

Bostadsförsörjning.

Lägesrapport för Örebro kommun 2021–2030

Innehåll

1. Inledning.....	3
1.1 Syfte.....	3
2. Demografi och befolkning.....	4
2.1 Befolkningsutveckling.....	4
2.1.1 Flyttmönster.....	5
2.2 Befolkningens geografiska fördelning.....	8
2.3 Demografi och socioekonomi.....	10
2.4 Befolkningsprognos.....	12
2.5 Sammanfattning.....	14
3. Bostadsmarknaden och dess strukturer	16
3.1 Bostadsbeståndet, behov och efterfrågan.....	16
3.1.1. <i>Upplåtelseformer och bostadstyper</i>	16
3.1.2 <i>Geografisk fördelning</i>	18
3.2 Bostadsbyggande över tid.....	21
3.2.1 <i>Bostadsbyggande i förhållande till länet och riket</i>	21
3.2.2 <i>Bostadsbyggande i kommunen</i>	22
3.3 Befolkningens bostadsefterfrågan.....	24
3.3.1 <i>Bostadsefterfrågan och generella boendepreferenser</i>	24
3.3.2 <i>Särskilda grupperns efterfrågan</i>	24
3.4 Prisutveckling.....	25
3.4.1 <i>Prisutveckling småhus</i>	25
3.4.2 <i>Prisutveckling bostadsrätter</i>	27
3.4.3 <i>Prisutveckling hyresrätter</i>	29
3.4.4 <i>Har alla råd att bo där de vill?</i>	30
3.5 Planreserv, markanvisning och byggplaner.....	31
3.6 Sammanfattning.....	33
4. Avslutande analys	35
4.1 Tillgodoses bostadsbehovet i Örebro kommun?	35
4.2 Hur klarar Örebro kommun att tillgodose bostadsefterfrågan?	36
4.3. Nödvändiga insatser.....	36
4.3.1 <i>Motverka boendesegregationen</i>	36
4.3.2 <i>Demografisk struktur och bostadsbestånd behöver analyseras tillsammans</i>	37
4.3.3 <i>Prisutvecklingen begränsar en växande grupp men möjliggör utveckling av mindre orter</i>	38
4.3 Framåtblick	39
4.4 Slutsatser.....	41
4.5 Utvecklingsarbete.....	41
Länkar	43
Bilagor	44
Bilaga 2, Andel av befolkningen som bor i upplåtelseformen äganderätt.....	45
Bilaga 3, Andel av befolkningen som bor i upplåtelseformen bostadsrätt.....	46
Bilaga 4, Uppskattning av möjliga bostadsprojekt inom Örebro tätort de närmsta 10 åren.....	47
Bilaga 5, Uppskattning av möjliga bostadsprojekt inom Örebro kommun de närmsta 10 åren.....	48

1. Inledning

Årets lägesrapport är skriven mot bakgrund av den pandemi som präglat samhället sedan våren 2020. Mot denna bakgrund blir analyserna från 2020 mer svårbedömda. Det gäller exempelvis befolkningsutvecklingen som påtagligt påverkats av dels högre dödlighet än normalt, dels flyttmönster som skiljer sig från normalår, både kopplat till utrikes in- och utflytt, men även regionala och lokala förändringar i flyttströmmar kan noteras under coronapandemin. Det ekonomiska läget orsakat av pandemin är en annan faktor som påverkat samhället i stort och läget på bostadsmarknaden. Årets rapport behöver därför läsas med försiktighet och med vetskap om att det kan finnas antaganden och prognoser som i efterhand visar sig vara felaktiga.

1.1 Syfte

Enligt bostadsförsörjningslagen är det kommunernas ansvar att skapa förutsättningar för alla kommunmedborgare att leva i goda bostäder. En grundförutsättning för att klara det uppdraget är att det finns en god kännedom om befolkningens demografiska och geografiska struktur och förväntade utveckling samt bostadsbeståndets sammansättning och vilka förändringar som bedöms behövas för att möta befolkningsförändringar. Det gäller att matcha efterfrågan och utbud sett både utifrån att olika hushållssammansättningar efterfrågar bostäder av olika storlek, upplåtelseform, prisbild och geografiskt läge. Bostadsbehoven och -efterfrågan kan dessutom se olika ut över tid.

I denna lägesrapport beskrivs befolkningsutvecklingen och bostadsbyggandet i Örebro kommun i dagsläget, men innehåller också en tillbakablick över befolknings- och bostadsutvecklingen, samt prognos för befolkningsutveckling och bedömning av bostadsbehov. Kommunen tar årligen fram en lägesrapport för bostadsförsörjningen i syfte att kontinuerligt följa bostadsmarknadens utveckling och analysera bostadsbehoven som ges av befolkningsförändringar. Detta ger en bild över hur kommunen lever upp till bostadsförsörjningsansvaret och ger även möjlighet att sätta in insatser i rätt tid. Denna lägesrapport är ett komplement till dokumentet ”Bostadsförsörjning – Riktlinjer för Örebro kommun” (Länk), som antogs av Kommunfullmäktige 2018 och utgår ifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Även kommunens översiktsplan innehåller strategier och ställningstaganden för kommunens bostadsutveckling som överensstämmer med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Varje år sker en uppföljning av översiktsplanen utifrån några utvalda indikationer, varav vissa har direkt bäring på bostadsförsörjningsarbetet. Här kan du läsa översiktsplanen (Länk) och ta del av översiktsplanens uppföljningar (Länk).

Lägesrapporten ger uppdaterad information om kommunens bostadsförsörjning till politiska beslutsfattare, kommunala tjänstemän, fastighetsägare och företag inom bostadssektorn samt till medborgare.

2. Demografi och befolkning

2.1 Befolkningsutveckling

Örebro kommun hade den sista december 2020 ett invånarantal på 156 381 personer där befolkningsökningen för året blev 685 personer. Isolerats år 2020 hade kommunen en blygsam befolkningsökning i förhållande till tidigare 10-årsperiod. Första halvåret 2021 har befolkningen i kommunen minskat med drygt 200 personer. Mycket tyder på att befolkningsutvecklingen för helåret 2021 kommer stanna på låga nivåer. Tabell 1 nedan visar folkmängden och folkökningen på årsbasis de senaste 10 åren, vilket ger Örebro kommun en genomsnittlig befolkningstillväxt på 2 092 personer per år under perioden.

ÅRTAL	FOLKMÄNGD	BEFOLKNINGSÖKNING
2021 (FÖRSTA HALVÅRET)	156 170	-211
2020	156 381	685
2019	155 696	2 329
2018	153 367	3 076
2017	150 291	3 660
2016	146 631	2 431
2015	144 200	1 582
2014	142 618	2 019
2013	140 599	1 647
2012	138 952	1 831
2011	137 121	1 661

Tabell 1. Källa: SCB

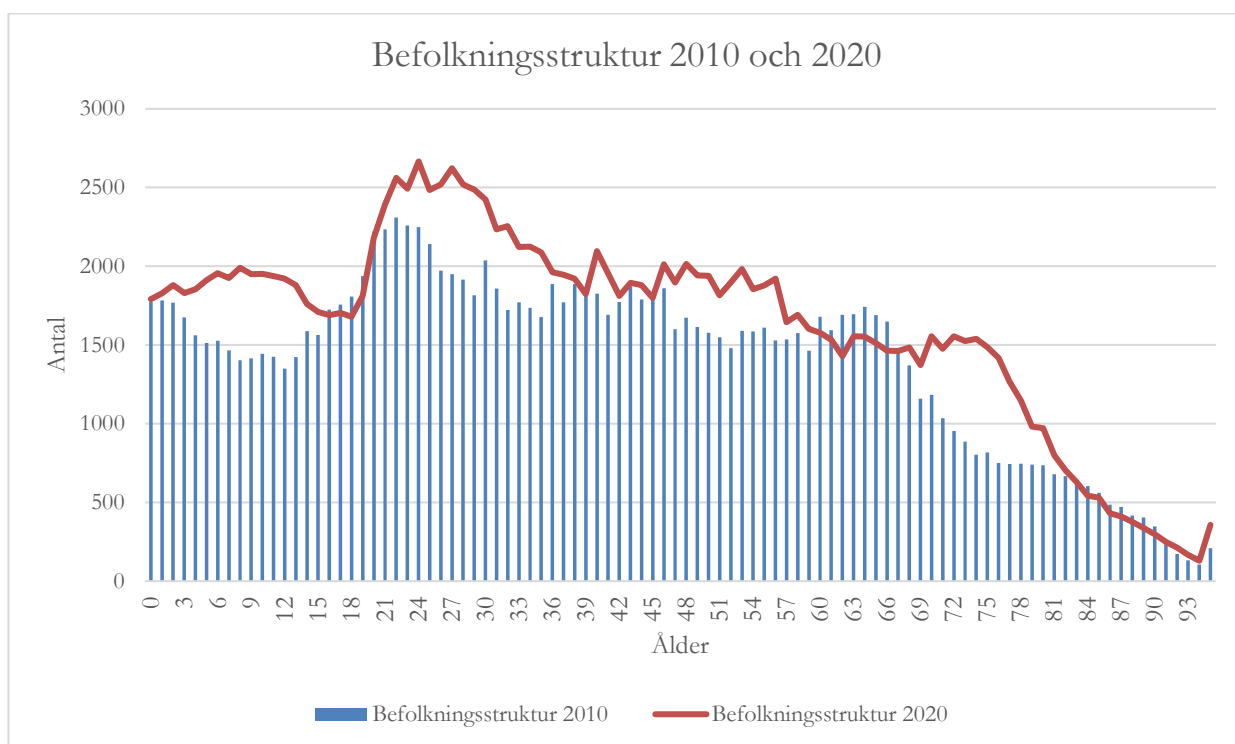
Mellan åren 2016–2019 var befolkningstillväxten mycket hög i kommunen. Med anledning av den kraftiga befolkningsökningen under dessa år har Örebro hört till en av de antalsmässigt kraftigast växande kommunerna i landet. Endast Stockholm, Malmö, Göteborg och Uppsala har haft en högre genomsnittlig befolkningstillväxt under perioden. I december 2017 passerade Örebro Västerås kommun som Sveriges sjätte folkrikaste kommun. De senaste två åren har tillväxten avtagit och under första halvåret 2021 har befolkningen till och med minskat med 211 personer, vilket medfört att Västerås under juni 2021 återigen är landets sjätte folkrikaste kommun. Under år 2020 har Örebro kommun halkat ner till en 28:e plats sett till befolkningstillväxten i landets kommuner. Vid en sammanvägning av åren 2011–2020 hamnar kommunen på 5:e plats.

Örebro kommun har haft stabilt höga födelseöverskott som ligger bland de högsta i Sverige flera år tillbaka i tiden och som står för en betydande del av befolkningstillväxten. För första halvåret 2021 tycks födelseöverskottet motsvara tidigare trend med fortsatt höga siffror, se tabell 2.

ÅR	FÖDELSEÖVERSKOTT	PLACERING RIKET
2021 (FÖRSTA HALVÅRET)	367	Ingen uppgift
2020	529	8
2019	656	7
2018	634	7
2017	658	6
2016	557	11
2015	674	5

Tabell 2. Tabellen anger det årliga födelseöverskottet i Örebro kommun i antal och hur det förhåller sig till födelseöverskotten i andra kommuner. Källa SCB.

Genom att studera åldersstrukturen år 2020 jämfört med år 2010, se figur 1, blir det tydligt att den kraftiga befolkningstillväxt som kommunen haft under det senaste decenniet har skett i så gott som alla åldrar, bortsett från gruppen mellan 60–70 år. Ett högt barnafödande och inflyttning från flera åldersgrupper är tillsammans med en naturlig demografisk åldersförändring förklaringar till den ändrade befolkningsstrukturen.



Figur 1. Jämförelse mellan åldersstrukturen i Örebro kommun 2010 och 2020. Källa SCB.

2.1.1 Flyttmönster

Flyttningar till, från och inom en kommun skapar förutsättningar för dess utveckling och ger upphov till olika geografiska behov av bostäder beroende på vilka som flyttar. Det har det under lång tid funnits en urbaniseringstrend i kommunen där Örebro stad har vuxit på bekostnad av de mindre tätorter och landsbygden. Denna trend har till viss del sin förklaring i att flyttströmmar har gått från mindre orter och landsbygd till stad (se även avsnitt 2.2 Befolkningens

geografiska fördelning). Under 2020 syns dock en förändring i flyttströmningar jämfört med genomsnittet för föregående 5-årsperiod, se tabell 3.

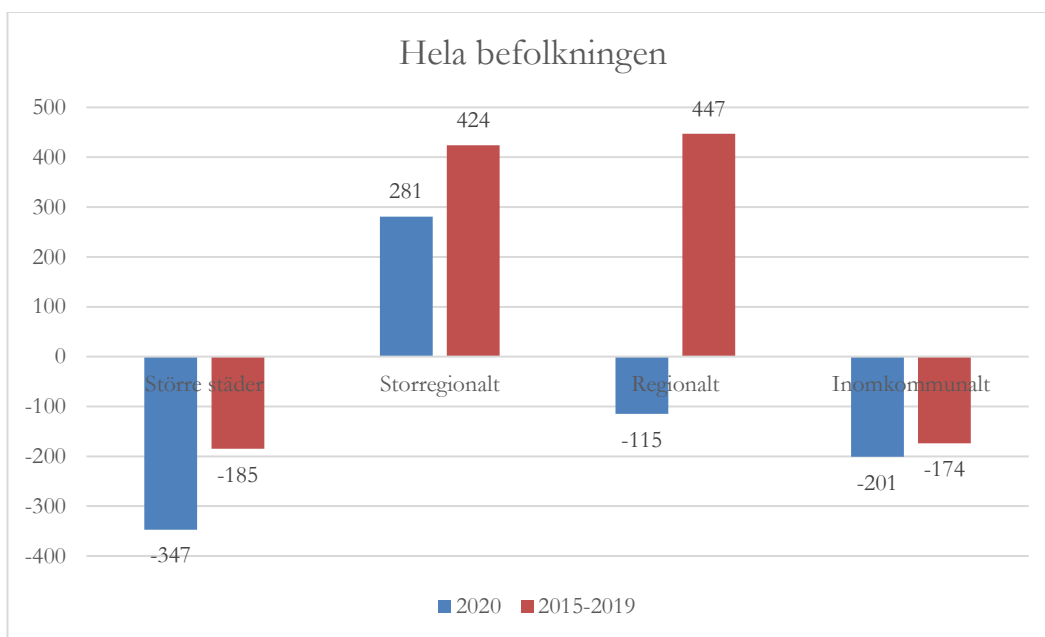
FLYTTNETTO	2020	2015–2019
Länet	-115	561
Övriga Sverige	-64	772
Utlandet	320	868
Totalt	141	2201

Tabell 3. Tabellen illustrerar Örebro kommun mot sitt omland år 2020 jämfört med ett genomsnitt av föregående 5-årsperiod. Negativa siffror innebär att fler har flyttat från Örebro kommun än till kommunen. Positiva siffror indikerar omvänt förhållande.

Flyttströmmarna under 2020 jämfört med under perioden 2015–2019 visar att Örebro kommun har haft ett betydligt svagare totalt flyttnetto under 2020 jämfört med perioden innan. Tydligast är förändringarna i flyttarna ut från kommunen till länet och övriga Sverige, men också en betydligt mindre inflyttning från utlandet till Örebro har skett än genomsnittligt under föregående 5-årsperiod.

Figurerna 2-4 nedan illustrerar hur inrikes flyttningsmönstren har sett ut under år 2020 jämfört med åren 2015–2019, dels för hela befolkningen, dels uppdelat på unga vuxna (19-29 år) och barnfamiljer (0-18 och 29-39 år). Fyra geografiska avstämningspunkter har valts ut:

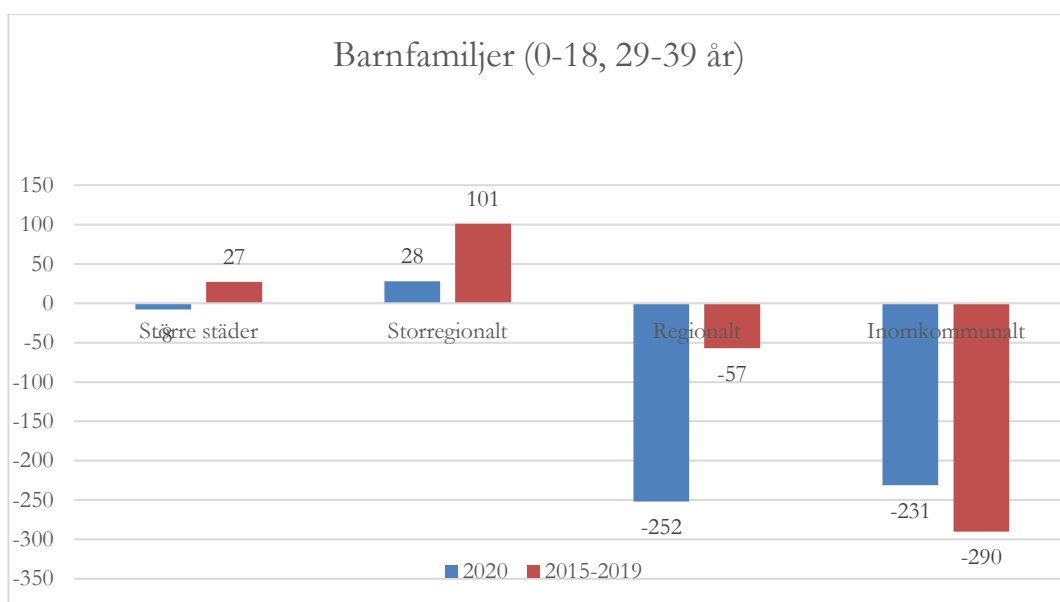
- Örebro kommun mot Sveriges övriga tio största städer,
- Örebro kommun mot sitt regionala sammanhang (länet)
- Örebro kommun mot sitt storregionala sammanhang (angränsande län)
- Örebro tätort mot övriga kommunen (övriga tätorter och landsbygden utanför)



Figur 2. Under 2020 har Örebro kommun nästan uteslutande haft större utflyttning till övriga större städer i landet och övriga kommuner i länet, jämfört med under perioden 2015–2019. Det är också tydligt att utflyttningen från Örebro tätort till övriga delar av kommunen har ökat under 2020 jämfört

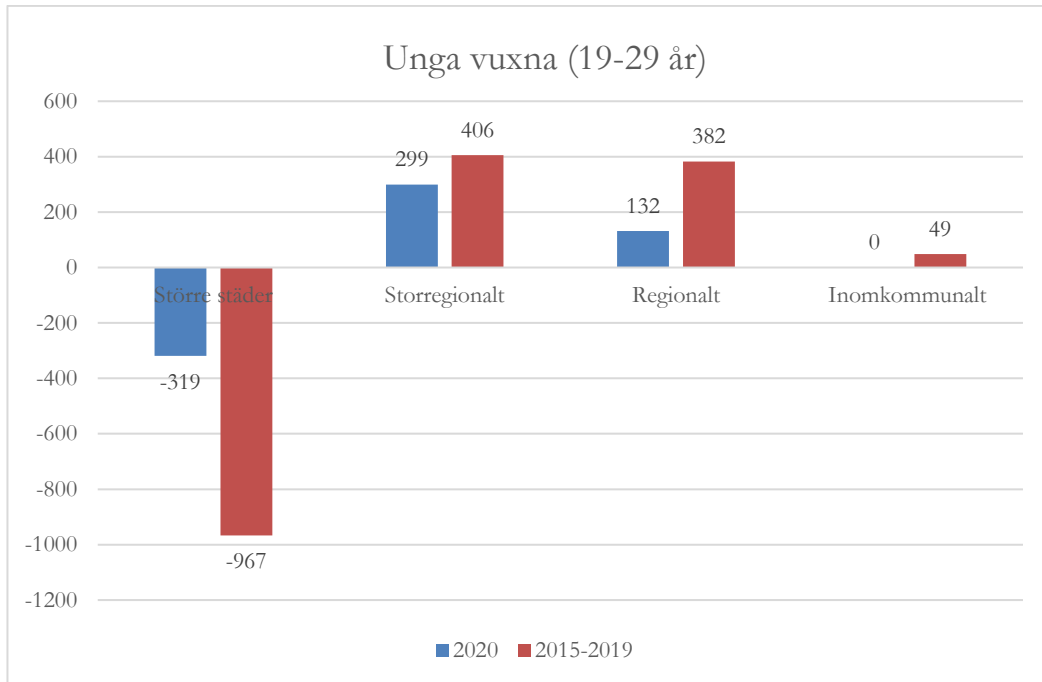
med perioden innan.

Beträffande inrikes flyttmönster framgår att fler än tidigare flyttar från Örebro till större städer än omvänt. Vidare är flyttnettot negativt för Örebro kommun mot övriga länskommuner och för Örebro tätort mot kommunens mindre tätorter och landsbygd, vilket innebär en regional omfördelning, där orter i stadens närhet gynnas mer än perifera orter. Trenden med ett uppsving i intresset för boendemiljöer som dessa platser erbjuder (den mindre staden, orten eller landsbygden nära staden) eller av andra orsaker kopplade till det som erbjuds inom Örebro tätorts lokala bostadsmarknad (brist på efterfrågade boendetyper, höga bostadspriser, boendemiljöer som inte svarar mot behov), har funnits tidigare men har förstärkts under 2020, möjligen som en Coronaeffekt, men pandemin i sig har inte förorsakat flyttmönstret. Hur utvecklingen framåt blir är svår att förutse när vi nu långsamt ser en återgång till ”det normala” i takt med att myndigheternas rekommendationer om hemarbete och distansering lättar. Dock tycks kommunens planberedskap behöva anpassas för att i högre grad möta efterfrågan av bostäder i mindre orter och på landsbygden, men även anpassa bostadstyper och -storlekar till efterfrågade behov.



Figur 3. Flyttströmmarna från Örebro kommun/tätort drivs framför allt av gruppen i barnfamiljsålder som under 2020 sökt sig till Kumla, Lekeberg, Hallsberg, Nora och Laxå samt ett flertal av kommunens mindre tätorter samt dess landsbygd, i högre utsträckning än under perioden 2015–2019.

Gruppen i barnfamiljsålder består av cirka 78 000 personer år 2020, och utgör således ungefär 50 % av kommunens totala befolkning. De flyttmönster som gruppen uppvisar år 2020 jämfört med 2015–2019 innebär ett negativt flyttnetto mot flera av de mindre kommunerna i länet, vilket antyder att det framförallt är denna grupp som orsakerna ovan kan kopplas till (boendemiljöer, bostadstyp och boendeekonomi). Troliga orsaker till dessa flyttmönster är Örebro tätorts högre småhuspriser och bristande marknadsutbud av bostadstyper, -storlekar och -miljöer. Minskade pendlingsbehov pga. distansarbete under pandemin har öppnat möjligheter för passande bostadsalternativ i ett vidare geografiskt område.

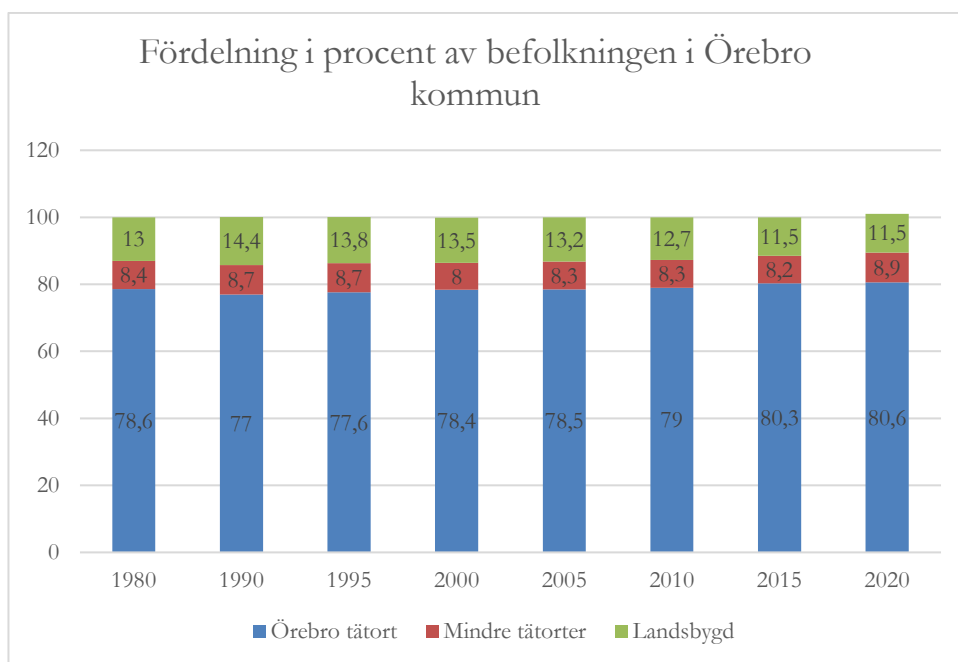


Figur 4. När det gäller de unga vuxnas flyttmönster går det att se två trender i jämförelsen mellan 2020 och 2015–19. Betydligt färre unga vuxna har flyttat från Örebro till större städer (Göteborg och Stockholm), samtidigt som färre unga vuxna har flyttat till Örebro från andra likstora eller mindre städer i landet och regionen, samt från mindre orter och landsbygd. En förklaring kan vara att Corona pandemin inneburit hög grad av distansundervisning, samt begränsat utbudet av jobb möjligheter i större städer.

Den yngre befolkningen, som flyttar pga. studier eller arbete till större städer och universitets- och högskolestäder, brukar göra ett tydligt avtryck i Örebros flyttmönster, men år 2020 syns starkt avvikande trend som sannolikt har en omedelbar koppling till effekter påverkade av pandemin, så som distansundervisning på universitet och högskolor, samt minskade jobb möjligheter inom många branscher med hög andel unga anställda. Hur långtgående trendbrottet blir återstår att se, men i takt med lättade Coronarestriktioner talar mycket för att gruppens flyttmönster bör återgå mot tidigare års trend.

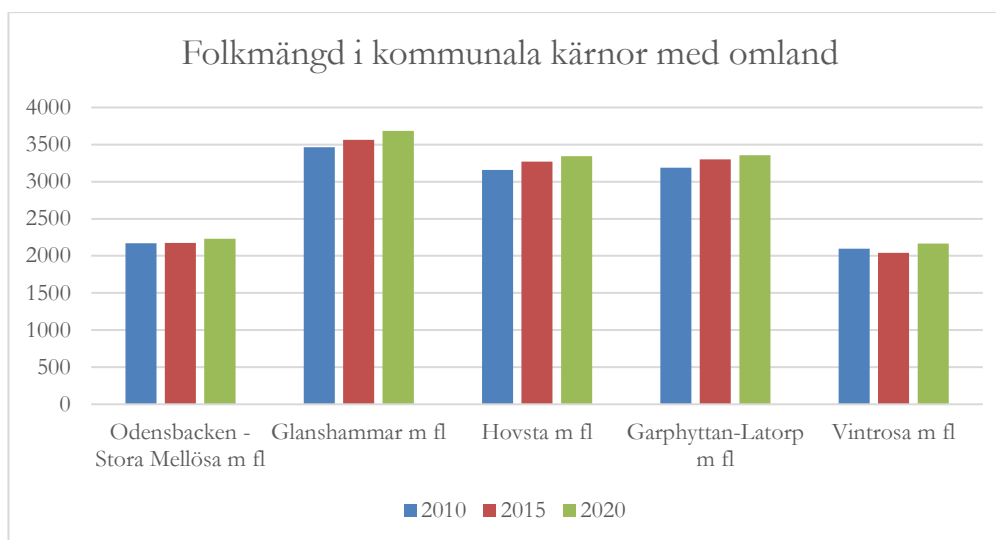
2.2 Befolkningens geografiska fördelning

Örebro kommun har sedan tidigt 1980-tal varit en växande kommun. Fördelningen av befolkningen i staden, de mindre tätorterna och på landsbygden har sedan dess varit någorlunda konstant med cirka 80 procent av befolkningen bosatt i staden och resterande 20 procent i de mindre tätorterna och på landsbygden. Befolkningen i såväl Örebro tätort som i de mindre tätorterna har aldrig varit så stor som den är 2020 och det går att skönja en tendens till att befolkningen koncentreras i/till Örebro tätort sedan 2005. Tidigare år tycks detta ha skett på landsbygdens bekostnad, med relativt konstant befolkningsandel i de mindre tätorterna. Att fler av de mindre tätorterna historiskt har haft en minskande eller konstant befolkningsutveckling är delvis demografisk där barnen som föddes i samband med den stora utflyttningsvågen under 1970- och tidiga 80-talen uppnådde vuxen ålder under 1990-talet och flyttade in till Örebro eller andra platser.



Figur 5. Från och med 2016 använder SCB en ny avgränsningsmetod för tätorter vilket innebär att Vintrosa och Lanna är sammanslagen i SCB:s statistik. I denna statistik har antalet personer skrivna på en adress i Vintrosa adderats. Viss påverkan kan därmed finnas på 2020 års resultat i förhållande till tidigare år.

De senaste siffrorna visar att alla delar av Örebro kommun växer, även landsbygden. Förutom Örebro tätort har 7 av de 13 mindre tätorterna i Örebro kommun ökat sin befolkning. Det går även att skönja ett mönster där merparten av de mindre tätorter som ingår i översiktsplanens utvecklingsstråk har vuxit. Trots det är trenden fortsatt urbanisering där 9 av 10 örebroare bor i en tätort.



Figur 6. Figuren visar förändringen i folkmängd i Örebro kommuns kommunala kärnor med omland på landsbygden. De kommunala kärnorna bedöms som tätorter med stor betydelse för kommunen och tjänar ett större omland. Källa SCB och Örebro statistikdatabas.

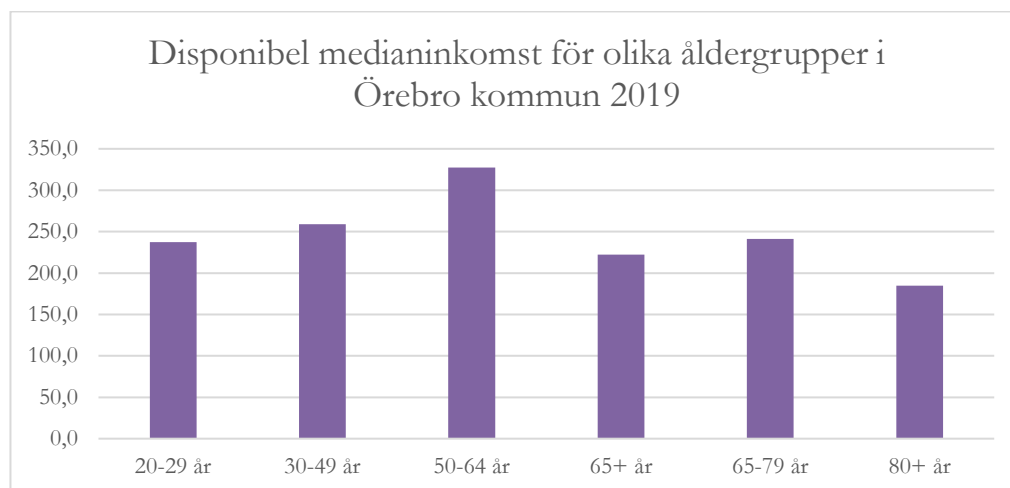
2.3 Demografi och socioekonomi

Möjligheten att efterfråga en bostad påverkas av hushållets betalningsförmåga, som i sin tur påverkas av bland annat inkomst, sysselsättning och utbildningsnivå. På en övergripande nivå har utvecklingen över tid i Örebro kommun varit positiv sett till dessa indikatorer. I tabell 4 nedan framgår att inkomsterna, så väl som utbildningsnivåerna och förvärvsfrekvensen har ökat hos befolkningen sedan år 2005.

ÅR	MEDEL- INKOMST (TKR)	UTVECKLING FÖREGÅENDE ÅR (%)	FÖRVÄRVS- FREKVENS (%)	UTB NIVÅ >3 ÅR HSK (%)	UTB NIVÅ <9 ÅR GSK (%)
2019	319,4	11,6	78,2	29,7	3,7
2015	286,3	15,9	77,0	28,0	3,6
2010	247,0	12,3	74,8	25,5	4,6
2005	219,9	-	74,0	22,0	6,4

Tabell 4. Tabellen visar genomsnittlig medelinkomst, förvärvsfrekvens och utbildningsnivå hos Örebro kommuns befolkning sedan 2005 och framåt. Källa: SCB.

Den disponibla inkomsten (kvarvarande summa av inkomsten efter att skatter och avgifter är borträknat) har stor betydelse för individers möjlighet till konsumtion och sparande och för individens möjlighet till bosättningsval, både beträffande val av hustyp och upplåtelseform men även geografisk då prisbilden varierar mellan landsbygd, tätorter och stadsdelar. Inkomsten påverkar också individens möjligheter att kunna hyra lägenheter och beviljas bostadslån. I figur 7 framgår skillnader i disponibel inkomst för olika åldersgrupper. Att inkomsterna varierar för olika åldersgrupper är inte så förvånande. Unga, som är nya på arbetsmarknaden, och äldre personer i pensionsåldern, har lägre inkomster än åldersgrupper som är etablerade på arbetsmarknaden.



Figur 7, Källa SCB. Hushållens disponibla medianinkomst fördelat på åldersgrupper i Örebro kommun mellan åren 2016–2019.

Precis som den disponibla inkomsten varierar mellan åldersgrupper, finns också variationer geografiskt i den socioekonomiska utvecklingen. Tabell 4 ovan visar

hur kommunen som helhet visar på positiv utveckling utifrån några socioekonomiska indikatorer, men om informationen brytas ner på mindre geografiska ytor tydliggörs att det finns stora geografiska skillnader i var människor med olika socioekonomiska förutsättningar är bosatta i kommunen. Skillnaderna mellan områdena är ibland mycket stora vilket ger kommunmedborgare i olika delar av kommunen ojämlika förutsättningar. Boendesegregationens negativa konsekvenser skapar alltför ojämlika uppväxt- och levnadsvillkor, vilket bland annat innebär att boende i områden med socioekonomiska utmaningar har svårare att hitta arbete, att elevers studieresultat och studieutfall blir sämre eller att tryggheten i området försämras. Detta är konsekvenser som medför att boende i andra områden påverkas, eftersom kommunen i stort behöver lägga mer resurser på kompensatoriska åtgärder.

I samband med uppföljningen av kommunens översiktsplan år 2020, gjordes en analys av boendesegregationen utifrån ett litet urval av relevanta indikatorer nämligen utbildningsnivå, andel förvärvsarbetande, samt månader med ekonomiskt bistånd. I analysen framgick att vissa stadsdelar/områden i kommunen återkom på någon av skalans ytterkanter. Analysen visade på samband mellan utbildningsnivå och skillnader i socioekonomi och boende. Stadsdelar med låg andel befolkning med eftergymnasial utbildning återfanns i områden som är helt eller starkt dominerade av hyresrätter. I samma stadsdelar var andelen förvärvsarbetade lägre och tiden med ekonomiskt bistånd längre. Situationen var omvänd i flera av kommunens småhusdominerade områden där utbildningsnivån och andelen förvärvsarbetande var högre och behovet av bistånd lägre. Ta del av informationen i uppföljningen av översiktsplanen år 2020 (Länk).

Delegationen mot segregation (Delmos) presenterade i juli 2021 rapporten *Segregation i Sverige - årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling* som beskriver en generell ökning av boendesegregationen i Sverige från 1990-talet. Hög- och låginkomsttagare lever mest segregat. Andelen av den svenska befolkningen som bor i medelinkomstområden har minskat. Segregation är inte enbart ett storstadsfenomen utan omfattar många kommuner och städer i Sverige. Även om graden av segregation varierar, bor stora delar av den svenska befolkningen i kommuner som är segregerade. Segregationen är till exempel omfattande i Sveriges 10 största kommuner och nästan 60 procent av Sveriges befolkning bodde år 2018 i en kommun som var mer segregerad än vad den genomsnittliga nivån i riket var år 1990.

Under hösten 2021 lanserades *Segregationsbarometern* som är ett webbaserat uppföljningssystem som möjliggör sektorsövergripande mätning och uppföljning av segregation på olika geografiska nivåer. Systemet innehåller bland annat ojämlikhetsindex och viktiga indikatorer inom socioekonomi, boende och samhällsservice, utbildning, arbetsmarknad, demokrati och civilsamhälle samt hälsa. Underlaget blir viktigt för att på ett systematiskt sätt kunna analysera och dra slutsatser om nödvändiga åtgärder för att minska och motverka boendesegregation i kommunen.

2.4 Befolkningsprognos

Som konstaterats i tidigare avsnitt var år 2020 på många sätt ett speciellt år då coronapandemin påverkade världen på många sätt. Befolkningsförändringarna i kommunen visar att pandemin och dess efterverkningar har haft en tydlig påverkan genom en betydligt lägre befolkningstillväxt än trenden tillbaka i tiden. Faktorer som har påverkat är bland annat lägre inflyttning och ökad utflyttning i kombination med viss överdödlighet.

Vid utgången av 2020 hade Örebro kommun 156 381 invånare, vilket innebar en blygsam folkökning med endast 685 personer i kommunen på ett år. Siffran kan jämföras med en genomsnittlig befolkningsökning på ca 2200/år den senaste 10-årsperioden.

Mot bakgrund av den pågående pandemin är osäkerheten stor kring befolkningsutvecklingen. Osäkerheterna ligger dels i hur effektivt vaccinationsprogrammet är över tid, hur dödligheten utvecklas och hur flyttmönstren på såväl global som lokal nivå förändras över tid. Coronapandemin har i hög utsträckning påverkat utrikes flyttnettot då migrationsströmmarna avtog när landsgränser stängdes för att stoppa smittspridningen. Även inrikes flyttmönster har påverkats mycket under år 2020, se avsnittet *2.1.1 Flyttmönster* ovan, som till vissa delar kan härledas till coronapandemin.

Sett till ovan nämnda osäkerheter anger befolkningsprognosen för de kommande tio åren en beräknad befolkningsökning med ca 20 000 invånare till omkring 177 600 invånare. Läs mer i befolkningsprognosen för Örebro kommun 2021–2030 ([Länk](#)). Folkökningen i prognosen består till största delen av ett inflyttningsöverskott (invandring samt att fler personer inom Sverige flyttar till Örebro än från) men även födelseöverskottet är betydande (antalet födda överstiger antalet döda). Det är av största vikt att tabeller och figurer över kommunens befolkningsprognos betraktas med försiktighet utifrån det osäkra utgångsläget.

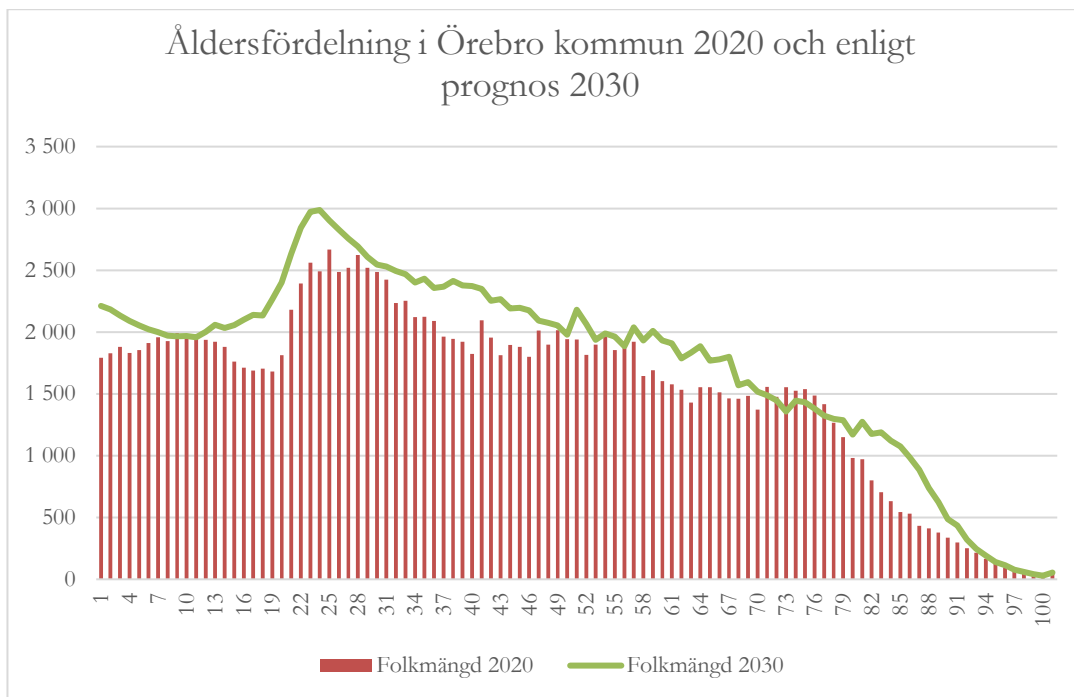
Nedan presenteras befolkningsprognosen i tabell 5, uppdelad i åldersgrupper. Enligt prognosen ökar alla åldersgrupper under perioden, särskilt stor är förändringen i den allra äldsta åldersgruppen, men även ungdomsgruppen spås en betydande ökning.

Folkmängd i Örebro kommun efter åldersklass

Ålder / År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Förändring 2020 - 2030 antal	Förändring 2020 - 2030 procent
0-5	11097	11009	11031	11097	11164	11332	11554	11816	12119	12434	12694	1597	14
6-9	7824	7830	7757	7721	7690	7651	7623	7659	7677	7759	7903	79	1
10-12	5812	5889	6001	6031	6086	6063	6043	5982	6000	6017	6018	206	4
13-15	5353	5601	5826	5955	6042	6153	6183	6248	6241	6241	6188	835	16
16-18	5073	5237	5381	5621	5864	6081	6200	6305	6433	6480	6539	1466	29
19-24	14106	13836	14080	14250	14420	14687	15035	15530	16026	16460	16740	2634	19
25-44	43167	43553	44008	44649	45100	45499	46021	46684	47482	48270	48892	5725	13
45-64	35546	35796	36146	36561	37019	37595	37914	38304	38795	39085	39485	3939	11
65-79	21248	21482	21599	21518	21425	21345	21264	21312	21331	21660	21896	648	3
80-100	7155	7401	7767	8191	8697	9213	9720	10170	10600	10926	11271	4116	58
Totalt	156381	157634	159597	161593	163506	165618	167557	170010	172704	175332	177626	21245	14

Tabell 5. De exakta talen i tabellen ger en illusion av noggrannhet som inte finns. Prognosen bygger på en demografisk framskrivning av tidigare års trender för flyttningar, nativitet och dödlighet. Prognosen är osäker i lägre åldrar och ju längre fram i perioden man kommer, eftersom den kan innehålla slumpfel, fel i antaganden, fel beroende på avvikelser från planerat bostadsbyggande samt modellfel. Politiska viljeinriktningar på internationell, nationell och regional nivå påverkar också utvecklingen. Kommunen kan dock se till att skapa handlingsberedskap utifrån prognoserna.

Ett annat sätt att illustrera förändringarna som befolkningsprognosen förutser presenteras i figur 8 nedan, som visar en jämförelse mellan 2020 års åldersfördelning och den prognostiserade åldersfördelningen i kommunen om 10 år. Här illustreras hur i princip alla ålderskategorier ökar i antal sett över tioårsperioden. Undantagen utgörs primärt av den del av befolkningen som är mellan ca 71–77 år, som förväntas bli något mindre.



Figur 8. Staplarna visar 2020 års folkmängd fördelad efter 1-årsklasser. Linjen visar prognosen för åldersfördelningen år 2030. Utifrån figuren är det tydligt att flera åldersgrupper prognostiseras en tillväxt. Underlaget är till stöd för att bedöma vilka bostadsbehov som befolkningsutvecklingen kan generera. En förväntad stor andel barn och vuxna i familjebildande ålder indikerar ett behov av bostäder för barnfamiljer. En växande grupp äldre över 80 år kräver beredskap för anpassade boendeformer för äldre.

2.5 Sammanfattning

- Befolkningsökningen år 2020 var betydligt mer blygsam än genomsnittet för de tio senaste åren, perioden 2011–2020. År 2020 ökade befolkningen med 685 personer jämfört med 2092 personer i genomsnitt under den senaste tio åren. Första halvåret 2021 visar på negativ befolkningsutveckling med ca 200 personer.
- Födelseöverskottet i kommunen har länge varit högt och fortsätter vara så. De drastiska förändringarna i befolkningstillväxten under 2020 kan således inte härledas till födelsetalen.
- Stora skillnader har noterats i flyttmönster under 2020. Flyttnettot till kommunen är negativt, dvs fler har flyttat från än till Örebro kommun år 2020. Flyttströmmarna går i högre utsträckning till större städer i landet, men även till mindre kommuner i länet samt till mindre tätorter och landsbygd inom kommunen. Barnfamiljerna är den grupp som står för de största förändringarna i flyttströmmar under 2020, och har i högre grad än tidigare lämnat Örebro stad till förmån för mindre tätorter eller landsbygd inom kommunen, alternativt mindre kommuner i regionen med goda pendlingsmöjligheter. En annan grupp där flyttmönstren skiljer sig under 2020 jämfört med tidigare är unga vuxna. Färre unga vuxna flyttar till kommunen från likstora eller mindre städer i landet och regionen, men det är också färre i gruppen som flyttar ifrån Örebro till större städer. Även utrikes flyttnetto visar märkbara förändringar, vilket till stor del kan förklaras av stängda landsgränser under coronapandemin. Coronapandemin kan också förklara en del av gruppen unga vuxnas ändrade flyttmönster som påverkats av distansundervisning och tuffa arbetsförhållanden.
- Geografiskt är befolkningen starkt koncentrerad till Örebro tätort, och har så varit under överskådlig tid. Även om urbaniseringen fortgår, finns tendenser som tyder på en avmattning. Flera mindre tätorter i kommunen, men även delar av landsbygden har ökat sin befolkning under året, vilket till stor del kan förklaras av ändrade flyttmönster under 2020.
- Örebro är en boendesegregerad stad och insatser behövs på olika platser i staden och kommunen för att minska och förebygga boendesegregation. Vi behöver fortsätta att jobba aktivt med att luckra upp stadsdelar och orter med ensidiga bostadsbestånd, eftersom ensidiga bostadsområden är en bidragande orsak till att den socioekonomiska boendesegregationen har ökat i takt med att inkomstskillnaderna ökat. Hur de olika upplåtelseformerna är fördelade över kommunens olika bostadsområden kan alltså påverka den socioekonomiska boendesegregationen.
- Befolkningsprognosen som togs fram i början av 2020 är präglad av coronapandemins tydliga påverkan på befolkningsutvecklingen sedan pandemins start ca ett år tidigare. Detta ger ett osäkert utgångsläge vilket har påverkat prognosen som visar på en betydligt mer blygsam befolkningstillväxt än tidigare, ca 20 000 fler invånare på tio års sikt. Enligt prognosen ökar alla åldersgrupper med få undantag. Störst ökning syns i åldersgrupperna barn 0–

5 år, unga ca 15–20 år, vuxna mellan ca 30–45 år och 55–65, samt äldre omkring 80–90 år. Det är således en bred målgrupp som beräknas växa och som kan förväntas efterfråga bostäder.

- Sammanfattningsvis ger den prognostiserade befolkningsutvecklingen över perioden ett ytterligare behov av ca 10 000 bostäder i kommunen (utifrån ett antagande om att befolkningen ökar med drygt 21 000 invånare det närmsta tio åren och att det i genomsnitt bor 2,0 personer per lägenhet). Tillkommande bostäder behöver fördelas dels geografiskt över kommunens stadsdelar, mindre tätorter och landsbygd, dels i olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. I översiktsplanens karta framgår utbyggnadsområden för bostäder. (Länk). Det finns behov av en mer djupgående analys av bostadsbehov i olika stadsdelar och tätorter för att komplettera befintligt bestånd på ett bra sätt.

3. Bostadsmarknaden och dess strukturer

3.1 Bostadsbeståndet, behov och efterfrågan

I föregående avsnitt presenterades befolkningsförändringarna som prognostiseras i kommunen under kommande 10-årsperiod och vilka bostadsbehov det kan förväntas generera och som kommunen behöver ha beredskap för i bostadsförsörjningsarbetet. Detta avsnitt fokuserar på bostadsbeståndet och vilka förutsättningar och utmaningar som behöver tas om hand i bostadsförsörjningsarbetet för att möta bostadsbehov och bostadsefterfrågan på bostadsmarknaden. I handboken *Planering för bostadsförsörjning* har Boverket definierat begreppen Bostadsbehov och Bostadsefterfrågan enligt nedan:

Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte 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.

3.1.1. Upplåtelseformer och bostadstyper

Vid utgången av år 2020 fanns det 77 750 lägenheter (=bostäder) i kommunen. I genomsnitt innebär det att det bor två personer per lägenhet i Örebro kommun, vilket överensstämmer med motsvarande siffra för riket. I tabell 6 nedan presenteras det befintliga bostadsbeståndet uppdelat på hustyp och upplåtelseform¹, vilket procentuellt varit relativt konstant över flera års tid.

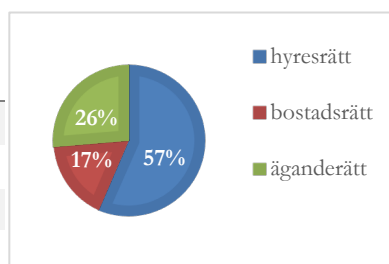
¹ Källa SCB. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter. Övriga hus avser byggnader som i första hand inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

LÄGENHETER I BOSTADSBESTÅNDET 2020-12-31		ANTAL	PROCENT
		77 750	100
SMÅHUS	hyresrätt	1283	31
	bostadsrätt	2356	
	äganderätt	20 469	
	uppgift saknas	10	
FLERBOSTADSHUS	hyresrätt	35 925	60
	bostadsrätt	10 715	
	äganderätt	0	
	uppgift saknas	0	
ÖVRIGA HUS	hyresrätt	1266	2
	bostadsrätt	168	
	äganderätt	0	
	uppgift saknas	29	
SPECIALBOSTÄDER	hyresrätt	5474	7
	bostadsrätt	55	
	äganderätt	0	
	uppgift saknas	0	

Tabell 6. Tabellen visar hur lägenheterna i Örebro kommuns bostadsbestånd var fördelat mellan hustyper och upplåtelseformer 2020-12-31. Källa: SCB.

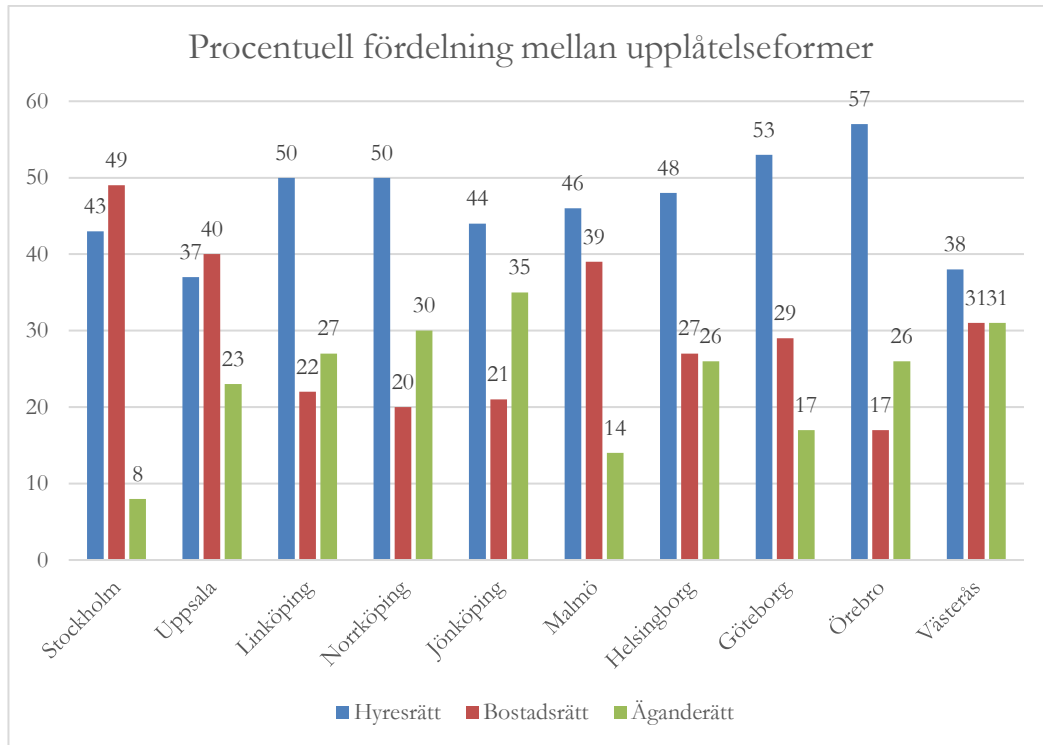
I tabell 7 nedan presenteras hur samtliga lägenheter i bostadsbeståndet är fördelade efter upplåtelseform oavsett hustyp.

LÄGENHETERNAS FÖRDELNING MELLAN UPPLÅTELSEFORMER	ANTAL	PROCENT
HYRESRÄTT	43 948	57
BOSTADSRÄTT	13 294	17
ÄGANDERÄTT	20 469	26
UPPGIFT SAKNAS	39	0



Tabell 7. Bostadsbeståndets fördelning mellan upplåtelseform, oavsett hustyp. Källa: SCB.

Örebro kommun har sedan tillkomsten av de stora bostadsområdena från 1950-talet och framåt haft en hög andel hyresrätter. Kommunen särskiljer sig i det avseendet jämfört med de tio största kommunerna i landet. I figur 9 nedan framgår hur upplåtelseformerna i dessa kommuners bostadsbestånd är fördelade.



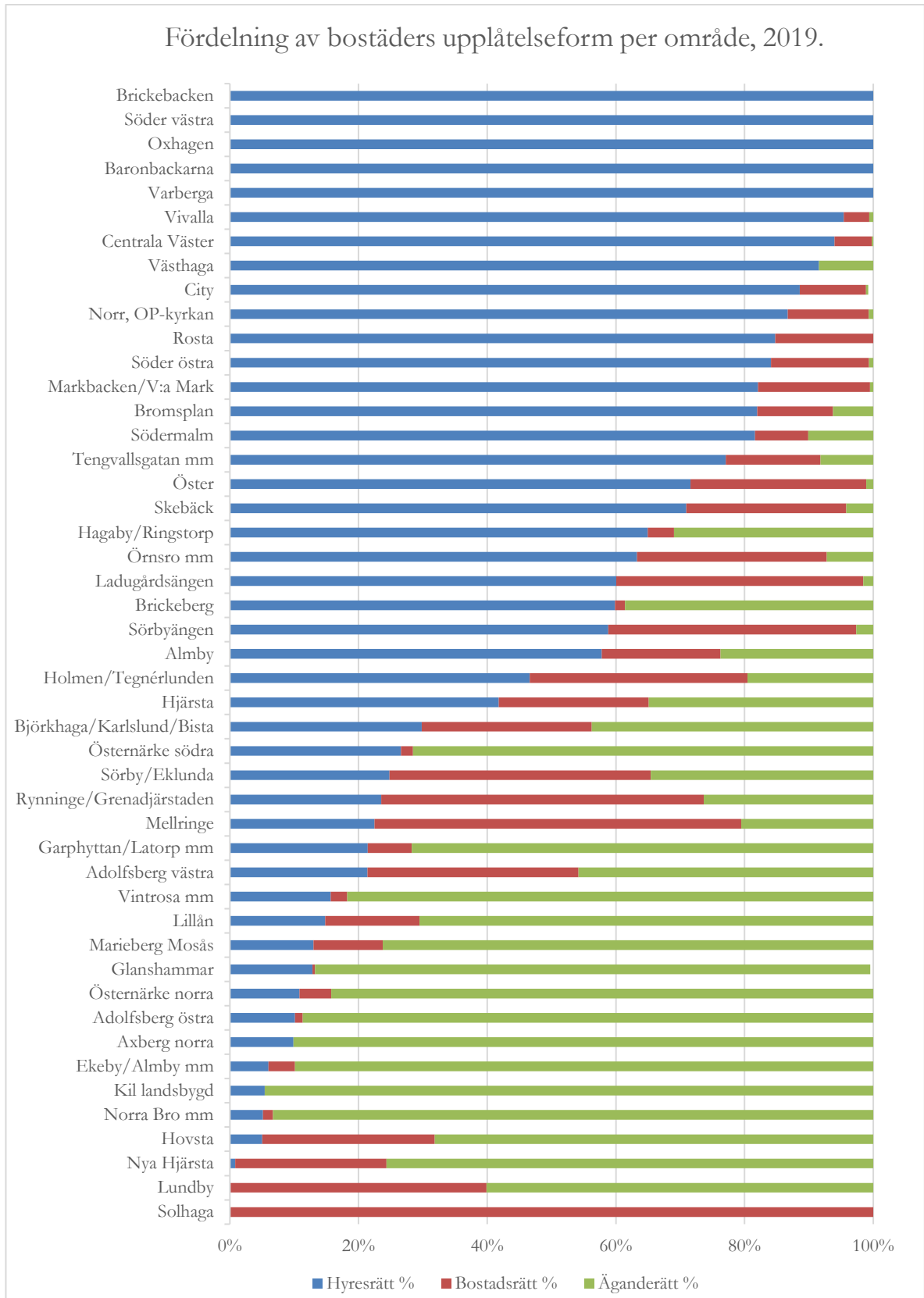
Figur 9. Jämförelse av den procentuella fördelningen av upplåtelseformer i de tio största kommunerna i Sverige. Källa: SCB.

Av figur 9 framgår att Örebro sticker ut bland Sveriges 10 största kommuner när det gäller fördelningen av upplåtelseformer med störst andel hyresrätter och minst andel bostadsrätter. Norrköping och Linköping har snarlik fördelning som Örebro. Stockholm sticker ut som den kommun med störst andel bostadsrätter och minst andel äganderätter. Västerås är den kommun som har jämnast fördelning mellan upplåtelseformerna. Det kan finnas många förklaringar till varför bostadsbeståndet ser ut som det gör i olika kommuner. Regionala, historiska, politiska och arbetsmarknadsmässiga faktorer påverkar hur olika kommuners bostadsmarknader ser ut och har utvecklats över tid. Varje kommun och region har sina specifika förutsättningar som behöver analyseras utifrån sitt specifika sammanhang. Det är dock viktigt att det finns en variation av bostadstyper, bostadsstorlekar och upplåtelseformer för att möta efterfrågan på bostadsmarknaden. Efterfrågan, som är beroende av hushållets ekonomiska förutsättningar, kan se olika ut över tid då boendepreferenser vanligtvis varierar i olika delar av livet.

3.1.2 Geografisk fördelning

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, liksom i kommunens översiktsplan, anges en målsättning om att Örebro stad och de större tätorterna ska präglas av en blandad bostadsstruktur för att tillgodose olika gruppers efterfrågan utifrån hushållets familjesammansättning, ålder, ekonomi, behov av stöd med mera. Med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i alla stadsdelar och tätorter kan Örebro bli en mindre boendesegregerad stad, samtidigt som människor får möjlighet att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden. I bilaga 1-3 åskådliggörs andelen av befolkningen som bor i olika upplåtelseformer och hur de är fördelade geografiskt i staden och de mindre

tätorterna. Det framgår tydligt att befolkningen i vissa stadsdelar och orter bor i en helt, eller mycket starkt dominerande upplåtelseform, medan befolkningen i andra områden bor med en större blandning mellan upplåtelseformerna. För att bryta den tydliga geografiska uppdelningen mellan upplåtelseformer är det viktigt att nya bostäder uppförs i olika hustyper och andra upplåtelseformer än den dominerande inom samma område. När det gäller hyresrätter så finns ett generellt underskott i de mindre tätorterna och i flera områden som domineras av småhus. Hyresrätten är mycket strakt dominerande i kommunens stora flerfamiljshusområden uppförda under 50–70-talet. Bostadsbebyggelse från 90-talet och framåt är generellt mer blandade i hustyp och upplåtelseformer. I figur 10 nedan åskådliggörs den procentuella fördelningen av upplåtelseformerna i olika delar av kommunen.



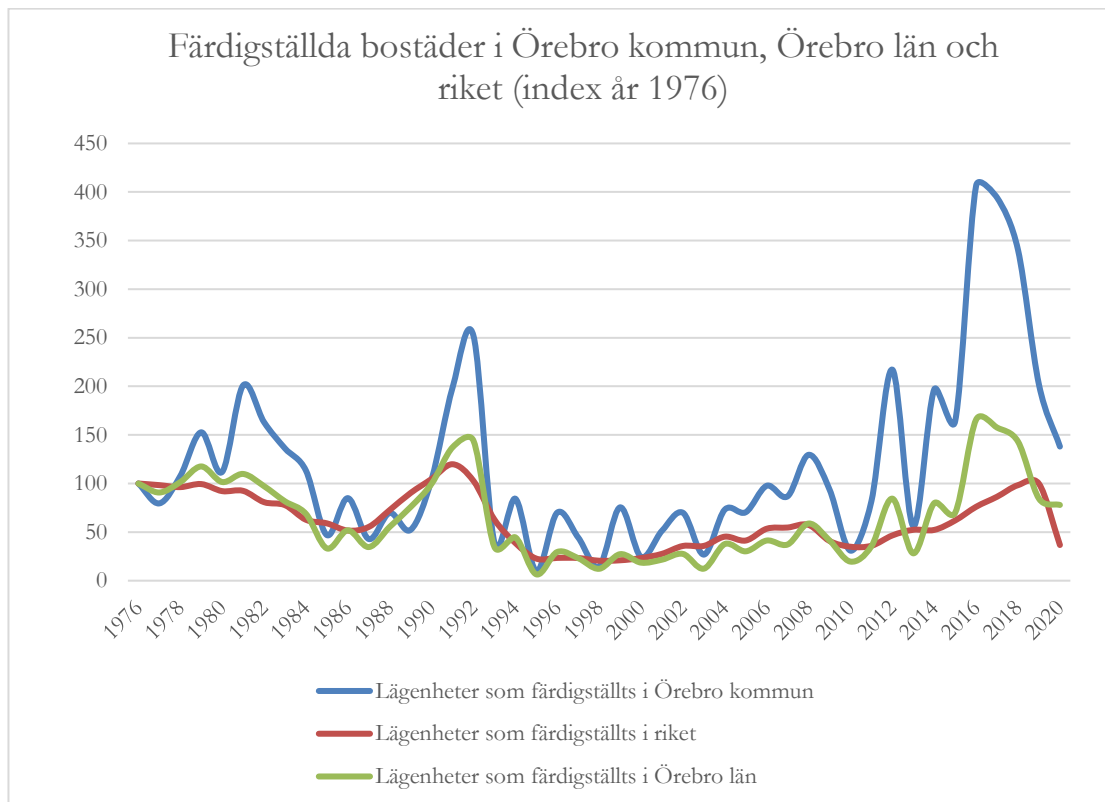
Figur 10. Upplåtelseformernas procentuella fördelning i olika områden i kommunen (betjäningssområden) år 2019. Det är tydligt att det finns flera områden med en helt eller starkt dominerande upplåtelseform, medan fördelningen i andra områden är jämnare.

3.2 Bostadsbyggande över tid

3.2.1 Bostadsbyggande i förhållande till länet och riket

I nedanstående diagram, figur 11, kan man se att trenderna i bostadsbyggandet i Örebro län har följt trenderna i riket ganska väl. Under de senaste åren har dock byggnationstakten i Örebro kommun ökat i en markant högre takt än i riket. Nivåerna från 2016–18 har ingen motsvarighet sedan Miljonprogrammet slutfördes 1974. Vissa toppar i byggandet kan ses i början av 1980- respektive 1990-talet.

Väl synligt blir även trenderna i bostadsbyggandet i Örebro län som har följt trenderna i riket ganska väl. Under de senaste åren har dock byggnationstakten i Örebro kommun ökat i en markant högre takt än i riket. Från slutet av 1970-talet och fram till idag har det nästan uteslutande byggts mer i kommunen än i riket och länet. Särskilt utmärkande är de senaste årens kraftiga byggnation samt under 1990- och 1980-talens början. Vid några enstaka år har byggvolymen legat på samma nivå eller strax under rikets.



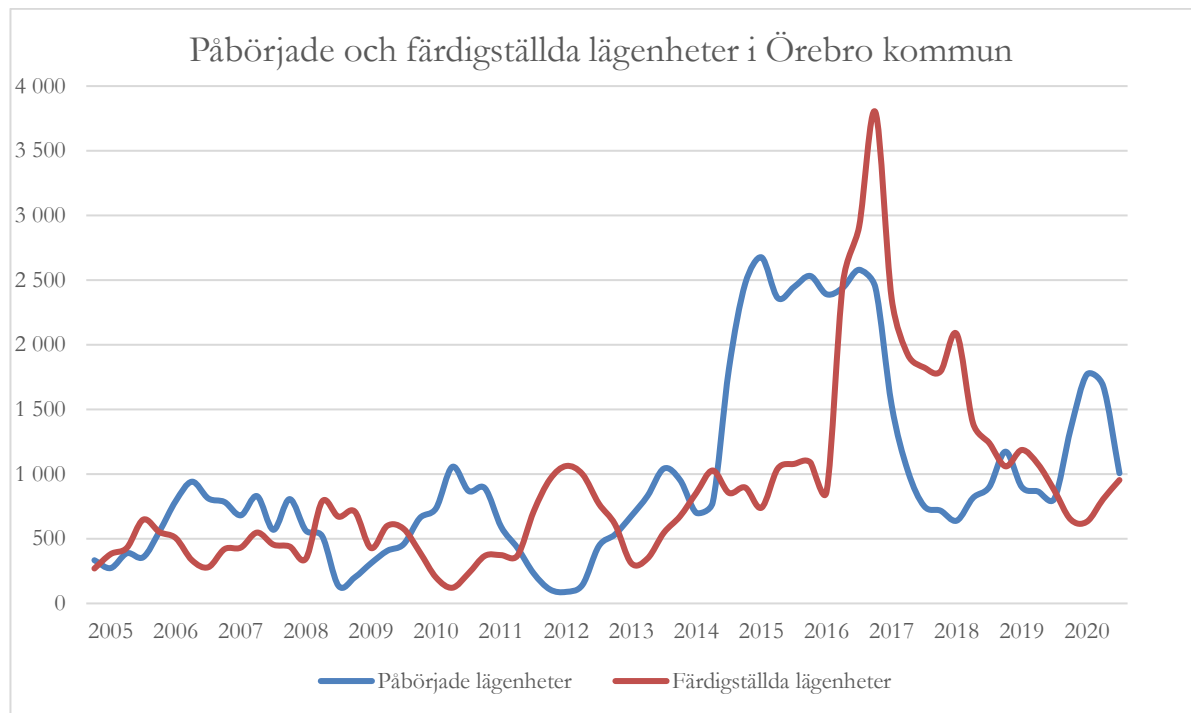
Figur 11. Färdigställda lägenheter i Örebro kommun i förhållande till Örebro län och riket utifrån index år 1976. Källa: SCB

I figur 11 framgår också att byggandet i Örebro län till stor del påverkas av byggandet i Örebro kommun som stod för 61% av bostadsbyggandet i länet under 2020. Den övervägande största andelen har varit flerbostadshus som utgjort 49,5% av länets nyproduktion medan småhusproduktionen i Örebro kommun utgjorde 11,5% av länets bostadsbyggande. Att Örebro kommun har

den övervägande nyproduktionen är inte särskilt förvånande sett i ljuset av kommunen som länets nod och absolut största kommun.

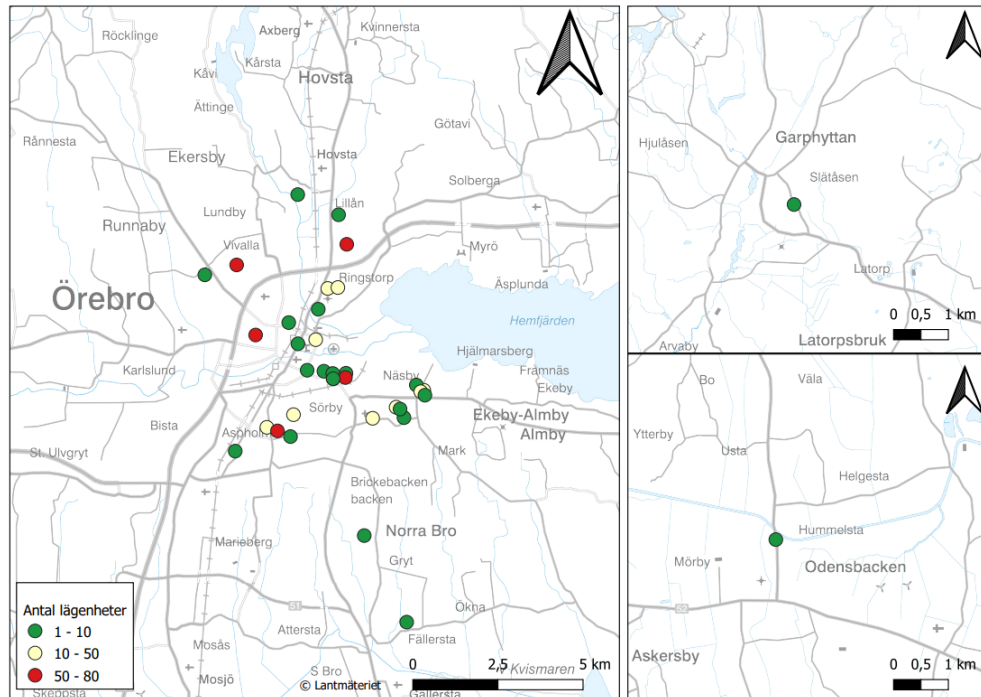
3.2.2 Bostadsbyggande i kommunen

Diagrammet nedan, figur 12, visar antalet påbörjade och färdigställda lägenheter per kvartal från år 2005 och framåt och ger en bild av hur bostadsbyggande varierar över åren. Den ger också en indikation på nuläget på bostadsmarknaden och vad som skulle vara en trendmässig utveckling eftersom antalet färdigställda lägenheter följer antalet påbörjade lägenheter med en viss tidsförskjutning. Första halvåret 2020 inleddes med ett ökat antal påbörjade bostäder jämfört med föregående år. Efter halvårsskiftet avtog antalet påbörjade bostäder. Huruvida siffrorna över påbörjade bostäder avspeglar osäkerheter på bostadsmarknaden kopplat till Corona pandemin eller ej är svårt att uttala sig om. Det förefaller dock som att den långsiktiga produktionstaken av påbörjade och färdigställda bostäder motsvarar de numerära behov som befolkningstillväxten långsiktigt genererar, dvs. ca 900–1000 lägenheter per år i genomsnitt.



Figur 12. Påbörjade och färdigställda bostäder i Örebro kommun redovisat per kvartal. Källa SCB.

Den allra största mängden nybyggda bostäder under år 2020 har tillkommit i Örebro tätort, främst i form av lägenheter i flerbostadshus. Av dessa har en stor andel varit hyresrätter vilket till viss del kan förklaras av investeringsstödet för byggnation av hyresrätter. I figur 13 tydliggörs var slutbesked för lägenheter i flerbostadshus har skett i kommunen under år 2020. Totalt gavs slutbesked för 844 lägenheter i kommunen. Av dessa var 769 lägenheter i flerfamiljshus och 75 lägenheter i villor. Observera att kartan inte tydliggör lägenheternas fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter. Kartan innehåller heller inga småhus.



Figur 13. Kartan illustrerar var i kommunen lägenheter i flerfamiljshus har fått slutbesked under år 2020. Färgmarkeringarna indikerar hur stort antal lägenheter som uppförts i på respektive lokalisering. Det är tydligt att de allra flera lägenheterna uppförts i centrala delar av Örebro, men även ett mindre antal lägenheter i flerfamiljshus har uppförts i områden utanför Örebro tätort. Källa: Stadsbyggnads bygglovavärendesystem ByggR.

När det kommer till villor har det byggts förhållandevis liten mängd de senaste åren. År 2020 har 75 st småhus fått slutbesked på olika platser i kommunen. Villabebyggelsen är till allra största delen initierat av privata aktörer på privat mark. Den förhållandevis ringa mängden nybyggda villor under senaste år avspeglar sig i bland annat en växande kommunal tomtkö. I september 2021 finns det drygt 1700 personer som står i den kommunala tomtkän för att få köpa en villatomt. För fem år sedan var det ca 1200 personer i tomtkän. Under 2020 såldes 18 kommunala villatomter. Under 2021 har det till och med september sålts 22 kommunala villatomter och ytterligare 7 tomter planeras att säljas inom några månader. Vid sidan av den kommunala tomtkän finns flera privata aktörer som bygger och säljer villor. Att förhållandevis få kommunala småhustomter har sålts samtidigt som tomtkän ökar är inte så förvånande, eftersom kommunen inte har planlagt för så stora volymer småhus de senaste åren. Det finns olika förklaringar till detta, en är att detaljplaner med villatomter har överklagats, upphävts eller ännu inte har hunnit vinna laga kraft.

Under 2021 har ovanligt många förhandsbesked om bygglov på landsbygden inkommit i kommunen. I tabell 8 nedan framkommer antalet inkomna förhandsbeskedsansökningar per år från 2017 och framåt. Antalet ansökningar säger dock inget om hur många bostäder det rör sig om, men vanligtvis gäller ansökan ett eller två hus, i undantagsfall fler. Exakt vad det ökade trycket under 2021 på beror på är svårt att säga, men bristen på småhustomter i centrala Örebro och i de mindre tätorterna kan vara en förklaring. Prisutvecklingen på

bostadsmarknaden kan vara en annan förklaring till ökat intresse för byggnation på landsbygden.

FÖRHANDBESKED	ANSÖKNINGAR
2021 (TILL OCH MED AUGUSTI)	66
2020	57
2019	55
2018	71
2017	61

Tabell 8. Antal inkomna förhandsbeskedsansökningar per år. Källa: Stadsbyggnadsbygglövavärendesystem ByggR.

3.3 Befolkningens bostadsefterfrågan

3.3.1 Bostadsefterfrågan och generella boendepreferenser

Människors bostadsefterfrågan ser olika ut i olika skeden i livet och utifrån vilken boendemiljö man vill leva i. Flytten från föräldrahemmet sker ofta till mindre och billigare bostäder, i centrala lägen, intill skolor och god kollektivtrafik. I familjebildande skeden i livet, efter avslutande studier och/eller påbörjad förankring på arbetsmarknaden, skiftar efterfrågan något mot större bostäder, fortfarande mest i centrala eller kollektivtrafikhärlägen, men i viss utsträckning till villor och radhus runt om i kommunen. Med tillkommande barn kan efterfrågan skifta mot ännu större bostäder och områden med hög upplevd trygghet och barnsäkerhet, som ofta finns i stadens villa- och radhusstadsdelar, i de mindre orterna eller fritt i landskapet. Med äldre hemmaboende eller utflyttade barn kan efterfrågan återigen skifta till mindre bostäder i närområdet eller i mer servicenärlägen i staden eller på landsbygden. I en sista fas på ålderns höst, ökar efterfrågan av mindre, ekonomiskt överkomliga bostäder i servicenärlägen, som kan finnas både i staden och på landsbygden. Dessa generella boendepreferenser påverkas samtidigt av bostadspriser, tillgängligt utbud av bostäder, hur stadsdelar och bostadsområden är utformade och lokaliserade.

Det generella flyttmönster som beskrivs ovan illustrerar också hur stad och omkringliggande mindre orter och landsbygder vävs samman genom att många människor rör sig mellan olika miljöer och platser genom livet, mellan stad och land i ett regionalt sammanhang. Den efterfrågan som finns behöver därför tillgodoses både i staden och på landsbygden. Men många människor bor också kvar på en viss plats under stor del av livet för att man trivs och har en stor del av sitt sociala liv där, eller på annat sätt är tillfreds med att leva på platsen, och därför vill kunna hitta olika boendialternativ inom samma område. Många flyttar, särskilt hos människor i unga åldrar, sker också över stora avstånd, oftast från mindre städer och orter till större städer eller universitets- och högskolestäder.

3.3.2 Särskilda gruppers efterfrågan

Utöver de generella bosättningsmönster och bostadsefterfrågan som nämns ovan, finns det specifika grupper som kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla bostäder för. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och personer med missbruksproblematik som genom

biståndsbeslut kan få hjälp med bostad. Det kan till exempel handla om plats på vård- och omsorgsboende, grupp- och servicebostad eller andrahandsuthyrning av enskilda bostäder utspridda i kommunen. Genom bosättningslagen har kommunen även ansvar att hantera bostäder till kommunanvisade nyanlända. Lokalförsörjningsenheten sammanställer årligen en lokal- och bostadsförsörjningsplan där dessa särskilda gruppers efterfrågan av bostäder definieras, analyseras och planeras.

Det finns också grupper som inte kvalificerar för bostadsstöd genom biståndsbedömning men av andra anledningar har svårt att klara bosättning, till exempel betalningssvaga hushåll som inte har möjlighet att efterfråga en bostad som motsvarar betalningsförmågan och/eller en tillräckligt stor bostad för att slippa trångboddhet.

Under 2021 tas en strategi mot hemlöshet fram inom Örebro kommun. Syftet är att på ett strukturerat sätt arbeta förebyggande och förhindra att människor hamnar i hemlöshet, oavsett om det handlar om strukturell hemlöshet (orsakad av brist på ekonomiska förutsättningar och nätverk för att ta sig in på ordinarie bostadsmarknad) eller social hemlöshet (orsakad av social problematik). Det är kommunens ansvar att se till att hemlösa får det stöd och den hjälp de behöver. Det är inte ovanligt att hemlösa behöver socialtjänstens stöd utifrån social problematik, men ett stort ansvar vilar också på kommunens planering för bostadsförsörjning i och med att den strukturella betingade hemlösheten ökar. I denna grupp finns till exempel många barnfamiljer, nyanlända, utrikes födda och unga som har svårt att ordna ett boende som ryms inom de ekonomiska ramarna och i storlek motsvarar hushållens behov.

3.4 Prisutveckling

I föregående avsnitt presenterades bostadsefterfrågan utifrån dels generella boendepreferenser kopplat till olika åldersgrupper, dels specifika grupper i befolkningen som kommunen har ansvar att förse med bostäder. Förhållandet mellan människors bostadsefterfrågan och bostadsmarknadens prisutveckling följs i bästa fall åt så att de bostäder som finns tillgängliga motsvarar köpkraften hos befolkningen. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har under flera år ökat markant i stora delar av landet och Örebro kommun är inget undantag.

3.4.1 Prisutveckling småhus

Genomsnittspriset för ett småhus i Örebro kommun översteg år 2020 genomsnittspriset för småhus i riket, vilket är en trend som syns sedan år 2010 då prisutvecklingen tycks ha tagit fart. Mellan 2005–2010 hade kommunen en något lägre prisutveckling än genomsnittet för riket och priset låg 2010 strax under genomsnittet.

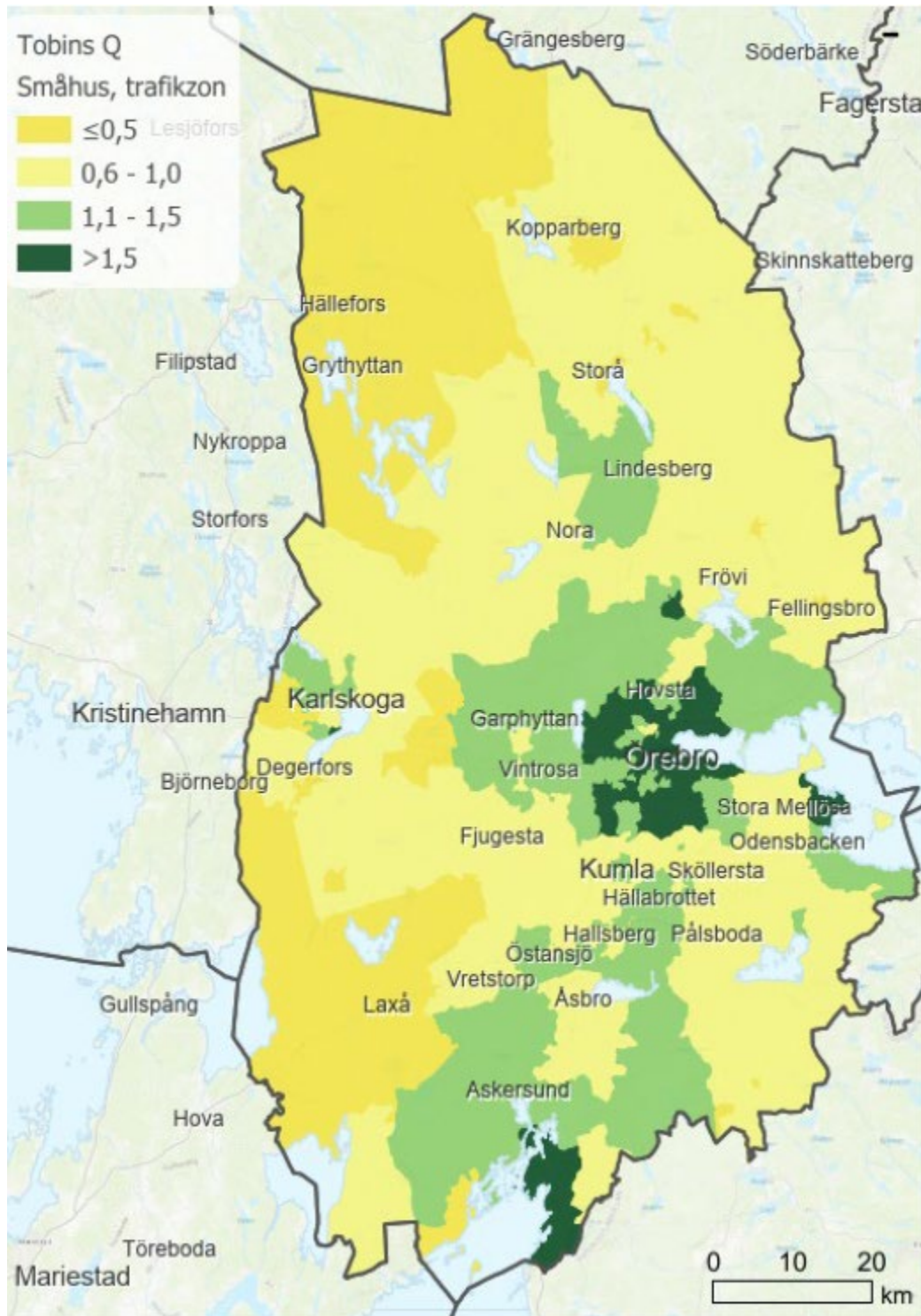
ÅR	SNITTPRIS SMÅHUS ÖREBRO (TKR)	UTVECKLING FÖREGÅENDE ÅR (%)	ANDEL RIKSSNITT SMÅHUS (%)	UTVECKLING RIKSSNITT (%)
2020	3518	29,1	107,7	27,3
2015	2724	35,1	106,1	27,0
2010	2017	37,0	99,8	39,0
2005	1455	-	101,2	-

Tabell 9. Prisutvecklingen för småhus i Örebro kommun jämfört med genomsnittet i riket, mellan åren 2005-2020. Källa SCB.

Region Örebro län tog år 2010 fram en analys över lönsamheten för att bygga småhus inom regionen genom en ekonomisk indikator som benämns Tobins q. Under 2019 gjordes en uppföljning av Tobins q inom regionen (baserad på data från 2017). Tobins q är kvoten mellan investeringskostnaden och försäljningspriset. En kvot som överstiger värdet 1 indikerar att nybyggnation av småhus är ekonomiskt lönsamt.

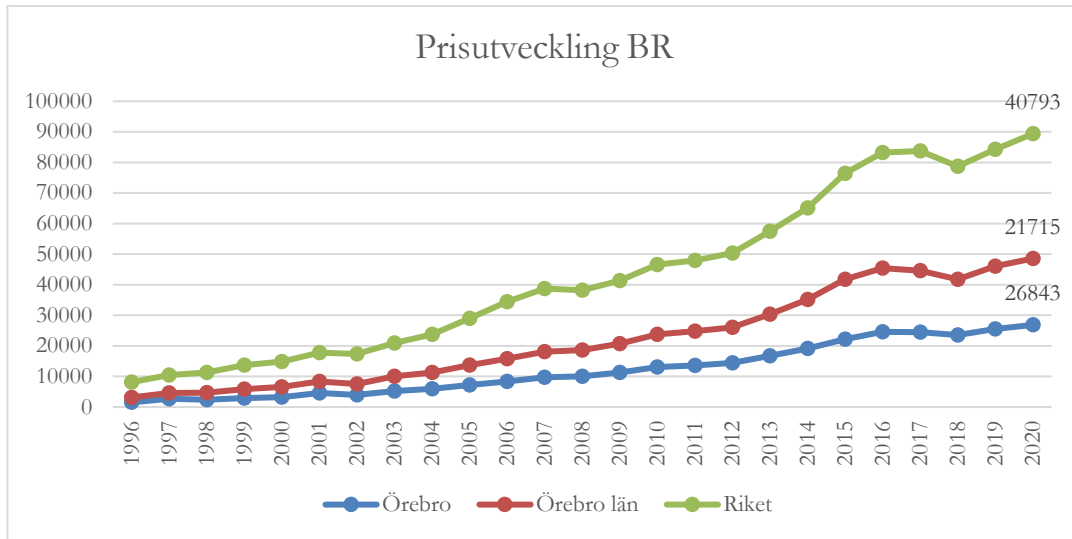
Vid en jämförelse mellan studierna framgår att år 2010 hade i princip endast Örebro tätort en kvot över 1 medan år 2017 påvisade Örebro tätort värden över 1,5. År 2017 visade även stora delar av landsbygden från Örebro tätort mot Glanshammar, Ekeby-Almby, Garphyttan, Vintrosa och Hovsta samt områden längsmed Hjälmaren i Östernärke värden på mellan 1,1–1,5. Endast vissa delar av norra kommundelen och stora delar av östernärke hade kvoter lägre än 1.

För Örebro kommun som helhet har Tobins q ökat från 1,11 år 2010 till 1,63 år 2017. Mätningen indikerar att det skett en utveckling på bostadsmarknaden mellan mättillfällena som gjort det lönsamt att bygga småhus i stora delar av kommunen, i Örebro tätort samt de mindre tätorterna Glanshammar, Garphyttan, Vintrosa, Latorp, Ekeby-Almby och Hovsta, samt i de landsbygdsområden och mindre byar och orter som omger dem. I figur 14 framgår vilka områden i regionen som har Tobins q-värden över respektive under 1.



3.4.2 Prisutveckling bostadsrätter

Prisutvecklingen på bostadsrätter inom det befintliga bostadsbeståndet i Örebro kommun har över tid bibehållit en lägre utvecklingsnivå i förhållande till länet och riket, se figur 15. Möjlig förklaring kan vara att utbudet och efterfrågan har följts åt över tid och därför inte triggat prisutvecklingen nämnvärt.



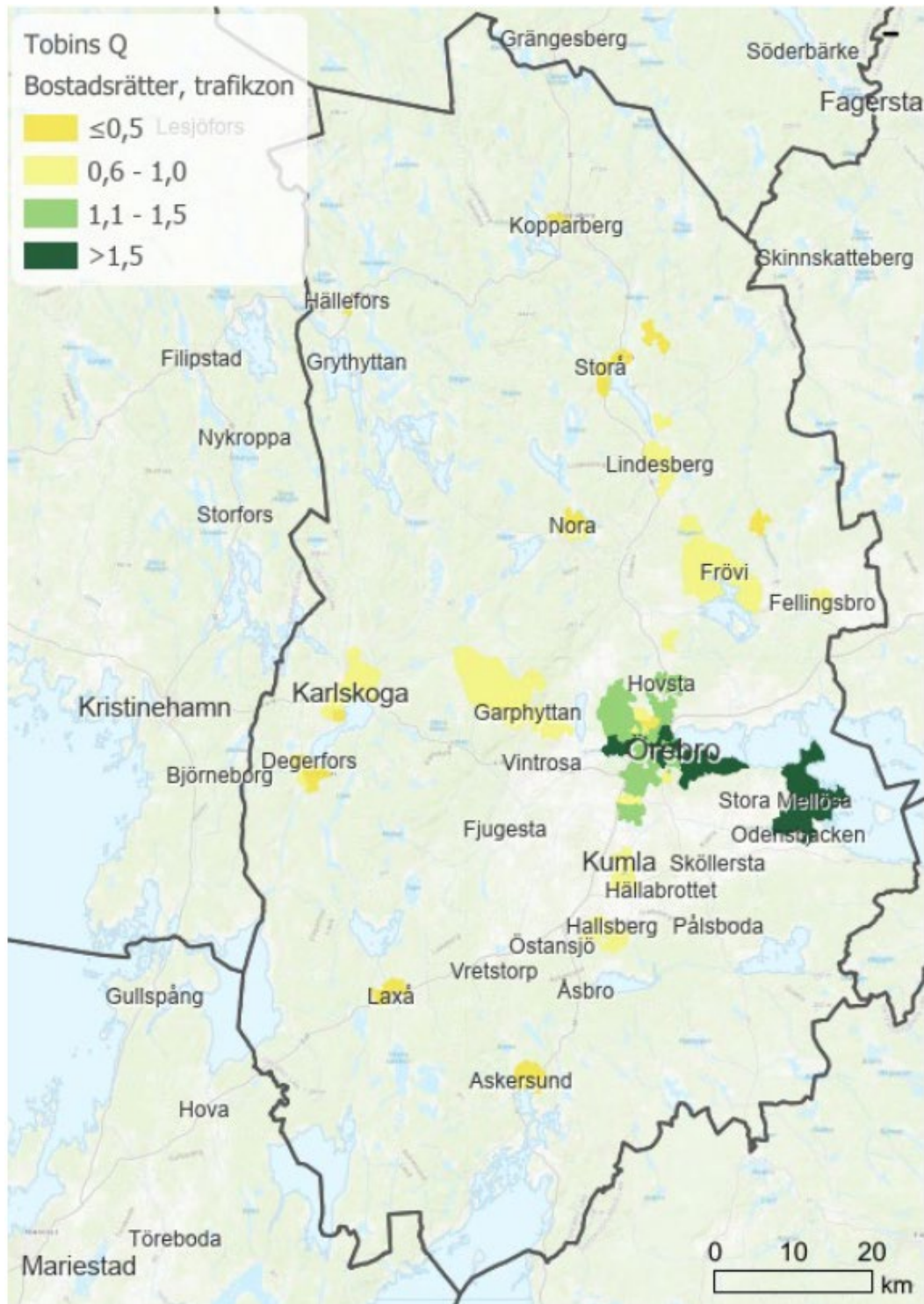
Figur 15. Insatsvärde per kvadratmeter för bostadsrätter. Källa Mäklarstatistik.

I tabell 9 framgår hur Örebro län under en 5 års-period haft en procentuell kraftigare prisökning än riket vilket indikerar att fler kommuner i länet än Örebro har haft en ökad prisutveckling.

Försäljningspris (tkr/kvm) för respektive år	2015	2020	Ökning i procent
Riket	2021	2516	24,5%
Örebro län	968	1337	38,1%

Tabell 9. Tabellen anger försäljningspris angivet i tkr/kvm på begagnatmarknaden, ej nyproduktion. Källa SCB.

Tobins q-värdena för bostadsrätter i Örebro län åskådliggörs i figur 16 nedan. Där framgår att Örebro tätort och orter i dess direkta närheten visar på kvoter över 1,1 vilket indikerar goda ekonomiska förutsättningar för fortsatt byggnation av bostadsrätter. Det finns även områden utanför Örebro tätort som påvisar goda förutsättningar för byggnation av bostadsrätter, exempelvis i området kring Odensbacken och Stora Mellösa. För att inte dra för stora slutsatser av kartmaterialet är det viktigt att komma ihåg att analysen bygger på försäljningar av bostadsrätter inom stora geografiska områden. Ett litet antal försäljningar med höga slutpriser kan således ge en missvisande bild. Områden på landsbygden där inga kvoter uppges är antalet bostadsrätter för litet för att kunna ge en statistiskt säkerställd lägesbild, se figur 16.

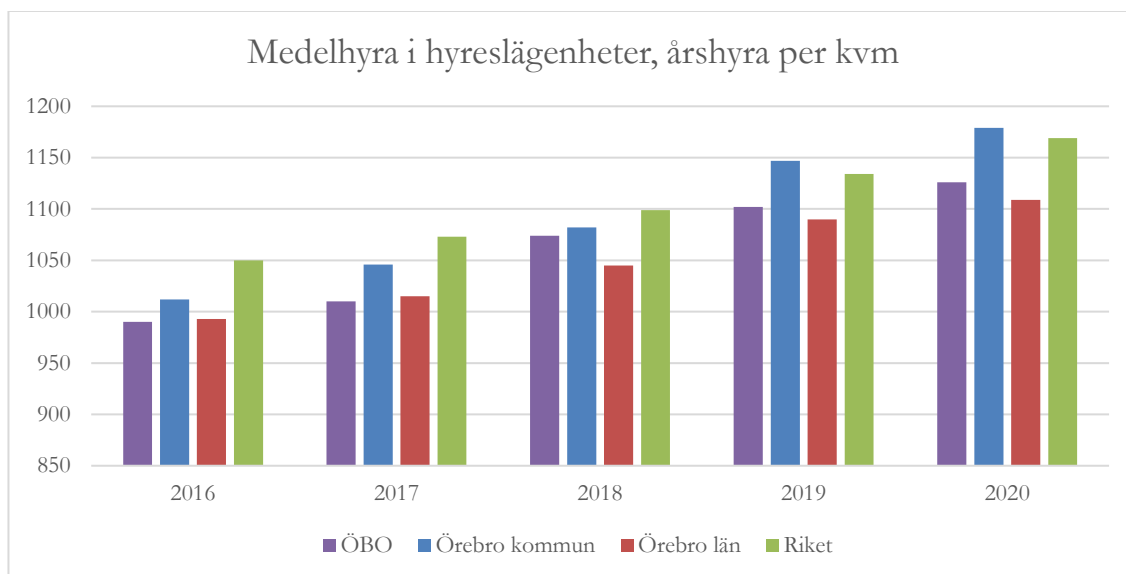


Figur 16. Kartan visar Tobins q för bostadsrätter i olika delar av länet år 2017. Källa: Region Örebro län.

3.4.3 Prisutveckling hyresrätter

Mellan 2018–2020 byggdes det ett stort antal hyresrätter i Örebro kommun. Prissättningen på nybyggda hyresrätter tenderar att överstiga det befintliga beståndets hyresnivåer. Det stora tillskottet i nybyggda hyresrätter har därmed bidragit till att medelhyran har ökat till en nivå som överstiger rikssnittet. Det

finns dock stora variationer i hyresnivåerna, där ÖrebroBostäder (som är den aktör med flest hyresrätter i kommunen) har en lägre medelhyra än genomsnittet i såväl kommunen som i riket, men något högre än länet.



Figur 17. Prisutvecklingen av medelhyran över tid och jämförelse mellan kommunen, länet och riket. Figuren visar också hur ÖrebroBostäders hyresnivåer står sig i förhållande till hela hyresbeståndet i kommunen. Källa: SCB och Öbos årsredovisning.

3.4 4 Har alla råd att bo där de vill?

Prisutvecklingen för boendekostnaderna ökar över tid, oavsett vilken boendeform det rör sig om. Dock ökar även inkomsterna hos befolkningen, även om resurserna är ojämnt fördelat.

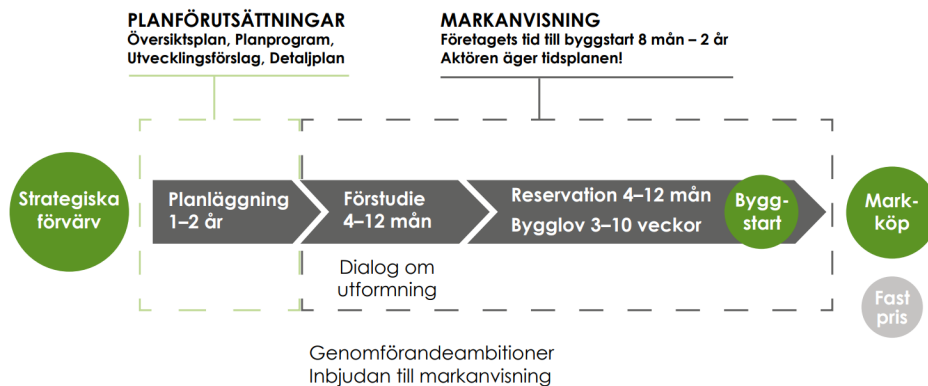
Sedan ett antal år tillbaka har kommunen i sina svar till bostadsmarknadsenkäten angett att allt fler människor i kommunen upplever svårigheter att hitta en bostad som motsvarar efterfrågan. Kostnaderna för nyproduktionen bedöms vara för höga för att fullt ut motsvara efterfrågan. I kommunen som helhet, men även på centralorten, finns brist på lägenheter till rimlig hyra som samtidigt kan förmedlas till personer som har få köpoäng hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är framförallt grupper med svag ställning på bostadsmarknaden som har svårt att hitta bostad, men även en stor och växande grupp av barnfamiljer efterfrågar småhus eller stora lägenheter. Många av dem har svårt att klara kostandena i nyproduktionen.

Det statliga investeringsstödet är ett stöd som kan ges för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad av bostäder i hyresrätt. Syftet är bland annat att bostäder som beviljas stöd ska hålla en relativt lägre boendekostnad/hyresnivå. Örebro kommun har också arbetet för att på olika sätt sänka boendekostnaderna för delar av det nybyggda bostadsbeståndet. Dels har det skett via det kommunala bostadsbolaget Öbo som har arbetat fram en modell med hyresrabatter som drar nytta av det låga ränteläget. Dels har Satsbyggnad i samband med markanvisningsskedet villkorat vissa tomter för hus med lägre hyror inom ramen för projektet *Bostäder för fler*. Detta är exempel på kreativa lösningar från kommunen i syfte att tillmötesgå efterfrågan på bostäder med lägre

boendekostnad, men större grepp behövs för att fullt ut tillgodose den växande efterfrågan.

3.5 Planreserv, markanvisning och byggplaner

För att möjliggöra det långsiktiga målet om att det i genomsnitt ska kunna byggas ca 1000 lägenheter/år i kommunen, gäller det att det finns ett fungerande flöde från kommunens övergripande och långsiktiga planeringsskede, vidare till detaljplanering, markanvisning och lovgivning för att färdigställas i byggskedet. Dessa steg behöver ske i en kontinuerlig process där varje steg i kedjan behöver möjliggöra för tillräckliga bostadsvolymer för att inte flaskhalsar ska uppstå över tid. I Örebro kommun finns goda förutsättningar för detta tack vare att kommunen kontinuerligt har jobbat med strategiska markförvärv och skapat ett stort markinnehav, vilket är grunden för den så kallade Örebromodellen. Modellen innebär att den kommunala marken detaljplanläggs innan den markanvisas. Under markanvisningsprocessen sker en dialog mellan kommun, byggaktörer och arkitekter om projektets utformning och gestaltning. Inte förrän det finns en överenskommelse om projektet och byggaktören påbörjat byggnation säljs marken. Detta motverkar spekulation på kommunalägd mark och säkrar att markens om säljs blir bebyggd. Det innebär att kommunen på den egna marken har möjlighet att påverka kvalitet och gestaltning, och även i viss mån bostadstyper och upplåtelseformer vilket kan ha stor påverkan i stadsdelar med stor obalans i hustyper och upplåtelseformer. En faktor som kommunen dock har svårt att påverka är boendekostnaden.



Figur 18. Illustration över kommunens plan- och markanvisningsprocess.

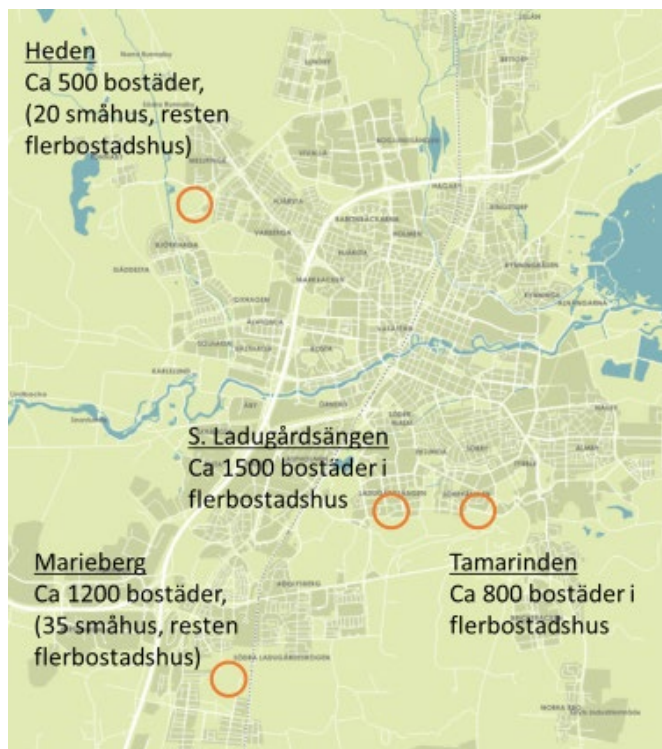
Stadsbyggnad gjorde i början av 2021 bedömningen att ca 850 nya lägenheter skulle byggstartas under året. Med anledning av Coronapandemin och dess efterverkningar på samhällsekonomin är bedömningen för 2021 något lägre än målet på 900–1000 nya lägenheter per år. Den fortsatta utvecklingen av byggstartar är svårbedömd i och med att pandemins effekter fortfarande påverkar samhället, men utifrån bygglovstatistik över påbörjade bostäder ser bedömningen från tidigare ut att vara realistisk, möjligen lite i underkant. Under perioden januari-augusti 2021 har kommunen beviljat bygglov för 645 lägenheter, startbesked för 691 lägenheter och slutbesked för 464 lägenheter enligt bygglovenhetens statistik.

Örebro kommun strävar efter att ha en god planreserv av detaljplanelagd mark för att snabbt kunna möta behov som uppstår på bostadsmarknaden. För att hålla jämna steg med den starka befolkningstillväxten som kommunen haft under senare år har kommunen prioriterat detaljplaneuppdrag som möjliggör en stor mängd bostäder, främst i flerbostadshus. Framåt behöver mängden bostäder kompletteras med ett större fokus på geografisk spridning, bostadstyper och upplåtelseformer för att bättre tillmötesgå behov och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Inräknat antalet nya bostäder i detaljplaner som antogs under 2020 och första hälften av 2021 har kommunen omkring 6 600 bostäder i planreserv (58 % på kommunal mark, 42 % privat mark). Av dessa bostäder bedöms ca 500 (knappt 8 %) vara avsedda för småhus och/eller parhus. I tabell 10 och figur 19 nedan framgår de större detaljplanerna som ingår i planreserven:

STADSDEL	ANTAL LGH	ANTAL LGH I FLERBOSADSHUS	ANTAL LGH I SMÅHUS/RADHUS
S. LADUGÅRDS-ÄNGEN	Ca 1500	Ca 1500	0
MARIEBERG	Ca 1200	Ca 1165	Ca 35
TAMARINDEN	Ca 800	Ca 800	0
HEDEN	Ca 500	Ca 480	Ca 20

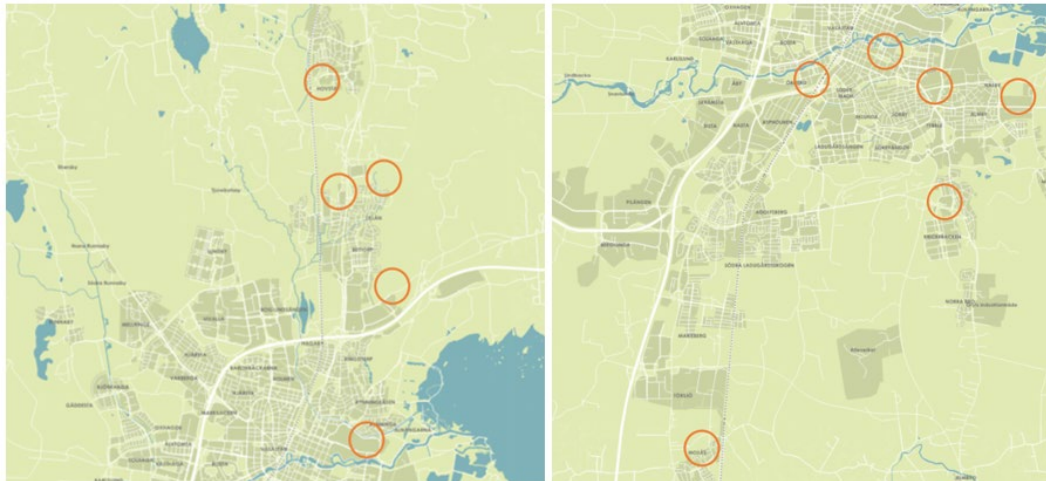
Tabell 10. Ungefärligt antal bostäder som nyligen antagna detaljplaner förväntas generera inom några år.



Figur 19. Kartan visar ungefärligt antal bostadslägenheter som möjliggörs i några av de större färdigställda detaljplanerna i Örebro stad.

På kommunens detaljplanelagda bostadsmark pågår i nuläget markanvisning för omkring 1200 bostäder som kan beräknas var färdigställda inom 1-ca 5 år.

Under innevarande år och ett par år framåt i tid prioriteras detaljplanarbete i bland annat Bettorp, Norra Lillån, Västra Lillån, Brunnsparken, Österplan, Björklunda, CV och Södra Ladugårdsskogen, Pappers bruket och Odensbacken. Dessa detaljplaner kommer ackumulera ytterligare bostäder till planreserven, se figur 20 nedan.



På längre sikt, upp till 10 års period, planeras för ytterligare bostäder fördelat över hela kommunen. I kartorna i bilaga 4-5 åskådliggörs pågående och potentiella bostadsprojekt som Stadsbyggnad bedömer vara möjliga att genomföra inom ca 10 års tid. Observera att vi inte med säkerhet vet vilka projekt som kommer att genomföras och ej, inte heller exakt när i tid projekten beräknas vara färdigställda, eftersom det finns många faktorer som påverkar planläggning och byggnation.

3.6 Sammanfattning

- Kapitlet fokuserar på bostadsbeståndet och vilka förutsättningar och utmaningar som behöver tas om hand i bostadsförsörjningsarbetet för att möta bostadsbehov och bostadsefterfrågan på bostadsmarknaden.
Bostadsbehov speglar antalet bostäder som behövs för att motsvara befolkningsförändringar utan att ta hänsyn till hushållens betalningsförmåga.
Bostadsefterfrågan utgår från hushållens ekonomiska förutsättningar att köpa eller hyra de bostäder som erbjuds på marknaden.
- Kommunens bostadsbestånd består till 60% av flerbostadshus, 31% småhus, 9 % specialbostäder och övriga hus. Den i särklass dominerande upplåtelseformen är hyresrätt, 57 % av hela beståndet, följt av 26 % äganderätter och 17 % bostadsrätter. I en jämförelse mellan landets tio största städer sticker Örebro kommun ut med hög andel hyresrätter och låg andel bostadsrätter.
- Den geografiska fördelningen av hustyper och upplåtelseformer är i hög utsträckning uppdelad i olika delar av staden och kommunen. Flera stadsdelar har en helt eller starkt dominerande hustyp och/eller upplåtelseform.

- Bostadsbyggnationen i Örebro har över lång tid legat på nivåer strax över byggtakten i riket (byggnation i förhållande till befolkningsmängd). Vid några perioder har byggtakten i Örebro kraftigt överskridit rikets nivåer, senast under perioden från 2015–2018. Därefter har byggtakten i kommunen stabiliserats på mer normala nivåer, motsvarande bostadsbehovet genererat av befolkningsutvecklingen, dvs ca 1000 lgh/år.
- Det som byggts i kommunen under de senaste åren har mestadels varit flerfamiljshus. Det har varit stor övervikt av bostadsbygganden i de södra och östra delarna av centrala Örebro. Under 2021 har söktrycket på förhandsbesked för boende på landsbygden ökat.
- Bostadsefterfrågan ser olika ut för olika hushåll och åldersgrupper och varierar normalt i olika skeden av livet. För att tillgodose olika gruppers bostadsefterfrågan och individens specifika boendepreferenser, behöver det finnas ett varierat bostadsutbud sett till bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och prisklasser, i olika delar av staden och kommunen. Precis som att den demografiska åldersstrukturen i kommunen varierar i tid och rum, varierar också bostadsutbudet i tid och rum. I det befintliga bostadsbeståndet sker kontinuerliga förändringar när människor flyttar, samtidigt som nybyggnation tillför nya bostäder till beståndet. Vid nybyggnation av bostäder finns möjligheter att påverka bostadsbeståndet så att det blir mer varierat, vilket är särskilt viktigt i områden eller stadsdelar med ensidigt bostadsbestånd.
- Prisutvecklingen i Örebro kommun indikerar att både prisnivån för bostadsrätter och hyresnivån på hyresrätter har en relativt sund utveckling där efterfrågan till stora delar kan tillgodoses. Äganderätter har haft en prisutveckling över genomsnittet vilket möjligtvis kan förklaras med att tillgången på äganderätter inte varit tillräckligt stor för att möta efterfrågan. Bostadsmarknadens prisutveckling är fortsatt stadig och innebär möjligheter att satsa på byggnation i de mindre tätorterna. Tobins q-kvoterna har ökat på flera håll i länen och i flertalet av de mindre tätorterna i Örebro kommun överstiger kvoten 1, vilket indikerar att det finns en ekonomisk lönsamhet för att bygga småhus och bostadsrätter.
- Ett viktigt verktyg för att kunna tillgodose bostadsbehov och bostadsefterfrågan är att kommunen har en tillräckligt stor planreserv av detaljplanlagd mark för bostadsändamål. I takt med att planlagd mark bebyggs behöver ny planlagd mark tillkomma. Målet är att planreserven ska vara god för att snabbt kunna möta behov som uppstår på bostadsmarknaden. I nuläget finns en planberedskap som möjliggör ca 6 600 lägenheter i olika hustyper och med olika geografiska lägen på både kommunal och privat mark, vilket med råge tillmötesgår det långsiktiga bostadsbehovet av i genomsnitt 1000 lägenheter per år, som är genererat av den prognostiserade befolkningstillväxten.

4. Avslutande analys

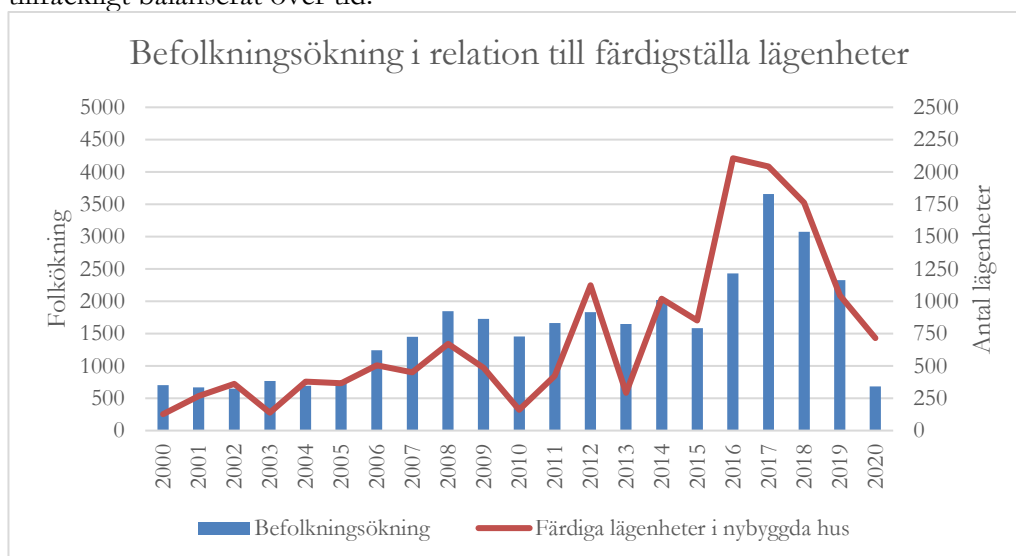
Kommunen har ett ansvar utifrån bostadsförsörjningslagen att skapa förutsättningar för alla kommunmedborgare att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunens bostadsförsörjningsarbete behöver grunda sig på analyser av befolkningens demografiska och geografiska struktur och förväntade utveckling samt bostadsbeståndets sammansättning och bostadsmarknadens förutsättningar. Tillsammans utgör det underlag för att bedöma hur såväl bostadsbehovet som bostadsefterfrågan kan tillgodoses både i tid och rum, samt anpassas för olika gruppers varierade förutsättningar.

4.1 Tillgodoses bostadsbehovet i Örebro kommun?

Den definition av begreppet bostadsbehov som Boverket använder sig av i sin handbok *Planering för bostadsförsörjning* lyder:

Bostadsbehovet handlar om hur många bostäder som skulle behövas för att uppnå behovstäckning. Behovet av bostäder beror på befolkningsutveckling och andra demografiska faktorer och tar inte 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.

Örebro kommun har under flera år noterat att nyproduktionen av bostäder sker i tillräcklig omfattning för att volymmässigt täcka den befolkningsutveckling som skett, baserat på ett antagande om att den genomsnittliga boendetätheten på 2,0 personer per lägenhet uppnås, vilket illustreras av figur 21 nedan. Vissa år är befolkningstillväxten något högre än antalet färdiga bostäder och andra år är förhållandet det omvända. På det stora hela ser dock förhållandet ut att vara tillräckligt balanserat över tid.



Figur 21. I en genomsnittlig lägenhet bor det 2,0 personer. Över tid behöver bostadsproduktionen och befolkningsutvecklingen följas åt för att volymmässigt motsvara bostadsbehovet genererat av befolkningstillväxten. Källa: SCB.

Örebro kommun bedöms således kunna matcha bostadsbyggnationen så att den står i relation till befolkningens volymmässiga utveckling över tid på ett bra sätt, åtminstone när det gäller kommunövergripande nivåer. En stor del av förklaringen är kommunens planeringsmodell, Örebromodellen, som utgår från ett stort kommunalt markägande, en översiktlig planering som långsiktigt pekar ut riktningen för kommunens utveckling, en stor reserv av detaljplanelagd mark (på såväl kommunal som privat mark), markanvisning av kommunal mark som säkerställer kvalitet och att projektet överensstämmer med övergripande visioner innan byggnation påbörjas och marken säljs.

Det finns dock utvecklingsbehov som kommunen behöver jobba vidare med för att ännu bättre tillgodose bostadsbehovet genom att bättre anpassa byggnationen utifrån geografiska analyser av såväl bostadsbestånd som demografi och socioekonomi, särskilt anpassat till vissa specifika grupper. För att fullt ut tillgodose bostadsbehovet behöver dock även bostadsefterfrågan tillgodoses då behov och efterfrågan är två delar i en helhet.

4.2 Hur klarar Örebro kommun att tillgodose bostadsefterfrågan?

Även om bostadsbehovet i kommunen under lång tid har kunnat tillgodoses på en volymmässig, kommunövergripande nivå, går det ändå att vässa bostadsförsörjningsarbetet ytterligare för att skapa bättre balans på Örebros bostadsmarknad. Bostadsefterfrågan, utifrån den definition som används i Boverkets handbok *Planering för bostadsförsörjning* lyder:

Bostadsefterfrågan 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.

Örebro är en boendesegregerad kommun och det finns stora skillnader i vilka livsvillkor olika människor i kommunen har sett till bland annat inkomst, utbildningsnivå och boendeförutsättningar. I de geografiska analyserna över olika stadsdelar och mindre tätorter i kommunen som presenteras på olika ställen i rapporten framträder skillnaderna. Särskilt tydligt framträder skillnader beträffande bostadsbeståndet och befolkningens geografiska fördelning utifrån åldersgrupper och socioekonomiska faktorer.

För att Örebro kommun ska kunna tillgodose bostadsbehov och -efterfrågan behöver ett antal insatsområden utvecklas. Några av dem presenteras nedan.

4.3. Nödvändiga insatser

4.3.1 Motverka boendesegregationen

Bostadsbeståndet i vissa av kommunens stadsdelar och tätorter är skevt fördelat med över/underskott av vissa hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Forskningen visar att hushåll vars inkomster ökar har en benägenhet att flytta

från resurssvaga bostadsområden, varpå den lämnade bostaden ersätts av hushåll med lägre inkomster. Dessa flyttmönster upprätthåller och ibland förstärker boendesegregationen. Eftersom bosättningsmönster hos befolkningen påverkas av hur bostadsutbudet ser ut innebär det att stadsdelar med ensidiga bostadsutbud bidrar till och upprätthåller boendesegregation. På grund av de starka sambanden mellan bostadsbeståndet och boendesegregation är det därför av allra största vikt att kommunens fortsatta planering och markanvisning av bostäder, i såväl befintliga som i tillkommande bostadsområden, i ännu högre grad än tidigare utgår ifrån analyser av segregationsmönster och obalanser i bostadsbeståndet, i den fortsatta strävan att utjämna kraftiga skillnader i upplåtelseformer och hustyper.²

Kommunen har i sitt arbete med bostadsförsörjning ett ansvar att tillsammans med socialtjänsten förebygga och undanröja de ökade problemen med att allt fler människor upplever svårigheter att ordna boende som ryms inom de ekonomiska ramarna och i storlek motsvarar hushållens behov. Idag är kommunens organisation för bostadsförsörjningsarbetet inte tillräckligt sammankopplad för att fullt ut omfatta uppdragets helhet på ett fullgott sätt.

4.3.2 Demografisk struktur och bostadsbestånd behöver analyseras tillsammans

Det är inte bara den socioekonomiska befolkningsstrukturen som påverkas av bostadsbestånden. Även den demografiska åldersstrukturen varierar i olika delar av kommunen och beror delvis på hur bostadsbeståndet ser ut. Områden med en stor dominans av stora bostäder med exempelvis villor har en annan ålders- och hushållsstruktur än områden med stor majoritet av små lägenheter.

Att kunna bo och leva i alla delar av staden och kommunen under olika skeden i livet är ett ställningstagande i kommunens översiktsplan och ett mål i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Ojämnt geografiskt utbud i bostadsbeståndet riskerar ge en skev befolkningssammansättning som riskerar att upprätthålla eller i värsta fall förstärka boendesegregation. Hushåll som inte kan hitta en bostad som motsvarar bostadsbehovet i den stadsdel eller tätort som önskas, genererar det vanligtvis en flytt. Tillsammans ger dessa flyttningar upphov till flyttmönster som kan fördjupa boendesegregationen, men det kan också medföra att det blir omöjligt för människor att bo kvar i den stadsdel eller det område de vill bo, som de trivs i.

Under 2020 noterades avvikelser i flyttmönstren inom kommunen, som till viss del kan ha sin förklaring i att utbud och efterfrågan inte matchar. Befolkningsutvecklingen i Örebro under år 2020 skiljde sig kraftigt från tidigare trend, särskilt när det kommer till flyttmönstren, vilket till viss del kan ha sin förklaring i dålig matchning mellan utbud och efterfrågan i olika områden och för specifika befolkningsgrupper. Gruppen unga vuxna har visat avvikelser från flyttmönstren under år 2020 med anledning av bland annat distansundervisning på universitetet och minskade jobbomöjligheter inom många branscher med hög

² Segregation i Sverige, årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling. Delegationen mot segregation. <https://www.delmos.se/wp-content/uploads/2021/07/Segregation-i-Sverige.pdf>.

andel unga personer under pandemin. Under hösten 2021 sker en succesiv återgång till ett läge liknande det innan pandemin, vilket innebär att det behövs en beredskap för bostäder anpassade för målgruppen, till exempel studentbostäder. Det är dock gruppen i barnfamiljsåldrarna som står för de största förändringarna i flyttströmmar. Gruppen har i högre grad än tidigare lämnat Örebro stad till förmån för mindre tätorter eller landsbygd inom kommunen, alternativt mindre kommuner i regionen med goda pendlingsmöjligheter. Skulle utvecklingen fortsätta skulle Örebro tätort som helhet kunna tappa uppåt 500 personer i dessa åldersgrupper årligen. 500 personer i barnfamiljsåldrarna motsvarar ungefär 125 småhus (med antagandet att de bor 4 personer/bostad i genomsnitt och vill bo i ett småhus/villa). På sikt kan det innebära stora konsekvenser, varför det är viktigt att fortsätta analysera denna och andra gruppers flyttmönster, men framförallt undersöka orsakerna till de förändrade flyttmönstret. Möjliga förklaringar kan vara att planeringen för och utbudet av bostäder för barnfamiljer har varit begränsat under en tid i kommunen, både i staden och i de mindre tätorterna, samtidigt som kostnaderna för boendet har ökat. Det vittnar de senaste årens växande tomtkö i kommunen om. Tillsammans kan det ha lett till att fler söker sig till stadens och kommunens omland som kan erbjuda ett bostadsutbud som passar familjens storlek och ekonomi. Det gäller särskilt orter med geografisk närhet och/eller god tillgänglighet till Örebro. Det kan också finnas andra förklaringar i att staden upplevs som mindre attraktiv bostadsort eller boendemiljö för barnfamiljsåldrarna.

Oavsett vilka orsakerna till de ändrade flyttmönstren 2020 är, kan kommunen inte undanröja alla hinder på bostadsmarknaden. Dock behöver inriktningen för bostadsplaneringen analyseras noggrant både utifrån ett geografiskt och innehållsligt perspektiv. Det kommunala markägandet på landsbygden är begränsat, likaså planberedskapen. Det är i huvudsak privata aktörer som står för bostadsbyggnationen på landsbygden, vilket inte minst syns i det höga trycket på förhandsbeskedsansökningar under 2021. Även kommunens växande tomtkö visar att efterfrågan på villatomter är stor och att utbudet under flera år varit lågt.

4.3.3 Prisutvecklingen begränsar en växande grupp men möjliggör utveckling av mindre orter.

Bostadskostnaderna skiljer sig åt i olika delar av staden och kommunen. Nyproduktion är dyr, men priserna på bostadsrätter och villor på andrahandsmarknaden är också höga, samtidigt som utbudet är förhållandevis litet. Stora grupper av befolkningen i kommunen tycks ha svårt eller helt sakna möjlighet att köpa sitt boende, vilket kan vara en anledning till att efterfrågan på hyresrätter fortsatt är hög. Hyrorerna i nyproduktion är dock också höga, vilket riskerar medföra hög omflyttning i områden med nyproducerade hyresrätter. Rotation i det befintliga bostadsbeståndet nämns ofta som en nödvändighet för att bättre matcha utbud och efterfrågan. Det gäller att hitta incitament för att få igång flyttkedjor där exempelvis det äldre paret med utflugna barn kan lämna villan eller den större lägenheten och möjliggöra för barnfamiljen att få ett mer anpassat boende. Barnfamiljen i sin tur kan lämna hyresrätten till ett mindre bemedlat hushåll i början av sin boendekarriär.

Ovan beskrivning av trendbrott i flyttströmma i kombination med en växande kommunal villatomtkö och en utveckling av Tobins q i stora delar av Örebro kommun, inklusive de mindre tätorterna, ger kommunen starka argument för att satsa på ny bostadsbebyggelse på orter där det tidigare varit svårt att få ekonomisk lönsamhet i produktionen. I detta sammanhang är det viktigt att pågående och kommande detaljplaner anpassas i innehåll för att komplettera befintligt bestånd sett till bostadstyper, bostadsstorlekar och upplåtelseformer för att verka i riktning med strategier och ställningstaganden i bland annat riktlinjer för bostadsförsörjningen, översiktsplanen och strategi för arkitektur och byggande.

Det är dock viktigt att påpeka att kommunen genom sitt bostadsförsörjningsarbete har svårt att påverka boendekostnader på ett tydligt sätt. De utvecklingsarbeten som bland annat Stadsbyggnad och Öbo har initierat för att skapa bostäder med rimliga boendekostnader är viktiga insatser, men kommer inte lösa den övergripande problematiken med stora inkomstskillnader mellan olika grupper i befolkningen.

4.3 Framåtblick

Kommunen behöver alltså fördjupa sin geografiska analys av demografi och bostadsbestånd för att bättre utjämna skillnader och möta framtida bostadsbehov och -efterfrågan. Genom att analysera befolkningsprognosen och den förändrade befolkningsstruktur som förutspås på ca tio års sikt, framträder en indikation på de behov och den efterfrågan på bostäder som kommunen behöver ha en beredskap för. Ett antal antaganden om ungefärligt bostadsbehov för respektive åldersgrupp kan således göras. Det är viktigt att poängtera att det finns flera variationer inom respektive åldersgrupp och att befolkningsprognosen i sig innehåller flera osäkerheter och antaganden, varför detta räkneexempel inte ska ses som någon sanning, utan en grov uppskattning, se figur 21 nedan.

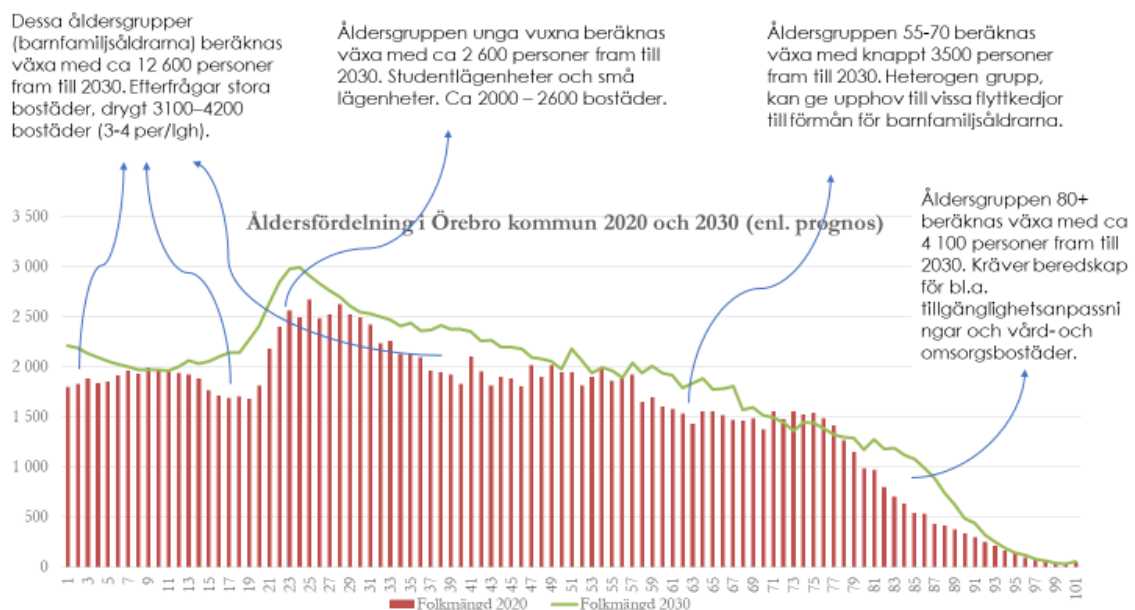
Givet dessa förutsättningar kan ett antal antaganden göras utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv. Eftersom så gott som alla åldersgrupper ökar antalsmässigt behövs en bostadsförsörjning som tillgodoser de olika behov som är (generellt) kännetecknande för respektive ålderskategori (för livets alla skeden och livssituationer); det behövs kort sagt fortsatt differentierad bostadsproduktion för att direkt ge nya bostäder men också för att skapa förutsättningar för rotation i bostadsbeståndet. Framgår att grupperna barn och unga (0–18 år) och grupperna vuxna (25–55 år) som är i familjebildande eller i familjeetablerad ålder förväntas växa med sammantaget drygt 12 600 personer under kommande tio år. Många av dem kommer sannolikt efterfråga större bostäder såväl i staden, primärt i områden som upplevs som familjevänliga, som i de mindre tätorterna och på landsbygden. Om de bor i snitt 3–4 personer per lägenhet i dessa motsvarar det ett nybyggnadsbehov på drygt 3100–4200 bostäder i form av småhus (villor, radhus, parhus, kedjehus) och större lägenheter i flerbostadshus. Många av dem kommer inte att ha möjlighet att köpa sitt boende.

Gruppen unga vuxna i åldern 19–24 år, som är på väg mot sitt första egna boende, kommer enligt prognosen öka med drygt 2 600 personer och därmed ge upphov till en ökad efterfrågan på mindre lägenheter/studentbostäder på

motsvarande antal. Dessa kan i stor utsträckning tänkas efterfråga centrala eller kollektivtrafikhäna bostadslägen primärt i staden.

Gruppen 55-70 år ökar med knappt 3500 personer. Det är en väldigt heterogen grupp som efterfrågar en variation av bostäder varför det är svårt att på ett bra sätt sammanfatta gruppens boendepreferenser. I gruppen finns både personer i arbetsför ålder och i pensionsålder vilket kan inverka på bostadspreferenserna. Många i gruppen har fortfarande hemmaboende barn och har behov av stort utrymme, medan andra har barn som nyligen flyttat hemifrån vilket gjort att hushållet krympt och tankar på att byta en stor bostad mot en mindre kan ha väckts. Det finns således en potential till flyttkedjor från denna åldersgrupp till den växande gruppen i barnfamiljsåldrar. En fördjupad analys finns att tillgå i rapporten *Bostadsmarknaden för äldre - rörlighet, preferenser och betalningsvilja*, som togs fram av Evidens under 2021.

Gruppen äldre, från 80 år och uppåt, kommer med stöd i prognosen att bli cirka 4100 personer fler. Även om många i åldersgruppen kan bo kvar i sina nuvarande bostäder långt upp i åldrarna, innebär den demografiska förändringen att en stor grupp kan komma att efterfråga andra boendelösningar som tillhandahåller stöd och service. Behoven kommer finnas både i staden och kommunens större tätorter.



Figur 21. Jämförelsen mellan den faktiska åldersfördelningen 2020 och den prognostiserade åldersfördelningen år 2030 indikerar vilka åldersgrupper som förväntas växa. Utifrån prognosen kan ett antal antaganden göras om hur mycket grupperna förväntas växa och vilka bostadsbehov olika åldersgrupper kan generera. Det ger en försiktig indikation på vilket bostadsbyggnadsbehov som kommunen behöver hantera inom den närmsta 10-årsperioden.

Den demografiska utvecklingen i kommunen tyder på att stora grupper i befolkningen efterfrågar bostäder till överkomliga priser. Dock är boendekostnaden en faktor som kommunen har svårt att påverka fullt ut. Oavsett skillnader i olika grupps inkomstnivå tenderar stora delar av befolkningen att

konkurrera om bostäder till överkomliga priser, vilket skapar ökade svårigheter för de mindre bemedlade.

4.4 Slutsatser

För att på ett bra sätt lyckas med bostadsförsörjningsuppdraget gäller det att matcha efterfrågan och utbud utifrån att olika hushållssammansättningar efterfrågar bostäder av olika storlek, upplåtelseform, prisbild och geografiskt läge. Bostadsbehoven och -efterfrågan kan dessutom se olika ut över tid. Detta är ett uppdrag som är mycket svårt att fullt ut tillgodose i och med att befolkningssammansättningen är rörlig över tid vilket ger skiftande bostadsbehov. Bostadsbeståndet är dock mer trögrörligt, det är främst genom nybyggnation, tillägg och ändringar i befintliga bostäder som bostadsbeståndet kan påverkas. Därför är det mycket viktigt att nybyggnationen föregås av analys av bostadsbehov i olika stadsdelar och tätorter och noga anpassas för att möta behov i både det korta perspektivet och i framtiden. Det bästa sättet att möta varierade behov genererade av demografiska och socioekonomiska förändringar hos befolkningen är genom att sträva efter ett bostadsbestånd som erbjuder en god blandning av bostadsstorlekar, upplåtelseformer och hustyper i alla stadsdelar och i kommunens tätorter på landsbygden.

Kommunens planberedskap är god. I nuläget finns färdiga detaljplaner som möjliggör ca 6 600 lägenheter i olika hustyper och med olika geografiska lägen på både kommunal och privat mark, vilket med råge tillmötesgår det långsiktiga bostadsbehovet av i genomsnitt 1000 lägenheter per år. Det är dock viktigt att kommunen förvaltar planreserven klokt genom att tidsmässigt anpassa markanvisningar för att tillmötesgå de behov och den efterfrågan som finns för stunden, sett till geografi, hustyper och upplåtelseformer. För att långsiktigt skapa goda förutsättningar för kommunen att påverka planeringsinriktningen och vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden är det viktigt att kommunen fortsätter sträva efter strategiska markinköp för bostadsändamål.

4.5 Utvecklingsarbete

Örebro kommuns bostadsförsörjningsarbete fungerar i hög utsträckning mycket bra och har i olika sammanhang uppmärksammats, bland annat för en snabba och flexibel planerings- och maranvisningsprocess som möjliggör hög träffsäkerhet när det kommer till nyproducerade bostäder i förhållande till befolkningstillväxt. Oavsett hur bra processen fungerar finns dock alltid delar som kan förbättras och utvecklas.

Organisationen och arbetssätten som kommunen bedriver sitt bostadsförsörjningsarbete på behöver formaliseras. Det handlar till exempel om att bättre väva samman och dra nytta av den samlande kompetensen som finns inom kommunen, på till exempel Stadsbyggnad, Social välfärd och Öbo. En organisation som säkerställer tillräckliga resurser och kompetensbredd kan ge goda förutsättningar för ett utvecklat bostadsförsörjningsarbete.

Det finns en del nya metoder, verktyg och kunskapsunderlag som nyligen har tagits fram eller planeras för i närtid som kommunen behöver integrera i arbetet. Det handlar bland annat om Delmos nya verktyg Segregationsbarometern, Boverkets modeller för beräkning av bostadsbyggnadsbehov och underlag för mätning av trångboddhet. Med stöd av bl.a. dessa underlag och metoder finns goda förutsättningar för mer djupgående geografiska analyser av bostadsbeståndet som kan tas tillvara i detaljplanering, markanvisningar och beslut om bostadsbyggnation.

Kommunen kan och bör också jobba vidare med olika kreativa lösningar för att tillmötesgå olika gruppers behov och efterfrågan. Det handlar om bostäder med rimliga hyror, men även flexibla boendelösningar så som bygemenskaper, generationsboenden och kollektivboenden med olika grad av gemensamma ytor. Denna typ av bostäder kan bli mer konstandseffektiva, tillmötesgå hushållens skiftande bostadsbehov över tid, samtidigt som de kan tillföra positiva sociala värden.

Ovan nämnda utvecklingsarbete kan tillsammans skapa goda förutsättningar för att kommunens bostadsförsörjningsarbete kan möta de förändringar i bostadsförsörjningslagen som väntas i närtid.

Länkar

Riktlinjer för bostadsförsörjningen [Länk](#)

Örebro kommuns översiktsplan [Länk](#)

Utbyggnadsområden för bostäder i översiktsplanen [Länk](#)

Strategi för arkitektur och byggande [Länk](#)

Befolkningsprognos [Länk](#)

Kommunala tomter för bostäder till salu [Länk](#)

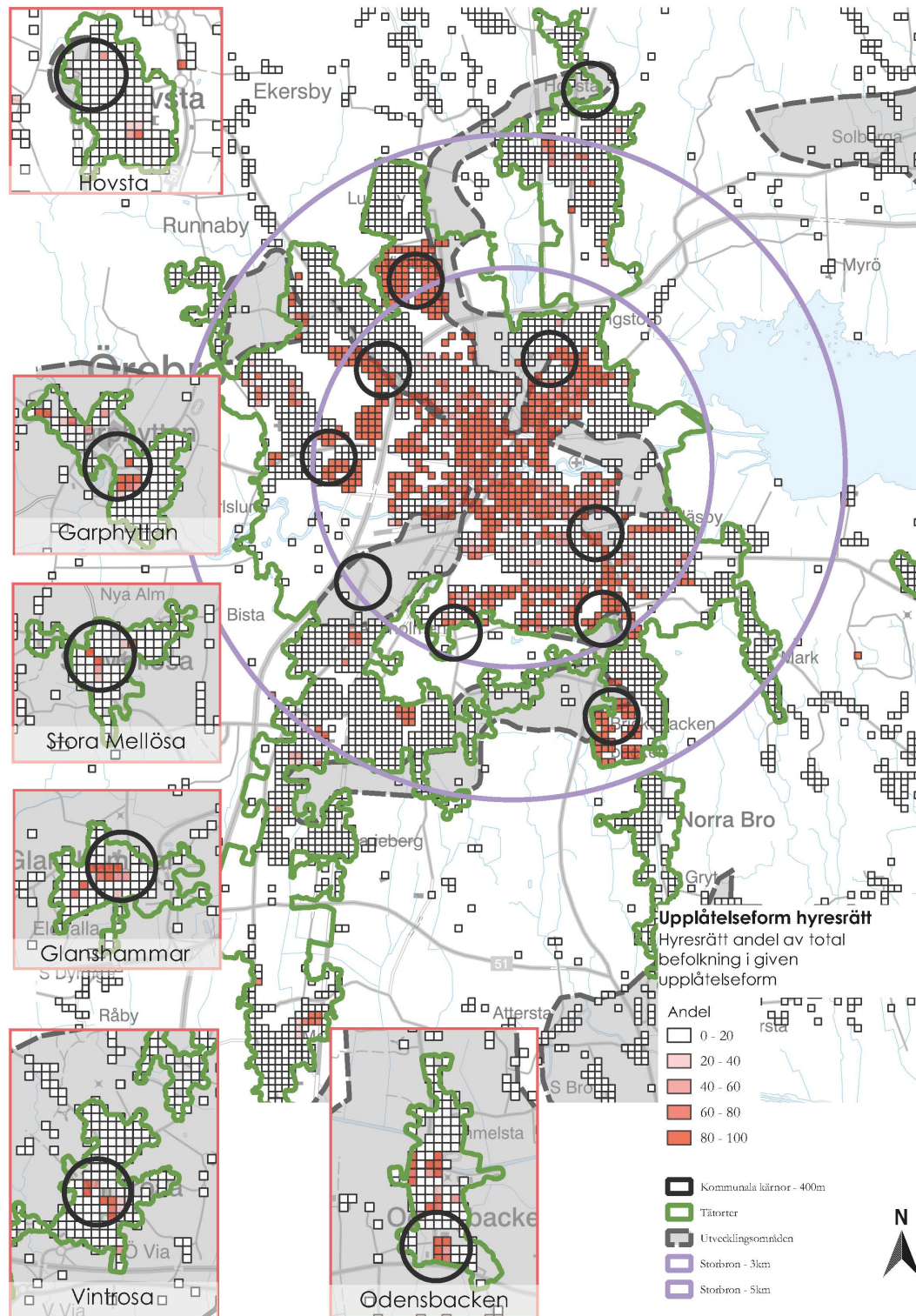
Kommunens markanvisningsprocess [Länk](#)

Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar [Länk](#)

Uppföljning av översiktsplanen, 2020 [Länk](#)

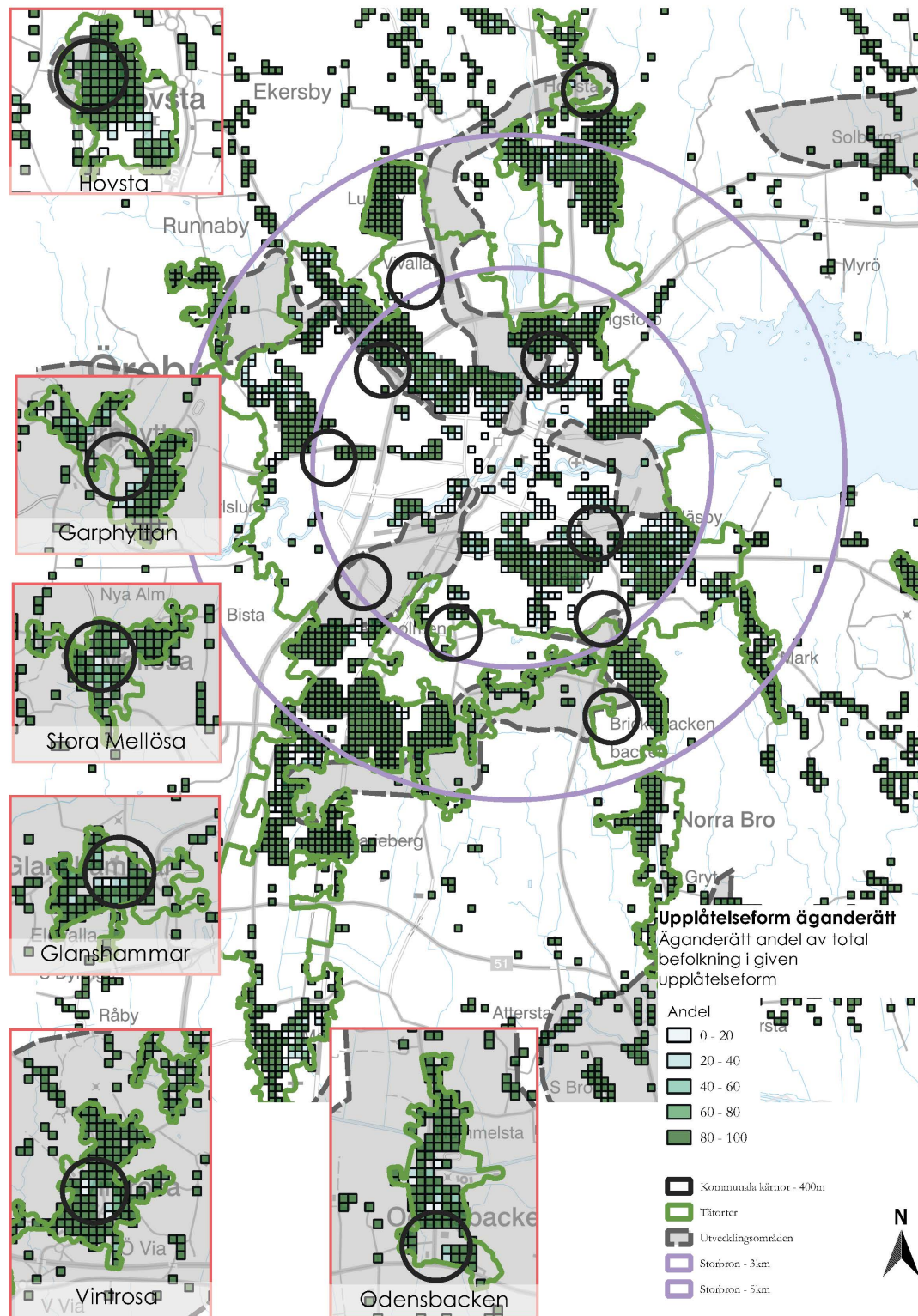
Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja. [Länk.](#)

Bilagor



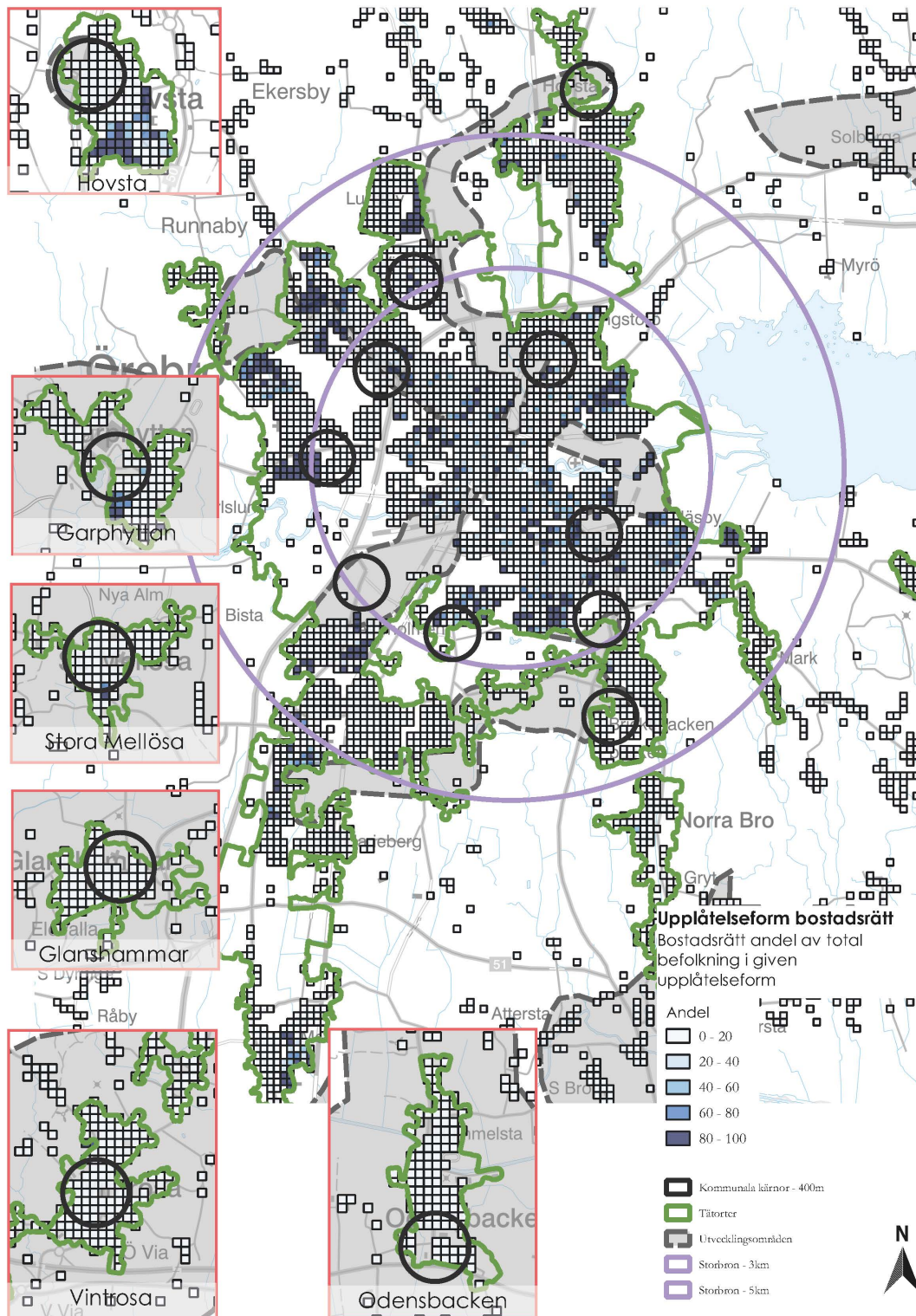
Kartan visar hur stor andel av befolkningen som bor i hyresrätt, ju mörkare röd färg desto högre andel av befolkningen bor i hyresrätt. De geografiska skillnaderna är tydliga.

Bilaga 2, Andel av befolkningen som bor i upplåtelseformen äganderätt



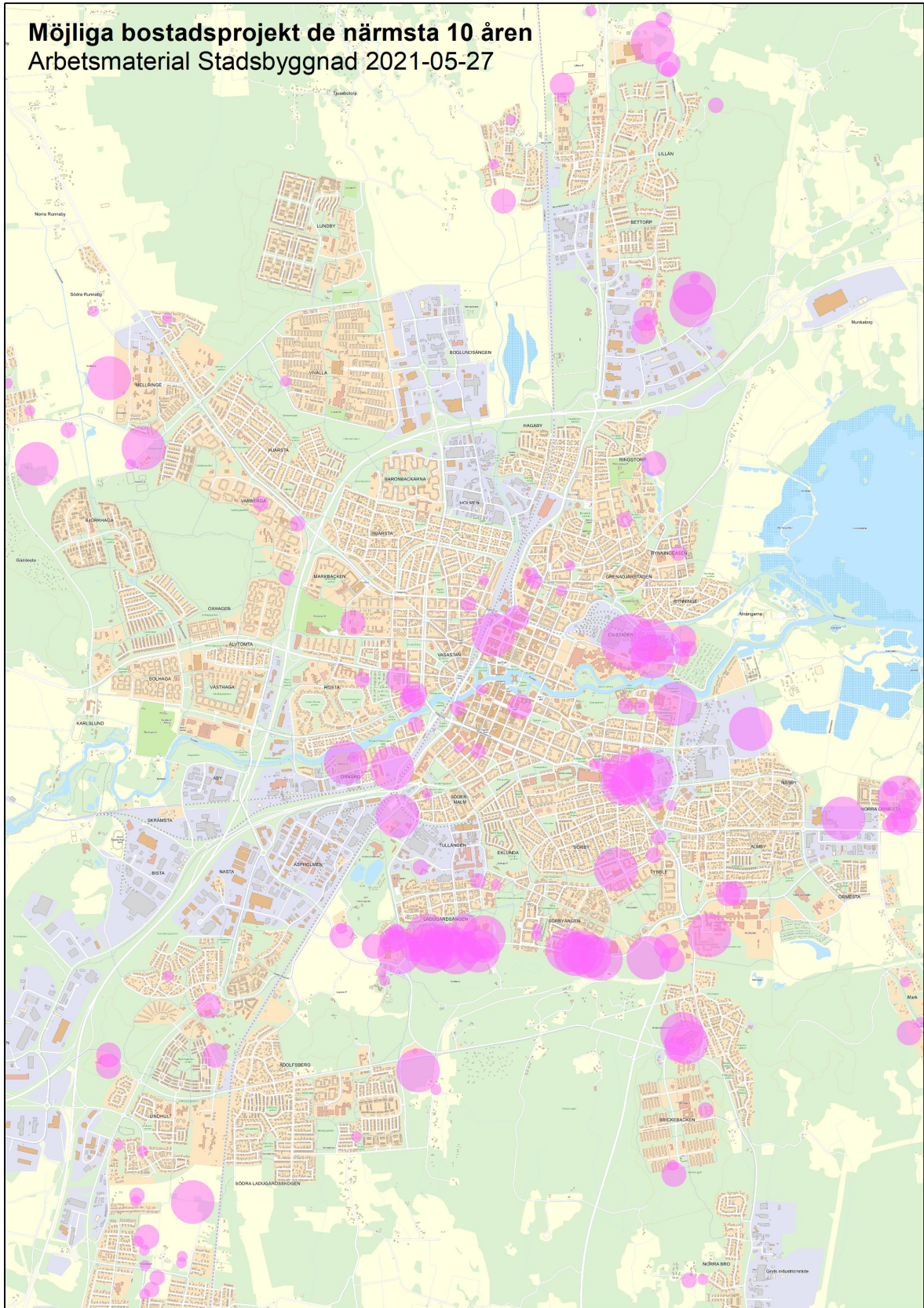
Kartan visar hur stor andel av befolkningen som bor i äganderätt, ju mörkare grön färg desto högre andel av befolkningen bor i äganderätt. De geografiska skillnaderna är tydliga.

Bilaga 3, Andel av befolkningen som bor i upplåtelseformen bostadsrätt



Kartan visar hur stor andel av befolkningen som bor i bostadsrätt, ju mörkare blå färg desto högre andel av befolkningen bor i bostadsrätt. De geografiska skillnaderna är tydliga.

Bilaga 4, Uppskattning av möjliga bostadsprojekt inom Örebro tätort de närmsta 10 åren



Bilaga 5, Uppskatning av möjliga bostadsprojekt inom Örebro kommun de närmsta 10 åren

Möjliga bostadsprojekt de närmsta 10 åren
Arbetsmaterial Stadsbyggnad 2021-05-27

