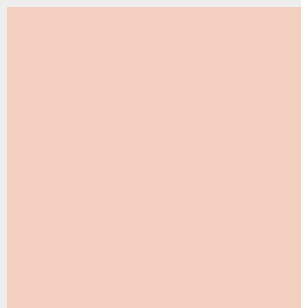
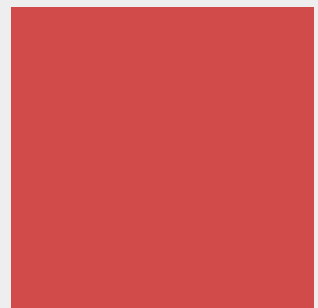


Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2025



Länsstyrelsen
Kalmar län

Titel: Regional bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2025
Författare: Länsstyrelsen Kalmar län
Ansvarig enhet: Samhällsbyggnadsenheten
Rapportnummer: 2025:07
Utgivningsår: 2025
Omslagsbilder: Bilder vänster Mostphotos och bild till höger Mathilda Leonardsson

Förord

Tillgången till en trygg bostad är en mänsklig rättighet och påverkar människors möjligheter till arbete, utbildning och social samhörighet. Årets bostadsmarknadsanalys visar att Kalmar län fortsatt står inför betydande utmaningar när det gäller att säkerställa ett bostadsutbud som möter befolkningens behov, oavsett livssituation och ekonomi.

De ekonomiska förutsättningarna har förändrats snabbt. Höjda räntor, ökade byggkostnader och inflation har påverkat både hushållens köpkraft och bostadsbyggandet. Det skapar ett läge där fler kommuner, trots viljan att växa och utvecklas, har svårt att få i gång nya bostadsprojekt. Samtidigt finns det stora skillnader mellan länets kommuner, där flertalet står inför avfolkning medan några behöver fler bostäder för att möta inflyttning och ökad efterfrågan.

Ett brett utbud på bostadsmarknaden är centralt för länets framtida utveckling. En fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för att människor ska kunna ta ett jobb eller börja studera. I Sverige finns det en fortsatt efterfrågan på småhus och en önskan att äga sitt boende. Denna efterfrågan märks även i vårt län, där det finns en stark tradition av att äga sitt boende, i kombination med attraktiva kustmiljöer.

En god bostad är också en viktig pusselbit för att skapa jämlika livsvillkor och minska utanförskap. För att möta bostadsmarknadens utmaningar krävs samverkan – mellan kommuner, mellan offentliga aktörer och i dialog med civilsamhälle och näringsliv. Länsstyrelsen Kalmar län vill därför rikta ett varmt tack till länets kommuner för ert engagemang i Boverkets bostadsmarknadsenkät, som utgör grunden för denna analys. Ett särskilt tack riktas även till de kommuner som deltog på vår konferens om bostadsförsörjning.

Vi hoppas att årets analys kan fungera som ett verktyg och ett stöd i det gemensamma arbetet för en bostadsmarknad som är tillgänglig, hållbar och inkluderande – i hela Kalmar län.

Kalmar, juni 2025

Allan Widman
Landshövding i Kalmar län

Innehåll

FÖRORD.....	3
INLEDNING	6
Sammanfattning.....	7
Omvärldsläget	8
Räntelägets påverkan på hushållens ekonomi	8
Normförskjutning inom samhällsplaneringen	9
KALMAR LÄNS BEFOLKNING	10
Länets befolkning fortsätter att minska	10
Åldersstruktur	12
Minskade födelsetal	12
Demografiska utmaningar för bostadsförsörjningen	13
Hushållens sammansättning	14
Hushållens disponibla inkomst	15
KALMAR LÄNS BOSTADSMARKNAD.....	16
Övergripande bild av bostadsmarknadsläget.....	16
Bostadsbestånd.....	21
Kalmar läns bostadsbestånd	21
Boendekostnader	21
Ökade boendeutgifter	22
Utvecklingen av priser för småhus och bostadsrätter	23
Bostadsbyggande.....	24
Förväntat bostadsbyggande	24
Minskad byggtakt.....	26
Färdigställda bostäder	27
Hinder för bostadsbyggandet	27
BOSTADSSITUATIONEN FÖR OLIKA GRUPPER.....	30
Kvinnor	31
Barn.....	31
Ungdomar	32
Studenter.....	33
Integration.....	33

Asylsökande.....	33
Skyddsbehövande från Ukraina.....	34
Ensamkommande barn och unga	34
Nyanlända – anvisade och självbosatta	35
Äldre.....	36
Personer med funktionsnedsättning.....	36
Universell utformning och tillgänglighet i bostadsplaneringen	37
Osäker bild av bostäder med särskild service.....	37
Våldsutsatta	38
KOMMUNERNAS UPPDRAG OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	40
Ändring av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar -.....	40
Riktlinjer eller handlingsplan för bostadsförsörjning	41
Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning	42
Allmännyttan	42
Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap	43
Markpolitik.....	44
Hyresgarantier	45
Förmedling av bostäder	45
Regional samverkan.....	46
LÄNSSTYRELSENS ROLL OCH UPPDRAG	48
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning.....	48
Statliga stöd till bostadsbyggande	49
Stöd till bostäder för äldre.....	49
Stöd till bostäder hyresbostäder och bostäder för studerande	49
Så bidrar riktlinjer för bostadsförsörjning till ett ökat bostadsbyggande	49
Behov av kompetenshöjning.....	50
HEMLÖSHET	51
Kvinnor särskilt utsatta	51
Bostad först	51
KÄLLOR.....	54

Inledning

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten gör vi även en uppföljning om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år (Förordning 2013:868).

Vi baserar den regionala bostadsmarknadsanalysen på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Boverket ansvarar för enkäten men det är länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden Sverige som rapporteras till regeringen.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Vi grundar analysen på såväl bostadsmarknadsenkäten som på erfarenheter från den kontinuerliga dialog som länsstyrelsen genomför med länets kommuner. Bostadsmarknadsanalysen bygger även på statistik från Statistiska centralbyrån kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Genom rapporten redovisar och analyserar vi trender, tendenser och problem inom området. Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer till exempel kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling. Förhoppningen är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för kommunala diskussioner och dokument, exempelvis handlingsplaner/riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplaner.

Sammanfattning

En fortsatt minskande befolkning medför att kommunerna i mindre omfattning rapporterar faktisk bostadsbrist, dock kvarstår brist på vissa typer av bostäder. Kalmar län har en äldre befolkning än riket i genomsnitt och även en lägre disponibel inkomst på hushållsnivå. Analysen bedömer hur aktuella satsningar för ett ökat bostadsbyggande svarar mot länets förutsättningar och de behov som följer av dessa.

Länsstyrelsens iakttagelser och slutsatser i sammanfattning:

Bostadsmarknad och bostadsbyggande

- Lågkonjunktur samt det osäkra omvärldsläget påverkar såväl prognosernas säkerhet som det faktiska bostadsbyggandet i landet.
- Färre kommuner rapporterar bostadsbrist jämfört med föregående år.
- Bostadsbristen är inte lika utbredd i landet som den varit innan. Den största bostadsbristen finns i storstadsregionerna, medan det finns ett ökande antal vakanta bostäder i andra delar av landet.
- Det förväntade bostadsbyggandet i länet är lågt, men det finns en förväntan om att fler nya bostäder påbörjas 2026.
- Flera åtgärder för att öka bostadsbyggandet av framför allt småhus har initierats.
- Det finns fortsatt brist på vissa typer av bostäder. Det gäller till exempel bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder för äldre och större bostäder.

Befolkning och demografi

- Det föds få barn och befolkningsprognosen förutspår att denna trend kommer att hålla i sig.
- Andelen äldre ökar och flera av länets kommuner har betydligt äldre medborgare än landets genomsnittsålder.
- Befolkningen fortsätter att minska i länet, både mot bakgrund av färre födda barn och på grund av minskad inflyttning och invandring.
- Länets demografiska och socioekonomiska förutsättningar innebär utmaningar för kommunerna och länet som helhet.

Bostadsförsörjning som uppdrag

- Att möta förändringarna på bostadsmarknaden kräver ökad intern och extern samverkan inom och mellan kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden.
- Prognoser och behovsbedömningar som underlag för bostadsbyggande behöver bli mer träffsäkra och faktabaserade.
- Kommunernas översiktsplanering bör i större utsträckning grunda sig i uppdaterade handlingsplaner för bostadsförsörjning.

Omvärldsläget

Osäkerheten i omvärlden har sedan förra årets analys (2024) ökat och innebär fortsatta svårigheter att bedöma läget på bostadsmarknaden de kommande åren. Krig och handelskrig gör att alla bedömningar framåt får göras med stor osäkerhet. (Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 4 2025, SCB)

Den svenska ekonomin gick 2023 in i en lågkonjunktur som fortsatt håller i sig. (SCB:s konjunkturklocka)

Konjunkturläget leder till lägre byggtakt och får negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Med svagare privatekonomi riskerar allt fler hushåll i länet att hamna utanför bostadsmarknaden och det är osäkert hur hushåll och företag kommer påverkas av det ekonomiska läget. Det ställer särskilt höga krav på kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Den höga inflationen i kombination med höga byggkostnader gjorde att byggproduktionen bromsade in i landet under mitten av år 2022. Våren 2024 slutade dock byggandet att minska. Det svenska byggandet har därefter ökat något, men är fortsatt på låga nivåer. (Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 2 2025, SCB)

Bostadsmarknaden har förändrats snabbt. Efter flera år med stor bostadsbrist rapporterar kommunerna nu att det är balans eller till och med överskott på bostäder. De flesta tomma lägenheterna återfinns i små städer och på landsbygden. I storstäderna råder fortfarande en stor bostadsbrist (Sveriges allmännyttan).

Räntelägets påverkan på hushållens ekonomi

De senaste åren har även ränteläget förändrats mycket, vilket har påverkat både hushållens vilja att låna och deras sparande. Just nu ser vi att fler personer har bolån med rörlig ränta. Den senaste tidens räntesänkningar har gjort att fler tar bolån igen, men osäkerheten om räntorna gör att många väljer lån med rörlig ränta.

Efter nästan ett decennium med låg inflation och ränta nära noll, har de senaste årens ränteförändringar varit kännbara för många hushåll. Både räntekostnader på lån och priser på nödvändiga saker som mat har ökat kraftigt.

De förändrade räntorna och högre inflation har gjort att människor är mer försiktiga när det gäller att ta nya lån, och dessutom har sämre möjligheter att spara. Svenska hushåll är generellt mer skuldsatta jämfört med många andra länder. Detta, i kombination med att många har rörligt lån, gör att styrräntans upp- och nedgång snabbt får genomslag på hushållens ekonomi (Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 4 2025, SCB).

Normförskjutning inom samhällsplaneringen

Samhällsplaneringen har länge strävat efter en sammanhållen bebyggelse och förtätning för att utveckla hållbara städer och samhällen. På senare tid har dock flera initiativ tagits som går i en annan riktning. Småhusbyggandet ges allt större vikt som lösning på bostadsbristen, och förenklingar i plan- och bygglagen gällande detaljplanering och bygglovsfrågor förstärker denna inriktning. (Hyresgästföreningen) Det pågår just nu ett regeringsuppdrag att verka för ökat småhusbyggande samt byggandet av nya trädgårdsstäder. Dessutom finns det sedan 2024 möjlighet för kommunerna att söka stöd för detaljplaneläggning av just småhus. Ersättningen har i år höjts. (Regeringen) Boverket har fått i uppdrag att utreda hur typgodkännande av småhus ska kunna genomföras, det så kallade Sverigehuset. Boverket ska undersöka möjligheterna till regellättnader, till exempel att ta bort bygglovskravet. Syftet är att främja småhusbyggandet och stärka svensk tillväxt. (Regeringen)

Stora förenklingar av bygglovsreglerna föreslås träda i kraft den 1 december 2025. Ett av syftena med förenklingarna är att förkorta handläggningstiderna, vilket förväntas ge en positiv effekt på bland annat bostadsbyggandet. (Regeringen) Även strandskyddslagstiftningen har setts över och lättnader i skyddet träder i kraft 1 juli 2025. Lagändringarna syftar till att bland annat skapa bättre förutsättningar för att bygga bostäder i strandnära lägen. (Riksdagen)

Kalmar läns befolkning

Länets befolkning fortsätter att minska

Den sista december 2024 uppgick Sveriges befolkning till 10 587 710 personer, vilket innebär en ökning med 36 003 personer från 2023. Antalet personer ökade trots att färre barn föddes än på 22 år.

Befolkningsutvecklingen beror främst på att fler personer invandrade än utvandrade (SCB).

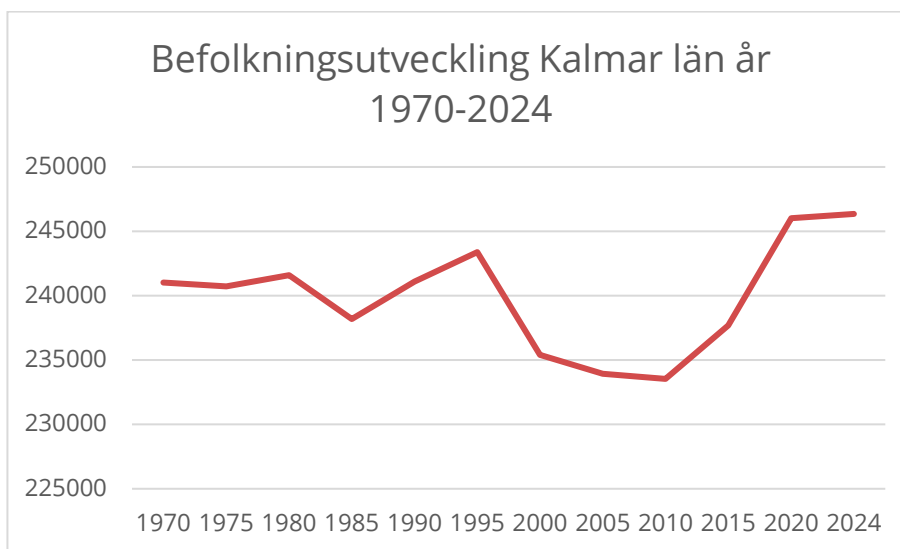
I Kalmar län minskade befolkningen under 2024 med 315 personer, till 246 352 invånare. 2023 minskade länets befolkning med ungefär 1 000 personer, vilket alltså innebär att minskningen mattats av. Att minskningen mattats av beror till stor del på att fler flyttat till länet under 2024 än under 2023. Minskningen av länets befolkning beror på att det dör fler än det föds och att det flyttar fler från länet än till länet, det vill säga länet har både ett negativt födelseöverskott och ett negativt flyttningsnetto (SCB).

I länets tolv kommuner sågs en tydlig befolkningsökning i två; Kalmar kommun och Mörbylånga kommun. Kalmar har som enda kommun både ett positivt födelse- och flyttnetto. Mörbylånga, som också ökat sin befolkning, har likt övriga kommuner ett negativt födelsenetto och befolkningsökningen beror alltså på ett positivt flyttningsnetto. I tre kommuner, Västervik, Oskarshamn och Torsås, skedde endast väldigt små ökningar och minskningar. Att befolkningen i dessa kommuner inte minskat mer beror på invandring.

Bara fyra av länets kommuner har fler invånare idag än de hade 1950. Det gäller kommunerna Mönsterås, Mörbylånga, Oskarshamn och Kalmar. Samma kommuner har också ökat sin andel av länets befolkning (SCB, Region Kalmar län).

	Folkmängd 2024	Förändring
Kalmar län	246 352	-315
Borgholm	10 666	-82
Emmaboda	9 006	-50
Hultsfred	13 673	-210
Högsby	5 321	-117
Kalmar	72 704	400
Mönsterås	13 069	-65
Mörbylånga	16 224	80
Nybro	19 951	-194
Oskarshamn	26 923	5
Torsås	6 984	-18
Vimmerby	15 384	-77
Västervik	36 447	13

Tabellen visar befolkningsmängd i Kalmar län 31 december 2024 samt befolkningsförändringar under år 2024.



Diagrammet visar befolkningsutvecklingen i länet från 1970-2024.

En minskande befolkning kommer att få allvarliga konsekvenser för kommunernas och hela länets utveckling. Minskningen leder till rekryteringsproblem på arbetsmarknaden och skapar behov av skattehöjningar för att upprätthålla den kommunala verksamheten. Detta kan också leda till ökad ekonomisk ojämlikhet och öka de regionala klyftorna (SCB).

För samtliga kommuner krävs ett aktivt arbete för att locka nya invånare och få de som redan bor där att stanna kvar.

Åldersstruktur

Medellivslängden i Sverige har ökat under de senaste decennierna och därmed också andelen äldre personer i befolkningen. I Kalmar län har vi en inflyttning av personer i ålder 55 år och äldre, samt en utflyttning till andra län av personer i åldrarna 20–30 år. Det leder till att andelen äldre ökar mer i länet än i riket.

De äldsta åldersgrupperna (70–84, 85+) växer fortare än befolkningen som helhet och den äldsta åldersgruppen, 85 år och äldre, det är den åldersgrupp som har vuxit snabbast och som förväntas fortsätta växa mest framöver (SCB). Andelen av befolkningen som är 80–89 år förväntas öka från 5,1 procent 2024 till 6,4 procent 2030, med en fortsatt ökning längre fram i tiden (SCB).

Kalmar läns befolkning är (tillsammans med Norrbottens län och Dalarnas län) näst äldst i landet med en medelålder på 45 år, endast Gotlands län har en högre medelålder med 46 år. På kommunnivå återfinns länets (och landets) äldsta befolkning i Borgholms kommun, där medelåldern ökat med nästan sju år mellan 2004 och 2024 och som nu når en medelålder på 52,8 år (att jämföra med 42,2 år för Sverige som helhet). Länets yngsta befolkning finner vi i Kalmar kommun med en medelålder på 41,6 år (SCB).

Minskade födelsetal

Sveriges befolkning fortsätter att växa, men i en lägre takt än de senaste fem åren. Befolkningen i Sverige förväntas fortsätta att öka. Ökningen beror på att fler personer förväntas invandra än utvandra. Det förväntas dö fler personer än det föds fram till åtminstone år 2070, som är så långt SCB:s befolkningsprognos.

Runt 1990 föddes många barn, med ett toppår 1990 då 124 000 barn föddes. Efter det minskade antalet födslar, och 1999 föddes 88 400 barn. Sedan dess har antalet barn som föds ökat igen, och under åren 2012–2021 föddes nästan 115 000 barn per år.

De senaste åren har vi sett en snabb minskning i antalet födda barn, från 114 300 barn 2021 till 98 500 barn 2024. Det är också viktigt att notera att antalet barn födda av kvinnor födda i Sverige har minskat, medan antalet barn födda av kvinnor födda utomlands har ökat.

I framtiden förväntas antalet födda barn fortsätta att minska under några år, men sedan börja öka igen. Runt år 2050 beräknas ungefär lika många barn födas som år 2021.

I Kalmar län har antalet födda barn, med vissa undantag, minskat under flera decennier. Den förväntade ökningen av antalet födda barn runt år 2050 riskerar att utebli i Kalmar län. Detta på grund av en minskad invandring och att länets befolkning i genomsnitt är äldre än i riket.

Demografiska utmaningar för bostadsförsörjningen

Minskade födelsetal, en åldrande befolkning och en minskad invandring innebär att länet står inför flera utmaningar som kan påverka både samhällsutvecklingen och bostadsmarknaden på sikt.

Befolkningsminskning och dess konsekvenser

Befolkningsminskningen förväntas fortsätta. En minskad befolkning innebär ett lägre behov av nya bostäder i vissa områden, vilket kan leda till överskott på bostäder i delar av länet. Det kan också försvåra för kommunerna att upprätthålla samhällsservice och infrastruktur, eftersom kommunerna är beroende av en viss befolkningstäthet för att säkerställa en fungerande verksamhet. Det i sin tur kan påverka livskvaliteten för de som bor kvar. Samtidigt ser befolkningsutvecklingen väldigt olika ut i länet. I vissa kommuner, framför allt i huvudorten, är utvecklingen fortsatt positiv.

Åldrande befolkning och förändrade bostadsbehov

En åldrande befolkning ställer nya krav på bostadsmarknaden. Det medför ett ökat behov av åldersanpassade bostäder, till exempel bostäder utan trappor, nära till kollektivtrafik och service. Samtidigt behöver kommunerna planera för att äldre personer ska kunna bo kvar i sina hem så länge som möjligt, vilket kräver anpassningar av både bostäder och samhällsservice.

För bostadsmarknaden kan detta innebära en ökad efterfrågan på särskilda boenden för äldre och seniorbostäder, samtidigt som fler vill bygga större, familjevänliga bostäder minskar. Detta kan leda till en obalans på bostadsmarknaden, där äldre och unga vuxna i vissa områden konkurrerar om samma bostadstyp, vilket kan försvåra för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadens anpassning till minskad befolkning

Det minskade behovet av nya bostäder kan leda till överskott av bostäder, vilket kan driva priser och hyror nedåt i vissa områden. Det kan också göra att färre vill bygga nya bostäder. För byggbolag och fastighetsutvecklare innebär det en osäkerhet, vilket kan göra att de väljer att avvakta med projekt eller flytta sina investeringar till mer attraktiva områden.

En minskad befolkning kan leda till att marknadspriserna på bostäder i dessa områden sjunker, vilket kan förvärra problemen för de som redan bor där och göra det ännu svårare att attrahera nya invånare.

Konsekvenser för den regionala bostadsmarknaden

För länet som helhet kan de minskade födelsetalen och den åldrande befolkningen också leda till en större geografisk snedfördelning av bostadsbehovet. Storstäder och tillväxtområden i landet upplever en fortsatt efterfrågan på bostäder. Samtidigt kan vissa delar av vårt län få svårt att upprätthålla en stabil bostadsmarknad. Det finns en risk att vi får en koncentration av unga och arbetsföra invånare i de mer attraktiva områdena, medan äldre och de som inte har möjlighet att flytta riskerar att bli kvar i avfolkade delar av länet. Det i sin tur leder till en ökad ojämlikhet och att de socioekonomiska skillnaderna ökar.

För att möta dessa risker behöver bostadspolitiken vara flexibel och ta hänsyn till den demografiska och socioekonomiska utvecklingen. Kommunerna behöver samarbeta för att skapa attraktiva livsmiljöer som inte bara tillgodoser behovet av bostäder utan även säkerställer social sammanhållning och en god samhällsservice.

Det är viktigt att kommuner och andra aktörer i länet arbetar aktivt med att anpassa bostadsutbudet, samtidigt som åtgärder görs för att motverka befolkningsminskning. Det behöver också finnas en långsiktig plan för att hantera de demografiska förändringarna på ett sätt som säkerställer ett hållbart och rättvist bostadsutbud för alla invånare. Länsstyrelsen befarar att ett ökat småhusbyggande inte möter behoven som länet står inför mot bakgrund av den förändrade demografin.

Hushållens sammansättning

Med hushåll avses de personer som är folkbokförda i samma bostad. Hushållsbildningen beror på en mängd faktorer, bland annat befolkningens åldersstruktur, kulturella mönster för boende och familjebildning och ekonomiska förutsättningar.

Antalet boende per hushåll i Sverige sjönk successivt under större delen av 1900-talet, delvis beroende på en ändrad åldersfördelning, med allt fler äldre i befolkningen och andelen ensamboende ökade. Sedan 1980 är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen i Sverige. (Boverket, Boverkets webbplats, 2024). Sverige har också, i förhållande till Europa, en hög andel ensamhushåll (Eurostat).

I Kalmar län fanns år 2024 totalt 120 407 hushåll enligt SCB:s statistik. Liksom för riket i övrigt är andelen ensamhushåll störst, 42 procent av den totala andelen hushåll. Näst vanligast är tvåpersonshushåll utan barn som motsvarar 28 procent av länets hushåll. Förutsättningarna är i huvudsak liknande mellan kommunerna i länet (SCB).

Utveckling av antal hushåll och hur hushållen är sammansatta har betydelse för behov och efterfrågan av bostäder. Att ta hänsyn till olika kulturella mönster för boende och familjebildning är därför viktigt i

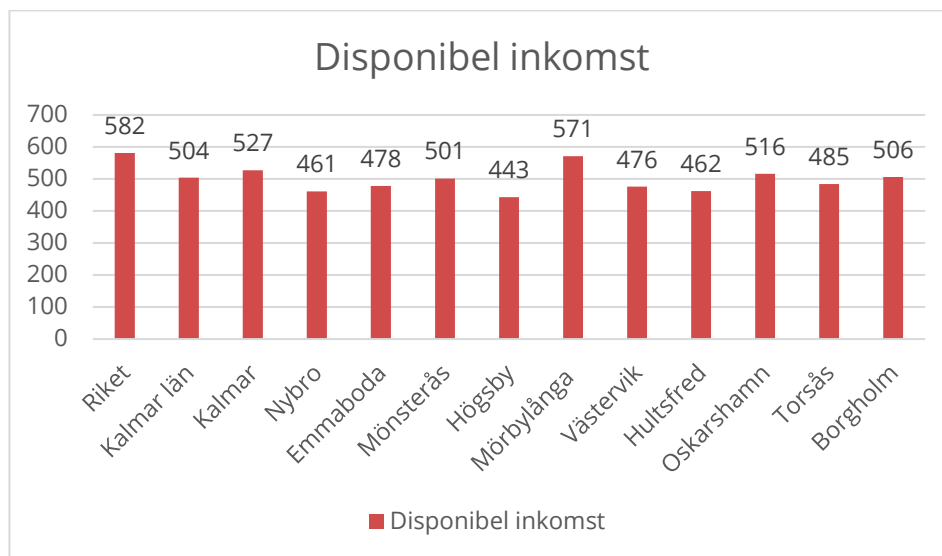
bostadsförsörjningen, eftersom det påverkar i vilken utsträckning man väljer att leva tillsammans eller bilda egna hushåll.

Hushållens disponibla inkomst

Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Över tid har också den relativa fattigdomen bland alla hushåll i Sverige fördubblats sedan början av 1990-talet. De senaste åren har hushållens marginaler också minskat på grund av högre räntor i kombination med högre levnadskostnader.

Disponibel inkomst är summan av hushållens olika inkomster minus skatt och avgifter. Det är alltså den summa som hushållen kan använda till konsumtion eller sparande (SCB).

Den disponibla inkomsten i Kalmar län är lägre än genomsnittet i riket, och detsamma gäller de enskilda kommunerna. Skillnaderna mellan kommunerna i länet är stora och skillnaderna är också stora mellan kvinnor och män. En kvinnas sammanräknade förvärvsinkomst motsvarar drygt 76 procent av en mans. Medborgarna i Mörbylånga kommun har den högsta disponibla inkomsten med 571,4 tusen kronor, medan Högsby kommun har den lägsta med 443,2 tusen kronor.



Diagrammet visar disponibel inkomst för år 2024.

Kalmar läns bostadsmarknad

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

Övergripande bild av bostadsmarknadsläget

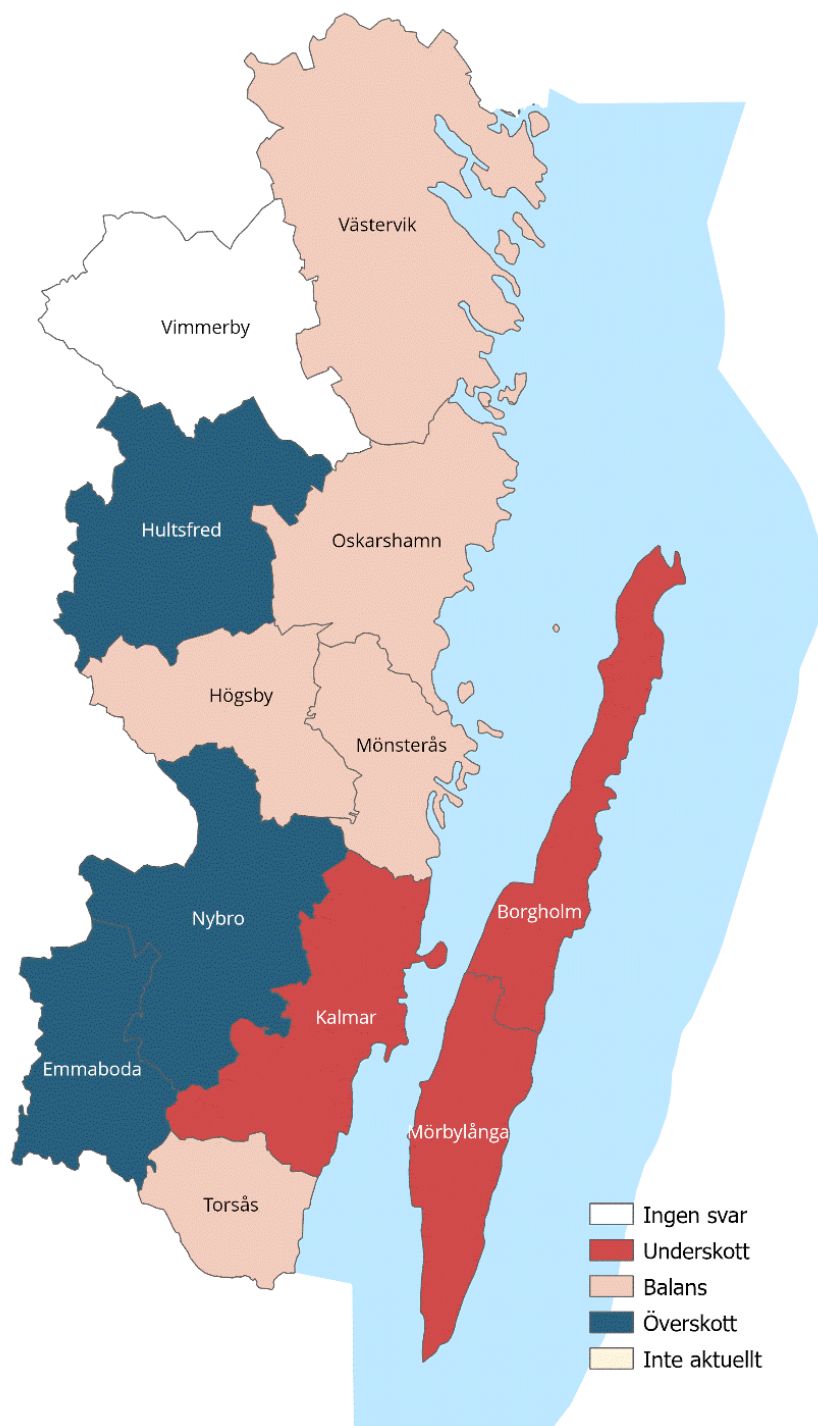
I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna själva en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar ställning till frågan om det råder balans eller obalans på den lokala bostadsmarknaden, dels vad gäller kommunerna som helhet, dels uppdelat på centralorten samt de övriga delarna i kommunen. Kommunernas svar avser alla slags permanentbostäder för såväl flerbostadshus som småhus och för upplåtelse med såväl hyresrätt, bostadsrätt som äganderätt. Svaren från bostadsmarknadsenkäten är en lägesbild över kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i januari 2025.

Brist på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.

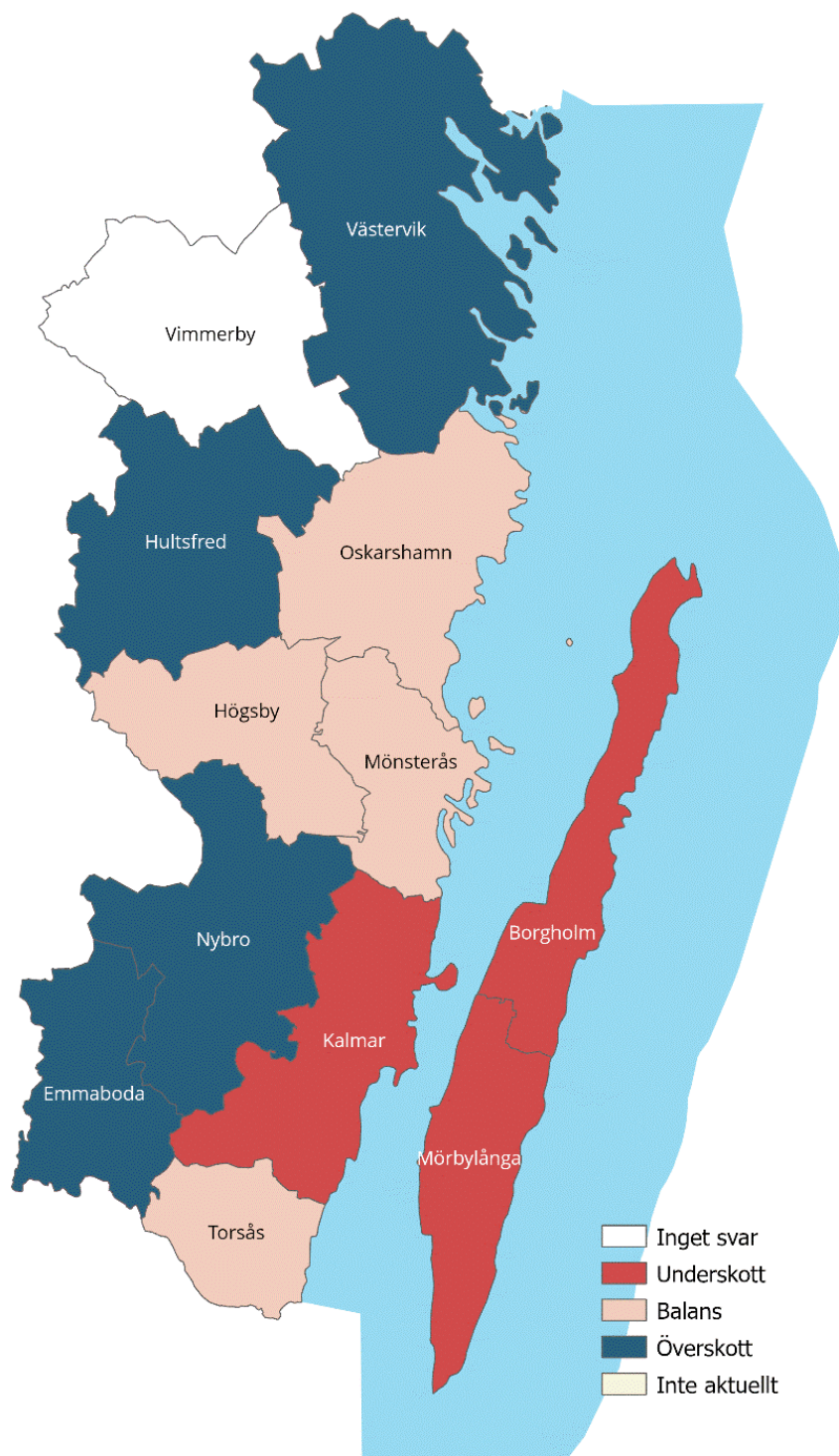
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas.

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

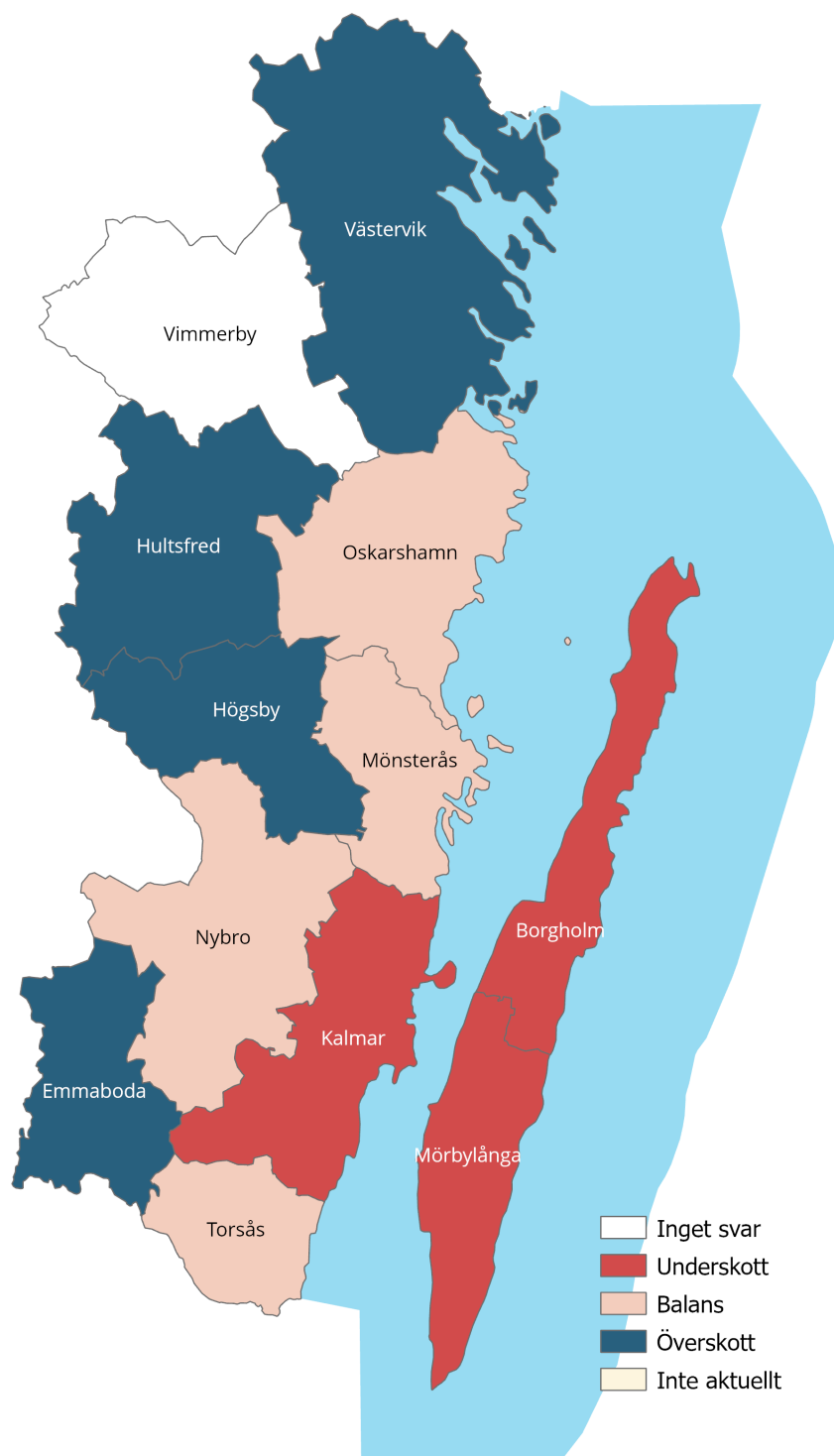
I årets enkät anger tre kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet; Borgholm, Mörbylånga och Kalmar. Förra året rapporterade fem kommuner bostadsbrist i kommunen som helhet. Förra året rapporterade sju kommuner balans i kommunen som helhet. Nytt för i år är att tre kommuner nu rapporterar överskott, vilket stämmer med bilden av bostadsläget i landet i stort (Boverket). Förra året rapporterade tre kommuner balans i centralorten, medan resterade rapporterade ett underskott. I år är det tre kommuner som rapporterar brist i centralorten; Borgholm, Kalmar och Mörbylånga (BME 2025).



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet.

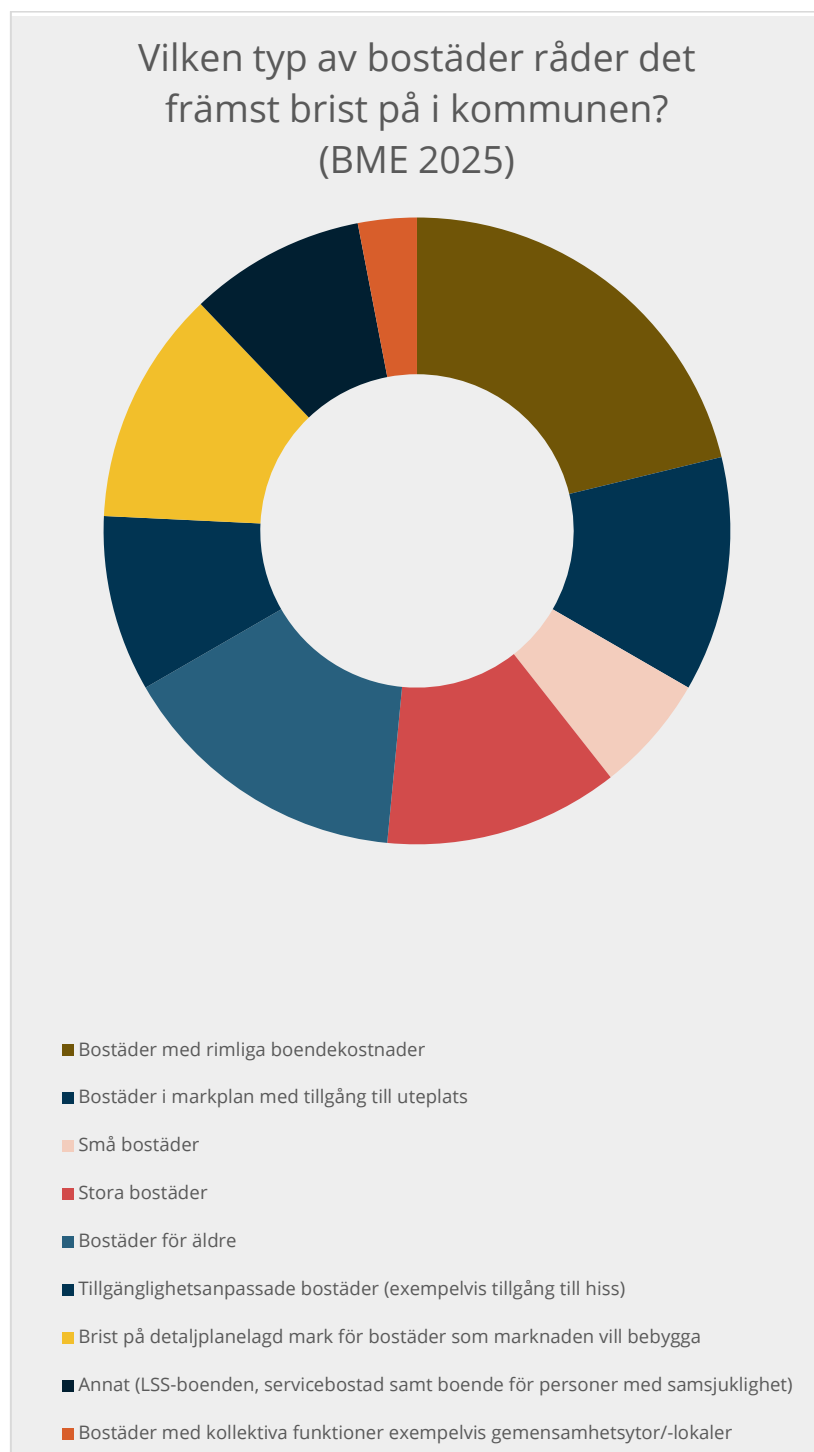


Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i centralorten.



Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar.

Kommunerna får också svara på vilken typ av bostäder det främst råder brist på. Sju av elva har svarat bostäder med rimliga boendekostnader. Fem av elva har svarat att det behövs fler bostäder för äldre, och flera kommuner anger att det behövs fler specialbostäder som till exempel LSS-boenden (boenden enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), och servicebostäder. Även tillgänglighetsanpassade bostäder behövs. Flera kommuner har behov av stora bostäder (BME 2025).



Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet har tillkommit under lång tid och utifrån skiftande förutsättningar och efterfrågan. Konjunkturer, planeringsideal, planlagstiftning och offentliga stöd är faktorer som påverkar bostadsbyggandet. Det innebär att utbudet på bostadsmarknaden varierar och att bostädernas ålder och storlek påverkar hur väl beståndet kan möta behov och efterfrågan.

En viktig förutsättning för bostadsbeståndet är de befintliga bostäderna. De flesta som flyttar till en bostad gör det inom det befintliga bostadsbeståndet. Det är också i det befintliga beståndet som hyresrätter med lägre hyresnivåer finns. Nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men till antalet, begränsat tillskott av bostäder till det totala beståndet.

Kalmar läns bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i Kalmar län består till största delen (54 procent) av småhus. Det är en större andel än i riket i stort, där majoriteten av bostäderna finns i flerbostadshus. Andelen småhus har minskat de senaste åren då flerbostadshus utgjort den största andelen av tillkommande bostäder. Bostäder i flerbostadshus uppgår till ungefär 40 procent av bostadsbeståndet i länet. Den vanligaste upplåtelseformen är eget ägande som utgör ungefär hälften av det totala beståndet. Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 37 procent hyresrätter respektive 13 procent bostadsrätter (SCB).

Bostadsbeståndet varierar mellan kommunerna i länet. Kalmar kommun är den enda kommunen där boende i flerbostadshus dominerar som boendeform. I Oskarshamns, Nybro och Västerviks kommuner är fördelningen mellan småhus och flerbostadshus jämn, medan småhusen är den vanligaste boendeformen i mindre kommuner som Borgholm, Emmaboda och Högsby (SCB).

Det har mellan 2023 och 2024 skett en stor förändring i hur många vakanser bostadsföretagen har. Under 2023 uppgav bostadsföretagen i Kalmar län sammantaget att 193 lägenheter var vakanta i det befintliga beståndet. För 2024 är samma siffra 314. Samtidigt finns det en fortsatt brist på vissa typer av bostäder, och en utbredd bostadsbrist i större städer (Sveriges allmännytta).

Boendekostnader

Bostadsmarknaden har i ett par decennier präglats av kraftigt stigande bostadspriser, även om nivåerna varierar mycket mellan län och kommuner. Trots att byggandet också ökat har marknaden inte fullt ut kunnat möta bostadsbehoven, bland annat på grund av att byggkostnaderna följt med prisutvecklingen på bostäder och gjort att såväl hyresrätter som bostadsrätter har ökat i pris.

Äldre och billigare hyresrätter har blivit alltmer eftertraktade vilket i sin tur lett till långa bostadsköer. Efterfrågan innebär också ett behov av att tillvarata och återanvända den äldre bebyggelsen samtidigt som utmaningar med bland annat lägre tillgänglighet och behov av renoveringar komplicerar förvaltningen av beståndet.

Med stigande bostadspriser följer ökad belåning och även om hushållens tillgångar matchar den ökade belåningen avviker prisutvecklingen på bostäder alltmer från utvecklingen av hushållens inkomster. Därmed blir det allt svårare att finansiera ett bostadsköp med eget sparkapital och utifrån inkomst.

Ökade boendeutgifter

Boendeutgifterna har ökat för alla upplåtelseformer sedan 2021.

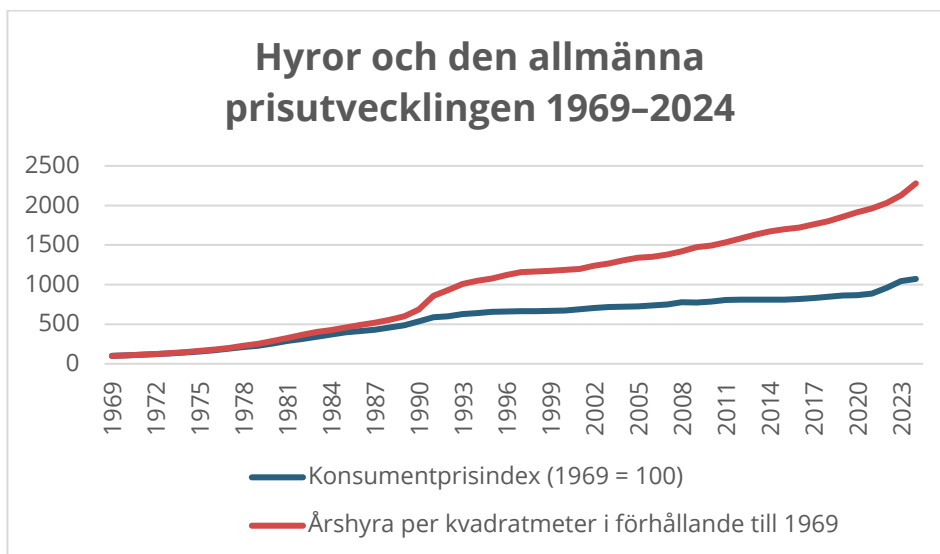
Kostnaderna för hyresrätter har procentuellt ökat minst, med omkring 18 procent. Bostadsrätternas utgift har ökat med ungefär 29 procent och för äganderätterna har kostnaden ökat med 34 procent. Värt att nämna är att år 2015 var boendeutgifterna för hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt ungefär lika höga. Att äganderätt och bostadsrätt ökat så mycket beror till störst del på att räntan stigit sedan 2021 (SCB).

Utvecklingen av hyror

Statistik från SCB visar att hyrorna i Sverige höjdes med i genomsnitt 5,0 procent under 2024. Det är en högre höjning än föregående års 4,1 procent, och den högsta hyresförändringen sedan 1993.

Hyran för en trerumslägenhet är i genomsnitt 8 641 kronor i månaden. För lägenheter i fastigheter byggda 2011 och framåt är den genomsnittliga månadshyran 11 528 kronor.

Årshyran per kvadratmeter är för riket 1 390 kronor och för Kalmar län 1 202 kronor. Bland länets kommuner varierar årshyran per kvadratmeter från 941 kronor i Hultsfreds kommun till 1 202 kronor i Kalmar kommun (SCB).



Diagrammet visar utvecklingen av bostadshyror i årshyra på kvadratmeter mellan 1969 och 2024, i jämförelse med konsumentprisindex som är ett mått på den allmänna prisutvecklingen.

Utvecklingen av priser för småhus och bostadsrätter

Bostadspriserna har under en lång tid ökat med få undantag fram till år 2021 då en topp nåddes. Efter ett par års sjunkande priser på grund av stigande bolåneräntor och ekonomisk osäkerhet visade marknaden under 2024 tecken på återhämtning. En stabilisering av ränteläget och förväntningar om att Riksbanken kommer att fortsätta att sänka styrräntan tyder på att bostadspriserna kommer att öka igen, men det är fortsatt osäkert hur snabbt och i vilken omfattning (SCB).

Priset på **permanenta småhus** har det första kvartalet 2025 jämfört med första kvartalet 2024 ökat med nästan tre procent på riksnivå. Det genomsnittliga priset i landet för ett småhus för permanent boende (villa, par-, rad- eller kedjehus) var under det första kvartalet 4 miljoner kronor. Det genomsnittliga priset för permanenta småhus i Kalmar län var för 2024 ca 2,2 miljoner kronor.

Medelpriset på en **bostadsrätt** i länet vände försiktigt uppåt under 2024 och landade enligt Svensk mäklarstatistik på 19 652 kronor per kvadratmeter, vilket är cirka 2 000 kronor lägre än medelpriset under toppåret 2021. Barometern OT rapporterar i maj 2025 att det i Kalmar kommun fortfarande finns ett ovanligt stort utbud av bostadsrätter. Det kan vara följden av att byggkraven för små lägenheter sänktes för ett par år sedan i kombination med att effekterna av sänkta räntor uteblivit på grund av det osäkra världsläget (Svensk mäklarstatistik).

Medelpriset för bostadsrätter för 2024 i riket var 45 349 kr per kvadratmeter. Siffran dras upp mycket av priserna i framför allt Stor-Stockholm. (Barometern)

Bostadsbyggande

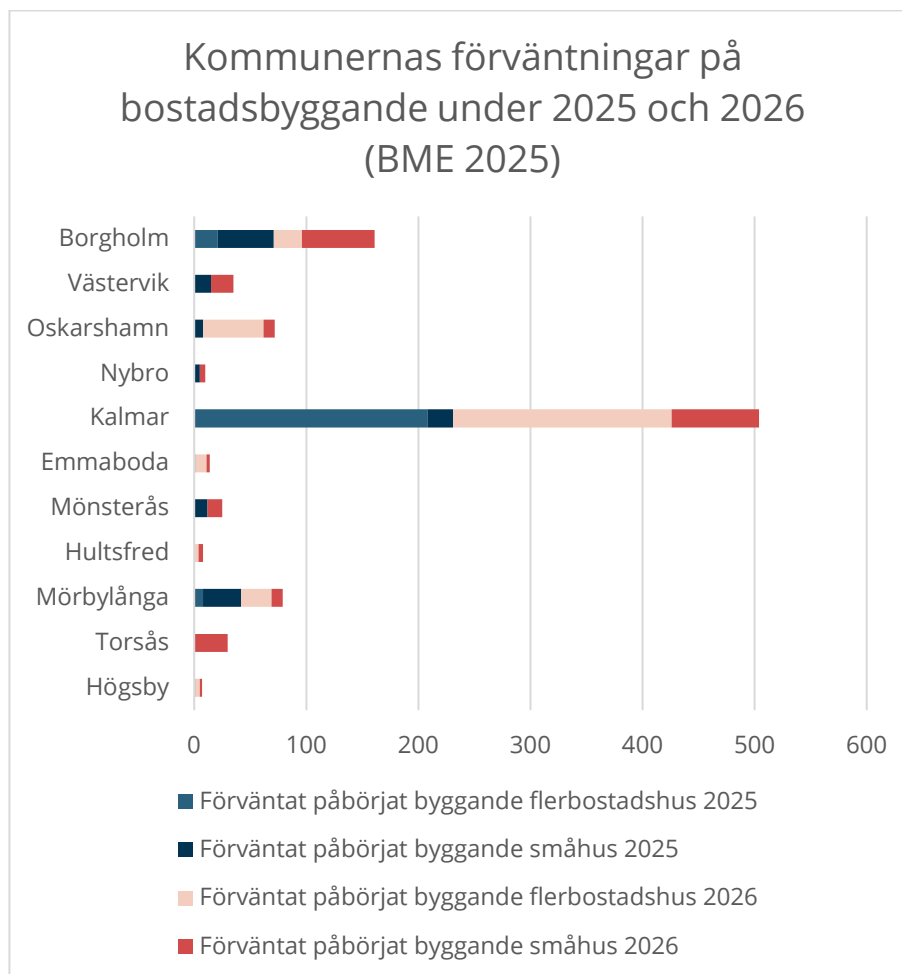
Förväntat bostadsbyggande

I bostadsmarknadsenkäten efterfrågar vi kommunernas bedömning kring antalet bostäder som de tror kan påbörjas i flerbostadshus respektive småhus genom nybyggnation eller ändring av byggnad under år 2025 och år 2026.

Enligt SCB kan ett byggnadsprojekt definieras som påbörjat när de egentliga byggnadsarbetena påbörjas. Vid nybyggnation avses här grundläggningsarbetena och för ändring av byggnad när rivnings- eller röjningsarbetena påbörjas.

För 2025 är kommunernas bedömning att 214 bostäder i flerbostadshus och 149 småhus kommer att påbörjas under året. Det är något lägre än 2024 då 310 bostäder i flerbostadshus och 134 småhus förväntades påbörjas. Bedömningarna kan jämföras med den optimistiska prognosen för 2023 då 1 423 respektive 289 bostäder förväntades. Kommunerna förväntar sig dock en uppgång till 2026, då 319 bostäder i flerbostadshus och 240 småhus förväntas byggas (BME 2024 och 2025).

Kommunens svar visar tydligt den effekt som omvärldsläget och konjunkturläget haft på länets, och landets, bostadsmarknad. Kalmar, länets största kommun, står för de flesta förväntade bostäderna.



Förra året bedömde kommunerna att bostadsbyggandet skulle återhämta sig under 2025. I år ser vi att denna förväntan har flyttats ett år framåt. Det är ett tecken på att vändningen i lågkonjunkturen dröjt, i kombination med ett mycket osäkert omvärldsläge. Detta är också något som märks av i landet i stort (BME 2025).

Under 2025 förväntas inga studentbostäder, seniorbostäder eller trygghetsbostäder påbörjas i länet. Däremot förväntas 54 särskilda boenden för äldre påbörjas i Hultsfreds kommun och 60 i Kalmar kommun. I Mönsterås kommun förväntas sex bostäder för personer med funktionsnedsättning påbörjas, och i Kalmar kommun åtta. Det är generellt lägre siffror för samtliga bostadstyper jämfört med föregående år. För år 2026 har de flesta kommuner angivit att inga specialbostäder kommer att byggas. En kommun lyfter fram att det är mycket svårt att göra bedömningar i och med det osäkra ekonomiska läget.

Liksom tidigare år är förväntningarna på ny- och ombyggnation ojämnt fördelat mellan kommunerna där Kalmar kommun står för huvuddelen av den förväntade byggnationen. Skillnader märks också tydligt i fråga om kommunernas geografiska läge där kustkommunerna har ett högre förväntat bostadsbyggande än inlandskommunerna (BME 2025).

Den förskjutna tidsramen innebär att det dröjer något längre innan vi ser en ökning i bostadsbyggandet, vilket kan påverka både tillgång och efterfrågan på bostäder.

Minskad byggtakt

Bostadsbyggandet har minskat snabbt de senaste åren. Markant försvagad köpkraft hos hushållen, höjda bostadsräntor och en kraftig ökning av byggkostnaderna under de senaste åren är faktorer som ligger bakom minskningen.

För riket märktes under år 2024 en ökning av antalet påbörjade bostäder, både för småhus och flerfamiljshus. För Kalmar län syns däremot ytterligare nedgång jämfört med föregående år. 2023 påbörjades 425 bostäder i Kalmar län, för 2024 är motsvarande siffra 165 (SCB).

I Boverkets byggbehovsbedömning för 2024–2033 bedömer de att ungefär 523 000 nya bostäder behövs under perioden. Det är en minskning med ungefär 77 000 bostäder jämfört med den bedömning som gjordes för åren 2021–2030. Den stora minskningen beror dels på att SCB bedömer att befolkningsökningen blir mindre än tidigare bedömningar, dels att det färdigställdes mycket bostäder kring 2023. Boverkets byggbehovsprognos presenteras än så länge endast på FA-regionnivå (funktionella analysregioner). Boverket har fått i uppdrag att börja presentera byggbehov även på kommun- och länsnivå framöver (Riksdagen). Bedömningen för år 2024–2033 visar att behovet för länet skiljer sig åt i de olika FA-regionerna, med något större behov i FA-region Kalmar 2–2,99 per 1000 invånare), inget behov i Oskarshamn och Vimmerby-Hultsfred, och ett litet behov i Västervik (1–1,99 per 1000 invånare). Den allra största delen bostäder behövs i storstadsregionerna.

Färdigställandet av bostäder har varit relativt högt de senaste åren, men har nu bromsat in till följd av det ekonomiska läget. Det kommer att leda till färre färdigställda bostäder under 2025 och 2026 (Boverket).

Preliminära siffror för första kvartalet 2025 visar att antalet bostäder som påbörjats i landet minskat med sju procent jämfört med första kvartalet 2024. I Kalmar län har dock antalet påbörjade bostäder ökat, från 42 till 76 (SCB).

Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder

Regeringen har beslutat om en förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder. Stödet gäller för planer antagna efter den 31 december 2023. Från och med 1 april 2025 har stödnivån höjts från 15 000 kronor till 25 000 kronor per småhus. I april 2025 hade inget stöd beviljats i Kalmar län (Boverket).

Färdigställda bostäder

Efter att bostadsbyggandet, trots det osäkra omvärldsläget, legat på en fortsatt hög nivå under 2023 har antalet färdigställda bostäder i nybyggda hus minskat väsentligt under 2024 och sjunkit från 1 229 till 529. De största skillnaderna jämfört med föregående år märks i tillväxtkommunerna Kalmar (-597) och Mörbylånga (-196) som båda hade höga siffror under 2023. Borgholms kommun utmärker sig också med 153 nya bostäder i flerbostadshus, och en ökning med 34 bostäder jämfört med förra årets siffror (SCB).

Färdigställda bostäder i Kalmar län under 2024

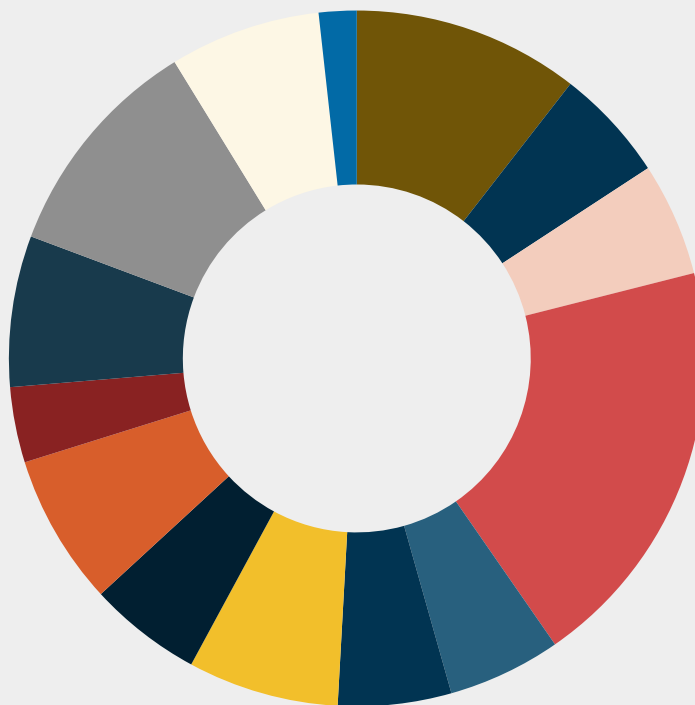
Flerbostadshus	392
Småhus	137
Totalt	529

Hinder för bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten tillfrågas kommunerna om faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Bedömningen görs utifrån förutbestämda alternativ. Alla kommuner som besvarat frågan säger att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Vi kan se hur faktorer som rör inflation, lågkonjunktur och demografiska förutsättningar precis som föregående år är de vanligast angivna begränsningarna för bostadsbyggandet. Även krav på nedskrivning eller direktavskrivning och svag inkomstutveckling för hushållen nämns av flera kommuner som begränsningar för bostadsbyggandet (BME 2025).

Tre av elva kommuner har angivit att konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen är begränsande, och fyra av elva säger att det finns svårigheter i samband med genomförandet av detaljplaner. En kommun lyfter fram det slopade investeringsstödet som en begränsande faktor. Länsstyrelsen konstaterar att detaljplaner och bygglov generellt har blivit mer komplexa och därför ställer ökade krav på kommunala resurser i fråga om personal och kompetens. Länsstyrelsen ser också att många frågor idag hanteras i varje enskilt bygglov eller enskild detaljplan, när de skulle kunna lösas på en mer övergripande nivå, till exempel i översiktsplaner, strategiska vägledningar och planprogram.

Faktorer som begränsar bostadsbyggande i kommunerna (BME 2025)



- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
- Krav på nedskrivning/direktavskrivning
- Höga produktionskostnader
- Svag andrahandsmarknad för bostäder
- Svag inkomstutveckling för hushållen
- Brist på detaljplanlagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga
- Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen
- Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar
- Överklaganden av detaljplaner
- Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar
- Vikande befolkningsunderlag
- Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande
- Eget alternativ - Slopas investeringsstöd

Åtgärder för ökat byggande

Det pågår just nu flera utredningar och förslag till förändringar i lagstiftning som syftar till att förenkla byggandet. Flera av åtgärderna föreslås för att underlätta byggandet av småhus.

Vilka effekterna av åtgärderna får på bostadsbyggandet i stort och för länet i synnerhet återstår att se. Småhus har länge varit den dominerande bostadsformen i länet, och det finns en fortsatt efterfrågan på småhus i landet.

Länsstyrelsen vill dock framföra att flera av de satsningar som föreslås riskerar att få begränsad effekt. I flera fall svarar de heller inte mot de bostadsbehov som finns i vårt län.

Kalmar län kännetecknas av en demografi med betydande andel äldre befolkning, samt hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Detta kan innebära att efterfrågan på småhus är lägre än i län med en yngre befolkning och en starkare arbetsmarknad. En högre andel äldre innebär även ett ökat behov av bostäder med god tillgänglighet och närhet till service, snarare än småhus som ofta förutsätter egen bil och kontinuerligt underhåll. Samtidigt har hushåll med låg ekonomisk standard svårare att köpa sig in på bostadsmarknaden, särskilt i ett läge med hög inflation och höga produktionskostnader.

En annan aspekt som är viktig att tänka på är att småhusbebyggelse ofta förutsätter att större markområden tas i anspråk, vilket riskerar att bidra till så kallad urban utglesning. Detta leder till ökade kostnader för infrastruktur och kollektivtrafik samt ett större beroende av bilburna transporter, vilket i sin tur påverkar både miljömässig hållbarhet och social inkludering negativt. Det är också en fråga om vilken mark som tas i anspråk. Jordbruksmarken är grundläggande för livsmedelsförsörjningen, men även grönområden fyller viktiga funktioner. Samtidigt har länet redan en hög andel småhus jämfört med riket i stort.

Mot bakgrund av länets demografiska och socioekonomiska verklighet behöver vi överväga alternativ till den utpekade inriktningen för att nå en god bostadsförsörjning. Det kan till exempel göras genom att prioritera bostadsförsörjningsåtgärder som stärker tillgången till prisvärda och tillgängliga bostäder i flerbostadshus, särskilt i lägen med god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service. En sådan inriktning svarar bättre mot de behov som finns i länet och samtidigt bidra till en mer hållbar bostadsutveckling.

En bostadspolitik som i högre grad tar hänsyn till länets specifika demografi och ekonomiska struktur skulle vara mer effektiv för att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Bostadssituationen för olika grupper

Rätten till bostad är en mänsklig rättighet. Bostadspolitiken är den politik som ska säkerställa bostäder för samhällets invånare. Bostadspolitiken i Sverige är inte inriktad på särskilda grupper, förutom när det gäller kommunernas särskilda ansvar för vissa grupper, till exempel nyanlända och individer i behov av insatser från samhället. Bostadspolitiken kan beskrivas som att generellt vara inriktad på att en modell där den med längst kötid och bra position på arbetsmarknaden har lättast att få bostad. Det drabbar utsatta grupper i samhället, vilket kan leda till hemlöshet, ökad segregation och en ökad ojämlikhet. Lågkonjunkturen och höjda boendekostnader kan ytterligare bidra till att bostadsförsörjningen blir svårare för vissa grupper (Grindvakt för de oönskade).

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av ett varierat utbud av boendeformer, och att det snabbt går att hitta en bostad oavsett vilka ekonomiska förutsättningar som den bostadssökande har. En dåligt fungerande bostadsmarknad kännetecknas i stället av bostadsbrist. Det kan röra sig om både faktisk brist på bostäder, men också brist på **rätt sorts** bostäder. En dåligt fungerande bostadsmarknad kan leda till att olika grupper får svårt att hitta en lämplig bostad och andra helt utesluts från den ordinarie bostadsmarknaden.

Olika ålderskategorier och målgrupper har olika behov och efterfrågar bostäder av olika hustyper, upplåtelseformer och storlek, vilket ställer krav på ett brett utbud av boendetyper på bostadsmarknaden i länet.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna svara på frågor kring boendevillkoren ungdomar, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. Enkäten innehåller också frågor om vräkning, hemlöshet och kommunens särskilda boendelösningar.

Kvinnor

Det är skillnader mellan män och kvinnors förutsättningar på bostadsmarknaden. Exempelvis lägger ensamstående män en lägre andel av sin inkomst på sitt boende än vad ensamkommande kvinnor gör.

Kvinnor och mäns boendekostnader (SCB) för åldersgruppen 18–64 år

Hyresrätt

Män: 25 %

Kvinnor: 30 %

Bostadsrätt

Män: 19 %

Kvinnor: 25 %

Bostadsmarknaden kan också förstärka könsskillnader och skapa ojämlikhet. Kvinnor som grupp drabbas extra hårt av bostadsbrist när det är svårt att få tag på en hyreslägenhet. Utan hyresrätter att tillgå innebär bostadsmarknaden ett hinder för den som lever själv eller vill separera. 57 procent av de kvinnor som är gifta eller sambo skulle inte ha råd att bo kvar i sitt boende vid en separation. Därför är det oftare mannen som bor kvar i det gemensamma boendet när ett par flyttar isär. Ensamstående mammor bor i snitt på nio kvadratmeter mindre än vad ensamstående pappor gör (Hyresgästföreningen).

Barn

Bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder kräver att kommunala riktlinjer omfattar samtliga grupper i samhället. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad viktig ur ett barnrättsperspektiv.

Barnkonventionen är sedan den 1 januari 2020 svensk lag. Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Alla länder som antagit barnkonventionen ska vidta lämpliga åtgärder för att bistå barnets vårdnadshavare att säkerställa barnets rätt till en skälig levnadsstandard.

Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få bli lyssnad på och komma till tals. Konventionen tydliggör också att barn är rättighetsbärare och alltså har sin egen rätt till bland annat bostad. Det innebär att vid alla beslut som rör barn, ska barn få vara delaktiga i processen som leder fram till beslut. Vi ska också i alla åtgärder som rör barn beakta vad som bedöms vara barnets bästa.

Barn är extra utsatta när bostadssituationen är osäker. När konkurrensen på hyresmarknaden är hög och hushåll nekas möjligheten att teckna hyreskontrakt på grund av att de till exempel inte når inkomstkraven, har skulder eller har inkomstkällor som inte godtas, drabbas barn av särskilt negativa konsekvenser.

FN:s kommitté för barnets rättigheter (barnrättskommittén) har i sin senaste granskning av hur Sverige efterlever barnkonventionen lämnat rekommendationer som rör barns rätt till bostad. I sina två senaste granskningar har FN:s barnrättskommitté slagit fast att Sverige inte lever upp till kraven när det gäller barns rätt till bostad. Kommittén skriver att barn inte ska vräkas på grund av obetalda eller sena hyror och har betonat att staten har ett ansvar för att förhindra vräkningar av barnfamiljer. 2024 var det rekordmånga vräkningar som drabbade barnfamiljer. Totalt vräktes 674 barn enligt Kronofogdemyndighetens siffror. Det är en ökning med 17 procent jämfört med året innan. Antalet verkställda vräkningar i länet har legat relativt stabilt sedan 2022, med antal på mellan 44 och 47. Antalet barn berörda av vräkningar har dock minskat de senaste åren. 2024 berördes sex barn av vräkningar i länet. Motsvarande siffra 2023 var åtta (Kronofogden).

Enligt Socialstyrelsens senaste kartläggning av hemlöshet i Sverige är drygt 9 400 barn berörda av hemlöshet. Vid Socialstyrelsens mätning hade drygt 5 300 barn en förälder i akut eller tillfällig hemlöshet. Av dessa barn bodde drygt 1 800 med sin förälder, heltid eller växelvis (Socialstyrelsen).

Ungdomar

Av årets bostadsmarknadsenkät framgår att kommunerna bedömer att läget på bostadsmarknaden för ungdomar huvudsakligen är i balans. Två kommuner, Mörbylånga och Borgholm anger att det råder brist på bostäder för ungdomar, och Hultsfred och Mönsterås uppger ett överskott. Kommunerna hänvisar till att bristen grundas i den generella bristen på bostäder, men också att de lediga bostäder som finns inte matchar i fråga om lägenhetsstorlek eller pris (BME 2025).

Bristen på hyresrätter med lägre hyror gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats. Unga har dock ofta litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer vilket medför att etablering på bostadsmarknaden försvåras. Bristen på bostäder för unga vuxna kan leda till konsekvenser för samhällsekonomin, när rörligheten på arbetsmarknaden hämmas av att unga människor inte kan flytta till jobb eller studieplatser.

I årets enkät framgår det att ingen kommun just nu bedriver insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad (BME 2025).

Studenter

Tre kommuner anger i år att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Mörbylånga och Borgholm uppger att det råder ett underskott och Hultsfred uppger att det fortsatt råder överskott på bostadsmarknaden för studenter.

Studentlägenheter är oftast mindre lägenheter med lägre hyra, som ligger nära universitet eller högskola. Tre av de svarande kommunerna, Hultsfred, Kalmar och Västervik anger att de har särskilda studentbostäder. Två av dessa anger också att det finns många lediga studentboenden under hela året och en att det finns ett mindre antal lediga studentboenden under hela året (BME 2025).

Sveriges förenade studentkårer (SFS) granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart utifrån SFS kriterier för ett tryggt boende samt tiden det tar för studenter att få ett boende. Kalmar återfinns sedan 2020 på undersökningens gröna lista med innebörden att studieorten kan erbjuda majoriteten av studenterna boende till terminsstart.

De senaste studentbostäderna i Kalmar byggdes år 2019–2020. De har börjat göras om till vanliga hyresrätter på grund av lågt söktryck, men skulle kunna återgå till studentbostäder vid behov. Studentkåren uppger att studenter med flera barn kan ha något svårare att lösa bostad eftersom tillgången på större studentbostäder är begränsad (SFS).

Integration

Möjligheten till egen bostad är en grundläggande faktor för en hållbar integration, vilket uppmärksammas i länets regionala integrationsstrategi. Integrationsstrategin belyser vikten av ett långsiktigt och hållbart boende, en balanserad mångfald i bostadsområden och förebyggande av utanförskap och boendesegregation. Det är viktigt att kommunerna kan erbjuda hållbara bostadslösningar för att kunna behålla nya länsinvånare, vilket också främjar arbetsmarknadens behov och regionens utveckling i stort.

Asylsökande

Asylsökande är den som tar sig till Sverige och ansöker om skydd här, men som ännu inte har fått sin ansökan avgjord. I Migrationsverkets planeringsantagande för 2025 kommer 7 000 asylsökande att söka sig till Sverige. Då Migrationsverket inte längre har några anläggningsboenden i Kalmar län bosätter sig asylsökande i länet i eget boende.

Från och med den 1 mars 2025 ska alla nya asylsökande bo i Migrationsverkets mottagnings- och återvändandecenter. Undantag kan ske för personer som bor hos nära familj eller som har anlänt före detta datum. Från 1 september 2025 kommer Migrationsverket även att erbjuda

plats i sina boenden till personer som tidigare bott på egen hand. Den som tackar nej riskerar att förlora rätten till ekonomiskt stöd.

Skyddsbehövande från Ukraina

Utöver asylsökande beräknar Migrationsverket att cirka 9 000 personer från Ukraina kommer att söka skydd i Sverige under 2025. Av dessa har regeringen beslutat att totalt 122 skyddsbehövande från Ukraina ska anvisas till Kalmar län under 2025. Massflyktsdirektivet, som ger ukrainare möjlighet att få tillfälligt skydd i Sverige är i dagsläget aktiverat till den 4 mars 2026.

Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets sammantagna beredskap (politisk vilja och organisatorisk förmåga) och mottagningskapacitet (tillgång till bostäder, praktik, utbildning och arbete med mera) mycket god för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Flertalet av länets kommuner uppger att de har goda möjligheter att erbjuda boende till målgruppen. Enstaka kommuner hänvisar till svårigheter att tillhandahålla bostäder på grund av bostadsbrist. Länets kommuner erbjuder oftast hyreslägenheter till målgruppen.

Den 1 november 2024 började en ny lag om folkbokföring att gälla. Den innebär att personer med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet kan folkbokföras efter att ha haft uppehållstillstånd i ett år. När en person blir folkbokförd omfattas hen inte längre av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande med flera (LMA). I stället ansvarar kommunen för mottagandet enligt regelverket för nyanlända, vilket innebär att kommunen ska ordna boende för personer som anvisas dit.

Ensamkommande barn och unga

Ensamkommande barn är en person under 18 år som vid ankomsten till Sverige är skilt från båda sina föräldrar eller någon annan person som trätt i föräldrarnas ställe. I enlighet med 2 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2001:453) är kommunerna ytterst ansvariga för att ensamkommande barn får det stöd och den hjälp de behöver. I det ansvaret ingår mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige. För ensamkommande barn och unga är skyddande miljöer och trygga stabila boenden en viktig skyddsfaktor. Ensamkommande barn och unga kan placeras i hem för vård och boende (HVB), familjehem eller stödboende utifrån individuella behov.

Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets sammantagna beredskap och mottagningskapacitet för ensamkommande barn och ungdomar, i balans i relation till de antal barn som kommer för närvarande. Det finns utmaningar i länet kring att tillgodose boendelösningar, då det är svårt att hitta familjehem och det är endast en kommun som har HVB-hem tillgängliga. Under 2024 tog sju kommuner emot nio ensamkommande barn och ungdomar. Av kommunerna i länet bedömer en tredjedel att kapaciteten för att tillgodose behov av boende för

ensamkommande barn och unga har varit mycket god eller ganska god under 2024. Vid en oförutsedd ökning av ensamkommande barn och unga under 2025 svarar en majoritet av kommunerna att de har en låg beredskap att ta emot målgruppen.

Nyanlända – anvisade och självbosatta

Enligt bostättningslagen ska en kommun ta emot personer som är nyanlända för bostättning. En nyanländ är en person som har beviljats uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring. Enligt Migrationsverket är en person nyanländ under tiden som hen omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år. Bostättningslagen syftar till att uppnå ett jämlikt mottagande i landet. Migrationsverket beräknar hur många nyanlända som har behov av bostättning i en kommun under det kommande året och regeringen beslutar om fördelning på länsnivå (länstal). Länsstyrelsen fastställer därefter, i dialog med kommunerna, hur många nyanlända varje kommun ska ta emot under det kommande året (kommuntal).

I år ska Kalmar län ta emot 204 anvisade nyanlända. Utöver anvisningar av nyanlända beräknar Migrationsverket att vissa nyanlända själva väljer att flytta till länet efter att det fått uppehållstillstånd. Denna grupp kallas självbosatta nyanlända. I länet uppger majoriteten av kommunerna att de arbetar aktivt med målgruppen självbosatta nyanlända, eftersom de är en grupp som främjar länets befolkningstillväxt. Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integration, är länets beredskap och mottagningskapacitet för självbosatta och anvisade nyanlända övervägande hög. Kommunerna erbjuder huvudsakligen andrahandskontrakt vid mottagandet, ofta med möjlighet till övertagande vid självförsörjning.

Av lägesbilderna framkommer att det finns utmaningar vad gäller att följa riktlinjer för trångboddhet, samt att ta hänsyn till socioekonomiska förutsättningar vid bostättning. Brist på större bostäder och privata hyresvärdars krav på kommunala garantier kan försvåra. Placeringar sker i regel i hela kommunen med hänsyn till socioekonomiska faktorer där det är möjligt, men tillgången på lediga bostäder styr ofta valet.

Mottagandet av nyanlända har successivt minskat de senaste åren och beredskapen för en plötslig ökning av kapacitetsbehovet under 2025 bedöms som övervägande låg. Flera kommuner minskar sina resurser på grund av det lägre mottagandet.

Trots utmaningar finns en vilja hos kommunerna i länet att ta emot anvisade nyanlända. Kommunerna har över lag välarbetade rutiner och en långsiktighet i arbetet med bostadsfrågan, men fortsatt samverkan och förstärkta resurser behövs för att möta framtida behov.

Äldre

Äldre som vill flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader, långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller särskilda krav för seniorboenden. Många äldre saknar också möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har inte råd att flytta till en nyproducerad hyreslägenhet.

Särskilt boende för äldre avser en boendeform som omfattar service och omvårdnad och som kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. I årets bostadsmarknadsenkät har tre kommuner sagt att det råder balans på bostadsmarknaden för särskilt boende för äldre. Tre kommuner säger att det råder underskott och tre kommuner säger att det råder överskott. Förra året rapporterade endast en kommun överskott (BME 2025).

Kommunerna Torsås och Mörbylånga, som båda har bedömt underskott av särskilt boende för äldre, ser inte att behovet kommer att vara täckt om fem år. Även Emmaboda och Kalmar ser ett utökat behov framöver. Mörbylånga kommun lyfter fram den åldrande befolkningen som gör att de boenden som byggs och planeras för inte räcker till. En kommun lyfter fram att det är långa processer att omvandla eller bygga särskilt boende för äldre. Det är också en stor kostnad för kommunen. Flera kommuner bedömer brist på seniorbostäder och trygghetsbostäder.

Personer med funktionsnedsättning

Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning skapar ojämlika förutsättningar till ett eget boende. Många personer med funktionsnedsättning saknar möjligheten att välja sitt boende och hänvisas ofta till bostäder med särskild service, i form av grupp- eller satellitbostäder där boendet och funktionsstödet kopplas samman. Anledningar till detta kan vara svårigheter att få tillgång till individuellt stöd i kombination med en exkluderande bostadsmarknad (Institutet för mänskliga rättigheter, 2024).

Den ekonomiska situationen och självständigheten för personer med funktionsnedsättning är sämre jämfört med den övriga befolkningen. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju kommuner att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader och tre kommuner att det råder brist på tillgänglighetsanpassade bostäder (exempelvis med tillgång till hiss) (BME 2025).

Bristen på bostäder medför också att rätten att välja blir starkt begränsad eller obefintlig. Personer med funktionsnedsättning skattar generellt sin hälsa som sämre i jämförelse med den övriga befolkningen (Folkhälsomyndigheten, 2023). Det krävs därför, enligt Socialstyrelsens föreskrifter, en långsiktig planering för olika boendetyper för att säkerställa lämplig storlek på olika bostäder, integrering i bostadsområden och en god boendemiljö.

Universell utformning och tillgänglighet i bostadsplaneringen

Universell utformning utgår från att alla människor är olika med olika förutsättningar och behov och att produkter, miljöer, program och tjänster så långt som möjligt ska kunna användas av alla, utan behov av särskild anpassning eller utformning. På bostadsmarknaden innebär det att färre anpassningar eller åtgärder av brister i tillgängligheten behövs samtidigt som tillgången till tillgängliga boenden ökar. Att arbeta med universell utformning i bostadsplaneringen kan därför bidra till att möjliggöra för personer med funktionsnedsättning att ha en mer jämlik tillgång till bostadsmarknaden. Andelen kommuner i länet som arbetar med universell utformning har ökat från fyra till fem sedan 2024. Samtidigt har antalet kommuner som har tagit ett politiskt beslut eller har en strategi för arbetet med universell utformning i kommunen minskat från tre till en kommun (BME 2025, BME 2024).

Att identifiera och åtgärda brister i tillgänglighet är ett arbete som bör ske systematiskt. Av länets kommuner är det fortsatt sju kommuner som uppger att de helt eller delvis tillgänglighetsinventerat det kommunala bostadsbeståndet de senaste fem åren. Inventeringen har framför allt använts för att förmedla tillgänglighetsanpassade bostäder och att kartlägga beståndet. Ingen av länets kommuner har planerat en tillgänglighetsinventering av det kommunala eller privata flerhusbostadsbeståndet under år 2025 (BME 2025).

Osäker bild av bostäder med särskild service

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387) och 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (SoL, 2001:453). Syftet med lagstiftningen är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt.

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad är en insats enligt LSS. Insatsen kan vara utformad på olika sätt som gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. Alla typer av bostäder är den enskildes hem.

I en gruppboende och en serviceboende finns det en fast bemanning och omvårdnad. Detta ingår inte i boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Verksamheter enligt LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas av lagen. Personer som bor i bostäderna ska få möjlighet att leva som andra. Därför är det också viktigt att bostaden ligger i en miljö som ger de boende förutsättningar att delta aktivt i samhällslivet (Kunskapsguiden, 2024).

Bostadsförsörjning ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Som underlag för planeringen behövs en analys av

bostadsbehovet för särskilda grupper. Av socialtjänstlagen framgår att socialnämnden ska medverka i samhällsplaneringen i syfte att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Tio av länets kommuner samverkar internt mellan olika förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen, och fem kommuner uppger att de samverkar med socialförvaltningen (BME 2025).

Det vanligaste underskottet finns inom boendetypen gruppboendestäder. Fyra kommuner uppger balans, tre kommuner bedömer underskott och en kommun överskott. I samtliga kommuner med underskott planeras åtgärder: inventering, nybyggnation eller ombyggnation och att bygga gruppboendestäder i egen regi. För boendetypen serviceboendestäder är det en kommun som uppger underskott. Boendetypen annan särskilt anpassad bostad finns i mindre utsträckning i länet och där uppges balans (BME 2025). Det är svårt att få en tydlig bild över situationen i länet och att göra jämförelse med tidigare år då antalet svarande kommuner har minskat sedan år 2024.

Våldsutsatta

Varje år utsätts ett antal personer i Kalmar län för våld av en närstående och majoriteten av de utsatta är kvinnor. För många av dessa kvinnor innebär våldsutsattheten i sig ett behov av att snabbt kunna hitta en ny bostad, och i vissa fall också behov av skyddat boende eller andra typer av säkerhetsåtgärder som rör boendet.

Den 1 april 2024 infördes ny lagstiftning för skyddat boende som en ny boendeinsats enligt socialtjänstlagen (2001:453), SoL för den som behöver stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp. Innan dess har skyddat boende inte varit en reglerad boendeinsats (Socialstyrelsen 2024).

Våldsutsatta kvinnors bostadsbehov är av annan karaktär än andra bostadssökande och för våldsutsatta kvinnor kan ett fredat boende utgöra skillnaden mellan liv och död (Socialstyrelsen, 2022). Bostadsbrist, höga krav för hyreskontrakt och ekonomisk utsatthet är några av de hinder som gör att våldsutsatta får det svårt på bostadsmarknaden. Våldsutövaren kan också fortsatt vara en stor risk, vilket kräver god säkerhetsplanering och i vissa fall att den våldsutsatta måste flytta till en helt ny kommun.

Flera som utsätts för våld i nära relationer är också utsatta för ekonomiskt våld. Det innebär att våldsutövaren tar kontroll över den utsattas ekonomi, eller tvingar den utsatta att ta över lån och skulder. Detta får stor påverkan för den våldsutsattas möjligheter att skaffa ett eget boende, och medför en risk för hemlöshet och fattigdom.

Våldsutövaren kan även fortsatt försöka påverka och kontrollera den våldsutsatta långt efter separation. Utdragna bodelningsprocesser är ett exempel som påverkar möjligheten till ny bostad, till exempel när den

utsattas kapital är bundet i gemensamma tillgångar (bostadsrätt/hus, sparande och bohag) (SKR 2024).

I Länsstyrelsernas kartläggning över kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende beskriver en majoritet av kommunerna att det är en svår uppgift. Framför allt beror detta på den ansträngda bostadsmarknaden, med långa köer till hyreslägenheter. Därtill beskrivs svårigheter med koordinering mellan kommuner, eftersom det inte är ovanligt att en våldsutsatt behöver flytta till en ny kommun (Länsstyrelserna, 2022). En väl upparbetad samverkan mellan kommuner är en viktig faktor för att effektivt kunna möta dessa behov, som inte sällan är akuta.

Den generella bostadsbristen gör det svårare för våldsutsatta att själva hävda sig på bostadsmarknaden, likaså försvårar det för kommuner som arbetar med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende. Konsekvenserna kan bli att våldsutsatta hamnar i kortsiktiga boendelösningar såsom vandrarhem eller hotell, eller att de återplaceras på skyddat boende. Vistelsetiden i skyddat boende påverkas av bostadsbristen, och kan därmed bli längre än vad det bör vara (Länsstyrelserna, 2022).

Kommunernas uppdrag och verktyg för bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun skapa förutsättningar för **alla** i kommunen att leva i goda bostäder. Det ställer krav på kommunerna att tillgodose bostadsförsörjning för individer med varierande förutsättningar, både sociala och ekonomiska.

Det ställer också krav på att det i kommunerna finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen. För arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och bidra till nybyggnation av bostäder och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning. I detta kapitel görs en beskrivning av några av dessa verktyg och hur länets kommun använder dem.

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Ansvaret innebär olika insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan på bostäder och att grupper inte utesluts från bostadsmarknaden.

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för att kunna skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart län – såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt. Hur infrastruktur, bostäder, näringsliv och grönområden planeras i hela länet är avgörande för att länet fortsatt ska vara attraktivt och långsiktigt hållbart.

Ändring av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar -

1 mars 2025 ändrades bostadsförsörjningslagen. Lagändringen innebär bland annat att:

- Riktlinjer för bostadsförsörjning har bytt namn till handlingsplan
- Insatser har bytt namn till åtgärder.
- Kommunen ska i handlingsplanen redovisa behov av tillskott av bostäder.
- Kommuner ska samordna sig med andra kommuner, både i planering och i fråga om åtgärder.

Lagändringen innebär att alla kommuner måste ha antagit en handlingsplan enligt lagförändringarna senast under den mandatperiod som **inleds** 2026.

Enligt lagen ska en handlingsplan för bostadsförsörjningen, vars innehåll och process preciseras i lagstiftningen, antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Av lagen framgår även att kommunerna ska redovisa med vilka åtgärder målen ska nås. Bostadsförsörjningsplaneringens huvudsakliga underlag är Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys (denna rapport), statistik från SCB samt kommunernas översiktsplaner och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Därutöver tillkommer de regionala målen enligt regionala utvecklingsstrategier enligt förordningen (2017:583) om regionalt tillväxtarbete samt målen för den nationella bostadspolitik.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar förstärks även i plan- och bygglagen (2010:900) som definierar att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse där kommunens handlingsplaner för bostadsförsörjningen ska vara vägledande. Handlingsplanernas vikt förstärks även genom att regeringen får förelägga kommuner att anta handlingsplaner om sådana saknas.

Riktlinjer eller handlingsplan för bostadsförsörjning

Bostadsplaneringen spannar över en mängd kommunala frågor och berör bland annat sociala-, infrastrukturella- samt arbetsmarknads- och näringslivsfrågor. Arbetet med bostadsplaneringen är också viktigt för kommunernas utveckling. Strategisk samverkan kring bostadsförsörjning inom kommunen, mellan kommunens förvaltningar och nämnder, är viktigt för att få kunskap kring hur de bostadsbehov som finns i kommunen ska kunna mötas på bästa sätt. Kommunernas bostadsplanering är även viktig för att kunna påverka och möta de framtida förändringar som väntar, oavsett om befolkningen ökar eller minskar. Genom att ha antagna riktlinjer och handlingsplaner för bostadsförsörjningen finns därför förutsättningar för en bättre framförhållning på bostadsmarknaden i länet.

Behov av nya riktlinjer eller handlingsplaner

Alla tolv kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning, men några av dem är äldre och har inte uppdaterats under denna eller förra mandatperioden. Flera kommuner har nyligen antagit nya riktlinjer eller arbetar med att ta fram nya riktlinjer eller handlingsplaner för nuvarande mandatperiod.

Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner fortsatt har arbete att göra för att uppnå gällande krav i bostadsförsörjningslagen. Det är framför allt följande punkter som behöver utvecklas:

- Basera mål på en demografisk analys av kommunen.
- Redovisa med vilka åtgärder som målen ska nås.
- Analysera och beakta bostadsbehovet hos invånarna.
- Visa hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

Länsstyrelsen uppmuntrar till tidig dialog redan innan riktlinjer eller handlingsplan skickas på samråd. På så sätt kan viktiga frågor fångas upp tidigt.

Länsstyrelsen förutsätter att länets samtliga kommuner antar riktlinjer eller handlingsplan innan mandatperioden är slut, för att uppnå minimikraven i lagen. Länsstyrelsen vill också framhålla att det finns stora vinster med att anta en handlingsplan redan nu, snarare än att följa den gamla lagstiftningen om riktlinjer, trots att det finns övergångsbestämmelser som tillåter detta.

Samverkan

Alla kommuner som har besvarat frågan om samverkan (tio av tolv) i årets bostadsmarknadsenkät har svarat att samverkan sker inom kommunen i planeringen av bostadsförsörjning.

Samverkan sker i många olika former, men återkommande är kommunernas byggnads- och miljönämnder, det kommunala bostadsbolaget, socialnämnden och kommunledning (BME 2025).

Antalet kommuner som anger att de samverkar över kommungränser i planeringen för bostadsförsörjningen har sjunkit ytterligare i årets enkät, från fem 2023, till tre 2024 och endast två 2025.

Bostadsmarknaden har inte några kommunala gränser. Därför är det regionala perspektivet och att sätta in kommunen i ett större sammanhang avgörande för att kunna utveckla bostadsmarknaden. Från och med i år ställs också högre krav på kommunerna om att samverkan ska ske.

Kommunernas verktyg för strategisk bostadsförsörjning

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunernas verktyg i bostadsförsörjningen är framför allt riktlinjer eller handlingsplan för bostadsförsörjningen, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik samt allmännyttiga bostadsföretag.

Allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen

bland annat påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för. Olika förturer eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan också tillämpas för att gynna vissa grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Allmännyttans bestånd

Allmännyttans innehav av bostäder är en indikator för läget på bostadsmarknaden i kommunen. Bostadsmarknadsenkäten ställer därför även frågor om förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Fyra av länets kommuner Högsby, Mörbylånga, Hultsfred och Västervik anger att allmännyttans bestånd ökat under 2024. I Mörbylånga och Hultsfred köptes 20 bostäder vardera in. I Högsby färdigställdes fyra nya bostäder, och en bostad tillkom via ombyggnation. Torsås, Emmaboda och Oskarshamns kommuner har angett att det allmännyttiga bostadsbeståndet har minskat. Emmaboda har sålt 49 lägenheter och Torsås 19. Oskarshamn har rivit 24 bostäder (BME 2025).

Antalet allmännyttiga bostäder i länet har ökat under de senaste tio åren. Idag finns det drygt 20 000 bostäder inom allmännyttan i Kalmar län, vilket motsvarar drygt 43 procent av samtliga hyresbostäder i länet (SCB). Även om antalet allmännyttiga bostäder har ökat har **andelen** minskat något de senaste tio åren. Den relativt stora marknadsandelen innebär att kommunen har stora möjligheter att påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden.

Kommunalt planmonopol och planeringsberedskap

God planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för såväl bostadsförsörjning som markanvisningar.

Kommunerna har genom planmonopolet goda förutsättningar att öka bostadsbyggande. Det är även en kommunal angelägenhet att planlägga mark, vilket skapar både skyldigheter och rättigheter för kommunen. Ramen för arbetet sätts genom bland annat lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen, där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet anges som ett sådant allmänintresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft samt skapa en stark identitet för dagens och framtida medborgare.

Länsstyrelsernas erfarenheter är att de kommuner som har varit framgångsrika i att nå målet om goda bostäder för alla också arbetar aktivt med sin planberedskap och tydligt kopplar samman den till sin översiktsplanering, riktlinjer eller handlingsplan för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering.

Översiktsplanering

Översiktsplanen är ett viktigt verktyg i det strategiska arbetet med boendefrågor för att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska ambitioner. Planläggning ska främja det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Det innebär att bostadsförsörjning ska värnas tillsammans med andra allmänna intressen i översiktsplanerna. Plan- och bygglagen innehåller sedan 1 mars 2025 ett förtydligande kring att handlingsplanen för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid kommunens planering för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL, 2 kap, 3 §).

De senaste åren har de flesta av länets kommuner arbetat intensivt med att ta fram nya översiktsplaner varav flera nu antagits. Kommunernas riktlinjer (nu handlingsplan) för bostadsförsörjning har inte alltid varit underlag för de nya översiktsplanerna. Att inte använda sig av aktuella riktlinjer vid planering för bostadsbyggande ökar risken för att kommunen planerar för bostäder som inte svarar upp mot de behov som finns.

Markpolitik

Ett viktigt instrument i arbetet med att styra bostadsbyggandet är kommunala markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering. De kan också genom markanvisningar eller försäljningar arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen.

Markanvisning som verktyg i bostadsförsörjningen

Kommunernas arbete med markfrågor styrs bland annat av lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014: 899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

En ny lagstiftning har nyligen trätt i kraft som påverkar kommunernas arbete med markanvisningar. Lagen tydliggör att **det ska finnas en koppling mellan kommunens riktlinjer för markanvisning och dess handlingsplan för bostadsförsörjning**. Syftet är att säkerställa att markanvisningar används som ett strategiskt verktyg för att uppnå målen som formulerats i handlingsplanen för bostadsförsörjning. Detta understryker vikten av att kommunerna arbetar aktivt med att samordna sina planeringsdokument och att riktlinjerna för markanvisning inte utformas isolerat, utan i nära samverkan med den övergripande bostadsförsörjningsplaneringen. På så sätt kan kommunen bättre styra utvecklingen mot ett mer hållbart och behovsanpassat bostadsbyggande.

Att äga mark i goda lägen är ett betydelsefullt verktyg för kommunerna när de vill bedriva en aktiv bostadspolitik. På egen mark kan kommunerna genom markanvisningsavtal ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel i fråga om bostädernas upplåtelseform och storlek.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Detta kan till exempel beröra personer utan fast anställning men med regelbunden inkomst, men där hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Andra exempel där en kommunal hyresgaranti kan vara en hjälp till eget boende är vid förekomsten av betalningsanmärkningar och medförande svårighet att få ett förstahandskontrakt eller om en hyresvärden anser den sökandes inkomst som för liten men kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig, exempelvis för nyanlända med statlig etableringsersättning.

Bostadsmarknadsenkäten visar att kommunala hyresgarantier de senaste åren används i liten omfattning i Kalmar län.

Förmedling av bostäder

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunerna ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet att prioritera personer som av olika skäl har ett särskilt stort behov av bostad. Med ett kösystem ökar transparensen och risken för direkt eller indirekt diskriminering minskar.

I Kalmar län finns inte någon gemensam bostadsförmedling. Tio kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det kommunala bostadsföretaget har en egen bostadskö. Tre kommuner anger att de som service till bostadssökande har en lista på hyresvärdar på sin webbplats. I föregående års enkät angav åtta kommuner att de hade denna service. Tre kommuner hänvisar bostadssökande till privata, digitala plattformar eller annonsplatser för uthyrning av bostäder. En kommun lyfter också att det finns en inflyttarlots som är behjälplig vid inflyttning (BME 2025).

Sex kommuner anger att det går att ansöka om förtur till bostad i kommunen och att förturer beviljats under 2024. De som uppges ha beviljats förtur är bland annat personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd (sex kommuner), personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (fyra kommuner), och hushåll som av ekonomiska skäl behöver

flytta till en billigare bostad (fyra kommuner). Två kommuner har beviljat förtur till kvinnor som utsatts för våld av närstående (BME 2025).

Sammantaget anger länets kommuner att 35 förturer beviljats under året (BME 2025). Förra året var motsvarande siffra 128.

Regional samverkan

Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det finns ett antal mer handfasta verktyg till kommunens förfogande finns ett stort behov av kommunal, regional och statlig samverkan i frågan. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan kommunala förvaltningar och nämnder samt att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden. För att analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs till exempel en samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Samverkan mellan olika aktörer på bostadsmarknaden är viktig för att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig tillgång till bostäder.

Kommungränserna är administrativa gränser men arbetsmarknad och bostadsmarknad spänner över flera kommuner. Alla kommuner gynnas därför långsiktigt av att samverka med utgångspunkt från de olika behov som befolkningen har. I detta ingår att samverka med civilsamhällets aktörer såsom intresseorganisationer och idéburen sektor.

Länsstyrelsen ordnade under våren 2025 en temadag om bostadsförsörjning. Dagen vände sig till samhällsplanerare, hållbarhetsstrateger, socialtjänst, allmännyttan och politiker i hela länet. Dagen innehöll föreläsningar och workshops, och deltagarna fick bland annat diskutera vilka behov som finns av samordning mellan kommuner i länet. Svaren som kom in var följande:

Samordning mellan bostäder och arbetsmarknad

- Det finns ett glapp mellan var människor bor och var jobben finns, särskilt arbeten som kräver eftergymnasial utbildning.
- Många pendlar in till arbete i vissa kommuner, medan de lokalt boende i högre grad har arbeten som inte kräver högre utbildning.
- Behov av bättre samverkan med omkringliggande kommuner för att matcha bostadsutbud med arbetsmarknadens behov.

Bristande kontakt på plansidan

- Kontakten mellan planerare i olika kommuner sker idag främst via Länsstyrelsens träffar. Det finns behov av mer **regelbunden och strukturerad kontakt** mellan kommunernas planfunktioner – särskilt med grannkommuner (förutom Kalmar kommun, där det redan finns ett visst samarbete).

Exempel på befintlig samverkan

- Kommunerna Kalmar och Torsås har ett etablerat samarbete kopplat till en ny anstalt.
- Ölandskommunerna samverkar i frågor om bostäder för gymnasieungdomar som annars skulle få för långt till skolan.

Analyser och planeringsunderlag som grund för samverkan

- Förslag att använda **Boverkets analyser** som gemensam bas för att identifiera samarbetsmöjligheter.
- Kommungränser kan försvåra planering – dessa ses som hinder för mer funktionell bostadsförsörjning.

Informationsutbyte och erfarenhetsdelning

- Det finns en önskan om **bättre informationsutbyte** och lärande mellan kommunerna. Behov av att **dela goda exempel** inom bostadsförsörjningsområdet.

Fokus på funktionella regioner

- Behov av att tänka i termer av **arbetsmarknadsregioner** snarare än strikt kommunalt. Exempel: möjliggöra att bo i en kommun och arbeta i en annan – vilket kräver samordnad planering av bostäder, infrastruktur och service.

Länsstyrelsens roll och uppdrag

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Denna rapport om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Av Länsstyrelsens instruktion (2017:868) framgår att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen ska även återrapportera de åtgärder och resultat som detta arbete lett till. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av Expertgruppen för Bostadsförsörjning. I gruppen sitter representanter från flera länsstyrelser.

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen också ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten i regleringsbrevet ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och sammanställer en rapport om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektors-övergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera

och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna.

Statliga stöd till bostadsbyggande

Stöd till bostäder för äldre

Syftet med stödet är att stimulera byggandet av nya bostäder för äldre och innefattar särskilda boendeformer, bistanndsbedömt trygghetsboende och hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan även avse anpassningsåtgärder för att öka tillgängligheten i gemensamhetsutrymmen i hus med hyresrätter eller bostadsrätter för att fler äldre ska kunna bo kvar.

År 2024 beviljades stöd till tre projekt med sammanlagt 101 tillkommande lägenheter genom ny- eller ombyggnation. Stöd betalades också ut till fyra färdigställda projekt med tillsammans 182 ny- eller ombyggda lägenheter. I 14 ärenden beviljades och utbetalades stöd till anpassningsåtgärder.

Stöd till bostäder hyresbostäder och bostäder för studerande

Avvecklingen av stödet för hyresbostäder och bostäder för studerande har fortsatt. Det har inte varit möjligt att lämna in nya ansökningar sedan den 1 januari 2022. Endast utbetalning i projekt som har genomförts har varit aktuellt under år 2024.

Syftet med stödet har varit att öka byggandet av energieffektiva hyresbostäder med rimliga hyror i områden med bostadsbrist samt öka byggandet av bostäder för studerande. I Kalmar län har det sedan stödet infördes år 2016 betalats ut 875 miljoner kronor till 71 projekt som sammanlagt tillfört 2 426 nya hyreslägenheter varav 185 bostäder för studerande. Kalmar kommun dominerar med 1 896 av de producerade bostäderna. Bostäderna ska användas för avsett ändamål och med de särskilda villkor som gäller för stödet i 15 år efter utbetalningsbeslutet.

Så bidrar riktlinjer för bostadsförsörjning till ett ökat bostadsbyggande

Redovisning av uppdrag 3B3, regleringsbrev 2024.

Länsstyrelserna fick i 2024 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning kan bidra till ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns

behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lag: att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella och gedigna riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering. Kommunen vet då behovet och kan då fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Länsstyrelsen har frågat länets kommuner om vilket behov de ser av kompetenshöjande insatser. Sju kommuner svarade. Deras svar sammanfattas nedan.

Behov av kompetenshöjning

Flera kommuner upplever att det finns ett behov av kompetenshöjande insatser för att ta fram riktlinjer eller handlingsplaner för bostadsförsörjning, men det finns också kommuner som inte ser kompetensbrist som ett hinder för detta. Några kommuner är just nu i gång med att ta fram nya riktlinjer eller en handlingsplan. Ibland görs detta med hjälp av konsulter, men främst för att hantera tidsbrist snarare än kompetensbrist.

Kompetensbehov

- Det finns ett behov av kompetenshöjande insatser som fokuserar på kommuner med negativ befolkningsutveckling. Dessa kommuner står inför frågor om hur överskott på bostäder ska hanteras, exempelvis genom omvandling och förvaltning av tomma lägenheter. Att riva bostadshus på grund av eftersatt skötsel är inte hållbart.
- Insatser för att klargöra syftet med riktlinjerna för att förhindra att de blir för visionära och orealistiska.
- Öka förståelsen för allmännyttans roll i bostadsförsörjningen, gärna genom tvärsektoriella samarbeten mellan kommunerna, särskilt i landsbygdskommuner där omvandling av bostadsbeståndet kan innefatta både nybyggnation och upprustning.
- Kompetenshöjande insatser bör riktas till förtroendevalda för att de ska få en bättre förståelse för bostadsförsörjningens bredd och dess koppling till översiktsplanering.

- Ökat samarbete mellan kommuner, särskilt för att hantera gemensamma utmaningar och dra nytta av lokala förutsättningar. Ett regionalt eller gränsöverskridande perspektiv kan ge nya insikter och bidra till ett mer effektivt arbete.
- Kunskapsinsatser kring demografiska analyser och befolkningsprognoser

Länsstyrelsen har en viktig roll i att stödja och samordna kommunerna när det gäller bostadsförsörjning. Vi genomför löpande kompetenshöjande insatser och kommer att arbeta vidare utifrån den information som kommunerna presenterat.

Hemlöshet

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättning att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i ändamålsenliga bostäder. Tillgången till bostad är en mänsklig rättighet och Sveriges nationella hemlöshetsstrategi anger att hemlöshet ska motverkas som en fråga av högsta prioritet.

Enligt socialtjänstlagen är det den kommun som en person bor och vistas i som ansvarar för att ge personen stöd. När det handlar om en person i hemlöshet, som inte är fast bosatt någonstans, kan det ibland uppstå svårigheter kring var personen ska söka stöd. Det är därför viktigt att kommuner samverkar över kommun- och länsgränser för att säkerställa att personer i hemlöshet får det stöd de har rätt till.

Kvinnor särskilt utsatta

Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet från 2023 visade att *missbruk, skadligt bruk och beroende* var den vanligaste bidragande faktorn till hemlöshet i Kalmar län. Även psykisk ohälsa samt arbetslöshet eller låg inkomst var bland de vanligaste orsakerna.

Av kartläggningen framgår det även att den vanligaste bidragande faktorn till hemlöshet för föräldrar som bodde med sina barn var våld i nära relation. Det innebär i många fall att kvinnor lämnat sitt boende med barnen för att undgå våldet och nu vistades på någon form av tillfälligt boende, exempelvis skyddat boende (Socialstyrelsen, 2024).

Hemlösa kvinnor utsätts i högre grad än män för övergrepp och kränkningar kopplat till hemlösheten. Kvinnor har även, i högre grad än män, ansvar för barn, som då också drabbas av hemlöshet.

Bostad först

För personer som varit hemlösa under en längre tid och som står mycket långt från bostadsmarknaden finns metoden Bostad först. Metoden bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen bostad i kombination med

anpassade stödinsatser. Bostad först har lett till att flera personer som levit i lång hemlöshet nu har en egen bostad och erfarenheterna är goda om arbetet sker modelltroget (Stadsmissionen, Socialstyrelsen 2024).

I Sveriges nationella strategi för att motverka hemlöshet ingår införandet av Bostad först som ett av fyra mål. I Kalmar län har flertalet kommuner sökt och beviljats medel för att arbeta med Bostad först. Länsstyrelsen har sedan strategins införande också inlett fördjupade samarbeten med Socialstyrelsen, kommunerna och Sveriges Stadsmissioner för att öka kunskapen om och uppmuntra till ett införande av metoden.

Utöver arbetet med Bostad först lyfter strategin också vikten av att:

- Följa utvecklingen lokalt
- Arbeta förebyggande anpassat efter behov
- Arbeta för att stödja kvarboende och övertagande av kontrakt
- Gå från tillfälliga till permanenta boenden.

I årets bostadsmarknadsenkät uppger endast Västerviks kommun att de arbetar med Bostad först som ett sätt att förebygga och motverka hemlöshet.

Vräkningsförebyggande arbete och arbete för att motverka hemlöshet

Även i år har kommunerna svarat på frågor om hur man arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Sju av länets tolv kommuner anger att man aktivt genomför åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Av dessa sju arbetar fyra kommuner med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser.

Sju kommuner har svarat att de använder sig av uthyrning av bostäder i andra hand till personer med boståndsbeslut enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning.

Två kommuner anger även att de arbetar med ägardirektiv eller överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare om att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst (BME 2025).

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är en viktig del för att motverka hemlöshet då personer som blir vräkta ofta har mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Den största orsaken till vräkning beror på utebliven hyra varför de som löper störst risk att vräkas är personer med små inkomster, begränsat socialt nätverk och som lever i social utsatthet.

I årets enkät svarar åtta av länets kommuner uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, såsom uppföljning av obetald hyra,

uppsökande stöd och hjälp med exempelvis ekonomisk rådgivning och möjlighet till att ansöka ekonomiskt bistånd samt kontakt med socialförvaltning och bostadsbolag (BME 2025). I kommunerna Kalmar, Västervik och Oskarshamn finns både rutiner och ansvariga tjänstepersoner för det vräkningsförebyggande arbetet, vilket är positivt för kontinuitet och långsiktighet i frågan.

Källor

Barometern, 2025, Utbudet av lägenheter når nya rekord: "Alla behövs inte" – Barometern-OT, [Utbudet av lägenheter når nya rekord: "Alla behövs inte" – Barometern-OT](#)

[Behov av bostadsbyggande 2024–2033 – Boverket](#))

Boverket, 2025, Behov av bostadsbyggande 2024-2033

Boverket, 2025, Iakttagelser BME, [Iakttagelser BME – Boverket](#)

Boverket, 2025, Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder, [Ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder – Boverket](#), hämtad 2025-04-30

Folkhälsomyndigheten, 2023, Hälsa hos personer med funktionsnedsättning, [Hälsa hos personer med funktionsnedsättning – Folkhälsomyndigheten](#)

Hyresgästföreningen, 2024, Den verkliga trädgårdsstaden, Lösningen på Sveriges ohållbara småhusbyggande, [den-verkliga-tradgardsstaden_rapport-20240619.pdf](#)

Hyresgästföreningen, 2025, Ett eget rum – bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv, [Ett eget rum - bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv – Hyresgästföreningen](#)

Institutet för mänskliga rättigheter, 2024, Årsrapport 2024

Kronofogden, 2025, Statistik om vräkningar, [Statistik om vräkningar | Kronofogden](#),

Länsstyrelserna, 2022, Stadigvarande boende för våldsutsatta, [Stadigvarande boende för våldsutsatta – så arbetar kommunerna](#)

Regeringen, 2024, Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, [Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning](#)

Regeringskansliet, 2024, Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse, Delredovisning av LI2024:C, [Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse](#)

Regeringskansliet, 2025, Ett nytt regelverk för bygglov, [Ett nytt regelverk för bygglov – Regeringen.se](#))

Regeringskansliet, 2025, Lättnader i strandskyddet, [Lättnader i strandskyddet – ett första steg – Regeringen.se](#)

Regeringskansliet, 2025, Regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda typgodkännande av småhus, [Regeringen ger Boverket i uppdrag att utreda typgodkännande av småhus – Regeringen.se](#))

SCB, 2025, Hushåll i Sverige, [Hushåll i Sverige](#)

SCB, 2025, Hushållens boendeutgifter, [Hushållens boendeutgifter 2024](#))

SCB, 2025, Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025, [Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025](#))

SCB, 2025, SCB:s konjunkturklocka, [SCB:s konjunkturklocka](#)

SCB, 2025, Statistikdatabasen, [Statistikdatabasen - Välj tabell](#)

SCB, 2025, Sveriges framtida befolkning 2025-2070, [Sveriges framtida befolkning 2025-2070](#))

SCB, 2025. Hitta statistik, <https://www.scb.se/hitta-statistik>

SCB, Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 2 2025, [Sveriges ekonomi](#)

SCB, Sveriges ekonomi Statistiskt perspektiv, nr. 4 2025, [Sveriges ekonomi](#)

SCB, Sveriges framtida befolkning, [Sveriges framtida befolkning 2025-2070](#),

SFS, 2024, Sveriges förenade studentkårers bostadsrapport 2024 [SFS-bostadsrapport-2024.pdf](#)

Socialstyrelsen, 2023, Kartläggning av hemlöshet, [Kartläggning av hemlösheten 2023](#)

Sveriges allmännyttan, 2025, En tudelad bostadsmarknad. [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännyttan](#),

Sveriges förenade studentkårer (SFS), 2024, SFS Bostadsrapport 2024, [Här är SFS Bostadsrapport 2024 – Sveriges förenade studentkårer](#)



**Länsstyrelsen
Kalmar län**

www.lansstyrelsen.se/kalmar