig åt mellan olika lägen i kommunen, och beroende på var och hur hushållen sedan tidigare är lokaliserade. Hushåll som tidigare bott i villa i relativt centrala lägen som Almby vill exempelvis sällan flytta till radhus i mer perifera lägen av Örebro tätort, som Mosås.

Äldre boendepreferenser har betydelse att förstå som ett led i att stimulera flyttkedjor. Evidens tog år 2020 fram en rapport för Örebro kommun om äldres boendepreferenser och rörlighet på bostadsmarknaden. I denna noterades några faktorer till att äldre inte flyttar i så hög utsträckning, däribland att de:

- är nöjda med sin bostad (88 på 100-gradig skala i Örebro),
- upplever att de kan sköta sitt boende (97%),
- har låga boendeutgifter,
- möter finansiella och sociala transaktionskostnader i samband med flytt,
- har svagare motiv till flytt än andra åldersgrupper (som flyttar för exempelvis studier, jobb eller familjebildning)
- upplever att det finns ett litet utbud av attraktiva alternativ

Slutsatsen av rapporten var att det sannolikt inte är möjligt att med enstaka och enkla politiska åtgärder på lokal nivå påverka äldres rörlighet i någon avsevärd utsträckning.

Det är viktigt att ha i beaktande att vad som faktiskt efterfrågas i hög utsträckning beror på hur utbudet ser ut. Det finns indikationer på ett fortsatt ökat behov och efterfrågan av större bostäder i kommunen framöver. Det handlar bland annat om viss utflyttning av barnfamiljer till närliggande kommuner, viss ökning av trångboddhet bland barnfamiljer samt att den talrika gruppen 90-talister är inne i eller på väg in i familjebildande ålder. Här blir viktigt att undersöka hur utbudet kan utvecklas för att matcha efterfrågan i olika geografier och betalningsförmågan hos de hushåll som har behov av större bostäder. I detta behöver övervägas exempelvis vilka kvaliteter som bör finnas i stora/större lägenheter i flerbostadshus för att attrahera dessa hushåll, i relation till småhusets kvaliteter. Det är också relevant att närmare undersöka potentialen hos hyres- eller bostadsrätter i småhus snarare än endast äganderätter, liksom att titta på kedjehus som alternativ till friliggande enbostadshus.

Som ett led i att bättre förstå boendepreferenser deltog Örebro kommun i en studie som drevs av Kairos Future under året 2023 vars syfte var att framtidsinventera boende- och flyttpreferenser för människor i olika kommuner. En målgrupp vars preferenser undersöktes var barnfamiljer som nödvändigtvis inte söker det friliggande småhuset. I studien framgick det att det fanns boendepreferenser som var av större vikt och som dels handlar om en bra och flexibel planlösning, dels tillgång till bra utemiljö. Men vad som även framkom i studien och som förefaller väsentligt för barnfamiljer är bostadens kontext och geografi. En bra skola eller förskola samt mysiga och trygga miljöer som ger förutsättningar för en bra balans mellan arbete och fritid ger sammantaget en attraktiv plats för barnfamiljerna. Detta ger en klar bild över behovet att förstå och relatera till bostadens kontext där en god livsmiljö är fundamental för valet av bostad och plats.

Det finns generellt en stor efterfrågan på småhus i Örebro tätort, både vad gäller det befintliga beståndet och tomter för nybyggnation. Örebro kommun har traditionellt sett inte kunnat tillgodose den efterfrågan som finns. På senare år har det stått ungefär 1500 personer i kommunens villatomtkö med ett utbud på i genomsnitt 20 villatomter per år. Under kommande år ska kommunens villatomtkö avvecklas och försäljning av kommunens villatomter ska i stället ske via mäklare. Utbudet för villatomter på den kommunala marken ser ut att öka till ungefär 50 villatomter per år. Det har dock varit på den privatägda marken som flest bygglov söks för villor. Via kommunens markanvisningar anvisas även mark för övriga småhus med ett kommande genomsnitt på 150 lägenheter per år. Om det blir till exempel radhus eller kedjehus som byggs bestäms i samband med markanvisningen. Se mer information i *Riktlinjer för exploatering. Inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsantal* (Moe 345/2023).

Bostadsefterfrågan, eller snarare den köpkraftiga efterfrågan, är starkt beroende av andra faktorer i samhället och vad som sker i omvärlden. Under högkonjunkturen har priset för småhus på andrahandsmarknaden varit så pass högt att det har gynnat möjligheterna till nyproduktion i stora delar av kommunen. Däremot har faktorer som tillgång till byggbar mark för småhusbyggnation begränsat möjligheterna till att möta efterfrågan. I samband med konjunkturförändringen har priserna på andrahandsmarknaden gått ner, kostnaderna för nyproduktion ökat och i kombination med ökade räntekostnader har den köpkraftiga efterfrågan minskat. Trots att betalningsviljan för nyproduktion inom rimliga prisgränser nästan alltid är högre än för andrahandsobjekt, har det här gjort att möjligheten för privatpersoner att bygga friliggande enbostadshus och bostadsbyggare att få fram projekt för övriga kategorier småhus, kraftigt begränsats. Faktorer påverkar dessutom inte bara möjligheterna för att bygga småhus utan all byggnation påverkas. Konjunkturförändringen har medfört ett skifte i efterfrågan och möjligheten att bygga ett

eget hus som privatperson. Örebro kommun gick från en period när alla tomter i tomtkön i princip sålde slut, för att därefter hamna i ett läge där det knappt finns någon åtgång på tomter. Även tilltron till marknaden är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Finansieringsmöjligheter och tillgång till mark

För att säkerställa genomförbarheten för kommande exploatering behöver det gå att få ihop en exploateringskalkyl och, för de allra flesta exploatörer, lämna någon form av överskott. Kalkylen påverkas av många faktorer som även kan förändras över tid. Örebro kommun bedömer att priserna på nyproduktion nu ökar samtidigt som värdena på andrahandsmarknaden sjunker, vilket gör att intresset och möjligheten för nyproduktion minskar. Det har gjort att kalkylerna i många fall inte går ihop varför flera projekt pausats, och byggnationen både inom kommunen och nationellt minskat.

Tobins q är ett mått som kan användas för att ange lokala marknadsförutsättningar för nyproduktion. Ett värde på Tobins q som överstiger 1 är ofta en indikation på att marknadsvärdet för nyproduktionen kommer att överstiga investeringskostnaderna. Region Örebro beställer sedan tidigare Tobins q för hela länet, med ett intervall på cirka 5 år. Det saknas en aktuell beräkning då den senaste är från år 2020. Örebro kommun bedömer att Tobins q förmodligen har svängt snabbt den senaste tiden, från att ligga över värdet 1 med ganska stor marginal till att nu ligga under i flera bostadsområden. Detta på grund av att räntorna och byggkostnaderna har gått upp medan marknadsvärdena har gått ner, vilket slår extra mot nyproduktionen.

Det finns generellt en god investeringsvilja i Örebro stad, med ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder och en stadig befolkningstillväxt. Det kan dock konstateras att nyproduktionen är konjunkturkänslig, särskilt i kommunens mindre tätorter där marknaden är något svagare än i Örebro tätort. Konjunkturen har betydelse för i vilken mån kommunen har möjlighet att påverka vad som byggs, då alltför tuffa krav på innehållet i ett nybyggnationsprojekt kan innebära att projekten inte blir genomförbara. Att förmedla kommunens långsiktiga viljeinriktning är dock viktigt för att främja att utbudet över tid matchar behov och efterfrågan.

Från marknadsaktörernas sida finns generellt en vilja att styra nybyggnationen åt den bostadstyp och upplåtelseform som ger bäst avkastning. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen ser idag att det är många byggaktörer som vill maximera byggrätterna. Det finns flera aktuella exempel på att byggherrar försöker bygga många fler friliggande enbostadshus än vad kommunen tänkt sig, eller att man försöker bygga andra typer av småhus på mark som var tänkt till friliggande enbostadshus.

Även statliga satsningar kan påverka vilka bostadstyper och upplåtelseformer som byggs. I Svefas värdering av bostadsmarknaden i Örebro framgår att Örebro län är ett av de län som har haft flest ansökningar om statligt investeringsstöd, och tilldelats mest stöd i förhållande till invånarantalet. Svefas bedömning är att den höga takten i ansökningar och projekt, särskilt mot slutet av perioden för det statliga investeringsstödet, har medfört ökande vakanser och högre omflyttningsfrekvens i nyproduktionen.

En fråga är hur kommunen kan arbeta med att förbättra marknadsförutsättningarna i de fall som det saknas ett kommersiellt intresse i att bygga trots att kommunen bedömer att det finns en efterfrågan. Det gäller inte minst i perioder när byggkostnaderna (i form av material-, upplags- eller arbetskostnader) är så höga att kommunen har begränsad möjlighet att påverka investeringsviljan. Kommunens modell för prissättning av mark kan vara ett verktyg som påverkar investerarens val av bostadstyper som byggs, men

erfarenheten är att denna kostnad endast har en liten betydelse. Flera verktyg kan behöva användas för att exempelvis påverka valet mellan hyres- och bostadsrätter.

Ett sätt att påverka kan vara att förse bostadsutvecklare med underlag om faktorer som historisk och prognosticerad befolkningsutveckling samt om hushållens köpkraft och efterfrågan.

Boverket har under senare år lyft fram främjande av alternativa boendeformer som ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen. Det kan vara ett sätt att uppfylla behov och en efterfrågan som finns men som kanske inte är stort nog att vara kommersiellt intressant. Ett sådant exempel är byggemenskaper där enskilda går samman för att driva ett eget byggprojekt. Örebro kommun har idag en begränsad erfarenhet av byggemenskaper, men det finns exempel på andra kommuner att inspireras och dra lärdom av för att kunna främja sådana initiativ. Ett exempel är Uppsala kommun, som har samlat information och länkar om byggemenskaper på en webbplats.

I framtida revidering av riktlinjer för bostadsförsörjning kan ytterligare underlag om marknadsförutsättningarna i kommunen vara aktuella att lyfta in. Det kan handla om att utveckla befintliga forum med byggaktörer, framförallt lokala fastighetsförvaltare och lokalt verksamma bostadsutvecklare, inklusive småhusföretagen till att omfatta ömsidiga informationsutbyten om marknadsförutsättningarna. Idag erbjuder Örebro kommun exempelvis ”bygggluncher”, för att hålla byggaktörer informerade om kommunens arbete. Örebro kommun kan också dra nytta av forum med civilsamhället, såsom etniska föreningar, kyrkor, ungdomsföreningar et cetera, för att inhämta viktiga insatser och underlag. Det kan ha särskilt stor betydelse vad gäller de mindre tätorterna och landsbygden, där byalag och utvecklingsgrupper ofta sitter på en god kännedom.

Markförvärv

För att möta marknadens behov av byggbar mark behövs både kommunala och privata initiativ. Örebro kommun arbetar aktivt med markinköp och att ständigt ha ute mark till salu för att möta upp delar av marknadens behov. Mark som är till salu redovisas i kommunens webbkarta.

En viktig förutsättning för att exploatering inom Örebros kommunala verksamhet/Örebro kommunkoncern är att fortsätta förvärva mark till markreserven för dagens och framtidens behov. Förvärv av mark bör i första hand ske långsiktigt. Markförvärv eftersträvas därför genomföras i så tidiga skeden som möjligt i förhållande till tänkt tid för exploatering. Vid markförvärv ska inköp av marken utföras till marknadsvärde.

Markanvisning

I syfte att vara snabba och att skapa detaljplaner som har flexibilitet för framtiden, men ändå ha kontroll över vad som byggs när kommunen säljer mark, har Örebro kommun sedan länge utvecklat en egen modell för markanvisning, så kallade Örebromodellen. Örebro kommuns arbete med markanvisningar är väl etablerad med kontinuerligt pågående anvisningar som ett redskap för att möjliggöra byggandet av nya byggnader för bostäder, skolor, kontor, handel, industri och så vidare. Varje år tecknas avtal med byggherrar i syfte att möjliggöra försäljning av mark och byggnation.

Det vanligaste förfarandet vid markanvisning är att exploatörer bjuds in att lämna intresseanmälan med förslag på projekt inom ett specifikt markområde eller för en specifik fastighet. Inbjudan innehåller förutsättningar för inlämning av förslag samt vilken inriktning på projekt som önskas. De inlämnade intresseanmälningarna viktas och

bedöms efter ett antal urvalskriterier och därefter väljs de mest intressanta förslaget/-en ut.

När det finns flera intressenter för samma område görs ett urvalsarbete där hänsyn tas till flera kriterier. Örebro kommun eftersträvar vid valet av byggherre en mångfald bland bostadsproducenter i Örebro för att det ska finnas goda konkurrensförhållanden på marknaden. Urvalet tar hänsyn till t.ex. tidigare genomförda projekt samt nytänkande eller engagemang för att skapa bra livs-, boende-, verksamhets- och stadsmiljöer. Örebro kommun eftersträvar även en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer för att skapa en varierad, levande stadsmiljö samt ett hållbart samhälle. Både små och stora byggherrar, lokala och nationella/internationella, ska ges möjlighet att delta i Örebros utveckling.

En redogörelse för hur kommunen arbetar med bland annat markanvisningar återfinns i kommunens styrdokument *Riktlinjer för exploatering. Inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsantal* (Moe 345/2023).

Planreserv

Det finns idag inte någon bra uppföljning av hur många bostäder som finns i Örebro kommuns planreserv och inte heller någon tydlig definition av vad planreserven är. Planreserven för bostäder utgörs i grova drag av outnyttjade detaljplanlagda byggrätter för bostäder, men det är exempelvis inte specificerat i vilket skede en byggrätt anses förbrukad eller hur man hanterar byggrätter som möjliggör för flera olika byggnadstyper i detaljplanen.

De siffror som vi idag har i planreserven är mycket osäkra och bygger i grunden på en uppskattning som några enskilda medarbetare gjorde år 2020. Till denna uppskattning har man sedan lagt till alla nya byggrätter som tillskapats genom att detaljplaner fått laga kraft. Det har även gjorts försök att ta bort byggrätter när man tror sig veta att dessa förbrukats, men framför allt för mark som inte ägs av kommunen är även denna process bristfällig.

I början av år 2024 fanns det uppskattningsvis cirka 8 000 bostäder i planreserven. Majoriteten av dessa, drygt 6 000, gäller byggrätter för flerbostadshus. Av flerbostadshusen finns det något fler byggrätter på kommunens mark än på övrig mark. Utifrån den information som finns i planreserven så finns byggrätterna för småhus främst på kommunens mark.

Medianvärdet för hur många bostäder som läggs till planreserven per år är cirka 900 under perioden år 2015 till år 2022. Medelvärde för samma period är cirka 500 lägenheter per år. Eftersom det inte är tydligt när en byggrätt anses vara förbrukad och eftersom vi inte heller har någon bra uppföljning på det, så finns det ingen motsvarande siffra för hur många bostäder per år som tas bort ifrån planreserven.

Planreserven har en geografisk koppling, men det finns i dagsläget inte någon bra representation av denna i kartan. Det gör det svårt att på ett någorlunda enkelt sätt få en bild av hur planreserven ser ut i olika delar av kommunen.

Planuppdrag

De planuppdrag för bostäder som kommunen har jobbat med de senaste åren ligger framför allt i Örebro stad, men även i anknäpning till de mindre tätorterna. En del av planuppdragen ligger inom översiktsplanens utvecklingsområden för stad och landsbygd, men många gör inte det.

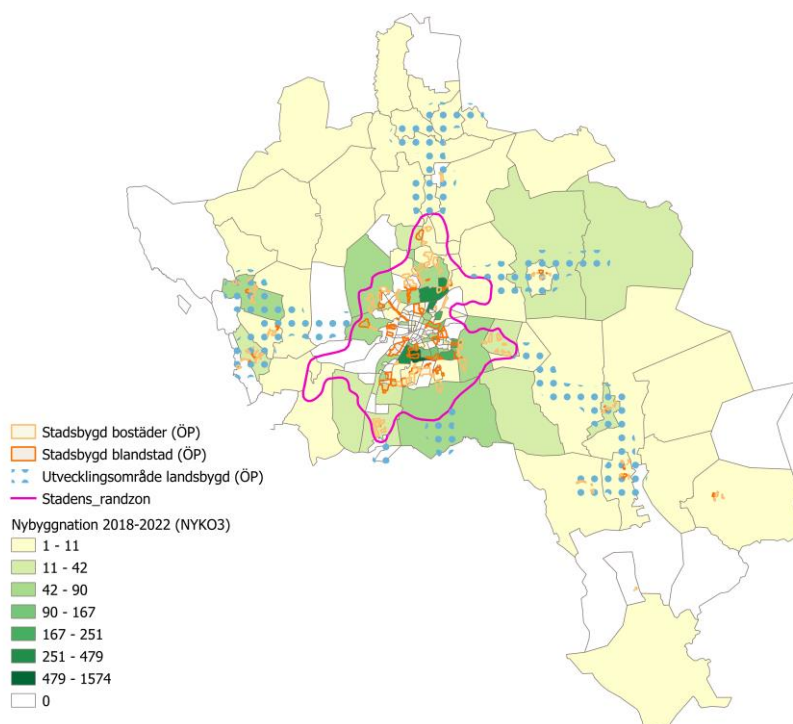
Detaljplaneenheten har inte sett något tapp i inkommande planbeskedsärenden, dock har ett fåtal fastighetsägare valt att avvakta med att starta upp planarbeten.

Bostadsbestånd och nybyggnation

År 2022 fanns cirka 80 700 bostäder i Örebro kommun, med ett snitt på 2,1 personer i varje bostad.

Örebro tillhör de kommuner i Sverige som har haft störst nyproduktion under den senaste tioårsperioden med ett genomsnitt på drygt 1 200 färdigställda bostäder om året. Nyproduktionen nådde en topp under perioden 2016–2018 med nästan 2 000 färdigställda bostäder om året, för att därefter minska till omkring 900 färdigställda bostäder per år under perioden 2019–2021. År 2022 färdigställdes knappt 1 600 bostäder.

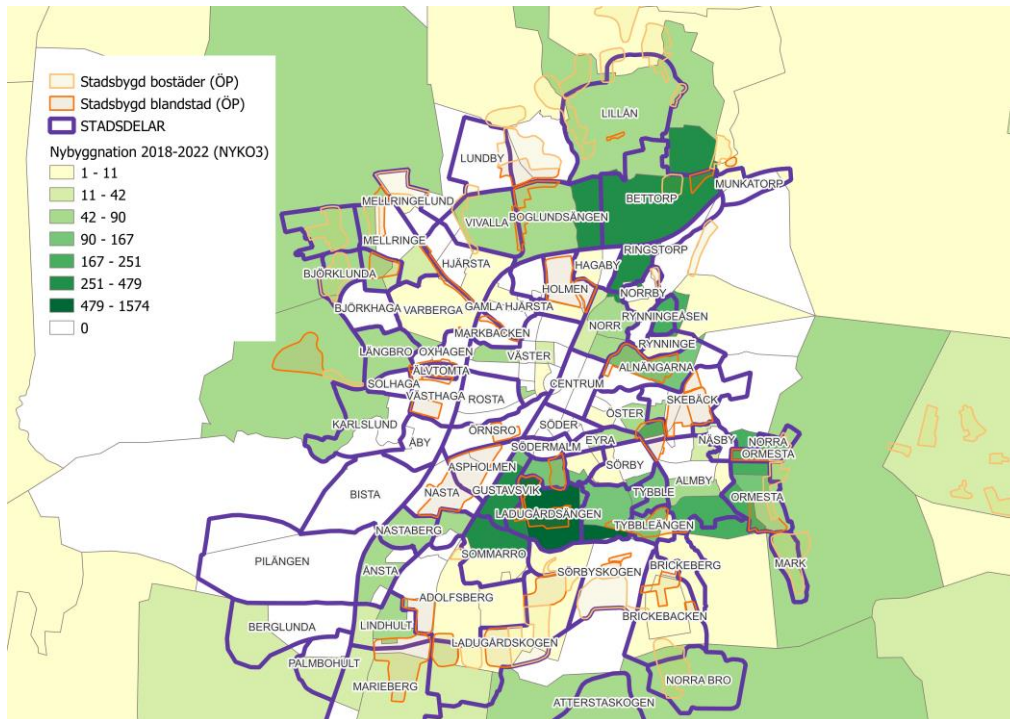
Av de drygt 6 000 bostäder som färdigställdes under perioden 2018–2022 ryms den stora majoriteten, cirka 5 600 bostäder, inom det område som i kommunens översiktsplan är utpekade som stadens randzon. En mindre andel av de färdigställda bostäderna har tillkommit i områden som i översiktsplanen pekats ut som utvecklingsområden på landsbygden, framförallt i stråken Garphyttan-Vintrosa och Rinkaby-Glanshammar-Lillkyrka.



Figur 22: Antal nybyggda bostäder per delområde (NYKO nivå 3) i Örebro kommun under åren 2018–2022, i jämförelse med ytor utpekade i översiktsplanen för bostäder och blandstad. I kartan ses också stadens randzon och utvecklingsområden på landsbygden. Källa: SCB och Örebro kommun.

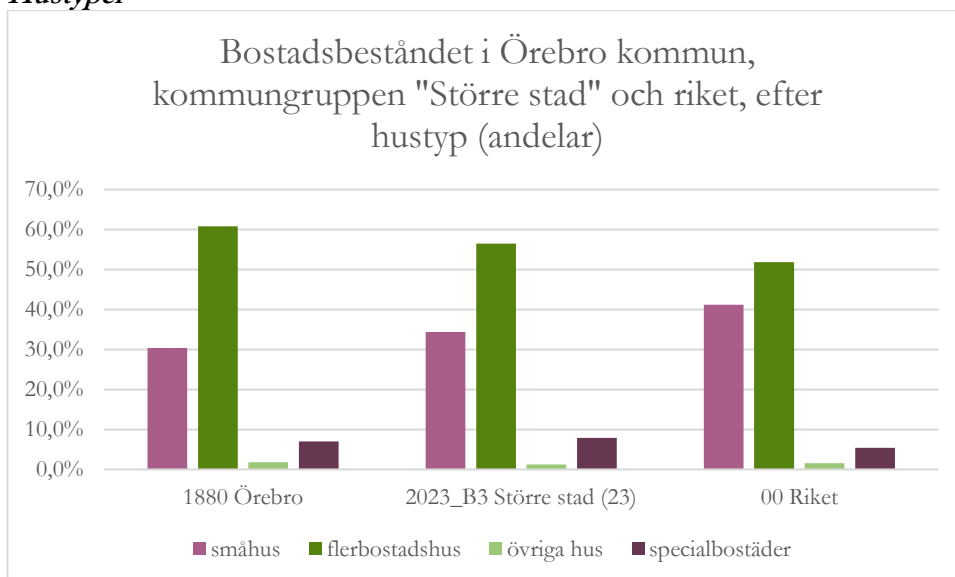
Många av de delområden inom stadens randzon där det har tillkommit bostäder under åren 2018–2022 sammanfaller med ytor utpekade för bostäder eller blandstad i översiktsplanen. Den allra största koncentrationen av nybyggda bostäder under perioden ingår i utbyggnadsområdet Södra Ladugårdsängen. Stora delar av nybyggnationen är koncentrerade till stadens södra, norra och östra delar, medan en mindre andel bostäder har tillkommit i stadens västra delar. Många av de ytor som pekats ut för bostäder i

kommunens översiktsplan har än så länge haft en obetydlig nybyggnation. Det kan dock noteras att viss nybyggnation har skett i andra delområden än dem som pekas ut för bostäder i den aktuella översiktsplanen, däribland i stadsdelarna Rynningeåsen och Ringstorp.



Figur 23: Antal nybyggda bostäder per delområde (NYKO nivå 3) i Örebro tätort under åren 2018–2022, i jämförelse med ytor utpekade i översiktsplanen för bostäder och blandstad. Källa: SCB och Örebro kommun.

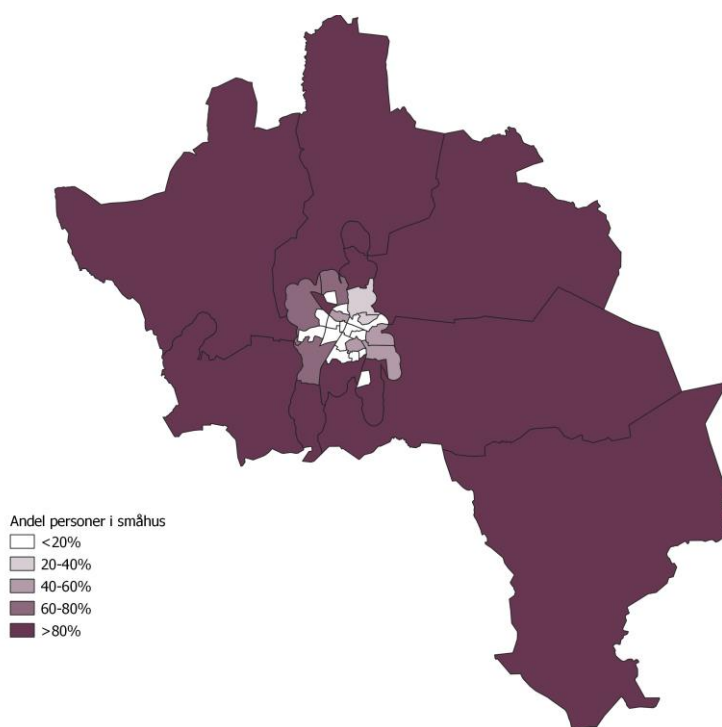
Hustyper



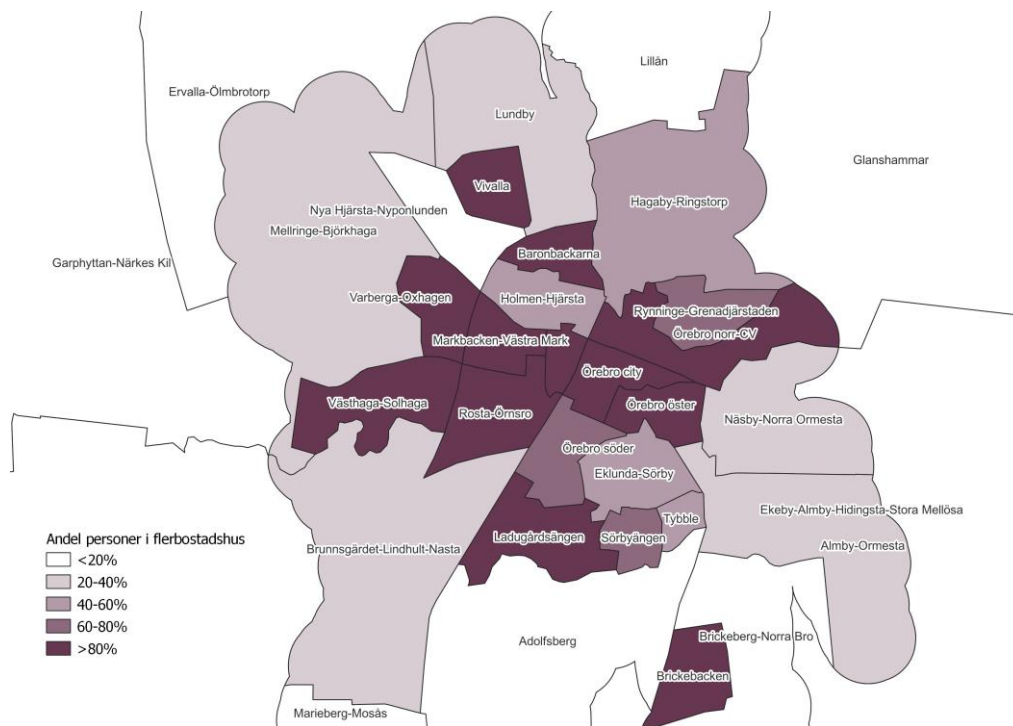
Figur 24: Bostadsbeståndet efter hustyp, jämförelse mellan andelar i Örebro kommun, kommungruppen Större stad och riket, år 2022. Källa: SCB.

Örebro kommuns fördelning av hustyper skiljer sig åt från rikets men är typisk för en större stad, cirka 60 procent består av flerbostadshus och cirka 30 procent av småhus. I bostadsbeståndet ingår också 7 procent specialbostäder, varav majoriteten för studenter.

Fördelningen av hustyper varierar på delområdesnivå i kommunen. Generellt består landsbygden och kommunens mindre tätorter i huvudsak av småhus. Många stadsdelar i Örebro tätort har också en relativt homogen bebyggelse. Medan områdena Nya Hjärsta-Nyponlunden består av mer än 90 procent småhus består till dessa närliggande områden som Vivalla, Varberga-Oxhagen och Brickebacken istället av över 90 procent lägenheter i flerbostadshus.



Figur 25: Andel personer i småhus, av befolkningen i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

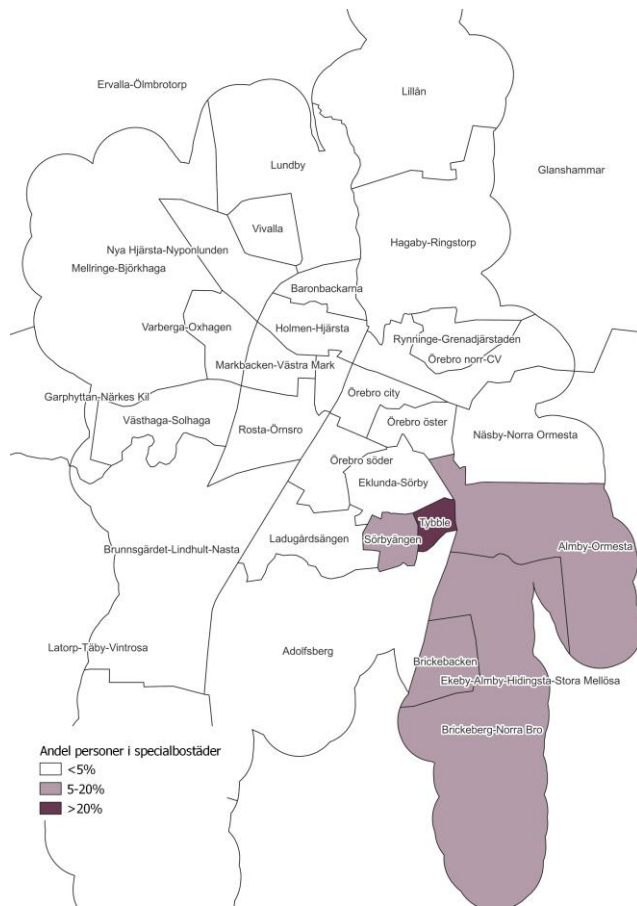


Figur 26: Andel personer i flerbostadshus, av befolkningen i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

58 procent av kommunens specialbostäder, motsvarande cirka 3 300 lägenheter, utgörs av studentbostäder. Av dessa ingår cirka 1 100 lägenheter i det kommunala bostadsbolagets bestånd, medan övriga förvaltas av privata fastighetsägare. Merparten av studentbostäderna är koncentrerade till området runt Örebro universitet, ungefär motsvarande RegSO-området Tybble i figur 27.

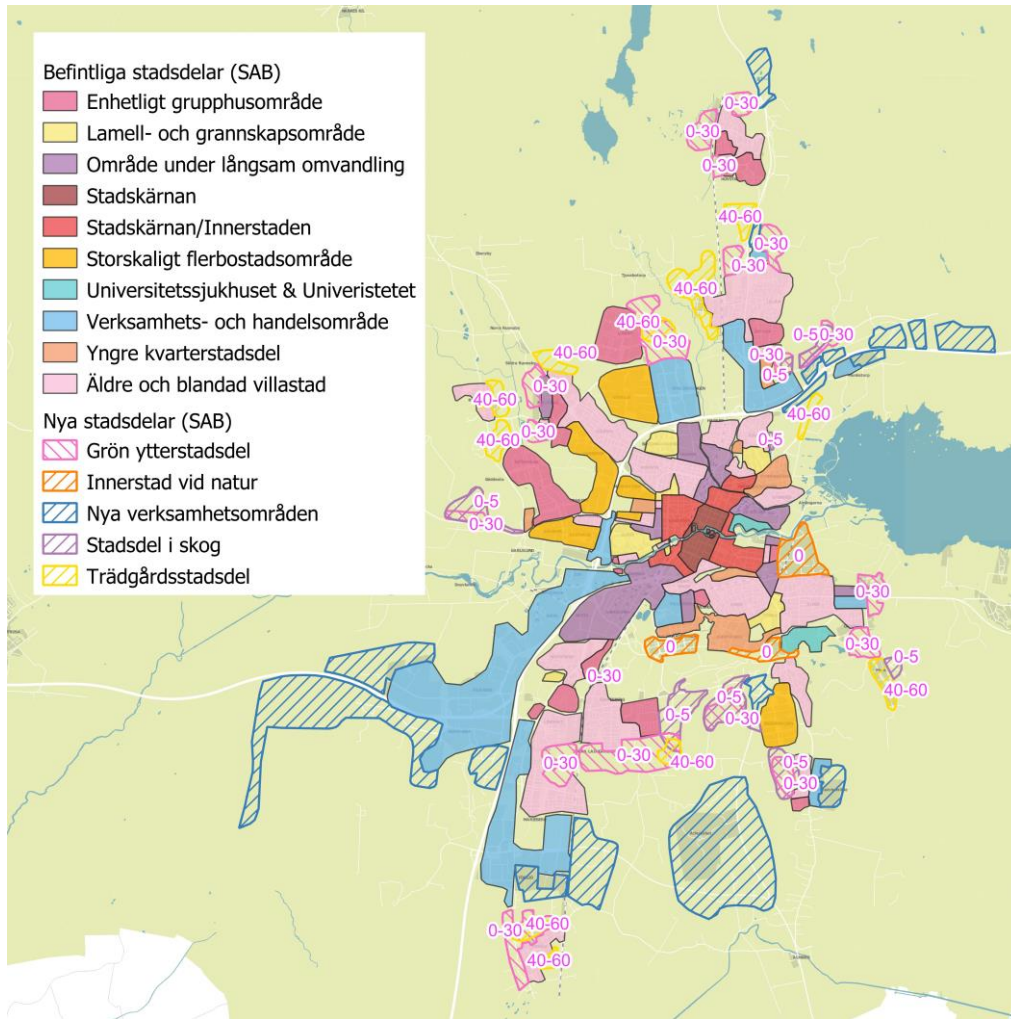
I Örebro kommun finns det ca 1 250 platser i särskilt boende för äldre i kommunal regi, plus ca 80 platser i privat regi. Dessa platser har en geografisk spridning i kommunen och finns både stadsnära och på landsbygden. Det är ett underskott på platser – efterfrågan är högre än utbudet och befolkningsprognosen visar på en stor ökning av personer som är 80 år och äldre, därför har Örebro kommun i sin kommunövergripande lokalförsörjningsplan prioriterat att utöka antalet platser genom nybyggnation. Hur behovet av platser på särskilt boende för äldre analyseras årligen och samordnas och prioriteras tillsammans med andra kommunala verksamheters platsbehov.

Specialbostäder för funktionshindrade består både av grupp- och servicebostäder, Örebro kommun tillhandahåller ca 60 st. grupp- och servicebostäder geografiskt utspridda i kommunen. Det finns även ett 60-tal platser i grupp- och servicebostäder hos privata utförare. Efterfrågan är betydligt högre än utbudet och kommunen har för avsikt att bygga tre nya grupp- och servicebostäder per år under en tioårsperiod för komma ikapp efterfrågan och även göra förändringar i befintligt bestånd.



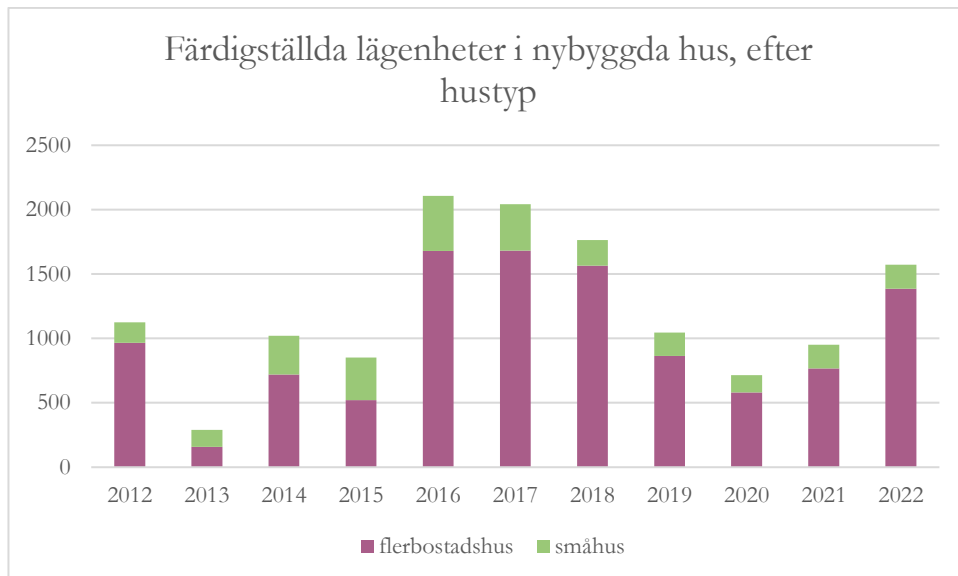
Figur 27: Andel personer i specialbostäder, av befolkningen i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

I nyare stadsdelar och bostadsområden finns ofta en ambition om att skapa en mer blandad bostadsbebyggelse, vilket framgår av figur 28. Norra Ormesta är ett exempel på bostadsområde där en sådan ambition har genomförts, då området idag omfattar lika stor andel bostäder i flerbostadshus och småhus.



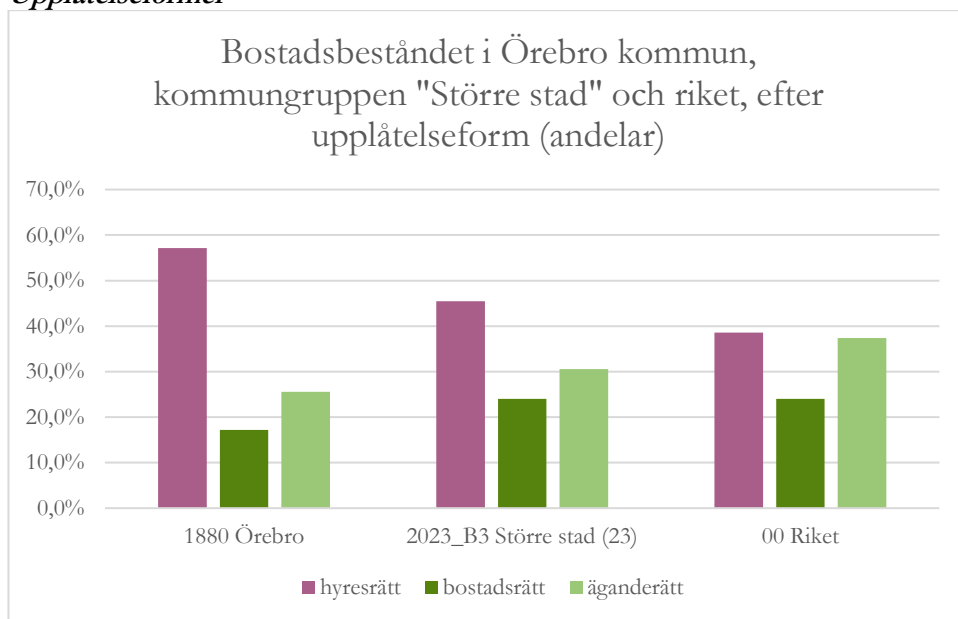
Figur 28: Klassificering av befintliga och nya stadsdelar i Strategi för arkitektur och byggande (SAB), med förslag till andel småhus som eftersträvas i nya stadsdelar. Källa: Örebro kommun.

Av nyproduktionen i Örebro kommun under åren 2012–2022 har drygt 80 procent bestått av lägenheter i flerbostadshus och resterande del småhus. För rikets del ligger andelen flerbostadshus i nyproduktionen något lägre, mellan 70–80 procent under de senaste åren. Örebro kommuns fördelning överensstämmer dock med andra större städer i landet som har haft stor nyproduktion av bostäder, såsom Uppsala, Linköping, Lund och Västerås.



Figur 29: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp, avseende Örebro kommun för åren 2012–2022. Källa: SCB.

Upplåtelseformer



Figur 30: Bostadsbeståndet efter upplåtelseform, jämförelse mellan andelar i Örebro kommun, kommungruppen Större stad och riket, år 2022. Källa: SCB.

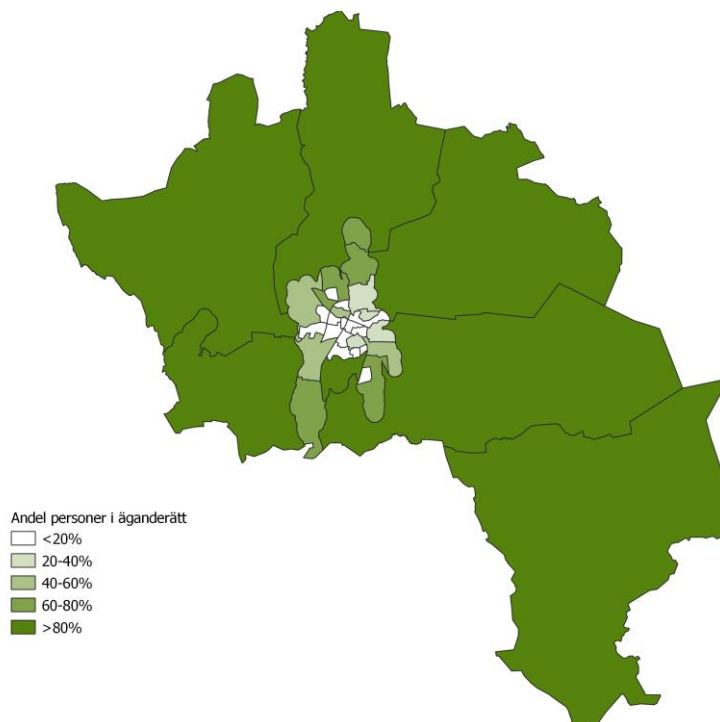
Sett till fördelningen av upplåtelseform sticker Örebro kommun ut genom att vara den kommun i landet som har högst andel hyresrätter, cirka 57 procent att jämföra med 39 procent i riket som helhet. I kommungruppen större städer är Södertälje den kommun som näst efter Örebro har högst andel hyresrätter, cirka 54 procent, följd av Linköping, Eskilstuna och Norrköping som alla har 50 procent hyresrätter. Av hyresrätterna i Örebro kommun tillhör ungefär hälften kommunens allmännyttiga bostadsbolag ÖBO. Näst efter de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, Göteborg och Malmö är ÖBO det allmännyttiga bostadsbolag i Sverige som har störst bostadsbestånd.

Örebro kommun har en relativt liten andel bostadsrätter i jämförelse med riket i sin helhet och andra större städer, ca 17 procent att jämföra med 24 procent i riket som helhet. Vid jämförelse med andra större städer är Örebro en av de kommuner som har lägst andel bostadsrätter, efter Kristianstad och Halmstad som istället båda har en relativt hög andel äganderätter jämfört med andra städer i kommungruppen.

Fördelningen av upplåtelseformer i Örebro kommun kan ha flera förklaringar. Gemensamt för många kommuner som har en hög andel hyresrätter är att de över tid har varit starka socialdemokratiska fästen, där den politiska inriktningen kan ha varit att främja en stark allmännytta. Många av de större kommuner som toppar listan över andel hyresrätter är också universitetsstäder, vilket kan ha haft stor betydelse på framväxten av beståndet av hyresrätter i specialbostäder såväl som i andra boendeformer.

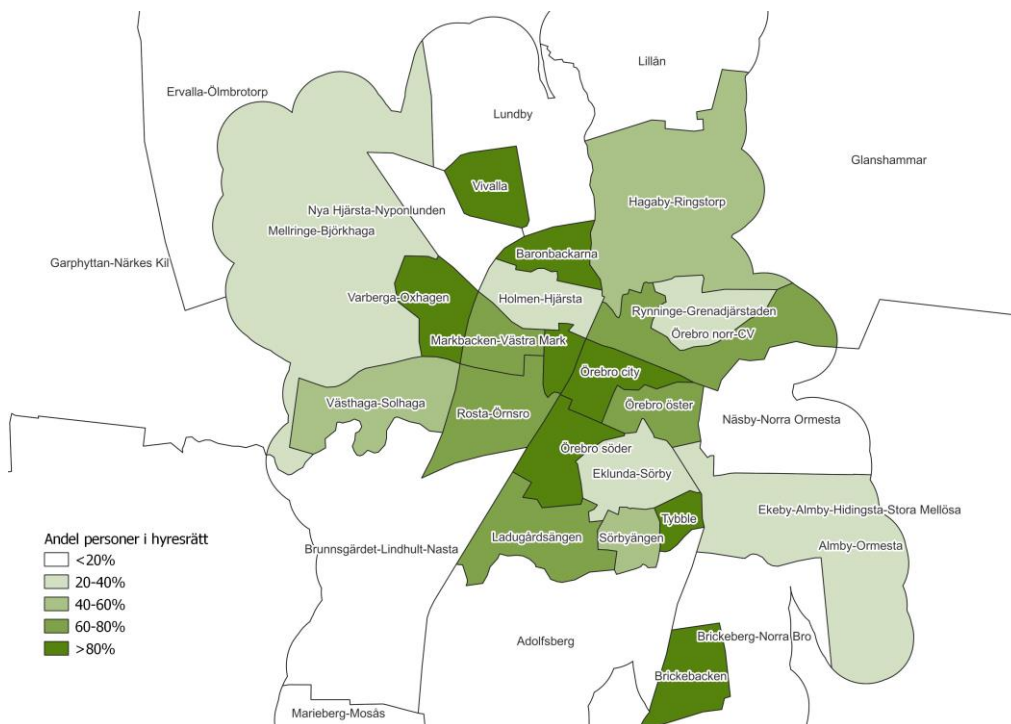
Den höga andelen hyresrätter i Örebro kommun innebär en fördel för hushåll som har svårt att köpa en bostad i form av äganderätt eller bostadsrätt, exempelvis hushåll med låga inkomster, med litet sparkapital eller avsaknad av släktingar som kan hjälpa till ekonomiskt. Dock påverkar även hyresnivån dessa hushålls förmåga att efterfråga bostäder i form av hyresrätter.

Fördelningen av upplåtelseformer varierar på delområdesnivå i kommunen. I kommunens landsbygdsområden är äganderätten den dominerande upplåtelseformen, liksom i utpräglade villaområden i Örebro tätort, såsom Adolfberg, Lundby och Nya Hjärsta-Nyponlunden.



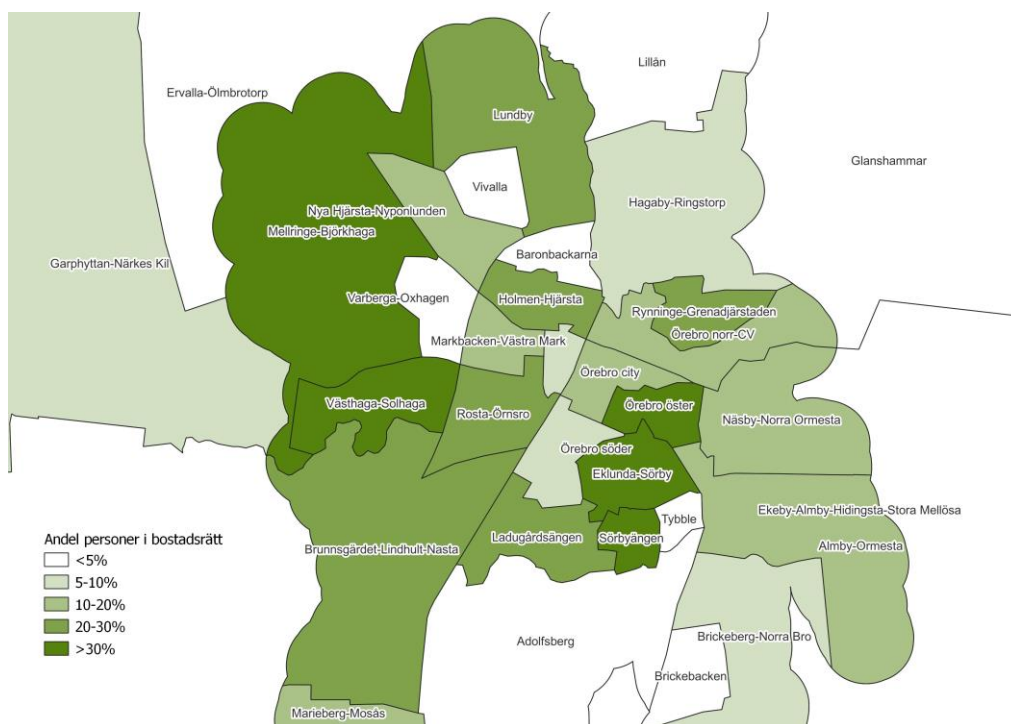
Figur 31: Andel personer i äganderätt i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

Ett antal RegSO-områden i Örebro tätort omfattar nästan uteslutande lägenheter upplåtna med hyresrätt. Vivalla, Baronbackarna, Varberga-Oxhagen och Brickebacken, som alla ingår i ÖBOs bestånd är exempel på dessa.



Figur 32: Andel personer i hyresrätt i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

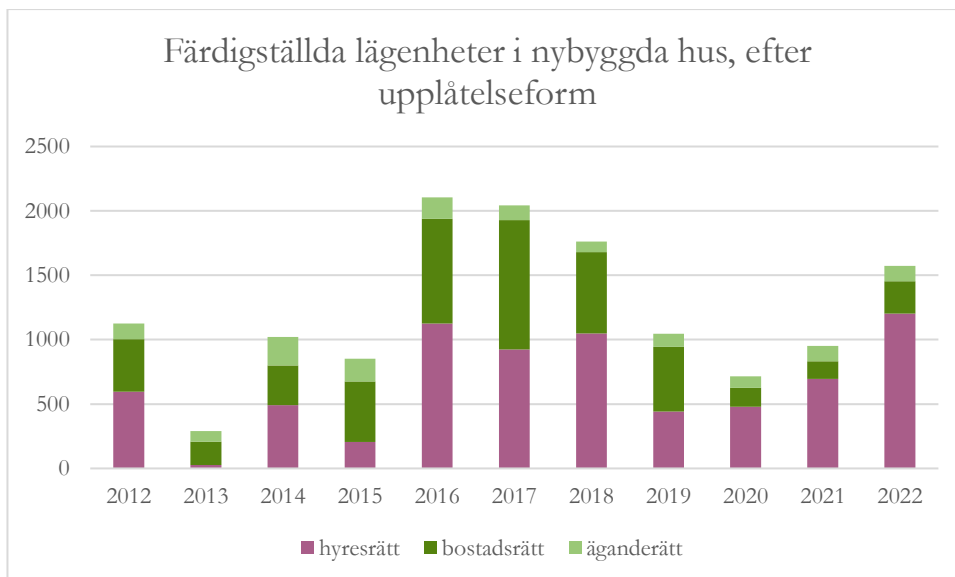
Bostadsrätterna utgör en minoritet av bostäderna i samtliga av Örebro kommuns RegSO-områden. Sörbyängen och Västhaga-Solhaga är de RegSO-områden i kommunen med störst andel bostadsrätter, över 40 procent.



Figur 33: Andel personer i bostadsrätt i kommunens RegSO-områden år 2022. Källa: SCB.

De senaste årens nybyggnation kan i viss mån sägas förstärka den befintliga fördelningen av upplåtelseformer i Örebro, med en relativt hög andel hyresrätter. Av de bostäder som har byggts under perioden 2012–2022 har 54 procent varit hyresrättslägenheter. Andelen hyresrätter kan antas öka i takt med att konjunkturen går ner. Det kan vara en förklaring till att andelen hyresrätter i nybyggnationen har ökat ytterligare under den senare delen av perioden, motsvarande 73 procent av nybyggnationen under 2020–2022. En förklaring till detta är också det statliga investeringsstödet inverkan, som har resulterat i en relativt hög nyproduktion av hyresrätter i Örebro likväl som i riket i sin helhet. Det nu avskaffade statliga investeringsstödet beräknas ha haft en inverkan även på 2023 års nyproduktion och möjligen även 2024 års nyproduktion.

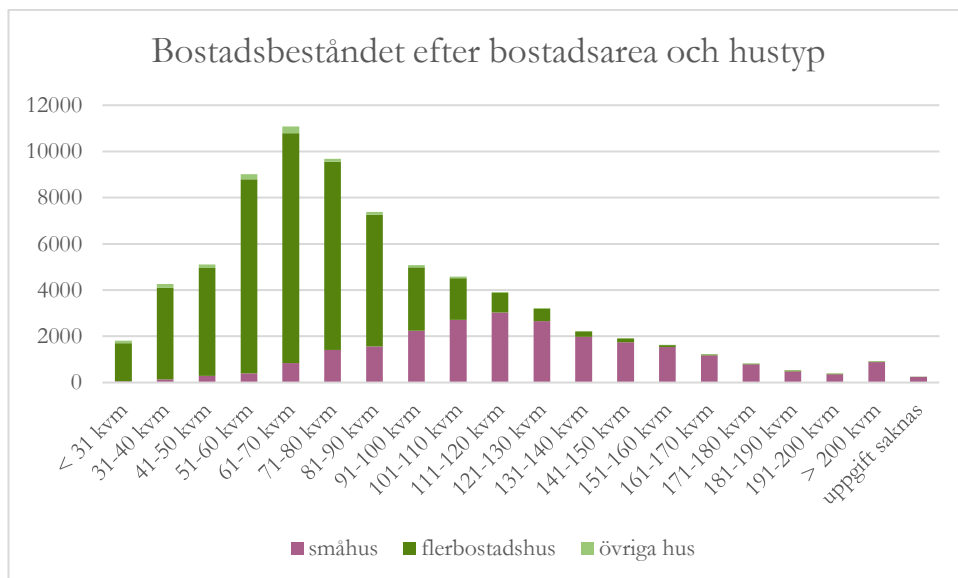
Det kan samtidigt noteras att Örebro kommun har haft en relativt stor produktion av bostadsrätter under perioden 2012–2022, motsvarande 36 procent av all nyproduktion. Trots att det totala beståndet av bostadsrätter fortfarande är relativt litet tyder det på att bostadsrätten har fått fäste på kommunens bostadsmarknad i större utsträckning än tidigare.



Figur 34: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter upplåtelseform, avseende Örebro kommun för åren 2012–2022. Källa: SCB.

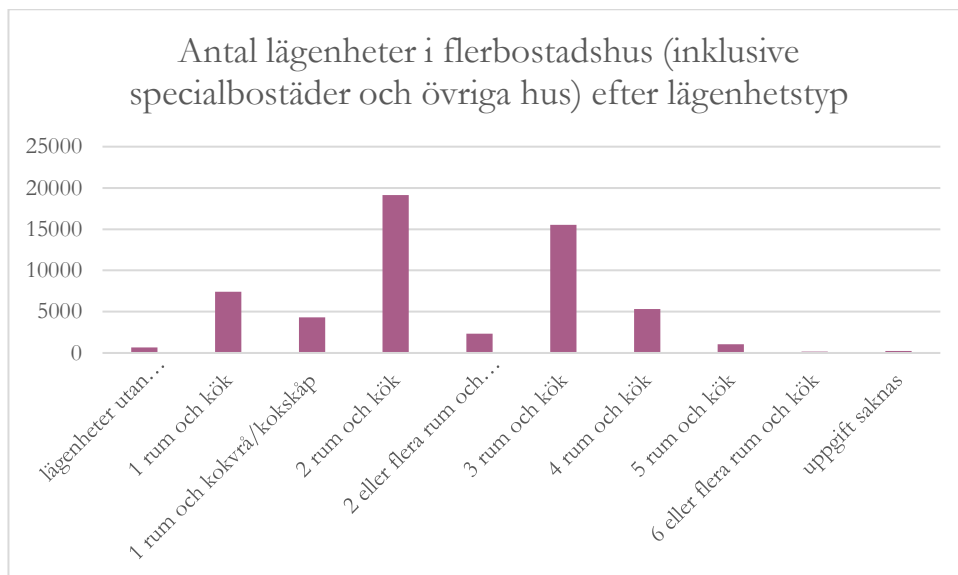
Bostädernas storlek

Bostädernas storlek i Örebro kommun speglar i stort sett fördelningen av bostadsstorlekar i riket i sin helhet. Det innebär att merparten av lägenheterna i flerbostadshus är mellan 50 och 80 kvm stora medan den mest typiska storleken på småhus är 111–120 kvm. Skillnaden i storlekar mellan flerbostadshus och småhus är inte en örebrospecifik utmaning. Det är samtidigt värt att konstatera att det sannolikt finns ett litet utbud för barnfamiljer som vill bo i lägenhet, om varje barn ska få ett eget rum.



Figur 35: Antal lägenheter i Örebro kommun år 2022, efter bostadsarea och hustyp. Källa: SCB.

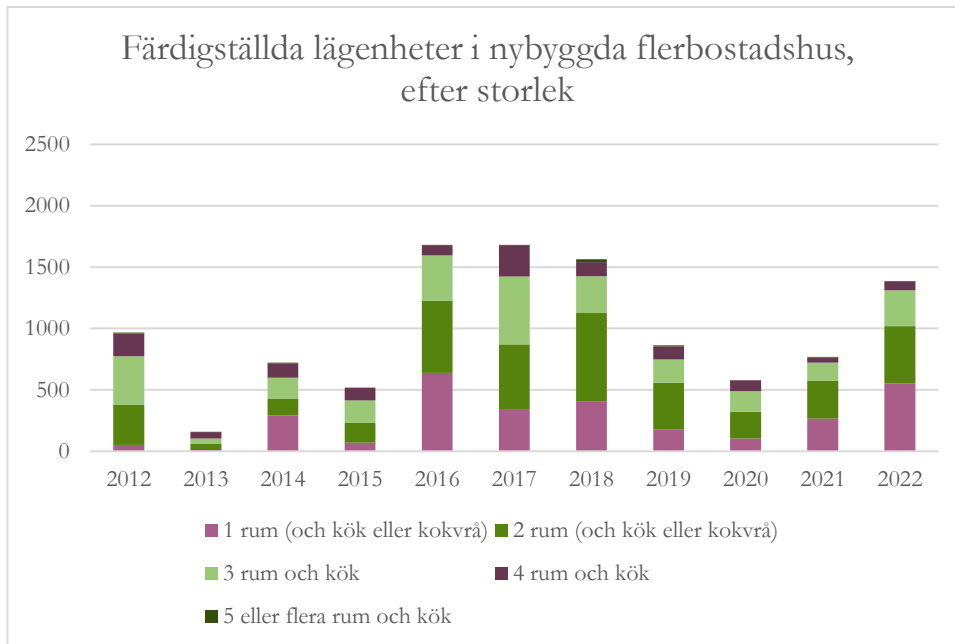
Fördelningen av lägenhetstyper i Örebro kommun är i stort sett jämförbar med riket som helhet, vilket innebär att en majoritet (cirka 65 procent) av lägenheterna består av två eller tre rum. En något lägre andel av lägenheterna i flerbostadshusen i Örebro består av fler än 3 rum och kök, 12 procent att jämföra med 14 procent i riket som helhet. Det innebär att det finns ett relativt litet utbud av lägenheter för större hushåll i beståndet av flerbostadshus i Örebro kommun. Eftersom det är i flerbostadshusen som merparten av kommunens hyresrätter finns är det viktigt att det finns ett tillräckligt bestånd av lägenheter för större hushåll som inte har råd att köpa sin bostad. Samtidigt finns idag en problematik där nyproducerade större hyreslägenheter står tomma på grund av att hyrorna i dessa landar på en för hög nivå för många hushåll.



Figur 36: Antal lägenheter i flerbostadshus (inklusive specialbostäder och övriga hus) i Örebro kommun år 2022, efter lägenhetstyp. Källa: SCB.

Nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus i Örebro kommun under de senaste åren har till stor del förstärkt fördelningen av lägenhetstyper i det befintliga beståndet. Drygt 60 procent av nyproduktionen har bestått i lägenheter med två eller tre rum, medan

andelen lägenheter med fyra eller fler rum motsvarat ungefär 12 procent av nyproduktionen. Att sikta på tvåor och treor snarare än större lägenheter ger bättre ekonomi i nyproduktionen eftersom man får in fler hyresgäster på mindre yta. Det kan samtidigt finnas skäl för kommunen att styra mot en större variation av bostadsstorlekar i nybyggnadsområden, då en stor andel små lägenheter tenderar att ge hög omflyttning. Ett exempel är Södra Ladugårdsängen där en hög andel mindre lägenheter medfört att hushåll ofta kan få sitt första barn medan de bor i området, för att därefter behöva flytta till något annat område då man behöver en större bostad. Detta har lett till problem för förskolan, som får hantera många inskolningar och små barn, men också för grundskolan som får ett alltför litet underlag.



Figur 37: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus efter storlek, avseende Örebro kommun år 2012–2022. Källa: SCB.

Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Här redovisas vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, i enlighet med 2 § andra stycket, punkt 3 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Boverkets mått på bostadsbristen

Nedan följer en analys utifrån det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Underlaget består av åtta mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten är tänkta att komplettera varandra för att ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

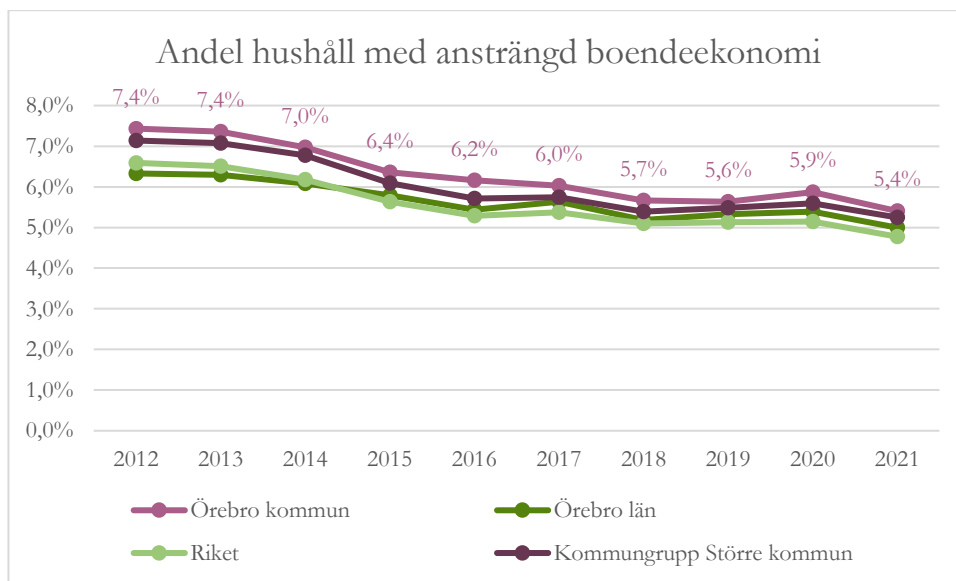
Ansträngd boendeekonomi

De första två måtten är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Kriteriet för att anses ha en ansträngd boendeekonomi enligt första måttet är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som

exempelvis hushållsel och hemförsäkring. Det första måttet utgår från en relativt låg nivå på konsumtion som inte är relevant i alla kommuner.

Utvecklingen mellan åren 2012 och 2021 har varit att allt färre hushåll i Örebro, sett till såväl antal som andelar, träffas av Boverkets mått på ansträngd boendeekonomi. År 2012 hade 4 725 hushåll, motsvarande 7,4 procent av hushållen i Örebro, en ansträngd boendeekonomi. År 2021 hade antalet hushåll med en ansträngd boendeekonomi minskat till 4 018. Mot bakgrund av att kommunen har haft en betydande befolkningsökning mellan åren 2012 och 2021 innebär det att andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi minskade till 5,4 procent under perioden. Som nämnts visar nyare statistik från SCB att hushållens disponibla inkomster minskat i hela landet och i Örebro län mellan 2021 och 2022. Det innebär sannolikt att antal och andel hushåll med ansträngd boendeekonomi har ökat i Örebro kommun sedan Boverkets senaste mätning.

Det framgår i figuren nedan att snittet för Örebro kommun, avseende andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, har legat något över snitten för Örebro län, riket och kommungruppen ”större kommuner”. Utvecklingstrenden för åren 2012–2021 är dock i stort sett densamma i Örebro kommun som i länet, riket och i gruppen större kommuner. Eftersom samma trend kan noteras i hela riket är det rimligt att anta att utvecklingen i Örebro kommun till stor del kan förklaras av det konjunkturläge som har rått under mätperioden, med en generellt god inkomstutveckling för hushållen i relation till utvecklingen av boendekostnaderna.



Figur 38: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

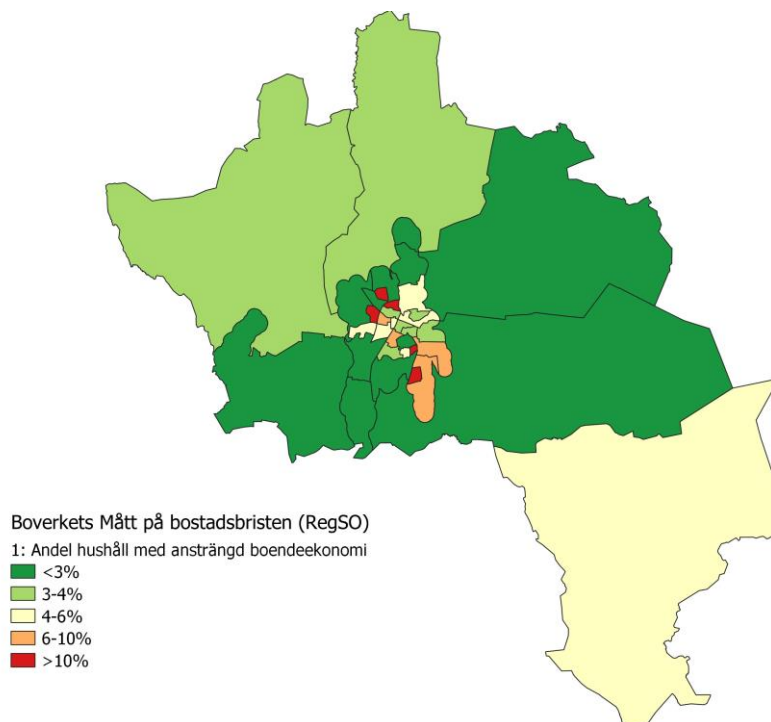
Det är värt att notera att år 2020 sticker ut i trenden för mätperioden 2012–2021, genom att något fler hushåll (sett till antal och andel) hade en ansträngd boendeekonomi under detta år. En förklaring till det skulle kunna vara att coronapandemin hade en negativ effekt på hushållens ekonomi under detta år, som sedan dämpades under år 2021. Efter 2021 har det ekonomiska läget försämrats, vilket kan innebära att andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har ökat under åren 2022 och 2023 jämfört med år 2021.

Vid en jämförelse mellan boendeformer är hushåll i specialbostäder för studenter samt specialbostäder för övriga de grupper som sticker ut mest, med en relativt hög andel av hushållen har en ansträngd boendeekonomi. Gruppen hushåll i övriga specialbostäder är

så pass liten att det inte är meningsfullt att på gruppnivå analysera utvecklingen avseende måttet ansträngd boendeekonomi över mätperioden. Vad gäller hushållen i specialbostäder för studenter kan däremot noteras en tydlig trend där andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har sjunkit under mätperioden, från 36 procent år 2012 till runt 20 procent år 2021. En förklaring kan vara att såväl fribeloppsgränsen som lånedelen av studiemedel höjdes under mätperioden. Möjligheterna att kombinera studier och lönearbete kan därmed sägas ha blivit större vilket i sin tur kan medföra att gruppen studenter har fått högre medelinkomster.

När statistiken bryts ned på olika hushållstyper i Örebro kommun framgår att trenden med allt färre hushåll med ansträngd boendeekonomi finns i alla grupper. Gruppen ensamstående kvinnor med barn sticker ut som den grupp där störst andel av hushållen har en ansträngd boendeekonomi. Andelen ensamstående kvinnor med barn som har en ansträngd boendeekonomi har dock sjunkit väsentligt under mätperioden, från 21 procent år 2012 till 13 procent år 2021. Vid jämförelse med statistik för hushållens disponibla inkomst framgår samtidigt att ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20–29 år är den enda hushållstypen som har haft en negativ inkomstutveckling mellan åren 2016 och 2021. Det kan därmed finnas en variation inom gruppen ensamstående kvinnor med barn, där vissa hushåll kan uppleva betydande begränsningar i möjligheten att efterfråga en lämplig bostad på bostadsmarknaden i Örebro.

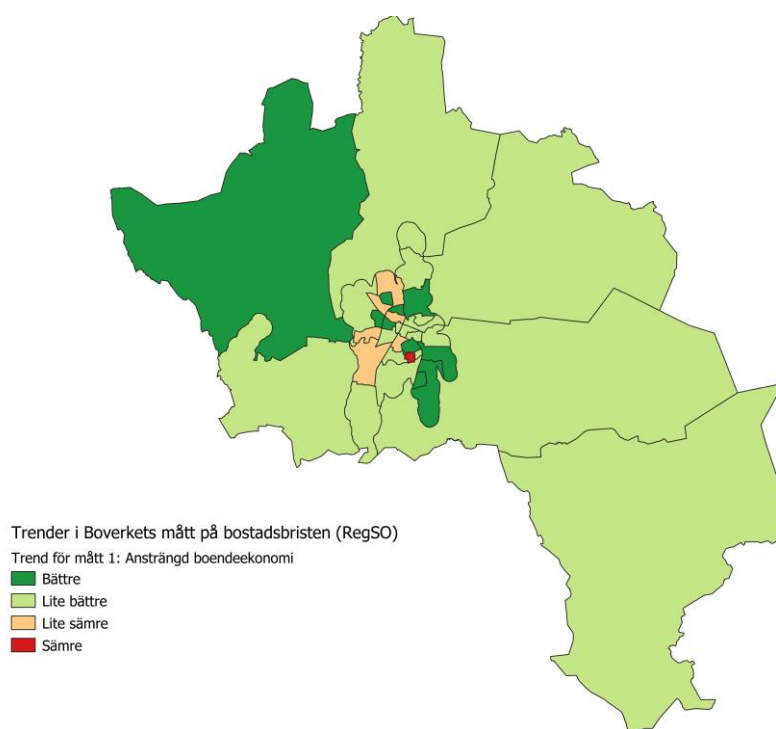
Även om trenden för kommunen i sin helhet är minskande antal och andel hushåll med ansträngd boendeekonomi finns betydande variationer inom kommunen. Vid en jämförelse mellan RegSO-områden inom kommunen framgår att Adolfsberg har haft ett synnerligen lågt antal och andel hushåll med ansträngd boendeekonomi under hela mätperioden medan Vivalla sticker ut med störst antal och andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. År 2021 hade 1 procent av hushållen i Adolfsberg en ansträngd boendeekonomi, att jämföra med 21 procent av hushållen i Vivalla.



Figur 39: Andel hushåll i kommunens RegSO-områden med ansträngd boendeekonomi år 2021. Källa: Boverket.

RegSO-området Vivalla är samtidigt tillsammans med Brickeberg-Norra Bro det område där trenden mot allt lägre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi har varit tydligast. Det är oklart hur trenden ska tolkas exempelvis i relation till att ÖBO samtidigt har genomfört renoveringar i Vivalla som medfört hyreshöjningar. Trenden kan sannolikt inte i första hand tolkas som att hushåll med ansträngd boendeekonomi valt att flytta till andra områden, då ÖBO erfar att det ofta är mycket svårt att få en billig bostad någon annanstans. Många av hyresgästerna har istället valt att flytta till en billigare lägenhet inom samma område när det blivit dags för renovering. En möjlig tolkning av trenden skulle kunna vara att just en flytt till en billigare bostad i samma område kan leda till att hushållen får en mindre ansträngd boendeekonomi. Det är samtidigt värt att fråga sig om de billigare bostäderna som hushållen väljer samtidigt är mindre, och att det kan ha drivit en trend mot ökad trångboddhet som kan noteras i Vivalla mellan åren 2012 och 2021.

Det kan också noteras att trenden i RegSO-området Sörbyängen har gått åt motsatt håll, det vill säga att fler hushåll sett till såväl antal som andelar hade en ansträngd boendeekonomi år 2021 jämfört med år 2012. Trenden bör sannolikt förstås i relation till en betydande nybyggnation och inflyttning i området under mätperioden. En förklaring kan vara att det tillkommit studentbostäder i området samt något dyrare hyresrätter, vilket kan ha lett till att Sörbyängen under åren efter utbyggnaden i viss mån fungerat om ett genomgångsområde med hög omflyttning av hushåll. Bostadspriserna och boendeutgifterna är i regel högre i nyproduktionen jämfört med på andrahandsmarknaden, vilket kan vara en förklaring till ökande antal och andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i områden med stor nybyggnation. I Ladugårdsängen, som har haft en stor nybyggnation under den senare delen av mätperioden, är trenden mer svårtydd då andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har pendlat upp och ner över mätperioden.

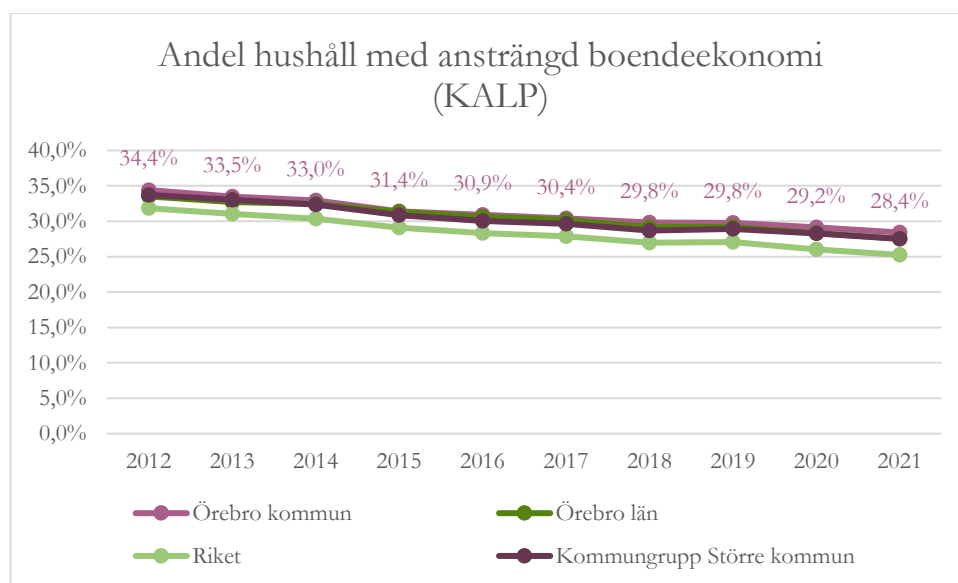


Figur 40: Andel hushåll i kommunens RegSO-områden med ansträngd boendeekonomi, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Ansträngd boendekonomi baserat på KALP

Det andra måttet utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankerna KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet. Kriteriet för att ha ansträngd boendekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

Utvecklingen i Örebro kommun mellan åren 2012 och 2021 avseende detta mått är på det stora hela jämförbar med utvecklingen för det första måttet. Det innebär att allt färre hushåll i Örebro kommun, sett till såväl antal som andelar, träffas av Boverkets mått på ansträngd boendekonomi (KALP). Samtidigt kan noteras att andelen hushåll som träffas av måttet för ansträngd boendekonomi är betydligt högre i måttet som tar hänsyn till KALP. År 2021 träffades 28,4 procent av Boverkets mått för ansträngd boendekonomi (KALP), att jämföra med 5,4 procent för det första måttet.



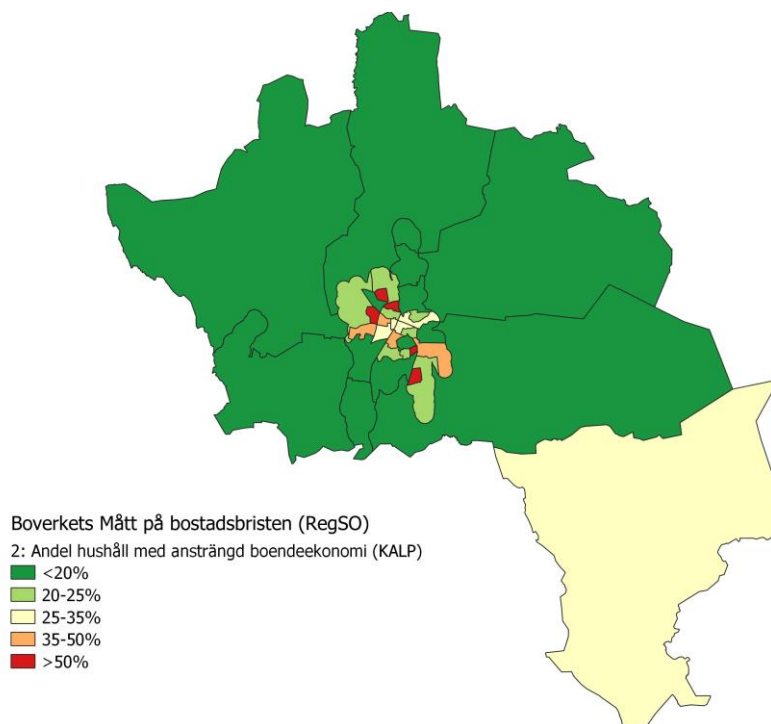
Figur 41: Andel hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP), jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

När statistiken bryts ned i olika boendeformer kan noteras vissa skillnader jämfört med det första måttet. Hushåll i specialbostäder för studenter, äldre och övriga sticker alla ut i statistiken för KALP-måttet, genom att en hög andel hushåll träffas av måttet för en ansträngd boendekonomi. Det finns heller inte en lika tydligt sjunkande trend avseende antalet eller andelen hushåll i dessa boendeformer som har en ansträngd boendekonomi. Vad gäller specialbostäder för studenter har antalet hushåll med en ansträngd boendekonomi ökat något över tid, samtidigt som andelen hushåll med en ansträngd boendekonomi har sjunkit från 87,5 procent till 73 procent mellan åren 2012 och 2021. Motsvarande kan noteras om hushållen som bor i specialbostäder för äldre.

Vid en jämförelse mellan hushållstyper är det också delvis andra grupper som sticker ut i det KALP-baserade måttet, jämfört med i det första måttet på ansträngd boendekonomi. I måttet som tar hänsyn till KALP sticker ensamstående utan barn ut som den grupp där störst andel, omkring 45 procent av hushållen, bedömdes ha en ansträngd boendekonomi år 2021, att jämföra med 30 procent av ensamstående kvinnor med barn under samma år. För dessa grupper, liksom för övriga hushållstyper, har

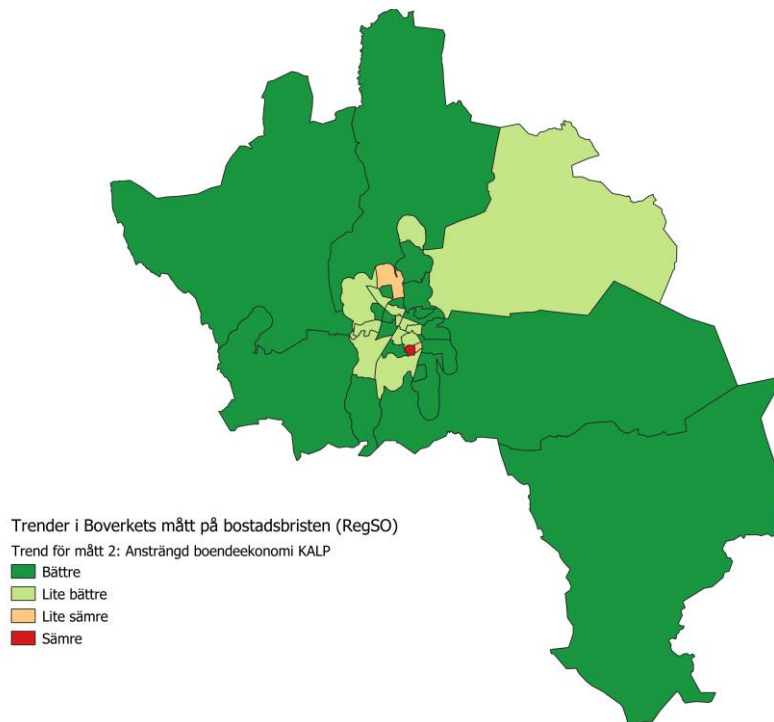
trenden varit att en allt mindre andel av hushållen träffades av måttet på ansträngd boendeekonomi under 2021 jämfört med 2012.

Variationen mellan delområdena avseende måttet som tar hänsyn till KALP är jämförbar med det första måttet för ansträngd boendeekonomi. Vissa mer marginella skillnader i den geografiska variationen av de båda måtten kan noteras, där exempelvis RegSO-området Brickeberg låg något sämre än kommunsnittet i det första måttet men något bättre än snittet i måttet som tar hänsyn till KALP. Det som skiljer sig åt är dock framförallt att en större andel av hushållen i samtliga RegSO-områden träffas av KALP-måttet i jämförelse med det första måttet på ansträngd boendeekonomi. Det innebär att Adolfsberg och Vivalla sticker ut med lägst och högst värden även för KALP-måttet. År 2021 träffades 7 procent av måttet på ansträngd boendeekonomi som tar hänsyn till KALP, att jämföra med 64 procent i Vivalla. Det kan tolkas som att 6 av 10 hushåll i Vivalla kan ha svårt att få sin ekonomi att gå ihop exempelvis vid hyreshöjningar. Det kan också indikera att hushåll kan ha svårt att utifrån sin ekonomiska situation kunna äga sin bostad, eller uppfylla hyresvärdars ekonomiska krav för att hyra. Även i RegSO-områdena Tybble, Varberga-Oxhagen, Baronbackarna och Brickebacken träffas över 50 procent av hushållen av måttet som tar hänsyn till KALP.



Figur 42: Andel hushåll i kommunens RegSO-områden med ansträngd boendeekonomi (KALP) år 2021. Källa: Boverket.

Trenderna i kommunens delområden över mätperioden är på det stora hela jämförbara för de båda måtten på ansträngd boendeekonomi. Brickeberg-Norra Bro sticker dock ut som det område som har haft den tydligaste trenden av minskande andel hushåll som träffas av KALP-måttet, där 44 procent träffades av måttet år 2012 att jämföra med 24 procent år 2021. Sörbyängen sticker återigen ut som det område som haft den tydligaste trenden i motsatt riktning, där 15 procent av hushållen träffades av måttet år 2012 att jämföra med 23 procent år 2021.

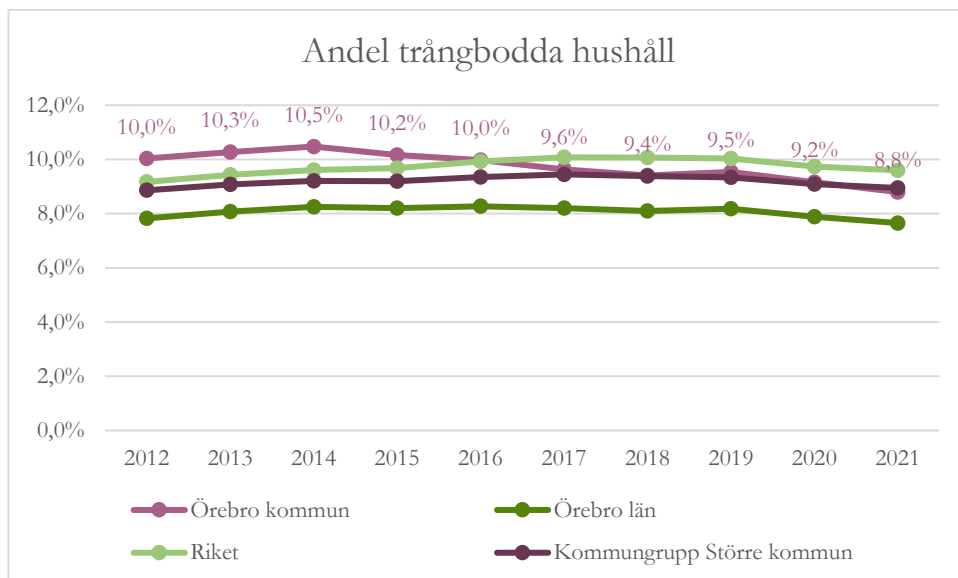


Figur 43: Andel hushåll i kommunens RegSO-områden med ansträngd boendeekonomi (KALP), trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Trångboddhet

Det tredje måttet beskriver hur trångbodda hushållen är. Kriteriet är att ensamstående hushåll utan barn inte ska vara trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Hushåll kan välja att bo trångt av flera orsaker men detta mått tar ingen hänsyn till vilken grad hushållet väljer att bo trångt utan det beskriver helt enkelt hur många hushåll som uppfyller kriteriet.

År 2012 hade Örebro kommun en relativt hög andel trångbodda hushåll i jämförelse med länet, riket och kommungruppen Större kommuner. Örebro kan därefter sägas ha haft en mer markant minskning i andelen hushåll som träffas av Boverkets mått för trångboddhet, jämfört med andra större kommuner. Södertälje, Eskilstuna och Halmstad är exempel på kommuner som istället har sett en ökad andel trångbodda hushåll mellan åren 2012 och 2021. En minskande andel trångbodda hushåll kan noteras i några av de större städer som har haft en särskilt stor nybyggnation under perioden, men även i denna grupp sticker Örebro ut som den kommun som har haft den tydligaste trenden av minskande andel trångbodda hushåll. Det är något oklart vad trenden beror på. Möjligen behöver trenden tolkas ur ett regionalt perspektiv där många hushåll med barn under en period har sökt sig till Örebros grannkommuner med hög småhusproduktion och fått sina behov tillgodosedda där. Örebro kommun erfar också att det kan finnas en dold trångboddhet i delar av beståndet, där fler personer ingår i hushållet än vad som framgår av folkbokföringen.



Figur 44: Andel trångbodda hushåll, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mätt. Källa: Boverket.

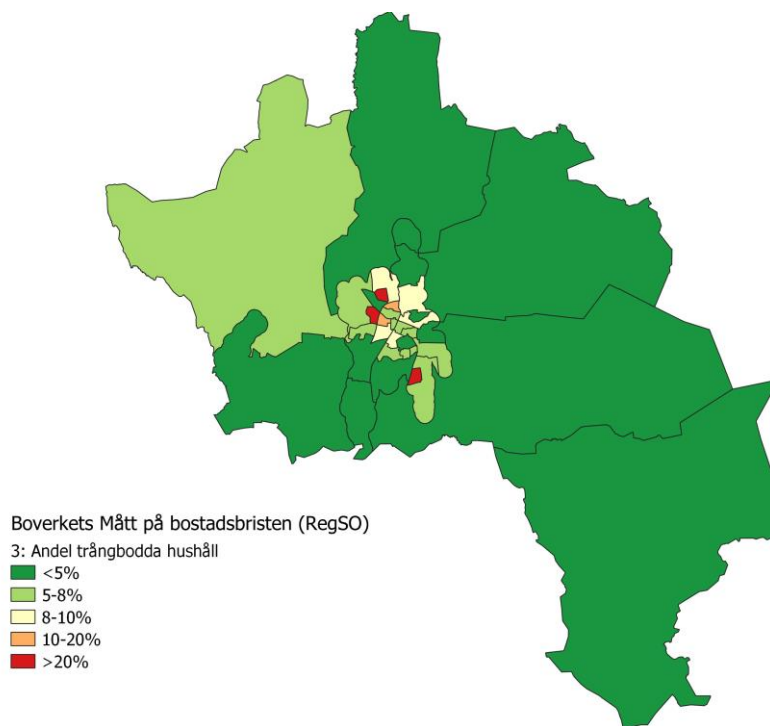
När Boverkets statistik bryts ned i olika hushållstyper framgår att andelen trångbodda hushåll har minskat i alla grupper utom i gruppen sammanboende med barn, där trenden istället är en ökad andel trångbodda hushåll mellan åren 2012 och 2021. Det kan indikera att barnfamiljer är en grupp vars bostadsbehov inte helt har tillgodosetts på bostadsmarknaden i Örebro kommun under den senaste tioårsperioden. Gruppen ensamstående kvinnor med barn samt övriga hushåll med barn sticker ut som de grupper där störst andel av hushållen är trångbodda. I båda fallen har dock såväl antalet som andelen trångbodda hushåll minskat över tid.

Det största antalet trångbodda hushåll återfinns i gruppen som bor i hyresrätt i flerbostadshus, vilket också är den största gruppen i Örebro kommun (motsvarande 45% av det totala antalet hushåll). Antalet trångbodda hushåll i denna boendeform har dock minskat relativt mycket, från 1 047 hushåll år 2012 till 819 hushåll år 2021, trots att det totala antalet hushåll som bor i hyresrätt i flerbostadshus har ökat under perioden. Trångboddheten i specialbostäder för studenter har också minskat avsevärt mellan åren 2012 och 2021, sett till såväl antal som andelar.

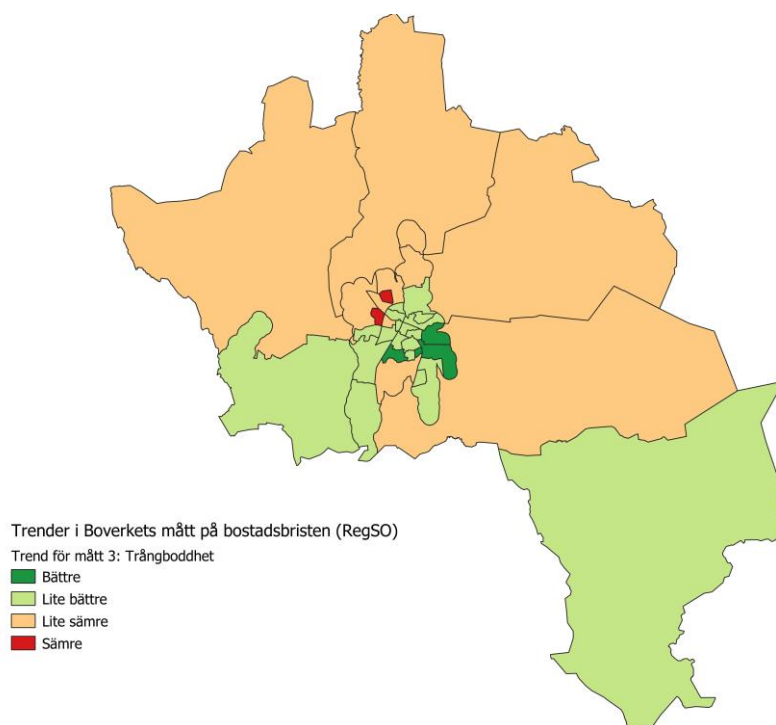
När statistiken bryts ned på individnivå framgår att det finns betydande skillnader i vilka åldersgrupper som träffas av måttet på trångboddhet. Åldersgruppen 12–17 år sticker ut som en grupp med en hög andel trångbodda, vilket i viss mån tros ha sin förklaring i hur måttet för trångboddhet är formulerat. I formuleringen av måttet framgår att barn över 11 år bör ha ett eget rum. Eftersom brytpunkten mellan åldersklasserna går mellan 11 och 12 år kan det möjligen finnas en effekt där barn utan eget rum hoppar upp ett snäpp i trångboddhetsmättet så fort de hamnar i klassen 12–17 år, även om det inte är någon skillnad mellan 11-åringarnas och 12-åringarnas boendestandard.

För grupperna i åldern 0–17 år och 35–64 år har andelen trångbodda varit hög och stabil under hela perioden 2012–2021. Det indikerar att den trångboddhet som förekommer inom gruppen sammanboende med barn påverkar barn i alla åldrar, och att situationen för barn i olika åldersgrupper inte har förbättrats under den senaste tioårsperioden. Det är istället grupperna 18–34 år och 65+ år som står för den minskade trångboddheten i den totala andelen hushåll i Örebro kommun. Den minskade trångboddheten i dessa grupper kan ha en samvariation med att andelen ensamhushåll har ökat i Örebro kommun under den senaste tioårsperioden.

Även om trångboddheten över tid har minskat i Örebro kommun i sin helhet finns variationer inom kommunens olika delområden. Vivalla, Varberga-Oxhagen och Brickebacken är områden där över 20 procent av hushållen träffades av Boverkets trångboddhetsmått år 2021. Trenden i Brickebacken har varit att andelen trångbodda hushåll har minskat sedan år 2012, medan Vivalla och Varberga-Oxhagen är de områden där andelen trångbodda hushåll har ökat mest mellan åren 2012 och 2021. Socialförvaltningens inventering av bostadsbehov som inte tillgodoses indikerar att den ökade trångboddheten i vissa delområden kan hänga ihop med hyresdrivande renoveringar som har gjort bostadsbeståndet mer svårtillgängligt. Socialförvaltningens bedömning är att det framöver vore värdefullt att göra en närmare undersökning av trångboddhetens utbredning, orsaker och effekter. Ytterligare delområden, bland annat flera områden i utkanten av Örebro tätort samt flera av kommunens landsbygdsområden, har haft en trend av ökande trångboddhet trots att trångboddheten över tid har minskat på totalen. Det kan samtidigt noteras att de områden som har haft tydligast trend av minskad trångboddhet är Ladugårdsängen, Tybble, Näsby-Norra Ormesta och Almby-Ormesta. Flera av dessa är områden där kommunen har haft en stor nybyggnation under den senaste tioårsperioden, vilket kan ha haft betydelse för trenden med en minskande andel trångbodda hushåll. Områdena med minskad andel trångbodda hushåll sammanfaller också med de områden som har störst bestånd av specialbostäder för studenter.



Figur 45: Andel trångbodda hushåll i kommunens RegSO-områden år 2021. Källa: Boverket.



Figur 46: Andel trångbodda hushåll i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

I Socialförvaltningens inventering av behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden nyanseras bilden av trångboddhet ytterligare. I rapporten från hösten 2023 beskrivs att det för gruppen nyanlända ibland inte finns ett tillräckligt stort utrymme för familjen. Stora lägenheter är sällsynta och dyra och svåra att få tillgång till. Det förekommer att familjer flyttar flera gånger för att försöka hitta en passande bostad. Inventeringsresultatet visar att familjer med behov av stora lägenheter inom målgrupperna saknar alternativ som är billiga nog och som de därför inte kan få tillträde till, vilket skapar trångboddhet som i sin tur ger upphov till andra sociala utmaningar, särskilt för barnen. I rapporten framkommer att nyanlända ibland ställs inför att familjen behöver delas upp i två bostäder eller bo väldigt trångbott. I rapporten framkommer även att kravet på rådrum kan upplevas pressande för vissa hushåll med försörjningsstöd.

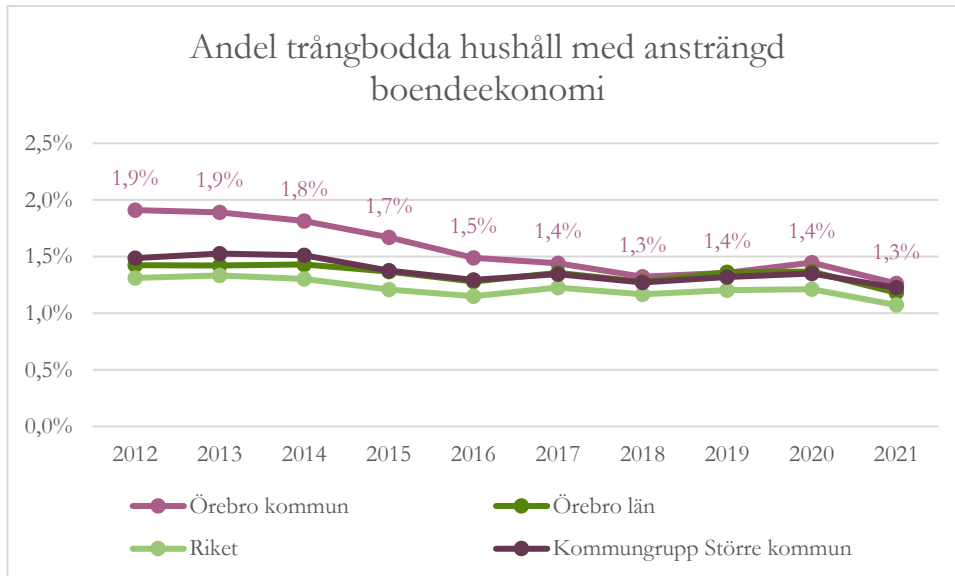
Trångbodda och ansträngd boendekonomi

Det fjärde och femte måttet är en kombination av måtten över trångboddhet och ansträngd boendekonomi. Genom att kombinera måtten går det att delvis särskilja hushåll som är trångbodda, troligen med begränsad valfrihet samt har begränsade möjligheter att ändra sin boendesituation på egen hand.

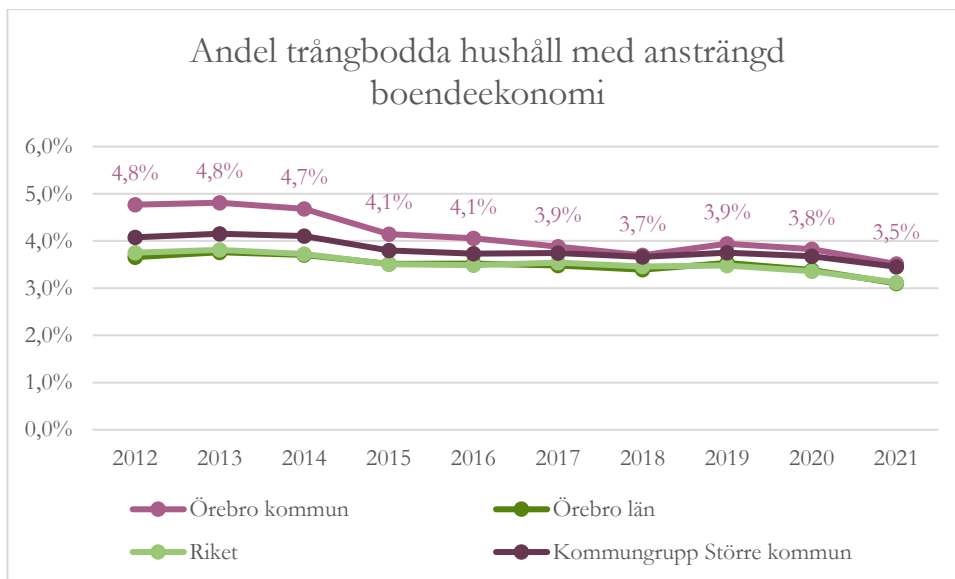
Andelen hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått på trångboddhet och ansträngd boendekonomi var år 2012 högre än i riket, länet och i kommungruppen Större kommun. Därefter har andelen trångbodda med ansträngd boendekonomi minskat i Örebro, till en nivå som ligger i nivå med kommungruppen.

Såväl antalet som andelen hushåll som träffas av måtten har minskat mellan åren 2012 och 2021. År 2012 var det 1 232 hushåll eller 1,9 procent som uppfyllde kriterierna för trångboddhet och ansträngd boendekonomi. År 2021 var 948 hushåll eller 1,3 procent av hushållen i Örebro kommun trångbodda med ansträngd boendekonomi. Både antalet och andelen hushåll som uppfyller kriterierna för trångboddhet och ansträngd

boendeekonomi är större i det mått som tar hänsyn till KALP, men trenden är densamma i båda måtten.



Figur 47: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

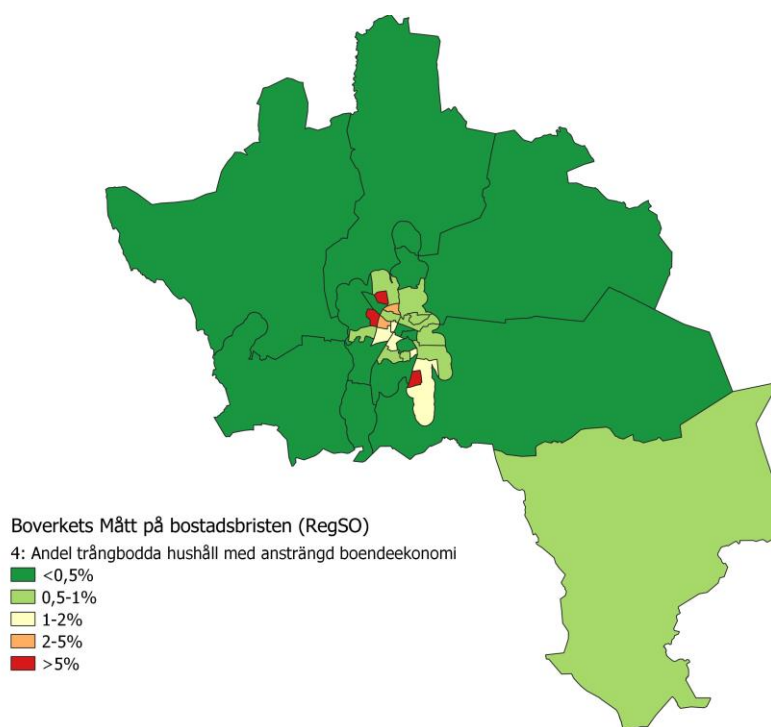


Figur 48: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP), jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. (Källa: Boverket).

För båda måtten är trenden att andelen trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat över tid avseende nästan alla hushållstyper. I måttet som tar hänsyn till KALP är trenden dock något oklar avseende gruppen sammanboende med barn som i övriga hushållstyper. Bland sammanboende med barn har andelen trångbodda med ansträngd boendeekonomi (KALP) legat relativt stabilt över tid, där omkring 5,5 procent av hushållen träffas av måttet. Antalet hushåll som uppfyller kriterierna för måttet ökade något under åren 2019 och 2020, jämfört med åren innan, för att sedan minska något igen år 2021. Minskningen sammanfaller med att Örebro kommun såg ett negativt flyttnetto bland barnfamiljer år 2021. Det kan indikera att vissa

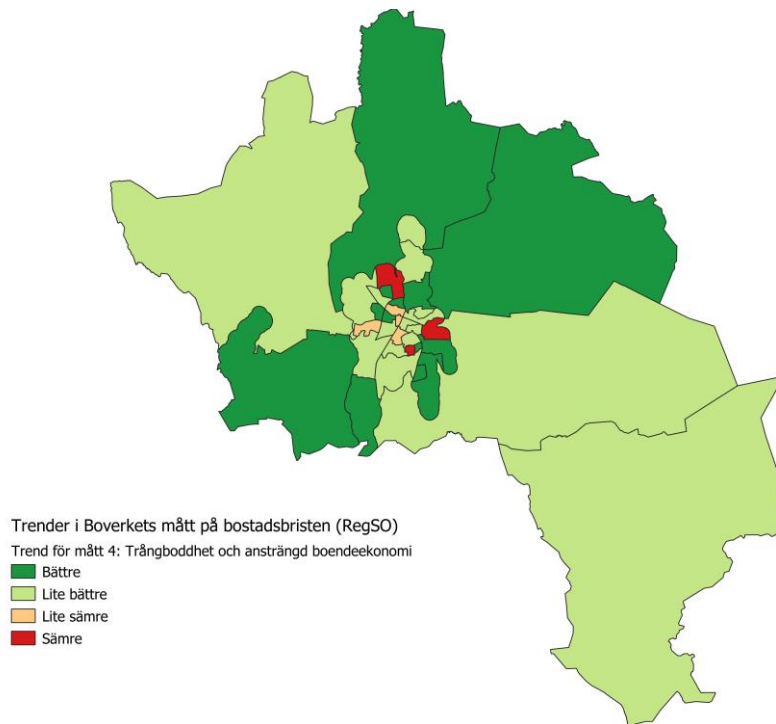
trångbodda barnhushåll med ansträngd boendeekonomi har haft svårt att hitta en lämplig bostad i Örebro, och ingår i gruppen som har valt att söka sig till en annan kommun.

Variationen mellan delområden är snarlik för de båda måtten på trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. I figuren nedan redovisas variationen avseende det fjärde måttet. Boverket har lyft fram de kombinerade måtten på trångboddhet och ansträngd boendeekonomi som en särskilt bra indikator på bostadsbrist. Med tanke på det är det särskilt värt att notera att cirka 260 hushåll eller 11 procent av hushållen i Vivalla uppfyllde det fjärde måttet år 2021. 26 procent av hushållen i Vivalla, motsvarande cirka 580 hushåll, uppfyllde det femte måttet under samma år. Måtten ger en indikation på hur många hushåll i området som har en bostad som kanske inte uppfyller hushållets behov men som samtidigt kan ha mycket svårt att efterfråga en annan bostad i kommunen. Även i RegSO-områdena Varberga-Oxhagen, Brickebacken och Baronbackarna och träffas en relativt hög andel hushåll av de båda kombinationsmåtten, men då i omfattningen 4–6 procent av hushållen i respektive område enligt det fjärde måttet eller 9–16 procent av hushållen enligt det femte måttet.

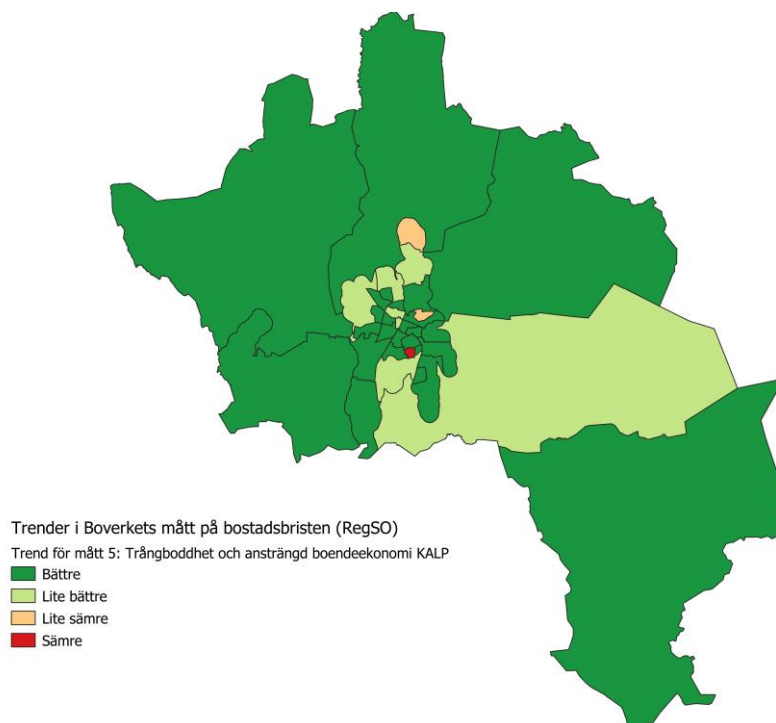


Figur 49: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i kommunens RegSO-områden år 2021. Källa: Boverket.

Trenderna i olika delområden mellan åren 2012 och 2021 skiljer sig delvis åt mellan de olika kombinationsmåtten. Vivalla, Brickebacken och Baronbackarna tillhör de områden som har den mest positiva utvecklingen under mätperioderna, i båda måtten. Vivalla har dock haft en mer blygsam positiv utveckling i måttet som tar hänsyn till KALP.



Figur 50: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

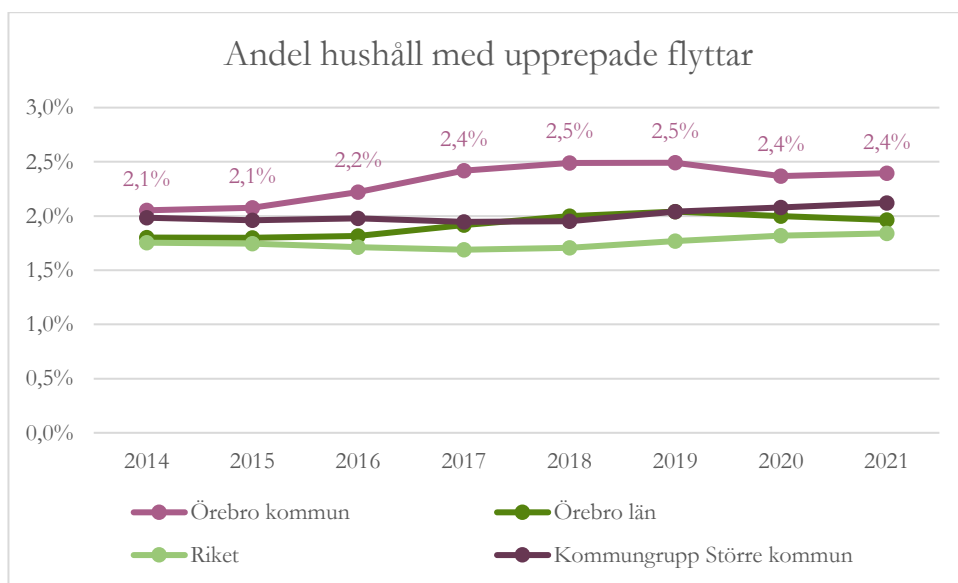


Figur 51: Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Flyttar ofta

Det sjätte måttet är ett mått på hur osäker boendesituationen varit. Kriteriet är att någon i hushållet har flyttat minst en gång per år de senaste tre åren. Måttet kan indikera att det finns hushåll som har en osäker boendesituation och har svårt att hitta ett permanent boende. Det finns dock ingen helt fastställd koppling mellan höga flyttfrekvenser och att det finns en brist på bostäder som uppfyller hushållens behov.

Örebro kommun har under åren 2012–2021 haft en relativt hög andel hushåll med upprepade flyttar, i jämförelse med länet, riket och kommungruppen Större städer. Andelen hushåll med upprepade flyttar ökade under åren 2016–2019 för att därefter minska, vilket sammanfaller med ett antal år då nybyggnationen och inflyttningen till kommunen har varit särskilt hög. Det skulle kunna vara en indikation på att upprepade flyttar, i Örebro kommuns fall, inte är ett träffsäkert mått på bostadsbrist utan snarare speglar in- och omflyttning till följd av bostadsbyggnation. Trenden kring upprepade flyttar skiljer sig dock åt mellan Örebro kommun och andra större städer som har haft en stor nybyggnation och inflyttning under motsvarande period, såsom Uppsala kommun. Det kan således finnas andra sätt att förstå trenden i Örebro kommun, såsom att den sammanfaller med en period av hög invandring från utlandet. Den relativt höga andelen hushåll med upprepade flyttar i Örebro kommun kan också vara en effekt av den höga andelen hyresrätter i kommunens bestånd. Det kan förklaras av att den som hyr sin bostad har möjlighet att flytta oftare än den som äger sin bostad och måste sälja den vid en flytt. ÖBO ser också att i samband med ombyggnationer hyrs många av ÖBOs lägenheter ut på korttidskontrakt där den sökande får behålla sina poäng. Det är något som av många upplevs som mycket attraktivt och många hyresgäster väljer aktivt att flytta från korttidskontrakt till korttidskontrakt enbart för att få behålla sina poäng.



Figur 52: Andel hushåll med upprepade flyttar, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2014–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

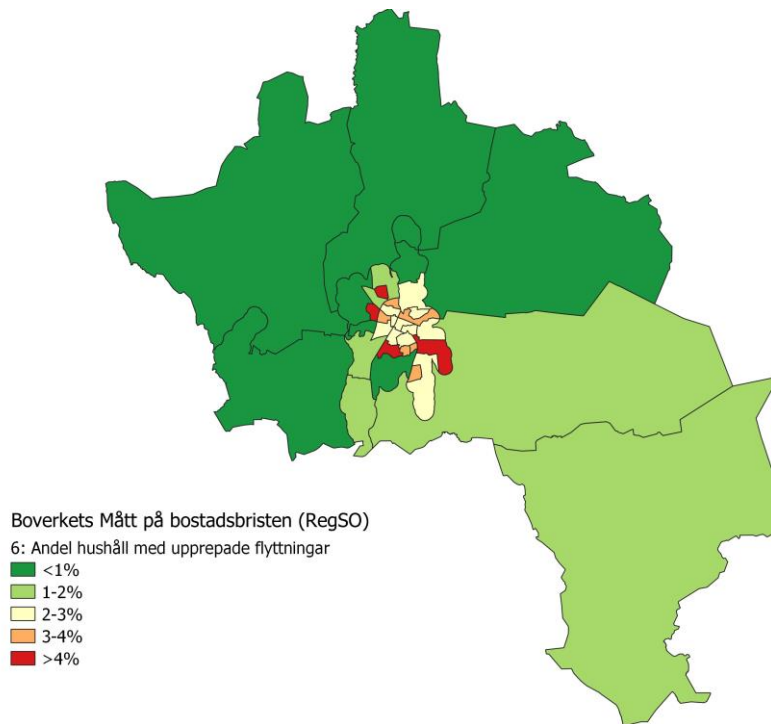
Perioden av ökande andel hushåll med upprepade flyttar sammanfaller också med en period av relativt omfattande nybyggnation av studentbostäder. När statistiken bryts ned efter olika boendeformer framgår att specialbostäder för studenter är den boendeform där störst andel hushåll uppfyller kriterierna för måttet, 7,5 procent år 2021 att jämföra med 3,5 procent av hushållen i vanliga hyresrätter. En förklaring kan vara att studenterna kommer ofta från annan ort när de hyr sin första bostad i Örebro. Konkurrensen om bostäderna i samband med terminsstart är hård och man har kanske heller inte särskilt

bra kännedom om orten, så man ”tar första bästa bostad” för att få tak över huvudet. När studenten väl är på plats kan sökandet efter en mer lämpad bostad påbörjas samtidigt som söktrycket lättar under terminens gång. Det är alltså väldigt vanligt att man inte bor så länge i sin första studentbostad. Antalet hushåll med upprepade flyttar har också ökat i såväl studentbostäder som vanliga hyresrätter mellan åren 2014 och 2021 på ett sätt som speglar den demografiska utvecklingen väl.

Vid jämförelse mellan olika hushållstyper sticker övriga hushåll med och utan barn ut som grupper med en hög, och ökande, andel hushåll som upplever upprepade flyttar. Det är något oklart vilka som utgör gruppen övriga hushåll, men det är sannolikt att det i denna grupp bland annat ingår hushåll med tillfälliga inneboende- eller andrahandskontrakt, och som således uppfyller Socialstyrelsens kriterier för hemlöshet. Bland övriga hushåll med barn träffades 8,8 procent eller 138 hushåll av Boverkets mått för upprepade flyttningar år 2021. Bland övriga hushåll utan barn träffades 10,6 procent eller 240 hushåll av måttet samma år.

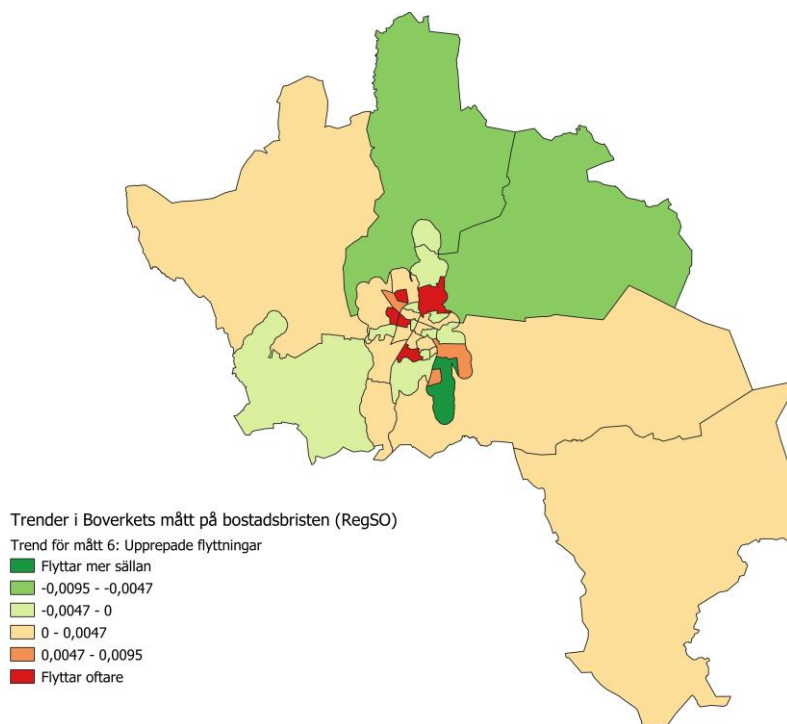
Vid jämförelse mellan åldersklasser sticker gruppen 18–24 år ut som en grupp med hög och ökande andel hushåll som träffas av Boverkets mått för upprepade flyttar. Det är också den åldersgrupp som är mest flyttbenägen, vilket indikerar att trenden för måttet inom denna grupp främst förklaras av faktorer som nybyggnation av studentlägenheter och av den demografiska utvecklingen i kommunen. Även i gruppen 0–5 år finns en trend mot ökad andel och antal hushåll som upplever upprepade flyttar.

Merparten av kommunens RegSO-områden har en relativt låg andel hushåll med upprepade flyttar, i jämförelse med snittet för kommunen i sin helhet. Vivalla, Almby-Or mesta, Varberga-Oxhagen och Ladugårdsängen tillhör de områden som hade högst andel hushåll med upprepade flyttar år 2021, och som bidrar till det relativt höga kommunsnittet. Av dessa ingår Almby-Or mesta och Ladugårdsängen i de områden som har haft den största nybyggnationen under den senaste tioårsperioden, vilket kan vara en förklaring till den höga andelen hushåll som träffas av måttet. I Vivalla och Varberga-Oxhagen kan den relativt höga andelen upprepade flyttar i viss mån förklaras av ombyggnation, som man skulle kunna ha andra förklaringar utöver det. ÖBO erfar att många av deras hyresgäster frivilligt väljer att flytta mellan olika korttidskontrakt, vilket kan vara fördelaktigt då hushållet inte förlorar sina köpoäng vid en sådan flytt.



Figur 53: Andel hushåll med upprepade flyttar i kommunens RegSO-områden år 2021. Källa: Boverket.

Vivalla, Ladugårdsängen och Varberga-Oxhagen är områden där trenden har gått mot en högre andel upprepade flyttar under mätperioden. Trenden i dessa områden kan sannolikt förklaras av de senaste årens nybyggnation och ombyggnation i dessa områden. Trenden har gått i motsatt riktning i ett antal områden, varav merparten är områden som karakteriseras av en relativt hög andel ägande- och bostadsrätter.

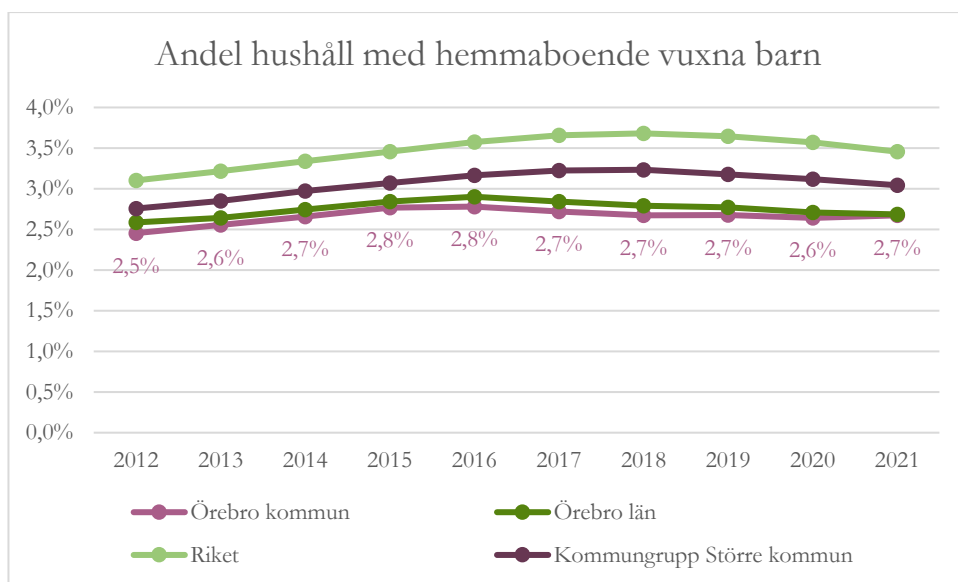


Figur 54: Andel hushåll med upprepade flyttar i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Hemmaboende vuxna barn

Det sjunde måttet är hemmaboende vuxna barn. Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. I många kommuner väljer unga vuxna att bo hemma men måttet kan även indikera problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av att det inte finns lämpliga bostäder.

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn har under perioden 2012–2021 varit relativt låg i Örebro kommun jämfört med riket som helhet och kommungruppen större städer. En förklaring till det skulle kunna vara att Örebro kommun har en hög andel hyresrätter i sitt bostadsbestånd, vilket kan medföra att det är lättare för unga vuxna att flytta hemifrån i Örebro än i andra jämförbara städer. Örebro kommun har också haft en något lägre andel hemmaboende vuxna barn än Örebro län som helhet, men ligger på en jämförbar nivå.



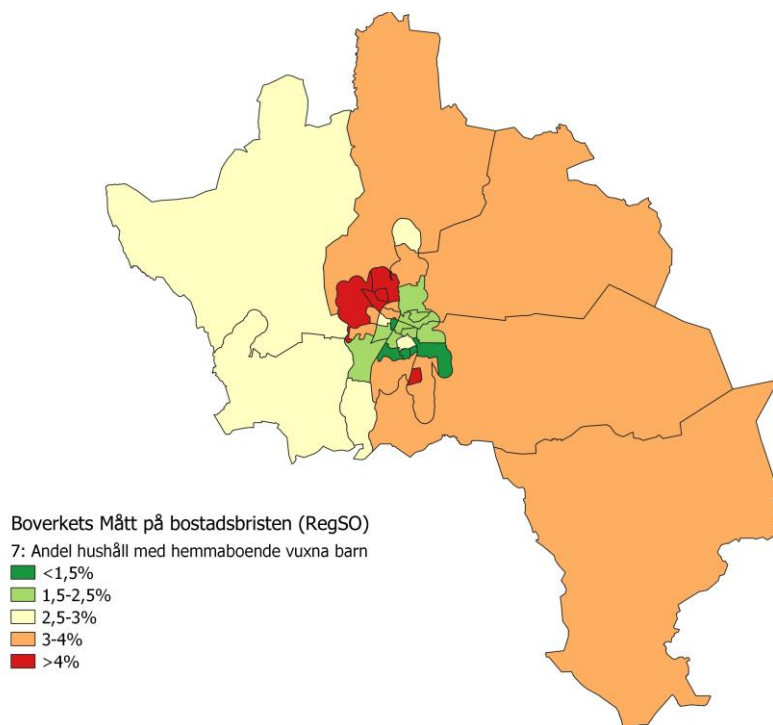
Figur 55: Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2012–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

Det kan noteras att andelen hushåll som träffas av Boverkets olika mått generellt är något högre bland hushåll med låg inkomst jämfört med om man tittar på alla hushåll i kommunen. Andelen trångbodda hushåll och andelen hushåll med upprepade flyttar är till exempel större i gruppen hushåll med låg inkomst, jämfört med gruppen där alla hushåll ingår. Det omvända förhållandet gäller för måttet hemmaboende vuxna barn, där 2,7 procent av alla hushåll i kommunen träffas av måttet medan 2,0 procent av hushållen med låg inkomst har hemmaboende vuxna barn. Av de drygt 2 000 hushåll i Örebro kommun som hade hemmaboende vuxna barn år 2021 räknas ungefär 730 hushåll som låginkomsthushåll, medan övriga inte gör det. Det skulle kunna indikera att det i gruppen hushåll med hemmaboende vuxna barn finns hushåll som även uppfyller andra kriterier för bostadsbrist såsom en ansträngd boendeekonomi, men också hushåll som i övrigt kanske har en trygg boendesituation. För vissa hushåll med hemmaboende vuxna barn är situationen mer pressad, särskilt hushållet också är trångbott. För anhöriga till den hemmaboende vuxna kan situationen bli ohållbar över tid och det är inte sällan en förälder som stöter på för att den unga vuxna ska få hjälp med bostad.

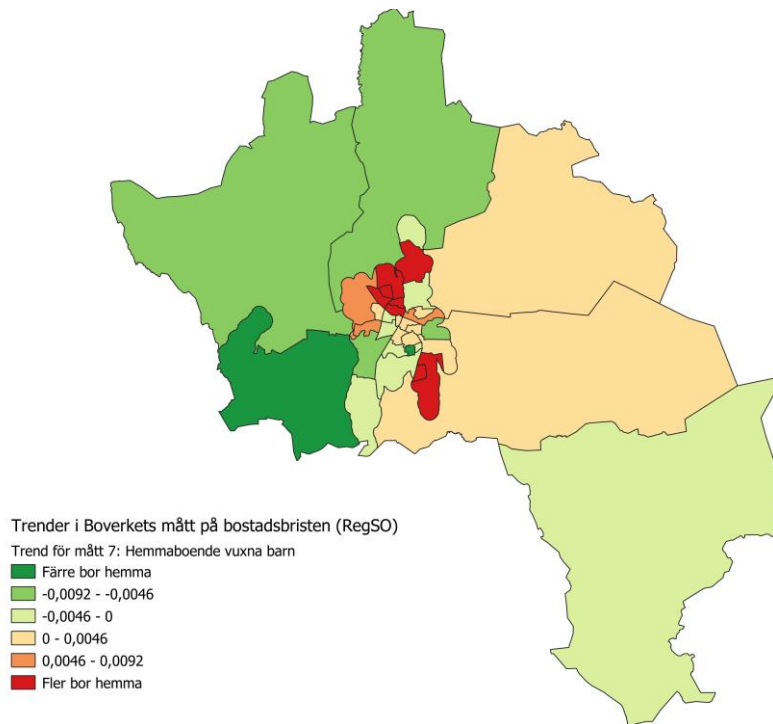
När statistiken bryts ned på olika boendeformer framgår att den största andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn bor i småhus. En förklaring till det skulle kunna vara att småhusen ofta till ytan är större än lägenheter i flerbostadshus, och att det därför finns förutsättningar för barn att bo kvar hos sina föräldrar längre. Sett till antal är det dock ungefär lika många hushåll med hemmaboende vuxna barn som bor i flerbostadshus som i småhus.

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn har ökat något mellan 2012 och 2021, i samtliga boendeformer och hushållstyper. Andelen är högst i gruppen ensamstående män med barn, motsvarande 16,2 procent, och därefter i gruppen ensamstående kvinnor med barn där 13,0 procent av hushållen hade hemmaboende vuxna barn år 2021. Sett till antal var det något fler ensamstående kvinnor än ensamstående män som hade hemmaboende vuxna barn år 2021, 414 hushåll bland kvinnorna att jämföra med 363 bland män. Det största antalet hemmaboende vuxna barn återfinns dock i gruppen sammanboende med barn, drygt 1 000 hushåll eller motsvarande 7,0 procent av sammanboende hushåll med barn.

Även för detta mått finns variationer inom kommunen. Relativt många av kommunens RegSO-områden har en högre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn än snittet för kommunen i sin helhet. Nya Hjärsta-Nyponlunden, Vivalla, Brickebacken och Lundby sticker dock alla ut som delområden med särskilt hög andel hushåll med hemmaboende vuxna barn. I samtliga dessa områden har trenden varit ökande under perioden 2012–2021. Det kan noteras att Nya Hjärsta-Nyponlunden och Lundby, båda relativt utpräglade småhusområden, inte sticker ut i några av Boverkets andra mått. Vivalla och Brickebacken sticker båda ut med en hög andel trångbodda hushåll liksom hushåll med ansträngd boendeekonomi. Vivalla sticker även ut som ett område med en relativt hög andel hushåll med upprepade flyttar.



Figur 56: Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn i kommunens RegSO-områden år 2021. Källa: Boverket.

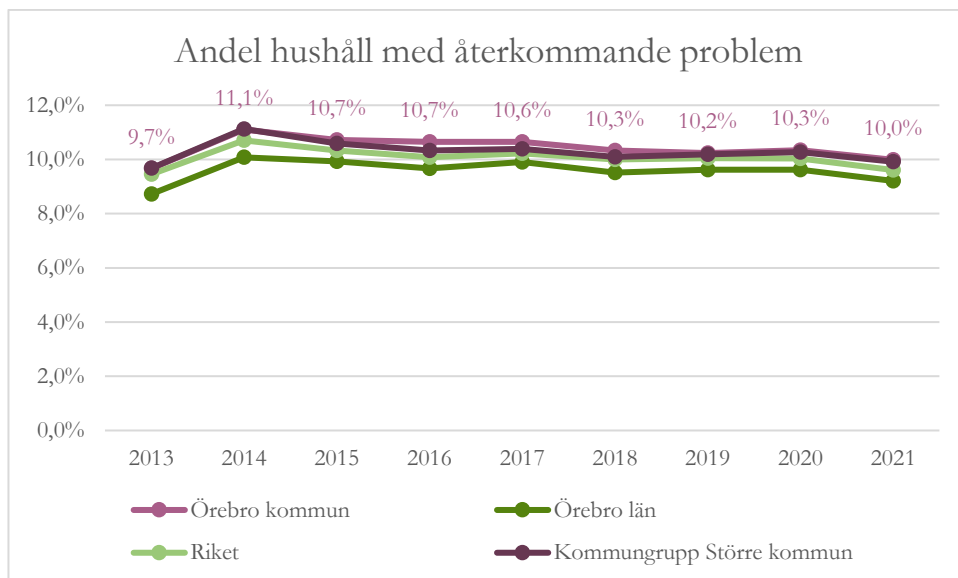


Figur 57: Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Återkommande problem

Det åttonde måttet är om hushåll har återkommande problem. Kriteriet för om hushållet har återkommande problem är om hushållet uppfyller kriteriet för minst ett av följande mått två år i rad; det första måttet för ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn. Ett hushåll har exempelvis återkommande problem om det ett år har ansträngd boendeekonomi och följande år är trångbott. För många hushåll kan en boendesituation som inte motsvarar hushållets behov vara tillfällig. Men för andra hushåll är inte boendesituationen tillfällig utan hushållet har återkommande en boendesituation som inte uppfyller hushållets behov. Måttet syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller dess behov.

Andelen hushåll med återkommande problem i Örebro kommun har under perioden 2013–2021 legat något högre än länet och riket i sin helhet, men i nivå med kommungruppen större kommuner. År 2021 var det 10 procent av hushållen i Örebro kommun, eller 7 494 hushåll, som uppfyllde kriterierna för att ha återkommande problem. Bland hushåll med låga inkomster var det 15,3 procent eller 5 460 hushåll som år 2021 beräknades ha haft återkommande problem. Andelen av alla hushåll som träffas av måttet har legat relativt stabilt under perioden 2013–2021, men i gruppen hushåll med låga inkomster har trenden varit att en lägre andel av hushållen träffas av måttet i slutet av mätperioden jämfört med i början.

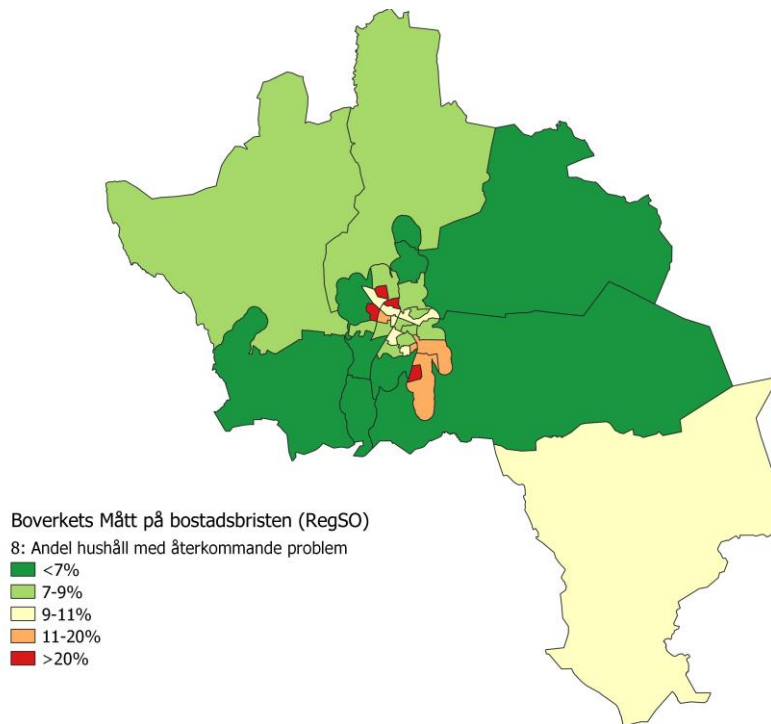


Figur 58: Andel hushåll med återkommande problem, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2013–2021. Dataetiketterna avser andel hushåll i Örebro kommun som träffas av Boverkets mått. Källa: Boverket.

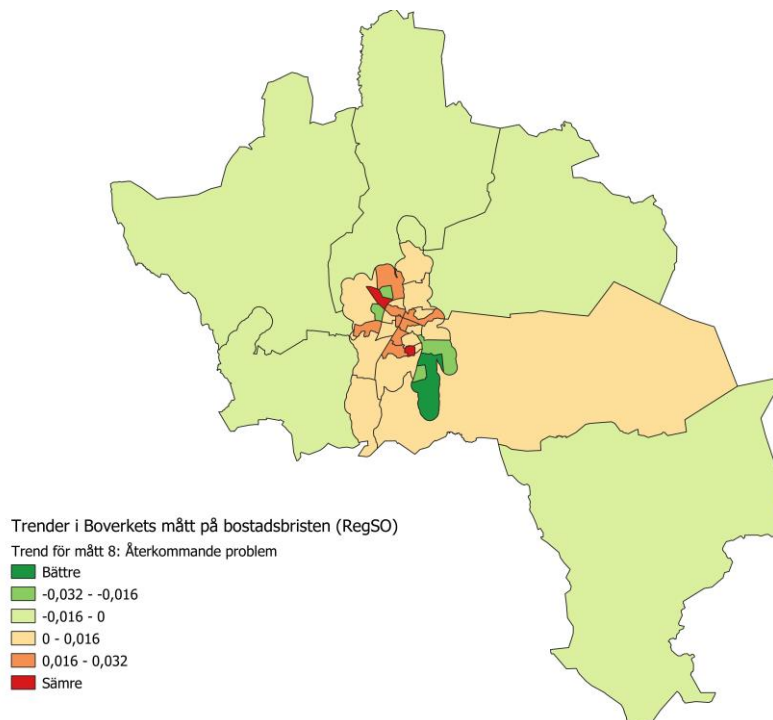
Vid en jämförelse mellan hushållstyper framgår att andelen hushåll med återkommande problem är högst i grupperna ensamstående kvinnor och män med barn, motsvarande 26–27 procent av hushållen i båda grupperna år 2021. Det kan dock noteras att andelen hushåll med återkommande problem över tid har minskat i grupperna ensamstående kvinnor och män med barn, sett till såväl andelar som antal. Andelen hushåll med återkommande problem har däremot ökat relativt mycket i grupperna övriga hushåll med och utan barn. I gruppen övriga hushåll med barn beräknades 23,9 procent av övriga hushåll med barn ha haft återkommande problem år 2021.

Såväl andelen som antalet barn i åldrarna 0–17 år som lever i hushåll med återkommande problem har minskat under perioden 2013–2021.

Det finns stora geografiska variationer inom Örebro kommun, där över 20 procent av hushållen i områdena Vivalla, Varberga-Oxhagen, Brickebacken och Baronbackarna träffades av måttet år 2021, att jämföra med mindre än 5 procent i Hovsta, Adolfsberg, Brunnsgräddet-Lindhult-Nasta och Lillån. I såväl Vivalla som Brickebacken, liksom i områdena Brickeberg-Norra bro och Almby-Ormesta, är trenden att andelen hushåll med återkommande problem minskar. Sörbyängen, Nya Hjärsta-Nyponlunden, Örebro söder och Holmen-Hjärsta är istället exempel på områden där andelen hushåll med återkommande problem har ökat över tid.

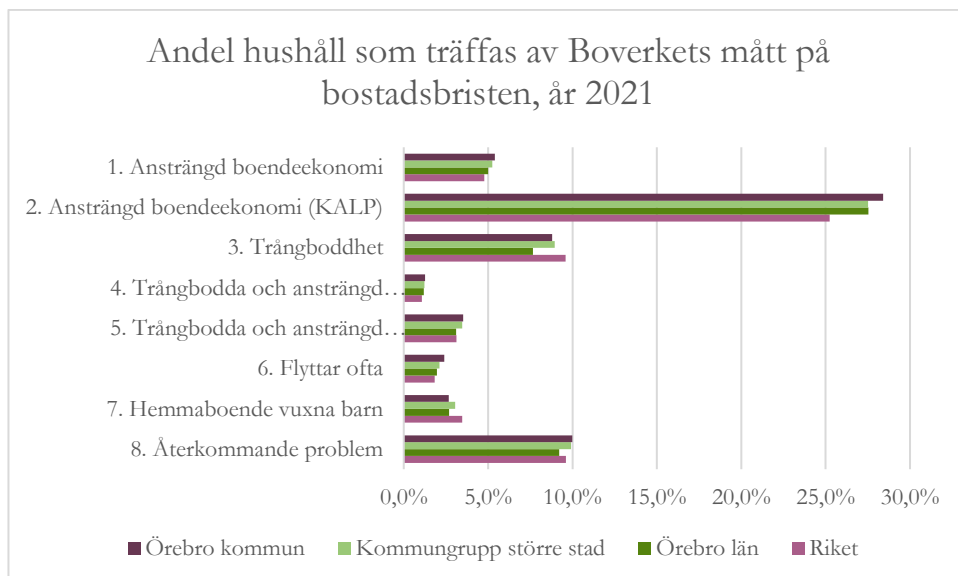


Figur 59: Andel hushåll med återkommande problem i kommunens RegSO-områden år 2021. Källa: Boverket.



Figur 60: Andel hushåll med återkommande problem i kommunens RegSO-områden, trend för åren 2012–2021. Källa: Boverket.

Sammanfattande iakttagelser utifrån Boverkets mått



Figur 61: Andel hushåll som träffas av Boverkets mått på bostadsbristen, jämförelse mellan Örebro kommun, kommungrupp större stad, Örebro län och riket år 2021. Källa: Boverket.

Några generella reflektioner kan göras utifrån kartmaterialet för Boverkets samlade mått. Vissa RegSO-områden sticker ut genom att en relativt hög andel av hushållen i områdena träffas av flera av Boverkets mått på bostadsbrist, däribland Vivalla, Brickebacken, Varberga-Oxhagen och Baronbackarna. Några delområden sticker istället ut genom att en relativt låg andel av hushållen träffas av de olika måtten, däribland Hovsta, Latorp-Täby-Vintrosa, Brunnsgärdet-Lindhult-Nasta, Garphyttan-Närkes kil och Marieberg-Mosås.

Det kan noteras att många av de RegSO-områden där en hög andel av hushållen träffas av måtten på bostadsbrist år 2021 samtidigt ofta sammanfaller med de områden som haft den tydligast positiva trenden för flera av måtten under perioden 2012–2021. Det är viktigt att undersöka hur dessa relationer ska tolkas, exempelvis om en positiv trend beror på att riktade insatser har gjorts i områdena som har gett (och kanske förväntas fortsätta ge) en positiv effekt för de berörda hushållen.

Det kan också noteras att RegSO-områdena Lundby och Sörbyängen har sett en mer negativ trend, där en större andel av hushållen träffas av något av måtten år 2021 jämfört med i början av mätperioden. I båda fallen var det dock fortfarande en relativt låg andel av hushållen som träffades av de olika måtten år 2021. Även i dessa fall är det viktigt att undersöka hur trenden ska tolkas, och om det finns faktorer som indikerar att insatser behöver göras för att bryta trenden. Både Lundby och Sörbyängen angränsar till områden där en större andel av hushållen träffas av de olika måtten. Det är därmed också viktigt att undersöka relationerna mellan områdena.

I RegSO-områdena Ladugårdsängen och Östernärke finns en positiv trend i samtliga mått under mätperioden. Då dessa områden skiljer sig åt mycket avseende bostads- och befolkningsstruktur är det sannolikt att trenderna behöver förstås på olika sätt i de olika områdena. Där Ladugårdsängen karakteriseras av en stor nybyggnation och en relativt ung befolkning, karakteriseras Östernärke istället av en låg grad av nybyggnation och en äldre befolkning.

Bostadsbehov för olika grupper

Som del i analysen av bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden finns anledning att titta närmare på grupper som av

olika skäl kan ha särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Läget på bostadsmarknaden påverkar alla människors möjlighet att få en bostad eller att byta bostad men ett hårt efterfrågetryck 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. Vissa grupper har genom lagstiftning getts en rätt till särskilt stöd och hjälp med bostad. Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Hushåll med låg betalningsförmåga

Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har i och för sig är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Det hänger ihop med att hyresvärdar ofta ställer krav på att en bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå. Många hyresvärdar godtar inte försörjningsstöd, etableringsersättning eller ens bostadsbidrag.

Vissa av hushållen med låg betalningsförmåga ingår i socialförvaltningens målgrupper. För dessa innebär hyresvärdars krav att det finns begränsat tillträde till hyreslägenheter framförallt inom vissa områden. Det är exempelvis svårt att få en passande bostad i mer centrala lägen i Örebro, där privata värdar har många lägenheter.

Hyresskulder är också en växande problematik, särskilt hos unga, och allt fler personer riskerar att bli beroende av kommunens hjälp via socialtjänsten. Det kan krävas olika insatser för att motverka risken för fler att drabbas av inlåsnings effekter inom socialtjänstens insatser. I detta är det viktigt att beakta att boendet bara är en utgiftspost för hushållen, och att ökande kostnader för el och livsmedel också är faktorer att väga in. Socialförvaltningen erfar att det blir vanligare att hyresvärdar ställer krav på att det inte får finnas skulder överhuvudtaget, och att det inte enbart gäller bostadsrelaterade skulder såsom för hyra och el. Om skuldsatta hushåll blir vanligare riskerar också fler att bli beroende av att få boenderefereanser via socialtjänsten. För de berörda hushållen skulle ett system med hyresgarantier möjligen kunna vara ett sätt att avhjälpa problemet.

Hemlösa

Socialnämnderna i Örebro kommun möter personer som är helt bostadslösa, men det finns också personer som befinner sig utanför socialnämndernas räckvidd. Det finns i denna grupp de som söker sig till källare, offentliga toaletter eller andra ställen för att söka skydd, värme och sömn. Till Kulturkvarterets bibliotek kommer några av dessa personer som är utan hem och bostad. De har biblioteket som en av de fasta punkterna i tillvaron och går in för att vila och värma sig en stund eller sätta sig med en tidning. Ofta finns i denna grupp en misstro mot myndigheter och en ovilja till att söka hjälp. Det krävs tillitsskapande kontakter för att nå ut med hjälp. I Örebro finns Gnistan, ett härbärge, men i socialförvaltningens inventering av bostadsbehov som inte tillgodoses framkommer att det inte räcker. Ett lågtröskelboende med tak-över-huvudet-garanti, utan nykterhetskrav eller ansöknings- eller biståndsförfarande och som har vakter eller personal dygnet runt skulle kunna hjälpa personer som inte har någonstans att ta vägen för att sova.

Socialförvaltningens inventering visar också att hemlöshet kan finnas i gruppen våldsutsatta som måste fly eller hos tidigare kriminella personer som önskar lämna kriminaliteten. Man bor tillfälligt inhyrt i något rum eller hos någon vän, eller ibland på

vandrarhem, om man inte har bostadsinsats med akut skydd. I inventeringen framkommer att det ofta finns brist på, eller avsaknad av, nätverk och tillitsfulla sociala relationer. Det är ofta barn med i bilden och situationen är komplicerad. Risken att bli upptäckt medför ofta upprepade flyttar mellan olika osäkra boendelösningar, exempelvis andrahandskontrakt eller inneboendelösningar och mellan olika skyddade boenden. Det påverkar möjligheten för framför allt barnen att rota sig och komma in i ett tryggt sammanhang. Bostadsmarknaden blir begränsad för dessa personer eftersom det finns både ekonomiska och säkerhetsmässiga aspekter att ta hänsyn till. Det behöver gå fort att hitta en tillräckligt trygg bostad.

Örebro kommun har just nu en pågående utredning av boendeformen Hus i enskilt läge, till förmån för grupper som av olika skäl inte klarar av att bo i flerbostadshus eller i närheten av andra människor. I utredningen har hittills framkommit att det saknas bostadsformer som möter upp behoven i målgruppen, i de fall där inte heller Hus i enskilt läge är en ändamålsenlig form. I andra kommuner används kategoriboenden så som stödboenden med olika inriktning och utredningsboenden exempelvis. Just nu fattas former för personer med samsjuklighet som vare sig når upp till kriterierna för särskilt boende eller för socialt hyreskontrakt. Målgruppen för Hus i enskilt läge är bred och innefattar enskilda med varierande problematik. Det finns både en ökning i antalet personer med behov, där exempelvis antalet unga vuxna ökar, och en ökande problematik sett till djup i samsjuklighet.

Äldre personer

Socialförvaltningens inventering av bostadsbehov som inte tillgodoses visar att äldre ofta bor kvar länge i stora villor för att hålla boendekostnaderna nere eller för att man saknar nätverk som kan hjälpa till vid en flytt. Även bristande köpoäng kan vara ett hinder för äldre som kanske är i behov av en annan egen bostad som är mindre, bättre anpassad och lättare att sköta.

I inventeringen framkommer vidare att det behövs serviceboenden där det finns matsal, samlingslokaler och personal och att det behöver fokuseras mer på attraktivitet för att tillmötesgå äldres preferenser. Det finns en motvilja inom målgruppen till att flytta till vissa servicehus på grund av en upplevelse av sociala problem på platsen. Vård- och omsorgsboenden som är centralt placerade saknas i nuläget. Många äldre som bor centralt vill kunna fortsätta att bo där de har haft sin tillvaro i stora delar av sina liv. Individanpassade seniorbostäder och ett tillgängliggörande för fler genom ålderssänkning skulle ge möjlighet till fler att bo längre i självständighet och slippa flytta till vårdboende, enligt inventeringsresultatet.

Örebro kommun har i dagsläget inte boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende, som skulle kunna fungera som ett steg mellan det egna hemmet och att flytta in på ett vård- och omsorgsboende. Det finns fyra trygghetsboenden i kommunen som fastighetsenheten äger och förvaltar. Det är dock för få med tanke på kommunens storlek, och det saknas idag ett utpekat ansvar för behovet av att bygga nytt. Det är angeläget att detta ses över.

Personer med funktionsnedsättning

I Örebro är det idag brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. I den kommunövergripande lokalförsörjningsplanen för åren 2025–2035 pekas på ett behov av ett stort antal nybyggnationer av grupp- och servicebostäder. Planen kommer dock att revideras efter en behovsinventering av lokalsamordnarna på socialförvaltningen. Det saknas i många fall bra, befintliga tomter för ändamålet, vilket behöver tas i beaktande i samhällsplaneringen.

Ungdomar och unga vuxna

Ungdomar och unga vuxna hör till nykomlingarna på den lokala bostadsmarknaden, vilket kan innebära svårigheter att hävda sig i konkurrensen. Det saknas ofta bostäder som ungdomar har möjlighet att efterfråga, även i kommuner som inte har en generell bostadsbrist.

ÖBO har i dagsläget öronmärkt vissa lägenheter för unga i åldrarna 18–25 år. Med detta som utgångspunkt har Örebro kommun bedömt att det i dagsläget råder balans på bostadsmarknaden sett till bostäder för unga (BME 2024). För att få en mer fullständig bild skulle frågan behöva utredas vidare. Hyresgästföreningen granskar regelbundet situationen för unga vuxnas boende i Sverige och i ett antal regioner. Föreningen har i dagsläget inte tagit fram någon regional rapport för Örebro, något som skulle kunna vara aktuellt för Örebro kommun att föreslå.

Studenter

Studenter är generellt sett en ekonomiskt svag grupp och har därför ofta svårt att få tag i ekonomiskt överkomliga bostäder på rimligt avstånd från universitetet eller högskolan.

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart. I SFS bostadsrapport 2023 bedöms att Örebro ingår i gruppen av studieorter som någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. Studentkåren lyfter särskilt fram höga hyror som ett problem. Där ÖBO anger att hyran för en studentbostad ligger på 4 500–4 600 kr i månaden rapporterar studentkåren om hyror på upp till 6 000 kr i månaden (SFS, 2023). Det indikerar att det kan finnas väsentliga skillnader i hyressättningen mellan privata hyresvärdar och det kommunala bostadsbolaget. Det är värt att nämna att många studenter inte bor i lägenheter som är förbehållna studerande, utan deltar i den ordinarie bostadsmarknaden där man konkurrerar med andra grupper.

Nyanlända

Nyanlända är generellt en ekonomiskt svag grupp. De är nya på bostadsmarknaden och har inte haft möjlighet att samla kötid i bostadskö och de har ofta inte heller nätverk som kan ge vägar in till bostadsmarknaden.

Örebro kommun har under de tre senaste åren bedömt att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända, vilket kan förstås utifrån att gruppen självbosatta är betydligt mindre än för några år sedan. Örebro kommun ser dock att situationen på bostadsmarknaden för gruppen i framtiden kan bli mer problematisk då det råder en generell brist på den typ av billiga bostäder som gruppen ofta efterfrågar, och att konkurrensen om dessa bostäder är stor. Örebro kommun erbjuder viss bostadsrelaterad service och rådgivning till gruppen självbosatta nyanlända, vilket är ett sätt att underlätta för gruppen att etablera sig på bostadsmarknaden.

Enligt bostättningslagen har kommuner ett direkt kommunalt ansvar för vissa nyanlända. Bostättningslagen innebär att alla kommuner måste ha beredskap för att ta emot nyanlända och även planera bostadsförsörjningen med utgångspunkt från detta. Örebro kommun har under de senaste tre åren bedömt möjligheten att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända som goda eller mycket goda (BME 2022, 2023 och 2024). Detta säkerställs genom att kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget Öbo som har i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända. Örebro kommun har också ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare samt äger egna bostäder som hyrs ut. För att svara upp mot kraven i bostättningslagen, trots minskande mottagningsiffror, krävs ett fortsatt aktivt arbete tillsammans med

kommunens fastighetsägare för att bibehålla tillgången till bostäder för flyktingmottagande. Örebro kommun erbjuder alla anvisade nyanlända en möjlighet att låta tidsbegränsade hyreskontrakt övergå i förstahandskontrakt efter en provperiod av 6–18 månader. En viktig aspekt att fortsätta arbeta med är att nyanlända får tillgång till en lämplig förstagångslägenhet som hushållet har råd med för att undvika upprepade flyttar.

Personer i behov av skyddat boende

En person som utsätts för våld i nära relationer behöver relativt omgående få hjälp med skyddat boende eller få tillgång till ett nytt boende. Som våldsutsatt har man enligt lag möjlighet att byta hemkommun utan planering, om man så önskar.

I Örebro kommun finns ett system med förtur som hjälper våldsutsatta till en egen bostad. Det rör sig om cirka 20 lägenheter i nuläget. Det finns också två jourlägenheter men det finns behov av ytterligare minst en. Det kan också antas finnas ett mörkertal när det gäller hur behovet ser ut, då inte alla våldsutsatta söker hjälp eller uppfyller kriterierna för förtur. Dessa personer kanske flyttar runt bland släkt och bekanta eller sitter kvar i en våldsamt situation utan möjlighet att komma någonvärd. Just nu har inte socialtjänsten boendestöd kopplat till stödet med bostadsförmedling till personer som är utsatta för våld eller eftervåld.

Kvinnor som tar sig ur en våldsamt relation har inte sällan också utsatts för ekonomiskt våld, och/eller har fått gå ifrån allt. Det innebär en extra sårbarhet och situationen medför också stora svårigheter att visa på framtida inkomst då tillvaron för personerna är ovisst i alla avseenden. Förutom ekonomiska svårigheter finns också ofta utmaningar med bostadsområden som måste undvikas och att bostaden behöver vara belägen så att säkerhetsaspekter kan uppfyllas, så som portkod, våningsplan, läge, närhet till kommunikation, skola och service samt behov av anonymitet. Sammantaget blir tillgången till bostadsmarknaden markant begränsad för många av dessa kvinnor. De flesta kvinnor som kommer i kontakt med socialförvaltningen med den här typen av problematik har också barn.

I Örebro kommun noteras ett behov av att utvidga den här gruppen till att omfatta personer som befinner sig i kriminalitet. Genom arbetet med Gruppvåldsintervention (GVI) har det framkommit att det saknas en hantering inom kommunen för att hjälpa personer som går ur kriminalitet till att skaffa bostad. En idé är att utgå från det redan utarbetade systemet med förtur gällande våld i nära relation.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Här redovisas hur Örebro kommun använder de verktyg som finns för kommunens bostadsförsörjning. Här analyseras också hur olika problem som tas upp i tidigare delar av analysen kan hanteras med de verktyg som står till buds. I avsnittet analyseras också om det finns utredningar på nationell nivå som kan få särskild betydelse för kommunens bostadsförsörjning.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag har enligt lag till syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Genom det kommunala bostadsaktiebolaget ÖrebroBostäder (ÖBO) har Örebro kommun möjlighet att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud för många olika målgrupper, liksom att tillgodose bostadsbehovet för hushåll med särskilda behov. Ägardirektiv för ÖBO uttrycks i Örebro kommuns Övergripande strategier och budget som ses över årligen. Bolaget ska enligt direktivet

fungera som kommunens bostadspolitiska verktyg, aktivt bidra till en god kommunal bostadsförsörjning och vara en garant för en social bostadspolitik i Örebro kommun.

ÖBOs bostadsbestånd omfattar både vanliga hyresrättslägenheter och specialbostäder för studenter. Delar av ÖBOs bestånd öronmärks också för ungdomar i åldrarna 18–25. ÖBO har också i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända.

Kommunala allmännyttiga bostadsbolag ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket begränsar kommunens möjlighet att ålägga bolaget att bygga bostäder som det inte finns en lönsamhet i. Bolaget kan heller aldrig överta kommunens ansvar för bostadsförsörjningen.

Det finns en möjlighet för kommunala bostadsbolag att i viss mån arbeta med andra upplåtelseformer än hyresrätter, exempelvis olika former av gemenskapsboenden, bostadsrätter eller småhus för försäljning. Det kan vara ett sätt att få en större variation i upplåtelseformer inom en viss del av kommunen. Dessa möjligheter har inte prövats i Örebro kommun.

Strategisk markpolitik

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Örebro kommun arbetar aktivt med strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markförvärv eftersträvas att genomföras i så tidiga skeden som möjligt i förhållande till tänkt tid för exploatering.

I syfte att vara snabba och att skapa detaljplaner som har flexibilitet för framtiden, men ändå ha kontroll över vad som byggs när kommunen säljer mark, har Örebro kommun sedan länge utvecklat en egen modell för markanvisning, den så kallade Örebromodellen. En redogörelse för hur kommunen arbetar med bland annat markanvisningar återfinns i kommunens styrdokument ”Riktlinjer för exploatering. Inkluderat riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal”. Örebromodellen syftar bland annat till att kommunen ska kunna påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform.

Boverket lyfter fram möjligheten att genom markanvisningsavtal exempelvis kunna styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder eller att ställa som krav att viss del av bostäderna ska fördelas med förtur genom kommunen.

Kommunalt planmonopol

För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan, ofta en ny detaljplan eller en detaljplaneändring. Det kommunala planmonopolet innebär att det bara är kommunen som har befogenhet att bestämma om och när detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan. Det som bestäms i detaljplanen är sedan juridiskt bindande vid senare prövningar.

Vad som är möjligt att reglera i en detaljplan framgår av Plan- och bygglag (2010:900). I detaljplanen regleras bland annat användningen av marken samt byggrätten, det vill säga hur mycket som får byggas inom den aktuella planen. Kommunen kan i detaljplanen också reglera storleken på lägenheterna liksom fördelning av lägenhetsstorlekar. Kommunen kan också bestämma andelen lägenheter av visst slag, till exempel vanliga bostadslägenheter, studentlägenheter, servicelägenheter eller kollektivboende. Sådana tillkommande regleringar bör dock endast användas om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl. Kommunen har inte möjlighet att reglera upplåtelseformer i en detaljplan.

Om området som omfattas av en detaljplan inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen, så kan kommunen i detaljplanen bestämma att använda marken för till exempel temporära bostäder. I Örebro kommun kan det vara aktuellt att använda denna möjlighet för att exempelvis tillgodose behovet av hus i enskilt läge.

Kommunens översiktsplan ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, och ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Örebro kommuns aktuella översiktsplan, *Vårt framtida Örebro* (antagen 2018), pekar ut ett antal ytor i olika delar av kommunen för tillkommande bostadsbebyggelse. Under hösten 2023 antog Kommunfullmäktige en planeringsstrategi där det konstaterades att bostadsfrågornas förutsättningar har förändrats sedan översiktsplanen antogs. Strategin fastslog att bostadsstrategiska revideringar av översiktsplanens ställningstaganden för bostäder och utveckling av bostadsbeståndet kommer att behöva ske i samband med att nya riktlinjer för bostadsförsörjning antas.

Kommunal bostadsförmedling

Med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. En kommunal bostadsförmedling kan underlätta för bostadssökande att få tag i en bostad och kan användas för att tillhandahålla information om bostadsbeståndet, exempelvis om tillgänglighetsaspekter.

Örebro kommun har gjort en utredning över olika alternativ av bostadsförmedling där kommunal förmedling var ett alternativ. Intresset för att införa en kommunal bostadsförmedling visade sig vara svårt hos privata hyresvärdar. Politiken var vid tiden heller inte redo att införa en köavgift vilket en kommunal bostadsförmedling skulle kräva för att kunna finansieras.

En kommunal bostadsförmedling kan bland användas för att tilldela vissa lägenheter med förtur till vissa hushåll, av till exempel sociala eller medicinska skäl. Förturer kan ges även utan en kommunal bostadsförmedling. I Örebro kommun finns möjlighet att ansöka om förtur hos ÖBO. Under de senaste åren har ÖBO beviljat förturer bland annat till personer som fått arbete i kommunen, personer med lättare funktionsnedsättning som behöver en mer tillgänglig bostad, hemlösa, personer i behov av skyddat boende och hushåll som behöver flytta på grund av ombyggnation.

Det finns även en möjlighet för kommunen att vid markanvisning ställa som krav att viss del av bostäderna ska fördelas med förtur genom kommunen, något som i dagsläget inte har testats i Örebro kommun. För detta ändamål skulle ÖBOs kö kunna nyttjas.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Syftet med en kommunal hyresgaranti, som lämnas enligt 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, är att hjälpa personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Det kan handla om att den bostadssökande har en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning, eller har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt.

Det har ännu så länge inte varit aktuellt för Örebro kommun att ställa ut kommunala hyresgarantier. Frågan har dock aktualiserats till följd av regeringens promemoria *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning*, där ett av förslagen avser att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer.

Boendelösningar för hemlösa

Boendelösningar för hemlösa omfattar särskilda åtgärder som syftar till att tillgodose behovet av bostäder för hushåll som har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Genom kommunal (sociala) kontrakt kan kommunens socialtjänst tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika skäl inte kan få någon ny bostad på egna meriter. I Örebro kommun finns ett antal direktägda bostäder som används till personer som inte själva kan skaffa sig en permanent bostadslösning. Eftersom socialtjänsten inte har egna bostäder att tillhandahålla kan man därutöver också behöva använda olika fastighetsägares bostäder till kommunala bostadskontrakt, ett behov som bör utredas framöver.

Örebro kommun har sedan tidigare infört metoden Bostad först för att motverka hemlöshet för personer med social problematik. Metoden utgår från att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina övriga problem. Metoden innebär att personer i akut hemlöshet erbjuds en bostad på samma villkor som andra hyresgäster. Detta kombineras sedan med frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser.

Örebro kommun har tagit fram Strategi mot hemlöshet i Örebro (Ks 1789/2019) för att svara upp mot den nationella nollvisionen och hemlöshetsstrategin. Strategin utgår från Socialstyrelsens fyra hemlöshetsituationer och omfattar strategier för att skapa förutsättningar för samverkan, arbeta främjande för bostäder åt alla, förebygga vräkningar liksom de sociala problem som riskerar att leda till hemlöshet samt strategier för att åtgärda den befintliga hemlösheten.

Ekonomiskt stöd till enskilda

Kommunen har i viss mån möjlighet att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att kunna skaffa eller inneha en bostad, exempelvis genom hyresgarantier eller kommunala bostadsbidrag. Som redan nämnts har det i Örebro kommun inte varit aktuellt att ställa ut hyresgarantier.

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Att främja alternativa sätt att bygga och bo kan vara ett sätt att möta en till omfattningen begränsad, men väl definierad bostadsefterfrågan. Flera av dessa kan ge förutsättningar för hushållen att hålla nere boendekostnaderna, liksom att bryta social isolation. Det kan exempelvis handla om:

- Delad bostad eller boendekollektiv, där flera hushåll har varsin egen bostadsdel men delar andra utrymmen. Detta har genom ändringar i BBR år 2016 möjliggjorts för andra än studenter.
- Bogemenskaper, där varje hushåll har sin egen (lilla) fullt utrustade lägenhet och därutöver tillgång till utrymmen för samvaro och gemensamma aktiviteter, och kollektivhus, som vanligen har större fokus på gemensamma aktiviteter och deltagande i drift och fastighetsskötsel.
- Byggemenskaper, som karakteriseras av att det är de som ska använda byggnaden som själva äger och driver projektet och avgör vilken upplåtelseform man ska ha. Det kräver initiativkraft och engagemang från enskilda och ett tillmötesgående från kommunens sida.
- Självbyggeri, där den som ska bo i huset själv utför delar av det faktiska byggnadsarbetet, ofta under handledning med mer eller mindre starkt inslag av utbildning.

Diskussion

Med utgångspunkt i analysen av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden framträder en bild av att bostadssituationen i Örebro kommun på det stora hela är under kontroll, samtidigt som det finns utmaningar som kommunen aktivt behöver arbeta med att bemöta. Örebro kommun har haft en stadig befolkningsutveckling under många år, som beräknas fortsätta över överskådlig tid. Med ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder finns generellt också goda förutsättningar att möta den demografiska utvecklingen, även med hänsyn till konjunkturförändringar över tid. Det finns stora skillnader i hushållens möjlighet att efterfråga och köpa en bostad, som blir än tydligare i en lågkonjunktur. Det är därför av stor vikt att utbudet av bostäder är tillräckligt varierat för att kunna möta hushållens olika behov och efterfrågan. I analysen framgår också att det finns betydande skillnader i boendeförhållanden i kommunens olika delområden, vilket pekar på att boendesegregationen är en stor utmaning i Örebro kommun. Genomgången av kommunens verktyg för bostadsförsörjningen visar att det finns ett begränsat antal verktyg i kommunens verktygslåda för att möta dessa utmaningar. Det är av stor vikt att använda de verktyg som står till buds för att formulera insatser, då inget enskilt verktyg är effektivt nog.

Det har för analysens syfte varit av betydelse att hålla isär begreppen bostadsbehov och bostadsefterfrågan. Begreppet bostadsbehov är centralt i analysen av den demografiska utvecklingen och av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Begreppet bostadsefterfrågan hanteras istället främst i analysen av marknadsförutsättningarna. I riktlinjerna för bostadsförsörjning, och de mål och insatser som framgår där, behöver hänsyn tas till såväl bostadsbehovet som bostadsefterfrågan. För att hantera detta har Örebro kommun med utgångspunkt i analysen formulerat tre målområden. Det första målområdet, *Bo i Örebro*, syftar till att möta bostadsbehov som kan uppstå över tid till följd av den demografiska utvecklingen. Målen i målområdet tar sin utgångspunkt i att den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna i Örebro behöver ses i en regional kontext som också har en tydlig relation med Örebro kommun som nod i en regional arbetsmarknad. Det andra målområdet, *Bo för livet*, kan sägas relatera till att fånga upp behov och efterfrågan för hushåll som har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. De mål som omfattas av målområdet handlar i mångt och mycket om att främja en sund bostadsmarknad som gör det möjligt för hushållen att anpassa boendesituationen till sin aktuella livssituation, och till att motverka boendesegregationen mellan hushåll med olika förutsättningar. Det tredje målområdet, *Allas rätt till bostad*, kan till stor del sägas knyta an till analysen av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Målen i detta målområde syftar dels till att fånga upp dem som idag står utanför den ordinarie bostadsmarknaden, dels till att proaktivt motverka att fler grupper riskerar att hamna utanför.

Det framgår av lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar att analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Till grund för analysen av bostadsbehov som inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden används underlag från Boverket i form av mått på bostadsbristen, som redovisas för åren 2012–2021. Boverket lyfter själva fram några begränsningar i datan, såsom att information saknas om hemlösa, faktiska boendekostnader och kontraktsformer för boendet. I analysarbetet noterades ytterligare begränsningar som påverkar möjligheten att dra slutsatser utifrån Boverkets mått. Det är delvis oklart vilka av Boverkets mått, och trender i dessa, som indikerar en bostadsbrist. I Örebro som kontext blir det tydligt att exempelvis måtten på hemmaboende vuxna barn och upprepade flyttar behöver tolkas på olika sätt i olika geografier i kommunen. I olika geografier kan upprepade flyttar vara en effekt av

nybyggnation och hög andel studenter, likväl som ett tecken på strukturell hemlöshet. Hemmaboende vuxna barn, som generellt får betraktas som småhusfråga, kanske i högre grad behöver tolkas som ett tecken på bostadsbrist i delområden som domineras av hyresrätter i flerbostadshus.

Det kan också noteras att mätperioden för Boverkets mått på bostadsbristen är relativt kort, med en betydande eftersläpning, vilket påverkar möjligheten att dra slutsatser om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses. Örebro kommun har använt kompletterande data från SCB för att se tendenser över längre tid, och för åren efter 2021. Möjligheten att jämföra med data från SCB begränsas dock av att Boverket exempelvis har definierat åldersklasser för sin redovisning av måtten som inte överensstämmer med de klasser som SCB generellt tillämpar. För redovisningen av måtten på delområdesnivå har Boverket valt att använda områdesindelningen RegSO, som inte alltid tar hänsyn till bebyggelsemönster och naturliga gränser i Örebro. För att få en jämförbarhet har Örebro kommun i analysen främst använt kompletterande statistik som finns tillgänglig för RegSO, vilket är en begränsad mängd. Eftersom Örebro kommun vanligen använder NYKO och Betjäningsområden för statistik och prognos på delområdesnivå, medför detta också att underlag i denna analys inte utan vidare kan jämföras med underlag i andra av kommunens rapporter. Det i sin tur begränsar möjligheten att dra mer generella slutsatser om utvecklingen i olika delområden över tid.

Boverkets kvantitativa mått ger en generell bild av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder. Örebro kommun bedömer att kvalitativa underlag är ett viktigt komplement då det kan finnas bostadsbehov som berör relativt få hushåll och som därför inte syns i statistiken. Även om det rör sig om relativt få hushåll kan det röra sig om behov som Örebro kommun har mycket svårt att tillgodose med de verktyg som står till buds, då hushållen varken har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden eller har rätt till socialtjänstens insatser. Örebro kommun bedömer exempelvis att det är viktigt att lyfta fram bostadsbehov för våldsutsatta personer liksom för tidigare kriminella personer som önskar lämna kriminaliteten, även om dessa inte syns i Boverkets underlag.

Sammantaget ser vi flertalet utredningsbehov framöver för att komplettera de data och underlag som vi i denna analys har haft att tillgå. Exempelvis trångboddhetens mekanismer, sociotopskartläggning för stadsdelar och mindre tätorter samt alternativa bo- och byggemenskaper. Det finns givetvis även behov att bättre förstå hur det kommunala planmonopolet bättre kan formas för att kommunens långsiktiga viljeriktningar och mål får genomslag.

Referenser

Litteratur

SCB (2024). Hushållens disponibla inkomster sjunker i hela landet. [Hushållens disponibla inkomster sjunker i hela landet \(scb.se\)](https://www.scb.se/hushallens-disponibla-inkomster-sjunker-i-hela-landet) (Uppdaterad 2024-02-14).

Sveriges förenade studentkårer (2023). SFS Bostadsrapport 2023. <https://sfs.se/wp-content/uploads/2023/08/SFS-BR2023.pdf>