



Bostadsmarknadsanalys



Innehåll

Sammanfattning	7
1. Läget i Norrbotten	10
1.1. Befolkningsmängd och förändringar under 2024	11
1.2. Befolkningsomflyttning till och från Norrbotten	13
2. Bostadsmarknadsläget i riket och Norrbotten	14
2.1. Bygglovsansökningarna ökade i Norrbotten under 2024	15
2.2. Påbörjade bostadslägenheter	16
2.3. Färdigställda lägenheter i Norrbotten	18
2.4. Bostadsbeståndet	19
2.5. Allmännyttiga bostadsföretag i Norrbotten	19
2.6. Prisutvecklingen på småhus, bostadsrätter och hyresrätter	20
3. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget	25
3.1. Information om Bostadsmarknadsenkäten	25
3.2. Bostadsmarknadsläget som helhet perioden 2020–2025	26
3.3. Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2025 – överblick per kommun	27
3.4. Bostadsmarknadsläget på centralorten perioden 2020–2025	28
3.5. Bostadsmarknadsläget i övriga delar perioden 2020–2025	29
3.6. Begränsande faktorer till bostadsbyggandet	30
4. Bostadsmarknadsläget för olika grupper i samhället	31
4.1. Bostäder för ungdomar	31
4.2. Bostäder för studerande vid högskola och universitet	32
4.3. Bostäder för anvisade och självbosatta nyanlända	32
4.4. Särskilda bostäder för äldre personer	34
4.5. Bostäder för funktionsnedsatta	36

5. Sociala utmaningar på bostadsmarknaden	38
5.1. Avhysningar perioden 2021–2024	38
5.2. Kommunernas samarbete med allmännyttiga bostadsföretag	40
5.3. Åtgärder för att motverka hemlöshet	40
5.4. Vräkningsförebyggande åtgärder	41
5.5. Förmedling av bostäder via sociala kontrakt	41
5.6. Förtur i bostadskö	42
5.7. Utställande av hyresgaranti	42
5.8. Asylsökandes boende	42
6. Lagstiftningsförändringar inom bostadsförsörjning	44
6.1. Preciserad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	44
6.2. Ny socialtjänstlag med stärkt koppling till samhällsplanering	45
7. Länsstyrelsens uppdrag med bostadsförsörjning	48
7.1. Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet i länet	48
7.2. Lägesbild av beslutade riktlinjer/handlingsplaner hos kommunerna	49
7.3. Översiktspaneläget i Norrbotten	50
7.4. Återrapportering av regleringsbrevsuppdrag 2024: 3.B.2	52
7.5. Investeringsstöd till bostäder	54
7.6. Hemlöshetsuppdraget och vräkningsförebyggande åtgärder	55
7.7. Kartläggning av hemlöshet i Norrbotten	56
7.8. Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten	57
7.9. Styrgrupp för ökat bostadsbyggande i Norrbotten	58
7.10. Syfte och målsättningar med BoNo	59
8. Källförteckning	61
8.1. Statistiska referenser till tabeller och diagram	61
8.2. Övriga referenser	61



FOTO: PÄR BÄCKSTRÖM

Förord

Samhällsomvandlingen i norra Sverige fortsätter och innebär många utmaningar, men också stora möjligheter för befolkningsutveckling och tillväxt. Det är en unik händelseutveckling i Norrbottens historia sett till både volymen av ekonomiska investeringar och det höga tempot som etableringarna håller för att komma på plats i länet. Samtidigt visar händelser under året att den industriella utvecklingen i vårt land är starkt sammanflätad med den globala händelseutvecklingen.

Omställning är den nationella färdriktningen som vi alltjämt behöver sträva mot, givet klimatförändringarna. Jag kan dock konstatera att det är avgörande att fortsätta bygga organisatorisk beslutskapacitet i länet för att möta de allt snabbare omvärldsförändringarna och förmåga att hantera nya situationer som uppstår längs vägen.

En av de viktigaste faktorerna för en framgångsrik samhällsomställning är en fungerande bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Attraktiva livsmiljöer och goda bostäder är förutsättningar för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Inflyttningstakten till Norrbotten behöver öka kraftigt de närmaste åren. Därför behöver vi arbeta vidare med att skapa långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer där människorna står i centrum, trivs och vill bo.

Länsstyrelsen har därför tillsammans med länets aktörer sedan ett år tillbaka etablerat både ett råd för gestaltad livsmiljö och en styrgrupp – BoNo- bestående av bostadsmarknadens aktörer med målet att främja ökad nyproduktionen av bostäder i länet fram till år 2030. Centralt för ökat byggande är möjligheten till ekonomisk riskspridning. Det är därför välkommet att regeringen tillför Norrlandsfonden ett kapitaltillskott med 300 miljoner kronor för att under 2025 arbeta vidare med kompletterande finansiering i form av topplån vid nybyggnation av hyresbostäder i tillväxt- och omställningskommuner.

Att möjliggöra ökad inflyttning är också ett av flertalet uppdrag i regeringens "Strategi för nyindustrialiseringen och samhällsomställningen i Norrbottens och Västerbottens län", som presenterades i juni månad 2024. Strategin utgör en del av regeringens samlade arbete inom flera områden som tillsammans bidrar med goda förutsättningar för utvecklingen i norra Sverige.

Vi behöver ett starkt utvecklingsfokus på de regelverk, samverkansformer och förhållnings- och arbetssätt som leder fram till byggandet av nya bostäder. Nyckelordet i sammanhanget är samverkan. Det handlar om en bättre dialog, förenklade och därmed snabbare processer eller att öka kunskapen om vilka steg och beslut som myndigheterna behöver fatta. Det är också viktigt att komma ihåg att planeringsförutsättningarna i Norrbotten ser olika ut beroende på var fokus läggs. Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett viktigt kunskapsunderlag för privata och offentliga aktörer som arbetar för att göra ett hållbart boende för alla i Norrbotten möjligt.

Luleå, 13 juni 2025



Lotta Finstorp

Landshövding,
Länsstyrelsen i Norrbottens län

Sammanfattning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2025 är en årlig återrapportering enligt förordning (SFS 2011:1160) till Boverket och regeringen. Analysen utgör också ett gemensamt kunskapsunderlag till kommuner, byggföretag, myndigheter och andra aktörer med intresse för länets bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Analysen baseras primärt på statistik från bostadsmarknadsenkäten som Boverket skickar till landets 290 kommuner. Underlaget kompletteras med annan statistik som tillsammans ger en bred lägesbild.

Läget i länet präglas av en fortsatt expansiv omställningstakt. Demografiskt ökade länets befolkningsmängd för helåret 2024. Det samlade flyttningsnetto till länet var också positivt med drygt 1 000 individer. Den pågående omställningen innebär ökade insatser inom samhällsplanering, energi- och bostadsförsörjning. Kombinationen av den storskalighet och hastighet varmed industrietableringarna planläggs, ställer stora krav på beredskap och kapacitet hos samtliga berörda aktörer. Några kommuner i länet tar betydande ekonomiska risker för att bygga ut infrastruktur och övrig samhällskapacitet som krävs. Den fortsatt rekordlåga arbetslösheten i länet är gynnsam för den regionala samhällsekonomin, men innebär samtidigt ökad personal- och kompetensbrist inom flertalet bransch- och yrkeskategorier.

Bostadsmarknadsläget i Norrbotten är fortsatt utmanande framför allt i omställningskommunerna där det beräknade behovet av ökad inflyttning driver på efterfrågan av nyproduktion och en ökad rörlighet på den befintliga bostadsmarknaden. Tvärtemot önskat läge har utvecklingen under 2024 och inledningen av 2025 sett en fortsatt inbromsning av såväl påbörjade som färdigställda ordinarie lägenheter. Minskningen gäller såväl för flerbostadshus som småhus. Däremot ökar volymen av påbörjade och färdigställda specialbostäder (entreprenörsbostäder) i några enstaka omställningskommuner kraftigt under 2023 och 2024. På utbudssidan betonas fortsatt höga produktionskostnader och ökat ekonomiskt risktagande hos byggherrar och finansiärer. Efterfrågesidan styrs till stor del av hushållens konsumtionsutrymme och hur räntenivån på bolånen utvecklas.

Kommunernas samlade bedömning av bostadsmarknaden för 2025 visar på ett fortsatt underskott, men att underskottet som sammanvägd helhet bedöms minska bland kommunerna jämfört med föregående år. Bostadsmarknadsenkäten visar att två kommuner, Kiruna och Pajala, har gått från underskott till balans och att Kalix kommun har gått från underskott till överskott. Höga produktionskostnader bedöms av samtliga svarande kommuner som den främsta begränsningen till ökat byggande. Svårigheten att beviljas lån/hårda lånevillkor utgör också en viktig orsak enligt de svarande kommunerna. I år uppger sex kommuner att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som också begränsar bostadsbyggandet.



FOTO: MOSTPHOTOS

Bostadsmarknadsläget för olika samhällsgrupper visar på en varierande lägesbild mellan kommunerna. För gruppen ungdomar bedömer nio av kommunerna att det råder balans, medan fem kommuner bedömer underskott. För gruppen anvisade och självbosatta nyanlända bedömer åtta av fjorton kommuner underskott på bostäder och fem av fjorton kommuner bedömer att det är balans. För gruppen äldre med behov av särskilt boende bedömer sex kommuner att det råder ett underskott, fyra kommuner bedömer balans och två kommuner bedömer att de har ett överskott av bostäder. Vad gäller särskilda boenden för funktionsnedsatta svarar nio kommuner att de har balans, två kommuner bedömer ett underskott samt en kommun bedömer ett överskott.

Bland de sociala utmaningarna på bostadsmarknaden är exempelvis avhysningar som har ökat i Norrbotten under de senaste två åren. År 2024 uppgick antalet verkställda avhysningar i Norrbotten till 63, vilket motsvarar en ökning om cirka 15 procent i jämförelse med föregående år. Kronofogdemyndighetens fördjupade vräkningsstatistik som berör barn, visar att totalt 10 barn berördes av verkställd vräkning under föregående år. I årets bostadsmarknadsenkät uppger sex av kommunerna att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. I fyra av dessa kommuner finns det ett beslut eller en strategi för det vräkningsförebyggande arbetet. Boendet för asylsökande förändras i och med att Migrationsverket, på regeringens uppdrag, ändrar mottagningssystemet. Den största förändringen sker med inrättandet av mottagnings- och återvändandecenter runt om landet. Ett av dessa center placeras i Bodens kommun. Dessa center förväntas medföra att andelen egenbosatta asylsökande minskar.

Beträffande lagstiftning kopplat till bostadsförsörjning sker två viktiga förändringar under 2025. Den 1 mars i år ändrades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De preciserade reglerna innebär bland annat tidigare riktlinjer ersätts med handlingsplan för bostadsförsörjningen och insatser ersätts med åtgärder. Kommunerna ska också bedöma behovet av tillskott av bostäder i kommunen och redogöra för bedömningen i handlingsplanen. Länsstyrelserna behåller fortsatt uppgiften att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning och agera för att det genomförs. Den första juli i år börjar den nya Socialtjänstlagen att gälla. Enligt regeringens lagrådsremiss ska socialnämndens ansvar tydliggöras att både ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden. Samhällsplanering blir därmed ett än viktigt verktyg för kommunerna att åstadkomma långsiktigt hållbar samhällsförändring.

Länsstyrelsens återrapportering av antagna riktlinjer/handlingsplaner, visar att totalt 11 av länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande/föregående mandatperiod. Två kommuner anger att deras riktlinjer är äldre än 2018, men att nya handlingsplaner beräknas antas under 2025. I fråga om planeringsstrategier har totalt 13 kommuner i Norrbotten beslutat i enlighet med lagändringar i plan- och bygglagen (2010:900). Beträffande investeringsstöd till bostäder gjordes utbetalningar till sju färdigställda projekt under år 2024, vilket innebär att investeringsstöd beviljades för totalt 479 nybyggda hyreslägenheter i Luleå och Kiruna.

Beträffande återrapportering av regleringsbrevsuppdraget 2024:3B2, är det länsstyrelsens uppfattning att det är främst som underlag för den fysiska planeringen och som kunskapsunderlag för olika aktörer som riktlinjerna kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Däremot anser länsstyrelsen att riktlinjerna inte i någon större utsträckning bidrar till att främja ett ökat bostadsbyggande i ett läge där bostadsbyggandet redan faller kraftigt. Orsaken till detta är att riktlinjerna i sig inte nämnvärt underlättar för byggaktörer som har svårt att finansiera projekt eller för hushåll som har svårt att finansiera bostadsköp. Beträffande behovet av kompetenshöjande insatser anser länsstyrelsen att dessa huvudsakligen bör inriktas mot att förenkla kommunernas arbete.

1. Läget i Norrbotten

Den pågående samhällsomställningen innebär utmaningar, men också stora möjligheter för Norrbotten, för Sverige och EU. Under 2024 presenterade regeringen "Strategin för nyindustrialiseringen och samhällsomställningen i Norrbottens och Västerbottens län".¹ Strategin ger en tydlig inriktning med fokus på fossilfri industriproduktion och ökad tillväxt. Regeringen understryker också att omställningen kommer att kräva en kombination av nya och förändrade regelverk, samverkansformer och förhållnings- och arbetssätt. Nya industrier med traditionellt manlig arbetskraft är på ingång i länet och arbetet med en jämställd samhällsomställning har därmed hög prioritet. En jämställd samhällsomställning främjar också den övergripande sociala hållbarheten i länet. Detta uppmärksammas inte minst genom insatser kopplat till området mäns våld mot kvinnor.²

Den industriella omvandlingen medför även risker, vilket batteriföretaget Northvolts konkurs under våren 2025 är ett tydligt exempel på. Uppbyggnaden av tekniskt avancerad processindustri kräver omfattande insatser av riskkapital, kvalificerad utrustning, säkrad kompetensförsörjning och tillgång till kritiska insatsvaror som tillhandahålls på en global marknad, där även geopolitiska faktorer kan påverka utbudet och prisbildning. Dessutom kan den förda näringslivs- och klimatpolitiken på såväl nationell som internationell nivå relativt snabbt påverka marknadsförutsättningarna. Sammantaget förstärker allt detta kraven på ökad flexibilitet och hög anpassningsförmåga hos privata och offentliga aktörer att agera vid snabba omvärldsförändringar.

Som exportberoende län är vi konjunktur känsliga, varför nuvarande osäkerheter i vår omvärld måste följas noga. Den rådande ekonomiska utvecklingen påverkar länets företag, organisationer och medborgarna. Kostnadsutvecklingen i samhället medför ökad risk för fler företagskonkurser, men också att fler hushåll i länet får det svårare att betala sina räkningar. Den fortsatt rekordlåga arbetslösheten i länet är gynnsam för den regionala samhällsekonomin, men innebär samtidigt att kompetensförsörjningen primärt löses genom så kallad Fly-in–Fly-out. Av de inflyttade till länet kommer en klar majoritet från andra länder. Fortsatt arbete för ökad integration är därmed viktigt, inte minst ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.³

1 Strategi för nyindustrialiseringen och samhällsomställningen i Norrbottens och Västerbottens län. Regeringen (2024). Dnr KN2024/01434.

2 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2025) Årsredovisning 2024.

3 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2024) Omvärldsanalys inför verksamhetsplanering 2025.

Utvecklingen i länet ställer ökade krav på samhällsplanering, energi- och bostadsförsörjning. Statliga satsningar på infrastruktur är nödvändiga för industrins omställning, men också för persontrafik och arbetspendling. Inom länet råder en obalans mellan kommunernas utveckling och utmaningar, samt deras förutsättningar att hantera detta. Några kommuner i länet tar betydande ekonomiska risker för att bygga ut infrastruktur och övrig samhällskapacitet som krävs för den förväntade inflyttningen till länet. Även annan infrastruktur och grundläggande samhällsservice är av vikt för länets utveckling. I Norrbotten finns fortfarande områden där bredbandsnätet inte är utbyggt och där mobiltäckningen är svag eller obefintlig. God tillgång till bredband och mobiltäckning är viktigt för såväl privatpersoner som företag och det civila försvaret.⁴ Det finns risk för att bristen på tillgången till digital infrastruktur påverkar delaktighet och utanförskap negativt.

Politikområdet Gestaltad livsmiljö syftar till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Utformningen av den fysiska miljön är av betydelse för att skapa attraktiva livsmiljöer och där politik för gestaltad livsmiljö spelar en nyckelroll. Målet för gestaltad livsmiljö är styrande för statens initiativ och kan vara vägledande för kommuner och regioner.

1.1. Befolkningsmängd och förändringar under 2024

En central fråga för länets bostadsförsörjning och bostadsmarknad är den demografiska utvecklingen på kort och lång sikt. Befolkningsmängden i Norrbottens län uppgick enligt SCB⁵ den 31 december 2024 till 248 620 individer. Det bor fler män (52 procent) än kvinnor i länet (48 procent). Norrbotten är glest befolkat. Befolkningstätheten uppgick till 2,6 invånare per kvadratkilometer, att jämföras med riksgenomsnittet med 25,9 invånare under samma period. Majoriteten av befolkningen (63 procent) i länet är bosatta inom kustkommunerna⁶. Det genomsnittliga invånarantalet bland länets 14 kommuner uppgick under 2023 till ca 17 800 invånare. Variationerna sinsemellan kommunerna är stora. Medan invånarantalet i Luleå kommun under 2023 uppgick till närmare 80 000 invånare, var motsvarande invånarantal i Arjeplog kommun cirka 2 600 invånare.

4 Länsstyrelsen (2024) Omvärldsanalys inför verksamhetsplanering 2025

5 SCB (2025) Folkmängden efter region och kön.

6 Avser kommunerna Boden, Kalix, Luleå, Piteå och Älvsbyn.

Befolkningsutvecklingen i länet blir tydligare när förändringarna under 2024 redovisas på kommunnivå. Tabell 1.1 nedan visar helårsuppgiften 2023–2024 för samtliga kommuner fördelat på kvinnor och män.

Tabell 1.1: Befolkningsmängd och förändringar i Norrbottens län och kommuner 2024. Kvinnor och män. Helårsuppgift. Källa: SCB 2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Befolkning	Varav kvinnor	Varav män	Förändring	Varav kvinnor	Varav män
Arjeplog	2 599	1 249	1 350	-10	5	-15
Arvidsjaur	6 089	2 927	3 162	-24	-7	-17
Boden	28 049	13 661	14 388	106	32	74
Gällivare	17 233	8 291	8 942	-97	-29	-68
Haparanda	9 151	4 410	4 741	-26	0	-26
Jokkmokk	4 701	2 279	2 422	-27	-7	-20
Kalix	15 391	7 467	7 924	-156	-84	-72
Kiruna	22 426	10 561	11 865	-7	-37	30
Luleå	79 645	38 960	40 685	293	177	116
Pajala	5 857	2 721	3 136	-14	-10	-4
Piteå	42 447	21 093	21 354	103	71	32
Älvsbyn	7 774	3 771	4 003	-9	10	-19
Övertorneå	3 201	1 517	1 684	39	26	13
Övertorneå	4 057	1 945	2 112	-31	-18	-13
Norrbotten	248 620	120 852	127 768	140	129	11

Kommentar till tabell 1.1: Befolkningsmängden i Norrbottens län ökade under 2024 med totalt 140 personer. Detta är en förbättring jämfört med föregående år där befolkningsantalet i länet minskade med närmare 700 (697) personer. Mellan länets kommuner redovisades en befolkningsökning för Boden, Luleå, Piteå och Övertorneå. Fördelat mellan kvinnor och män är skillnaderna under året marginella. En utvecklingskritisk faktor i sammanhanget är i vilken utsträckning som kommunernas och därmed länets befolkningsmängd växer "av egen kraft", det vill säga att antalet födda under året överstiger antalet döda. Under 2024 hade samtliga kommuner, liksom föregående år, ett negativt födelseöverskott.⁷

⁷ SCB (2025) Folkmängden efter region och kön.

1.2. Befolkningsomflyttning till och från Norrbotten

Givet länets stora demografiska utmaningar och etablering av industrier är behovet av ökad inflyttning av stor betydelse. Av den anledningen är det viktigt att följa utvecklingen för befolkningsomflyttningen till och från länet. I tabell 1.2 nedan redovisas utvecklingen under helåret 2024 för respektive kommun fördelat på män och kvinnor.

Tabell 1.2: Befolkningsomflyttning till och från Norrbottens län och kommuner 2024. Helårsuppgift. Kvinnor och män. Källa: SCB 2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Inflyttning	Varav kvinnor	Varav män	Utflyttning	Varav kvinnor	Varav män	Flyttnings-netto totalt
Arjeplog	119	59	60	106	46	60	13
Arvidsjaur	296	142	154	270	117	153	26
Boden	1 516	673	843	1 312	590	722	204
Gällivare	650	321	329	645	298	347	5
Haparanda	434	197	237	404	176	228	30
Jokkmokk	242	121	121	240	116	124	2
Kalix	590	291	299	648	324	324	-58
Kiruna	1 087	455	632	1 063	465	598	24
Luleå	4 121	1 926	2 195	3 666	1 653	2 013	455
Pajala	274	126	148	240	109	131	34
Piteå	1 540	760	780	1 329	617	712	211
Älvsbyn	379	205	174	353	178	175	26
Övertorneå	229	109	120	212	97	115	17
Norrbotten	11 658	5 474	6 184	10 601	4 837	5 764	1 057

Kommentar till tabell 1.2: Under 2024 hade länet som helhet ett positivt flyttningsnetto⁸ med totalt 1057 individer. Jämfört med föregående år (157) är det en kraftig ökning med 900 individer. Bland kommunerna hade 13 av länets 14 kommuner ett positivt flyttnetto. Luleå kommun hade det största positiva flyttnettot vilket, delvis, följer av att studenter antagna vid Luleå tekniska universitet folkbokförs i kommunen. Kalix kommun hade den största minskningen under 2024 med totalt -58 individer. Fördelat på kön var det fler män än kvinnor som både flyttade till (53 procent) och från (54 procent) Norrbotten under året.⁹

8 Skillnaden mellan total inflyttning och utflyttning.

9 SCB (2025) Flyttningar efter region, ålder och kön.

2. Bostadsmarknadsläget i riket och Norrbotten

Under helåret 2024 skedde en fortsatt inbromsning av nybyggnationen av bostadslägenheter i riket. Enligt SCB:s statistik påbörjades nybyggnation under helåret 2024 av totalt 26 500 lägenheter, vilket är en minskning med närmare 10 procent jämfört med föregående år (29 400).¹⁰ Fördelat på bostadstyper påbörjades under helåret 2024 uppskattningsvis 20 900 lägenheter i flerbostadshus, att jämföra med totalt 23 000 lägenheter under helåret 2023. Antalet påbörjade småhus uppgick till cirka 5 600 lägenheter, vilket är en minskning med 800 småhus jämfört med 2023 (6 400). Under 2024 påbörjades även ombyggnationer¹¹ av uppskattningsvis 2 160 bostadslägenheter (flerbostadshus), vilket är ungefär samma volym som under helåret 2023.

Under det första kvartalet 2025¹² påbörjades preliminärt nybyggnation av totalt cirka 7 200 nya bostadslägenheter. I jämförelse med samma kvartal föregående år är det en minskning med drygt 7 procent (600 lägenheter). Av de påbörjade bostadslägenheterna utgör 5 800 av dessa flerbostadshus, vilket är 10 procent färre jämfört med motsvarande kvartal 2024. Småhusbyggandet har däremot ökat marginellt. Uppskattningsvis 1 400 bostadslägenheter påbörjades under första kvartalet, vilket är drygt tre procent fler (1 350) än under samma period 2024.¹³

Den fortsatta inbromsningen för bostadsbyggandet och den minskade aktiviteten på bostadsmarknaden under 2024 innebär, enligt Boverkets kommentar¹⁴, att det framtida behovet av bostadslägenheter är fortsatt svårbedömt. En viktig orsak är att produktionskostnaderna för bostadstypen hyresrätter och bostadsrätter är fortsatt höga vilket håller tillbaka utbudet. Samtidigt är hushållen, på grund av vare rådande lågkonjunktur, med stigande arbetslöshet och osäkerhet på bolåne-marknaden återhållsamma i sitt konsumtionsmönster.

10 SCB (2025). Påbörjade nybyggda lägenheter. Helåret 2024.

11 SCB (2025). Ombyggda lägenheter i flerbostadshus. Helåret 2024.

12 SCB (2025). Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025.

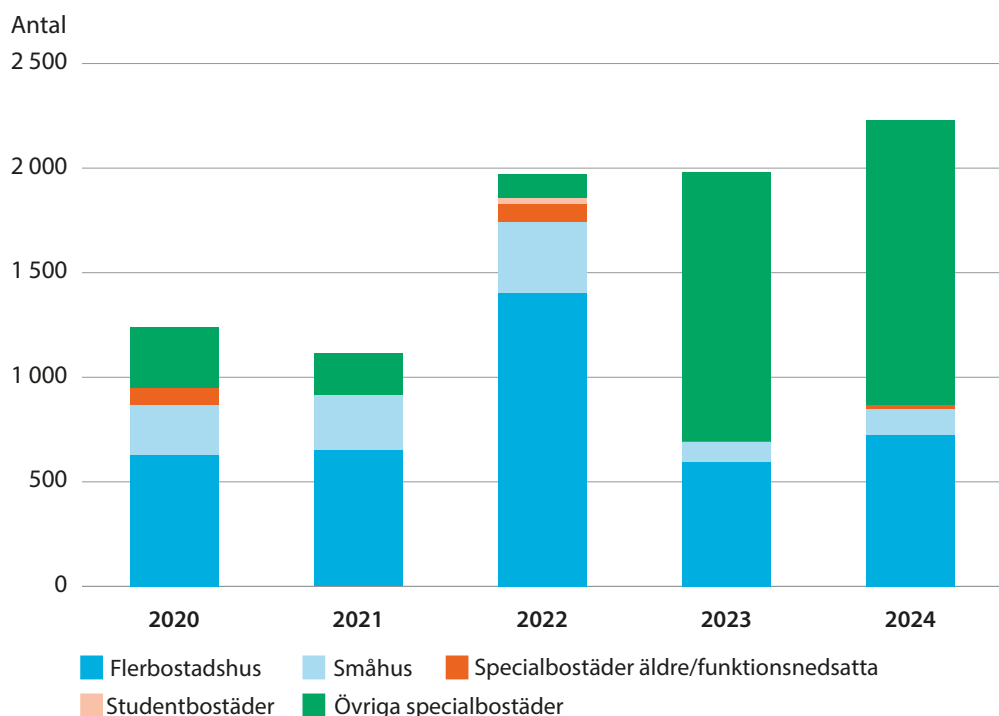
13 Statistiken är preliminär och kan komma att justeras i efterhand pga eftersläpning i rapportering.

14 Boverket (2025). Boverkets kommentar på bostadsbyggandet under inledningen av 2025.

2.1. Bygglövsansökningarna ökade i Norrbotten under 2024

I diagrammet nedan redovisas antal bygglövsansökningar, uttryckt i antalet bostadslägenheter, i Norrbottens län under perioden helåret 2020–2024.¹⁵ Ansökningarna redovisas fördelat på kategorierna Småhus, Flerbostadshus exklusive specialbostäder, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder.

Diagram 2.1: Utveckling av bygglövsansökningar (antal lägenheter) mellan 2020 och 2024 i Norrbottens län. Småhus, Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsuppgift. Källa: SCB 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.1: Byggloven för nybyggnation av bostadslägenheter i Norrbottens län ökade under perioden 2022–2024. Det är dock variationer mellan de olika bostadskategorierna och för respektive år. Sett till kategorin småhus utgjorde de som mest 24 procent av byggloven år 2021, medan andelen minskat till 5 procent under både 2023 och 2024. På motsvarande sätt utgjorde byggloven för Flerbostadshus exklusive specialbostäder, som mest 71 procent av år 2022. Andelen av dessa bygglov har därefter minskat till 30 procent under år 2023 respektive 32 procent under 2024.

¹⁵ SCB (2025), Bygglövsansökningar, påbörjade och färdigställa bostadslägenheter i Norrbottens län 2020–2024.

Bygglovsansökningar för kategorin Övriga specialbostäder ökar i länet

Specialbostäder delas in i tre kategorier: Studentbostäder, Specialbostäder för äldre eller funktionsnedsatta samt Övriga specialbostäder. Övriga specialbostäder är specialbostäder som inte är avsedda för äldre eller funktionsnedsatta och inte är studentbostäder. Kategorin är, enligt SCB, definierat som varaktigt förbehållen för vissa väl avgränsade grupper, ex. elevhem, HVB-hem eller bostäder för nyanlända. Personalbostäder av mer tillfällig karaktär (exempelvis sk entreprenörsbostäder) ingår i Övriga specialbostäder.

Specialbostäder för äldre/funktionshindrade utgör en begränsad andel av byggloven under hela perioden med intervallet 1–6 procent. Studentbostäder utgör den klart lägsta andelen av samtliga kategorier. Under perioden 2020–2024 ansöktes om totalt 28 lägenheter, samtliga under 2022.

Vid sidan om ovan nämnda specialbostäder, har andelen bygglovsansökningar kopplat till Övriga specialbostäder ökat kraftigt i länet under perioden. Från att under 2020 och 2021 utgjort närmare en fjärdedel (24 procent), respektive närmare en femtedel (18 procent) av bygglovsansökarna, ökade andelen under 2023 till närmare två tredjedelar (65 procent). Under 2024 uppgick andelen till 61 procent. I absoluta tal innebär det en ökning från ett medelvärde med cirka 200 nya Övriga specialbostäder per år under 2020–2022, till ett medeltal om cirka 1 320 specialbostäder per år under 2023 och 2024.

Fördelat på länets kommuner sker den kraftiga ökningen av bygglovsansökningarna för Övriga specialbostäder framför allt i Boden respektive Kiruna kommun. Under 2023 och 2024 uppgick byggloven i Boden till 1 192 respektive 1 306 lägenheter, medan motsvarande antal lägenheter i Kiruna kommun under samma tidsperiod uppgick till 88 respektive 55 lägenheter. Vid kontakt med respektive kommun angående de statistiska uppgifterna bekräftas att bygglovsansökningarna avser entreprenörsbostäder/personalbostäder med tillfälliga bygglov.

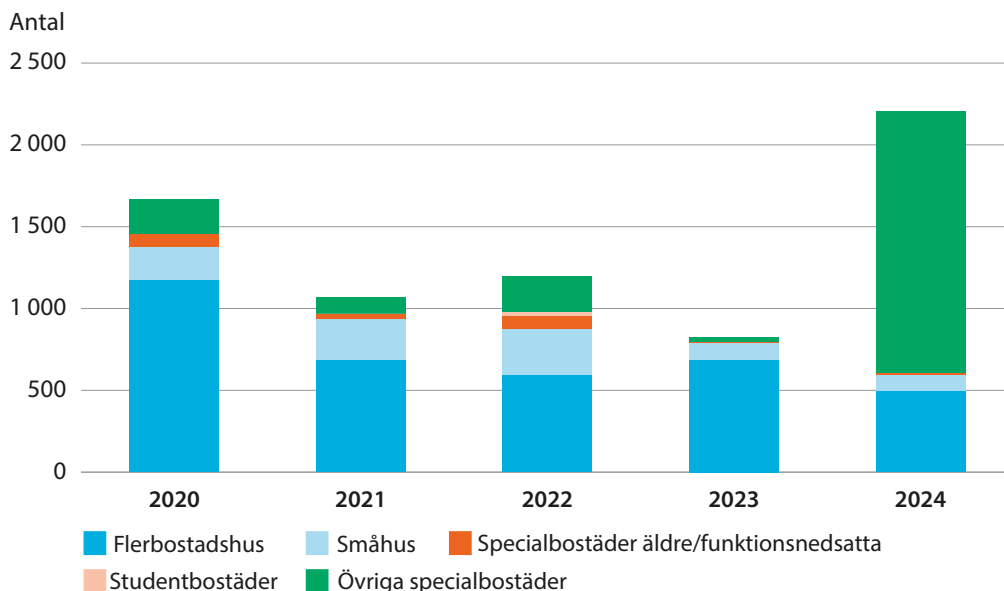
2.2. Påbörjade bostadslägenheter

Volymen av påbörjade bostadslägenheter i Norrbottens län ger direkt inverkan på det befintliga bostadsbeståndet och är därmed viktig statistik att följa över tid, inte minst kopplat mot kommunernas egna bedömningar över behovet av bostäder. I årets bostadsmarknadsanalys redovisas helårsstatistiken för perioden 2020–2024 inklusive kategorierna av specialbostäder.¹⁶

16 SCB (2025), Bygglovsansökningar, påbörjade och färdigställa bostadslägenheter i Norrbotten 2020–2024.

Diagram 2.2: Påbörjade lägenheter perioden 2020–2024 i Norrbottens län. Småhus, Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsstatistik.

Källa: SCB 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.2: Under år 2024 påbörjades uppskattningsvis 2 204 bostadslägenheter, vilket är en ökning med drygt 168 procent (822) jämfört med föregående år. En överskuggande orsak till den höga procentuella ökningen återfinns i påbörjandet av lägenheter i kategorin Övriga specialbostäder som i reella tal uppgick till 1 601 lägenheter. Under 2024 utgjorde kategorin uppskattningsvis 73 procent av den totala inrapporterade volymen i länet. Fördelat på kommunnivå påbörjades 1 502 lägenheter i Bodens kommun och 99 lägenheter i Kiruna kommun.

Sett till andra kategorier påbörjades 495 lägenheter i flerbostadshus under 2024. Det är en minskning med 28 procent (191) jämfört med 2023. Flest flerbostadshus påbörjades i Kiruna kommun med 236 lägenheter och Bodens kommun med 117 lägenheter. Övriga kommuner är Luleå (91 lägenheter) och Piteå (51 lägenheter). Antalet påbörjade småhus uppgick till 95 lägenheter. Det är minskning med 6 procent (6 lägenheter) jämfört med 2023. På kommunnivå påbörjades flest småhus i Kiruna kommun (22) följt av Boden och Luleå med 15 småhus vardera. Totalt 13 specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta påbörjades under 2024. Det är en ökning med 6 lägenheter.

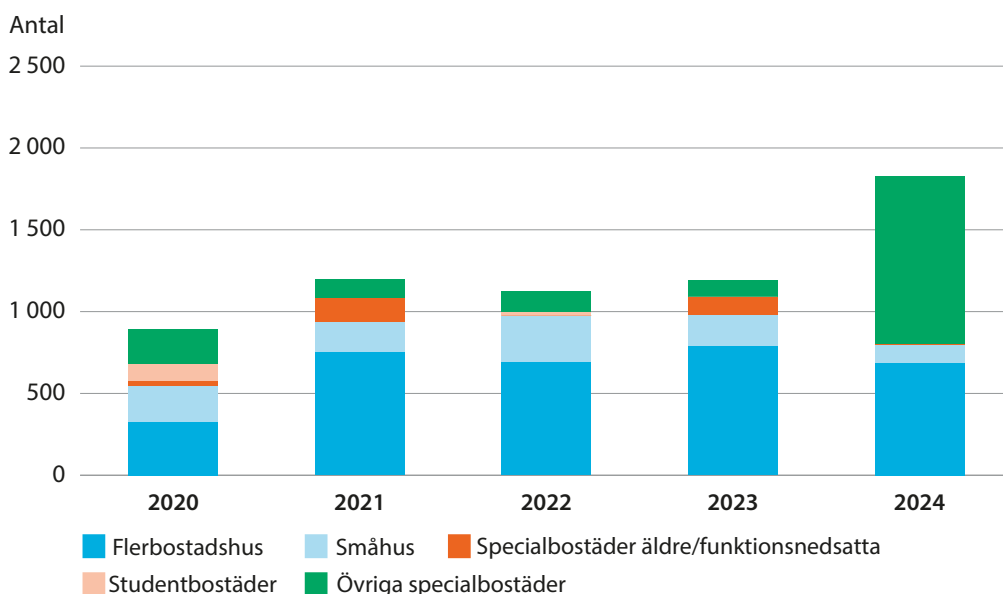
Det är dock viktigt att ha i åtanke att statistiken baseras på när kommunerna lämnat startbesked till byggaktörerna. Det innebär att det fortfarande är relativt enkelt att pausa planer och att antalet färdigställda lägenheter kan bli färre än vad statistiken ger uttryck för. I det läge som bostadsmarknaden befinner sig nu är det extra viktigt att vara medveten om detta då svängningar kan komma snabbt och planerade byggnationer ställas in.

2.3. Färdigställda lägenheter i Norrbotten

Under helåret 2024 färdigställdes sammanlagt 1 826 bostadslägenheter¹⁷ i länet. I likhet med redovisningen av påbörjade lägenheter, är det en avsevärd ökning med 53 procent (636 lägenheter) jämfört med föregående år som uppgick till 1 190 färdigställda lägenheter. På motsvarande sätt utgör kategorin Övriga specialbostäder den i särklass största andelen av ökningen med totalt 1 024 lägenheter. Fördelat på kommunnivå färdigställdes 968 lägenheter i Bodens kommun och 99 lägenheter i Kiruna kommun i den kategorin.

Diagram 2.3: Färdigställda lägenheter perioden 2020–2024 i Norrbottens län. Småhus, Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsstatistik.

Källa: SCB 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.3: Sett till övriga kategorier färdigställdes 685 lägenheter i flerbostadshus under 2024. Det är en minskning med 13 procent (101) jämfört med 2023. Flest flerbostadshus påbörjades i Kiruna med 403 lägenheter och Luleå kommun med 158 lägenheter. Övriga kommuner är Gällivare (104 lägenheter) och Piteå (17 lägenheter) samt Haparanda (3 lägenheter).

Antalet färdigställda småhus uppgick till 110 lägenheter. Det är minskning med 42 procent (190 lägenheter). På kommunnivå påbörjades flest småhus i Kiruna kommun (29) följt av Boden (22) och Luleå (19) och Piteå (12). I övriga kommuner färdigställdes också någon enstaka lägenhet. Totalt 7 specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta färdigställdes under 2024. Det är en minskning med 108 lägenheter (94 procent) jämfört med helåret 2023.

¹⁷ SCB (2025), Bygglovsansökningar, påbörjade och färdigställda bostadslägenheter i Norrbotten 2020-2024. Statistiken är en bedömning av SCB:s rapportering för kvartal 1–4 2024. För påbörjande av lägenheter är underskattningen det senaste kvartalet mellan 20 och 60 procent.

2.4. Bostadsbeståndet

Länsstyrelsen följer utvecklingen av det totala bostadsbeståndet i länet och hur beståndet fördelas mellan bostadstyper och upplåtelseformer.

Tabell 2.1: Antalet lägenheter i bostadstyp och upplåtelseform i Norrbotten. Helårsuppgift 2024. Källa: SCB 2025. Bearbetning länsstyrelsen.

Ägarkategori	Småhus	Flerbostads- hus	Övriga hus	Special- bostäder	Totalt
Stat, kommun, region	228	180	126	4 364	4 898
Allmännyttiga bostadsföretag	406	19 899	627	2 644	23 576
Kooperativa hyresgästföreningar	4	31	0	128	163
Bostadsrättsföreningar	1 215	15 378	284	23	16 900
Fysiska personer	62 343	2 773	375	29	65 520
Svenska aktiebolag	1 657	19 931	907	3 035	25 530
Övriga ägare	193	1 117	133	621	2 064
Totalt, varav:	66 046	59 309	2 452	10 844	138 651

Kommentar till tabell 2.1: Bostadsbeståndet i Norrbotten uppgick under 2024 till totalt 138 651 bostadslägenheter. Det är en ökning med 2 251 bostadslägenheter (1,6 procent) jämfört med föregående år. Den vanligaste formen av bostadslägenheter är småhus som med samtliga upplåtelseformer utgör drygt 47 procent av beståndet. Av dessa är upplåtelseformen Fysiska personer i särklass vanligast med drygt 94 procent. Näst största andelen utgörs av lägenheter i flerbostadshus som uppgår till närmare 43 procent av beståndet. Vanligaste upplåtelseformen är svenska aktiebolag tätt följt av allmännyttiga bostadsföretag. Kategorin specialbostäder ökade med 1 674 lägenheter under 2023–2024, vilket är en ökning med 18 procent. Hustypen övriga utgör 1,6 procent av det totala beståndet.¹⁸

2.5. Allmännyttiga bostadsföretag i Norrbotten

Allmännyttiga bostadsföretag har en viktig roll att spela för bostadsförsörjningen och för att kunna tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att tillgodose sina behov på den ordinarie bostadsmarknaden. Allmännyttan har en stark ställning i Sverige. Av landets 290 kommuner uppger 93 procent (269) att de äger och förvaltar antingen ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag. Den vanligaste ägarformen är aktiebolag medan ett mindre antal kommuner i landet uppger att verksamheten bedrivs som stiftelser.¹⁹

18 SCB (2024). Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori (inklusive specialbostäder).
19 Boverket, 2024.

Allmännyttan har en särställning på hyresbostadsmarknaden i Norrbottens län. I samtliga 14 kommuner fanns det under 2024 allmännyttiga bostadsbolag.²⁰ Av det totala bostadsbeståndet med 138 651 lägenheter, uppgick allmännyttans andel till 17 procent. Sett till kategorin Flerbostadshus ägdes och förvaltades en tredjedel av allmännyttiga bostadsföretag. I flera av länets kommuner har allmännyttan en än högre andel av det lokala beståndet. I kommunerna Övertorneå, Övertorneå var drygt 70 procent av lägenheterna i flerbostadshus i allmännyttans ägo. Ägarbilden varierar emellertid. I Luleå, Boden och Kiruna uppgår motsvarande ägarandel till runt 30 procent. Haparanda kommun har lägst ägarandel med 21 procent av flerbostadshus. Allmännyttiga bostadsföretag äger och förvaltar också Specialbostäder. I länet som helhet ägdes närmare 24 procent av den bostadstypen under 2024. Bland kommunerna hade Jokkmokk respektive Kalix den högsta andelen med 87 respektive 56 procent.

Sett till förändringar av bostadsbeståndet som ägs av allmännyttiga bostadsföretag i länet har antalet lägenheter ökat med totalt 104 lägenheter mellan 2023 och 2024. Bland kommunerna som har de största förändringarna återfinns Gällivare kommun med en ökning av 129 lägenheter. I Arvidsjaur, Pajala, Luleå och Haparanda ökar också bostadsbeståndet i varierande grad. Samtidigt minskar allmännyttans bostadsbestånd i fyra av länets kommuner inklusive Övertorneå, Piteå, Kalix Boden.

2.6. Prisutvecklingen på småhus, bostadsrätter och hyresrätter

Länsstyrelsen följer prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter samt fastställda årsavgifter på hyresrätter.

Prisutveckling på småhus

Med mer än hälften (52 procent) av länets hushåll boende i småhus med äganderätt har prisutvecklingen på småhus stor betydelse för Norrbottens samlade bostadsmarknad. Under den senaste tolv månaders perioden²¹ skedde totalt 1 635 försäljningar på småhus i Norrbotten med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 18 947 kr och med en genomsnittlig köpesumma om 2 243 tkr. Prisutvecklingen under den senaste tolv månaders perioden uppvisar en genomsnittlig minskning med 3,5 procent att jämföras med riket där prisutvecklingen steg med uppskattningsvis 1,1 procent. Antalet försäljningar och genomsnittliga fastighetspriser varierar mellan kommunerna, vilket framgår av tabellen nedan.

20 SCB (2025), Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori (inklusive specialbostäder).

21 Avser perioden 20240408–20250408.

Tabell 2.2: Prisutveckling för småhus i Norrbotten. Antal köp, medelpris tkr. Perioden 20240509–20250509. Kommun, län och riket.

Källa: Svensk mäklarstatistik. Bearbetning länsstyrelsen.

Områden	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Arjeplog	15	16 036	1 444 000	F
Arvidsjaur	50	9 636	1 011 000	F
Boden	216	17 683	2 049 000	9,6
Gällivare	119	20 865	2 417 000	-11,7
Haparanda	40	8 173	1 054 000	F
Jokkmokk	37	13 897	1 328 000	F
Kalix	99	8 717	1 002 000	F
Kiruna	118	20 455	2 294 000	-12
Luleå	467	26 478	3 282 000	8,7
Pajala	16	8 303	1 069 000	F
Piteå	347	18 890	2 211 000	-7,1
Älvsbyn	70	8 447	956 000	F
Övertorneå	26	5 067	541 000	F
Norrbottens län	1 635	18 947	2 243 000	-3,5
Riket	58 580	30 948	3 931 000	1,1

Kommentar till tabell 2.2: Inom länet är det framför allt volymen av försäljningarna och fastighetspriserna i Luleå, Piteå och Bodens kommun som inverkar på prisstatistiken totalt. I Luleå kommun försålles under perioden totalt 467 småhus med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 26 478 kr. I Piteå kommun försålles totalt 347 småhus med ett kvadratmeterpris om 18 890 kr under samma period. Det är en minskning med drygt -7 procent. I Bodens kommun uppgick motsvarande försäljning till 198 småhus med ett kvadratmeterpris om 17 719 kr. Prisutvecklingen inom Bodens kommun har stigit med drygt 9 procent under perioden. I Kiruna och Gällivare kommun är prisutvecklingen negativ under perioden. Övriga kommuner i länet hade under perioden för få antal sålda objekt (markerat med F) för att prisutvecklingen ska anses statistiskt tillförlitlig.²²

22 Svensk mäklarstatistik (2025). Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus.

Prisutvecklingen på bostadsrätter

Bostadsrätternas andel utgörs av drygt 12 procent av det totala bostadsbeståndet i Norrbottens län för 2024, vilket kan jämföras med drygt 23 procent i riket²³. Vid jämförelse mellan länets kommuner så koncentreras upplåtelseformen främst till kommunerna Kalix, Boden, Gällivare, Kiruna, Haparanda, Piteå och Luleå.

Tabell 2.3: Prisutveckling för bostadsrätter i Norrbotten. Antal köp, medelpris tkr. Perioden 20240509–20250509. Kommun, län och riket.

Källa: Svensk mäklarstatistik. Bearbetning länsstyrelsen.

Områden	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Arjeplog	1	3 333	13 0000	F
Arvidsjaur	4	8 366	56 6000	F
Boden	144	14 699	1 044 000	-10
Gällivare	106	20 841	1 348 000	F
Haparanda	42	3 889	274 000	F
Jokkmokk	4	27 421	1 275 000	F
Kalix	51	5 564	384 000	F
Kiruna	134	21 566	1 275 000	N
Luleå	801	26 984	1 844 000	2,9
Pajala	0	0	0	F
Piteå	67	16 882	1 159 000	F
Älvsbyn	6	9 246	610 000	F
Överkalix	0	0	0	F
Övertorneå	3	5 261	194 000	F
Norrbottens län	1 363	22 470	1 512 000	7,6
Riket	108 054	45 349	2 971 000	2,8

Kommentar till tabell 2.3: Under den senaste tolv månaders perioden²⁴ skedde totalt 1 363 försäljningar av bostadsrätter med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 22 470 kronor och med en genomsnittlig köpesumma om 1 512 tkr. Till skillnad från småhusmarknaden har genomsnittspriset i Norrbotten som helhet stigit under den aktuella tolv månaders perioden. För bostadsrätter motsvarar ökningen med 7,6 procent vilket är högre jämfört med riket under samma period.²⁵ Inom länet har genomsnittspriset i Luleå kommun ökat med 2,9 procent under perioden. I Bodens kommun är prisutvecklingen däremot negativ under tidperioden. I övriga kommuner är antalet försäljningar under perioden för få till antalet för att prisutvecklingen ska anses statistiskt säkerställd.

Årsavgifter för hyresrätter

Med 43 procent av bostadsbeståndet i Norrbotten är det viktigt att följa utvecklingen för årsavgifterna i hyresrätter. Detta dels utifrån det generellt höga kostnadsläget i samhället som påverkar hushållens konsumtionsutrymme, dels eftersom flera grupper i samhället är, utifrån privatekonomiska omständigheter, hänvisade till hyresrätt för sitt boende.²⁶

23 SCB (2024). Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder).

24 Prisutvecklingen avser perioden 20240509–20250509.

25 Svensk mäklarstatistik (2025). Priser över försäljningar av småhus och bostadsrätter.

26 Se även kapitel 5 Sociala utmaningar på bostadsmarknaden.

I tabellen nedan redovisas utvecklingen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i kronor under perioden 2020–2024 fördelat på kommun, län och riket.

Tabell 2.4: Genomsnittlig årsavgift hyresrätt per kvadratmeter, kronor, Norrbottens kommuner, län och riket, perioden 2020–2024. Källa: SCB 2025. Bearbetning länsstyrelsen.

Område	2020	2021	2022	2023	2024	Förändring (%) 2023–2024
Arvidsjaur	882	863	853	892	935	5,04%
Arjeplog	972	982	976	999	1 035	3,69%
Jokkmokk	929	962	964	995	1 056	6,33%
Övertorneå	870	913	910	923	984	6,70%
Kalix	930	958	987	1 013	1 050	3,75%
Övertorneå	859	886	903	946	968	2,44%
Pajala	916	914	939	978	1 017	4,15%
Gällivare	1 035	1 043	1 067	1 157	1 208	4,78%
Älvsbyn	963	889	929	979	1 007	3,01%
Luleå	1 008	1 062	1 093	1 197	1 280	7,59%
Piteå	1 047	1 127	1 160	1 153	1 277	10,69%
Boden	964	988	1 052	1 082	1 180	9,32%
Haparanda	1 089	1 100	1 141	1 139	1 156	1,49%
Kiruna	1 042	1 120	1 102	1 149	1 154	0,45%
Norrbotten	1 002	1 045	1 075	1 129	1 202	6,79%
Riket	1 169	1 198	1 238	1 298	1 390	7,43%

Kommentar till tabell 2.4: I Norrbotten är årshyran per kvadratmeter generellt lägre i jämförelse med andra län och med riket som helhet. Under 2024 år steg den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter med närmare 6,8 procent jämfört med föregående år. I riket som helhet uppgick motsvarande ökning till drygt 7,4 procent²⁷. På kommunnivå var medelårshyran per kvadratmeter under 2024 lägre i samtliga länets kommuner än för riket i genomsnitt (1 390 SEK). Bland länets kommuner ökade årsmedelhyran per kvadratmeter under 2024 procentuellt mest i Piteå kommun (10,7 procent), Bodens kommun (9,3 procent), och Luleå kommun (7,6 procent).²⁸

Det finns i dag ingen heltäckande offentlig hyresstatistik för hyresbostäder. SCB har viss statistik om hyra i bostadslägenheter som bygger på ett statistiskt urval om cirka 15 000 lägenheter i flerbostadshus och småhus. Med behov av ökad transparens och nationell överblick gav regeringen under våren 2024 Statistiska centralbyrån (SCB) i uppdrag²⁹ att utreda förutsättningarna för en nationell hyresdatabas. SCB ska undersöka möjligheten att inhämta uppgifterna antingen via hyresmarknadens parter (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännytt), eller alternativa tillvägagångssätt. SCB ska redovisa uppdraget senast 30 september 2025.

27 Sett till färdigförhandlade hyresavgifter uppger SCB att den genomsnittliga höjningen i riket under 2023 uppgick till 4,1 procent vilket är den högsta förändringen på årsbasis sedan 1994.

28 SCB (2025). Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år.

29 Regeringskansliet (2024). Uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas. LI2024/00711.

RALLARVISOR

RALLARVISORNA ÄR MÅNGA OCH
FÄRGSTARKA. DEN MEST KÄNDA ÄR KANSKE

"IGÄLLIVARE TRAKTER"

VID GÄLLIVARAS TRAKTER VI KNOGAT MÅNGEN GÅNG
OCH UTI BERGENS SCHAKTER VI BORRAT DAGEN LÅNG
DÅ KÖLDEN MÅNGA GÅNGER VAR FYRTI GRADER KALL
SÅ STORMENS HEMSKA SÅNGER MOT FÖNSTERRUTAN SMALL

DÅ TÄNKTE VI PÅ SÖDER OCH UPPÅ ÄLSKAD MÖ
PÅ SYSTRAR OCH PÅ BRÖDER SKALL VI HÄR UPPE DÖ
O/ NEJ NOG SÖDERNS LUNDER VI SKÅDA SKALL IGEN
DÄR MINNETS LJUVA STUNDER SÅ GÄRNA FLYGER HÄN

ATT FRIA TILL EN FLICKA SOM STÅR UPPÅ EN KROG
DET KÄNNES PÅ VÅR FICKA OCH DETTA VET VI NOG
NOG KAN DET VARA ROLIGT BLAND FLICKOR VIN OCH GLAS
OCH SJUNGA SÅ FÖRTROLIGT: "ATT VÄRLDEN GÅR I KRAS"

JAG MINNS SÅ VÄL DEN KVÄLLEN JAG SIST I STADEN VAR
OCH FRIA TILL "MAMSELLEN" TILLS JAG FICK STANNA KVAR
NU FRIAR JAG EJ MERA. NU FRIAR HON TILL MIG
TY DET FINNS FLICKOR FLERA, KAN JAG FÖRSÄKRA DIG

MEN NORDENS MÖAR TYCKA NOG BÄST OM "RALLARE"
TY DE FÖRTROLIGT TRYCKA SIN SJÄLS UTHORADE
TY RALLAREN ÄR GLADER HAN SORGEN SLÅR IHJÄL
HAN DRILLAR SINA SPADER OCH ÄR EN LIVAD SJÄL

SPÅR

2

3



3. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

3.1. Information om Bostadsmarknadsenkäten

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är en årligt återkommande enkät till landets samtliga kommuner som syftar till att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i bostadsförsörjningsfrågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet över tid. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitets-säkrar inkomna svar.

Svarsfrekvensen från kommunerna är sammantaget hög. Vid årets bostadsmarknadsenkät svarade sammanlagt 287 av landets 290 kommuner.³⁰ Länsstyrelsen i Norrbotten gör med anledning av de långa geografiska avstånden i länet största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via e-post och telefon. I regel genomförs också några kommunbesök för att samtala om enkätsvaren och för en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget i den aktuella kommunen. Dialog mellan länsstyrelsen och kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor sker även löpande under året.

30 Boverket (2025) Bostadsmarknadsenkäten 2025.

3.2. Bostadsmarknadsläget som helhet perioden 2020–2025

Följande tabell visar hur kommunerna i de årliga bostadsmarknadsenkäterna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren.

Tabell 3.1: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet de senaste fem åren. Källa: BME 2020–2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Jokkmokk	Balans	Ingen uppgift	Balans	Balans	Balans	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Övertorneå	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Övertorneå	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.1: Sedan föregående år visar har vissa förändringar skett, kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten 2025 visar att två kommuner, Kiruna och Pajala, har gått från underskott till balans och en kommun har gått från underskott till överskott vad gäller bostadsmarknaden som sammanvägd helhet.

Orsakerna till de förändrade bedömningarna hos kommunerna är olika. I Kiruna har exempelvis stor del nybyggnation skett genom byggandet av Kirunas nya centrum, samtidigt som vissa bostäder fortfarande kvarstår i det gamla centrumet i väntan på rivning, vilket påverkar det totala utbudet på bostäder. Pajala kommuns förändrade bedömning av bostadsmarknadsläget sedan förra året kan ses mot bakgrund av Kaunisgruvans neddragningar under hösten och vintern, vilket inverkar på efterfrågan av bostäder. Vid samtal med Kalix kommun som gått från ett tidigare underskott till ett samlat överskott 2025, framgår att kommunen genomfört inventeringar av bostadsbeståndet som ligger till grund för den förändrade bedömningen.

Vid en jämförelse av ur ett femårsperspektiv så ser vi att läget på bostadsmarknaden som helhet har lättat något. Åtta av kommunerna bedömer balans på bostadsmarknaden 2025 i jämförelse med sex kommuner 2020. Fyra kommuner bedömer att det är ett underskott på bostadsmarknaden totalt sett 2025, och 2020 var det sju kommuner som gjorde samma bedömning. Endast en kommun bedömde att det fanns ett överskott, och under 2025 gjorde två kommuner den bedömningen. Det ekonomiska läget och hushållens minskade möjlighet att

efterfråga inverkar i viss mån på samtliga kommuners bostadsmarknad, men samtidigt så har de stora industrietableringar som pågår i vissa kommuner upprätt-hållit efterfrågan, samtidigt som utbudet i dessa kommuner inte har ökat i samma takt som efterfrågan.

3.3. Bostadsmarknadsläget i Norrbotten 2025 – överblick per kommun

Kommunernas samlade bedömning av bostadsmarknadsläget i januari 2025 är enligt följande tabell 3.2. Tabellen redovisar bedömningen samlat, på centralorten samt i övriga delar av respektive kommun.

Tabell 3.2: Kommunernas samlade bedömning av bostadsmarknadsläget i januari

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Arjeplog	Underskott	Underskott	Balans
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans
Boden	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Överskott	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Överskott
Kalix	Överskott	Överskott	Överskott
Kiruna	Balans	Överskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Underskott	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Överskott
Övertorneå	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.2: I årets bostadsmarknadsenkät är det endast fyra av länets fjorton kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder som helhet. Åtta av kommunerna bedömer att det är balans på bostadsmarknaden som helhet och två kommuner uppger att det finns ett överskott av bostäder i kommunen som helhet.

På bostadsmarknaderna i centralorterna gör sju kommuner bedömningen att det är bostadsunderskott medan fem anger att bostadsmarknaden är i balans. Två kommuner bedömer att det är ett överskott även på centralorten.

I kommunens övriga delar, utanför centralorterna bedömer sex av länets kommuner att bostadsmarknaden är i balans medan fyra kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder. Fyra kommuner bedömer att det finns ett överskott av bostäder utanför centralorterna. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget totalt sett, och fördelat på centralort och kommunens övriga delar visar tydligt att en kommun samtidigt kan ha flera olika bostadsmarknader med olika villkor och förutsättningar.

3.4. Bostadsmarknadsläget på centralorten perioden 2020–2025

Följande tabell visar hur kommunerna har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten under perioden 2020–2025.

Tabell 3.3: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen på centralorten 2020–2025. Källa: BME 2020–2025. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arjeplog	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans
Jokkmokk	Balans	Ingen uppgift	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Övertorneå	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.3: Bostadsmarknadsläget på centralorterna i länet är fortsatt ansträngt vid besvarandet av bostadsmarknadsenkäten i januari 2025. I årets enkät gör hälften av länets kommuner att det finns ett underskott på bostadsmarknaderna på centralorterna, det är visserligen en kommun färre än 2024 som gör den bedömningen, men sedan 2020 har över hälften av kommunerna återkommande redovisat ett underskott på bostäder på centralorterna. Nio kommuner hade underskott 2020, åtta 2021, åtta 2022, nio 2023, åtta 2024 och i årets enkät 2025 sju kommuner.

Två kommuner har gått från underskott till överskott sedan föregående år; Kalix och Kiruna. Övertorneå och Jokkmokk har gått från balans till underskott, Haparanda har gått från överskott till balans och Älvsbyn har gått från underskott till balans.

3.5. Bostadsmarknadsläget i övriga delar perioden 2020–2025

Följande tabell visar hur kommunerna själva har bedömt bostadsmarknadsläget utanför centralorterna i kommunernas övriga delar. Perioden 2020–2025.

Tabell 3.4: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknaderna utanför centralorterna (övriga delar). Perioden 2020–2025. Källa: BME 2020–2025. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans
Arvidsjaur	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Boden	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Jokkmokk	Balans	Ingen uppgift	Överskott	Ingen uppgift	Överskott	Överskott
Kalix	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Överskott
Kiruna	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Balans
Piteå	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Balans	Balans	Underskott	Balans	Överskott	Överskott
Övertorneå	Balans	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Underskott
Övertorneå	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.4: Sex av länets fjorton kommuner bedömer i årets BME att det är balans av bostäder i kommunens övriga delar. Detta är en ökning jämfört med föregående år då fyra kommuner gjorde motsvarande bedömning men det är fortfarande en stor skillnad mot 2020 då nio kommuner bedömde en balans utanför centralorterna. Gällivare visar för första gången sedan 2020 på en balans på bostadsmarknaden utanför centralorten. Även Pajala har gått från underskott till balans på bostadsmarknaden utanför centralorten.

Bedömningen om ett underskott av bostäder har minskat mellan 2024 och 2025, i årets enkät bedömer endast fyra kommuner att det är ett underskott i kommunens övriga delar. Föregående år bedömde sex kommuner att det var ett underskott. 2020 bedömde tre kommuner att det fanns ett underskott i kommunens övriga delar.

I årets enkät bedömer fyra kommuner ett överskott av bostäder i övriga delar, samma antal kommuner gjorde den bedömningen föregående år och i BME 2020 var det två kommuner som gjorde den bedömningen.

3.6. Begränsande faktorer till bostadsbyggandet

Tolv av länets kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen och två kommunerna svarar att de inte kan bedöma om det finns begränsande faktorer.

Samtliga av de tolv kommuner som svarat att det finns begränsade faktorer lyfter de höga produktionskostnaderna, men även svårigheterna för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor bedöms utgöra hinder vilket nio kommuner uppger. Även svårigheter för byggherrar att beviljas lån/hårda lånevillkor uppges som begränsande faktor för nio kommuner.

I år uppger sex kommuner att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som begränsar bostadsbyggandet. I ett län där stora investeringar görs och där aktörer vill påskynda tillståndsprocesserna hamnar avvägningsfrågorna som riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö-kvalitetsnormer fortsatt i fokus. Lika många kommuner (sex kommuner) lyfter problemet med att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjlighet att satsa på ett bostadsbyggande.

Fyra kommuner anger ett vikande befolkningsunderlag som en begränsande faktor för bostadsbyggande, medan fyra kommuner lyfter svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar som begränsande faktor.

Tre eller färre kommuner uppgav att ytterligare begränsande faktorer för bostadsbyggande utgörs av kravet på nedskrivning/direktavskrivning, svag andrahandsmarknad, svag inkomstutveckling för hushållen, brist på arbetskraft hos husbyggare, brist på rätt kompetens hos kommunen, brist på detaljplanelagd mark som marknaden/marknadsaktörerna vill bebygga, svårigheter med genomförandet av detaljplaner, överklagandet av detaljplaner, bullerproblematik.

Hur de ekonomiska förutsättningarna påverkar syns även i bostadsmarknads-enkätens frisvar där några av kommunerna lyfter avsaknad av statliga investeringsstöd³¹ och behovet av att investeringar kommer till stånd för att bostadsbyggande ska kunna ske.

31 Se avsnitt 7.5 Investeringsstöd för bostäder.

4. Bostadsmarknadsläget för olika grupper i samhället

Bostadsmarknaden i Norrbotten för individer med en svagare ställning eller grupper som befinner sig i ett utsatt läge behöver särskilt följas upp. Detta i synnerhet i ett läge då hushållen, generellt sett, har försämrade ekonomiska villkor till följd av kostnadsfördyringar i samhället. Det är också viktigt komma ihåg att alla individer inom en grupp i samhället naturligtvis inte har identiska förutsättningar. Samtidigt kan statistik och riktade undersökningar indikera om strukturella svårigheter föreligger på den ordinarie bostadsmarknaden.

4.1. Bostäder för ungdomar

Ungdomar, studenter och nyanlända har ofta inte hunnit etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden, därför behöver villkor och förutsättningar beaktas särskilt för dessa grupper. Bostadsmarknadsenkäten innehåller därför ett antal frågor som rör dessa grupper.

Tabell 4.1: Bostäder för ungdomar. Källa: BME 2023–2025. Bearbetning Länsstyrelsen

Kommun	2023	2024	2025
Arjeplog	● Balans	● Balans	● Underskott
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Haparanda	● Överskott	● Balans	● Balans
Jokkmokk	● Balans	Ingen uppgift	● Balans
Kalix	● Underskott	● Underskott	● Balans
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Balans	● Underskott
Pajala	● Balans	● Underskott	● Balans
Piteå	● Balans	● Underskott	● Balans
Älvsbyn	Ingen uppgift	● Balans	● Balans
Övertorneå	● Balans	● Underskott	● Balans

Kommentar tabell 4.1: Nio av fjorton kommuner i länet bedömer att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar och fem kommuner bedömer underskott. I de kommuner som bedömer ett underskott så anger de flesta att det är det generella underskottet på bostadsmarknaden som inverkar. Men utöver det så anges att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomar, det finns för få små lediga lägenheter, lediga bostäder är för dyra för ungdomar. Åtta av kommunerna svarar att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Två kommuner arbetar med nybyggnation eller ombyggnation särskilt avsedda för ungdomar. Två kommuner arbetar med hyresrabatter för ungdomar för att underlätta för ungdomarna att skaffa egen bostad.

4.2. Bostäder för studerande vid högskola och universitet

En viktig fråga för kommunernas samlade kompetensförsörjning är tillgången till högre utbildning. Framgången att rekrytera studenter till universitetsutbildningarna som ges i Norrbotten är i viss utsträckning också kopplat till tillgången av studentbostäder. Av den anledningen tillfrågas kommunerna i bostadsmarknadsenkäten.

Tabell 4.2: Bostäder för studerande vid högskola och universitet.

Källa: BME2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur bedömer ni läget för studenter på bostadsmarknaden i kommunen?
Arvidsjaur	Inte aktuellt
Arjeplog	Inte aktuellt
Jokkmokk	● Balans på bostadsmarknaden
Övertorneå	Inte aktuellt
Kalix	Inte aktuellt
Övertorneå	● Balans på bostadsmarknaden
Pajala	● Balans på bostadsmarknaden
Gällivare	● Underskott på bostadsmarknaden
Älvsbyn	● Balans på bostadsmarknaden
Luleå	● Balans på bostadsmarknaden
Piteå	● Balans på bostadsmarknaden
Boden	● Överskott på bostadsmarknaden
Haparanda	● Balans på bostadsmarknaden
Kiruna	● Underskott på bostadsmarknaden

Kommentar tabell 4.2: Endast två kommuner av fjorton bedömer att det är underskott på bostadsmarknaden för studenter. Det underskottet beror framför allt på det generella underskottet på bostäder i kommunen.

4.3. Bostäder för anvisade och självbosatta nyanlända

Om en person som ansökt om asyl får uppehållstillstånd har han eller hon rätt att bosätta sig i Sverige. Migrationsverket är den myndighet som anvisar kommuner att ta emot nyanlända personer för bosättning. Hur bosättningen genomförs beskrivs i bosättningslagen (SFS 2016:38) och bosättningsförordningen (SFS 2016:39). Det gäller även kvotflyktingar som beviljas uppehållstillstånd innan de kommer till Sverige. Många asylsökande som har fått uppehållstillstånd ordnar själva sin bostad. På förekommen anledning tillfrågas kommunerna i bostadsmarknadsenkäten hur de bedömer tillgången på bostäder för gruppen.

Tabell 4.3: Bostäder för anvisade och självbosatta nyanlända.

Källa: BME 2024–2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Har kommunen under 2024 tagit emot anvisade nyanlända i enlighet med bostättningslagen?	Hur bedömer kommunen läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden? (BME 2024)	Hur bedömer kommunen läget för självbosatta nyanlända på bostadsmarknaden? (BME 2025)
Arvidsjaur	Ja	● Underskott	● Underskott
Arjeplog	Nej	Ingen uppgift	● Underskott
Jokkmokk	Ja	Ingen uppgift	● Balans
Överkalix	Nej	● Balans	● Underskott
Kalix	Ja	● Balans	● Balans
Övertorneå	Ja	● Underskott	● Balans
Pajala	Ja	● Underskott	● Underskott
Gällivare	Ja	● Underskott	● Underskott
Älvsbyn	Ja	● Underskott	Ingen uppgift
Luleå	Ja	● Balans	● Balans
Piteå	Ja	● Underskott	● Underskott
Boden	Ja	● Underskott	● Underskott
Haparanda	Ja	Ingen uppgift	● Balans
Kiruna	Ja	● Underskott	● Underskott

Kommentar tabell 4.3: I tolv av fjorton kommuner tog kommunen emot anvisade nyanlända i enlighet med bostättningslagen under 2024. Några av kommunerna uttrycker svårigheter att hitta lägenheter med hänsyn till den generella bostadsbristen i kommunen. Flera kommuner påtalar behovet av små lägenheter för att kunna tillgodose behoven. Kommunen säkerställer bostäder för anvisade nyanlända framför allt genom regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget (tio av fjorton kommuner), men kommunen tar även extra kontakt med det allmännyttiga bostadsföretaget vid behov (åtta av tio kommuner).

Samverkan med privata fastighetsägare förekommer också, men inte i lika stor omfattning. Endast tre kommuner har regelbunden samverkan med privata fastighetsägare, och fem av fjorton kommuner tar kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I tre kommuner har kommunen egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut. Det är endast en kommun i länet som anger att det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget har fått i uppdrag att avsätta lägenheter för anvisade nyanlända.

För kategorin självbosatta nyanlända bedömer åtta av kommunerna att det är underskott på bostäder och fem kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. Hälften av kommunerna erbjuder någon form av bostadsrelaterad service, verksamhet eller information och andra hälften erbjuder inte den typen av service. I kommunernas frisvar framgår det att kommunerna sällan har kännedom om att dessa personer flyttat in till kommunen, och det är först när kommunerna får kännedom kan de erbjuda någon form av stöd och information.

4.4. Särskilda bostäder för äldre personer

Socialstyrelsen använder sig av definitionen äldre om personer som är 65 år eller äldre. I rapporten Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2024³² konstaterar myndigheten att antalet individer 65 år och äldre den 31 oktober 2024 med minst en verkställd insats enligt socialtjänstlagen uppgick till totalt 352 000 personer i riket. Det var 226 000 kvinnor och 126 000 män som hade ett beslut om en socialtjänstinsats. Det motsvarar en ökning med drygt två procent jämfört med föregående år. De vanligaste socialtjänstinsatserna för äldre är trygghetslarm, hemtjänst i ordinärt boende, och särskilt boende för äldre.

I riket som helhet uppgick antalet personer i åldern 65 och äldre som bor i permanent särskilt boende under 2024 till totalt 113 035 personer vilket motsvarar drygt 5 procent av befolkningen i det åldersintervallet. I Norrbottens län uppgick motsvarande antalet personer till totalt 4 131 vilket utgör drygt 6 procent av befolkningen i länet. Det är en ökning med drygt 4 procent jämfört med föregående år (3 946).³³

På längre sikt kommer andelen äldre i samhället att öka. Fram till år 2033 beräknas åldersgruppen 67–79 år öka med 3,7 procent, vilket samtidigt ökar behovet av sjukvård, anpassade bostäder, omsorgsinsatser och rehabilitering. Den största förändringen sker bland de allra äldsta. Antalet personer som är 80 år eller äldre kommer att öka med uppskattningsvis 38 procent under samma period.³⁴

Boendeformen Särskilt boende för äldre (säbo) avser särskilda boendeformer för äldre. För att få bo på särskilt boende krävs att den boende har beviljats ett kommunalt biståndsbeslut. Enligt Socialstyrelsens lägesrapport för 2025 får äldre personer vänta relativt länge på att flytta till säbo. Tillgången till säbo är begränsad, och väntetiden är fortsatt lång. År 2024 var den genomsnittliga väntetiden i riket 63 dagar. Kvinnor väntade i genomsnitt 66 dagar, medan män väntade 57 dagar. Den långa väntetiden innebär att äldre riskerar att bo kvar hemma längre än vad som är optimalt för deras hälsa och trygghet.³⁵

32 Socialstyrelsen (2025). Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2024.

33 Socialstyrelsen (2025). Statistikdatabas för äldreomsorg.

34 Socialstyrelsen (2025). Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2025.

35 Ibid.

Tabell 4.4: Tillgång av särskilda bostäder för äldre personer. Källa: BME 2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...		Hur många bostäder/platser i särskilt boende för äldre, med kommunen som utförare, finns det totalt inom kommunens geografiska område?
		...om 2 år?	...om 5 år?	
Arjeplog	● Balans	Ja	Ja	42
Arvidsjaur	● Överskott	Ja	Ja	72
Boden	● Underskott	Nej	Ja	229
Gällivare	N/A	N/A	N/A	N/A
Haparanda	● Balans	Ja	Ja	146
Jokkmokk	● Underskott	Nej	Ja	61
Kalix	● Balans	Ja	Ja	263
Kiruna	● Underskott	Nej	Ja	261
Luleå	● Underskott	Ja	Nej	862
Pajala	● Underskott	Nej	Nej	116
Piteå	● Balans	Ja	Ja	517
Älvsbyn	● Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma	104
Överkalix	● Överskott	Ja	Ja	70
Övertorneå	N/A	N/A	N/A	N/A

Kommentar tabell 4.4: Sex kommuner bedömer i årets enkät att det är ett underskott på särskilt boende för äldre. Fyra kommuner bedömer balans och två kommuner bedömer att de har ett överskott. Två kommuner har inte besvarat frågorna. Samtliga av de sex kommunerna som bedömer underskott arbetar med utredningar, förslag och planer för att kunna möta behovet av särskilda boenden, men i frisvar så nämns finansieringen som en utmaning. En kommun lyfter även att underskottet beror på de krav som ställs på anpassade bostäder för äldre idag. Endast en kommun i länet, Boden, köper in platser i särskilt boende för äldre av privata utförare, motsvarande 126 platser utöver de 229 bostäder där kommunen är utförare. Älvsbyns bedömningar på 2–5 år sikt är beroende av kommande politiska beslut.

Allt fler kommuner väljer att utveckla andra boendeformer för äldre vid sidan av de biståndsbeslutade särskilda boendena som varje kommun har. Sedan 2 april 2019 finns även en ny särskild boendeform, så kallat biståndsbedömt trygghetsboende. Boendeformen ska komplettera de särskilda boendena för äldre som är anpassad till mer omfattande vårdbehov. Biståndsbedömda boenden för äldre regleras enligt 5 kap. 5§ Socialtjänstlagen. Utöver de biståndsbedömda boendeformerna finns även andra boendeformer, såsom trygghetsbostäder i ungefär hälften av kommunerna och seniorbostäder i de flesta av länets kommuner. Dessa bostäder är riktade mot äldre, men kräver inte biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

4.5. Bostäder för funktionsnedsatta

Gruppboendestäder, servicebostäder och annan särskilt anpassad bostad är tre former av bostäder som kan ingå som insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS (SFS 1993:387). För samtliga boendeformer gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är den enskildes privata och permanenta hem och att den inte ska ha en institutionell prägel. Dessutom ingår att omvårdnad ges utifrån individuella behov och önskemål, med syfte att tillförsäkra den enskilde goda levnadsvillkor.³⁶

I insatsen servicebostad och gruppboendestad ingår även omvårdnad och fast bemaning, vilket inte gäller för boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Stöd och service i anslutning till boendet, exempelvis personlig assistans och ledsagarsservice, får den enskilda i form av insatser enligt LSS eller hemtjänst eller boendestöd enligt Socialtjänstlagen.³⁷

Tabell 4.5: Bostäder för funktionsnedsatta personer, särskilt boende.

Källa: BME 2025. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun	Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning* som behöver särskilt boende?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...	
		...om 2 år?	...om 5 år?
Arjeplog	● Överskott	Ja	Ja
Arvidsjaur	● Balans	Ja	Ja
Boden	● Balans	Ja	Ja
Gällivare	N/A	N/A	N/A
Haparanda	● Balans	Ja	Ja
Jokkmokk	● Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Kalix	● Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Kiruna	● Underskott	Nej	Ja
Luleå	● Underskott	Nej	Ja
Pajala	● Balans	Ja	Kan inte bedöma
Piteå	● Balans	Ja	Ja
Älvsbyn	● Balans	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Övertorneå	N/A	N/A	N/A

Kommentar tabell 4.5: Vad gäller särskilda boenden för funktionsnedsatta svarar nio kommuner att de har balans, endast två kommuner bedömer underskott, en kommun bedömer överskott. Svartsbortfall från två kommuner. De två kommuner som bedömer underskott idag gör bedömningen att behovet kommer att vara täckt på fem års sikt, men inte inom de närmaste två åren.

Liknande bedömningar gör länets kommuner vad gäller utbudet av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Endast två kommuner bedömer underskott medan elva kommuner bedömer balans. Svartsbortfall från en kommun.

³⁶ Kunskapsguiden (2024).

³⁷ Socialtjänstlagen (SFS 2001:453).



5. Sociala utmaningar på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i Norrbotten för individer med en svagare ställning eller grupper som befinner sig i ett utsatt läge behöver särskilt följas upp. Detta i synnerhet i ett läge då hushållen, generellt sett, har försämrade ekonomiska villkor. Det är också viktigt komma ihåg att alla individer inom en grupp i samhället naturligtvis inte har identiska förutsättningar. Samtidigt kan statistik och riktade undersökningar indikera om strukturella svårigheter föreligger på den ordinarie bostadsmarknaden.

Sedan oktober 2022 ska kommunerna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala ordinarie bostadsmarknaden. Analysen görs med stöd av ett underlag från Boverket. Kommunerna förfogar över ett antal verktyg för åtgärder som exempelvis:

- Samarbete med allmännyttiga bostadsföretag
- Vräkningsförebyggande åtgärder
- Hemlöshetsförebyggande åtgärder
- Förturssystem i bostadskö
- Boende för människor som utsätts för våld i nära relationer
- Utställande av hyresgaranti

Länsstyrelserna har i sin tur uppdraget att stödja kommunerna i arbetet och erbjuder rådgivning och vägledning till kommunerna. Flera av de ovan uppräknade åtgärderna följs också upp i den årliga bostadsmarknadsenkäten som länsstyrelsen kvalitetssäkrar och sammanställer.

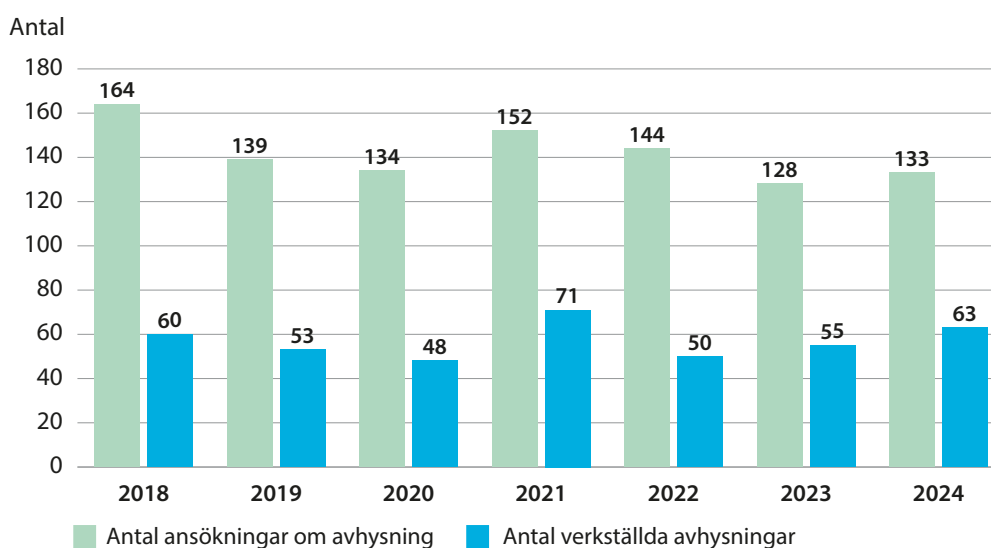
5.1. Avhysningar perioden 2021–2024

En anledning till att en människa hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden kan exempelvis vara att individen blir avhyst eller, som det ofta benämns, vräks från sin bostad. Mot bakgrund av det tuffa ekonomiska läget för många hushåll är det viktigt att kommunerna fortsätter arbeta systematiskt med vräkningsförebyggande åtgärder. Enligt Socialstyrelsen³⁸ är orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning i ca 85–90 av fallen obetalda hyror och hyresskulder.

38 Socialstyrelsen (2021). Förebygga och motverka hemlöshet. Analys och förslag för det fortsatta arbetet.

Kronofogdemyndigheten sammanställer och redovisar regelbundet antalet ansökan om och verkställda vräkningar.³⁹ Statistiken redovisas både på läns- och kommunnivå. Antalet verkställda avhysningar har ökat i Norrbotten under de senaste två åren (se Diagram 1). År 2024 uppgick antalet verkställda avhysningar i Norrbotten till 63, vilket motsvarar en ökning om cirka 15 procent i jämförelse med föregående år. Det är även en ökning i jämförelse med tidigare år med undantag för år 2021 då antalet nådde en topp på 71 verkställda avhysningar.

Diagram 5.1: Antal ansökningar om avhysningar samt verkställda avhysningar i Norrbotten år 2018–2024. Källa: Kronofogdemyndigheten (2025).



Kommentar till diagram 5.1: Antalet ansökta avhysningar i Norrbotten uppgick till 133 år 2024. Detta motsvarar en ökning med cirka fyra procent i jämförelse med föregående år, men färre än motsvarande antal år 2022. Sedan år 2018 har antalet ansökningar om avhysningar fluktuerat omkring 140 ansökningar per år med toppar år 2018 och år 2021. Andelen verkställda avhysningar av samtliga ansökta har legat på omkring 40 procent för riket som helhet under åren 2018–2024. För Norrbotten har motsvarande andel varit något lägre under åren 2018–2020 och under senare år ökat. År 2024 uppgick andel verkställda avhysningar till cirka 47 procent i Norrbotten, vilket är omkring 6 procent högre än andelen i riket som helhet samma år.

Avhysningar där barn berörs

Barnkonventionen är sedan årsskiftet 2019/2020 lag⁴⁰ och det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Kronofogdemyndighetens fördjupade vräkningsstatistik som berör barn visar emellertid att det under 2024 förekommit i Norrbotten. Totalt 10 barn berördes av verkställd vräkning och 10 barn berördes av ansökan om vräkning som ej verkställdes.⁴¹

39 Kronofogdemyndigheten (2025). Statistik om vräkningar 2021–2024.

40 Lag (SFS 2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

41 Kronofogdemyndigheten (2025). Fördjupad statistik om vräkningar som berör barn 2021–2024.

5.2. Kommunernas samarbete med allmännyttiga bostadsföretag

Människor kan hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden av olika anledningar och kan sedan få problem att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden igen. En majoritet av länets kommuner uppger att de samarbetar med allmännyttan på något sätt för att få fram bostäder till de som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

I årets bostadsmarknadsenkät uppger tolv kommuner i länet att de hyr ut bostäder i andra hand efter biståndsbeslut till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Två kommuner har inte besvarat frågan. Det totala antalet bostäder i Norrbotten som omfattas av kommunala andrahandskontrakt uppgick till 420 enligt de svarande kommunerna. Svartsbortfall i enkätunderlaget.

5.3. Åtgärder för att motverka hemlöshet

Åtta av länets kommuner uppger att de arbetar för att förebygga och motverka hemlöshet. Ingen av kommunerna uppger att de beviljar förturer för att förebygga eller motverka hemlöshet, visar svaren i bostadsmarknadsenkäten. Tre kommuner arbetar med hyresgarantier för den grupp av människor som befinner sig i en hemlös situation. Fem kommuner i länet arbetar uppsökande, exempelvis med rådgivning eller särskilda insatser. Två kommuner har arbetat med att försörjningsstöd och etableringsstöd ska godkännas som inkomst av allmännyttan, tre kommuner har arbetat med att försörjningsstöd och etableringsersättning ska godkännas av privata fastighetsägare. Sju kommuner arbetar med andrahandsuthyrning till personer med biståndsbeslut enligt 4 kap 1–2 §§ i Socialtjänstlagen. Endast en kommun i länet arbetar med modellen Bostad först.⁴²

Tre av länets kommuner uppger att det inte finns någon känd bostadslöshet, eller att deras kommun inte har hemlösa personer. En mindre kommun i länet svarar så här:

”Eftersom bostadsfrågan för hemlösa blivit allt mer aktuell har vi som jobbar med sociala kontrakt/andrahandsuthyrning inom socialtjänsten gått utbildningar för att skaffa oss mer kunskap om hur man praktiskt arbetar med hemlöshet. Eftersom vår kommun är en liten kommun förs dialoger med allmännyttan gällande bostäder, och samverkan sker. När det även är aktuellt med privata hyresvärdar förs dialoger där.”

En annan större kommun svarar så här:

”Det saknas bostäder för målgruppen med social problematik och låga inkomster vilket har gjort att antalet ansökningar om hjälp med bostad ökat. Två socialsekreterare arbetar enbart med bostadsärenden. Stor del av arbetet handlar om att försöka förhindra avhysningar samt få tag på lägenheter som kan erbjudas i form av sociala avtal.”

42 Sveriges stadsmissioner (2025).



FOTO: MOSTPHOTOS

5.4. Vräkningsförebyggande åtgärder

Sex av länets fjorton kommuner uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, i fyra av dessa kommuner finns det ett beslut eller en strategi för det vräkningsförebyggande arbetet. Nio av kommunerna samarbetar regelbundet med det kommunala bostadsföretaget för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Sju kommuner samarbetar även med de privata hyresvärdarna för att få fram boendelösningar. Endast två kommuner säger att inget sådant samarbete sker.

5.5. Förmedling av bostäder via sociala kontrakt

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer tolv av länets fjorton kommuner att uthyrning sker i andrahand genom så kallade sociala kontrakt. Två kommuner har inte besvarat frågan. Nio av kommunerna gör beräkningen att de sociala kontrakten motsvaras av 420 lägenheter i januari 2025 motsvarande 404 hushåll. 28 av de hushållen har hemmavarande barn.

I de allra flesta kommuner är målet att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler, men under 2024 var det endast i fem kommuner som andrahandskontrakt övergick till förstahandskontrakt. Totalt 13 kontrakt omvandlades till förstahandskontrakt i länet som helhet.

5.6. Förtur i bostadskö

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes frågan om kommunerna använder sig av förtur för att förebygga och motverka hemlöshet. Fem kommuner svarade nej. I de kommuner i Norrbottens län där detta är möjligt ansöker individen om förtur antingen hos kommunen eller hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är oftast socialtjänsten eller allmännyttan som tar ställning till inlämnade ansökningar. I merparten av de kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas. Det sker med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande.

I Länsstyrelsens tidigare enkätundersökning (2023) kopplat till uppdraget⁴³ att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor, anger tre av kommunerna och två av kvinnojourerna i länet att även om det inte finns någon formell förtur så kan samarbete ske med bostadsbolagen som då kan ordna bostäder till våldsutsatta. Detta tolkas som att personliga kontakter och lösningsfokuserade personer kan lösa situationen för den enskilde även i de fall där formella beslutsvägar saknas. Flera som deltagit i enkätundersökningen efterfrågar förturssystem och uppger att det skulle underlätta för våldsutsatta att ta sig från våldet. Några poängterar dock att det även finns utmaningar i detta beroende på vilka kriterier som ska uppfyllas för att en person ska omfattas av förturssystem. Någon påpekar också att ett förturssystem inte hjälper då bostadssituationen är så pass ansträngd att det ändå inte finns lediga lägenheter att fördela.

5.7. Utställande av hyresgaranti

I årets bostadsmarknadsenkät är det 5 av länets kommuner som uppger att de ställer ut kommunala hyresgarantier medan 8 svarar att de inte gör det. Svartsbortfall av 1 kommun. De som har fått hjälp genom kommunal hyresgaranti är personer med låg inkomst, som har betalningsanmärkning, skulder, som saknar godkänd anställning eller inkomst, som saknar referenser eller som har misskött sig i ett tidigare boende. Av de kommuner som svarar nekande om hyresgarantier uppger 7 av dessa att frågan inte varit aktuell för övervägande. En kommun anger att målgruppen för hyresgarantier har, efter övervägande, bedömts saknas. Två av de kommuner som ställt ut hyresgarantier uppger att de har i ett antal fall behövt fullfölja åtagandet som borgenär under 2025.

5.8. Asylsökandes boende

Betydligt färre asylsökande kommer till Sveriges sedan ett antal år tillbaka. Under perioden januari till mitten av maj 2025 inkom drygt 6 000 ansökningar i Migrationsverkets mottagningssystem, varav hälften av ansökningar kopplades till massflyktsdirektivet där bland annat ukrainska medborgare ingår.

43 Regeringskansliet (2024). Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende länsstyrelserna.

Migrationsverket har huvudansvaret för mottagandet av asylsökande i landet. Myndigheten har under 2025 utifrån en tidigare genomförd utredning⁴⁴ påbörjat en reformering av mottagningssystemet för vissa asylsökande. Reformeringen innebär bland annat att inrätta ett antal mottagnings- och återvändandecenter. De nya mottagningscentren, med upp till 800 platser vardera, placeras runt om i landet och samlokaliseras med återvändandeverksamhet. Bodens kommun är en av fyra prioriterade orter i landet.

I dagsläget har Migrationsverket anläggningsboenden i kommunerna Boden, Älvsbyn, Kalix och Luleå. I Boden finns det både lägenheter och korridorsboenden som Migrationsverket hyr. Som en del i det reformerade mottagningssystemet minskar Migrationsverket ner andelen lägenhetsboenden till förmån för kollektiva lösningar. I början av maj 2025 uppgick antalet belagda boendeplatser till närmare 335. I Norrbotten fanns i början maj 2025 även 112 boenden för skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet som kommunerna ansvarar för. Totalt 292 personer, både asylsökande och skyddsbehövande enligt massflyktdirektivet, var samma tid registrerade som boende i EBO i någon av Norrbottens kommuner.

Ett minskat antal asylsökande och beslut om en minskning av antalet kvotflyktingar på nationell nivå gör att färre nyanlända bosatts i kommunerna under senare år. Under 2024 och 2025 har länstalen för Norrbotten dock tillfälligt ökat till följd av att skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet under vissa förutsättningar fått möjlighet att folkbokföra sig i Sverige. Under 2024 beslutade regeringen om ett reviderat länstal för Norrbotten på motsvarande 813 personer.⁴⁵ För 2025 fattade regeringen beslut om ett länstal med motsvarande 291 människor.⁴⁶

44 Regeringskansliet (2024). Ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända.

45 Regeringskansliet (2024). Ny revidering av länstalen för 2024.

46 Regeringskansliet (2025). Revidering av länstalen för 2025.

6. Lagstiftningsförändringar inom bostadsförsörjning

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Centrala aktörer för att förverkliga det bostadspolitiska målet är kommunerna, som har ansvaret för planläggningen av mark- och vattenområden liksom planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Myndigheter, som tillvaratar och samordnar statliga intressen samt stödjer kommunerna med vägledning och kunskapsspridning. Slutligen riksdagen, som med lagstiftning sätter ramarna för kommunernas planläggning. Nedan redovisas ett några centrala lagstiftningsförändringar inom bostadsförsörjning under 2025.

6.1. Preciserad lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL) trädde i kraft 1 januari 2001. Bakgrunden var bristande bostadsbyggande under 1990-talskrisen, vilket lett till bostadsbrist i tillväxtregionerna. Syftet med BFL var och är att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. I lagen fastslås att kommunerna är skyldiga att planera 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. BFL har därefter preciserats vid ett antal tillfällen.

Den senaste preciseringen av BFL trädde i kraft den 1 mars 2025. Preciseringarna⁴⁷ innebär att flera bestämmelser i lagen fick nya beteckningar, att vissa bestämmelser innehåll flyttades över till andra bestämmelser samt att nya bestämmelser infördes. Sammanfattningsvis:

- Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts med kommunal handlingsplan⁴⁸ för bostadsförsörjningen och insatser ersätts med åtgärder;

⁴⁷ prop. 2024/25:42, bet. 2024/25:CU6, rskr. 2024/25:137.

⁴⁸ T.ex. ersattes lagkravet på kommunfullmäktige att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen av krav på att anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Ändringen är i huvudsak språklig men syftade även till att understryka vikten av att planeringen leder till handling genom att åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas, se prop. 2024/25:42 s. 42.

- Bestämmelse om att handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid planläggning av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet flyttas till plan- och bygglagen (PBL);
- Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet på nationell, regional och kommunal nivå;
- Kommunerna ska bedöma behovet av tillskott av bostäder i kommunen och redogöra för bedömningen i handlingsplanen för bostadsförsörjning;
- Tydligare krav på kommunal samordning–både vid planering av bostadsförsörjning och vid genomförande;
- Länsstyrelsen behåller uppgiften att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning samt att verka för samordningen äger rum;
- Förtydligande för kommunala bostadsförmedlingar att reservera eller fördela bostäder enligt förtur;
- Kopplingen mot PBL tydligare, att handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid planläggning av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet;
- Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar kompletteras, det ska framgå av riktlinjerna hur markanvisningar används för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning.

6.2. Ny socialtjänstlag med stärkt koppling till samhällsplanering

Den nya socialtjänstlagen (SFS 2025:400) som planeras träda i kraft i juli 2025 syftar till att göra socialtjänsten mer förebyggande, tillgänglig och kunskapsbaserad. Utgångspunkten för ny lagstiftning är att samhället har förändrats och med det också behoven. För att den nya lagen ska göra skillnad måste socialtjänstens kunskap integreras i hela kommunens planering och översiktsplan.⁴⁹ Enligt regeringens lagrådsremiss⁵⁰ ska det tydliggöras socialnämndens ansvar att både ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden.

Samhällsplaneringen blir därmed ett viktigt verktyg för att åstadkomma förändring. Här ingår att identifiera och analysera behov, formulera mål och strategier och fatta beslut om till exempel bostäder och offentliga miljöer. Syftet är att skapa hållbara, funktionella och attraktiva samhällen där människor kan leva och verka på ett bra sätt.

49 Socialstyrelsen (2025). Nya socialtjänstlagen – så säkrar vi sociala perspektiv i samhällsplaneringen. Webinarium sänt den 19 februari 2025.

50 Regeringen (2024) En förebyggande socialtjänstlag – för ökade rättigheter, skyldigheter och möjligheter.

Socialstyrelsen och Boverket har i respektive regleringsbrev 2024 fått i uppdrag att utifrån analyser av gjorda datainsamlingar ta fram ett metodstöd till kommunerna. Stödet syftar till att stärka socialtjänstens arbete med att utveckla det sociala perspektivet i samhällsplaneringen. Insatser inriktas till de kommunala processer där socialtjänstens kunskap behöver tillvaratas. Detta är exempelvis i tidiga planeringsskeden, i plan- och byggprocessen enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i områdesutveckling och även i kommunernas planering för bostadsförsörjningen.⁵¹ Uppdraget ska slutredovisas under 2026.

51 Boverket och Socialstyrelsen (2023) Stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen. Delredovisning.



7. Länsstyrelsens uppdrag med bostadsförsörjning

Kapitlet utgör länsstyrelsens återrapportering av uppdrag och resultat enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Vidare lämnas återrapportering av 2024 års regleringsbrevsuppdrag 3.B.2.

7.1. Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet i länet

Efter ändring av länsstyrelseinstruktionen⁵² ska Länsstyrelsen verka för att behovet av bostäder i länet tillgodoses. Den utveckling som nu sker i Norrbotten med ökad företagsetablering och samtidigt stor konkurrens om markanvändningsanspråken ställer sammantaget stora krav på ökad dialog och samverkan mellan aktörerna i länet. Dialogen handlar inte minst om vilket samhälle som på sikt ska byggas upp för framtida generationer. Framtida behov och preferenserna hos unga länsmedborgare är en viktig aspekt som behöver fortsatt finnas med i dialogen kring kommunernas strategiska planering.

Länsstyrelserna har en tydligt utpekad roll i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Myndigheten ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Enligt lagen ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd. Målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Länsstyrelsen i Norrbotten genomför sedan fem år tillbaka särskilda dialoger med länets kommuner om bostadsförsörjning och framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning. Dialogerna sker i syfte att stärka kommunerna i deras bostadsförsörjningsarbete och undersöka förutsättningar för samordning, sprida kunskap och goda exempel för att främja framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning och en strategisk, framtäsyftande planering.

52 Förordning SFS 2017:868 med länsstyrelseinstruktion.

Länsstyrelsen har regelbunden samverkan med våra länsstyrelsekollegor i Västerbotten kring gemensamma frågor kopplat till samhällsomställningen och implementering av politikområdet "Gestaltad livsmiljö". Vi samverkar även med Trafikverket kring Norrbotniabanan och övriga aktuella projekt inom bostadsförsörjning. Under året har vi även samverkat med Sametinget i frågor rörande samhällsplanering och riksintresse för rennäringen.

I Norrbotten, Västerbotten, Dalarnas län och Jämtlands län finns flera av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism. Länsstyrelserna i länen Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Dalarna har därför tidigare påbörjat ett gemensamt arbete kring planeringsutmaningar för fjällkommunerna. Arbetet har dock hittills inte kunnat genomföras i den planerade omfattningen på grund av resursbrist hos flera av länsstyrelserna.

7.2. Lägesbild av beslutade riktlinjer/handlingsplaner hos kommunerna

I årets bostadsmarknadsenkät anger elva kommuner att kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande/föregående mandatperiod. Två kommuner anger att deras riktlinjer är äldre än 2018, men att nya handlingsplaner beräknas antas under 2025. En kommun anger att beslutade riktlinjer är äldre än 2018, utan att närmare specificera när ny handlingsplan kommer att antas.

Eftersom det delvis reviderade regelverket med handlingsplaner trädde i kraft den 1 mars 2025, har en majoritet av kommunerna beslutade riktlinjer. Länets kommuner har olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som har antagits ser därför olika ut, både i omfattning och inriktning. Länsstyrelsens bedömning är att det som tydligast skiljer kommunernas riktlinjer åt är de bakomliggande analyser ligger till grund för mål och insatser. Medan vissa kommuners riktlinjer baseras på relativt omfattande analyser är motsvarande analysnivån hos andra kommuner kortfattade.

Kommunernas övergripande mål för bostadsförsörjningen är i hög utsträckning kvalitativt formulerade. Flera kommuner där marknadsförutsättningar för nyproduktion är sämre har formulerat mål och insatser som rör upprättande och användande av LIS-planer för att stimulera nyproduktion av småhus. I de flesta fall kopplas uppsatta mål tydligt samman med planerade insatser. Detta är en viktig åtgärd för att kunna följa upp och utvärdera målen.

7.3. Översiktspaneläget i Norrbotten

Länsstyrelsen i Norrbottens län driver sedan våren 2018 ett översiktsplanenätverk tillsammans med länets kommuner. Nätverket träffas två gånger per år och diskuterar översiktsplanefrågor. Syftet med nätverket är bland annat att stärka kunskaperna om översiktsplanering och utbyta erfarenheter. Med syfte att sprida kunskap och för att driva proaktiv dialog med kommunerna om politik för gestaltad livsmiljö och dess roll i byggande av ett attraktivt och hållbart län.

Arbetet med revidering/aktualisering av översiktsplaner efter nya planeringsföresättningar pågår i flera av länets kommuner. Kommunerna i länet har under senaste åren uppmärksammat vikten med att ha en aktuell och relevant översiktsplan som tydligt kommunicerar kommunens utvecklingsinriktningar. Detta uttrycks bland annat i att kommunerna inlett och arbetar aktivt med att ta fram planeringsstrategier inför prövning av översiktsplanens aktualitet och behov av revideringar. Som stöd till kommunernas arbete levererade Länsstyrelsen under hösten 2023 underlag till kommunernas beslut om planeringsstrategier.

Den 11 september 2024 trädde i kraft lagändringar i plan- och bygglagen (2010:900) gällande kommunernas skyldighet att ta fram och anta en planeringsstrategi under de två första åren efter ett ordinarie val. Detta innebär att om kommunfullmäktige inte antagit en ny översiktsplan eller planeringsstrategi innan dess, blir översiktsplanen i sin helhet, även fördjupningar och tillägg, inaktuella och förblir så även om en planeringsstrategi antas vid ett senare datum. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell.

Tabell 6.1: Sammanställning översiktspaneläget maj 2025. Kommunnivå. Källa: Länsstyrelsen i Norrbottens län.

Kommun	Plan	Beslut Laga kraft	Planerings- strategi	Påbörjat	Kommentarer
Arjeplog	Kommuntäckande	2018-04-23	2024-02-26		
	FÖP Jäkkvik			Ja	Samråd februari 2025.
Arvidsjaur	Kommuntäckande	2025-03-27	2022-11-22		
	Aktualisering TÖP vindkraft	2025-03-27			
Boden	Kommuntäckande	2017-06-19	2024-05-27		
	FÖP Södra Svartbyn och Gruvberget			Ja	Granskning februari–april 2025.
	FÖP Erikslund, Fagnäs och Norra Svartbyn	2024-04-22			
	FÖP Boden och Sävast	2020-07-08			
	TÖP LIS- plan	2017-06-19			
	TÖP Vindbruksplan	2017-06-19			
Gällivare	Kommuntäckande	2014-11-17	2024-09-10		
	FÖP Gällivare, Malmberget och Koskullskulle	2014-05-19			
	TÖP eldistribution och vindkraft			Ja	Samråd 27 juni–30 november 2023.
Haparanda	Kommuntäckande	2023-12-18			
Jokkmokk	Kommuntäckande	2011-06-20	2024-06-17	Ja	Avgränsningssamråd - maj 2025.
	TÖP – LIS-plan	2021-11-01			
Kalix	Kommuntäckande	2009-11-17	2024-06-17	Ja	Granskning - 19 januari–23 mars 2025. Antagande juni 2025.
	FÖP för centrala Kalix	2021-09-17			
	FÖP Töre	2021-02-08			
	FÖP Kalix centralortsområden	1997			
	TÖP LIS plan	2017-03-10			
Kiruna	Kommuntäckande	2019-11-10	2024-06-17		
	FÖP Kiruna centralort	2014-10-01			
	FÖP Svapavaara	2015-06-01			
	FÖP Torneträskområden	2014-03-31			
	TÖP rennäring			Ja	Samråd - 21 november 2024–30 januari 2025.
Luleå 4	Kommuntäckande	2021-09-27	2023-05-22		
	Utvecklingsplan Råneå	2018-02-26			
	Utvecklingsplan Porsön	2024-01-29			
	FÖP Bensbyn	2016-01-25			
	Utvecklingsplan centrum			Ja	Förslag återremitterat av KF 2022-02.
	Utvecklingsplan Hertsön Lerbäcken			Ja	Granskning mars–maj 2019.
	Utvecklingsplan Skärgården			Ja	Samråd november-december 2023.
	FÖP Bensbyn - Björsbyn			Ja	Avgränsningssamråd december 2024.
Pajala	Kommuntäckande	2010-06-14	2024-03-25		
	FÖP Pajala centrum	2017-11-17			
	TÖP LIS-plan	2015-06-18			
	FÖP MEJA	1998-05-27			

Tabellen fortsätter på nästa sida.

Fortsättning tabell 6.1.

Kommun	Plan	Beslut Laga kraft	Planerings- strategi	Påbörjat	Kommentarer
	FÖP Kangos	1995			
Piteå 3	Kommuntäckande	2016-12-19	2023-12-14		
	FÖP Öjebyn	2024-05-27			
	FÖP Norrfjärden	2025-03-17			
	FÖP Bergsviken			Ja	Samråd 8 maj–30 juni 2025.
	FÖP Munksund			Ja	Samråd 8 maj–30 juni 2025.
Älvsbyn	Kommuntäckande	2019-05-06	2024-06-10		
	FÖP Älvsbyn tätort	2018-10-08			
Överkalix	Kommuntäckande	2008-02-25	2024-04-15		
Övertorneå	Kommuntäckande	2014-05-19	2024-06-17		

Kommentar till tabell 6.1: Totalt 13 kommuner i Norrbotten har beslutat om planeringsstrategier. Haparanda kommuns översiktsplan antogs i december 2023 och därmed inte behövde besluta om planeringstrategier. Ändringar i plan- och bygglagen innebär även att en översiktsplan eller ändring av en översiktsplan för en viss del av kommunen som har antagits före den 1 januari 2004 kommer att upphöra att gälla efter utgången av 2025. Alla kommuner i Norrbotten har kommuntäckande översiktsplaner antagna efter 2004. Undantag gäller för Kalix kommun som har ett tematiskt tillägg från 1997. Kalix kommun avser anta en ny kommuntäckande översiktsplan innan sommar 2025.

Länsstyrelsens påbörjat arbetet med leverans av underlag till kommunernas beslut om planeringsstrategier inför prövning av översiktsplanens aktualitet och behov av revideringar. Länsstyrelsen ska under de två åren före ett ordinarie val leverera underlag. Produktion av detaljplaner för bostadsändamål har bromsats in under 2024. Detta kan bero delvis på grund av ökad komplexitet och intressekonflikter som behöver utredas, tillgodoses och avvägas mot varandra samt minskad efterfrågan av nya områden.

7.4. Återrapportering av regleringsbrevsuppdrag 2024: 3.B.2

Uppdraget: Regeringen gav i regleringsbrevet för år 2024 länsstyrelserna i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Länsstyrelserna ska i bostadsmarknadsanalysen för 2025 också 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.

Återrapportering: 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.

Länsstyrelsen Norrbotten ser att det är främst som underlag för den fysiska planeringen och som kunskapsunderlag för olika aktörer på bostadsmarknaden som riktlinjerna kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Riktlinjer som redovisar bostadsbyggnadsbehoven i en kommun både vad gäller volym och vilka upplåtelseformer, hustyper och storlekar det finns behov av underlättar sammantaget för kommunens fysiska planering och kan bidra till att skapa en god planberedskap. Detta kan i sin tur bidra till att korta ledtiderna i bostadsprojekt. Riktlinjerna kan också fungera som ett av flera underlag för aktörer som kan ha intresse av att investera i bostadsbyggande i någon av länets kommuner.

Länsstyrelsen anser däremot inte att riktlinjerna i någon större utsträckning bidrar till att främja ett ökat bostadsbyggande i ett läge där bostadsbyggandet redan faller kraftigt. Orsaken till detta är att riktlinjerna i sig inte nämnvärt underlättar för byggaktörer som har svårt att finansiera projekt eller för hushåll som har svårt att finansiera bostadsköp. I en verklighet där det i de allra flesta av länets kommuner saknas marknadsförutsättningar för ett ökat bostadsbyggande så behövs andra verktyg. Sedan några år tillbaka gäller detta inte enbart länets mindre kommuner utan också kommunerna i länet som genomgår stadsomvandling och stora industri-etableringar.

Länsstyrelsens bild är att kommunernas arbete med riktlinjerna kan fungera som ett tillfälle att öka kunskapen om de olika behov som finns i en kommun kopplat till bostadsförsörjningen. Arbetet bidrar också till att dialog förs mellan olika aktörer för att samla sig kring en gemensam bild, viljeinriktning och mål för alla kommunens åtgärder kopplade till bostadsförsörjningen.

Behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra och påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer

Länsstyrelsen vill inledningsvis understryka att många av länets kommuner har små resurser att använda för att arbeta med riktlinjer. De handläggare i kommunerna som ansvarar för planeringen för bostadsförsörjningen arbetar ofta inom en bred uppsättning kompetensområden med en rad många och olika uppgifter samtidigt. Kompetenshöjande insatser behöver därför huvudsakligen inriktas mot att förenkla kommunernas arbete. En sådan insats vore att förenkla för kommunerna att ta del av SCB:s statistikpaket som kan användas för de analyser som ska ligga till grund för riktlinjerna. Idag behöver dessa beställas men kunde med fördel göras tillgängliga för nedladdning för kommunerna och då gärna till en låg eller ingen kostnad. Statistikpaketen skulle också kunna kompletteras med uppgifter som kan användas för att analysera marknadsförutsättningar.

Boverkets handbok om planering för bostadsförsörjning är ett användbart verktyg för kommunernas arbete med riktlinjer. För att underlätta arbetet med de analyser som ska ligga till grund för riktlinjerna vore det önskvärt om handboken kunde innehålla fler illustrativa exempel på hur analyserna kan genomföras, vilka underlag som använts och hur analyserna kan användas i arbetet med att formulera mål och insatser i riktlinjerna.

7.5. Investeringsstöd till bostäder

Länsstyrelsen hanterar diverse ekonomiska stöd kopplat till bostadsförsörjning. Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande var sökbart fram till och med år 2021 och har sedan dess avvecklats stegvis. Stöd betalas nu endast ut till de som fick sitt första beslut om beviljande före årsskiftet 2021/2022. I Norrbotten gjordes utbetalningar till sju färdigställda projekt under år 2024, vilket innebär att investeringsstöd beviljades för totalt 479 nybyggda hyreslägenheter i Luleå och Kiruna under föregående år. Det återstår därmed tre beviljade projekt i Norrbotten som ännu inte har fått beslut om utbetalning.

Totalt avslogs 18 ansökningar om investeringsstöd under 2023 på grund av medelsbrist. I vissa fall har projekten inte genomförts, i andra fall genomfördes de oavsett beslutet. Länsstyrelsen kan konstatera att det var ett högt tryck på investeringsstödet innan avvecklingen och att det sannolikt skulle ha fortsatt så om det hade funnits kvar.

I samband med 2025 års budgetproposition⁵³ föreslog regeringen att även investeringsstödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer ska avslutas. En anledning till detta är det sektorsbidrag som finns sedan 2021 som fördelas till kommunerna utifrån antalet äldre. De medel som frigörs från investeringsstödet ska fortsatt användas till denna insats.

I Norrbotten fördelades under år 2024 stöd till tre ärenden gällande särskilda boendeformer för äldre personer samt anpassningsåtgärder i gemensamma utrymmen som syftar till att främja kvarboende för äldre personer. Stöd utbetalades också till tre färdigställda projekt avseende både särskilda boendeformer och bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden, samt anpassningsåtgärder. Sammanlagt beviljades stöd för 96 nybyggda hyreslägenheter för äldre personer i Arjeplog, Kalix och Gällivare under föregående år.

Behovet av bostäder för äldre personer, både inom särskilda boendeformer och på den ordinarie bostadsmarknaden, är fortsatt stort i länet.⁵⁴ Investeringsstödet har bidragit till att bostäder inom båda dessa kategorier byggs. Det är oklart om ett sektorsbidrag som fördelas direkt till kommuner kan bidra till att stimulera byggandet av nya bostäder på det sätt som investeringsstödet har gjort.

⁵³ Regeringen (2025) Budgetproposition 2024/2025:1 utgiftsområde 9, avsnitt 6.5 s. 173.

⁵⁴ Se avsnitt 4.4 Särskilda bostäder för äldre personer.

Sektorsbidraget fördelas årsvis i budgeten direkt till kommuner, medan investeringsstödet kan sökas av olika typer av aktörer innan ett projekt påbörjas och fördelas utifrån de villkor som ställs upp i förordningen. Beviljade projekt som färdigställs, efter en byggtid på upp till två år, ansöker sedan om utbetalning i enlighet med villkoren i förordningen.

Byggandet av bostäder för äldre personer behöver öka från dagens nivåer.⁵⁵ Det finns därmed en risk att byggandet istället minskar ytterligare när investeringsstödet avvecklas, vilket skulle vara en olycklig utveckling för äldre i länet.

7.6. Hemlöshetsuppdraget och vräkningsförebyggande åtgärder

Regeringen beslutade 2022 om en ny nationell hemlöshetsstrategi⁵⁶ för perioden fram till och med 2026. Syftet är att tydliggöra inriktningen för de insatser som samhället sammantaget vidtar för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet. Målet är att till stor del förebygga att personer hamnar i hemlöshet. I strategin anges fyra övergripande mål för att motverka hemlöshet:

- **Mål 1.** Hemlöshet ska förebyggas
- **Mål 2.** Ingen ska bo eller leva på gatan
- **Mål 3.** Bostad först bör införas nationellt
- **Mål 4.** Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Utgångspunkten för strategin är att uppdraget kräver långsiktighet och behöver bedrivas parallellt på flera nivåer i samhället och inom flera politikområden. För att stödja den nationella strategin har bland annat länsstyrelserna ett regeringsuppdrag.⁵⁷ Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls. Länsstyrelserna har tidigare tagit fram ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete med barnperspektiv.⁵⁸ I metodstödet lyfts strukturerad samverkan mellan aktörer som en viktig framgångsfaktor för att minska antalet vräkningar. Samverkan sker också med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen.

55 Se exempelvis avsnitt 4.4 Särskilda bostäder för äldre personer.

56 Regeringskansliet (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. S2022/03246.

57 Regeringskansliet (2022) Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026.

58 Länsstyrelsen i Norrbottens län (2020). Hemma – Ett metodstöd för vräkningsförebyggande åtgärder



FOTO: MOSTPHOTOS

7.7. Kartläggning av hemlöshet i Norrbotten

Länsstyrelsen har mot bakgrund av regeringsuppdraget under 2025 upphandlat en kvalitativ kartläggning och nulägesbeskrivning över strukturerad samverkan mot hemlöshet i Norrbotten. Kartläggningen kommer att publiceras under hösten 2025. Nulägesbeskrivningen ska även vara framtidsytande gällande kommunens aktuella kapacitet och förberedelser inför ny socialtjänstlagstiftning som träder i kraft 1 juli 2025. Resultatet av kartläggningen ska utgöra underlag för kunskaps- och metodutveckling i arbetet med att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet. Kartläggningen har inriktats mot följande områden:

Strukturerad samverkan i syfte att undvika avhysningar

I Socialstyrelsens rapport *Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar* lyfts att i flera kommuner samverkar socialtjänsten med lokala hyresvärdar i syfte att nå hyresgäster innan information om uppsägning kommer in till socialtjänsten. Ett sådant arbete förutsätter en regelbunden kommunikation mellan de olika aktörerna. Det kan handla om att socialtjänsten genom hyresvärderna får information om hyresgäster som riskerar avhysning för att på så vis kunna agera och arbeta uppsökande innan hyresvärderna gör en ansökan om avhysning.

Förekomst aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Nationellt som regionalt finns indikationer på aktiv medverkan till individers bosättning i annan kommun. I media och annan samhällsbevakning omnämns detta agerande ibland som *Social dumping*. Inte sällan sker den aktiva medverkan utan att mottagande kommun är medveten om det pågående. Regeringen har gett länsstyrelserna i uppdrag att utreda förekomsten.

Tillsyn av illegala boenden

Ett aktivt tillsynsarbete kopplat till illegala verksamheter har visat sig vara ett viktigt verktyg för att hitta och motverka olovliga boenden. På en bostadsmarknad i obalans och med antingen ett växande eller säsongsbaserat näringsliv finns ökade risker för att människor bosätter sig i bostäder som inte är lämpliga att bo i.

Förekomst av blockhyresavtal och andrahandskontrakt

Blockhyresavtal är ett verktyg för att säkra boenden åt särskilt utsatta grupper. Lagstiftningen pekar på att det ska finnas ett seriöst behov av blockuthyrning i det aktuella fallet. Exempel på sådant seriöst behov är en läroanstalts behov av studentbostäder, kommuners behov av sociala kontrakt eller en arbetsgivares behov av personalbostäder. Företeelsen av så kallade företagsbostäder har under de senaste 10 åren ökat i delar av Norrbottens län i syfte att tillmötesgå näringslivets behov av bostäder. Samtidigt innebär detta utmaningar kopplat till konsumentskydd i form av höga hyresnivåer och sämre besittningsskydd.

Bostadssituationen för våldsutsatta personer som saknar permanent bostad

Länsstyrelsen har vid olika tillfällen uppmärksammat behovet att problematisera begreppet hemlös givet Socialstyrelsens definition. En grupp som riskerar att falla mellan stolarna är människor som tvingats lämna sin bostad på grund av våldsutsatthet. Länets tjej- och kvinnojourer rapporterar till länsstyrelsen att människor som antingen tar kontakt och/eller som bor hos jourerna ofta inte bedöms av kommunen som hemlösa. Detta eftersom de har ett tillfälligt boende hos jourerna eller annan tillfällig lösning. Samtidig är det, enligt jourerna, idag inte möjligt för våldsutsatta att adressändra till kvinnojourens bostadsadress. Därmed står våldsutsatta människor dels utanför den officiella statistiken, dels inkluderas de inte av samhällets insatser på området.

7.8. Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten

Rådet för hållbara städer inrättades först 2017 av regeringen bestående av tolv statliga myndigheter och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Länsstyrelserna. Rådet hade som utgångspunkt att bidra till uppfyllnad av mål 11 i Agenda 2030 och regeringens Strategi för levande städer.

I februari 2025 beslutade regeringen om ny strategi för levande och trygga städer. Med strategin sätter regeringen upp ett nytt nationellt mål för stadsutveckling och kopplar totalt tretton fokusområden för måluppfyllelse. I samband med lansering av den nya strategin beslutade regeringen också att rådet för hållbara städer byter namn till rådet för levande städer samt utökas med fler myndigheter.⁵⁹ Länsstyrelsen uppmärksammar i olika sammanhang kommuner och andra planeringsaktörer betydelsen om "politik för gestaltad livsmiljö". Det sker i samband med de årligen återkommande samhällsbyggnadsdagarna som organiseras tillsammans med Norrbottens kommuner, men också informationsdagar, översiktsplanemöten och vid kommundialoger om bostadsförsörjning.

59 Regeringen (2025). Regeringen presenterar ny strategi för levande och trygga städer.

I maj månad 2024 bildades på initiativ av länsstyrelsen Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten. Rådet fungerar som en långsiktig arena för dialog och samverkan mellan staten, kommuner och andra aktörer inom samhällsplanering och gestaltning. Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten har etablerat sig och jobbar vidare med att sprida kunskap och gestaltad, möjliggöra kunskapsutbyte genom att lyfta goda exempel på hur kommunernas arbete med gestaltad livsmiljö bedrivs.

Inom ramen för länsstyrelsens arbete med att leda och samordna rådet för gestaltad livsmiljö, genomförs återkommande aktiviteter som stärker samverkan mellan aktörerna. Länsstyrelsen har under 2024 genomfört pilotutbildning i Gestaltad livsmiljö för några kommuner tillsammans med Riksantikvarieämbetet och Boverket samt utbildning PBL och kulturvärden för alla kommuner. Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten arrangerade sin första konferens under året och blev därmed officiellt konstituerat. Rådet bildades på initiativ av länsstyrelsen och fungerar som en långsiktig arena för dialog och samverkan mellan staten, kommuner och andra aktörer inom samhällsplanering och gestaltning.

Länsstyrelsens arbete med att sprida kunskap och främja dialogen om gestaltad livsmiljö och hur det kan användas för att skapa attraktiva livsmiljöer fortsätter under 2025. Introduktionsutbildning till politikområde gestaltad livsmiljö genomfördes den 3 april i samverkan mellan länsstyrelsen och Region Norrbotten genom Arctic Design Center. Syftet med utbildningen var att uppmärksamma den offentliga sektorns roll och hur vi tillsammans kan samverka mellan förvaltningar och myndigheter för ett gott resultat och goda och attraktiva livsmiljöer. Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten genomförde sin andra konferens den 21 maj med deltagande av Boverket och där Boden, Luleå och Gällivare kommun fick dela med sig sina erfarenheter från arbetet med gestaltad livsmiljö. Rådet är en långsiktig plattform för samverkan mellan kommunerna, länsstyrelsen, regionen och andra aktören kring frågan om gestaltad livsmiljö och hur kan det integreras i vårt ordinarie arbete.

7.9. Styrgrupp för ökat bostadsbyggande i Norrbotten

Inom uppdraget att främja bostadsbyggandet i länet kopplat till den exceptionella situationen med snabbt ökat behov av bostäder utifrån den expansiva industriomställningen, växlar Länsstyrelsen upp sitt proaktiva och kommunikativa arbete i flera avseenden. En viktig del i arbetet är Länsstyrelsens samordnande funktion som statens förlängda arm i länet och därigenom bjuda in till särskilda möten och dialoger med aktörer på regional och nationell nivå.

Ett exempel på mötesform är Samtal på Residenset under ledning av landshövdingen där länets bostadsförsörjning och byggande diskuterats vid flera tillfällen. Som en direkt följd av dialogerna tog Länsstyrelsen under 2024 initiativ till bildandet av en särskild styrgrupp för ökat bostadsbyggande under i Norrbotten. Styrgruppen benämns Bostäder i Norrbotten – BoNo.

7.10. Syfte och målsättningar med BoNo

Syftet med BoNo är att verka för en konjunkturöverbryggande bostadsförsörjning, genom samverkan mellan bostadsmarknadens privata och offentliga aktörer bestående av företrädare från allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, bostadsutvecklare, kommunföreträdare, arkitekter, banker med flera. Styrgruppen har en långsiktigt hållbar samhällsutveckling i fokus. Styrgruppens målsättningar har under 2025 preciserat till att:

Öka insikten om förutsättningar och behov mellan berörda aktörer på bostadsmarknaden

Tillsammans identifierar BoNo förutsättningar och behov där vi genom samarbete lär vi oss om varandras möjligheter och olika roller på bostadsmarknaden. Vi utvecklar gemensamma arbetssätt och prioriterar gemensamma utmaningar. Styrgruppen kommunicerar ett bostadsbehov av 10 000 nya lägenheter i Norrbotten fram till år 2030.

Bidra till hållbar och långsiktig samhällsomställning

Tillsammans kartlägger BoNo behov av åtgärder på kort och lång sikt, i syfte att överbrygga konjunktursvängningar och främja en bostadsmarknad i balans.

Utgöra en plattform för att kommunicera länets behov, lokalt, regionalt och nationellt

Tillsammans kommunicerar BoNo länets behov av bostäder till den lokala, regionala och nationella nivån. Vi informerar strategiska målgrupper som politiker, byggaktörer, finansiärer och myndigheter om vilka möjligheter till attraktiva livsmiljöer som finns i Norrbotten och i norra Sverige. I det arbetet samverkar vi med vår motsvarighet i Västerbotten, Bostäder i Västerbotten, BoVä.

Samverkan som sker med regionala aktörer förväntas öka helhetssynen och samsynen inom länet när det gäller fysisk planering, förbättra mellankommunal samverkan och också minska risken för dubbelarbete eller kontrainformation. På sikt ökar förutsättningarna för hållbarhet i samhällsplaneringen. Styrgruppens arbete pågår fram till och med utgången av 2027.



8. Källförteckning

8.1. Statistiska referenser till tabeller och diagram

Boverket (2025). *Bostadsmarknadsenkäten 2025*. Bearbetning: Länsstyrelsen.

SCB (2025). *Folkmängden efter region och kön*. Befolkningsstatistik (scb.se).

SCB (2025). *Flyttningar efter region, ålder och kön*. Befolkningsstatistik (scb.se).

SCB (2025). *Färdigställda nybyggnader, ombyggnad och rivning av flerbostadshus 2024, – definitiva uppgifter* (scb.se).

SCB (2025). *Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform* (scb.se).

SCB (2025). Påbörjade lägenheter i nybyggda hus och nettoförändring av lägenheter i påbörjad ombyggnad av flerbostadshus efter kvartal. *Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp* (scb.se).

SCB (2025b). Bygglov för nybyggnad, påbörjade lägenheter samt färdigställda lägenheter utifrån kategorin Specialbostäder och undergrupperna Studentbostäder, *Specialbostäder för funktionsnedsatta och Övriga specialbostäder*. Norrbottens län. Perioden 2020–2024. Särskilt dataset framtaget för BMA.

SCB (2025). *Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder)* Statistikdatabasen (scb.se).

Svensk Mäklarstatistik (2025). Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus. *Bostadspriser i Norrbottens län* (maklarstatistik.se).

SCB (2025). Medelårshyra per kvadratmeter i hyreslägenhet efter region och år. *Genomsnittlig årshyra per kvm, kr efter region och år* Statistikdatabasen (scb.se).

SCB (2025). Påbörjade nybyggda bostadslägenheter. Helåret 2024. *Påbörjade nybyggda bostadslägenheter* (scb.se).

SCB (2025). Ombyggda lägenheter i flerbostadshus. Helåret 2024. *Ombyggda lägenheter i flerbostadshus (tillskott), antal efter region, upplåtelseform och år* (scb.se).

SCB (2025) *Påbörjad nybyggnation av bostadslägenheter 1:a kvartalet 2025*, preliminära uppgifter.

8.2. Övriga referenser

Boverket (2025). Boverkets kommentar på bostadsbyggandet under inledningen av 2025. Boverket. Granskad 20250509.

Boverket (2024). Hur definieras en studentbostad i Boverkets byggregler. *Hur definieras en studentbostad i Boverkets byggregler?* (boverket.se) Hämtad 20240616.

Kronofogdemyndigheten (2025), Statistik om vräkningar 2021–2023. Helårsuppgift. Län och kommunnivå. *Statistik om vräkningar* (kronofogden.se).

Kronofogdemyndigheten (2025), Fördjupad statistik om vräkningar som berört barn. Helårsuppgift. Län och kommunnivå. [Statistik om vräkningar](https://kronofogden.se) (kronofogden.se)

Kunskapsguiden (2024). [Boendevalternativ för vuxna enligt LSS](https://kunskapsguiden.se). (kunskapsguiden.se).

Länsstyrelsen i Norrbottens län (2020). [Hemma - Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete](https://lansstyrelsen.se) (lansstyrelsen.se).

Länsstyrelsen i Norrbottens län (2024) [Omvärldsanalys inför verksamhetsplanering 2025](#). Ej publicerat dokument.

Länsstyrelsen i Norrbottens län (2025). [Årsredovisning 2024 Länsstyrelsen i Norrbottens län](https://lansstyrelsen.se) (lansstyrelsen.se).

Regeringskansliet (2022). Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. S2022/03246.

Regeringskansliet (2024). [Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende länsstyrelserna](#). Fi 2020/00591.

Regeringen (2024) [En förebyggande socialtjänstlag – för ökade rättigheter, skyldigheter och möjligheter](#). Socialdepartementet. Lagrådsremiss. (regeringen.se).

Regeringskansliet (2023). Fördelningen av nyanlända ska ses över. [Fördelningen av nyanlända ska ses över](#) (regeringen.se).

Regeringskansliet (2024). Ny revidering av länstalen för 2024. [Ny revidering av länstalen för 2024](#) (regeringen.se).

Regeringskansliet (2025). Revidering av länstalen för 2025. [Revidering av länstalen för 2025](#) (regeringen.se).

Regeringskansliet (2024). Ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända. [Dir. 2024:22. Ett nytt system för bosättning av nyanlända](#) (regeringen.se).

Regeringskansliet (2024). [Uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas](#). LI2024/00711.

Regeringskansliet (2025). Regeringen presenterar ny strategi för levande och trygga städer. Skr. 2024/25:96. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet. [Ny strategi för levande och trygga städer](#) (regeringen.se).

Socialstyrelsen (2025). [Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2025](https://socialstyrelsen.se) (socialstyrelsen.se).

Socialstyrelsen (2021). [Förebygga och motverka hemlöshet. Analys och förslag för det fortsatta arbetet](#). Rapport med Artikelnummer 2021-9-7582. (socialstyrelsen.se).

Socialstyrelsen (2025). [Statistiskdatabas för äldreomsorg](https://socialstyrelsen.se) (socialstyrelsen.se).

Socialstyrelsen (2025). [Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2024](https://socialstyrelsen.se) (socialstyrelsen.se).

Sveriges stadsmissioner (2025). [Stadsmissionen Bostad Först – vägen ur hemlöshet](https://bostadforst.se). (bostadforst.se).



FOTO: MOSTPHOTOS

Författare
Mats Lindell, mfl.

Kontaktperson
Mats Lindell

Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå
Telefon: 010-225 50 00
E-post: norrbotten@lansstyrelsen.se

Rapportnummer: 2/2025
Diarienummer: 9694-2025

Omslagsfoto: Mostphotos

