



HALLSBERGS
KOMMUN

Samrådshandling

Handlingsplan för bostadsförsörjning 2026–2030

Kommunstyrelseförvaltningen, Hallsbergs kommun



Handlingsplan för bostadsförsörjning
Samrådsversion 2025-12-15
Dnr 25/KS/191

Beslutat av: Kommunfullmäktige
Antagandedatum: XX XX 2026
Giltig: 2026–2030

Medverkande tjänstemän:
Marianne Christiansen, Samhällsbyggnadschef
Erika Kinisjärvi, Planarkitekt
Emma Isaksson, Planarkitekt
Under arbetets gång har representanter deltagit från andra delar hos kommunen.
Referensgruppen har varit förvaltningsövergripande.



**HALLSBERGS
KOMMUN**

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Inledning	5
Syfte.....	5
Mål.....	5
Process.....	6
Lagar	7
Relevanta nationella, regionala och kommunala mål, planer och program.....	9
Analys	14
Demografisk utveckling	15
Marknadsförutsättningar.....	20
Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	30
Mål för bostadsförsörjning	40
MÅL 1: ALLAS RÄTT TILL BOSTAD.....	41
MÅL 2: VARA EN ATTRAKTIV BOENDEKOMMUN.....	42
MÅL 3: VÄXA BALANSERAT OCH STRATEGISKT	43
Kommunala verktyg för genomförande	44
Uppföljning	46
Referenser.....	47

Sammanfattning



Handlingsplanen för bostadsförsörjning beskriver hur Hallsbergs kommun ska arbeta för att säkerställa en långsiktigt hållbar och socialt inkluderande bostadsförsörjning under perioden 2026–2030. Handlingsplanen ska antas varje mandatperiod och fungera som ett strategiskt verktyg för både översiktsplanering och annat bostadsförsörjningsarbete. Handlingsplanen ska möta utmaningar med befolkningsminskning, låg byggtakt och ökade sociala behov.

Syftet med handlingsplanen för kommunens bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Handlingsplanen ska bidra till att ändamålsenliga mål och åtgärder förbereds och genomförs. Översiktsplanen ska sedan redovisa var bostäderna ska byggas. Handlingsplanen ska även fungera som stöd i kommunens bostadsplanering, agera som underlag till goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen genomförs.

Kommunen har tagit fram tre mål som är ledande för kommunens bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Målen har sin utgångspunkt i analysen, de identifierade behoven som finns i kommunen med hänsyn till relevanta mål, program och planer. För varje mål finns ett antal åtgärder presenterade som anger hur kommunen ska arbeta för att uppnå målet. Berörda förvaltningar har ett gemensamt ansvar i att målen uppnås.

MÅLEN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING I HALLSBERGS KOMMUN ÄR FÖLJANDE:

1. ALLAS RÄTT TILL BOSTAD
2. VARA EN ATTRAKTIV BOENDEKOMMUN
3. VÄXA BALANSERAT OCH STRATEGISKT

Handlingsplanen följs upp varje år av kommunen genom kommunens arbete, Boverkets bostadsmarknadsenkät, aktuell statistik och uppdaterade prognoser för bostadsbyggandet. Resultaten används för att bedöma hur väl handlingsplanens mål och åtgärder genomförs. De beslutade åtgärderna ska integreras i kommunens ordinarie verksamhetsplanering och justeras vid behov om förutsättningarna förändras.

En ny eller uppdaterad handlingsplan ska tas fram varje mandatperiod, eller tidigare om större förändringar påverkar kommunens bostadsförsörjning.

Inledning

En välfungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling. Rätten till bostad är en mänsklig rättighet enligt FN och kommunen har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen. Där anges också vilka krav som ställs på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen och även vilken roll som länsstyrelsen och regionen har.

Varje kommun ska med en handlingsplan planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen genomförs.

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för den antagna handlingsplanen ska en ny handlingsplan tas fram och antas av kommunfullmäktige (Lag 2013:866).

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det femte allmänna intresset i 2 kap 3 § PBL, bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Översiktsplanen ska sedan redovisa var bostäder ska byggas.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder, men också om att hitta arbetsmetoder och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand. Kommunen står inte direkt för det faktiska bostadsbyggandet, utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande genom kommunala verktyg.

Syfte

Syftet med handlingsplanen för kommunens bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Handlingsplanen ska bidra till att ändamålsenliga mål och åtgärder förbereds och genomförs.

Mål

I en handlingsplan för bostadsförsörjningen ska kommunens mål för bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet redovisas. Förutsättningarna ser mycket olika ut i olika kommuner och bostadsförsörjningslagen reglerar därför inte vilken typ av mål som ska sättas eller inom vilka områden eller på vilken nivå som mål ska formuleras. Hallsbergs kommuns målområden och åtgärder utgår från den analys som har gjorts utifrån den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar samt bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden samt andra relevanta program och planer som berör bostadsförsörjningen.

Målen för bostadsförsörjning i Hallsbergs kommun är följande:



**MÅL 1: ALLAS RÄTT
TILL BOSTAD**



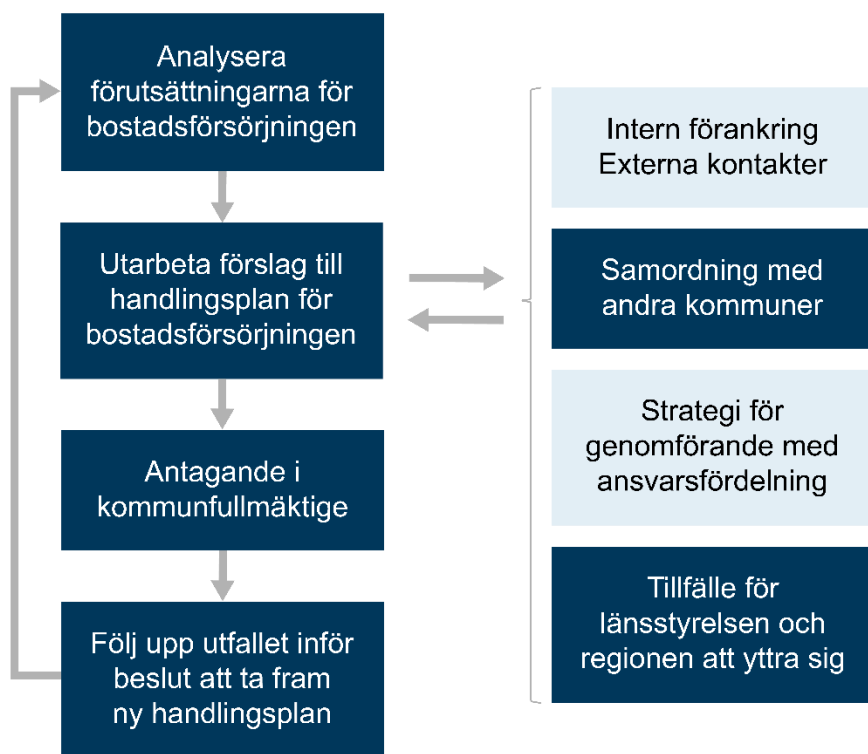
**MÅL 2: VARA EN
ATTRAKTIV
BOENDEKOMMUN**



**MÅL 3: VÄXA
BALANSERAT OCH
STRATEGISKT**

Process

Alla handlingsplaner ska, enligt Boverket, genomgå samma process för framttagande. Programmet ska redovisa politiska ställningstaganden samt mål och riktlinjer för kommunens bostadsutveckling. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, region samt andra regionala instanser tillfälle att yttra sig.



Figur 1. Processbild för framttagande av handlingsplan för bostadsförsörjning, Boverket 2025.

Samrådsprocessen

Förslaget till handlingsplan kommer vara utskickat på samråd från den 15 december till den 30 januari.

Den kommer skickas ut på samråd till samtliga förvaltningar inom Hallsbergs kommun, Länsstyrelsen Örebro, Region Örebro län, Hallsbergs Bostadsstiftelse (HALLBO), Hallsbergs Bostads AB, Hyresgästföreningen och angränsande kommuner inom länet (Örebro kommun, Kumla kommun, Lekebergs kommun, Askersunds kommun och Laxå kommun).

Efter att förslaget har varit ute på samråd kommer samrådsprocessen beskrivas ytterligare här.

Lagar

Bostadsförsörjningslagen

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska grundas på en analys av

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

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Lag (2013:866).

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § första stycket 5 plan- och bygglagen (2010:900). Lag (2022:385).

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. Lag (2013:866).

6 § Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer.

7 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. Lag (2013:866).

8 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Allmännyttalagen

Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag syftar till att främja bostadsförsörjningen. Det kan ske genom att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som attraherar olika typer av hyresgäster samt genom att bidra till att tillgodose bostadsbehov för hushåll med särskilda behov.

Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser

Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar är en svensk förordning som reglerar hur regionala analyser av bostadsmarknaden ska genomföras. Länsstyrelserna tar fram regionala analyser som Boverket sammanställer och analyserar årligen i sin rapport till regeringen.

PBL – Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) är en svensk lag som styr hur mark och vatten får användas samt hur byggnader får uppföras, ändras och bevaras. Lagen ska säkerställa en hållbar, trygg och ordnad samhällsutveckling med hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

Bosättningslagen

Kommunerna har ett ansvar att ta emot och ordna bosättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i landet. Det kallas bosättningsansvar och regleras i lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Socialtjänstlagen

Socialtjänsten ska med utgångspunkt i demokrati och solidaritet främja enskildas

- ekonomiska och sociala trygghet,
- jämlikhet och jämställda levnadsvillkor, och
- aktiva deltagande i samhällslivet.

Socialtjänstlagen ska ge stöd, hjälp och skydd till människor i olika livssituationer – med respekt för individens värdighet och rätt till självbestämmande. Socialtjänsten skall under hänsynstagande till människans ansvar för sin och andras sociala situation inriktas på att frigöra och utveckla enskildas och grupper egna resurser.

Rätt till bostad

Rätten till bostad regleras i svensk grundlag. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Det är ett allmänt formulerat mål, men som innebär att målsättningen för bostadspolitik ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader.

LSS - Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Denna lag innehåller bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer: 1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd, 2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom, eller 3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Befogenhetslagen

Kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad. Kommuner får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt.

Relevanta nationella, regionala och kommunala mål, planer och program

AGENDA 2030

Agenda 2030 är en handlingsplan med 17 globala mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välbefinnandet. Det är framför allt fem mål som är viktiga att ta hänsyn till i handlingsplanen för bostadsförsörjning.

Mål 3 – God hälsa och välbefinnande är viktigt för att möta utmaningar med psykisk och fysisk hälsa, särskilt hos barn och unga. Det är även en del i kommunens arbete med hantering av föroreningar och buller.

Mål 5 – Jämställdhet är bland annat relevant då inkomstskillnaderna mellan kvinnor och män resulterar i ojämlika förutsättningar på bostadsmarknaden.

Mål 10 – Minskad ojämlikhet innefattar utmaningar med boendesegregation och att olika grupper har olika förutsättningar på bostadsmarknaden. Exempelvis behöver perspektiv från hushåll med lägre inkomster, äldre och personer med funktionsnedsättning inkluderas.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen innefattar också kommunens arbete mot boendesegregation. Här ingår även utmaningen kring kollektivtrafikförbindelser, hållbar mobilitet och utsläpp från transporter.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna kan kommunen bidra till genom att minimera klimatpåverkan i byggnation av bostäder och säkerställa att bostäder kan stå emot framtida klimatförändringar.

FÖRÄNDRADE AMORTERINGSKRAV

År 2018 skärptes amorteringskraven genom att ett nytt tillägg infördes för hushåll med hög skuldsättning. För lån som översteg 4,5 gånger hushållets bruttointkomst tillkom ett extra amorteringskrav på 1 procent per år, utöver de tidigare. Syftet var att dämpa hushållens skulduppbyggnad och stärka den ekonomiska stabiliteten. Amorteringsnivåerna låg kvar: 1 % vid en belåningsgrad mellan cirka 50–70 % och 2 % över 70 %.

Från april 2026 föreslår regeringen förändringar där det skärpta amorteringskravet från 2018 helt tas bort, vilket innebär att hushåll inte längre behöver betala den extra procenten vid hög skuldkvot. De ordinarie amorteringsnivåerna utifrån belåningsgrad ska dock vara kvar oförändrade. Samtidigt föreslås bolånetaket höjas från 85 till 90 procent för att underlätta för bland annat förstagångsköpare genom lägre krav på kontantinsats.

JÄMSTÄLLDHETSMÅL

Målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

Det finns också sju jämställdhetspolitiska delmål:

- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva samhällsmedborgare och att forma villkoren för beslutsfattandet i samhällets alla sektorer.
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om betalt arbete som ger ekonomisk självständighet livet ut.
- Jämställd utbildning. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma möjligheter och villkor när det gäller utbildning, studieval och personlig utveckling.
- Jämn fördelning av det obetalda hem- och omsorgsarbetet. Kvinnor och män ska ta samma ansvar för hemarbetet och ha samma möjligheter att ge och få omsorg på lika villkor.
- Jämställd hälsa. Kvinnor och män, flickor och pojkar ska ha samma förutsättningar för en god hälsa samt erbjudas vård och omsorg på lika villkor.
- Mäns våld mot kvinnor, våld i nära relationer och utnyttjande i prostitution och människohandel ska upphöra. Alla, oavsett kön, ska genom hela livet ha samma rätt och möjlighet till kroppslig och psykisk integritet.
- Hedersrelaterat våld och förtryck ska upphöra. Alla, oavsett kön, ska genom hela livet ha samma rätt och möjlighet att leva sitt liv utan att begränsas av kollektivt grundade hedersnormer.

FOLKHÄLSOPOLITISKA MÅL

Det övergripande målet för folkhälsopolitiken (2018) har ett tydligt fokus på jämlik hälsa. Målet är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är det av de åtta delmålen som bostadsförsörjningsplanen har störst möjligheter att bidra till. Tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Viktiga förutsättningar och fokusområden för delmålet att ta hänsyn till:

- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad
- bostadsområden som är socialt hållbara
- sunda boendemiljöer på jämlika villkor

INTEGRATIONSMÅL

I vårandringsbudgeten för 2024 presenterade regeringen ett förslag till nytt mål för integrationspolitiken. Målet innebär att utrikes födda kvinnor och män ska ha samma skyldigheter, rättigheter och möjligheter som den övriga befolkningen att leva ett fritt, värdigt och självständigt liv inom samhällsgemenskapen.

MÅL FÖR FUNKTIONSHINDERS-POLITIKEN

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

NATIONELL HEMLÖSHETSSTRATEGI

Syftet med en nationell hemlöshetsstrategi är att tydliggöra inriktningen för regeringens

insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet samt insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. Det sker genom flera åtgärder som ska motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden såsom förebyggande och uppsökande arbete, åtgärder mot akut hemlöshet och en satsning på metoden Bostad först. Strategin omfattar även att stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen. Det kan ske genom att öka socialtjänstens medverkan och delaktighet i planeringen för bostadsförsörjningen och på så vis ge socialnämndens kunskap om levnadsförhållanden i kommunen större utrymme.

BARNKONVENTIONEN

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 1 januari 2020. Konventionen innehåller 54 rättigheter (artiklar) som alla är lika viktiga och utgör en helhet, men det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn:

2. Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.
3. Vid alla beslut som rör barn ska det i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.
6. Barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling.
12. Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

REGIONALA

UTVECKLINGSSTRATEGIN (RUS)

Regionala utvecklingsstrategin är en plattform för länets aktörer att arbeta tillsammans mot hållbar regional utveckling. Strategin beskriver prioriterade områden som är långsiktigt strategiskt viktiga och där det behövs en hög grad av samverkan för att kunna ställa om till social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Målet är att vara en attraktiv och pulserande

region för alla och ha likvärdiga förutsättningar i länet.

De övergripande målen för den regionala utvecklingsstrategin som kan kopplas till arbetet med framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet är stark konkurrenskraft, hög och jämlik livskvalité samt god resurseffektivitet. Målen ska nås genom de följande effektmålen:

- förbättrad kompetensförsörjning
- ökad nationell attraktionskraft
- goda uppväxtvillkor, goda försörjningsmöjligheter
- ökad grad av delaktighet och inflytande
- attraktiva boende- och närmiljö
- god och jämlik folkhälsa
- minskad klimatpåverkan
- mer bioekonomi och cirkulära flöden

REGIONAL BOSTADSMARKNADS- ANALYS FÖR ÖREBRO LÄN

Varje år förser Länsstyrelsen kommunerna med en bostadsmarknadsanalys som är baserad på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkät som Boverket skickar ut samt statistik från bland annat SCB, Socialstyrelsen, Kronofogden och Arbetsförmedlingen. Årets bostadsmarknadsanalys för Örebro län är en redovisning för år 2024 och har ett särskilt fokus på bostäder för äldre.

Bostadsmarknadsanalysen ger en överblick på bostadsmarknadsläget i länet som är viktigt att beakta i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Bostadsmarknadsanalysen är även en del i Länsstyrelsens arbete att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Örebro län har befolkningstillväxten bromsat in sedan 2019, och medan Örebro och Kumla kommuner upplever en fortsatt ökning minskar folkmängden i de flesta andra kommuner i länet. Flera kommuner bedömde underskott och obalans på bostadsmarknaden, som främst bottnar i finansiella hinder för

byggande och brist på lämplig mark samt tillgängliga bostäder för alla befolkningsgrupper.

IDÉPROGRAMMET: ALLMÄNNYTTAN 2030

Vid Sveriges Allmännyttas kongress i april 2017 antogs ett nytt idéprogram – Allmännyttan mot år 2030. I idéprogrammet beskrivs vilken samhällsnytta allmännyttan kan bidra med till människor, bostadsområden och kommuner. Här beskrivs också vad bostadsföretagen, branschen, kommunerna och staten behöver göra för att allmännyttan ska fortsätta att kunna ta ansvar och erbjuda bra, hållbara bostäder för alla till rimlig kostnad.

SKR:S KOMMUNGRUPPSINDELNING

Kommungruppsindelningarna är en officiell statistisk indelning av Sveriges kommuner som tas fram av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Syftet är att gruppera kommuner som har liknande strukturella förutsättningar, exempelvis genom befolkningsstorlek, tätortsstorlek, närhet till större orter och pendlingsmönster, så att man enklare kan jämföra statistik. Hallstahammars kommun och Bjuvs kommun har bedömts som jämförbara kommuner i analysen då de ingår inom samma grupp som Hallsbergs kommun, "Pendlingskommun nära större stad", och är befolkningsmässigt i ungefär samma storlek.

ÖVERSIKTSPLAN FÖR HALLSBERGS KOMMUN

En översiktsplan ska redovisa kommunens riktlinjer för den avsedda mark- och vattenanvändningen. Översiktsplanen sätter den långsiktiga inriktningen för bostadsutveckling genom att visa var och hur kommunen vill bygga bostäder, planera infrastruktur och samordna detta med nationella mål och bostadsförsörjningsplanen. ÖP är ett vägledande måldokument, inte juridiskt bindande, men styr detaljplanering och beslut för markanvändning.

Hallsbergs kommuns översiktsplan antogs 2016 och i planeringsstrategin tog kommunen beslut om att upprätta en ny översiktsplan.

Den nya översiktsplanen ska samspela med handlingsplanen för bostadsförsörjning och ska följa samma bostadsförsörjningsmål och politiska viljeinriktning.

HALLSBERGS KOMMUNS STYRSYSTEM

Vision – Det öppna Hallsberg

I Hallsbergs kommun är alla välkomna, oavsett vem man är, var man kommer från och vart man är på väg. Den trivsamma blandningen av landsbygd, natur och samhällen erbjuder livskvalitet och upplevelser för alla.

Det lokala näringslivet visar framåtanda och drivkraft, och utvecklar både region och individer.

Våra goda kommunikationer med omvärlden skapar möten och formar Hallsberg till en kommun som alltid är vaken. De kommunala verksamheterna verkar nära individen, erbjuder ett professionellt bemötande och är lyhörda för idéer och synpunkter.

Vi ser positivt på framtiden och tar långsiktigt ansvar för nuvarande och kommande utmaningar.

Värdeord – Glädje, driv och öppenhet

Strategiska områden:

- "Hållbar kommun"
- "Livslångt lärande"
- "Allas inflytande"
- "God service"

Kommunens vision, värdeord och strategiska områden ligger till grund för de mål och åtgärder som förslås i handlingsplanen.

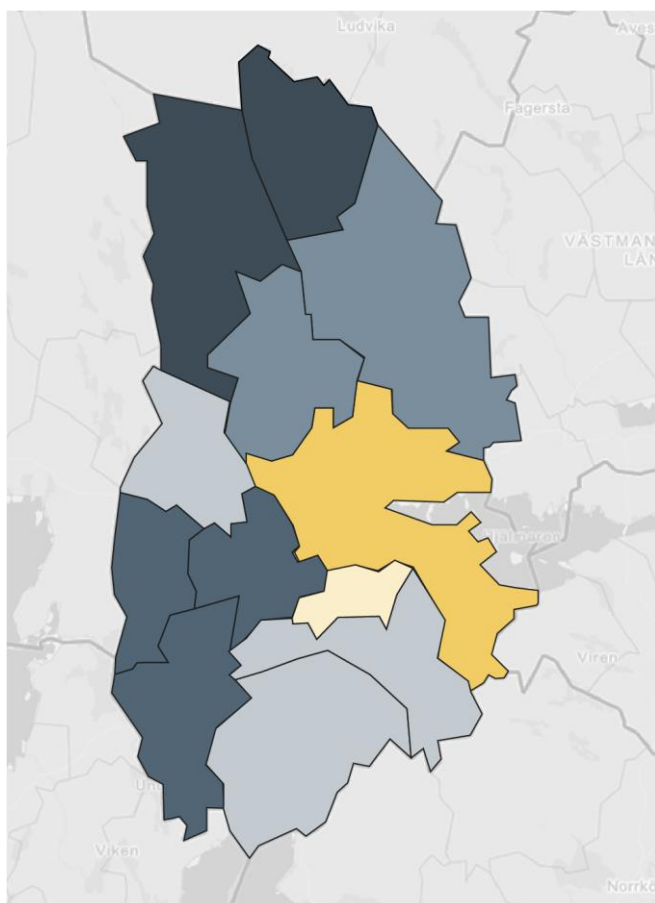
Analys av förutsättningarna för bostadsförsörjningen



Analys

Sveriges befolkning ökade förra året med 36 003 personer, medan Hallsbergs kommun minskade med 112 personer. Hallsbergs kommun hade den 31 december 2023 16 232 invånare. Den sista december 2024 hade Hallsbergs kommun 16 120 invånare. Det är en minskning med 120 invånare.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska handlingsplanens mål och åtgärder utgå från en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Denna analys är ett svar på detta lagkrav och syftar till att ge ett gemensamt, relevant och aktuellt underlagsmaterial för Hallsbergs förutsättningar för bostadsförsörjningen.



Figur 2. Procentuell befolkningsförändring bland kommunerna i Örebro län under 2024.

Hallsbergs kommun

I Hallsbergs kommun finns det 16 120 invånare (31 december 2024).

Antal invånare/ kvm: 25,5
Varav 12,3 kvinnor och 13,2 män
Antal hushåll i Hallsbergs kommun: 7513
Sammanboende med barn: 1707
Sammanboende utan barn: 1993
Ensamstående med barn: 513
Ensamstående utan barn: 2980
Övriga hushåll: 320

Födda: 138
Döda: 172
Flyttningsnetto eget län: -80
Flyttningsnetto övriga Sverige: -19
Invandring: 92
Utvandring: -58

(SCB 2025)

Befolkningsändringen mellan den 1 januari och 31 december 2024 var – 112 personer vilket motsvarar en procentuell förändring på – 0,69 %

Befolkningsförändring ar per kommun

Procentuell förändring

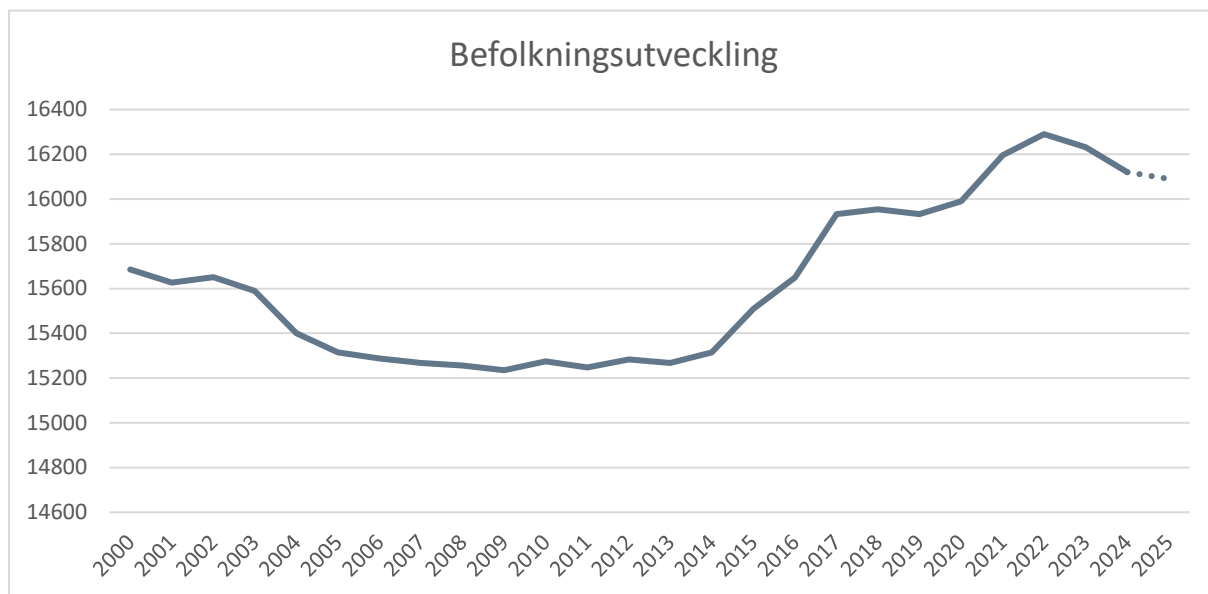


Demografisk utveckling

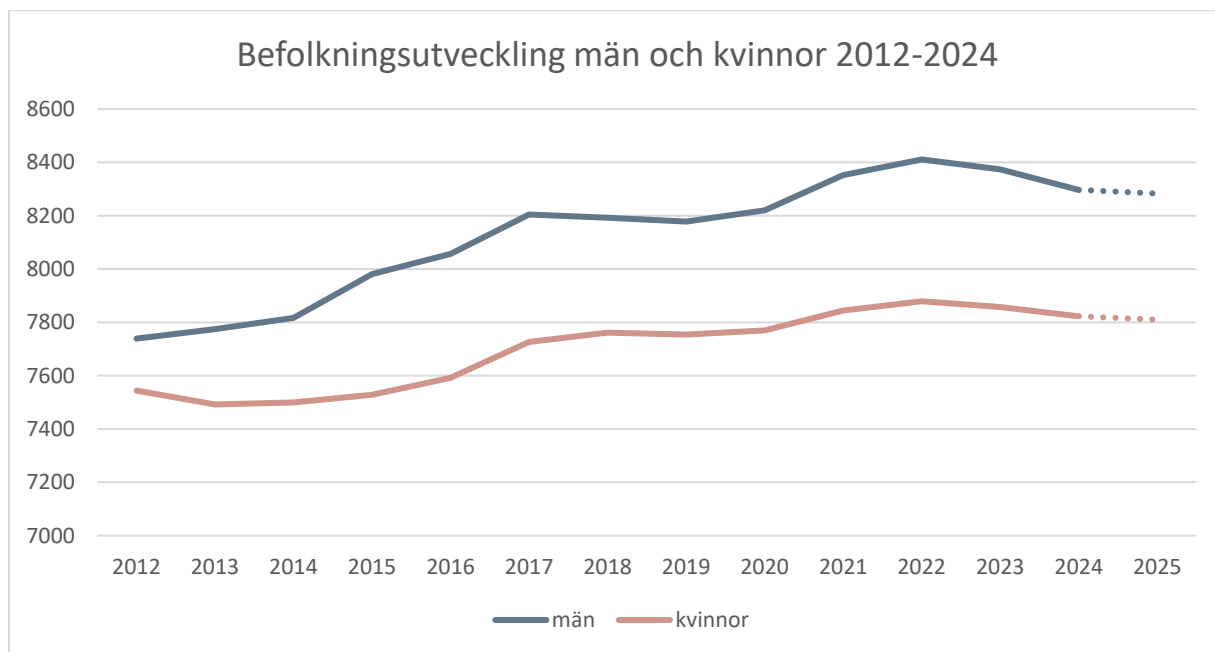
Här redovisas den demografiska utvecklingen, i enlighet med 2 § andra stycket, punkt 1 i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Befolkningsutveckling

Befolkningen har både minskat och ökat i Hallsbergs kommun under 2000-talet. Det började med en minskning från år 2000 till år 2009. Därefter ökade befolkningen mestadels fram till år 2022 och efter det syns en negativ trend som prognostiseras att avta något för 2025. Minskningen av personer bedöms alltså att fortsatt minska, men i mindre omfattning än under åren 2022–2024.



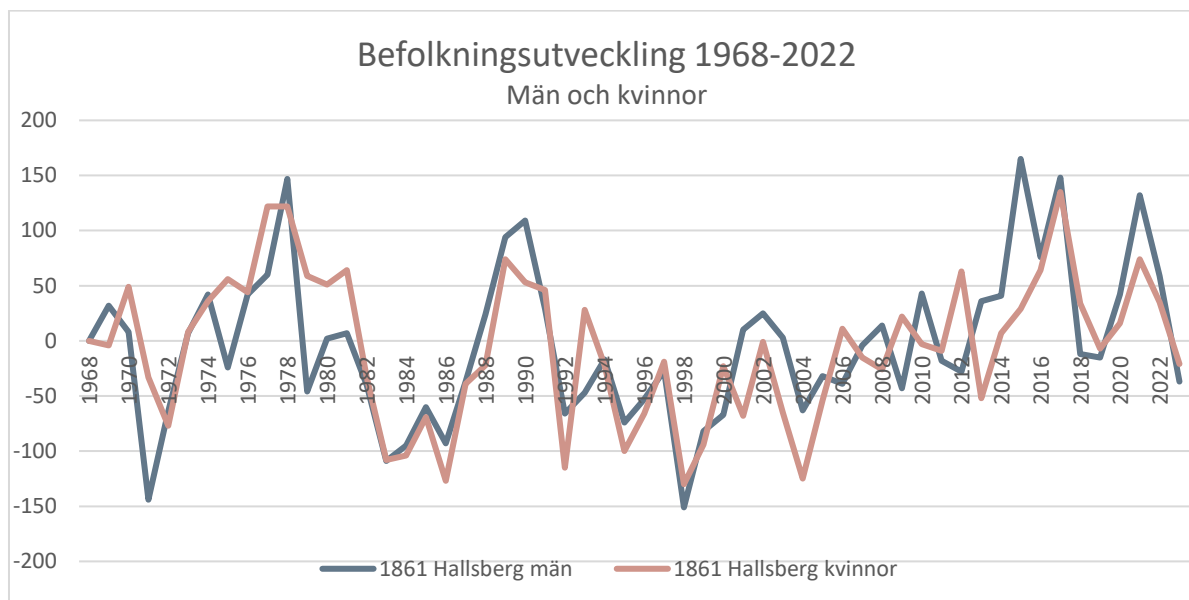
Figur 3. Befolkningsutveckling i Hallsbergs kommun 2000 – 2024 med prognos streckad för 2025 (SCB 2025).



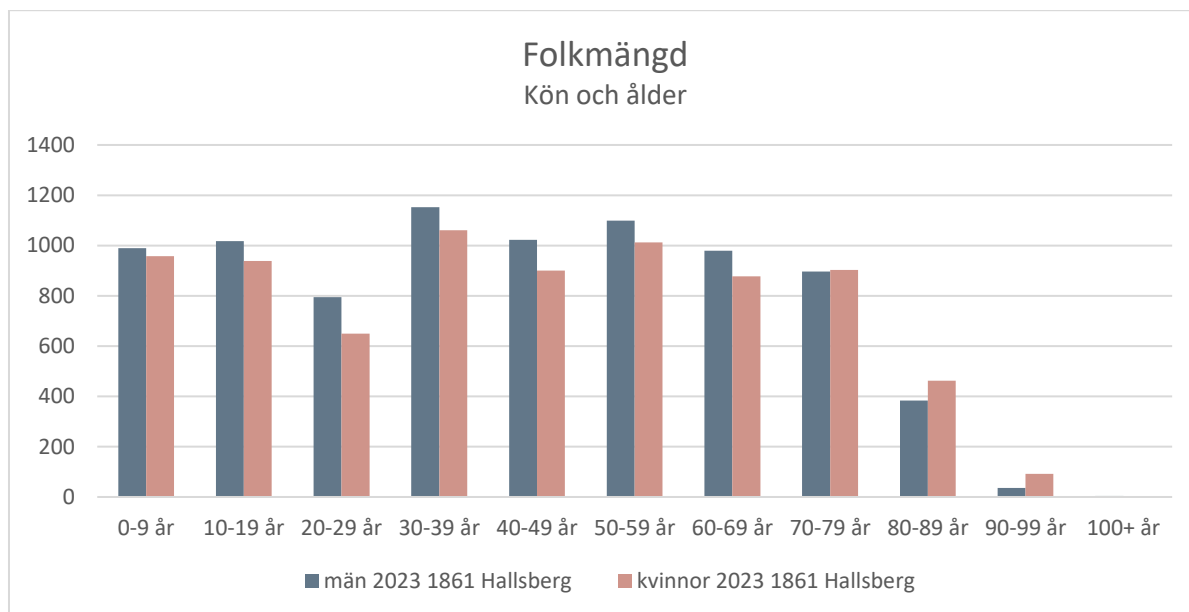
Figur 4. Befolkningsutveckling män och kvinnor i Hallsberg 2000 - 2024 (SCB 2025).

Snittåldern i Sverige år 2024 var 42,2 år enligt SCB. Medelåldern för kvinnor under 2024 var 43 år och 41,4 år för männen. Hallsbergs kommun har en medelålder på 43,1 år. 43,7 år för kvinnor och 42,5 år för män.

I Sverige är 49,7 procent av invånarna kvinnor och 50,3 procent män (SCB 2024). Hallsbergs kommun har en fördelning där 48,5 % av invånarna är kvinnor och männen motsvarar 51,5% av befolkningen.



Figur 5. Befolkningsutveckling 1968-2022, män och kvinnor (SCB 2024).



Figur 6. Folkmängd enligt åldersfördelning och kön (SCB 2024).

Befolkningssammansättningar jämförelse med år 2024 och år 2070

I länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys kan vi utläsa hur Hallsbergs kommuns åldersstrukturer ser ut kontra rikets åldersstrukturer. Det vi kan konstatera från statistiken är att Hallsbergs kommun har en något lägre procentandel i arbetsför ålder än snittet i riket och vi har en större andel barn i åldersgrupperna 0–6 år och 7–15 år. I åldersgrupperna 20–24 och 25–44 ligger Hallsbergs något lägre

än snittet i riket vilket kan antas bero på att Hallsberg inte har någon möjlighet till att erbjuda utbildning för eftergymnasialnivå som medför en utflyttning från kommunen.

Åldersfördelningen visar att Hallsbergs kommun har en högre försörjningskvot än rikets snitt, vilket innebär att Hallsberg relativt sett har färre i arbetsför ålder (20–64 år) jämfört med övriga riket och fler i åldrarna 0–19 år och 65-år. Måttet är rent demografiskt och tar enbart hänsyn till antalet personer i olika åldrar. Hur många personer som i praktiken arbetar beaktas inte i beräkningen.

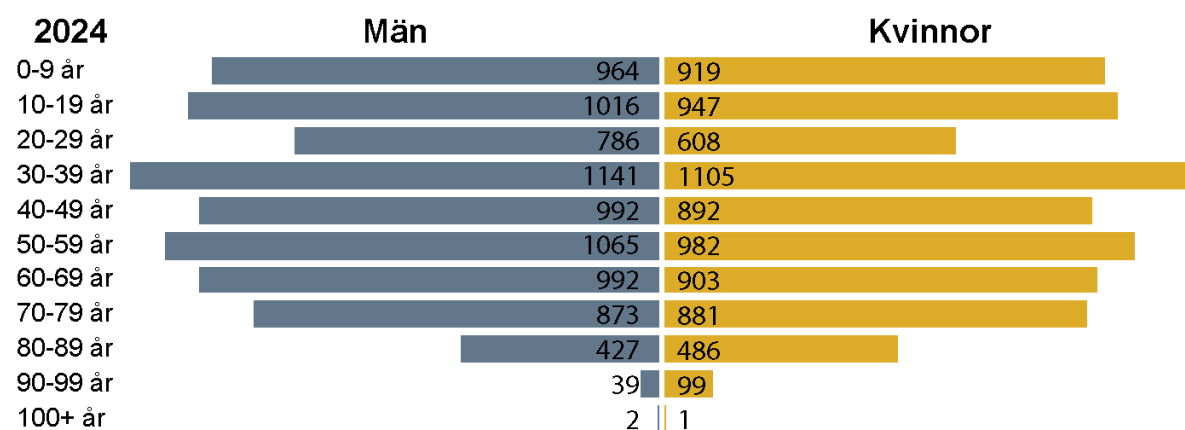
Åldersgrupper	Hallsberg	Riket
0-9	11	10,5
10-19	12,5	12
20-29	8,5	11,5
30-39	13,5	14
40-49	12	12,5
50-59	12,5	12,5
60-69	12	11
70-79	11	9,5
80-89	6	5,5
90-99	1	1
100+	0,02	0,03

Tabell 1. Procentuella andelen i de olika åldersgrupperna av befolkningen. (Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys som hämtat från SCB 2025)

Befolkningsframskrivningar

Under 2020-talet kommer de stora barnkullarna från 1940-talet att vara eller bli över 80 år gamla. Det innebär att de kommer in i en ålder då större behov av vård och omsorg ofta inträder. Det ställer i sin tur särskilda krav på bostadsbeståndet och efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning på äldre kan komma att öka på många håll. En ökande medellivslängd leder till en åldrande befolkning. Var sjätte person i Sverige var 70 år eller äldre år 2022. Andelen varierar dock kraftigt mellan olika kommuner. Det finns kommuner där över 30 procent av invånarna är över 65 år, ofta små kommuner, som under lång tid har haft en nettoutflyttning av människor i yrkesverksam ålder.

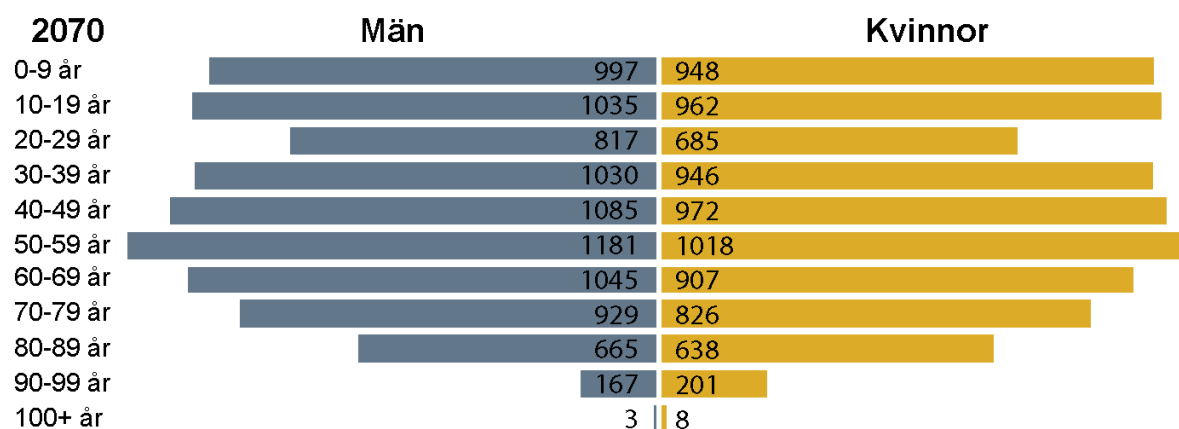
Antalet barn per kvinna var det lägsta någonsin år 2024 och barnafödandet beräknas fortsatt vara på en låg nivå de närmaste åren. Samtidigt ökar antalet äldre och antalet avlidna väntas därför att öka. Detta, tillsammans med ett lägre invandringsöverskott än tidigare, bidrar till att befolkningen växer i långsammare takt än de senaste åren. Sveriges befolkning förväntas öka med cirka 413 000 personer 2023–2030. Befolkningen beräknas sjunka i åldrarna 1–13 år, 26–35 år, 48–58 år och 72–79 år.



Figur 7. Befolkningspyramid år 2024.

SCB publicerar varje år en framskrivning av Sveriges befolkning. Den nya befolkningsframskrivningen avser perioden 2025–2070 och redovisas uppdelad på ålder, kön och inrikes/utrikes födda för varje år. Befolkningsframskrivningar utgör en viktig förutsättning för planeringsarbetet inom bland annat kommuner. Statistiken används också som underlag till annan statistik hos SCB som beskriver framtiden i Sverige.

SCB:s framskrivning för Hallsbergs år 2070 visar en tydligt åldrande befolkning med relativt små barn- och ungdomskullar och en tyngdpunkt i de äldre åldersgrupperna. De största kohorterna återfinns i åldrarna 40–69 år, vilket indikerar en stor andel personer i och strax efter arbetsför ålder, men också ett betydande framtida tryck på äldreomsorg och hälso- och sjukvård. Antalet personer över 80 år är fortsatt påtagligt, särskilt bland kvinnor, som lever längre än män i de högsta åldrarna. Samtidigt är de yngre åldersgrupperna (0–29 år) relativt mindre, vilket kan innebära utmaningar för långsiktig kompetensförsörjning, skolstruktur och befolkningsbalans. Sammantaget speglar prognosen en demografisk utveckling där försörjningskvoten ökar och där kommunen behöver planera för ett samhälle med fler äldre och färre unga.



Figur 8. Befolkningspyramid för prognos år 2070.

Varför minskar befolkningen?

När man analyserar befolkningsförändringar sker det vanligtvis utifrån födelsenetto (antal födda och döda), flyttningsnetto inrikes (in- och utflyttningar inom Sverige) samt migration (in- och utvandring ur landet). Hallsbergs kommun minskade med 112 personer under 2024. Det beror på ett negativt födelsenetto (-13 st år 2024) och flyttningsnetto (-141 st år 2024).

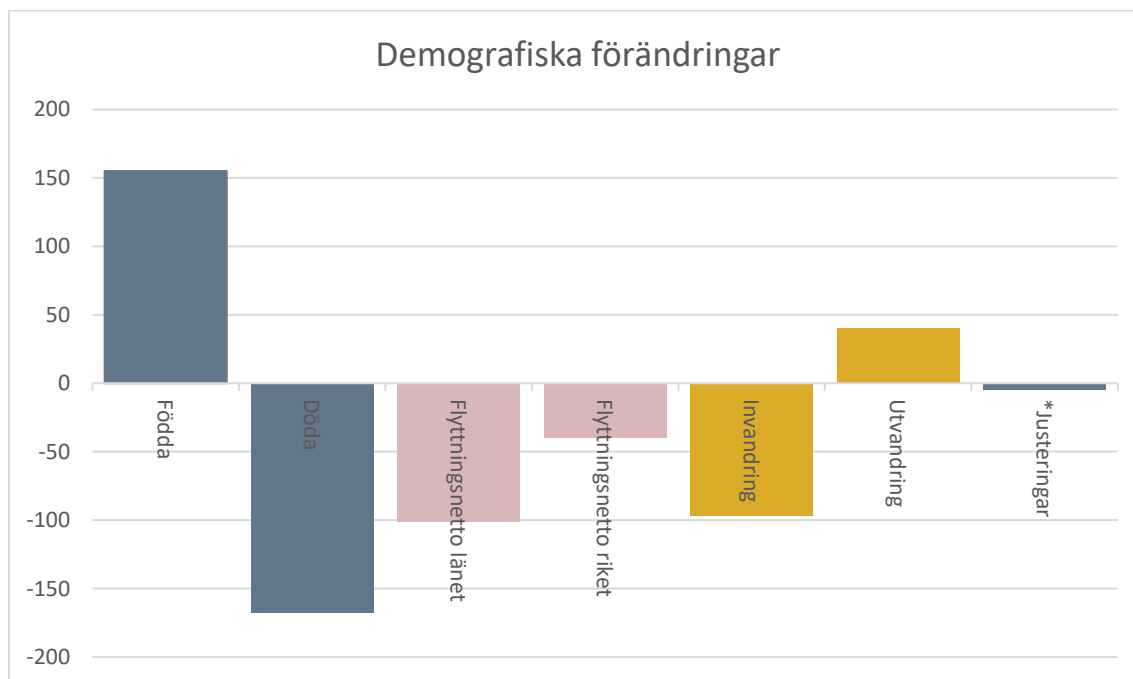
Däremot är det ett positivt netto gällande migrationen (+47 st år 2024), vilket innebär de som väljer att flytta till Hallsbergs kommun från utomlands. Antalet barn per kvinna, eller den totala fertilitetsgraden, var år 2024 den lägsta någonsin i historien och fertiliteten beräknas fortsätta att ligga på en låg nivå under de närmaste åren. Samtidigt beräknas antalet äldre personer såväl som antalet dödsfall öka. Allt detta, tillsammans med en lägre nettomigration jämfört med tidigare år, bidrar till en befolkningsminskning.

Befolkningsutveckling för kommunen är -0,7 %. Det vi kan se är att de flesta kommuner i länet har likt förra året haft en negativ befolkningsutveckling, med undantag för Örebro och Kumla kommun. Hela länet har totalt haft en befolkningsökning med 0,1 %. Hallsbergs kommun har haft en högre utflyttning än inflyttning under år 2024 och en negativ befolkningsförändring vilket medför en negativ befolkningsutveckling för kommunen med -0,7 %.

Kommun	Folkmängd	Förändring	Förändring procent	Födelseöverskott	Flyttningsöverskott totalt (samtliga in- och utflyttningar)
Askersund	11 477	-1	0	-41	42
Degerfors	9 278	-79	-0,8	-57	-16
Hallsberg	16 120	-112	-0,7	-13	-94
Hällefors	6 321	-174	-2,7	-35	-142
Karlskoga	30 180	-91	-0,3	-73	-5
Kumla	22 681	165	0,7	10	156
Laxå	5 423	-74	-1,3	-36	-36
Lekeberg	8 606	0	0	-4	5
Lindesberg	23 141	-151	-0,6	-60	-92
Ljusnarsberg	4 369	-38	-0,9	-58	21
Nora	10 639	12	0,1	-38	51
Örebro	160 140	792	0,5	391	408
Totalt i länet	308 375	344	0,1	-14	298

Tabell 2. Folkmängd och förändringar i Örebro län år 2024 (SCB 2025).

När man analyserar befolkningsförändringar sker det vanligtvis utifrån födelsenetto (antal födda och döda), flyttningsnetto inrikes (in- och utflyttningar inom Sverige) samt migration (in- och utvandring ur landet). Hallsbergs kommun har under 2024 en negativ befolkningsutveckling där kommunen har minskat med 112 personer. Det beror på ett negativt födelsenetto (-13 st år 2024) och flyttningsnetto (-141 st år 2024). Däremot är det ett positivt inflyttningsnetto (47 st år 2024) av de som väljer att flytta till/från Hallsbergs kommun från/till utomlands. Det är fler som dog år 2024 (168 st) än vad som föddes (155 st) och flyttningsnettot var negativt både inom länet (-101) samt inrikes (-40).



Figur 9. Demografiska förändringar för Hallsbergs kommun 2024.

*Justeringar är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott. Under 2024 och andra halvåret 2023 har Skatteverket genomfört kontroller av personer med upphörda uppehållstillstånd vilket lett till att fler personer än vanligt avregistrerats som utvandrare.

Marknadsförutsättningar

Här redovisas marknadsförutsättningarna, i enlighet med 2 § andra stycket, punkt 2 i lag (2000:1383) 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.

Omvärldsfaktorer

Det finns flera utmaningar för marknaden att bygga i rådande lågkonjunktur, ränteläge och byggmaterialkostnader. Boverket ser att det börjar stabilisera sig på bostadsmarknaden men nu på en lägre nivå. Räntorna sjunker vilket gör att efterfrågan ökar igen. Boverket bedömer att det kommer ta tid för marknaden att hämta sig. Byggmaterial har ökat i kostnad samtidigt som det ställs högre krav på material i relation till miljö och klimat. Antalet påbörjade bostäder väntas ligga på en låg nivå 2025, runt 35 000 bostäder totalt i Sverige, vilket kan jämföras med över 70 000 år 2021.

Behovet av nya bostäder fram till och med 2033 beräknas till cirka 523 000 med en relativt jämn fördelning av behovet över hela tioårsperioden. Det betyder att det i genomsnitt behöver tillkomma 52 300 nya bostäder per år. Det är en markant minskning om man jämför med tre år tillbaka i tiden och minskningen beror till stor del på ett högt antal färdigställda bostäder de senaste åren. En annan förklaring till minskningen är att Statistikmyndigheten, SCB, har reviderat sin befolkningsframskrivning så att Sveriges befolkningsutveckling blir lägre än tidigare förutspått. Antal kommuner som bedömer ha ett underskott av bostäder har minskat från 180 kommuner år 2023 till 127 kommuner år 2025.



Figur 10. Antal kommuner med underskott, Boverket 2025.

Hushållstyper

Sveriges drygt tio miljoner invånare lever i knappt fem miljoner hushåll. Mer än två miljoner hushåll består av en person som bor själv utan barn (SCB 2025). I Hallsbergs kommun bor det 16 120 invånare som är uppdelade i totalt 7 513 hushåll. Totalt i länet bor det 308 375 invånare (150 074 hushåll), vilket medför att Hallsbergs kommun utgör ca 5% av länets befolkning och hushåll.

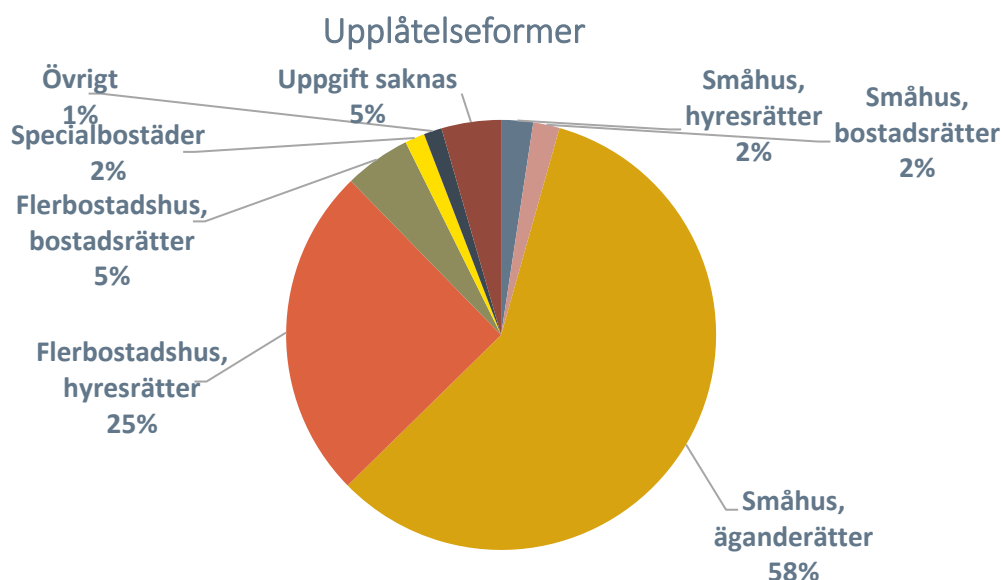
Enligt SCBs statistikdatabas grupperas de olika hushållstyperna i Sverige enligt följande:

- Ensamstående utan barn
- Ensamstående med barn 0-24 år
- Sammanboende utan barn
- Sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn
- Sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn
- Sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn
- Övriga hushåll

Statistiken som redovisas utgår därmed från samma gruppering av hushållstyper som erhålls av SCB.

Upplåtelseformer

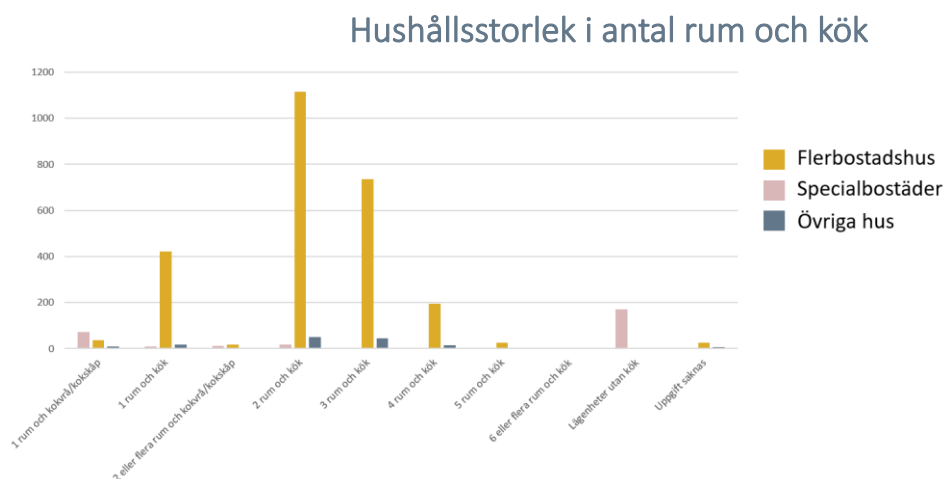
År 2023 (SCB 2024) fanns det totalt 7513 hushåll i Hallsbergs kommun. Av dessa hushåll bor majoriteten i småhus med äganderätt, hela 58% av hushållen i Hallsbergs kommun bor i småhus med äganderätt. Över en fjärdedel bor i småhus eller flerbostadshus med hyresrätt (småhus och flerbostadshus) och strax under en sjättedel bor i småhus eller flerbostadshus med bostadsrätt (figur 11). Kommunens tätorter följer samma trend som kommunen i vilka upplåtelseformer som invånarna bor i. Äganderätter småhus är dominerande i alla kommunens tätorter och på glesbygden. 79,9 % av kommunens invånare bor i tätort medan 20,1 % av befolkningen bor på landsbygden (SCB 2024).



Figur 11. Upplåtelseformer i Hallsbergs kommun.

Hushållsstorlek

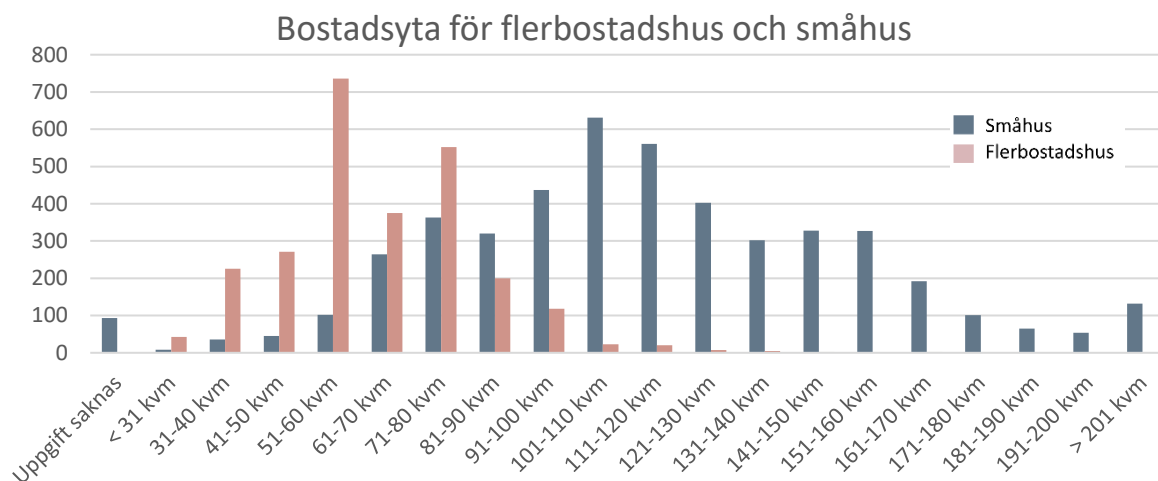
I Hallsbergs kommun bor ca 25 % av invånarna i boendeformen hyresrätter i flerbostadshus där den största andelen av lägenheterna har en hushållsstorlek på två rum och kök som motsvarar ca 1100 av kommunens lägenheter. Därefter är tre rum och kök vanligast förekommande med ca 750 lägenheter. Färre än 250 av kommunens lägenhetsbestånd har en hushållsstorlek på 4 rum och kök eller större. Endast flerbostadshus, specialbostäder och övriga bostäder mäter hushållsstorlek genom att använda rok. I BME för 2024 konstaterades det att det finns en efterfrågan i kommunen på hyresrätter 1,2 och 4 rok och bostadsrätter 2,3 och 4 rok.



Figur 12. Hushållsstorlek för flerbostadshus, specialbostäder och övriga bostäder, SCB 2024.

Bostadsyta

Det vi kan utläsa ur statistiken är att de som bor i flerbostadshus där två rum och kök är den vanligaste hushållsstorleken är att de lägenheterna har en kvadratmeterstorlek på intervallet 51-60 kvadratmeter. Därefter följer intervallet 71-80 kvadratmeter som mest förekommande bland flerbostadshus. För småhus i Hallsbergs kommun är den vanligaste bostadsytan 101- 110 kvadratmeter, strax över 600 av hushållen i småhus bor på denna kvadratmeterstorleken. Näst förekommande är småhus med en bostadsyta på 111-120 kvm, vilket är ca 575 hushåll.



Figur 13. Bostadsyta för flerbostadshus och småhus i kvadratmeter, SCB 2024.

Arbetsmarknad och pendling

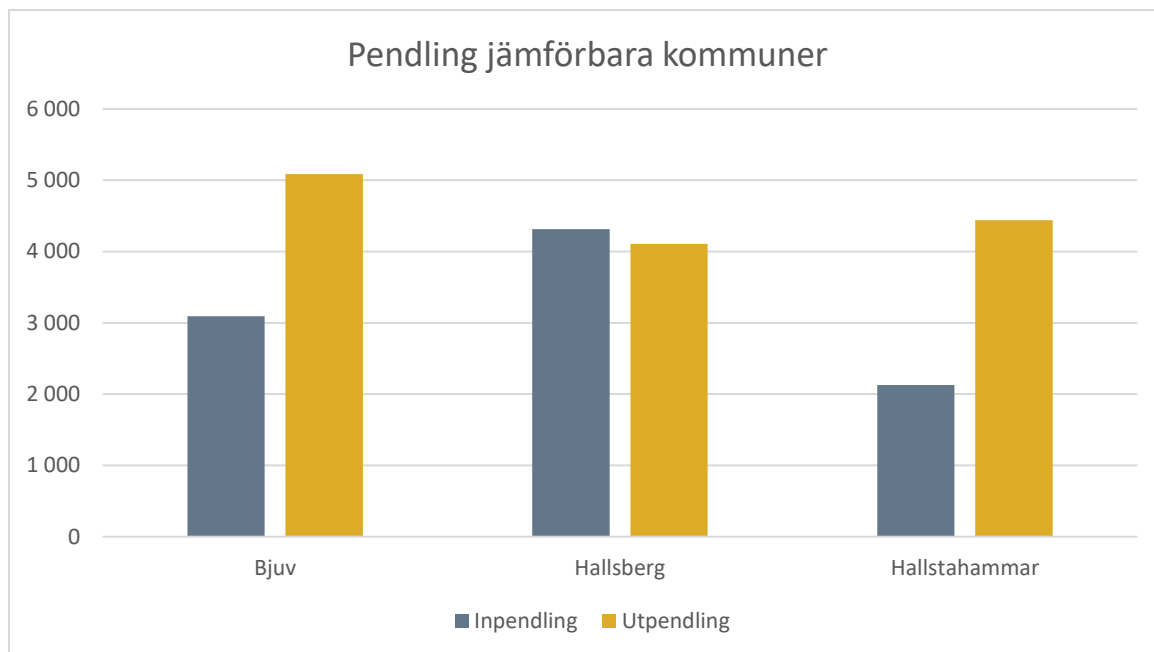
Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är avgörande faktorer för ett attraktivt boende. Infrastruktur och tillgänglighet är en förutsättning för ett mer omfattande byggande av attraktiva bostäder i hela länet. Region Örebro län planerar för neddragningar av flera busslinjer under 2024–2025, främst på lands- och glesbygd, vilket kan medföra ökad negativ påverkan på tillgängligheten och attraktiviteten i dessa områden.

Hallsbergs kommun har ett brett näringsliv med tonvikt på industri, kommunikation och logistik. Hallsbergs kommun är den största arbetsgivaren med cirka 1 500 anställda. Den största privata arbetsgivaren är Ahlsell Sverige AB med cirka 1 100 anställda.

I Hallsbergs kommun pendlar ca 4 108 personer ut från Hallsbergs kommun medan inpendlingen ligger på ca 4 315 personer. Inom kommunen pendlar ca 3 717 personer mellan kommunens tätorter.



Figur 14. Statistik från Kolada och pendlingsstatistik.se, 2024.

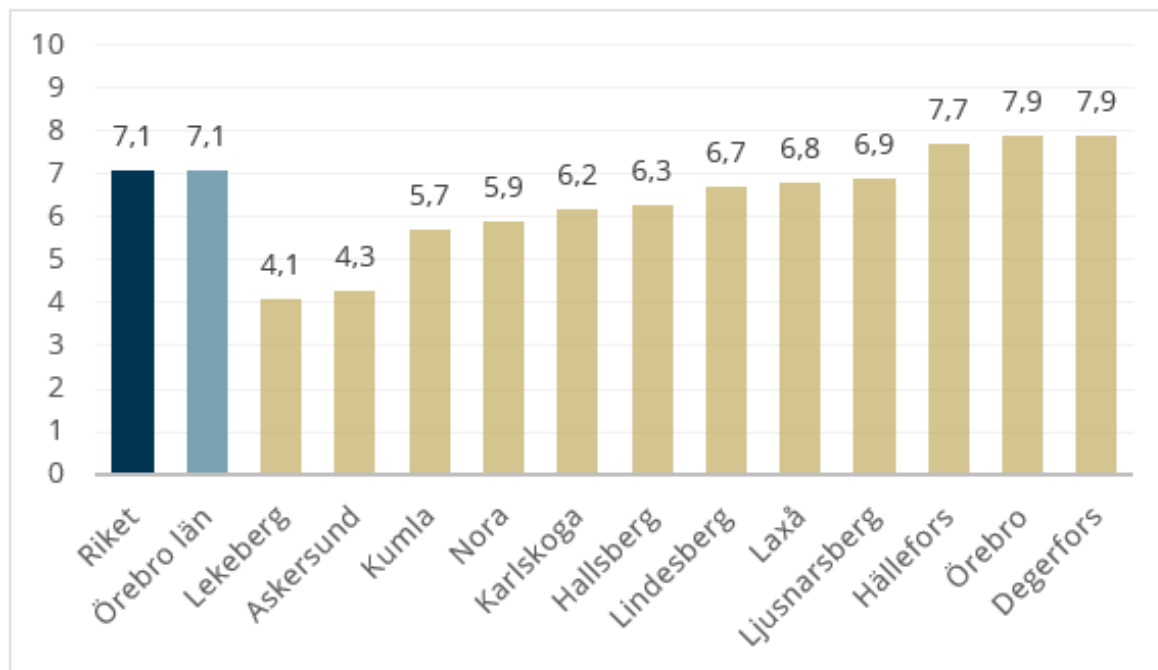


Figur 15. In- och utpendling med jämförbara kommuner, Kolada 2025.

Arbetsmarknad

Enligt siffror från SCB så var arbetslösheten under 2024 högst bland inrikes födda män i åldrarna 20–29 år följt av utrikesfödda kvinnor mellan 35–44 år. Sedan 2020 har arbetslösheten minskat som mest bland utrikesfödda män 20–24 år, med över 50 procent. I tio av länets kommuner är det inrikes födda män som sticker ut markant i statistiken över arbetslösa. Arbetslösheten ökade marginellt mellan 2023 och 2024 i länet, men variationen mellan kommunerna är stor, störst minskning kan ses i Ljusnarsberg och högst ökning i Lekeberg, vilket är helt motsatt trend från föregående år (SCB, 2025).

Arbetslöshet hos kommuner i Örebro län



Figur 16. Andel arbetslöshet under 2024 i kommunerna i Örebro län, SCB 2024.

Bostadsmarknad och bostadsbyggande

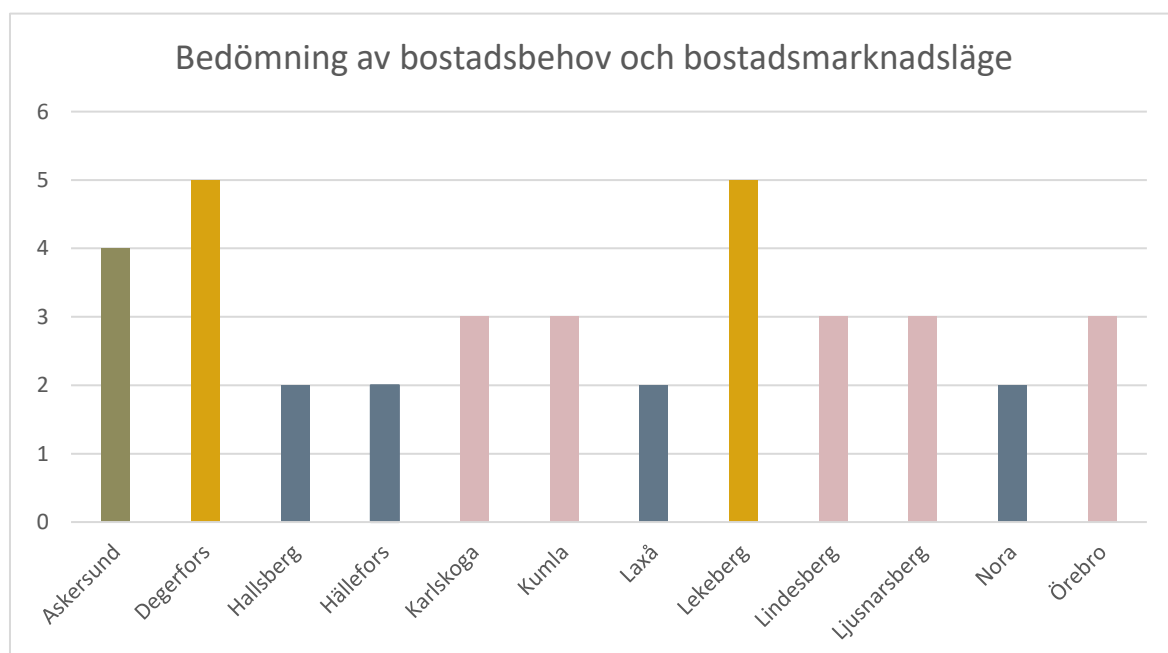
I Sverige är det staten som genom bostadspolitiken bestämmer förutsättningarna för bostadsmarknaden. Statens ansvar är att se till att det finns ändamålsenliga lagar och regler samt förutsättningar att finansiera bostadsbyggande och ombyggnad. Kommunerna ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på och att byggbolagen exploaterar och bygger. Ansvaret för en välfungerande bostadsmarknad är därmed ett delat ansvar. Det är byggföretagens risk- och lönsamhetskalkyl som avgör om och hur mycket det byggs. Kommunerna måste därför ha ett flexibelt förhållningssätt och samarbeta med marknadens aktörer för att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen. Utöver ett gott samarbete med bostadsmarknadens alla aktörer och ett ansvarstagande för planmonopolet kan kommunen även använda sig av markpolitik, översiktlig planering, allmännyttan och kommunala hyresgarantier för att genomföra sina mål för bostadsförsörjningen.

I bostadsmarknadsanalysen som genomfördes år 2024 kan vi se att de flesta kommuner i

Örebro län anger ett underskott på bostäder, samtidigt som endast två kommer i länet har haft en befolkningsökning.

Även Hallsberg har angett att det finns ett underskott på bostäder trots en negativ befolkningsutveckling det senaste året, vilket kan bero på en obalans på marknaden.

Enligt Boverkets definition av bostadsbrist identifieras begreppet som *”Ett hushålls brist på rimlig bostad i förhållande till vad som kan förväntas vara normalt för hushållets ekonomiska nivå”*. Även om det finns både mark för bostadsbyggande till förfogande i kommunen och bostäder för invånarna att bosätta sig i, kan det vara brist på rätt typ av bostäder. En stor del av kommunerna som har svarat på BME bedömer att det saknas bostäder med rimliga boendekostnader i kommunen. Därefter är det stora bostäder, bostäder för äldre, och tillgänglighetsanpassade bostäder som behövs. För övrigt rör det sig om trygghetsbostäder, LSS-bostäder och bostäder i attraktiva lägen.



Figur 17. Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, BME 2025.

Bostadsbestånd

År 2023 färdigställde Hallsbergs kommun 144 nybyggda lägenheter och totalt i länet färdigställdes 1145 nybyggda lägenheter. Samma år färdigställdes 16 småhus i kommunen och totalt färdigställdes 268 småhus i hela länet. Det innebär att ca 5 % av länets småhus byggdes i Hallsbergs kommun under 2023. Under år 2024 färdigställdes 6 nybyggda lägenheter och 14 småhus i Hallsbergs kommun.

Antal färdigställda bostäder 2014–2024

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Flerbostads hus	18	48	24	0	0	0	54	0	30	128	6
Småhus	8	3	12	9	25	10	27	15	62	16	14

Tabell 3. Antal färdigställda bostäder under åren 2014 till 2024.

Under år 2024 uppgick det totala antalet bostäder i länet till 159 834, varav 62 procent utgjordes av lägenheter. Örebro kommun dominerade med 83 751 bostäder och den högsta andelen lägenheter i länet, 75 procent. Bland övriga kommuner hade Karlskoga, Kumla och Lindesberg relativt stora bostadsbestånd, där andelen lägenheter varierade mellan 45 och 57 procent. Mindre kommuner som Laxå, Lekeberg och Ljusnarsberg hade betydligt färre bostäder och generellt en lägre andel lägenheter, särskilt i Lekeberg där endast 28 procent av bostäderna var lägenheter. Hallsberg hamnar någonstans i mitten gällande både antal bostäder och andel lägenheter.

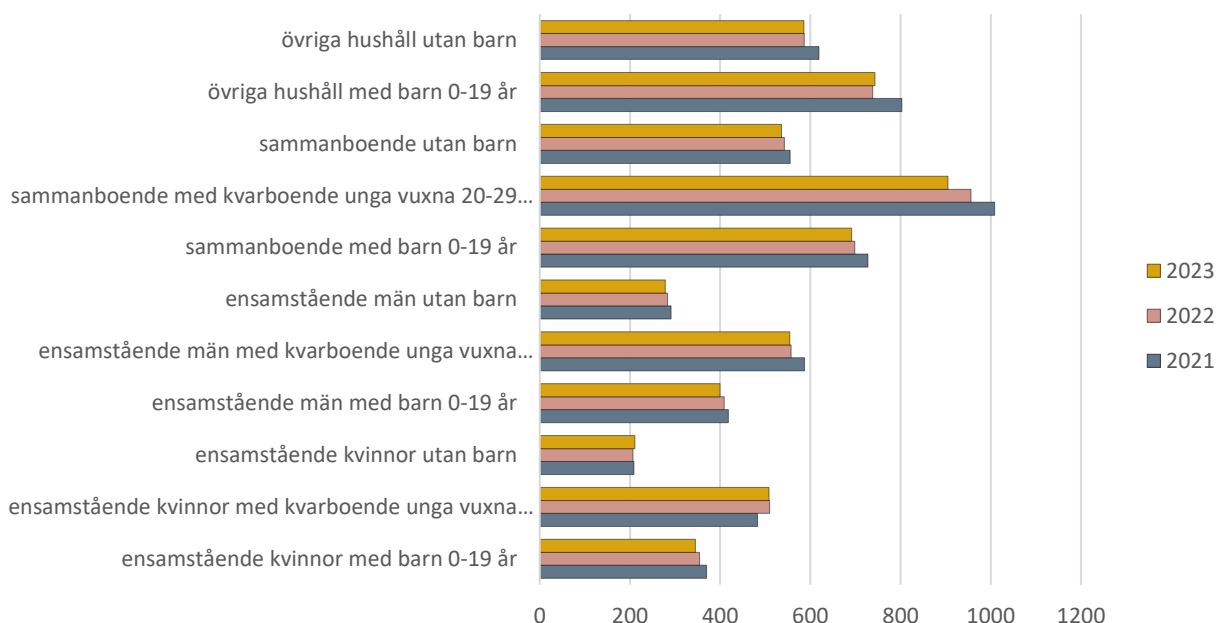
Antal bostäder under år 2024 i länet samt andel lägenheter

Kommun	Antal bostäder	Andel lägenheter (%)
Askersund	6 061	41
Degerfors	5 011	41
Hallsberg	7 818	43
Hällefors	3 856	46
Karlskoga	16 007	57
Kumla	10 344	51
Laxå	3 082	41
Lekeberg	3 797	28
Lindesberg	12 015	45
Ljusnarsberg	2 691	44
Nora	5 301	46
Örebro	83 751	75
Totalt i länet	159 834	62

Tabell 4. Antal bostäder och andel av länets lägenheter för respektive kommun 2024, SCB 2025.

Hushållens ekonomi och betalningsförmåga

Det finns en eftersläpning i SCB:s statistik om hushållens inkomster på kommunnivå. Statistiken från SCB visar att hushållens disponibla inkomster har sjunkit i Hallsbergs kommun men SCB redovisar även för att hushållens disponibla inkomster sjunker över hela landet. Från 2021 till år 2023 syns en markant skillnad i den disponibla inkomsten. Det som är utstickande för Hallsbergs kommun är att det finns två grupper i samhället som fått en ökat disponibel inkomst och det är ensamstående kvinnor utan barn och ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna.



Figur 18. Utveckling av disponibla inkomsten (medianvärde) efter hushållstyp, SCB 2025.

Genomsnittlig månadshyra per kvm i hyreslägenheter

Landets högsta genomsnittshyra hittar vi i Täby. Här kostar 70 kvadratmeter 13 160 kronor i månaden. När det finns förhållandevis få hyresrätter och många som är nybyggda blir genomsnittshyran oftast högre, eftersom hyrorna i nyproducerade lägenheter är betydligt högre än i det äldre beståndet. I Bjurholm, som har den lägsta hyran per kvadratmeter, gäller i stället det omvända. Här har det sedan år 2011 inte tillkommit några hyresrätter i flerbostadshus alls. Detta kan delvis förklara de låga hyresnivåerna. Dessutom är Bjurholm en av Sveriges minsta kommuner, sett till befolkningensmängd.

Riksnittet är 8610 kr och i Hallsbergs kommun ligger den genomsnittliga hyran på 7350 kr.

Genomsnittshyran i Hallsberg ställt mot de jämförelsekommunerna som har använts tidigare så har Hallsberg något lägre genomsnittlig hyra än både Bjuvs kommun (7 910 kr) och Hallstahammars kommun (7 840 kr).

Kommun	Genomsnittlig hyra per 70 kvm i månaden
Täby kommun	13 160 kr
Bjurholm kommun	5 110 kr
Hallsbergs kommun	7 350 kr
Hallstahammars kommun	7 840 kr
Bjuvs kommun	7 910
Riksnittet	8 610 kr

Tabell 5. Genomsnittlig hyra per kvm i hyreslägenheter.

Hemlöshet

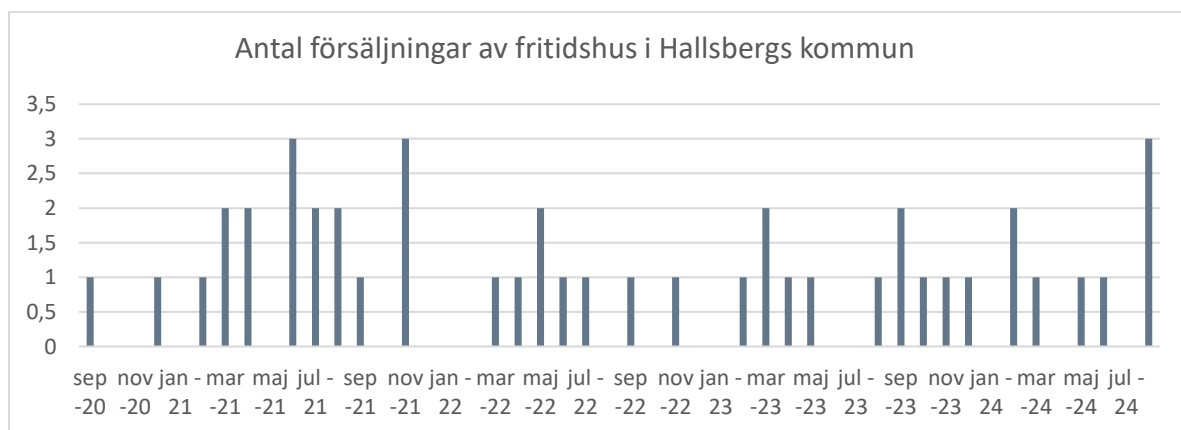
Hemlöshet är en samhällsutmaning som berör allt från barnfamiljer utan eget boende till personer utan tak över huvudet. Hemlöshet har sin grund både i strukturella och individuella faktorer. Att motverka hemlösheten kan inte bara hanteras av socialtjänsten, utan bostadsförsörjning är en viktig del. Socialtjänsten gjorde en kartläggning av hemlösheten 2023. Hallsberg kommun hade då 14 personer som var hemlösa. Det är färre antal hemlösa per 10 000 invånare i kartläggningen 2023 jämfört med 2017. År 2017 var det 12,8 invånare per 10 000 invånare och år 2023 var det 8,6 invånare per 10 000 invånare. Hallsbergs kommun har inte ett stort antal hemlösa, det är mer utbrett i Sveriges största städer/kommuner. Det är ändå viktigt att arbeta med hemlösheten för att följa inriktningen i den nationella hemlöshetsstrategin som ska motverka hemlöshet. Målet är att minska och förebygga att personer hamnar i hemlöshet.

Kommun	Befolkning 2022-12-31	Hemlöshets-situation 1	Hemlöshets-situation 2	Hemlöshets-situation 3	Hemlöshets-situation 4	Totalt antal hemlösa	Antal hemlösa per 10 000 invånare 2023	Antal hemlösa per 10 000 invånare 2017
Örebro län	307 772	211	57	372	189	829	26,9	16,6
Askersund	11 497	X	0	38	X	44	38,3	33,7
Degerfors	9 530	X	X	16	X	24	25,2	20,8
Hallsberg	16 290	X	X	X	6	14	8,6	12,8
Hällefors	6 656	0	0	16	0	16	24,0	X
Karlskoga	30 278	19	X	67	X	97	32,0	55,0
Kumla	22 479	X	X	11	8	29	12,9	X
Laxå	5 576	X	X	15	0	16	28,7	28,0
Lekeberg	8 756	X	X	X	0	X	X	21,0
Lindesberg	23 435	X	X	X	X	X	X	7,6
Ljusnarsberg	4 517	-	-	X	-	X	X	X
Nora	10 701	X	X	X	X	8	7,5	9,4
Örebro	158 057	177	35	195	161	568	35,9	11,9

Tabell 6. Socialtjänstens kartläggning av hemlösheten 2023. Om en kommun har 1-5 personer i någon hemlöshetssituation eller totalt, ersätts siffran med ett X. I vissa fall kryssas högre värden för att inte länssumman ska möjliggöra bakvägsidentifikation.

Fritidshusområden

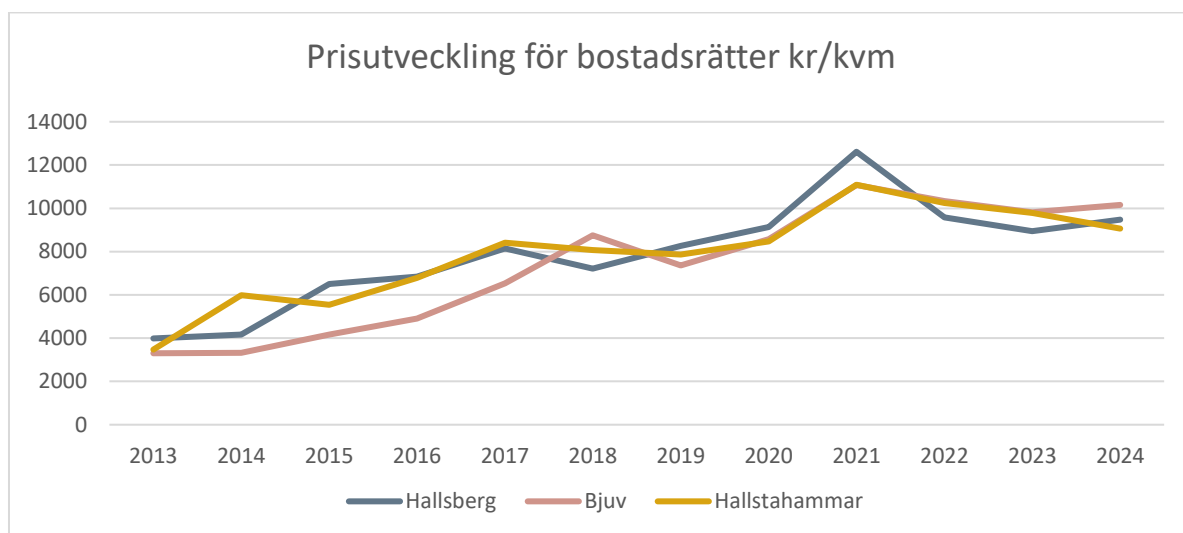
Fritidshusområden spelar en roll i en kommuns bostadsförsörjning genom att erbjuda potentiella bostäder för permanentboende, men kräver ofta anpassningar (bygglov, isolering, VA) för att uppfylla kraven för åretruntboende. Kommunerna har ett ansvar att planera för detta, även om marknaden för fritidshus kan variera kraftigt över tid, och ofta krävs samarbete mellan kommuner för en effektiv bostadsförsörjning.



Figur 19. Antal försäljningar av fritidshus i Hallsberg år 2020–2024.

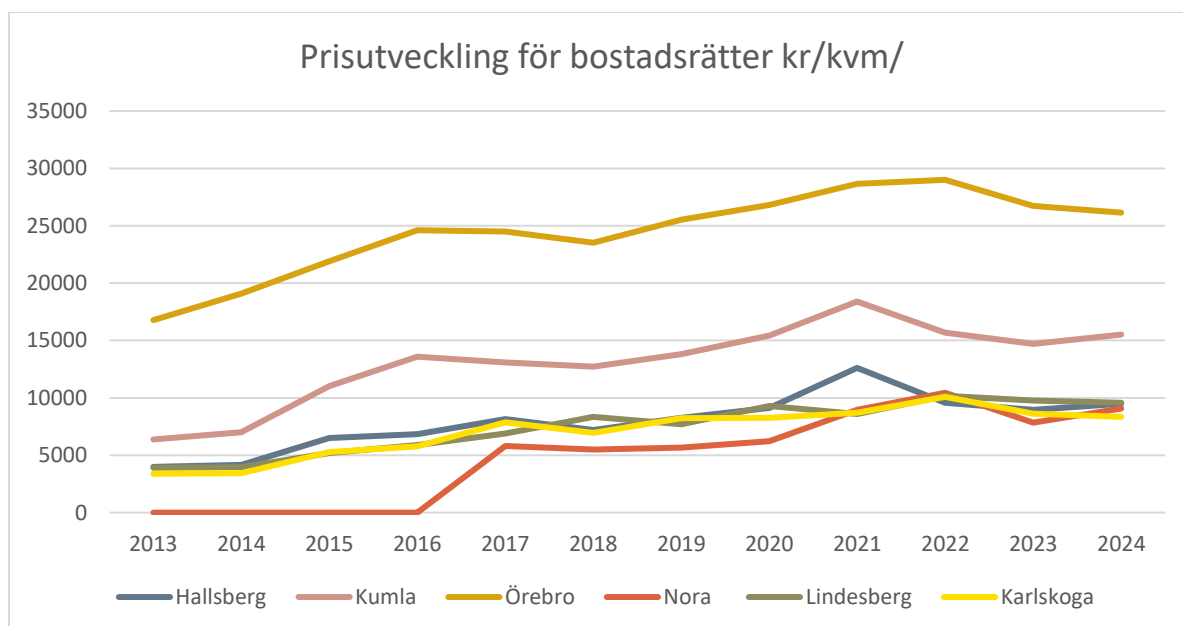
Prisutveckling för bostadsrätter

Det vi kan se är att prisutvecklingen för bostadsrätter i Hallsbergs kommuner följer i stort samma prisutvecklingstrend som vi även kan se i likstora kommuner där det har funnits en relativt snabb ökning av kvadratmeterpriserna mellan 2017 -2021, som efter 2022 har fått en likartad nedåtgående prisutvecklingstrend. Hallsbergs kommun har haft den högsta prisutvecklingen per kvadratmeter bland jämförelsekommunerna men även den högsta nedåtgående prisutvecklingstrenden mellan 2021-2023. Under år 2024 hamnar Hallsberg precis mellan jämförelsekommunerna och trenden kan visa på en något stabilisering av prisutvecklingen.



Figur 20. Prisutveckling för bostadsrätter (kr/kvm) i Hallsbergs kommun och två jämförbara kommuner under åren 2013–2024, Svensk mäklarstatistik.

Gällande prisutvecklingen i länet sticker framför allt Örebro kommun och Kumla kommun ut gällande prisbilden. I övrigt ligger resterande delar av kommunen på ungefärligt liknande siffror och Hallsbergs kommun har tillsammans med Kumla kommun en topp i resultatet år 2021 i jämförelse med de andra kommunerna.



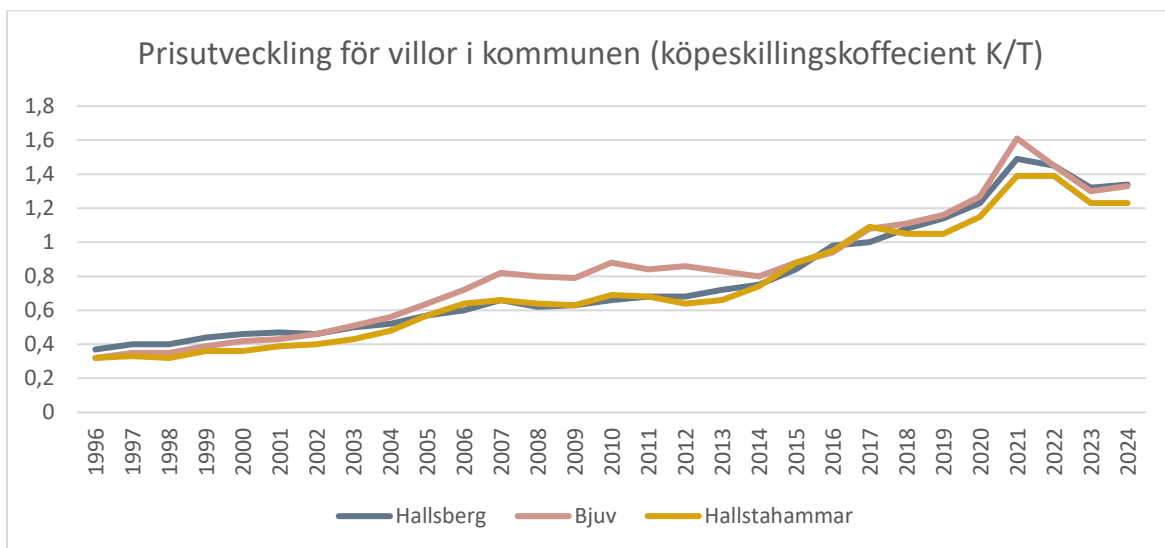
Figur 21. Prisutveckling för bostadsrätter (kr/kvm) i Hallsbergs kommun och i flera av länets andra kommuner under åren 2005–2024, Svensk mäklarstatistik.

Prisutveckling för villor

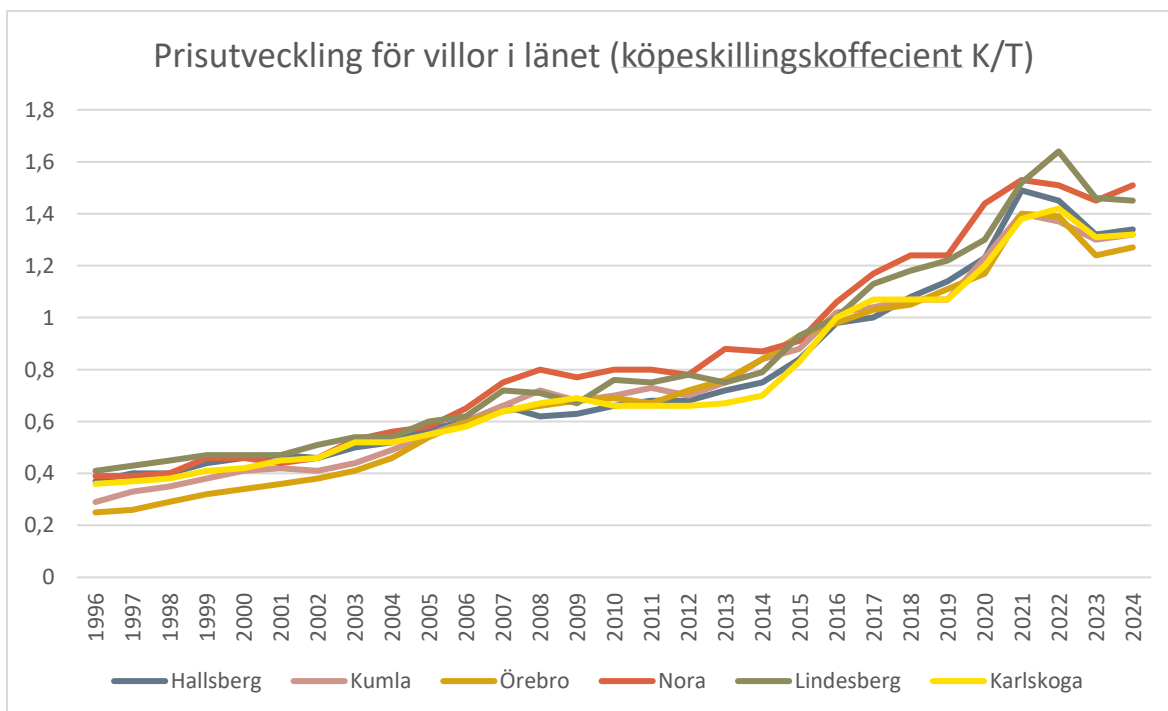
Genomsnittspriset för sålda småhus i Sverige var år 2024 3 758 tusen kronor medan det i Hallsberg såldes 113 småhus med ett genomsnittspris på 1 789 tusen kronor (SCB 2024).

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 Hallsbergs kommun under åren 1996 -2024 till stor del varit jämförbar med utvecklingen i andra jämförbara kommuner.



Figur 22. Prisutveckling för villor (köpeskillingskoefficient) i Hallsbergs kommun och två jämförbara kommuner under åren 1996–2024, Svensk mäklarstatistik.



Figur 23. Prisutveckling för villor (köpeskillingskoefficient) i Hallsbergs kommun och i flera av länets andra kommuner under åren 1996–2024, Svensk mäklarstatistik.

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 (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

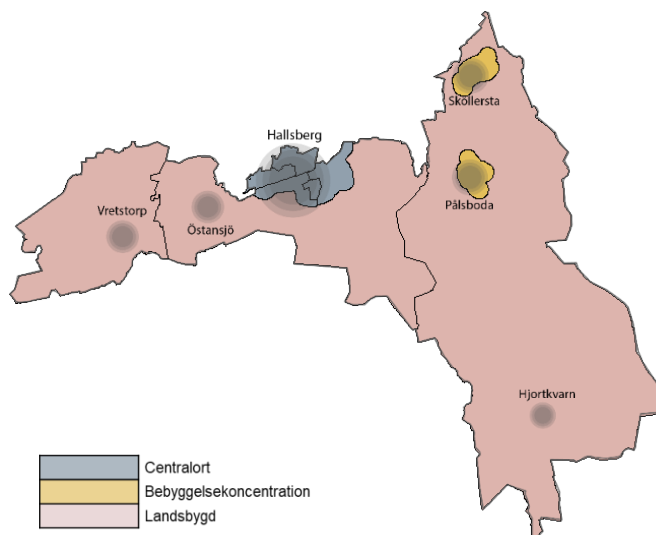
Boverkets mått på bostadsbristen

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

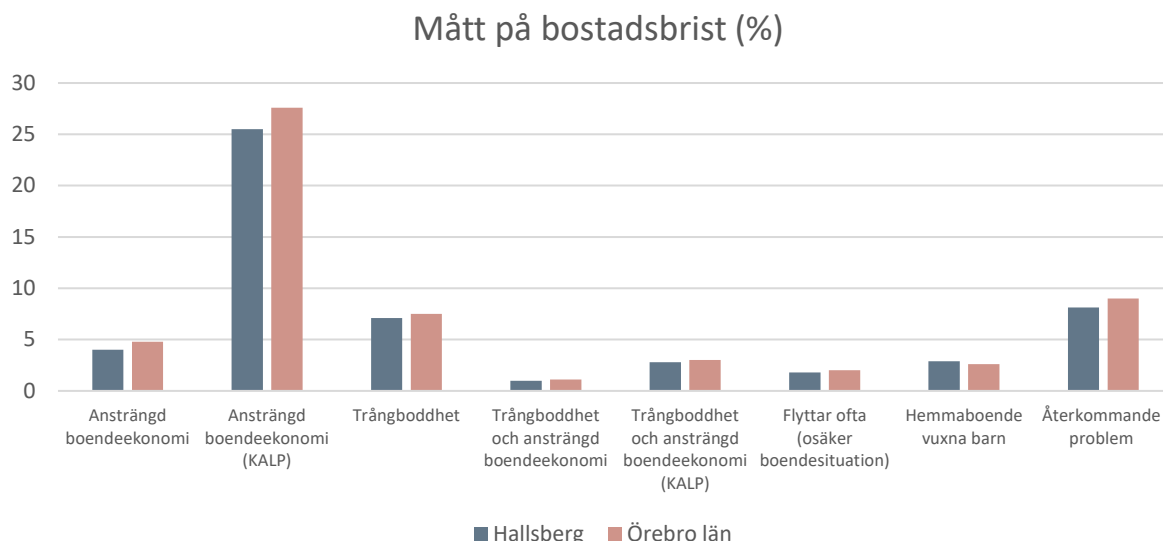
Mått på bostadsbrist

1. Ansträngd boendeekonomi
2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)
3. Trångboddhet
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi
5. Trångbodda och ansträngdboendeekonomi (KALP)
6. Flyttar ofta (osäker boendesituation)
7. Hemmaboende vuxna barn
8. Återkommande problem

RegSOkod	RegSO-områden
1861R001	Hallsberg västra-Stortorget-Vibytorp
1861R002	Hallsberg östra-Norrby-Samsala
1861R003	Nya Långängen-Falla
1861R004	Nytorget-Hässleberg-Brunnskullen
1861R005	Pålsboda-Vibbanbotorp-Resta
1861R006	Sköllersta-Kalsta-Sörby
1861R007	Stocksätter-Kårstahult-Stora Ålberg
1861R008	Svennevad-Kånsta-Hjortkvarn
1861R009	Vretstorp-Viby-omland
1861R010	Östansjö-Tisaren-Ålsta



Figur 24. RegSO-områden i Hallsbergs kommun.



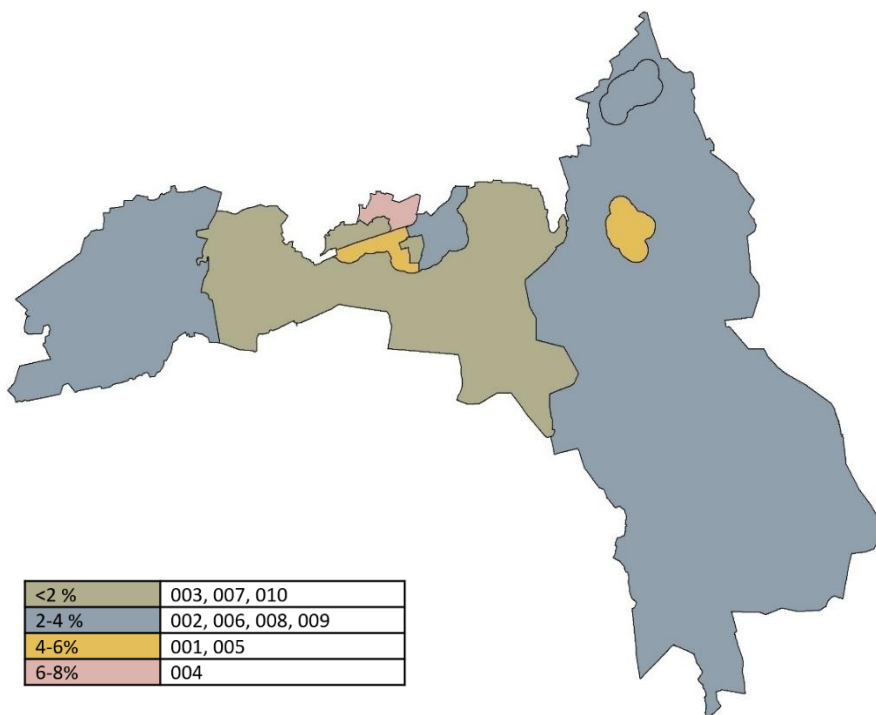
Figur 25. Boverkets mått på bostadsbrist där resultatet för Hallsbergs kommun jämförs med länssnittet.

Vid en jämförelse med kommunens snitt och länssnittet har Hallsberg lägre siffror på alla punkter förutom hemmaboende vuxna. De flesta parametrarna bedöms vara låga i kommunen och att det behövs en analys ner på områdesnivå för att kunna dra bättre slutsatser från.

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.

Antal hushåll i kommunen: 299 hushåll – 4,0 %



Ansträngd boendekonomi (KALP)

Det andra måttet är även det ett mått på ansträngd boendekonomi men här används en annan baskonsumtion. Hushållet har en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl som baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

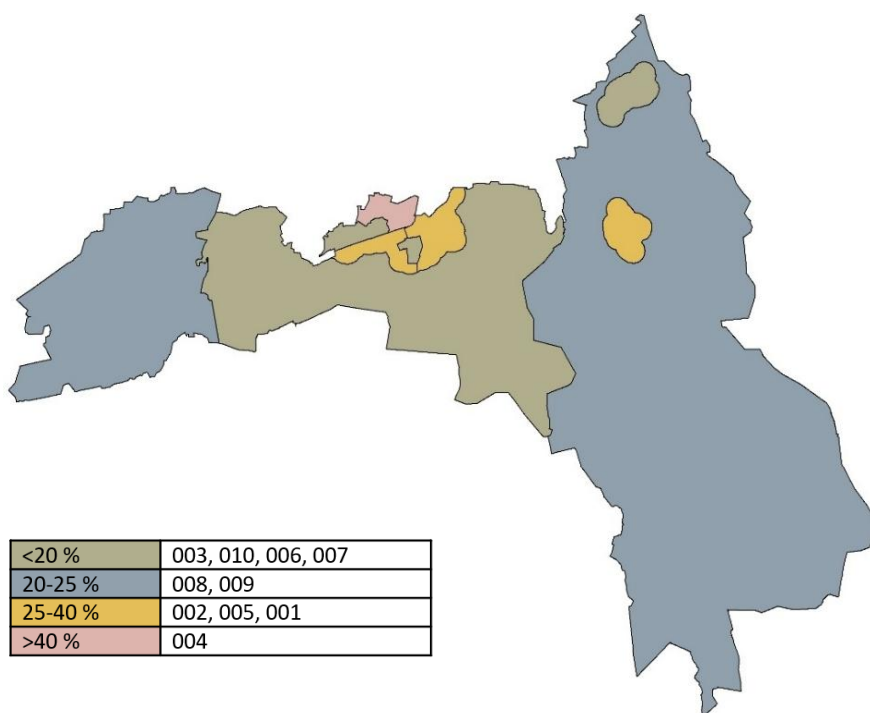
Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Hyresvärdar ställer ofta krav på att en bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå, inte sällan tre gånger hyran, för att komma i fråga för ett hyreskontrakt. Många hyresvärdar godtar inte försörjningsstöd, etableringsersättning eller andra transfereringar som inkomst. En del accepterar inte ens bostadsbidrag. Hyresvärdars krav kan således utgöra ett hinder även för dem som har en tillräcklig, men oregelbunden inkomst.

Om låga inkomster sammanfaller med betalningsanmärkningar och avsaknad av boendereferenser är det svårt att bli godkänd som hyresgäst. Finns det dessutom obetalda hyresskulder är det ännu svårare att få ett eget hyreskontrakt.

Även hushåll som har ett sparat kapital men har låga inkomster har svårt att få en bostad om de behöver flytta. Det här drabbar till exempel hushåll som har en bostad att sälja. Även om överskottet vid försäljningen gott och väl skulle täcka kontantinsatsen för en ny bostad, så kan banken inte bevilja ett lån till någon som inte bedöms ha en betalningsförmåga genom löpande inkomster. Det hjälper inte att ha ett kapital på banken att dryga ut kassan med.

I bostadsförsörjningsplaneringen gäller det att på olika sätt främja tillkomsten och värna bevarandet av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster samt att de ska vara tillgängliga för de hushållen

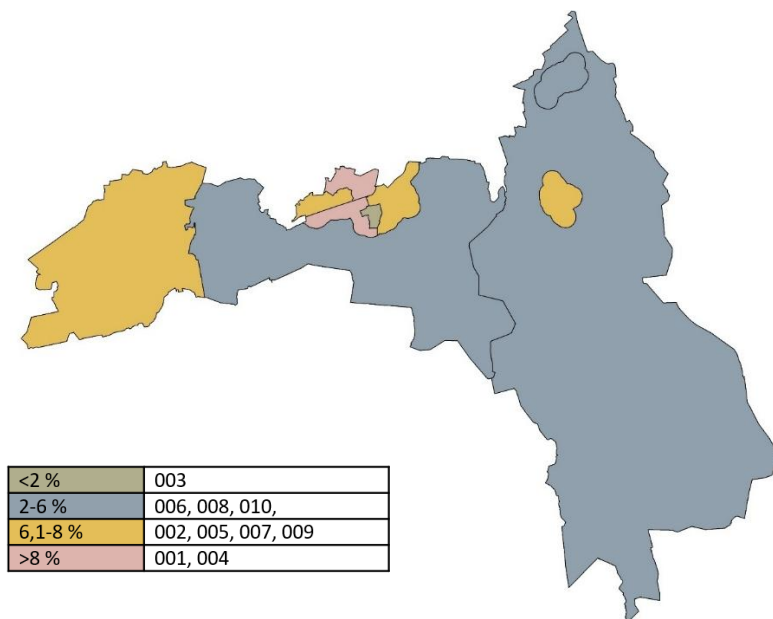
Antal hushåll i kommunen: 1907 hushåll – 25,5 %



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 trångbott utan det beskriver helt enkelt hur många hushåll som uppfyller kriteriet.

Antal hushåll i kommunen: 534 hushåll – 7,1 %

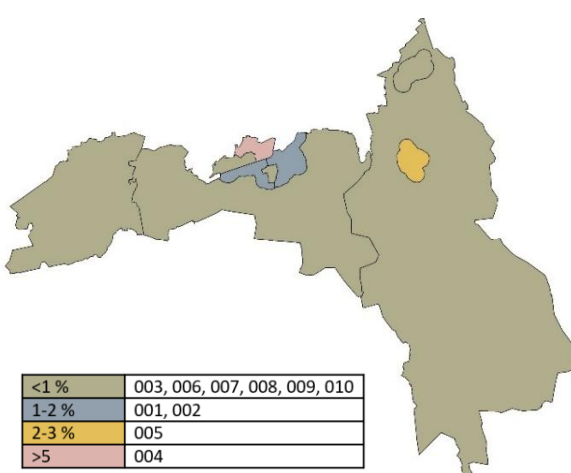
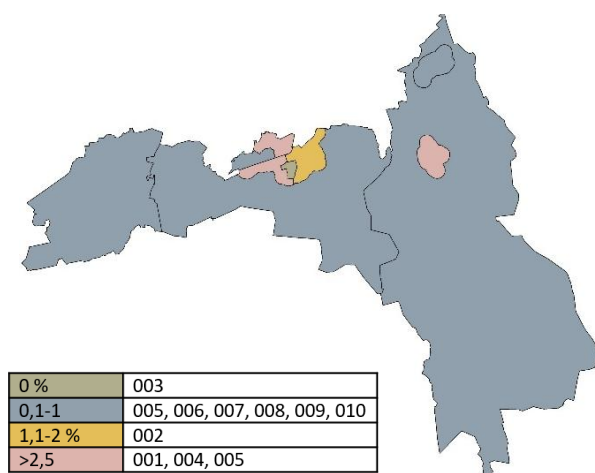


Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (med och utan KALP)

Det fjärde och femte måttet är en kombination av måtten över trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Kriteriet är att hushållet uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. 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.

Antal hushåll i kommunen: 73 hushåll - 1%

Antal hushåll i kommunen: 213 hushåll - 2,8 %

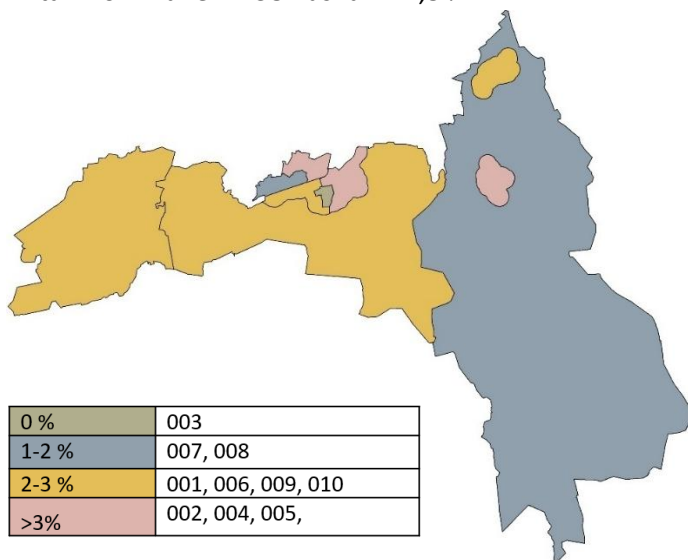


Flyttar ofta

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. Under vissa perioder av livet kan det ske relativt snabba förändringar i hushållssammansättningen vilket föranleder en anpassning av hushållets boende och möjligheten till det skulle då ge upphov till höga flyttfrekvenser. I detta fall skulle låga flyttfrekvenser indikera en svårighet för hushållen att anpassa sitt boende. Därför är det viktigt att tolka måttet ur sin egen kommuns kontext.

Antal i kommunen: 138 hushåll – 1,8 %

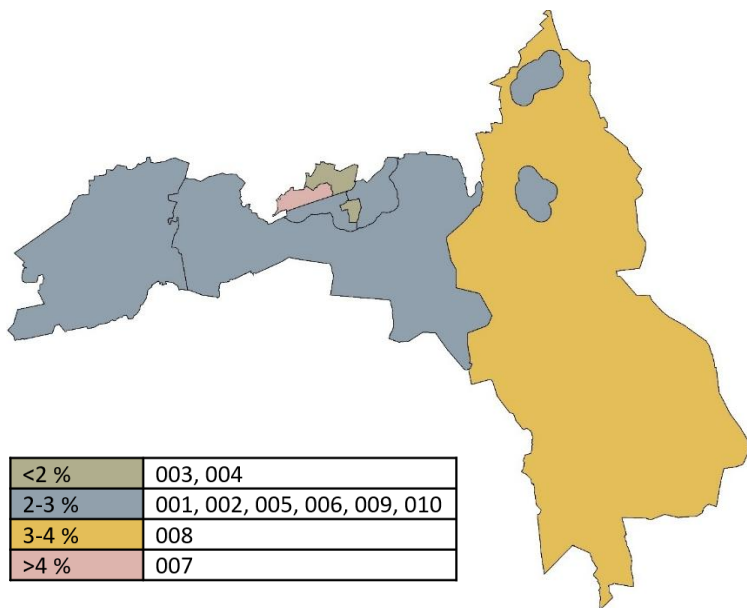


Hemmaboende vuxna barn

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.

Förekomsten av hemmaboende vuxna barn används relativt ofta som underlag för att indikera problem på bostadsmarknaden. Fördelarna är att det är relativt lätt att mäta och beräkna samt att det finns en intuitiv koppling till de hinder som kan finnas för unga som vill in på bostadsmarknaden. Det bygger dock på en norm om att barnen flyttar hemifrån vid en viss ålder. En allt senare etablering på bostadsmarknaden hänger ihop med att etableringen på arbetsmarknaden sker relativt sent vilket till stor del hänger samman med att fler studerar längre. Frågan är då om unga vuxna som bor kvar hemma gör det självmant eller inte. I nästa steg är frågan vid vilken punkt det är ett problem ur samhällets synpunkt oavsett om situationen är självvald. Det kan även finnas andra faktorer än svårigheten att hitta ett eget boende som påverkar hur många hemmaboende vuxna barn som det finns där det mest tydliga exemplet är om det finns högskola eller universitet i närheten och hushållet, barn och föräldrar gemensamt väljer att bo tillsammans

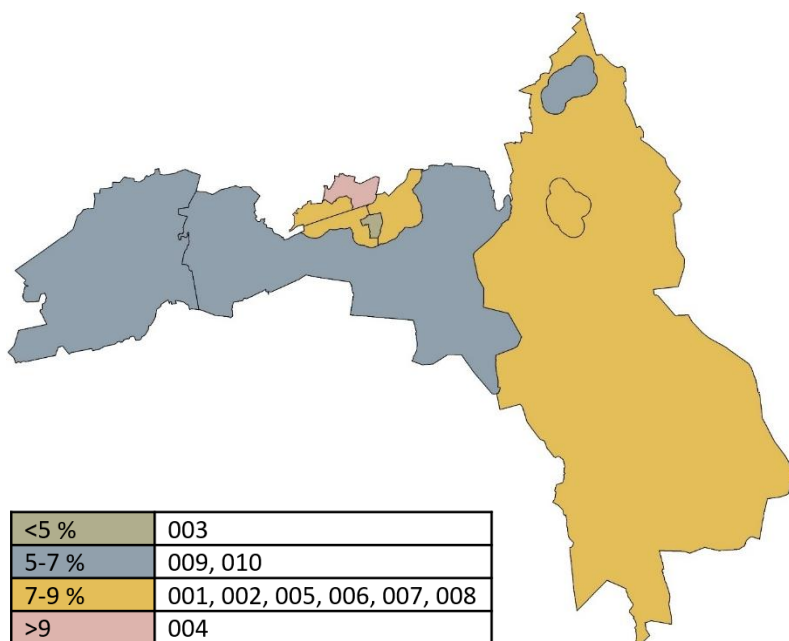
Antal hushåll i kommunen: 215 hushåll - 2,9%



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.

Antal i kommunen: 628 hushåll - 8,14 %



Särskilda gruppers bostadsbehov

För att kunna bidra till att bostadsmarknaden möter olika bostadsbehov ska bostadsförsörjningsplanen inkludera en analys av bostadssituationen för olika grupper. Hushåll med lägre inkomster och grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda på den vanliga bostadsmarknaden påverkas särskilt av en obalanserad bostadsmarknad, vilket råder i Hallsbergs kommun och flera av kommunerna i Örebro län.

Som del i analysen av bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden finns det därför 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

Andra grupper att ta hänsyn till:

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. För de flesta av de särskilda grupper vi tar upp i övriga artiklar här är det vanligt med låg betalningsförmåga.

Hyresvärdar ställer ofta krav på att en bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå, inte sällan tre gången hyran, för att komma ifråga för ett hyreskontrakt. Många hyresvärdar godtar inte försörjningsstöd, etableringsersättning eller andra transfereringar som inkomst. En del accepterar inte ens bostadsbidrag. Hyresvärdars krav kan således utgöra ett hinder även för dem som har en tillräcklig, men oregelbunden inkomst.

Trångbodda hushåll

Utrymmesstandarden ser olika ut i olika bostadsområden och för skilda hushållstyper. Utrikes födda och i synnerhet personer födda utanför Europa är trångbodda i betydligt högre utsträckning än inrikes födda.

Det finns flera sätt att definiera trångboddhet. De kallas ofta trångboddhetsnormer, trots att det snarare rör sig om mått än om normer. Vid norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners, som antas dela sovrum.

Statistik från SCB för 2018 visar att mer än var femte invånare i Sverige som är född utanför Europa är trångbodd enligt norm 2, jämfört med 2 procent av inrikes födda. Bland utrikes födda inom Europa var andelen 7 procent. Det är också stor skillnad mellan olika kommuner. I storstäderna är mellan 7 och 10 procent av befolkningen trångbodda, jämfört med 4 procent i övriga kommuner. Utöver detta

finns en trångboddhet som inte fångas upp i statistiken, bland personer som av olika skäl inte är folkbokförda på den adress där de bor.

Trångboddhet och olika typer av sociala problem blir en logisk följd om vi har en bostadssituation där det finns grupper som har svårt att efterfråga en bostad. Till denna utmaning ska också läggas en ökande grupp äldre i alla regioner, även i de regioner som inte beräknas ha ett byggbehov. Många av dessa hushåll har behov av mer anpassade bostäder, antingen via nyproduktion eller så kan befintligt bestånd byggas om och anpassas för att möta dessa behov.

Hemlösa

Att vara hemlös innebär en ytterst osäker boendesituation och stora svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta hemlösa är inte uteliggare utan har någon form av tillfällig boendelösning. Det är kommunens ansvar att hemlösa personer får det stöd och den hjälp de behöver. Många hemlösa har en social problematik och är i behov av olika former av stöd. Men hemlöshet är inte enbart en fråga för socialtjänsten utan det är också ett bostadsmarknadsproblem, som behöver tas upp i kommunens planering för bostadsförsörjningen.

Den strukturellt betingade hemlösheten, som orsakas av brist på ekonomiska förutsättningar och nätverk för att ta sig in på ordinarie bostadsmarknad, ökar. I denna grupp finns till exempel många barnfamiljer, nyanlända, utrikes födda och unga.

Hemlöshet är en samhällsutmaning som berör allt från barnfamiljer utan eget boende till personer utan tak över huvudet. Hemlöshet har sin grund både i strukturella och individuella faktorer. Att motverka hemlösheten kan inte bara hanteras av socialtjänsten, utan bostadsförsörjning är en viktig del.

Äldre personer

Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre, med stora variationer mellan olika kommuner. Det finns kommuner där över 30 procent av invånarna är över 65 år, ofta små kommuner, som under lång tid har haft en nettoutflyttning av människor i yrkesverksam ålder. I andra kommuner är andelen betydligt mindre men andelen äldre personer ökar i alla typer av kommuner.

I Örebro län är ca 17 procent av befolkningen 70 år eller äldre vilket är högre än riksnittet. I Ljusnarsberg kommun är andelen 70 år eller äldre störst, 26 procent. Därefter följer kommunerna Askersund, Hällefors och Laxå där ca 23 procent av befolkningen är 70 år eller äldre.

Befolkningstillväxten i Örebro län har de senaste åren minskat och framtidsskrivningarna visar tecken på ytterligare stagnation, med en låg födelsetakt och en ökad andel äldre. Denna utveckling är dock inte unik för länet utan återfinns på många håll både nationellt och internationellt.

Enligt en befolkningsprognos från Statistiska centralbyrån (SCB) förväntas gruppen 65 år och äldre öka avsevärt fram till 2040. Detta beror delvis på att de stora årskullarna från 1940- till 1960-talet då kommer att ha uppnått denna ålder, men även att befolkningen är friskare än tidigare och som en konsekvens av att vi har bättre hälsa lever vi också längre.

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

Personer med funktionsnedsättning

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. För att en person med funktionsnedsättning i möjligaste mån ska uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och kunna vara delaktig i samhället kan hen behöva en särskilt anpassad bostad, till exempel någon form av en gruppbostad.

Ungdomar, unga vuxna och studenter

Ungdomar och unga vuxna hör till nykomlingarna på sin lokala bostadsmarknad och bara det kan innebära svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden. 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.

Om dagens och framtidens bostadsbehov inte kan lösas riskerar det att få stora negativa effekter såväl för de individer som drabbas som för samhället i stort. En generation unga riskerar att inte kunna starta sina vuxenliv och ta sig in på bostadsmarknaden. Företag i storstadsregionerna kan få svårt att rekrytera arbetskraft från andra delar av landet om det fortsatt är svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och det riskerar att påverka den ekonomiska tillväxten såväl regionalt som nationellt.

Hallsberg är en utpräglad boendekommun för barnfamiljer och har en tid haft en stor nettoutflyttning i åldrarna 19–25 år, i jämfört med rikssnittet. När ungdomar, unga vuxna och studenter ska flytta för att jobba eller studera på annan ort flyttar de ifrån kommunen. Det allra vanligaste för ungdomarna i denna ålder är att flytta till Örebro. Behovet av studentlägenheter bedöms vara fortsatt lågt inom Hallsbergs kommun och bostadsbehovet för unga (16–24 år) bedöms även det vara lågt.

Nyanlända

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. Det kan gälla personer som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, på grund av synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga. Gruppen nyanlända omfattar nyanlända som anvisats med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd.

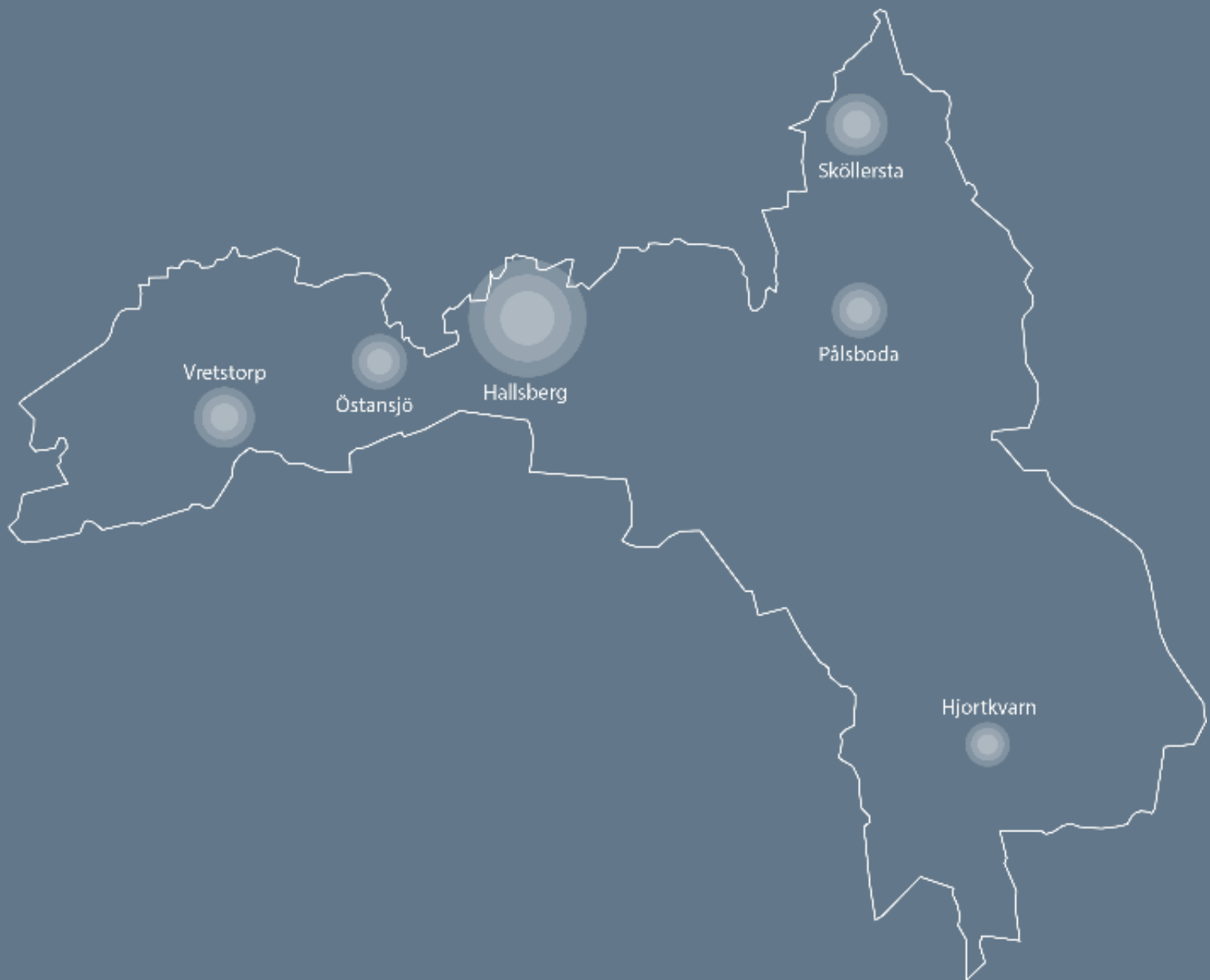
Personer i behov av skyddat boende

Personer i behov av skyddat boende har rätt till socialtjänstens insats för att undkomma en hotfull situation, och socialtjänsten ska verka för att dessa individer, ofta kvinnor och barn utsatta för våld, också får hjälp att bostadsförsörja sig långsiktigt till ett stadigvarande boende efter att det akuta skyddet upphör. Nya lagstiftningen sedan april 2024 reglerar placeringar i skyddat boende, och kommunernas ansvar innefattar både tillhandahållande av skydd och en övergång till ett långsiktigt hem, även om bostadsbrist och höga krav på hyresgäster skapar utmaningar.

Socialtjänstens roll i samhällsplaneringen

I BME uppger 8 av 12 kommuner att de inte tillvaratar socialtjänstens kunskap eller erfarenheter i den fysiska planeringen. Med anledning av kommande förändringar i socialtjänstlagen som träder i kraft 1 juli 2025 har det därför av Länsstyrelsen identifierats som särskilt relevant att beröra ämnet närmre i de uppföljande kommunintervjuerna. Förändringarna i lagstiftningen innebär bland annat skärpta krav kring samverkan samt att arbeta mer förebyggande och kunskapsbaserat, att kartlägga och planera insatser utifrån individens behov samt integrering av ett barnrättsperspektiv.

Mål och åtgärder för bostadsförsörjning



Mål för bostadsförsörjning

Kommunen har tagit fram tre mål som är ledande för kommunens bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Målen har sin utgångspunkt i analysen, de identifierade behoven som finns i kommunen med hänsyn till relevanta mål, program och planer. För varje mål finns ett antal åtgärder presenterade som anger hur kommunen ska arbeta för att uppnå målet. Berörda förvaltningar har ett gemensamt ansvar i att målen uppnås och att planerade åtgärder ska införlivas i respektive verksamhetsplanering. Ansvarsfördelning och tidplan framgår av tabellerna nedan.



MÅL 1: ALLAS RÄTT TILL BOSTAD



MÅL 2: VARA EN ATTRAKTIV BOENDEKommun



MÅL 3: VÄXA BALANSERAT OCH STRATEGISKT

Figur 26. Övergripande mål för bostadsförsörjningen.

MÅL 1: ALLAS RÄTT TILL BOSTAD

Kommunen ska främja en god bostadsmiljö för alla invånare inklusive särskilda grupper. Särskilda grupper kan vara de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden, där hushåll som har svårt att få tag i en bostad som stämmer med aktuella behov eller som är rimlig med hänsyn till ekonomiska förutsättningar. Kommunen har därför som sitt första mål att alla ska ha rätt till en bostad där hushållet ska ges förutsättningar till goda och långsiktiga boendelösningar.

Kommunen ska verka för en socialt hållbar bostadsutveckling där alla invånare, oavsett livssituation, ges goda förutsättningar att leva tryggt och välfungerande. Ett viktigt led i detta arbete är att integrera ett tydligt barnrättsperspektiv i bostadsplaneringen, där barns närmiljöer och vardagsliv ges särskild omsorg. Genom att utforma bostadsområden som stödjer lek, trygghet och delaktighet skapar vi bättre förutsättningar för barns utveckling och välbefinnande.

För att bidra till allas rätt till bostad ska kommunen främja rimliga boendekostnader och arbeta för att det finns bostäder som är möjliga att efterfråga för olika grupper. Social hållbarhet förutsätter att det finns goda bostäder för alla till rimliga kostnader. Parallellt fortsätter kommunen att utveckla och testa nya koncept så som "Bostad först" för att förebygga hemlöshet. En central ambition är att människor ska kunna bo kvar i sina närområden även när livssituationen förändras. När människor bor i bostäder som inte uppfyller den efterfrågan, behövs det tillföras en variation i utbudet för att möjliggöra de flyttkedjorna som bidrar till att fler kan få bättre anpassade bostäder. Genom varierade bostadstyper ökar möjligheterna till kvarboende i närområdet och kontinuitet i sociala nätverk.

Slutligen ska kommunen arbeta för att nyanlända får bättre tillgänglighet till bostadsmarknaden. Genom samverkan, tydliga vägledningar och inkluderande bostadsplanering vill vi bidra till snabbare etablering och bli en mer integrerad kommun.

Tillsammans bidrar dessa åtgärder till att skapa en trygg, inkluderande och socialt hållbar bostadsutveckling för Hallsbergs kommun.

ÅTGÄRDER	BIDRAR ÄVEN TILL	ANSVARIG	TID
Integrera barnrättsperspektivet i bostadsplaneringen med särskild omsorg om barns när- och livsmiljö	Agenda-mål 3, Barnkonventionen, "Glädje, driv och öppenhet"	Kommunstyrelseförvaltningen	Löpande
Främja rimliga boendekostnader	Agenda-mål 10, Rätt till bostad, "Det öppna Hallsberg", Hemlöshetstrategin	Allmännyttan & kommunstyrelseförvaltningen	2026-2030
Fortsätt arbeta med och testa nya koncept för att förebygga hemlöshet	Agenda-mål 10, Rätt till bostad, Hemlöshetstrategin	Social- och arbetsmarknadsförvaltningen	2027-2029
Möjliggöra att människor ska kunna bo kvar i sitt närområde	"Allas inflytande",	Allmännyttan & social- och arbetsmarknadsförvaltningen	Löpande
Öka tillgängligheten för nyanlända på bostadsmarknaden	"Det öppna Hallsberg", Integrationsmål	Social- och arbetsmarknadsförvaltningen	2028-2030

MÅL 2: VARA EN ATTRAKTIV BOENDEKommun

Utifrån Hallsbergs kommuns övergripande mål och vision ska kommunen arbeta för att skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer för både nuvarande och framtida invånare. Genom att genomföra en omfattande marknadsundersökning vill kommunen få en fördjupad förståelse för hur invånarna vill bo i framtiden, och därigenom säkerställa att framtida bostadsplanering utgår från faktiska efterfrågan.

Både nya och befintliga bostadsområden ska präglas av goda boendemiljöer där trygghet, tillgänglighet och livskvalitet står i fokus. En viktig del i detta är att utveckla bostäder i nära anslutning till service, kollektivtrafik och annan viktig infrastruktur, vilket underlättar vardagslivet, stärker underlaget för service och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

För att möta olika livssituationer och behov ska kommunen verka för ett brett och varierat bostadsutbud, både i tätorterna och på landsbygden. Genom att stimulera markanvisningar och skapa attraktiva förutsättningar för externa byggaktörer vill kommunen främja nybyggnation och innovation för kommunens bostadsutveckling.

Tillsammans ska dessa åtgärder bidra till en långsiktigt hållbar och dynamisk bostadsutveckling som stärker kommunens attraktivitet och framtida tillväxt.

ÅTGÄRDER	BIDRAR ÄVEN TILL	ANSVARIG	TID
Genomföra en marknadsundersökning för att utreda hur invånare i kommunen vill bo i framtiden	Agenda-mål 10, "Allas inflytande", RUS	Kommunstyrelseförvaltningen	2027-2028
Nya och befintliga bostadsområden ska ha goda boendemiljöer	Agenda-mål 3, Barnkonventionen, Folkhälsomål, "Glädje, driv och öppenhet"	Kommunstyrelseförvaltningen & allmännyttan	Löpande
Utveckla bostäder i närheten av service och annan infrastruktur	Agenda-mål 11, "Hållbar kommun", RUS	Kommunstyrelseförvaltningen	Löpande
Öka kommunens variation i bostadsutbud, både i tätorterna och landsbygden	RUS, Jämställdhetsmål, Folkhälsomål	Kommunstyrelseförvaltningen & allmännyttan	Löpande
Stimulera markanvisningar för att attrahera externa byggaktörer	"Glädje, driv och öppenhet", Riksdag bostadsmål	Kommunstyrelseförvaltningen	2026-2030

MÅL 3: VÄXA BALANSERAT OCH STRATEGISKT

Det sista målet utgår från nulägesanalysens resultat av att Hallsbergs kommuns har en obalans på bostadsmarknad, då det finns ett stort antal bostäder och kommunen har angett i bostadsmarknadsenkäten att det finns ett underskott på bostäder trots en negativ befolkningsutveckling det senaste året. Därför behöver bostadsmarknaden växa mer balanserat och strategiskt.

För att möta framtida behov och skapa en dynamisk bostadsmarknad ska kommunen upprätthålla en god planreserv som möjliggör ett brett och varierat utbud av bostäder. En välbalanserad planberedskap ger både flexibilitet och handlingskraft när nya utvecklingsmöjligheter uppstår.

Det är också viktigt att översiktsplanen hålls aktuell och omfattar de bostadsområden som är relevanta för kommunens långsiktiga utveckling. Genom uppdaterade bostadsområden säkerställer vi att bostadsplaneringen är strategisk, förankrad och anpassad efter förändrade förutsättningar i en osäker omvärld.

Samverkan mellan kommunen och allmännyttan är tänkt att stärkas ytterligare för att långsiktiga strategier och målsättningar ska kunna samordnas. En gemensam inriktning skapar bättre förutsättningar för ett stabilt bostadsutbud och en effektiv resursanvändning.

Dessutom ska kommunen utreda hur det befintliga bostadsbeståndet kan nyttjas bättre. Genom att identifiera potentialen i redan byggda miljöer kan vi främja hållbar utveckling, öka tillgängligheten och skapa fler attraktiva boendemöjligheter utan att alltid behöva bygga nytt.

Tillsammans utgör dessa åtgärder en viktig grund för en mer balanserad bostadsmarknad och strategisk bostadsplanering.

ÅTGÄRDER	BIDRAR ÄVEN TILL	ANSVARIG	TID
Upprätthålla en god planreserv för att möjliggöra för ett brett utbud på bostadsmarknaden	Agenda-mål 11, "Glädje, driv och öppenhet", RUS	Kommunstyrelseförvaltningen	Löpande
Säkerställa att översiktsplanen är aktuell och omfattar relevanta bostadsområden	Agenda-mål 11, "Hållbar kommun", RUS	Kommunstyrelseförvaltningen	2026-2028
Stärka samverkan mellan kommunen och allmännyttan för att synkronisera långsiktiga strategier	"Det öppna Hallsberg", Idéprogrammet allmännyttan 2030	Kommunen och allmännyttan	2026-2030
Utreda hur befintligt bostadsbestånd kan nyttjas bättre	"Hållbar kommun", Rätt till bostad	Kommunstyrelseförvaltningen & allmännyttan	2028-2030

Kommunala verktyg för genomförande

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjningen. Till kommunens förfogande finns det ett antal verktyg för att styra inriktningen på bostadsmarknaden och uppnå målen för bostadsförsörjningen. Nedan följer exempel på verktyg som kommunen kan använda sig av för genomförande.

Planberedskap

Planläggning av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet som styrs genom plan- och bygglagen (PBL). Det kommunala planmonopolet är kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen där kommunen med hjälp av översiktsplanering, detaljplanering och bygglov kan styra bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsbeståndet. Planberedskap kan ses som de färdiga detaljplaner som väntas på att genomföras. Boverket menar dock att i begreppet planberedskap behöver man även ta i beaktning strategisk beredskap i form av hur kommunen använder fördjupade översiktsplaner eller detaljplaneprogram i övergången från översiktsplan till detaljplan.

Översiktsplan

En översiktsplan för bostadsförsörjning beskriver en kommuns långsiktiga strategi för hur bostadsbehovet ska mötas, inklusive var och hur bostäder ska byggas och hur befintliga bestånd ska utvecklas, med målet att skapa en god och hållbar bostadssituation för alla kommunens invånare. Planen ger vägledning för mark- och vattenanvändning, har koppling till plan- och bygglagen (PBL) och ska kompletteras med en handlingsplan för bostadsförsörjningen som innehåller specifika mål och åtgärder.

Strategiskt markinnehav

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Vidare krävs en aktiv markpolitik som innefattar markförvärv, markförsäljning och markberedskap.

Exploateringsavtal och marköverlåtelse

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Det reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggherre när marken inte ägs av kommunen. Eftersom exploateringsavtalet hanterar frågor som rör genomförandet av en detaljplan ska avtalet inte reglera vare sig detaljplanekostnader eller frågor gällande drift och underhåll av färdigställda anläggningar.

Marköverlåtelse från en kommun innebär att kommunen säljer, upplåter eller byter mark till privatpersoner eller företag, vilket regleras av lagar för att säkerställa marknadsmässiga priser och förhindra otillåtet statsstöd. Processen styrs av kommunallagen, EU:s statsstödsregler och kan kräva upphandlingsförfaranden eller oberoende värderingar för att garantera rättvis konkurrens

Tomtkö

En tomtkö är ett kösystem som kommuner använder för att fördela tomter för småhusbyggnation, där den som anmält sig tidigast och betalat eventuella avgifter har förtur till en ny tomt när den blir tillgänglig. Principen är oftast att först till kvarn gäller. Kommunala småhustomter förmedlas via

Hallsbergs kommuns tomtkö. Registrering till tomtkön sker via e-tjänst. Avgift för tomtkön är 300 kr per år.

Lokalförsörjningsplan

En lokalförsörjningsplan är ett strategiskt verktyg som kommuner använder för att planera och samordna sitt behov av lokaler på kort och lång sikt, med målet att effektivisera användningen, säkerställa kostnadseffektivitet och anpassa lokalerna till framtida demografiska trender och politiska beslut. Planen sammanställer det nuvarande lokalbehovet, analyserar framtida behov baserat på prognoser och omvärldsbevakning, och utarbetar förslag på hur befintliga lokaler kan användas bättre samt hur nya lokaler ska anskaffas eller avvecklas.

Markanvisningar

Genom markanvisningar på planlagd mark kan kommunen stimulera bostadsmarknaden genom att bjuda in fler aktörer att vara verksamma på den lokala bostadsmarknaden. En markanvisning innebär att en exploatör ges ensamrätt att förhandla om ett visst kommunägt markområde under en viss tid. Vid markanvisning anger kommunen villkor för att i ett senare skede överlåta marken genom ett marköverlåtelseavtal. Det innebär att kommunen ger en aktör en möjlighet att bebygga ett område, så länge som aktören uppfyller villkoren. Kommunen kan, om behov finns, ställa bostadssociala krav vid markanvisning.

Kommunen ska ha riktlinjer för markanvisningar med mål och villkor för marköverlåtelser samt prissättning. Hallsbergs kommunfullmäktige har antagit "Riktlinjer för markanvisning" 21/KS/38 som beskriver hur kommunen arbetar med marktilldelning och vilka allmänna villkor som gäller för markanvisning. Kommunens markinnehav är tillsammans med Riktlinjer för markanvisning viktiga verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunen har ett allmännyttigt bostadsbolag som heter Hallsbergs bostadsstiftelse, även kallad Hallbo, som har funnits sedan 1947. De har drygt 660 egna lägenheter i kommunen och förvaltar ytterligare 506 bostäder och omkring 100 lokaler i Hallsberg, Pålsboda, Sköllersta, Östansjö och Vretstorp. Hallbo erbjuder boende som passar olika behov och livssituation, från marklägenheter och villor till moderna lägenheter i flerbostadshus. Då en stor del av deras bestånd uppfördes under åren 1961–1975 står de inför ett stort upprustningsarbete de kommande åren.

Sen har kommunen även bolaget Hallsbergs bostads AB som är ett helägt kommunalt bostadsbolag. Bolagets främsta mål är att främja och utveckla den lokala bostadsförsörjningen i Hallsbergs kommun. Hallsbergs bostads AB startades 2011 och har varit aktivt sedan 2017.

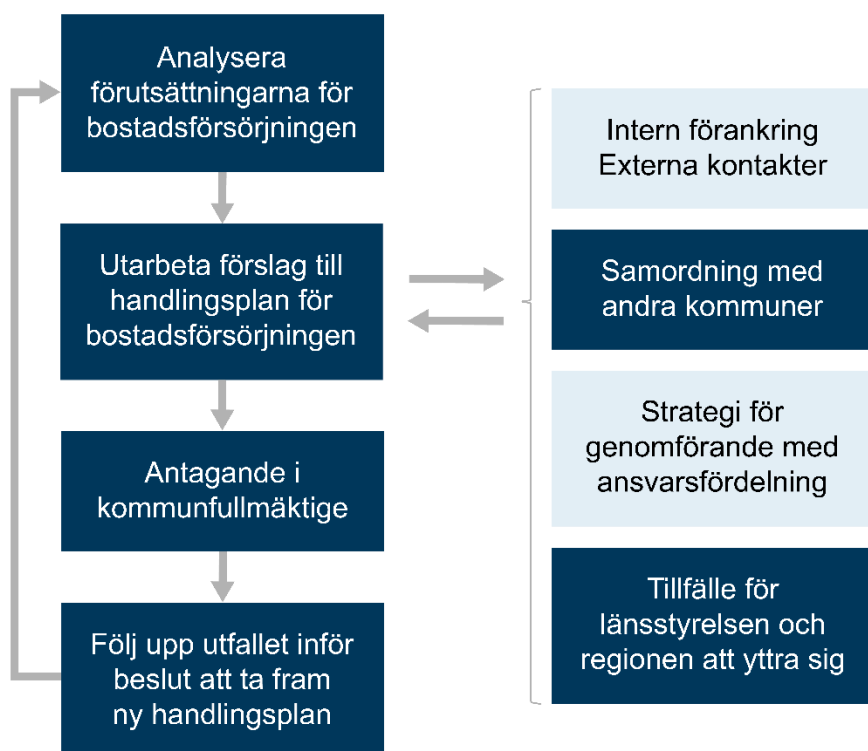
Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidraget är ett kommunalt bidrag som riktar sig till dig som har en funktionsnedsättning. Med bostadsanpassningsbidraget kan du göra de anpassningar i ditt boende som är nödvändiga för att bostaden ska kunna fungera i ditt dagliga liv. Till exempel att ta bort trösklar, byta bort badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén.

Uppföljning

För att handlingsplanen ska vara aktuell och relevant samt för att säkerställa att planerade åtgärder genomförs behöver handlingsplanen följas upp regelbundet. Varje år följer kommunen upp sin bostadsförsörjning i samband med Boverkets bostadsmarknadsenkät och den årliga uppdateringen av prognosen över bostadsbyggandet. Uppföljningen omfattar handlingsplanens mål och åtgärder, samt hur planerad nybyggnation tillgodoser de bostadsbehov som framgår i handlingsplanen. Kopplat till uppföljningen görs även planeringen framåt av vilka av handlingsplanens åtgärder som ska prioriteras under det nya verksamhetsåret. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras i större omfattning ska en ny handlingsplan tas fram och antas av kommunfullmäktige.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har kommunen en skyldighet att anta en handlingsplan varje mandatperiod. Det innebär att kommunen varje mandatperiod ska ta fram en ny eller uppdatera sin handlingsplan för bostadsförsörjningen. Som utgångspunkt till detta har kommunen den årliga uppföljningen. Under första halvan av varje mandatperiod (24 månader efter ett ordinarie val) ska kommunen anta en planeringsstrategi som anger kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen och ändrade planeringsförutsättningar. Översiktsplanering och bostadsförsörjning går hand i hand då handlingsplanen för bostadsförsörjning definierar kommunens framtida behov av bostäder. Översiktsplanen anger fysiska förutsättningar för bostadsbyggande genom att peka ut var och hur nya bostäder kan byggas. Det är därför av vikt att uppdateringen av handlingsplanen för bostadsförsörjning sker parallellt med framtagandet av planeringsstrategin så att den kan antas med rätt förutsättningar. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska ny handlingsplan tas fram och antas av kommunfullmäktige.



Figur 27. Processbild för framtagande av handlingsplan för bostadsförsörjning, Boverket 2025.

Referenser

- Boverket (2025). Planering för bostadsbyggande – en handbok från Boverket.
- Boverket (2016). En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet.
- Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Hallsbergs kommun (2025). Mål och Budget 2025: Flerårsplan 2026–2027.
- Hallsbergs kommun (2016). Översiktsplan för Hallsbergs kommun.
- Kolada (2025). Nyckeltal och statistikdatabas.
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.
- Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.
- Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.
- Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade.
- Länsstyrelsen Örebro (2025). Bostadsmarknadsanalys för Örebro län 2025. Tema: bostäder för äldre.
- Plan- och bygglagen (2010:900).
- Regeringskansliet (2025). Mål för jämställdhet.
- Regeringskansliet (2024). Mål för integration.
- Regeringskansliet (2016). Mål för funktionshinderspolitiken.
- Regeringskansliet (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026.
- Region Örebro län (2025). Regionala utvecklingsstrategin 2025–2030.
- SCB (2025). Statistikdatabasen.
- Socialtjänstlagen (2025:400).