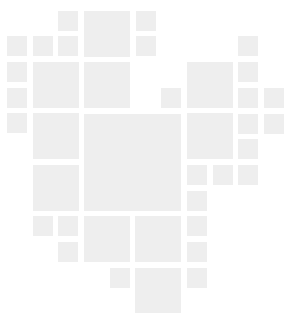


Regional bostads- marknadsanalys 2025

Västra Götalands län



Länsstyrelsen
Västra Götaland



Titel: Regional bostadsmarknadsanalys 2025, Västra Götalands län
Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götaland
Utgivningsår: 2025
Rapportnummer: 2025:23
ISSN: 1403-168X
Diarienummer: 405-20926-2025
Rapportansvarig: Christian Jönsson Hammenfors
Medverkande: Jacob Hellström, Pernilla Irewährn, Lena Andersson, Mikael Cullberg, Love Lundin, Timmy Jensen, Danijela Mitric och Klara Persson.
Kartor: © Lantmäteriet, Geodatasamverkan
Layout: Christian Jönsson Hammenfors

Läs eller ladda ner rapporten som PDF på:
www.lansstyrelsen.se/vastra-gotaland/bostadsmarknadsanalys

Förord

Västra Götalands län består av många kommuner och länet beskrivs ibland som ett Sverige i miniatyr. Landets viktiga framtidsfrågor är därför i allra högsta grad även länets. Grön omställning, social hållbarhet, klimatanpassning, energiförsörjning, transportinfrastruktur och totalförsvaret är exempel på stora samhällsfrågor som är och kommer vara i fokus för Västra Götaland. Det är också tydligt att ingen enskild aktör kan hantera dessa stora frågor själv – vi måste arbeta tillsammans. Nästan allt Länsstyrelsen gör, gör vi ihop med andra och vi märker att det finns en väldig kraft att förändra när aktörer från flera samhällssektorer i länet arbetar tillsammans mot gemensamma mål.

En viktig förutsättning för att länets kommuner tillsammans ska kunna bidra till den regionala utvecklingen och arbeta med att ställa om samhället i en mer hållbar riktning, är att både befintliga och nya invånare har möjlighet att hitta en lämplig bostad. Denna möjlighet är avgörande för att människor ska kunna flytta till och bo kvar i Västra Götaland. Ett medvetet, strategiskt och långsiktigt arbete med bostadsförsörjningen är därför en nyckelfråga för den regionala utvecklingen. I en osäker tid i en orolig omvärld är detta extra utmanande för länets kommuner.

Denna rapport vänder sig till alla som vill få en bild av läget på länets bostadsmarknader. Det är vår förhoppning att många aktörer kan använda rapporten som ett regionalt underlag i sitt långsiktiga bostadsförsörjningsarbete. Innehållet utgår bland annat från Boverkets bostadsmarknadsenkät och Länsstyrelsen vill passa på att rikta ett varmt tack till alla länets kommuner för ert omfattande och engagerade arbete med att svara på enkäten.

I årets regionala bostadsmarknadsanalys redovisar Länsstyrelsen ett regleringsbrevsuppdrag, där vi redogör för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande och 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. Vi gör också en rapportering av våra uppdrag inom den nationella hemlöshetsstrategin.

Göteborg juni 2025

Jörgen Peters

Länsöverdirektör

Sammanfattning

Läget på den regionala bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i länet påverkas av många samverkande faktorer på lokal, nationell och global nivå. Ekonomiska förutsättningar som ränteläge, inflation och hushållens köpkraft spelar en avgörande roll. Demografiska förändringar, migration och boendepreferenser påverkar hur efterfrågan och behoven utvecklas.

Västra Götalandsregionen skrev i slutet av 2024 att det förväntas vara fortsatt lågkonjunktur under 2025. Höga räntor och ökade byggkostnader har gjort det svårt för fastighetsbolag och bostadsutvecklare att få ihop ekonomiskt lönsamma nybyggnadskalkyler. Arbetslösheten förväntas vara strax under 7 procent under 2025.

Länets folkmängd ökade med 5 805 personer under 2024, en lägre ökning än under 2023. Störst folkmängdsökning i antal personer hade Göteborg, Mölndal och Kungälv, medan Ale, Kungälv och Bollebygd hade störst procentuell ökning. Länets totala folkmängdsförändring följer i stor utsträckning samma utveckling som den för utrikes flyttningsöverskott. Under 2024 var flyttningsöverskottet från utlandet det lägsta under hela 2000-talet.

I Västra Götalandsregionens senaste befolkningsprognos bedöms länets folkmängd fortsätta öka för att i slutet av 2040 vara cirka 1 886 000. Statistikmyndigheten SCB:s prognos indikerar att invandringen framöver kommer att ligga en bit under 2024 års nivåer. SCB konstaterar samtidigt att flyktingrörelser och migrationsmönster är svåra att prognosticera och förutspå på längre sikt. Det finns en osäkerhet i hur stor tillströmningen av flyktingar från Ukraina kommer att bli det närmsta året.

I årets bostadsmarknadsenkät uppgav 21 kommuner att det rår balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, 3 kommuner att det rår överskott och 25 kommuner att det rår underskott. Totalt 26 kommuner bedömer att det kommer vara underskott på bostadsmarknaden om tre år. Kommunerna bedömde att det finns ett stort behov av bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

Under 2024 färdigställdes nästan 8 200 bostäder i länet, vilket är en minskning med nästan 27 procent jämfört med 2023. Även antalet påbörjade bostäder har minskat rejält; från cirka 10 500 under 2022 till cirka 3 300 under 2024. Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten att antalet påbörjade bostäder i länet bedöms bli cirka 5 000 bostäder under 2025 och cirka 7 400 under 2026. Lågkonjunkturer påverkar byggbranschen kraftigt.

Länets bostadsmarknad har under lång tid präglats av en ojämlikhet där vissa hushåll har svårare att få sina bostadsbehov tillgodosedda än andra. Bostads- ojämlikheten handlar både om ett underskott av vissa typer av bostäder och/eller att det utbud som finns inte kan möta den efterfrågan och behov som

finns, vilket också är en konsekvens av ökade inkomstklyftor. Enligt Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist var cirka 78 000 hushåll trångboddade i länet 2023. Cirka 33 600 hushåll i länet hade ansträngd boendekonomi.

Under de senaste åren så har den ekonomiska utvecklingen varit särskilt ansträngande för hushåll med mindre ekonomiska marginaler och skulder hos Kronofogdemyndigheten har ökat. I Socialstyrelsens senaste hemlöshetskartläggning framkom att det fanns 5 008 människor i hemlöshet i Västra Götaland. Att ha blivit avhyst från sin bostad är en bidragande faktor till hemlöshetssituationen för många och i länet har antalet ansökningar om vräkningar ökat de senaste åren. Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att förebygga hemlöshet, där en metod som många kommuner använder är att ha en uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Den 1 mars 2025 infördes förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket bland annat innebär att riktlinjer för bostadsförsörjningen byter namn till handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska redovisa kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål och det faktiska behovet av tillskott av nya bostäder som behövs i kommunen ska också anges. Kommuners skyldighet att beakta behovet av samordning stärks. I och med lagförändringen förtydligades också möjligheterna till reservation och förturer för kommunala bostadsförmedlingar.

Totalt har 23 av länets kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod, medan 16 kommuner har riktlinjer som antogs under mandatperioden 2018–2022. Totalt 10 kommuner har äldre riktlinjer. Länsstyrelsen bedömer att det inte är troligt att alla länets kommuner kommer anta riktlinjer under innevarande mandatperiod, vilket innebär att lagens krav inte uppfylls av de kommuner som inte hinner anta riktlinjer/handlingsplan.

Det finns flera olika kommunala verktyg att arbeta med i den långsiktiga bostadsförsörjningen. De vanligaste bland länets kommuner är en aktiv fysisk planering (detalj- och översiktsplaner), att äga och använda allmännyttiga bostadsföretag och att arbeta strategiskt med kommunens markinnehav.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete handlar om att ge råd, stöd och underlag till länets kommuner. Rådgivningen sker på flera olika sätt, till exempel på möten med kommuner som arbetar med att ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen, i våra remissyttranden över handlingsplaner eller på våra regelbundna nätverksmöten. Länsstyrelsen deltar också på seminarier och konferenser samt i forskningsprojekt och samverkansforum.

Boverket och samtliga länsstyrelser har en regelbunden nationell samverkan, till exempel kring bostadsmarknadsenkäten och de regionala bostadsmarknadsanalyserna. Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten är vikti-

ga aktörer i arbetet med att förebygga vräkningar och motverka hemlöshet och genom länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjning sker en regelbunden samverkan.

Länsstyrelsen samverkar internt med kollegor som arbetar med fysisk planering, regionala utvecklingsfrågor, rättighetsfrågor, jämställdhetsfrågor, våld i nära relationer och integration. Kunskapsutbytet innebär att vi kan ge råd och stöd till kommunerna utifrån ett bredare perspektiv.

En utmaning i Länsstyrelsens samordningsroll är att skapa samverkan som är meningsfull för kommunerna. Den regionala samordningen bygger också i hög grad på frivillighet från deltagande kommuner. I ett stort län med många kommuner och med flera regionala och delregionala aktörer är det viktigt att se både till enskilda kommunernas behov och till hela länets utveckling.

Rapportering av regleringsbrevsuppdrag 3B3

Länsstyrelsen har diskuterat uppdraget med länets kommuner vid flera tillfällen: på återkommande nätverksträffar, vid kommunmöten och via en arbetsgrupp med representanter från fyra kommuner. Samverkan med kommunerna har medfört att Länsstyrelsen ser följande slutsatser:

- Rutiner och processer för samverkan inom kommunen måste finnas och riktlinjernas koppling till andra strategiska dokument förtydligas och stärkas.
- Det finns behov av mellankommunala och regionala samarbeten gällande bostadsförsörjning, i syfte att se bostadsfrågorna i en större geografisk kontext än enbart den kommunala.
- Det finns efterfrågan på fler konkreta verktyg för kommunerna att använda i sitt bostadsförsörjningsarbete.
- Det finns också behov av tydligare rådgivning om hur man kan använda de verktyg som redan finns både, till exempel genom goda exempel och direkt vägledning.

Rapporteringen av uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin

I våra regionala bostadsmarknadsanalyser 2023 och 2024 har vi redovisat vilka aktiviteter vi har genomfört för att nå målen i strategin. Under det senaste året har vi exempelvis genomfört ett seminarium om att förebygga vräkningar, motverka hemlöshet och stötta en hållbar privatekonomi, samverkat med Göteborgs Stad i deras framtagande av en ny hemlöshetsplan och informerat om hemlöshetsstrategin och våra uppdrag i flera olika forum.

Under 2025–2026 kommer Länsstyrelsen att fortsätta stötta kommunerna i att motverka hemlöshet i enlighet med uppdragen i strategin. Vi kommer också att arbeta med att samordna länsstyrelsernas samlade slutrapportering.

Vägarna in i, genom och ut ur hemlöshet kan se olika ut och Länsstyrelsen vill framhålla hur viktigt det är att arbeta långsiktigt och brett i kommu-

nernas organisation med att motverka hemlöshet. Det är av stor vikt att det kommer en fortsättning på den nationella hemlöshetsstrategin efter strategiperiodens slut 2026.

Länsstyrelsens slutsatser

En orolig samtid och oviss framtid skapar osäkra förutsättningar för länets utveckling

De senaste åren har i hög grad präglats av geopolitisk oro och spänt säkerhetsläge. Snabba svängningar i global och nationell ekonomi har påverkat hushållens möjlighet att kunna efterfråga lämpliga bostäder, vilket i sin tur har påverkat kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Det är tydligt att bostadsbyggandet är starkt bundet till konjunkturen och antalet färdigställda bostäder har under den senaste tioårsperioden gått från låga volymer till höga, för att sedan åter minska. Bostadsbyggandet kommer troligen fortsätta vara på låga nivåer under 2025 och 2026.

Folkmängden fortsätter att öka, men i en lägre takt än under de senaste åren. Den demografiska utvecklingen är och har varit svår att prognosticera. Flera kommuner har en minskande folkmängd och den framtida ökningen av åldersklasserna över 60 år ställer krav på kommunernas bostadsförsörjning.

Utmaningarna i en hållbar bostadsförsörjning för alla kvarstår

Det finns en bostadsjämlighet på länets bostadsmarknader som har varit relativt konstant under en lång tid. Vissa hushåll har svårare än andra att tillgodose sina bostadsbehov och möjligheterna påverkas av inkomst, nätverk och tid i bostadskö.

De senaste åren har kunskapsnivån beträffande olika typer av bostadsbrist förbättrats, framför allt genom Boverkets mått på bostadsbrist. Kommunerna har därmed bättre utgångsläge i sitt bostadsförsörjningsansvar, men Länsstyrelsen kan dock konstatera att det saknas fulltäckande verktyg som kan svara mot de olika behov som finns. Detta behöver kommunerna vara tydliga med i sina handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

Regional och mellankommunal samverkan blir allt viktigare i det långsiktiga bostadsförsörjningsarbetet

Flera av de strukturella utmaningar som finns på länets bostadsmarknader är svåra för kommunerna att lösa helt på egen hand. Länsstyrelsen har i uppdrag att arbeta med samordning inom bostadsförsörjningsarbetet, men lagstiftningen saknar tydliga förväntningar på vad den regionala samordningen faktiskt ska leda till. I dagsläget bygger samordningen på frivillighet från kommunernas sida och den mellankommunala och regionala nyttan med samordning behöver utvecklas och definieras gemensamt. Det krävs också en nationell bostadspolitik som kan sammanföra både bostadspolitiska och socialpolitiska sakfrågor, och en ökad regional samordning.

Innehåll

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	4
INLEDNING OCH LÄSANVISNING	10
Länsstyrelsen har i uppdrag att ta fram en regional bostadsmarknadsanalys varje år	10
Länet kan delas in på flera olika sätt.....	11
EN BOSTAD ÄR EN MÄNSKLIG RÄTTIGHET.....	12
Det allmänna ska trygga rätten till en bostad.....	12
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	14
En turbulent tid och omvärld påverkar länet	14
Prognosen för bygginvesteringar kommande åren är försiktigt positiv.....	15
Fortsatt hög arbetslöshet	17
Många prissvängningar för ägda bostäder.....	18
Historiskt höga hyreshöjningar under 2024.....	19
Hushållens köpkraft sjunker	21
Betydande förändringar i demografins utveckling.....	21
Det befintliga bostadsbeståndet har en nyckelroll	27
Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden	31
Bostadsbyggandet i Västra Götalands län	41
Bostadsjämlighet är ett problem som finns kvar.....	51
Nya initiativ, pågående utredningar, remisser, förslag med mera	69
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	71
Förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	71
Nästan hälften av länets kommuner har antagit nya riktlinjer för bostadsförsörjning.....	72
Kommunerna har flera bostadsförsörjningsverktyg	75
Hur väl lever kommunerna upp till lagens krav?	79

LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	81
Verka för att behovet av bostäder tillgodoses	81
Länsstyrelsen ger råd, information och underlag.....	83
Regional och mellankommunal samverkan blir viktigare i Västra Götaland	85
Länsstyrelsen har en omfattande men otydlig samordningsroll	88
Hur väl lever Länsstyrelsen upp till lagens krav?	88
RAPPORTERING AV REGLERINGSBREV SUPPDRAG 3B3	89
Beskrivning av uppdraget	89
Riktlinjer för bostadsförsörjning – ett viktigt tvärsektoriellt styrdokument.....	90
Behov av kompetenshöjande insatser	92
Sammanfattning och slutsatser.....	93
RAPPORTERING AV UPPDRAGEN I DEN NATIONELLA	
HEMLÖSHETSSTRATEGIN	94
Så har Länsstyrelsen arbetat med uppdraget	94
Prioriteringar i fortsatt arbete.....	97
LÄNSSTYRELSENS SLUTSATSER	98
KÄLLOR OCH REFERENSER	101

Inledning och läsanvisning

Länsstyrelsen har i uppdrag att ta fram en regional bostadsmarknadsanalys varje år

Denna regionala bostadsmarknadsanalys är framtagen av Länsstyrelsen i Västra Götaland. Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen årligen ta fram en bostadsmarknadsanalys för länet.¹ Rapporten ska skickas till Boverket senast den 15 juni varje år och ska, utöver en analys av den regionala bostadsmarknaden, innehålla redovisning av:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Det här hittar du i rapporten

I år är den regionala bostadsmarknadsanalysen tydligare indelad utifrån förordningens innehållskrav.

- I kapitlet *Läget på den regionala bostadsmarknaden* finns den beskrivning och analys av länets bostadsmarknad som föreskrivs i förordningen. Här finns exempelvis en övergripande omvärldsspaning, analyser av den demografiska utvecklingen i länet, statistik över bostadsbyggandet och beskrivning av vilka konsekvenser som en ojämlig bostadsmarknad kan få för människor.
- I kapitlet *Kommunernas arbete med bostadsförsörjning* finns en redovisning av hur kommunerna i länet lever upp till kraven i lagstiftningen. Här redovisas bland annat läget kring kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning.
- I kapitlet *Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning* finns en redovisning av hur Länsstyrelsen lever upp till kraven i lagstiftningen. I detta kapitel finns också redovisningen av hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Kapitlet innehåller till exempel beskrivning av hur Länsstyrelsen arbetar med kontinuerlig rådgivning och våra särskilda uppdrag inom bostadsförsörjning.
- I slutet av rapporten finns Länsstyrelsens redovisning av två uppdrag; dels regleringsbrevsuppdrag 3B3, som vi fick i 2024 års regleringsbrev, dels rapporteringen av uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin.

¹ Riksdagen (2025), [Förordning \(2011:1160\) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#).

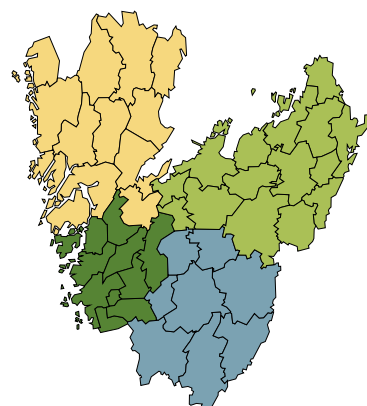
Länet kan delas in på flera olika sätt

Västra Götaland är det län i Sverige som har flest; 49 stycken. Detta är ett resultat av länssammanslagningen 1999, när Skaraborgs län, Älvsborgs län och Göteborg och Bohus län slogs ihop till Västra Götalands län.

I rapportens olika delar finns det ibland behov att dela in länet på olika sätt, till exempel för att tydliggöra likheter och skillnader eller för att visa på olika förutsättningar i olika delar av länet. Här följer en kort beskrivning av några vanliga sätt att dela in länet på.

Det finns fyra kommunalförbund i länet

Det finns fyra kommunalförbund i Västra Götalands län, som tillsammans omfattar samtliga kommuner: *Boråsregionen Sjuhärads kommunalförbund*, *Fyrbodals kommunalförbund*, *Göteborgsregionens kommunalförbund* och *Skaraborgs kommunalförbund*. Ett kommunalförbund är en offentligrättslig form för samverkan för kommuner och regioner, som är reglerad i kommunallagen. Kommunalförbunden arbetar med olika frågor, beroende på vad kommunerna som ingår i förbundet har för behov.



- Boråsregionen
Sjuhärads kommunalförbund
- Fyrbodals
kommunalförbund
- Göteborgsregionens
kommunalförbund
- Skaraborgs
kommunalförbund

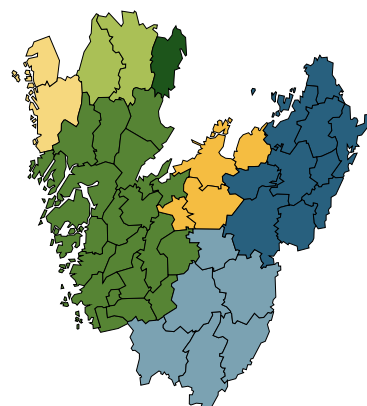
Tillväxtverket har reviderat indelningen av funktionella analysregioner

En funktionell analysregion (FA-region) är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta. FA-regioner syftar till att spegla geografiska områden som utgör lokala arbetsmarknadsområden på lång sikt. Indelningen i FA-regioner är ett verktyg för regionala beskrivningar, analyser och prognoser. En FA-region består av en eller flera kommuner och baseras i grunden på arbetspendling över kommungräns.²

Tillväxtverket är ansvarig för att definiera och vid behov revidera indelningen av FA-regioner. Den senaste översynen blev klar i april 2025 och innebär en del förändringar, framför allt baserat på människors förändrade pendling. Tillväxtverket tar fram en pendlingsprognos som skattar antalet sysselsatta personer som pendlar mellan kommuner. Prognosen baseras på uppgifter om sysselsatt dag- och nattbefolkning per kommun och historisk pendling.

Den reviderade indelningen har påverkat några av länets kommuner. Strömstad, Tanum, Dals-Ed och Bengtsfors tillhörde tidigare FA-regionen *Västlandet*, men är nu uppdelade på två nya FA-regioner. Kommunerna som tidigare ingick i FA-regionen *Trollhättan–Vänersborg*, ingår numera i Göteborgs FA-region.

Indelningen i FA-regioner används bland annat av Boverket när de beräknar bostadsbyggnadsbehovet, se vidare under rubriken *Bostadsbyggandet i Västra Götaland*.



- Karlstad
- Bengtsfors-Dals-Ed
- Strömstad
- Göteborg
- Lidköping-Götene
- Skövde-Skara
- Borås

² Tillväxtverket (2025), [FA-regioner](#).

En bostad är en mänsklig rättighet

Enligt grundlagen ska det allmänna trygga rätten till en bostad samt verka för social omsorg och trygghet. Rätten till bostad är därför ett grundläggande mål för den offentliga verksamheten i Sverige. En bostad är ett av de mest elementära behoven för människor och en avgörande faktor för enskilda människors livssituation och möjligheter.

Det allmänna ska trygga rätten till en bostad

Rätten till en lämplig bostad innebär att alla har rätt till ett tillfredsställande hem, utan att behöva oroa sig för att bli vräkt eller att bostaden på annat sätt försvinner. Rättigheten innebär också att det ska finnas tillgång till bostäder för personer i behov av någon form av anpassning.³ I artikel 11 i den internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter finns rätten till bostad uttryckt.⁴

Rätten går också att härleda i bland annat konventionen om avskaffande av alla former av rasdiskriminering, konventionen om avskaffande av all slags diskriminering av kvinnor och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, men då som en utkrävbar rätt till likabehandling snarare än en utkrävbar rätt till bostad.⁵

I regeringsformen 1 kap. 2 § står att det allmänna ska trygga rätten till en bostad, men i svensk lagstiftning är rätten till bostad inte beskriven som en utkrävbar rättighet på samma sätt som i de internationella konventionerna.⁶ Det är ett relativt komplext system av olika lagar, offentliga åtgärder och politiskt åtaganden som i kombination ska leda till att allas rätt till bostad uppfylls.

Många av de insatser som erbjuds personer i Sverige som inte själva kan skaffa en bostad är tidsbegränsade och syftar till att bemöta det akuta behovet.⁷ På det sätt som rätten till bostad bör tolkas enligt internationell rätt ska även långsiktiga lösningar erbjudas. Den offentliga sektorn i Sverige har i grunden en skyldighet att leva upp till rätten som den beskrivs i konventionen. Sverige ratificerade konventionen om de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna 1971.

3 Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1991), [General comment No. 4: The Right to Adequate Housing \(Art. 11 \(1\) of the Covenant\)](#).

4 Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1966), [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights](#).

5 Regeringen (2011), [FN:s konventioner om mänskliga rättigheter](#).

6 Boverket (2025), [Rätt till bostad?](#)

7 Tim Holappa (2023), [Rätten till bostad i det sociala skyddsnätet](#).

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär ett ansvar att planera och bygga för alla samhällets invånare och deras olika behov.⁸ En lämplig bostad är en mänsklig rättighet som kan härledas från rätten till tillfredsställande levnadsvillkor. Enligt FN:s bedömning har rätten till en bostad en central betydelse för att alla ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter ska kunna åtnjutas.⁹

Barnets rättigheter är del av svensk lagstiftning

Barnkonventionen är en del av svensk lagstiftning från 1 januari 2020.¹⁰ Innan dess gällde barnkonventionen parallellt med svensk lag. I artikel 27, punkt 3 i barnkonventionen står följande:

»Konventionsstaterna skall i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och skall vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och utarbeta stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder, och bostäder.«¹¹

Detta innebär att den offentliga sektorn är skyldig att vidta åtgärder för att säkerställa att barn och unga får sin rätt till boende säkrad.

8 Riksdagen (2025), [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#).

9 Enligt FN:s Allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25; FN:s [Konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter](#), artikel 11 samt Den (reviderade) europeiska sociala stadgan, artikel 31.

10 Riksdagen (2025), [Lag \(2018:1197\) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter](#).

11 Barnombudsmannen (2021), [FN:s konvention om barnets rättigheter](#).

Läget på bostadsmarknaden

Länets bostadsmarknad påverkas av många samverkande faktorer, både på lokal och global nivå. Ekonomiska förutsättningar som ränteläge, inflation och hushållens köpkraft spelar en viktig roll, liksom tillgången på byggmaterial och arbetskraft. Samtidigt påverkar demografiska förändringar, migration och förändrade boendepreferenser efter pandemin hur både efterfrågan och bostadsbehoven utvecklas. Osäkerheter i omvärlden, till exempel geopolitiska spänningar och konjunktursvängningar, bidrar till en komplex och föränderlig situation.

En turbulent tid och omvärld påverkar länet

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige och Västra Götaland påverkas i allt högre grad av globala och nationella omvärldsfaktorer. Det senaste året har i hög grad präglats av geopolitiska spänningar, förändrade handelsmönster, det amerikanska presidentvalet, inflationstryck, räntepolitik och demografiska omsvängningar. Den gröna omställningen och klimatfrågorna har kompletterats med frågor som militär upprustning och digitala hot och sammantaget påverkar detta konkurrenskraft och tillväxtmöjligheter. Dessutom växer behovet av att säkerställa social hållbarhet och att omställningen och den regionala utvecklingen sker på ett sätt som inkluderar alla grupper i samhället, minskar ojämlikhet och skapar trygga livsmiljöer.

I en omvärld med både stora osäkerheter och snabba svängningar är det en stor utmaning för många privatpersoner att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det är också svårt för kommunerna att arbeta långsiktigt och bedöma vilken efterfrågan och vilka behov som finns i kommunen framöver.

Dämpade förväntningar på den ekonomiska utvecklingen

I slutet på 2023 fanns det flera prognoser som pekade mot en ekonomisk vändning under sista kvartalet av 2024. Räntorna sjönk och matpriserna ökade inte längre lika mycket som tidigare. Konjunkturinstitutet rapporterade om ljusare signaler från samtliga sektorer under januari 2024 men skrev ett år senare, i februari 2025, om mindre framtidstro bland hushållen.^{12,13} Anledningen var framför allt kraftigt sänkta förväntningar på svensk ekonomi under året, men också hushållens förväntningar på sin egen ekonomi. Både handeln, tjänstesektorn och tillverkningsindustrin såg något mer positivt på den ekonomiska utvecklingen under året. Undantaget är bygg- och anläggningsindustrin som åter har sjunkit ner under det historiska genomsnittet i konfidensindikatorn.¹⁴

12 Konjunkturinstitutet (2024), [Ljusare signaler från samtliga sektorer](#).

13 Konjunkturinstitutet (2025), [Mindre optimistisk framtidstro bland hushållen](#).

14 Konjunkturinstitutet (2025), [Svagare stämningssläge](#).

Västra Götalandsregionens konjunkturlägesrapport från fjärde kvartalet 2024 talar om en förväntan på fortsatt lågkonjunktur under 2025 samt en låg BNP-tillväxt under 2025.¹⁵ Rapporten betonar också vikten av att betydande justeringar kan komma att behöva göras till följd av faktorer som USA:s förändrade utrikes- och handelspolitik samt utvecklingen av krigen i Ukraina och Mellanöstern. Även inflationen, som efter den kraftiga ökningen under 2022, sjönk under 2023 och 2024. Under inledningen av 2025 ökade inflationen något igen och det oroliga läget i världsekonomin har bidragit. I januari 2025 uppgick konsumentprisindex till 2,2 procent, vilket är högre än det av Riksbanken uppsatta inflationsmålet på 2,0 procent.¹⁶ Det finns anledning att bevaka inflationstakten, eftersom kraftiga prisökningar minskar hushållens köpkraft.

Prognosen för bygginvesteringar kommande åren är försiktigt positiv

En positiv signal var att investeringar på lång sikt såg bättre ut i Västra Götalandsregionen än genomsnittet i riket under 2024.¹⁷ Trenden var dock nedåtgående. Under 2025 kommer regionens siffror att närma sig rikets, om inte nu oförutsedda investeringar hamnar i Västra Götaland.

Bygginvesteringarna i Sverige i bostäder, lokaler och anläggningar bedöms öka med 7 procent under prognosperioden 2025–2026 enligt Byggföretagens konjunkturrapport i april 2025.¹⁸ Särskilt starkt går regioner med koppling till försvar och beredskap. Bostadsbyggandet prognostiseras även återhämta sig något i samtliga storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som står för nästan hälften av de totala bygginvesteringarna.¹⁹

Den kommersiella fastighetssektorn och de statliga satsningarna inom försvar och kriminalvård bedöms enligt Byggföretagen driva uppgången av lokalinvesteringarna, som under 2024 ökade med 5 procent. Anläggningsinvesteringarna kommer också att öka enligt prognoserna, till följd av tillväxten av energi-, VA- och återvinningssektorn samt investeringar i järnväg.

Den svenska byggbranschen står för motsvarande 11 procent av Sveriges BNP. De totala bygginvesteringarna under 2025 beräknas enligt Byggföretagen uppgå till cirka 663 miljarder kronor.

15 Västra Götalandsregionen (2025), [Konjunkturläget kvartal 4, 2024](#).

16 Riksbanken (2025), [Statistik: Undergrupper KPIF](#).

17 Rådet för främjande av kommunala analyser (2025), [Kolada – Jämföraren](#).

18 Byggföretagen (2025), [Byggkonjunkturen #1 2025](#).

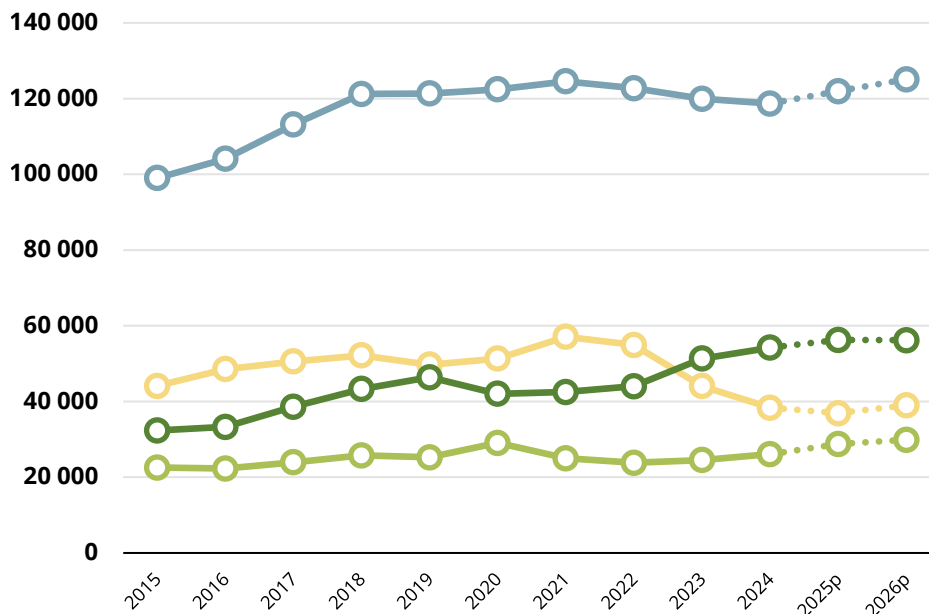
19 Ibid.

Diagram: Bygginvesteringar i antal miljoner kronor i 2023 års penningvärde, Västra Götalands län, totalt och fördelat på bostäder, lokaler och anläggningar, utfall 2015–2024 samt prognos 2025–2026.

Källa: Byggföretagen.

Teckenförklaring:

- Totala investeringar
- Bostäder
- Lokaler
- Anläggningar



Bostadsinvesteringarna i landet gick ner under 2024, men bedöms vända uppåt

Under 2024 föll de samlade bostadsinvesteringarna i landet med 20 procent. Volymen har halverats sedan 2022. Hushållens benägenhet att investera i en ny bostad har varit låg, då värdet på den befintliga bostaden fallit när bolåneräntorna ökat. De snabbt stigande räntorna, tillsammans med kraftigt ökade byggkostnader, har också gjort det svårt för fastighetsbolag och bostadsutvecklare att få ihop ekonomiskt lönsamma nybyggnadskalkyler. Produktionen av nya bostäder har därmed minskat dramatiskt. Totalt sett kommer nybyggnadsinvesteringarna i bostäder enligt Byggföretagens prognos att bli oförändrade under 2025, för att därefter vända upp under 2026 (+7 procent). Ombyggnadsinvesteringarna kommer att öka med 1 procent under 2025 och med 3 procent under 2026.

Under 2024 sjönk bygginvesteringarna i länet, men prognoserna är positiva

Under 2024 gick bygginvesteringarna ner totalt sett i länet, men det fanns variationer mellan olika delar: Fyrbodal och Skaraborg hade positiva resultat, medan Boråsregionen och Göteborgsregionen hade negativa. Byggföretagen bedömer i sina prognoser för 2025 och 2026 att de totala bygginvesteringarna kommer att öka med 3 respektive 4 procent. Även i prognoserna skiljer det sig inom länet. Som exempel visar prognosen att bygginvesteringarna i Skaraborg ökar med 10 procent under 2025, för att sedan minska med 5 procent under 2026.²⁰

²⁰ Byggföretagen (2025), [Regionala prognoser: Vår 2025](#).

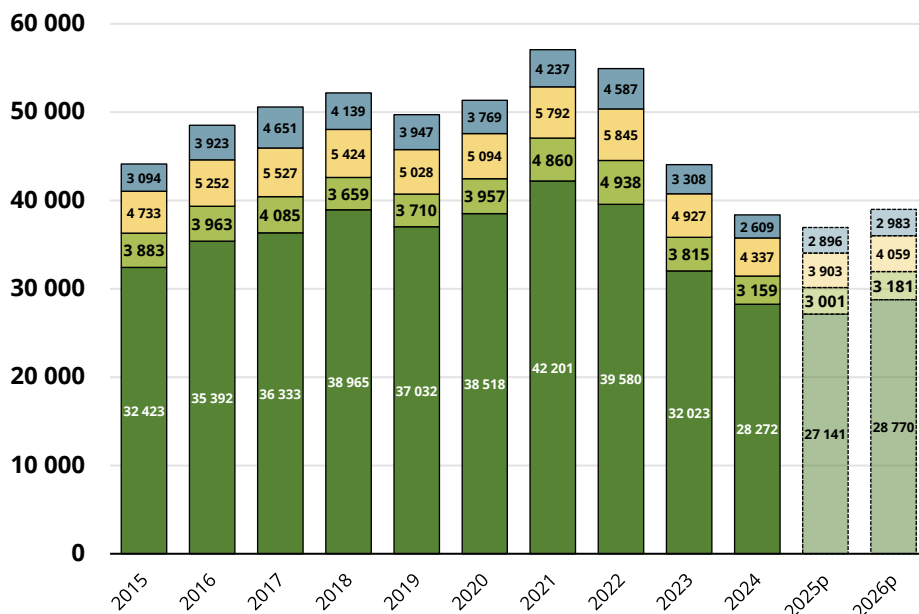


Diagram: Bostadsinvesteringar i antal miljoner kronor i 2023 års penningvärde, fördelat på de fyra kommunalförbunden i Västra Götalands län, utfall 2015–2024 samt prognos 2025–2026.

Källa: Byggföretagen.

Teckenförklaring:

- Skaraborg
- Fyrbodalen
- Boråsregionen
- Göteborgsregionen

Lägre bostadsinvesteringar i länet under 2024

Bostadsinvesteringarna i länet har minskat årligen sedan 2021 och 2023 var första året på det senaste decenniet som lokalinvesteringarna översteg bostadsinvesteringarna. Den totala investeringsvolymen har inte gått ner lika mycket eftersom lokalinvesteringar vägt upp, men minskningen i bostadsinvesteringar har ändå bidragit till att de totala investeringarna minskat sedan 2021. Byggföretagens prognos för 2025–2026 visar att investeringarna i bostäder, lokaler och anläggningar förväntas öka, vilket ger ökade totala bygginvesteringar de kommande två åren.

På delregional nivå är det mer variation. Sedan 2022 har bostadsinvesteringarna sjunkit i samtliga fyra delregioner. Skaraborg är den del av länet som under både 2025 och 2026 bedöms få ökade bostadsinvesteringar jämfört med 2024. De andra tre bedöms få lägre bostadsinvesteringar under 2025 jämfört med 2024, för att under 2026 öka igen.

Fortsatt hög arbetslöshet

Enligt Arbetsförmedlingens bedömning av arbetsmarknadsutsikterna, som publicerades i december 2024, förväntar de sig en fortsatt arbetslöshet på strax under 7 procent under 2025 i riket som helhet. Under 2026 bedöms arbetslöshet sjunka till 6,6 procent.²¹ I mars 2025 var arbetslösheten 7,2 procent i Sverige och 6,6 procent i länet. Siffran för Västra Götaland är lägre högre än för ett år sedan. Arbetslösheten är högst i kommunerna i Fyrbodalen (7,1 procent) och lägst i kommunerna i Skaraborg (5,5 procent).²²

21 Arbetsförmedlingen (2025), [Arbetslösheten ökar även under 2025. Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2024](#).

22 Västra Götalandsregionen (2025), [Utveckling Västra Götaland. Kvartal 4 2024. VGR Analys 2025:6](#).

Även Statistikmyndigheten SCB gör uppskattningar av arbetslösheten och bedömde i början av 2025 att arbetslösheten i landet uppgick till 9,4 procent, en ökning med 0,9 procentenheter jämfört med samma period förra året. Arbetslösheten var relativt jämnt fördelat mellan kvinnor och män (9,0 respektive 9,7 procent), men skiljer sig mer åt beroende på födelseregion där arbetslösheten bland utrikes födda är högre än bland inrikes födda. Under 2024 ökade sysselsättningen bland utrikesfödda kvinnor.^{23, 24}

Ojämn arbetsmarknad i byggsektorn

I byggsektorn är arbetslösheten, precis som föregående år, högre än genomsnittet i Sverige. Enligt arbetsgivarorganisationen Byggföretagen ligger arbetslösheten på strax över 10 procent och bara under februari 2025 varslades 1 300 personer inom byggindustrin.²⁵ Företag i Västra Götalands län stod för hela 59 procent av dessa varsel och länets arbetsmarknad har drabbats hårt av konkurser inom byggindustrin.

Trots en kortare inbromsning av antalet konkurser under 2024 års sista månader, ökade konkurserna i Sverige igen under de första månaderna 2025. Två av tio byggföretag uppgav att de ser en risk för varsel de kommande sex månaderna enligt Svenskt Näringslivs företagarpåpanel.²⁶ Totalt 22 procent av företagarna inom byggsektorn bedömde att deras företag i dagsläget har fler anställda än vad verksamheten på kort sikt behöver och sex av tio byggföretagare upplevde betydande tillväxthinder gällande rekrytering av personal med relevant kompetens.²⁷

Det finns även skillnader i arbetslöshet inom byggsektorns olika delar; mellan de aktörer som bygger bostäder och de som arbetar med anläggning. Antal sysselsatta hos bostadsbyggnadsaktörerna minskade med 8,9 procent, medan de ökade med 0,4 procent hos företag som arbetar med anläggning.

Konjunkturinstitutets barometerindikator och Byggföretagen tror dock på en växande sysselsättningsgrad i byggindustrin, framför allt under 2026, med cirka 1 500 personer till drygt 370 000 sysselsatta i landet.^{28, 29}

Många prissvängningar för ägda bostäder

Priserna på ägda bostäder har varierat de senaste åren. Under 2024 gick priserna upp för både bostadsrätter och villor: +4,9 procent för bostadsrätter och + 3,1 procent för villor. De senaste tre månaderna har priserna dock fallit, -2,3 procent för bostadsrätter och -0,8 procent för villor. Det har varit

23 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Arbetskraftsundersökningarna \(AKU\)](#).

24 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Fortsatt dämpat läge på arbetsmarknaden i december 2024](#).

25 Byggföretagen (2025), [Byggvarslen växlade upp i februari](#).

26 Svenskt Näringsliv (2025), [Svenskt Näringslivs Företagarpåpanel](#).

27 Byggföretagen (2025), [Framtida rekryteringsbehov – men fortsatt tuff byggkonjunktur](#).

28 Konjunkturinstitutet (2025), [Konjunkturbarometern](#).

29 Byggföretagen (2025), [Byggkonjunkturen #1 2025](#).

en liknande utveckling på länets bostadsmarknad, både på ett år och tre månader.³⁰ Nivån på både styrräntan och bankernas bolåneräntor kommer att spela stor roll för prisutvecklingen på bostäder och investeringsviljan hos bostadsköpare och bostadsutvecklare.

Enligt Statistikmyndigheten SCB låg genomsnittspriset per kvadratmeter för bostadsrätter och villor i riket relativt konstant under 2024. Även här följer länet rikets utveckling med en prisökning på mindre än 1 procent.

Priset per kvadratmeter på bostadsrätter i Västra Götaland har under perioden 2015–2024 ökat från i genomsnitt 29 840 kronor till 38 988 kronor. Kvadratmeterpriserna har dock sjunkit något sedan 2021, då den hittills högsta noteringen sedan mätningarna infördes 1996 gjordes: 40 686 kronor per kvadratmeter. Medelpriset i landet på villor låg i början av 2025 på 3 924 000 kr, medan siffran är något högre i Västra Götaland: 4 067 000 kronor. Bostadsrätter är tvärtom något dyrare i landet jämfört med länet: 2 962 000 kronor i genomsnitt, jämfört med 2 618 000 kronor.³¹

Priserna på bostäder skiljer sig kraftigt åt mellan kommunerna i länet. I Öckerö kommun har medelpriset per på bostadsrätter de senaste tolv månaderna legat över 56 000 kronor per kvadratmeter. Även i Göteborg är genomsnittspriset över 50 000 kronor per kvadratmeter, medan det i 14 av länets kommuner är under 10 000 kronor. När det gäller villor är priset per kvadratmeter högst i Sotenäs (49 500 kronor) och lägst i Bengtsfors (2 227 kronor).³²

Historiskt höga hyreshöjningar under 2024

Den genomsnittliga månadshyran 2024 i riket var enligt Statistikmyndigheten SCB 8 641 kronor för en trerumslägenhet och 7 037 kronor för en tvårumslägenhet. Hyresnivåerna varierar mellan olika regioner och olika delar av hyresbeståndet; storstadsregionerna har högre hyresnivåer än mindre kommuner och hyrorna är högre i nybyggda hyresbostäder jämfört med äldre.³³

Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter 2024 var 1 390 kronor, vilket motsvarar en månadshyra på 8 108 kronor för en hyresbostad på 70 kvadratmeter. Riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökade med 6,6 procent mellan 2023 och 2024 (från 1 298 kronor till 1 390 kr). De senaste tio åren har riksgenomsnittet för årshyran per kvadratmeter ökat med cirka 2,8 procent per år i genomsnitt.³⁴

I Västra Götalands län var årshyran per kvadratmeter under 2024 i genomsnitt 1 355 kronor, alltså något lägre än riksgenomsnittet. Årshyran innebär en månadshyra på cirka 7 900 kronor en hyresrättslägenhet på 70 kvadratmeter. Länets genomsnittsårshyra har stigit med 6,3 procent mellan 2023 och 2024.³⁵

30 Svensk mäklarstatistik (2025), [Bostadsstatistik från Sveriges mäklare](#).

31 Ibid.

32 Ibid.

33 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

34 Ibid.

35 Ibid.

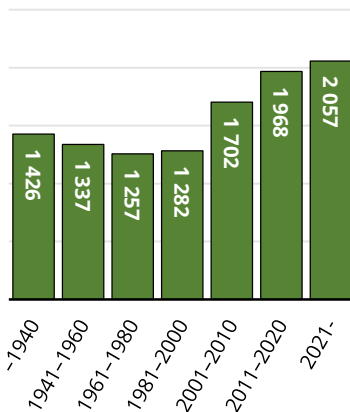


Diagram: Genomsnittlig årshyra i kronor per kvadratmeter 2024 för hyreslägenheter utifrån byggnadsår.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Högst genomsnittlig årshyra per kvadratmeter 2024 hade Stockholms län (1 590 kronor), som tillsammans med nio andra län ligger högre än riksgenomsnittet. I Västra Götalands län var de genomsnittliga årshyresnivåerna i kommunerna i Göteborgsregionen högre än länsgenomsnittet (cirka 1 370 kronor per kvadratmeter), medan kommunerna i Boråsregionen och Fyrbodal låg på strax över 1 200 kronor per kvadratmeter. I Skaraborgs kommuner är årshyran per kvadratmeter i genomsnitt lägst i länet: cirka 1 100 kronor per kvadratmeter.³⁶

Den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter är också olika utifrån produktionsår. Genomsnittshyrorna är högre i det nyaste delarna av hyresbeståndet än i det äldre beståndet. De lägsta genomsnittshyrorna finns i de delar av bostadsbeståndet som byggdes 1961-1980.³⁷

Rekordtidiga hyresförhandlingar för 2026

Den 1 januari 2023 infördes den oberoende tvistlösningen för de årliga hyresförhandlingarna. Den nya lagen innebär att om Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen inte kan nå en uppgörelse, är det möjligt att vända sig till en oberoende skiljeman för att få frågan om hyresutvecklingen avgjord. Skiljemannen utses av Hyresnämnden. Med den nya lagen infördes också tidsgränser för hyresförhandlingarna i syfte att effektivisera förhandlingsprocessen och nå uppgörelser snabbare.

Under den senaste tioårsperioden har hyresförändringen per år i riket varierat; från +0,8 till +2,2 procent. Under 2023 höjdes hyrorna i genomsnitt med 4,1 procent och under 2024 med 5 procent, vilket är den högsta hyresförändringen sedan 1994.³⁸ Även 2025 kommer enligt prognosen ge en hög genomsnittlig hyreshöjning på 4,7 procent för både privata och allmännyttiga bolag.³⁹ Redan vid starten av förhandlingarna för 2025 var 300 000 hyreslägenheter (cirka 20 procent) färdigförhandlade med tvåårsöverenskommelser med hyreshöjningar på 4,5 procent. Innan årsskiftet var andelen färdigförhandlade hyror 59 procent, vilket är rekordmånga. En anledning till det är trepartsöverenskommelsen, som förtydligat spelreglerna och därmed gjort det lättare att komma överens.

Under 2025 startade förhandlingarna tidigare än vanligt då Fastighetsägarna GFR redan har påkallat förhandlingar för 2026 års hyror i Lerum och Partille – detta alltså innan 2025 års förhandlingsomgång är slutförd. Syftet med det tidiga upplägget är enligt Fastighetsägarna att i år undvika bland annat retroaktivitet och att försöka att undvika att ett avgörande i Hyresmarknadskommittén. Hyresgästförening är kritiska till att förhandla innan det finns något förhandlingsunderlag för 2026 års hyror.

36 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

37 Ibid.

38 Ibid.

39 Hyresgästföreningen (2025), [Hyresförhandlingar region Västra Sverige 2025](#).

Under slutet på 2024 vände sig Fastighetsägarna GFR till Hyresnämnden för att få en skiljeman utsedd som skulle avgöra hyresförhandlingarna för 2025 års hyror. Nu har besluten kommit för Alingsås, Vårgårda och Göteborg, vilket innebär att hyrorna från och med den 1 januari 2025 höjdes med 5,25 procent i Alingsås och 5,10 procent i Vårgårda och Göteborg.

Förhandlingarna om 2025 års hyror i kommunerna Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg och Öckerö går mot sitt slut. Samtliga överenskommelser per kommun och bolag går att hitta på Hyresgästföreningens hemsida.⁴⁰

Hushållens köpkraft sjunker

De senaste årens ekonomiska konjunktur, med hög inflation, stigande räntor, hyreshöjningar och generellt stigande levnadskostnader, har möjligheterna att kunna efterfråga en lämplig bostad blivit ännu svårare för många hushåll, även de med relativt god ekonomi. Hushållens disponibla inkomster är summan av hushållens olika inkomster minus skatter och avgifter, det vill säga den inkomst som hushållen själva förfogar över och som antingen kan användas till konsumtion eller sparande. Efter att hushållens disponibla inkomster ökade stadigt under en lång tid, har de senaste fem årens utvecklingen varierat mer.⁴¹

Under 2025 års första månader slöts ett tvåårigt avtal mellan fack och arbetsgivare inom industrin. Avtalet fungerar som norm för avtalsförhandlingarna i samtliga sektorer på svensk arbetsmarknad. Nivån blev historiskt höga 6,4 procent över två år.⁴² Detta kan komma att påverka reallöneökningarna positivt för alla anställda på arbetsmarknaden under nästkommande två år.

Betydande förändringar i demografins utveckling

Sveriges folkmängd ökade även under 2024

Under 2024 ökade befolkningen i Sverige med 36 000 personer, vilket motsvarar 0,3 procents ökning jämfört med 2023. Folkmängden ökade för att det föddes fler än vad som dog, men framför allt för att fler invandrade till Sverige än vad som utvandrade. I jämförelse med 2023 var folkmängdsökningen högre under 2024, men det var ändå ett av de åren med lägst procentuell folkökning under 2000-talet. Det föddes 98 500 barn i Sverige under 2024 vilket i jämförelse med föregående år var en minskning med 1 600 födda barn.⁴³

Under 2024 invandrade 116 200 personer till Sverige, en ökning med 21 700 personer eller 23 procent jämfört med 2023. Den största invandrargrupp-

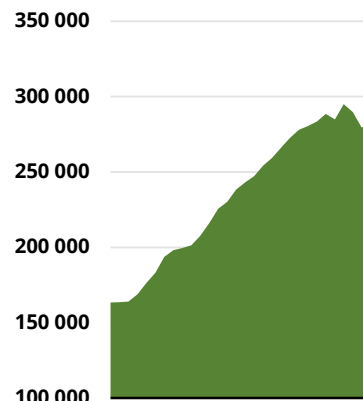


Diagram: Utvecklingen av hushållens disponibla inkomst per capita, 1995–2024.

Källa: Ekonomifakta.

Faktaruta:

Förändringar av folkmängden kan delas upp i födelseöverskott och flyttningsöverskott, där födelseöverskottet innebär skillnaden mellan antalet födda och antalet döda under ett år.

Flyttningsöverskottet är skillnaden mellan de som flyttar in i en kommun, ett län eller ett land och de som flyttar ut.

Flyttningsöverskottet brukar delas upp i inrikes och utrikes överskott. Utrikes flyttöverskott brukar också kallas invandringsöverskott.

40 Hyresgästföreningen (2025), [Hyresförhandlingar region Västra Sverige 2025](#).

41 Ekonomifakta (2025), [Hushållens inkomster](#).

42 IF Metall (2025), [Nya normerande riksavtal på plats](#).

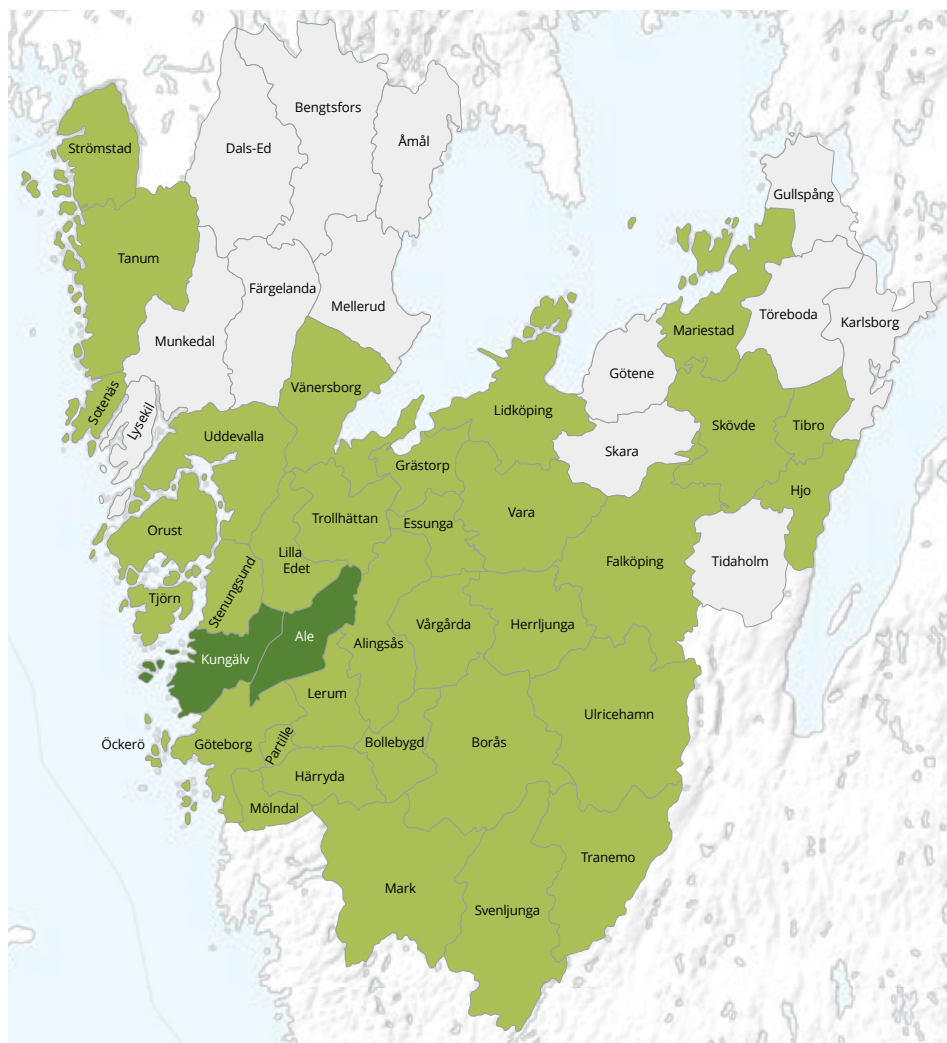
43 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

Karta: Förändring av folkmängd per kommun i procent av befintlig folkmängd, 2024.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Ökning över 2,00 %
- Ökning 1,00–1,99 %
- Ökning 0,00–0,99 %
- Minskning 0,00–0,99 %
- Minskning mer än 1,00 %



Faktaruta:

Befolkningsprognoser

Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna.

pen var personer födda i Ukraina (28 100 personer), följt av personer födda i Sverige som varit bosatta utomlands (11 900). Den ökade invandringen från Ukraina förklaras av att personer som hade ett uppehållstillstånd sedan tidigare med tillfälligt skydd enligt massflyktsdirektivet har haft möjlighet att ansöka om att bli folkbokförda i Sverige sedan i juni 2024. År 2024 utvandrade 86 400 personer, vilket var en ökning med 13 000 personer eller 18 procent jämfört med föregående år.⁴⁴

I Statistikmyndigheten SCB:s senaste folkmängdsframskrivning prognosticeras Sveriges befolkning att fortsätta växa, men i lägre takt än de senaste fem åren. Kommande fem år, 2025–2029, beräknas ökningen vara i genomsnitt 12 000 per år. Vidare förväntas åldersklasserna över 60 år att öka sin andel av befolkningen.⁴⁵ Framför allt så beror den förväntade avtagande ökningen på ett lägre födelseöverskott och en lägre nettomigration.⁴⁶

⁴⁴ Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

⁴⁵ Statistikmyndigheten SCB (2025), [Sveriges framtida befolkning 2025–2070](#).

⁴⁶ År 2026 beräknas en folkminskning på cirka 20 000 på grund av ett stort antal utvandrare. Beräkningarna utgår ifrån att massflyktsdirektivet upphör den 4 mars 2026, vilket sker enligt nu gällande regelverk. Om så sker, påverkar detta den genomsnittliga folkmängdsförändringen 2025–2029.

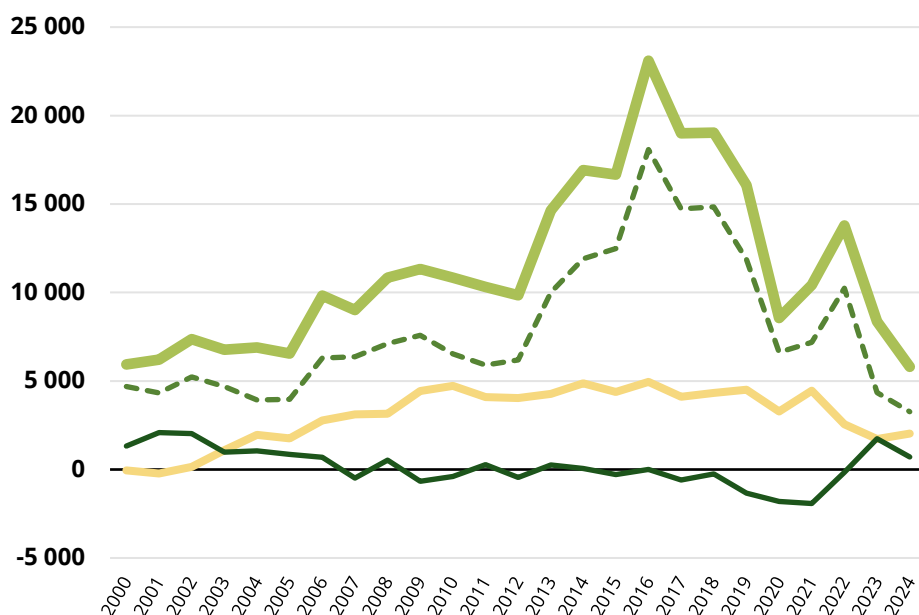


Diagram: Sammansättning av befolkningsförändringen i Västra Götalands län under perioden 2000–2024.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Födelseöverskott, totalt
- Flyttningsöverskott, totalt
- - - Invandringsöverskott, totalt
- Total folkmängdsförändring

Varierad utveckling på läns- och kommunnivå

Under 2024 minskade folkmängden i 9 av 21 län och i 169 av landets 290 kommuner, vilket är färre i jämförelse med 2023 då 12 län och 193 kommuner hade en folkmängdsminskning. Av de 9 län som hade en folkminskning under 2024 var minskningen som störst i relativa tal i Blekinge, där folkmängden minskade med 750 personer (–0,5 procent) jämfört med föregående år. Gävleborgs län hade den största folkmängdsminskningen i absoluta tal bland länen med –1 100 personer. Västerbottens län hade den relativt största folkökningen; folkmängden ökade med 2 400 personer, vilket motsvarar 0,9 procent.

Bland kommunerna hade Stockholm störst folkökning (6 600 personer), följt av Göteborg (4 400), Malmö (3 500) och Uppsala (2 700). Störst relativ folkökning noterades i Järfälla, där ökade befolkningen med 3 procent.⁴⁷

Demografiska förändringar i Västra Götalands län

Under 2024 ökade länets befolkning med 5 805 personer, en lägre ökning jämfört med 2023, då länets befolkning ökade med 8 360 personer. Störst ökning hade Göteborg (4 377 personer) följt av Mölndal (886) och Kungälv (528). Störst ökning i relation till befintlig befolkning hade Ale (1,09 procent) följt av Kungälv (1,08) och Bollebygd (0,98). Under de senaste tio åren är det samma kommuner som har haft det högsta medelvärde av befolkningsökningen; Kungälv (1,75 procent), Ale (1,44) och Bollebygd (1,29).

Födelseöverskottet i Västra Götaland har under de första 20 åren på 2000-talet gått från att vara negativt till att ligga på en relativt stabil nivå mellan 4 000 och 5 000 per år från 2012 och framåt. Under 2020 sjönk födelseöverskottet till knappt 3 000, för att sedan öka till cirka 4 500 under 2021 och åter igen minska under 2022. Födelseöverskottet under år 2024 hamnade

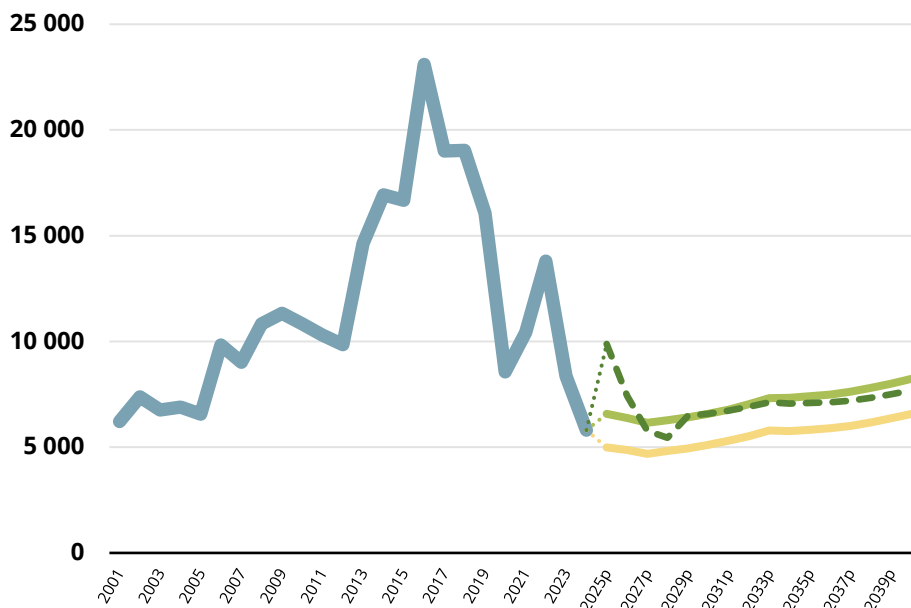
⁴⁷ Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

Diagram: Folkmängdsförändringar i Västra Götalands län 2001–2024 samt tre olika befolkningsprognoser: SCB 2024, VGR 2024 och VGR 2025.

Källa: Statistikmyndigheten SCB och Västra Götalandsregionen.

Teckenförklaring:

- Folkmängdsförändring 2001–2024, SCB 2025
- Befolkningsprognos 2024–2040, SCB 2024
- Befolkningsprognos 2024–2040, VGR 2024
- - - Befolkningsprognos 2025–2040, VGR 2025



på cirka 2 000 personer, vilket är en ökning i jämförelse med 2023 (1 725).⁴⁸

Flyttningsöverskottet kan delas upp i inrikes flyttningar och invandringsöverskott. Inrikes flyttningar har under 2000-talet gått från ett överskott på cirka 2 000 personer under 2001, till ett underskott på cirka -1 900 personer under 2021. Under 2024 och 2023 hade länet återigen ett positivt flyttningsöverskott från resten av landet.⁴⁹

Utrikes flyttningsöverskott kallas i Statistikmyndigheten SCB:s statistik för invandringsöverskott. Länets totala folkmängdsförändring följer i stor utsträckning samma utveckling som den för utrikes flyttningsöverskott. En relativt jämn kurva åren 2001–2012, där flyttningsöverskottet pendlade mellan cirka 3 900 och 7 600 personer per år, följdes av en stor ökning under 2013–2016. Åren 2017–2020 sjönk flyttningsöverskottet från utlandet ungefär lika dramatiskt, för att de två senaste åren återigen öka. Under 2022 var flyttningsöverskottet från utlandet cirka 10 250 personer och under 2023 sjönk överskottet ner till 4 341 personer. Under 2024 var flyttningsöverskottet från utlandet 3 266, vilket är det lägsta under hela 2000-talet.⁵⁰

Folkmängden i länet beräknas öka enligt flera prognoser

I Statistikmyndigheten SCB:s senaste befolkningsframskrivning på regional och kommunal nivå, som publicerades i juni 2024, förväntas Västra Götalands befolkning i genomsnitt öka med cirka 4 800 per år de kommande fem åren, 2025–2029. År 2040 förväntas länets invånare vara 1,86 miljoner, vilket är en ökning med cirka 88 000 invånare jämfört med i slutet av 2024.⁵¹

Även Västra Götalandsregionen (VGR) gör befolkningsprognoser på regional

48 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

49 Ibid.

50 Ibid.

51 Ibid.

och kommunal nivå. VGR publicerade sin senaste prognos i början av maj 2025 och enligt den bedöms länets folkmängd fortsätta öka för att i slutet av 2040 vara cirka 1 886 000. Detta är en ökning med cirka 113 000 personer jämfört med 2024 års folkmängd. I genomsnitt innebär det att länet ökar med cirka 7 000 personer per år, men enligt prognosen kommer ökningen vara större de närmaste åren för att sedan minska fram mot slutet av 2020-talet och sedan öka svagt under hela 2030-talet. Jämfört med SCB:s prognos från 2024 redovisar VGR:s prognos från 2025 något högre folkmängdsökning totalt sett.⁵²

Enligt VGR:s prognos kommer folkökningen fram till 2040 att bestå av ungefär lika stor del kvinnor som män. Under nästan alla år under 2000-talet har dock folkmängdsökningen totalt sett bestått av fler män än kvinnor. De enda undantagen från detta var under 2023 och 2024, då folkökningen bestod av fler kvinnor än män. Senaste året innan 2023 som folkökningen i länet bestod av fler kvinnor än män var 1994.⁵³ Under åren 2014–2019 var skillnaden mellan antalet män i folkökningen jämfört med kvinnor stor.

Minskad invandring men osäker utveckling framöver

Under 2024 fick ca 94 000 personer ett första uppehållstillstånd i Sverige, vilket är en minskning från föregående år då drygt 102 000 nya uppehållstillstånd beviljades.⁵⁴ Minskningen beror till största delen på att antalet uppehållstillstånd för arbetskraftsinvandrare minskat med 25 procent, vilket kan bero på att lönekravet för arbetskraftsinvandring höjts. Även nya uppehållstillstånd för skyddssökande och asylsökande har minskat något under 2024, samtidigt som något fler personer fick uppehållstillstånd för studier än tidigare.

Det totala antalet uppehållstillstånd som beviljades 2024 ligger på liknande nivåer som de senaste fem åren, med undantag för 2022 då cirka 47 000 skyddsbehövande från Ukraina fick uppehållstillstånd i Sverige.

Migrationsverket konstaterar i sin senaste prognos över invandringen till Sverige att antalet nya asylansökningar under 2024 var lägre än något tidigare år under 2000-talet. Enligt prognosen väntas antalet asylansökningar och nya ansökningar om anknytning och arbetstillstånd fortsätta att minska något även under det kommande året.⁵⁵

Under 2024 ökade även utvandringen från Sverige, bland annat till följd av insatser för att avregistrera redan tidigare utresta.⁵⁶ Detta ledde till att Sverige fick en nettoutvandring under 2024.⁵⁷ Migrationsverkets prognos pekar på att antalet personer som återvänder till sitt hemland också kommer att öka något under kommande år.

Faktaruta:

Nyanlända

En nyanländ person har fått uppehållstillstånd i Sverige som flykting eller av andra skyddsskäl och är mottagen för bosättning i en kommun. Även personer som fått uppehållstillstånd för att de är anhöriga till dessa personer räknas som nyanlända. Det är vanligt att räkna dessa personer som nyanlända så länge de omfattas av Arbetsförmedlingens etableringsprogram, alltså upp till tre år efter mottagandet.

Skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet

Sedan massflyktsdirektivet aktiverades kan personer som flytt från kriget i Ukraina beviljas tillfälliga uppehållstillstånd i Sverige enligt direktivet. Under de första tolv månaderna efter att personerna beviljas uppehållstillstånd kan de inte folkbokföra sig, och lever under villkor liknande de för asylsökande. Under denna period kan de anvisas bosättning i en kommun. Efter tolv månader kan de folkbokföra sig enligt en särskild folkbokföringslag. Efter förändringar under 2024 har skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet inte samma rätt till stöd som andra nyanlända, även efter folkbokföring.

52 Västra Götalandsregionen (2025), [Statistikdatabas](#).

53 Ibid.

54 Migrationsverket (2025), [Beviljade uppehållstillstånd – översikter](#).

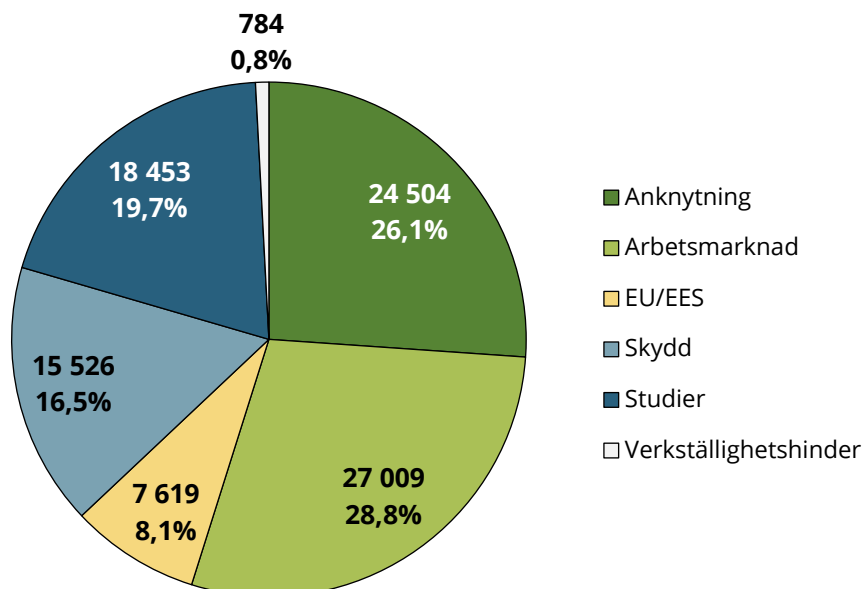
55 Migrationsverket (2025), [Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2025](#).

56 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Utvandring från Sverige](#).

57 Regeringen (2024), [Fler utvandrare än invandrare till Sverige för första gången på över 50 år](#).

Diagram: Antal beviljade uppehållstillstånd under 2024, fördelade på skäl.

Källa: Migrationsverket, 2025.



Faktaruta, fortsättning:

Asylsökande

En asylsökande är en person som sökt asyl i Sverige men ännu inte fått sin ansökan avgjord. En asylsökande som beviljas uppehållstillstånd kan räknas som nyanländ efter att hen mottagits för bosättning i en kommun.

Läs mer:

Regeringen (2025), [Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända](#).

Migrationsverket (2025), [Verksamhets- och utgiftsprognos, februari 2025](#).

Migrationsverket (2025), [Ordförklaringar](#).

Migrationsverket (2025), [Om skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet – för kommuner](#).

Riksdagen (2024), [Lag \(2024:691\) om folkbokföring av utlänningar med tillfälligt skydd i vissa fall](#).

Riksdagen (2024), [Betänkande 2024/25:SfU5: Förbättrade levnadsvillkor för utlänningar med tillfälligt skydd](#).

Statistikmyndigheten SCB:s prognos indikerar att invandringen framöver kommer att ligga en bit under 2024 års nivåer.⁵⁸ Myndigheten konstaterar samtidigt att flyktingrörelser och migrationsmönster är svåra att prognosticera och omöjliga att förutspå på längre sikt. Myndigheten tror att invandringen de kommande tio åren till Sverige kommer att fluktuera runt ett medelvärde nära den invandring vi har till Sverige idag eller något lägre.

Osäkerhet kopplat till Rysslands krig i Ukraina och massflyktsdirektivet

Till följd av Rysslands invasion av Ukraina 2022 aktiverade EU massflyktsdirektivet, som innebär att skyddsbehövande från Ukraina kan få tillfälligt skydd i EU.⁵⁹ I dagsläget finns runt 40 000 personer med tillfälligt uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet i Sverige. En stor andel av dessa bor i kommunala boenden.

Massflyktsdirektivet är för närvarande aktiverat till och med den 4 mars 2026. Vad som sker därefter är inte klart, men EU kan komma att förlänga direktivet ytterligare. Det finns dock en osäkerhet kring hur länge målgruppen kan stanna i Sverige i kraft av direktivet och vad som kommer att ske när direktivet avslutas.⁶⁰

Det finns även en osäkerhet i hur stor tillströmningen av flyktingar från Ukraina kommer att bli det närmsta året, vilket illustreras av Migrationsverkets prognosantaganden. Mellan 7 000 och 50 000 personer väntas komma till Sverige från Ukraina under året, med en huvudprognos på 12 000 personer.⁶¹ Enligt fördelningstalen för 2025 kan 918 av dessa komma att anvisas boende i Västra Götalands kommuner enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.⁶²

58 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

59 Migrationsverket (2024), [Fördelningstal personer med tillfälligt skydd 2025](#).

60 Migrationsverket (2025), [Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2025](#).

61 Ibid.

62 Ibid.

Det befintliga bostadsbeståndet har en nyckelroll

Det befintliga bostadsbeståndet är centralt för arbetet med bostadsförsörjning i länets kommuner. De allra flesta hushåll som byter bostad gör det inom det redan byggda beståndet. Det är dessutom i det befintliga beståndet som bostäder med relativt sett lägre pris- och hyresnivåer finns. Den årliga nyproduktionen av bostäder innebär ett viktigt, men relativt begränsat tillskott till det totala beståndet. I Västra Götalands län fanns det i slutet av 2024 cirka 867 500 bostäder.⁶³ Tillskottet av bostäder i nybyggda hus och via ombyggnad under 2024 motsvarar strax under en procent av det totala bostadsbeståndet.

Det befintliga bostadsbeståndets fördelning på olika upplåtelseformer varierar mellan olika län och mellan kommuner i samma län. I Västra Götalands län utgör hyresrätter drygt 41 procent av bostadsbeståndet (cirka 357 000 bostäder). Bostadsrätterna utgör drygt 21 procent (cirka 184 900 bostäder) och äganderätter knappt 38 procent (cirka 325 500 bostäder). Fördelningen mellan upplåtelseformerna på länsnivå förändras relativt lite från år till år och länets fördelning mellan upplåtelseformerna är snarlik fördelningen för hela landet.⁶⁴

I Boråsregionen, Fyrbodol och Skaraborg är fördelningen mellan upplåtelseformerna relativt likartad. I dessa tre delregioner, som omfattar 37 av länets kommuner, finns cirka 385 400 av länets bostäder, vilket motsvarar cirka 44 procent. Andelen äganderätter ligger mellan 47 och 50 procent i var och en av de tre delregionerna, medan andelen hyresrätter varierar mellan 34 och 39 procent och andelen bostadsrätter varierar mellan 13 och 15 procent.⁶⁵

I Göteborgsregionens tolv kommuner finns cirka 56 procent av länets bostäder, cirka 482 000 och andelen hyresrätter är störst, knappt 45 procent. Bostadsrätterna utgör cirka 26 procent, medan äganderätterna utgör cirka 29 procent.⁶⁶

I totalt 34 av länets kommuner utgör äganderätter hälften eller mer av alla bostäder. Den högsta andelen finns i Öckerö, Orust, Tjörn och Essunga, där äganderätter utgör mer än 70 procent av bostadsbeståndet. I Göteborg är förhållandet det omvända: 16 procent av bostadsbeståndet är äganderätter medan 54 procent är hyresrätter och 30 procent bostadsrätter. I totalt 21 av länets kommuner består bostadsbeståndet till mindre än 10 procent av bostadsrätter. Störst andel bostadsrätter finns i Göteborg, Mölndal, Mariestad och Kungälv, som alla har över 25 procent bostadsrätter. Jämnast fördelning mellan alla tre upplåtelseformerna finns i Mölndals kommun: 33 procent hyresrätter, 31 procent bostadsrätter och 36 procent äganderätter.⁶⁷

63 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

64 Ibid.

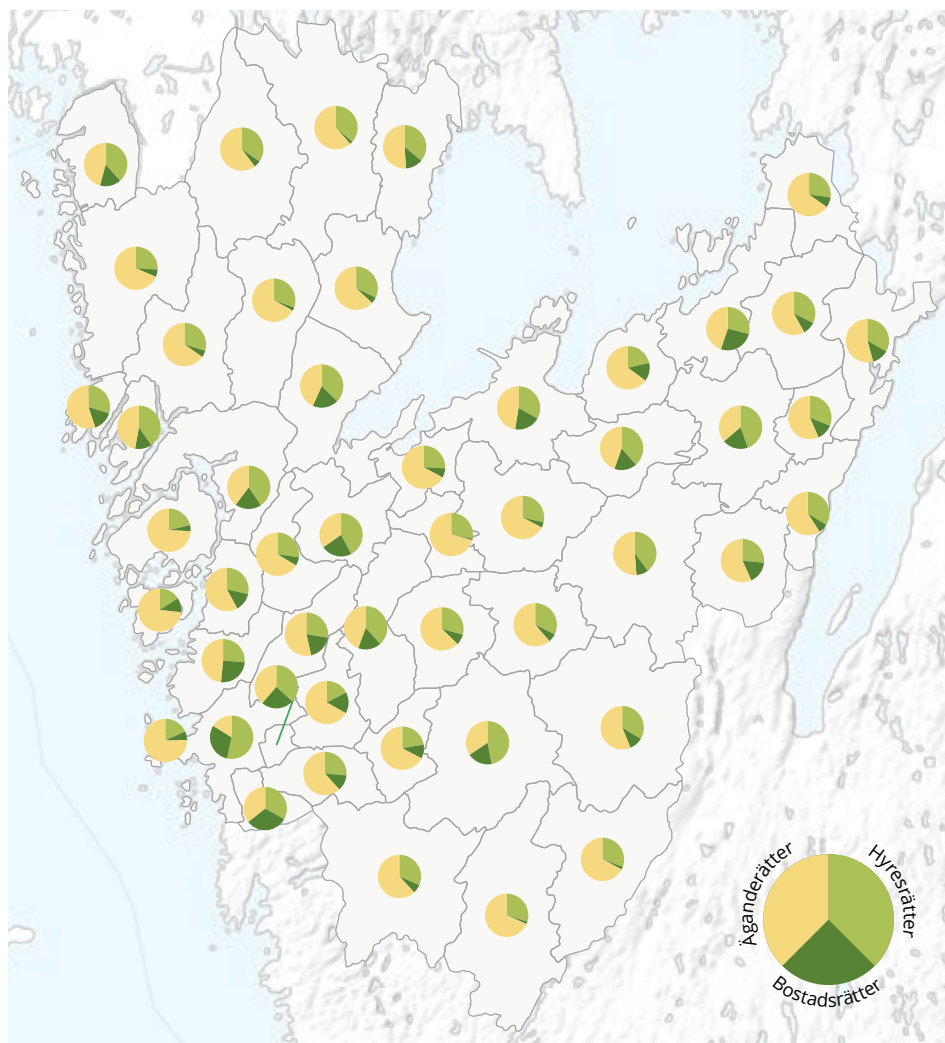
65 Ibid.

66 Ibid.

67 Ibid.

Karta: Befintligt bostadsbestånd i kommunerna i Västra Götalands län 2024, fördelat på andel bostäder per upplåtelseform.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

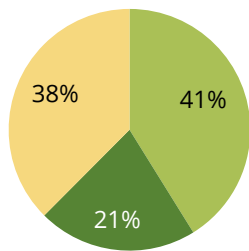
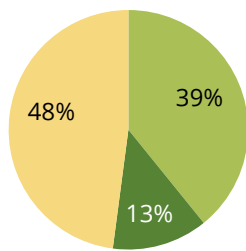
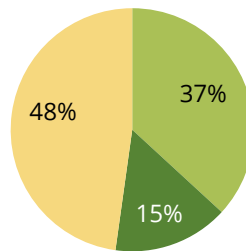
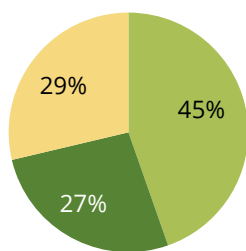
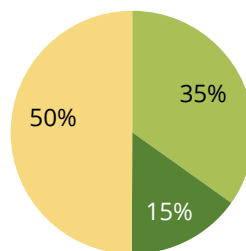


I det befintliga beståndets hyresrätter ingår cirka 43 000 specialbostäder, som i sin tur kan delas upp i specialbostäder för äldre/funktionshindrade (cirka 24 000 bostäder), studentbostäder (cirka 16 500) och övriga specialbostäder (cirka 2 500). Strax under 60 procent av länets specialbostäder (cirka 25 800) finns i Göteborgsregionens kommuner. Av studentbostäderna ligger 75 procent (cirka 12 400) i Göteborgsregionens kommuner.⁶⁸

Det befintliga beståndet utgörs också av drygt 80 000 fritidshus. Statistikmyndigheten SCB definierar dessa hus som privatägda småhus utan folkbokförd befolkning. De senaste fem åren har antalet fritidshus i länet legat på i stort sett samma nivå.⁶⁹ Variationen mellan olika kommuner är stor och i vissa kustkommuner är fritidshusen en mycket stor andel av det totala antalet bostäder. Fritidshusens potentiella roll för bostadsförsörjningen varierar. Om befintliga bostäder omvandlas till fritidshus kan det utgöra ett hinder för möjligheterna att bo kvar på orten, i synnerhet när prisnivåerna i attraktiva lägen blir höga. Fritidshus kan, på områden inom pendlingsavstånd från större orter, också omvandlas till permanent boende vilket ställer krav på kommunal service.

68 Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

69 Ibid.

Västra Götalands län**Boråsregionen****Fyrbodalsregionen****Göteborgsregionen****Skaraborg**

■ Hyresrätter
■ Bostadsrätter
■ Äganderätter

Diagram: Fördelning mellan olika upplåtelseformer i det befintliga bostadsbeståndet 2024, dels för hela länet, dels fördelat på delregioner.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Hushållens boende varierar mellan olika delar av länet

Cirka 48 procent av länets samtliga invånare bor i småhus med äganderätt. Andelen har minskat något sedan 2015, då den var cirka 50,7 procent. Cirka 28,2 procent av invånarna bor i hyresrätt i flerbostadshus och andelen har ökat sedan 2015, då den var 27,7 procent. Andelen av länets invånare som bor i bostadsrätt i flerbostadshus har ökat mest det senaste decenniet och gått från 12,9 procent år 2015 till nästan 14,7 procent år 2024.⁷⁰ Fördelningen mellan män och kvinnor när det kommer till hushållens boende i länet är jämnt fördelat och det är därmed cirka hälften av männen och kvinnorna som bor i småhus med äganderätt.

I Öckerö kommun bor cirka 83 procent av invånarna i småhus med äganderätt. Det är den högsta andelen i länet. I Göteborg är motsvarande andel cirka 24 procent, vilket är lägst i länet med marginal till Borås som ligger näst lägst i andel med cirka 46 procent. Göteborg har däremot den högsta andelen invånare som bor i bostadsrätt i flerbostadshus, 24,5 procent. Lägst andel har Essunga kommun, där endast 0,2 procent av invånarna bor i bostadsrätt i flerbostadshus. Göteborg har även den högsta andelen invånare som bor i hyresrätt i flerbostadshus, cirka 43 procent, vilket är cirka 10 procentenheter högre andel än Borås som har näst störst andel, cirka 34 procent. Lägst andel invånare som bor i hyresrätt i flerbostadshus har Öckerö kommun, 3,6 procent.⁷¹

På länsnivå är det relativt små skillnader i boende mellan könen. Det är något större andel män än kvinnor som bor i småhus med äganderätt: 48,9 procent jämfört med 47,0. Det är dock en större andel kvinnor än män som bor i hyresrätt i flerbostadshus: 28,7 procent jämfört med 27,7 procent. I övriga boendeformer skiljer det mindre mellan könen.⁷²

⁷⁰ Statistikmyndigheten SCB (2025), [Statistikdatabasen](#).

⁷¹ Ibid.

⁷² Ibid.

Förändringar i det befintliga bostadsbeståndet

Människors bostadsbehov förändras över tid, både på individ- och hushållsnivå och på samhällsnivå. Det är rimligt att även bostadsbeståndet förändras på olika sätt, till exempel genom ombyggnad, renovering eller till och med rivning, för att på ett så bra sätt som möjligt tillgodose de bostadsbehov och den efterfrågan som finns. Förändringar i bostadsbeståndet kan därför vara nödvändiga och bostadshus måste underhållas. Just balansen mellan hur väl bostadsbeståndet tillgodoser både behov och efterfrågan är en av de viktigaste och svåraste frågorna i bostadsförsörjningsarbetet.

En faktor som påverkar människors möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad är renoveringar. Trots att det sker löpande renoveringar av det äldre beståndet kvarstår stora delar som behöver renoveras. Renoveringar är ofta nödvändiga utifrån ett tillgänglighets- och underhållsmässigt perspektiv och det kan också finnas önskemål från hyresgäster att få till en renovering som medför en förbättring av boendet. Men renovering kan också innebära olägenheter för den som tvingas flytta ut tillfälligt under tiden renovering sker. En renovering leder ofta till en bättre standard, men också en högre hyra vilket kan vara påfrestande för de som har lägre inkomster och därmed färre möjligheter i hård konkurrens på bostadsmarknaden.

Det finns stor variation i hur fastighetsägare tar sig an renoveringsprocessen, hur mycket hyresgästerna kan påverka och vilka möjligheter det finns för människor att bo kvar. Det är framför allt bostäder med lägst hyror som återfinns i det befintliga beståndet och om detta bestånd ägs och förvaltas på ett sätt som gör att hyror systematiskt höjs, kommer utbudet av bostäder med lägre hyror att minska. Detta påverkar i sin tur kommunens bostadsförsörjning och möjligheten för alla att kunna tillgodose sina bostadsbehov.⁷³

Ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter påverkar också bostadsbeståndet, exempelvis genom att fördelningen mellan olika upplåtelseformer på lokal, kommunal och regional nivå förändras. Ett skäl till ombildningar kan vara för att få till en större variation av upplåtelseformer i områden som har ett likartat bostadsutbud. Processen med ombildningar är vanligare i storstäder och i attraktiva bostadsområden och ställer framför allt två krav; fastighetsägaren måste vilja sälja fastigheten och minst två tredjedelar av hyresgästerna måste vilja delta i ombildningen. Det finns också en stor variation i hur olika kommuner väljer att styra sina allmännyttiga bostadsaktiebolag och vilka policys som finns för renovering och ombildning av bolagets fastigheter.⁷⁴ Precis som med renoveringar kan ombildningar innebära risk för att kostnadsnivån för boende påverkas.

73 Thörn, Bogdanova, Polanska, Soneryd (2023), [*Standardhöjning eller underhåll? Delta tagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder*](#), Scores rapportserie 2023:1.

74 Ibid.

Enligt Hyresgästföreningens kunskapsbank *Hur vi bor* har det mellan 2000 och 2021 i landet som helhet ombildats cirka 190 000 bostäder, från hyresrätter till bostadsrätter. Stockholms län sticker ut; där har det ombildats nästan dubbelt så många hyresrätter som det tillkommit genom nyproduktion.⁷⁵

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna bedömningar över bostadsmarknadsläget i respektive kommun. Bedömningen görs för både tätorten, i kommunens övriga delar samt i kommunen som helhet och svarar på om det är balans, underskott eller överskott på bostäder i kommunen.⁷⁶

Bedömning av efterfrågan

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 21 av länets kommuner (43 procent) att det rådde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet vid svarstillfället i början av 2025. Det är en minskning med två kommuner jämfört med förra årets enkät. Totalt 25 kommuner (51 procent) uppger att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Tre kommuner uppger att det råder överskott på bostadsmarknaden som helhet, vilket är två fler än förra året.⁷⁷

Överskottet på bostäder finns i Boråsregionen och i Fyrbodal. Kommunerna som uppger balans på bostadsmarknaden är spridda över Skaraborg, Boråsregionen och Fyrbodal, med högst koncentration av balans i Fyrbodal. I Göteborgsregionen bedömer ingen av kommunerna att bostadsmarknaden är i balans, utan samtliga svarar underskott.

På frågan om hur situationen på bostadsmarknaden i kommunen som helhet ser ut om tre år, är det totalt 26 kommuner som bedömer att det kommer att vara ett underskott i kommunen som helhet, medan 18 uppger balans. Ingen kommun svarar att det kommer råda överskott på bostadsmarknaden om tre år. Fem kommuner uppger att de inte kan göra en bedömning om läget på bostadsmarknaden som helhet om tre år.

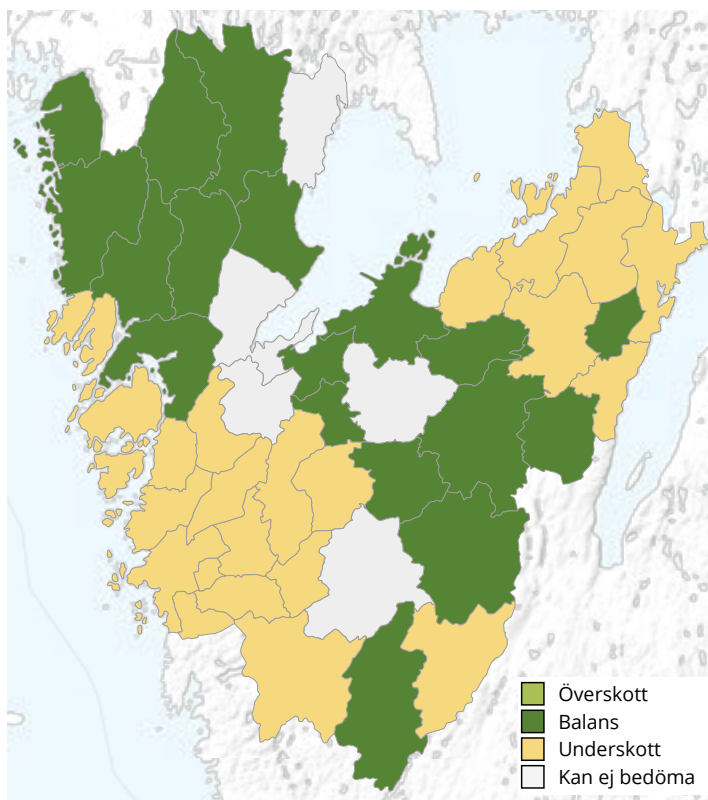
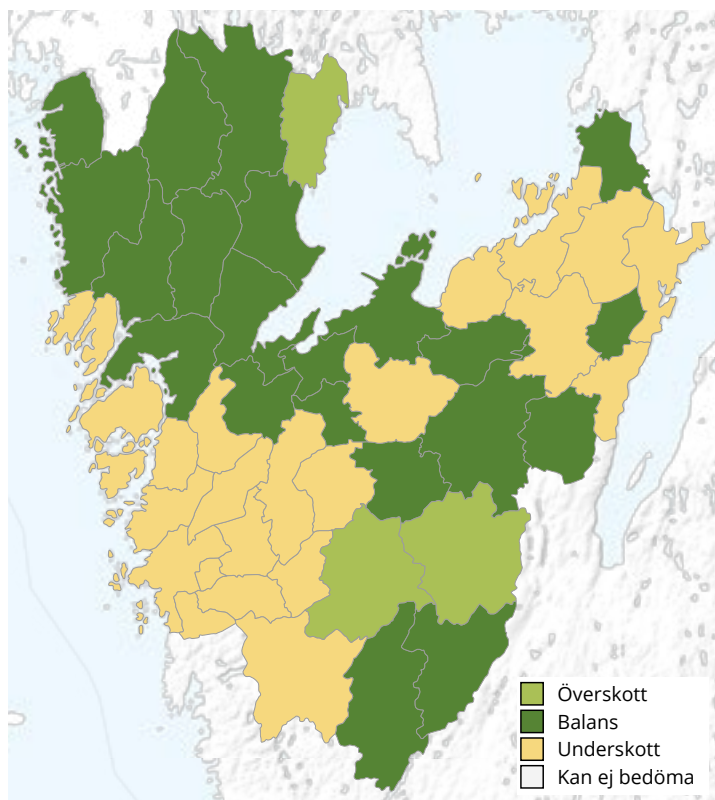
Störst efterfrågan på treor enligt kommunernas bedömning

Kommunerna ombeds i bostadsmarknadsenkäten att bedöma vilka bostadsstorlekar som det råder störst efterfrågan på. För hyresrätter bedömer många kommuner att efterfrågan kommer finnas för alla storlekar, från ett rum och kök upp till fem rum och kök eller större med en viss tyngdpunkt på tre rum och kök. Kommunerna i Göteborgsregionen bedömer en något jämnare efterfrågan på alla storlekar, jämfört med de andra delregionerna. Det är sex kommuner i länet som svarar att de inte kan bedöma efterfrågan på hyresrätter för de kommande tre åren. Även för bostadsrätter bedöms den största efter-

75 Hyresgästföreningen (2025), *Hur vi bor: Många hyresrätter har ombildats*.

76 Boverket (2025), *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

77 Ibid.



Karta: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, till vänster i januari 2025 och till höger om tre år (januari 2028).

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025.

frågan vara på bostäder med tre rum och kök. Det är elva kommuner som inte kan bedöma efterfrågan på bostadsrätter de närmaste tre åren.⁷⁸

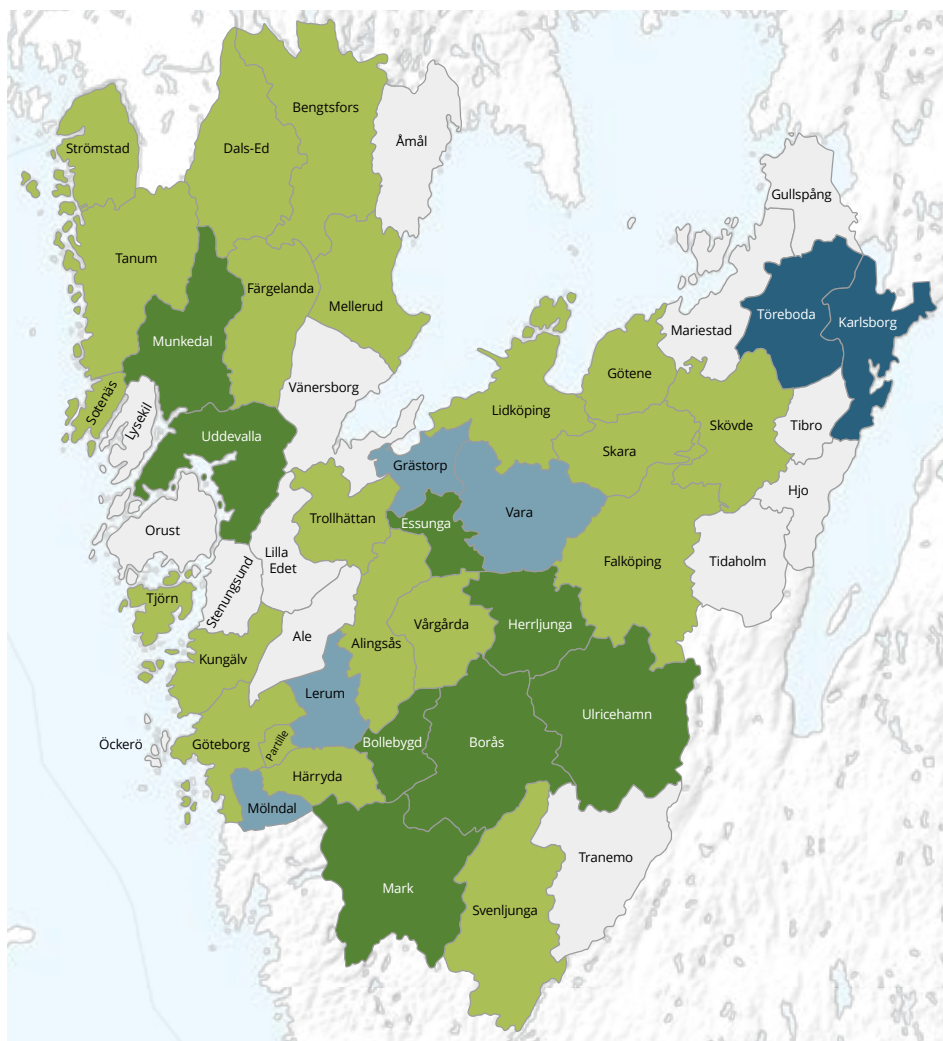
Efterfrågan på äganderätter (småhus) bedöms de kommande tre åren vara relativt stor och 30 kommuner i länet bedömer att det finns en efterfrågan på hus med 5 rum och kök. Det finns även efterfrågan på mindre äganderätter på 3 rum och kök. Tio kommuner anger att de inte kan bedöma efterfrågan på äganderätter.

I fritextsvaren skriver några kommuner att det även kommer finnas en stor efterfrågan på specialbostäder så som trygghetsbostäder, vård och omsorgsbostäder och LSS-boende. Många av kommunerna uppger också att det finns ett stort behov av och hög efterfrågan på bostäder anpassade för äldre.

Kommunerna beskriver att det är ett bekymmer att det finns bostäder tillgängliga för att fylla ett visst behov, men att dessa ändå står tomma på grund av privatpersoners begränsade ekonomiska möjligheter att efterfråga dem. Detta gäller både bostadsrätter och hyresrätter. Kommunerna beskriver även svårigheterna att bedöma marknadsläget med tanke på gällande konjunkturen och människors möjligheter att kunna efterfråga bostäder i rätt prisklass och storlek.⁷⁹

⁷⁸ Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

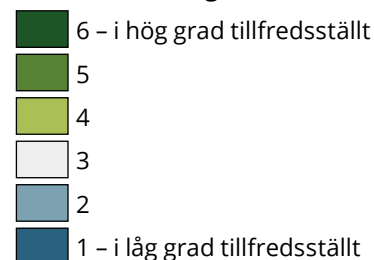
⁷⁹ Ibid.



Karta: Behovsbedömning i kommunen som helhet, januari 2025.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Teckenförklaring:



Högre behovsuppfyllelse av bostadssituationen än förra året

Kommunerna ombeds i bostadsmarknadsenkäten att bedöma det generella bostadsmarknadsläget sett till behovsuppfyllelse av bostadssituationen för invånarna i kommunen. Svaren gavs på en skala från 1 till 6, där 1 är låg grad av tillfredsställelse av bostadsbehoven och 6 är hög grad av tillfredsställelse. Detta är andra året denna fråga är med i bostadsmarknadsenkäten med nuvarande formulering. Förra året gick bedömningsskalan från 1 till 5, där 1 indikerade låg behovsuppfyllelse och 5 hög behovsuppfyllelse.⁸⁰

Svaren bland länets kommuner har större spridning i år än förra året, då de flesta kommuner svarade 3, det vill säga varken hög eller låg behovsuppfyllelse. Kommunernas svar fördelar sig enligt tabellen och kartan på nästa sida.

Medelvärdet på samtliga kommunsvår ligger på 3,6. Högst medelvärde uppskattas i Boråsregionens kommuner (4,5), medan Skaraborgskommunerna har lägst medelvärde (3,1). I Fyrbodalen är medelvärdet 3,9 och i Göteborgsregionen 3,3.

Ingen kommun bedömer att invånarnas bostadsbehov är i hög grad tillfredsställda, medan det är två kommuner som bedömer att behov i låg grad är tillfredsställda. Även i år är kommunernas svar koncentrerade runt mit-

Tabell: Fördelning av svaren utifrån svarsalternativen, antal kommuner som svarade respektive nivå på skalan.

Källa: Bostadsmarknadsanalys 2025.

Svar	Antal svar
6	0 kommuner
5	8 kommuner
4	21 kommuner
3	14 kommuner
2	4 kommuner
1	2 kommuner

80 Boverket (2025), *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

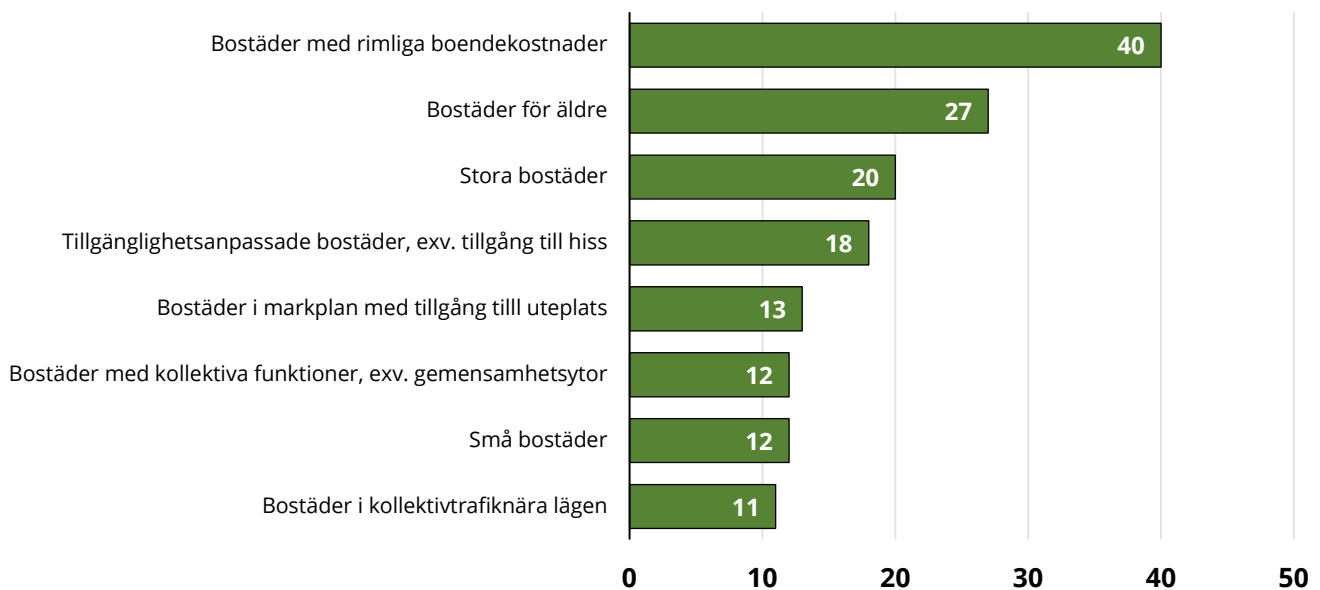


Diagram: Kommunernas bedömning av vilka bostadsbehov som det råder störst behov av, antal kommuner som svarat respektive svarsalternativ.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025.

ten av skalan; 35 av länets 49 kommuner svarar 3 eller 4. Totalt 29 av länets kommuner hamnar dock på den övre delen av den sexgradiga skalan, vilket tyder på en försiktigt positiv bedömning av hur väl invånarnas bostadsbehov är tillfredsställda.

Störst behov av bostäder med rimliga boendekostnader och bostäder för äldre

I bostadsmarknadsenkäten ställs frågan om vilka bostäder det främst råder behov av. Totalt 40 av länets kommuner svarar att det finns ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader, medan 20 uppger att det främst behövs stora bostäder, 18 av kommunerna anger att det råder behov av tillgänglighetsanpassade bostäder och 12 kommuner svarar att det finns behov av små bostäder. Totalt 27 kommuner svarar att det främst råder brist på bostäder för äldre. Frågan innehåller fasta svarsalternativ och kommunerna kan välja att ange flera olika behov. I årets enkät fanns det dessutom fler svarsalternativ än förra årets.⁸¹ Här följer några spaningar ur ett delregionalt perspektiv:

- I kommunerna i Skaraborg bedöms behovet av bostäder med rimliga boendekostnader vara stort, men det bedöms finnas lika stort behov av bostäder för äldre. Det är också mer än hälften av kommunerna som bedömer att det behövs tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket är den största andelen av de fyra kommunalförbunden.
- I Göteborgsregionens kommuner bedöms bostäder med rimliga boendekostnader vara det största behovet. Stora bostäder och bostäder för äldre anges också från mer än hälften av kommunerna.

81 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

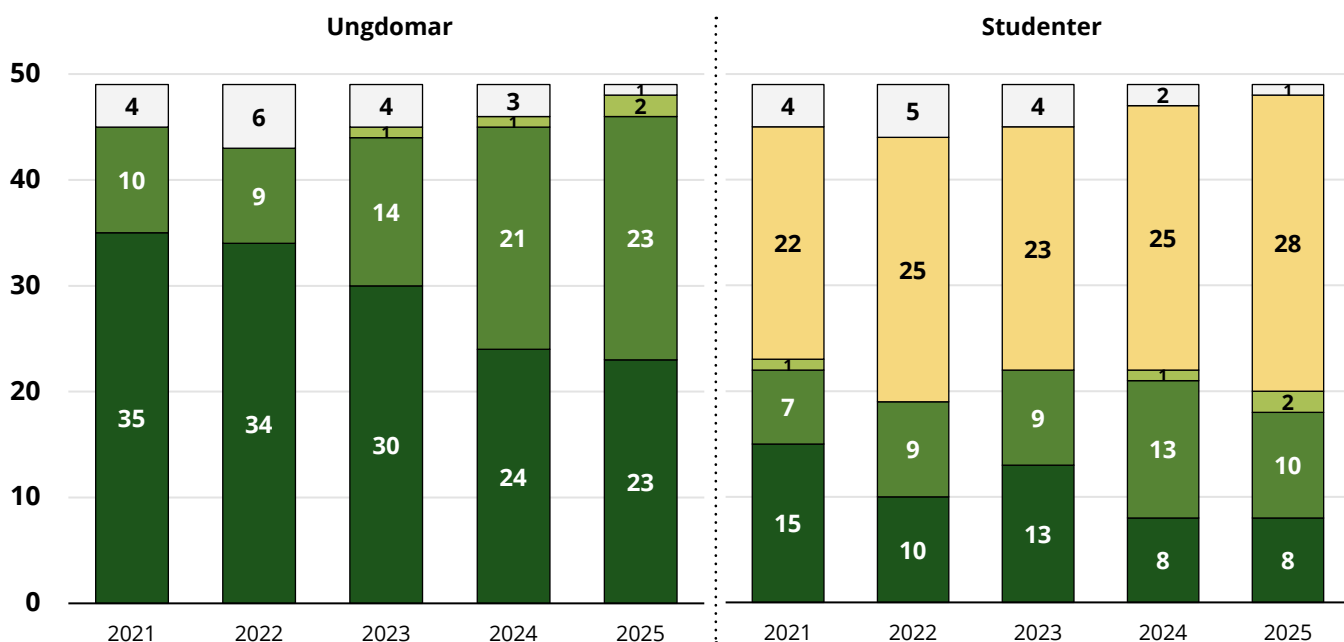


Diagram: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar (till vänster) respektive studenter (till höger), antal kommuner som svarar respektive svarsalternativ.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2021–2025.

Teckenförklaring:

- Underskott
- Balans
- Överskott
- Inte relevant
- Inget svar

- Svaren från Fyrbodals kommunerna liknar länet som helhet: bostäder med rimliga boendekostnader anges de flesta kommuner. Det finns också ett visst behov av bostäder för äldre.
- I Boråsregionens kommuner bedöms det råda brist på bostäder med rimliga boendekostnader i de flesta kommuner. Hälften av kommunerna bedömer också att det finns behov av bostäder för äldre, liksom bostäder i markplan med tillgång till uteplats.

Bostadsmarknadsläget varierar för olika grupper

Något bättre situation för ungdomar och studenter

I årets bostadsmarknadsenkät svarar 23 kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden för ungdomar och lika många att det råder balans. De flesta kommuner som bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar anger att anledningen är generellt underskott på bostäder i kommunen och att det finns för få små lägenheter, men också att många befintliga bostäder är för dyra för ungdomar att kunna efterfråga.⁸²

Av de 23 kommuner som svarar att det fanns ett underskott av bostäder för ungdomar svarar 20 kommuner att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen lägenhet.

I Hyresgästföreningens enkät Unga vuxnas boende 2023 svarade cirka 26 procent av de tillfrågade unga att de bodde hemma hos sina föräldrar eller

⁸² Boverket (2025), *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

Diagram: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning, antal kommuner som svarar respektive svarsalternativ.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2016–2025.

Teckenförklaring:



vårdnadshavare. Ungefär 77 procent av de unga som bodde kvar hemma uppgav att de ville bo på annat sätt. Cirka 19 procent av unga vuxna svarade att de oroar sig över att inte hitta något boende i framtiden och 40 procent tvekar inför att bilda familj till följd av bostadsmarknaden.⁸³

I årets bostadsmarknadsenkät svarar 8 kommuner att det råder underskott på bostäder för studenter, medan 10 kommuner svarar att det råder balans. Bostäder för studenter bedöms vara ett aktuellt behov i mindre än hälften av länets kommuner.⁸⁴ I 10 av länets kommuner så finns det särskilda studentbostäder som endast är avsedda för studenter. Av dessa kommuner bedömer 7 att det finns många lediga lägenheter för studenter och det totala antalet tomma studentbostäder i länet bedöms enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten vara cirka 1 000.

Många kommuner som fortfarande har underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla olika boendeformer till personer med funktionsnedsättning enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I årets bostadsmarknadsenkät uppger 20 kommuner att de har ett underskott av bostäder för denna hushållsgrupp. Totalt 26 kommuner uppger att de har balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning, medan en kommun svarar överskott.⁸⁵

Förändringarna är relativt stora jämfört med svaren 2024, då 28 kommuner uppgav underskott och 19 balans. Det är första gången sedan 2021 som det är fler kommuner som svarar balans än som svarar underskott för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

⁸³ Hyresgästföreningen (2023), [Unga vuxnas boende 2023](#).

⁸⁴ Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

⁸⁵ Ibid.

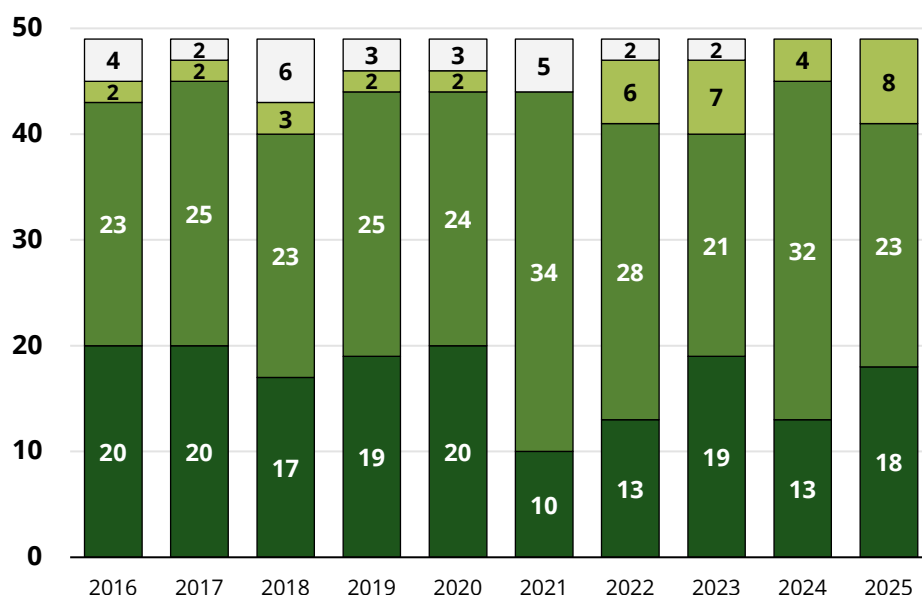


Diagram: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för äldre med behov av särskilt boende, antal kommuner som svarar respektive svarsalternativ.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2016–2025.

Teckenförklaring:

- Underskott
- Balans
- Överskott
- Inget svar

Totalt 18 kommuner bedömer att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt om fem år, medan 19 kommuner uppger att de inte kan bedöma om behovet kommer vara täckt om fem år. Flera av kommunerna som svarat att de har ett underskott planerar för närvarande att bygga nya bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Samtidigt finns det kommuner som uppger att byggtakten inte motsvarar behovet i kommunen, som därför inte kommer att vara täckt om fem år.

Utmaning att bedöma framtida behov av särskilt boende för äldre

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). År 2025 var det, i likhet med tidigare år, flest kommuner som uppgav att de har balans i utbudet av särskilt boende för äldre. Totalt 23 kommuner uppgav att de hade balans i utbudet, 18 uppgav underskott och 8 svarade att de hade överskott. I länet som helhet finns det totalt cirka 14 100 bostäder och platser i särskilt boende för äldre, både med kommunala och privata utförare, och cirka 1 230 korttidsplatser.⁸⁶

I enkäten svarade 14 kommuner att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer vara täckt om 5 år. Den vanligaste orsaken är den demografiska utvecklingen i kommunen, där antalet och andelen av befolkningen som beräknas ha behov av särskilt boende för äldre kommer att öka i kommunen på ett sätt som kommunen bedömer att de inte kan tillgodose.

Många kommuner lämnade kommentarer om befolkningsprognoser som pekar på en alltmer åldrande befolkning, men också att en del kommuner arbetar hårt för att hitta en rimlig bostadsutvecklingsprognos och att det finns en utmaning i att planera för vilket typ av boende som kommer att efterfrågas.

⁸⁶ Boverket (2025), *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

Kommunernas möjligheter att ordna boende till anvisade nyanlända och skyddsbehövande är god

En majoritet av länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att möjligheterna att ordna boende till nyanlända som anvisats boende enligt bostättningslagen är goda eller mycket goda.⁸⁷ Även i Länsstyrelsens kommunenkät om mottagandet av nyanlända svarar en majoritet av kommunerna att beredskapen och kapaciteten att ta emot nyanlända är hög. Även om mottagandet skulle öka något är beredskapen övervägande hög.⁸⁸

Det är samtidigt stora skillnader mellan olika kommuners förutsättningar och vissa kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att möjligheten att erbjuda boende försämrats. Tillgången på stora lägenheter, allmän brist på bostäder och hyresrätter samt avskaffad ersättning för tomhyra från Migrationsverket nämns som exempel på försvårande omständigheter. Ett ökat mottagande av skyddsbehövande från Ukraina har försvårat för några kommuner.

Många av de nyanlända som mottogs av kommunerna under 2024 ordnade själva sin bostad. Under de senaste åren har självbosatta nyanländas situation på bostadsmarknaden förbättrats, enligt kommunerna. Totalt 30 av 48 svarande kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det råder balans eller överskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända.⁸⁹

Kommunerna har också ansvar för att ordna boende till skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet efter att Migrationsverket i kraft av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. anvisat personerna till kommunen. Enligt Länsstyrelsens kommunenkät anger 39 kommuner att kapaciteten är mycket eller övervägande hög att bosätta denna grupp.⁹⁰

Olika boendelösningar används i mottagandet av nyanlända

Utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäten svarar 45 kommuner att de har ett regelbundet eller behovsbaserat samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända.⁹¹

Många kommuner samarbetar också med privata hyresvärdar för att hitta boendelösningar. Det förekommer även i mindre omfattning att kommuner använder bostadsrätter och småhus i egen ägo, eller bostäder med tidsbegränsade bygglov för att ta emot anvisade nyanlända.

Kommunerna tolkar sitt bosättningsansvar olika

Länsstyrelsens kommunenkät och bostadsmarknadsenkäten visar att en majoritet av kommunerna i länet erbjuder nyanlända som anvisats enligt

87 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

88 Länsstyrelsen (2024), *Nationell enkät om kommunernas mottagande av nyanlända, ensamkommande barn samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet*.

89 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

90 Länsstyrelsen (2024), *Nationell enkät om kommunernas mottagande av nyanlända, ensamkommande barn samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet*.

91 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

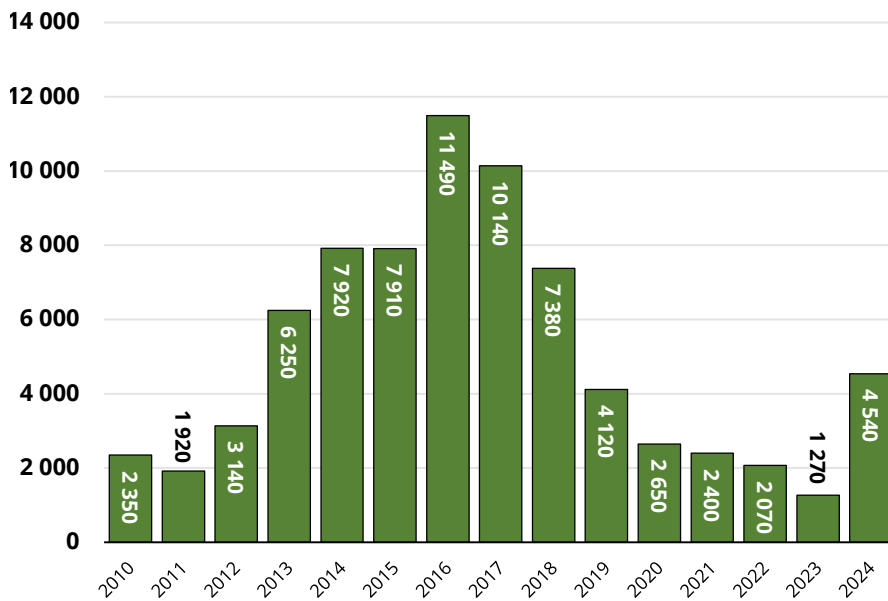


Diagram: Mottagande av nyanlända i Västra Götalands län, antal personer, 2010–2025.

Källa: Länsstyrelsens sammanställning, baserad på statistik från Migrationsverket.

bosättningslagen långsiktiga boendelösningar.⁹² Samtidigt anser några kommuner i länet anser att kommunens bosättningsansvar är tidsbegränsat och att nyanlända själva måste ordna boende efter en tid i kommunen.⁹³

Enligt bostadsmarknadsenkäten är det något fler kommuner 2024 som anger att de tar ett mer långsiktigt bosättningsansvar. Samtidigt visar svaren i enkäten att ett mindre antal kommuner fortfarande väljer att endast erbjuda boendelösningar som upphör efter en tid. Enligt Länsstyrelsens kommunenkät är det elva kommuner i länet som mycket sällan erbjuder förstahandskontrakt till anvisade nyanlända direkt eller efter en tid.

Kommunernas bosättningsansvar för nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina

Kommunerna ansvarar för att bosätta nyanlända och skyddsbehövande från Ukraina med uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet enligt två olika regelverk:

- Nyanlända anvisas bosättning i en kommun enligt bosättningslagen, efter att de fått ett uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring.⁹⁴
- Skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet kan anvisas bosättning i en kommun enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. innan de är folkbokförda.

⁹² Boverket (2025), *Bostadsmarknadsenkäten 2025*.

⁹³ Länsstyrelsen (2024), *Nationell enkät om kommunernas mottagande av nyanlända, ensamkommande barn samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet*.

⁹⁴ Riksdagen (2025), *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*.

Sedan 2024 kan skyddsbehövande som haft uppehållstillstånd enligt massflyktsdirektivet i mer än tolv månader folkbokföra sig.⁹⁵ Efter folkbokföring räknas de som kommunmottagna nyanlända.⁹⁶

Nytt från 2024 är också att skyddsbehövande som anvisades till en kommun enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. innan folkbokföring, har rätt att anvisas till samma kommun i kraft av bosättningslagen efter folkbokföring.⁹⁷

Kommunmottagandet av nyanlända ökade kraftigt under 2024

Till följd av att skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet börjat folkbokföra sig har kommunmottagandet av nyanlända i Västra Götaland ökat, från cirka 1 200 personer under 2023 till cirka 4 500 personer 2024; en ökning med 3 300 personer.⁹⁸

Ungefär 3 500 av dessa personer är skyddsbehövande från Ukraina som kom till Sverige under 2022, men som först 2024 kunde folkbokföra sig och därmed räknas som kommunmottagna nyanlända. Mottagandet av nyanlända från andra länder än Ukraina fortsatte ned något jämfört med 2023 och var under 1 000 personer.⁹⁹

Förbättrat bostadsmarknadsläge och positiva effekter av bosättningslagen i ett tioårsperspektiv

Av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten att döma har nyanländas situation på bostadsmarknaden förbättrats över tid. År 2015 angav 45 av 48 svarande kommuner att det rådde underskott på bostäder för nyanlända. Det var innan bosättningslagens införande och ingen skillnad gjordes på anvisade och självbosatta nyanlända. I den senaste enkäten svarade 18 kommuner att det råder underskott för självbosatta nyanlända. Förutsättningar att erbjuda boende för anvisade nyanlända skattas som relativt goda.¹⁰⁰

Det är också tydligt att nyanländas förutsättningar på bostadsmarknaden varierar mellan länets kommuner, där vissa har utmaningar med att bosätta anvisade nyanlända till följd av brist på bostäder och lägenheter i lämplig storlek. I flera kommuner råder också fortfarande brist på bostäder för självbosatta nyanlända.

Kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten visar också på effekterna av bosättningslagen, som trädde i kraft 2016 och som innebar att kommuner blev skyldiga att bosätta anvisade nyanlända. Svaren indikerar att tillgången på bostäder har varit bättre för anvisade än för självbosatta nyanlända. En

95 Riksdagen (2024), [*Lag \(2024:691\) om folkbokföring av utlännningar med tillfälligt skydd i vissa fall.*](#)

96 Som kommunmottagna räknas nyanlända som omfattas av förordning (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlännningar.

97 Regeringen (2024), [*Förordning om ändring i förordningen \(2016:39\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. SFS 2024:319.*](#)

98 Migrationsverket (2025), [*Anvisning till kommuner och bosättning.*](#)

99 Migrationsverket (2025), särskilt utlämnad statistik.

100 Boverket (2015–2025), [*Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät.*](#)

granskning av riksrevisionen visar också på att lagen inneburit ett jämnare fördelat bostättningsansvar mellan kommunerna och bättre integration.¹⁰¹

Sedan 2020 har bostadsmarknadsenkäten undersökt med vilka tidsperspektiv som kommunerna bostätter nyanlända som anvisats enligt bostättningslagen. Majoriteten av länets kommuner erbjuder långsiktiga boendelösningar direkt eller efter en tid, men ett mindre antal kommuner tillämpar tidsbegränsade lösningar där nyanlända själva måste ordna bostad efter en fast period.

Bostadsmarknadsenkäten ger inte stöd för att det minskade mottagandet av nyanlända skulle ha inneburit att färre kommuner erbjuder tidsbegränsade boendelösningar.¹⁰²

Pågående förändringar inom migrations- och integrationspolitiken

Genomförda och kommande förändringar inom migrations- och integrationspolitiken har bidragit till att migrationen till Sverige minskat. De kan även komma få effekt på mottagande och bostättning av nyanlända framöver.

Asylsökande ska framöver främst bo på mottagningscenter i Migrationsverkets regi och möjligheten att bo i eget boende under asyltiden ska begränsas.^{103, 104} I Västra Götaland kommer dessa mottagningscenter ligga i Mölndal och Vänersborg.¹⁰⁵ En utredning har även föreslagit ett nytt system för bostättning, tänkt att ersätta bostättningslagen.¹⁰⁶ Om förslagen i utredningen beslutas innebär de bland annat ökat kommunalt inflytande över storleken på mottagandet och en rätt för nyanlända till bostättning i tre år.

Förslagen som reglerar asylsökandes och nyanländas boende kan få effekter på nyanländas bostättningsmönster och kan också medföra att de senaste årens utveckling med minskad asylinvandring fortsätter.¹⁰⁷

Bostadsbyggandet i Västra Götalands län

Lägre antal färdigställda bostäder i landet

Bostadsbyggandet har historiskt sett varierat, vilket beror på många olika faktorer som politiska satsningar eller marknadsekonomiska förändringar. Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad under 2024 i landet uppgick till cirka 48 000. Detta är cirka 30 procent färre än under 2023, då det färdigställdes knappt 69 000 bostäder. Nästan 55 procent av de färdigställda bostäderna var lokaliserade till de tre storstadsområdena.¹⁰⁸

101 Riksrevisionen (2021), [Bostättningslagen – har reformen levt upp till intentionerna?](#)

102 Boverket (2020–2025), [Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät.](#)

103 Regeringen (2024), [Uppdrag att förbereda för ett reformerat mottagningssystem.](#)

104 Migrationsverket (2025), [Ändrade regler för dig som är asylsökande och bor i eget boende.](#)

105 Migrationsverket (2025), [Migrationsverket planerar center för asylsökande i sex kommuner.](#)

106 Regeringen (2025), [Etableringsboendelagen \(SOU 2025:23\).](#)

107 Migrationsverket (2025), [Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2025.](#)

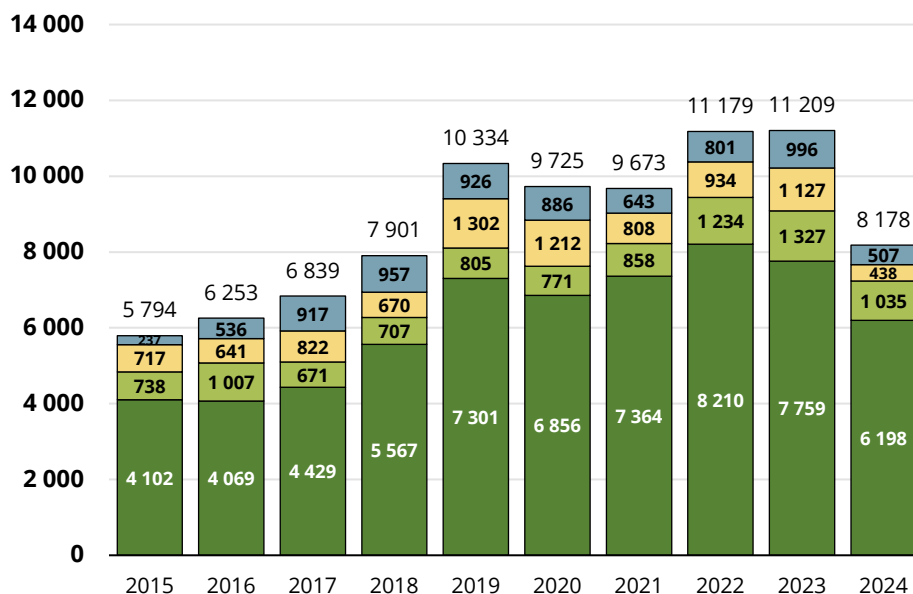
108 All statistik under rubriken Bostadsbyggandet i Västra Götalands län kommer från Statistikmyndigheten SCB:s [Statistikdatabasen](#), om inget annat anges.

Diagram: Antalet färdigställda bostäder per år 2015–2024, fördelat på de fyra kommunalförbunden.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Skaraborg
- Fyrbodal
- Boråsregionen
- Göteborgsregionen



Antalet färdigställda bostäder var lägre under 2024 än under 2023 i alla län utom två: Västerbotten (+1 960 bostäder) och Norrbotten (+1 833). Största minskningen i antal fanns i Stockholms (–3 263 bostäder), Västra Götalands (–3 031), Skåne (–2 709) och Hallands län (–2 443).

Av de cirka 48 000 färdigställda bostäderna i landet var cirka 86 procent i flerbostadshus och 14 procent i småhus. Knappt 55 procent av de färdigställda bostäderna var hyresrätter, knappt 34 procent bostadsrätter och knappt 12 procent var bostäder med äganderätt.

Mer än var tredje nybyggd färdigställd lägenhet i flerbostadshus var på 2 rum och kök, vilket också var den vanligaste lägenhetstypen av samtliga nybyggda bostäder. Nästan 87 procent av alla nybyggda bostäder i småhus var på 5 rum och kök eller större.

Under 2024 påbörjades även rivningar av cirka 1 400 lägenheter i flerbostadshus i landet. Cirka 90 procent av rivningarna var utanför storstadsområdena och nästan samtliga rivningar skedde av andra orsaker än uthyrningssvårigheter.

Även i länet sjönk antalet färdigställda bostäder under 2024

Under 2024 färdigställdes nästan 8 200 bostäder i länet. Siffran omfattar både bostäder i nybyggda hus och färdigställda ombyggnationer i flerbostadshus. Jämfört med 2023, då det färdigställdes totalt cirka 11 200 bostäder, minskade färdigställandet med nästan 27 procent. De senaste tio åren har det färdigställts i genomsnitt cirka 8 700 bostäder per år, vilket är högt i ett historiskt perspektiv. Under åren 2019–2023 var genomsnittet nästan 10 500 bostäder per år. Genomsnittet under hela 2000-talet ligger på strax över 6 100 bostäder per år.

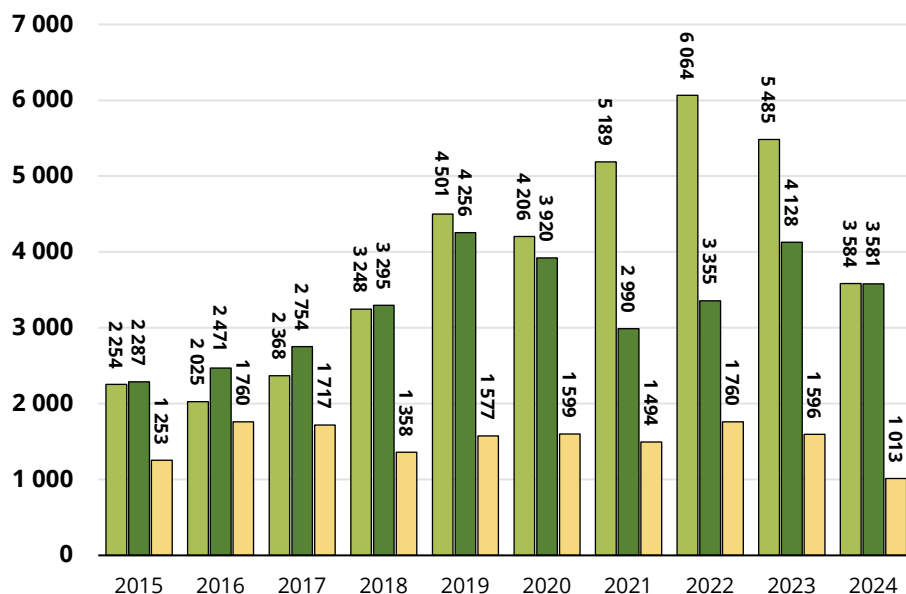


Diagram: Antalet färdigställda bostäder 2015–2024, fördelat på upplåtelseformer.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Hyresrätter
- Bostadsrätter
- Äganderätter

Av de färdigställda bostäderna under 2024 uppfördes cirka 76 procent i Göteborgsregionen (6 198), cirka 13 procent i Boråsregionen (1 035), cirka 6 procent i Skaraborg (507) och cirka 5 procent i Fyrbodal (438).

Lika många hyresrätter och bostadsrätter färdigställdes

Under 2024 färdigställdes nästan exakt lika många hyresrätter och bostadsrätter i ny- och ombyggnation: 3 584 respektive 3 581. Det motsvarar en andel på cirka 44 procent vardera för hyresrätter och bostadsrätter. Det färdigställdes också drygt 1 000 äganderätter (cirka 12 procent). Samtliga tre upplåtelseformer minskade i antal från 2023 till 2024. Under tioårsperioden 2015–2024 har det i genomsnitt färdigställts cirka 3 900 hyresrätter per år, cirka 3 300 bostadsrätter och cirka 1 500 äganderätter.

I antalet färdigställda hyresrätter i länet 2024 ingår 518 specialbostäder, vilket är en minskning med 441 specialbostäder jämfört med 2023. Det är framför allt kategorin *Övriga specialbostäder* som har minskat i antal under 2024. Det färdigställdes 287 bostäder för äldre eller funktionshindrade, vilket också är en minskning med 102 bostäder jämfört med 2023. Totalt färdigställdes 75 studentbostäder i länet under 2024.

I de fyra delregionerna varierar fördelningen på upplåtelseformerna bland de färdigställda bostäderna mer från år till år än vad det gör på länsnivå. I Boråsregionen färdigställdes det flest hyresrätter under 2024: 691, vilket motsvarar 67 procent av alla färdigställda bostäder i Boråsregionen. I Fyrbodal och Skaraborg var fördelningen jämnare, med en liten övervikt för äganderätter i Fyrbodal och en viss övervikt mot hyresrätter i Skaraborg. I kommunerna i Göteborgsregionen färdigställdes det flest bostadsrätter under 2024: 3 176, vilket motsvarar mer än 51 procent av samtliga färdigställda bostäder i Göteborgsregionen.

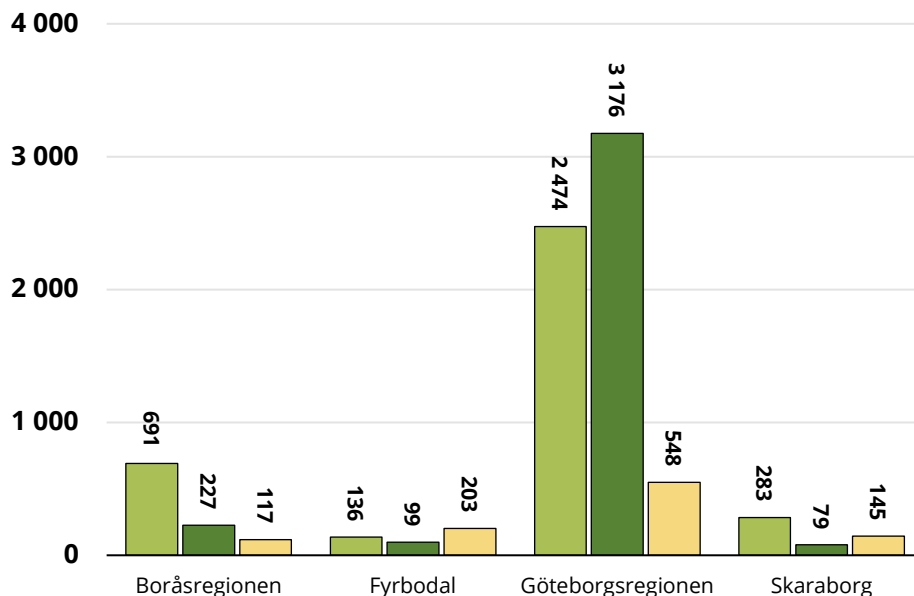
Den vanligaste lägenhetstypen som färdigställdes i nybyggnation under 2024 var på 2 rum och kök: cirka 2 500 färdigställdes, vilket motsvarade

Diagram: Antalet färdigställda bostäder under 2024, fördelat på de fyra kommunalförbunden och upplåtelseform.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Hyresrätter
- Bostadsrätter
- Äganderätter



drygt 32 procent av samtliga nybyggda bostäder i länet. Näst vanligast var bostäder på 3 rum och kök: nästan 1 700 färdigställdes (knappt 22 procent).

Det årliga tillskottet av bostäder under 2024 utgjorde strax under en procent av det totala bostadsbeståndet. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer sett över hela bostadsbeståndet i länet är 41 procent hyresrätter, 21 procent bostadsrätter och 38 procent äganderätter.

Betydligt färre bostäder påbörjades under 2024

Enligt Statistikmyndigheten SCB påbörjades det preliminärt cirka 25 800 bostäder i landet under 2024. Detta är en minskning med cirka 3 200 bostäder (cirka 11 procent) jämfört med 2023, då det påbörjades cirka 29 000 bostäder, att jämföra med 2022 då 59 000 bostäder påbörjades. I Västra Götalands län har det preliminära antalet påbörjade bostäder också minskat rejält, från cirka 10 500 under 2022 till cirka 5 700 under 2023 och under 2024 endast 3 300. Under toppåret 2021 påbörjades 11 508 bostäder i länet.

I Göteborgsregionen påbörjades cirka 2 450 bostäder under 2024, vilket motsvarar ungefär 74 procent av länets påbörjade bostäder. I Fyrbodalen påbörjades cirka 350 bostäder under 2024 (11 procent), i Skaraborg cirka 250 bostäder (8 procent) och i Boråsregionen cirka 275 bostäder (8 procent). I samtliga delregioner minskade antalet påbörjade bostäder 2023 jämfört med under 2022. Störst i andel var tappet i Boråsregionen där antalet påbörjade sjönk med 66 procent.

I slutet av maj 2025 publicerade Statistikmyndigheten SCB den preliminära statistiken för påbörjade bostäder för första kvartalet 2025. I länet påbörjades preliminärt cirka 1 500 bostäder, vilket är en ökning nästan 500 bostäder jämfört med första kvartalet 2024.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Statistikmyndigheten SCB (2025), [Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025](#).

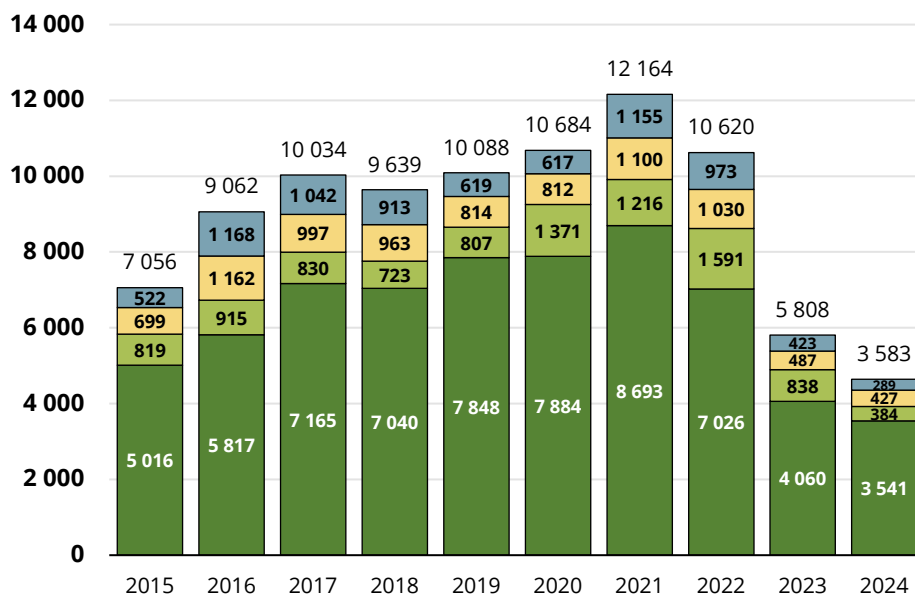


Diagram: Antal påbörjade bostäder 2015-2024 (preliminär statistik), fördelat på de fyra kommunalförbunden.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

Teckenförklaring:

- Skaraborg
- Fyrbodalen
- Boråsregionen
- Göteborgsregionen

Enligt Byggföretagens prognosrapport bedöms bostadsbyggandet öka svagt i Sverige under 2025 och 2026. Bygginvesteringarna tros växa snabbare än ekonomin som helhet och Byggföretagen bedömer att det kommer att påbörjas cirka 22 700 bostäder i flerbostadshus under 2024. Småhusbyggandet bedöms öka från 5 700 enheter 2024 till nivåer runt cirka 7 000 under 2026. Trots ökningen är detta låga nivåer i ett historiskt perspektiv.¹¹⁰

Andra aktörer gör liknande prognoser om bostadsbyggandet 2024 och 2025. Boverket prognostiserar ungefär samma antal påbörjade bostäder under 2025 som under 2024.¹¹¹ Byggbolag, som utgår från byggbolagens egna uppskattade byggstartar, publicerade i april 2025 nya siffror i Byggstartsindikatorn som tyder på en uppgång för byggstartar med 3 procent de senaste tolv månaderna. Bostadsindikatorn har ökat med 11 procent.¹¹²

Kommunernas gör optimistiska bedömningar av hur många bostäder som kan påbörjas 2025 och 2026

Kommunerna bedömer i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som förväntas påbörjas de kommande två åren och i årets enkät gjordes bedömningar för 2025 och 2026.¹¹³ Det finns såklart osäkerheter i dessa bedömningar, eftersom projekt kan försenas eller förändras, men kommunerna svarade att antalet påbörjade bostäder i länet bedöms bli något högre under 2025 än det preliminära utfallet för 2024: cirka 5 000 bostäder jämfört med knappt 3 600.

Kommunerna bedömde också att antalet påbörjade bostäder kan komma att öka även under 2026, till cirka 7 400. Bedömningarna har genom åren

¹¹⁰ Byggföretagen (2025), [Byggkonjunkturen #1 2025](#).

¹¹¹ Boverket (2025), [Byggprognos](#).

¹¹² Byggbolag (2025), [Marginellt uppåt för byggstarterna i februari enligt Byggbolagets Byggstartsindikator](#).

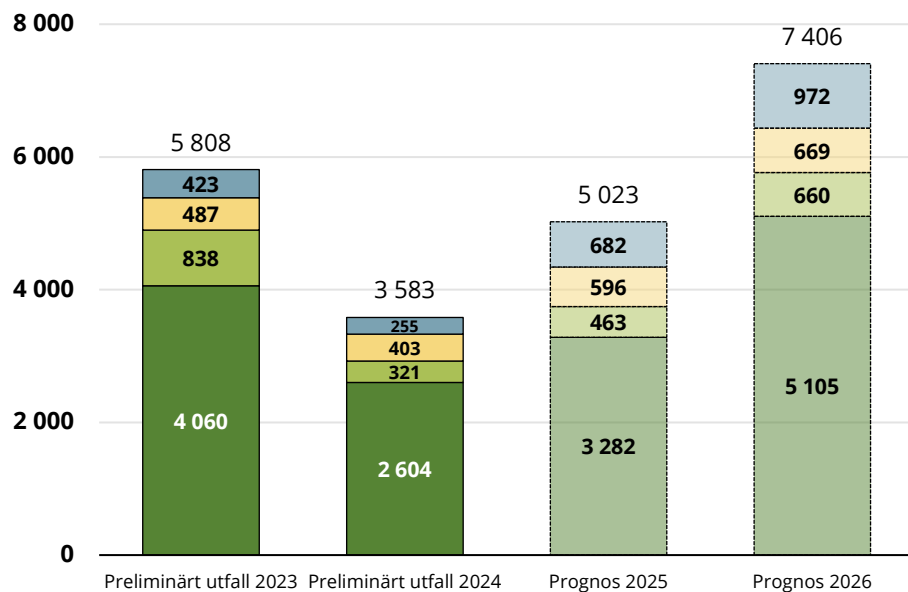
¹¹³ Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

Diagram: Antal påbörjade bostäder 2023 och 2024 (preliminär statistik) samt förväntat antal påbörjade bostäder 2025 och 2026 enligt kommunernas bedömning i bostadsmarknadsenkäten.

Källa: Statistikmyndigheten SCB och Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Teckenförklaring:

- Skaraborg
- Fyrbodal
- Boråsregionen
- Göteborgsregionen



tenderat att överskatta hur många bostäder som faktiskt påbörjas, men det går att se en optimism i bedömningarna efter några år med sjunkande antal påbörjade bostäder.

Kommunerna i länet bedömer att det kan komma att påbörjas flest hyresrätter under både 2025 och 2026: cirka 2 300 respektive cirka 3 400. Antalet bostadsrätter bedöms kunna bli cirka 1 600 under 2024 och cirka 2 500 under 2025. Det bedöms också kunna påbörjas cirka 1 000 äganderätter (främst småhus) under 2025 och cirka 1 400 under 2026.¹¹⁴

Kommunerna svarar i bostadsmarknadsenkäten på om de utöver nyproduktion planerar för ombyggnation eller rivning, vilket det gör i alla delregioner i länet. Det handlar exempelvis om påbyggnation av befintliga fastigheter och omvandling av förskolor till boendelösningar för äldre, men också rivning av lägenheter i både privata och allmännyttiga flerbostadshus.¹¹⁵

Länsstyrelsen arbetar med tillsyn av investeringsstödet för hyresbostäder

Den 1 januari 2022 togs möjligheten att ansöka om investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bort. Beslutet innebar att en ansökan om stöd skulle ha kommit in till Länsstyrelsen senast den 31 december 2021. Regeringen har beslutat att fullfölja avvecklingen och i den av riksdagen godkända budgeten för 2023 avsattes medel för att kunna betala ut pengar till alla som beviljats investeringsstöd före den 31 december 2022.

Länsstyrelsen har nu påbörjat arbetet med uppföljning och med tillsyn över investeringsstödet. Mottagare av stödet är skyldiga att uppfylla förordningskraven under 15 års tid från Länsstyrelsens utbetalningsbeslut och tillsynen kommer därmed att pågå under samma tidsperiod. Antal lägenhe-

¹¹⁴ Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

¹¹⁵ Ibid.

ter som byggts med investeringsstöd i länet totalt är drygt 9 900. Det totala stödbeloppet uppgår till nästan 3,7 miljarder kronor.

Under tiden 2016–2023, då handläggning och utbetalning av stödet pågick, färdigställdes cirka 34 000 hyresbostäder i länet totalt. Av dessa fick cirka 9 900 utbetalt stöd, vilket motsvarar cirka 29 procent av alla färdiga hyresbostäder i länet 2016–2023.

Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet

Boverket genomför regelbundet beräkningar av behovet av bostadsbyggande på nationell nivå. Beräkningarna baseras bland annat på demografiska förändringar, antalet nyproducerade bostäder och den brist som eventuellt uppstår till följd av att det inte byggs tillräckligt med bostäder. De senaste nationella beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet publicerades i december 2024. Enligt Boverket behöver det byggas cirka 523 000 nya bostäder under perioden 2024–2033, vilket motsvarar 52 300 per år. Detta är 77 000 bostäder (7 700 per år) färre än den beräkning Boverket publicerade 2021 för perioden 2021–2030.¹¹⁶

Den markanta minskningen av bostadsbyggnadsbehovet beror till stor del på ett högt antal färdigställda bostäder i landet de senaste åren. Den demografiska utvecklingen i landet är en annan anledning, med prognoser om minskande födelsetal och invandring till landet jämfört med tidigare. Bostadsbyggandet under 2023 översteg vad den faktiska befolkningsökningen under året motiverade, vilket innebär att det ackumulerade underskottet av bostadsbyggande fortsätter minska. Bostadsunderskottet är beräknat till cirka 151 000 bostäder i landet.

Bostadsbyggnadsbehovet i de FA-regioner som omfattar kommunerna i Västra Götalands län är enligt Boverkets bedömningar följande:

Namn på FA-region	Kommuner som ingår	Bostadsbyggnadsbehov 2024–2033
Borås	Borås, Svenljunga, Tranemo, Ulricehamn	6 075
Göteborg	Falkenberg, Kungsbacka, Varberg, Ale, Alingsås, Bollebygd, Göteborg, Herrljunga, Härryda, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mark, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Vårgårda, Öckerö	82 760
Trollhättan–Vänersborg	Färgelanda, Grästorp, Lysekil, Mellerud, Munkeå, Sotenäs, Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg	5 074
Lidköping–Götene	Essunga, Götene, Lidköping, Vara	2 053
Skövde–Skara	Falköping, Gullspång, Hjo, Karlsborg, Mariestad, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholm, Töreboda	5 792
Västlandet	Bengtsfors, Dals-Ed, Strömstad, Tanum, Eda, Årjäng	0
Karlstad	Åmål, Arvika, Filipstad, Forshaga, Grums, Hagfors, Hammarö, Karlstad, Kil, Kristinehamn, Munkfors, Storfors, Sunne, Säffle	2 716

Tabell: Bostadsbyggnadsbehovet 2024–2033 enligt Boverkets beräkningar i de FA-regioner som berör länets kommuner, totalt antal bostäder.

Källa: Boverket och Tillväxtverket.

116 Boverket (2025), *Behov av bostadsbyggande 2024–2033*.

Det totala bostadsbyggnadsbehovet i länet går inte att exakt utläsa i Boverkets beräkningar, eftersom FA-regionerna även omfattar kommuner som inte ligger i Västra Götalands län. Summan av ovanstående är cirka 105 000 bostäder. Observera också att indelningen av kommunerna i FA-regioner har förändrats sedan Boverket publicerade sina beräkningar.

Beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet kommer framöver att genomföras på kommunnivå enligt förarbetena inför ändringarna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändringen av lagen innebär också att kommunerna ska använda dessa beräkningar som ett underlag för att redovisa det kvantitativa behovet av tillskott av bostäder i sina handlingsplaner för bostadsförsörjning.¹¹⁷ I skrivande stund har inte Boverket publicerat några nya bostadsbyggnadsbehovsberäkningar.

Flera olika faktorer bedöms begränsa bostadsbyggandet i länet

I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna även göra en bedömning av vilka faktorer som eventuellt begränsar bostadsbyggandet. Frågan har ett antal fasta svarsalternativ och kommunerna kan välja valfritt antal faktorer. Alla länets kommuner utom en anser att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. I år svarar 37 av länets kommuner att *Höga produktionskostnader* är en begränsande faktor för bostadsbyggandet, vilket är färre än förra året. I totalt 24 kommuner anges *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* som en begränsande faktor, medan 21 kommuner svarar *Svårigheter för byggherrar att få lån/hårda lånevillkor*. Även i år dominerar alltså svar av ekonomisk karaktär, både för hushåll och byggaktörer.

En faktor som ökade i årets enkätsvar jämfört med föregående år var *Vikande befolkningsunderlag*. I årets bostadsmarknadsenkät är det 15 kommuner som svarar att det är en begränsande faktor, vilket är 5 fler än förra året.

En faktor som fick ett minskat antal svar i årets enkät var *Brist på detaljplanlagd mark för bostäder som marknaden (alt. marknadsaktörer) vill bebygga*. I förra årets enkät svarade 18 kommuner att bristen på detaljplanlagd mark begränsade bostadsbyggandet och i årets enkät sjönk antalet till 8 kommuner. Det är heller inte längre någon kommun som anger *Brist på rätt kompetens inom kommunen (exempelvis planarkitekter, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjörer)* som en faktor som begränsar byggandet i kommunen.

Några delregionala spaningar

Kommunerna i Boråsregionen, Fyrbodals och Skaraborg bedömer på liknande sätt att de ekonomiska faktorerna är begränsande för bostadsbyggandet. Av dessa totalt 37 kommuner är det 27 som anger *Höga produktionskostnader*, 23 kommuner som anger *Svårigheter för byggherrar att få långivare/*

117 Regeringen (2025), [Proposition 2024/25:42: Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning](#).

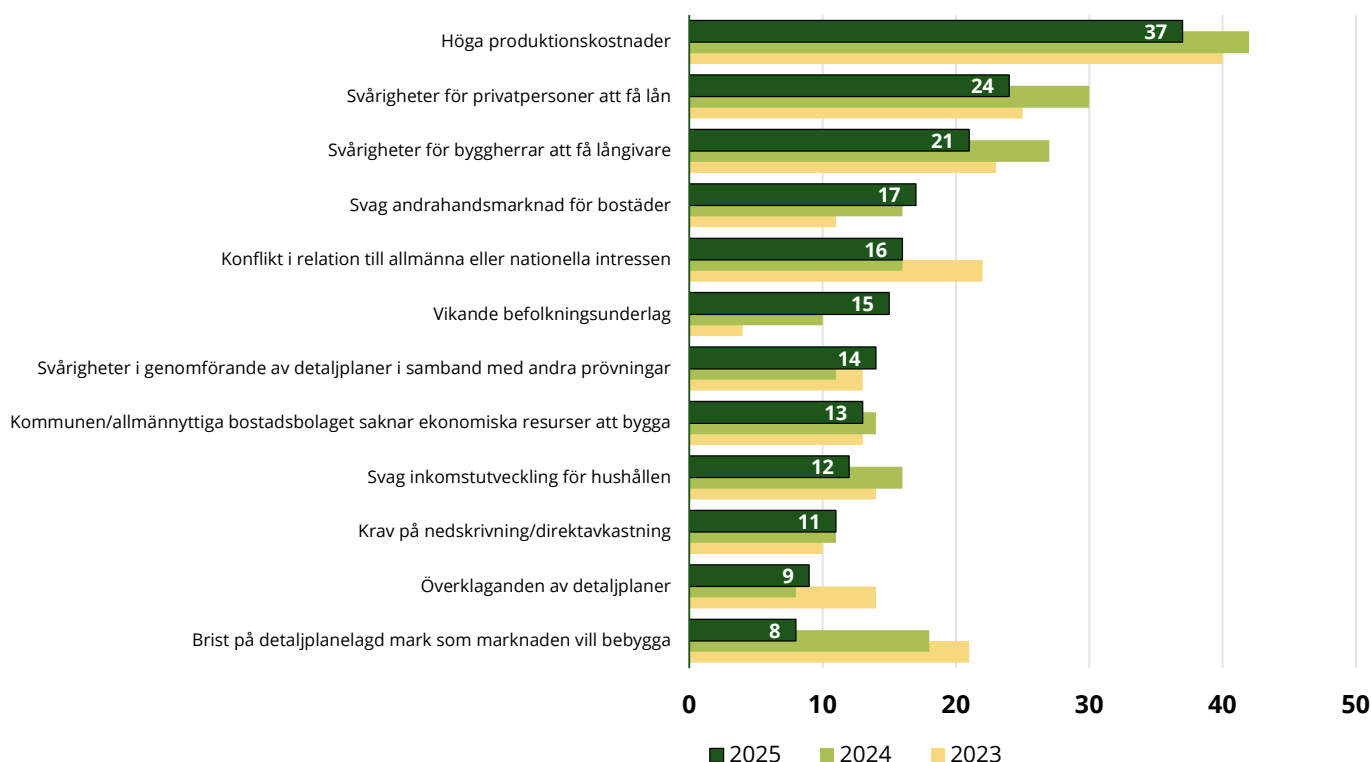


Diagram: Faktorer som kommunerna bedömer begränsar bostadsbyggandet, antal kommuner som svarar respektive svarsalternativ.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023–2025.

hårda lånevillkor och 23 kommuner som anger *Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor*. Totalt 15 av 37 kommuner svarar att *Vikande befolkningsunderlag* är en begränsande faktor.

I Göteborgsregionens kommuner svarar 10 av 12 att *Höga produktionskostnader* bedöms begränsa bostadsbyggandet, men det är också bland dessa kommuner som flest svarade *Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden (alt. marknadsaktörer) vill bebygga*.

Alternativet *Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen* (till exempel riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet med mera) anges i högre utsträckning av kommunerna i Skaraborg och Göteborgsregionen än kommunerna i Boråsregionen och Fyrbodalen.

Mark och markanvisningar

Vartannat år ingår frågor om markanvisning och markinnehav i bostadsmarknadsenkäten. Samtliga kommuner i länet svarade i fjol att de äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Totalt 10 av länets kommuner bedömde att de utifrån behov och efterfrågan inte har tillräckligt med kommunalt ägd mark för bostadsbyggande. Totalt 27 kommuner svarade att de har tillräckligt med mark och 7 kommuner att de har svårt att bedöma markbehovet.¹¹⁸

118 Boverket (2024), [Bostadsmarknadsenkäten 2024](#).

Bostadsmarknadsenkäten innehåller också frågan om kommunen under de senaste två åren styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Av länets 49 kommuner svarade 15 att ingen markanvisning har skett de senaste två åren, 12 kommuner svarade att de inte styrt upplåtelseformen i markanvisning och 22 kommuner att de har styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning. Totalt 47 av länets 49 kommuner svarade att de har antagit riktlinjer för markanvisning.

Viktigt att förstå skillnaderna i marknadsförutsättningar i länets kommuner

Västra Götaland är ett stort län med många kommuner. Göteborg har över 600 000 invånare och är en stark motor för den regionala tillväxten, men det finns också tretton kommuner som har färre än 10 000 invånare. I flera avseenden finns det stora skillnader mellan länets kommuner.

I delar av länet är marknadsvärdet på en bostad lägre än kostnaden för nyproduktion. Det innebär att både privatpersoner och företag har svårt att få lån till att bygga nya bostäder. De behov och efterfrågan som skulle kunna tillgodoses av en ny bostad måste i stället tillgodoses i det befintliga beståndet. I ett längre tidsperspektiv kan detta innebära att rörligheten på bostadsmarknaden försvåras och hushåll får allt svårare att tillgodose sina bostadsbehov.

Det finns också ekonomiska redovisningsprinciper som försvårar för kommuner och företag att bygga flerfamiljshus där marknadsvärdena är generellt lägre. Detta beror på att byggnaden ska värderas till marknadsvärdet och skillnaden mellan marknadsvärde och produktionsvärde blir en direkt kortsiktig kostnad för ägaren. Regelverket kring nedskrivningar skulle behövas anpassas bättre till landsbygdskommuner, vilket bland annat SmåKom lyfte i sitt yttrande över regeringens promemoria *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning*.¹¹⁹ Enligt SmåKom är det bekymmersamt när exakt samma krav ställs på samtliga kommuner och de framhåller att det vore önskvärt om exempelvis lagstiftning och redovisningsprinciper var mer flexibla för att anpassas till kommunernas olika förutsättningar.¹²⁰

Det faktiska läget på bostaden eller bostadsområdet spelar roll för både investeringsvilja och marknadsvärde. Frågan om lägeskvaliteter kan exempelvis handla om goda kommunikationer, offentlig och kommersiell service, skola, arbetsplatser, möjlighet att utöva fritidsintressen samt närhet till vatten och grönområden. En enkel och innehållsrik vardag spelar roll för om investeringen som helhet är god.

¹¹⁹ [SmåKom](#) är en nationell, partipolitiskt oberoende, organisation för små kommuner. Vi har för närvarande 74 medlemmar, vilka består av de till befolkningstalet mindre, men ofta till ytan större, kommunerna i Sverige. Samtliga av medlemskommunerna har färre än 15 000 invånare. SmåKom har bedrivit verksamhet i över 30 år.

¹²⁰ SmåKom (2024), [Remissvar Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning](#).

I delar av länet där bostadsmarknaden har särskilda förutsättningar krävs andra lösningar för att tillgodose behov, möta efterfrågan och bygga med ekonomisk bärkraft. Det kan handla om andra finansieringsmodeller av bostadsbyggande eller upplåtelseformer som minskar tröskeln att flytta. Bygg- eller bogenheter och kooperativ hyresrätt är exempel på alternativa men etablerade former att bygga och bo. Kommunerna kan arbeta med att ta vara på lokala initiativ och möta efterfrågan från invånare med särskilda önskemål, som ges möjligheten att förverkliga bostadsidéer utan framtida avkastningskrav från en extern byggaktör.

En strategisk planering kan bidra till att utveckla hållbara strukturer och ringa in platser som har förutsättningar för byggande utifrån flera parametrar av lägeskvaliteter. Genom att styra och prioritera utvecklingen kan resurser användas mer effektivt och befintliga kvaliteter kan stärkas. Det kan i sin tur bidra till en ökad attraktivitet och bättre förutsättningar att få ekonomi i renovering och nyproduktion.

Bostadsojämlikhet är ett problem som finns kvar

Definition av bostadsojämlikhet

Länets bostadsmarknad har under en lång tid präglats av en ojämlikhet där vissa hushåll har svårare att få sina bostadsbehov tillgodosedda än andra. Vissa forskare kallar ojämlikheten på bostadsmarknaden för bostadsojämlikhet.¹²¹ Bostadsojämlikheten handlar både om ett underskott av vissa typer av bostäder och/eller att det utbud som finns inte kan möta den efterfrågan och behov som finns (priset för bostaden i förhållande till hushållets disponibla inkomst och/eller sparat kapital), vilket i sin tur också är en konsekvens av ökade inkomstklyftor. Det finns därmed ett samband mellan bostadsojämlikhet och ekonomisk ojämlikhet.¹²²

Över tid har det varit fördelaktigt att äga sitt boende, både med hänsyn till månatlig kostnad i relation till inkomst och att det genom bland annat låga räntor skett en pris- och värdeökning på ägt boende, vilket har skapat en tillväxt av förmögenhet. Prisuppgången på bostäder har också inneburit att antalet hushåll för vilka det är orealistiskt att spara ihop till en ägd bostad har ökat och att tiden det tar att få ihop till en kontantinsats har blivit längre för de hushåll som kan spara.¹²³

Den som inte har sådana möjligheter hänvisas till att hyra, samtidigt som andelen hyresrätter i det befintliga beståndet varierar mellan olika kommuner. I några kommuner är andelen hyresrätter dessutom låg. För hushåll som inte blir godkända som förstahandshyresgäster blir andrahandsmarknaden det enda alternativet, där hyrorna ofta är höga. Situationen gör att det blir

121 Listerborn (2018), *Bostadsojämlikhet. Röster om bostadsnöden*.

122 Regeringskansliet (2022), *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*.

123 Ibid.

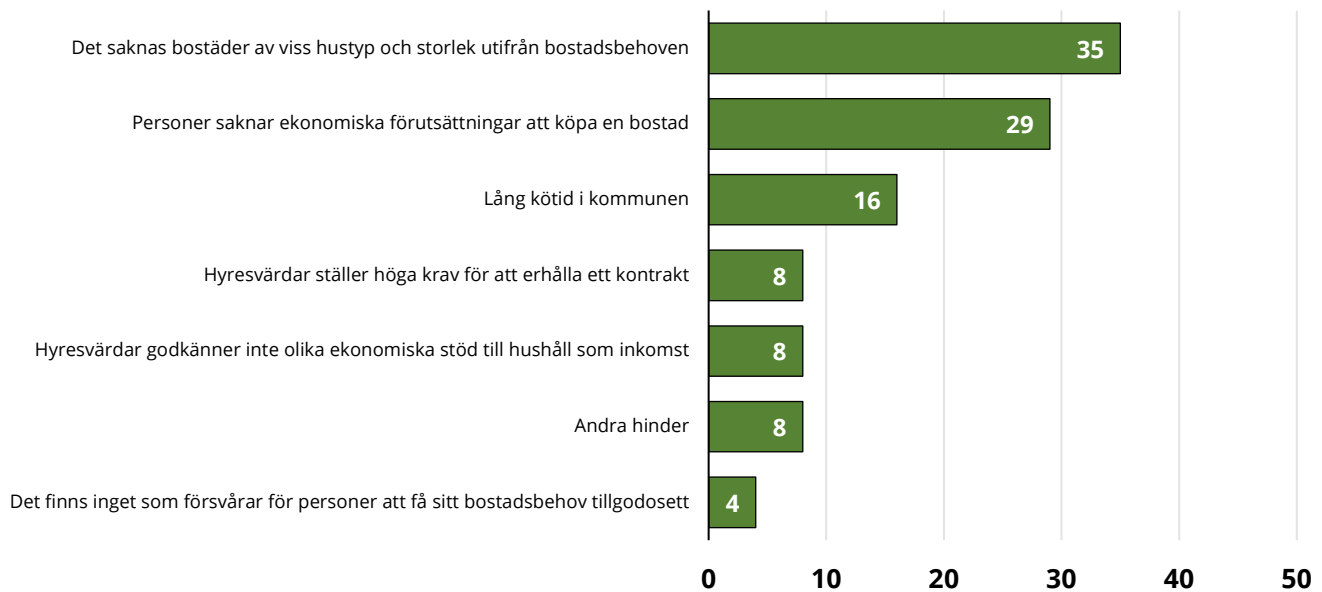


Diagram: Kommunernas bedömning av vilka hinder det finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen. Flera svarsalternativ är möjliga.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025.

svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och att anpassa sin boendesituation efter ändrade livsförhållanden, till exempel i samband med att familjen växer, en separation eller arbete på ny ort. Tillgången till rätt sorts bostäder är också en viktig faktor för tillväxten och den regionala utvecklingen, eftersom underskott av bostäder försvårar för människor att flytta till nya jobb och för företag att rekrytera arbetskraft. Detta är en utveckling som Länsstyrelsen har rapporterat om under flera års tid och som även återspeglar sig i kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten.¹²⁴

Faktorer som försvårar för människor att få sina bostadsbehov tillgodosedda

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunerna att de två största hindren för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda är att det saknas bostäder av lämplig hustyp och storlek samt att personer saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa en bostad i kommunen. Även lång kötid till en hyresrätt med förstahandskontrakt utgör hinder i flera kommuner. Det är fyra kommuner som uppger att det inte finns något som försvårar möjligheten för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda och det är åtta kommuner som anger att ett hinder är att hyresvärdarna inte godkänner ekonomiska stöd som inkomst eller att de ställer för höga krav för att hyra ut. Svaren i enkäten utgår från fastställda svarsalternativ, men går i linje med vad Länsstyrelsen har rapporterat i tidigare års bostadsmarknadsanalyser.¹²⁵

Sett till kommunernas svar i de olika delregionerna så sticker faktorer som berör ekonomi och kötid ut i Göteborgsregionen i jämförelse med övriga

¹²⁴ Länsstyrelsen Västra Götaland (2015–2024), [Bostadsmarknadsanalys](#).

¹²⁵ Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

delregioner. I Boråsregionen svarar kommunerna i högre utsträckning att hyresvärdar inte godkänner olika ekonomiska stöd som inkomst och i Fyrbodal svarar något fler kommuner att det inte finns något som försvårar för personer att tillgodose sina bostadsbehov. I Skaraborg är det flest andel av kommunerna i delregionen som svarar att det saknas bostäder av viss hus- typ och storlek utifrån bostadsbehoven.¹²⁶

Svag ekonomi och höga boendekostnader försvårar för hushållen

Hushållens ekonomi är en central faktor för möjligheten att kunna efterfråga en bostad och tillgodose sina bostadsbehov. De senaste årens ekonomiska konjunktur med hög inflation, stigande räntor och hyreshöjningar har gjort situationen ännu svårare för många hushåll, även de med relativt god ekonomi, att kunna efterfråga en lämplig bostad. Hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter, är precis som ägda bostäder, för dyra för många hushåll i behov av en bostad. Detta gäller även hushåll som är i behov av en större bostad eller en bostad som möjliggör kvarboende i närområdet. Gemensamt för såväl unga som nyanlända är att de flesta hushåll i dessa grupper ofta är nya på både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Möjligheten att öka hushållets inkomst för att sedan kunna efterfråga en lämplig bostad är därför också beroende av utvecklingen på arbetsmarknaden, se även under rubrikerna *Fortsatt hög arbetslöshet* och *Hushållens köpkraft sjunker*.

En Sifo-undersökning som tagits fram på beställning av Röda Korset, Rädda Barnen, Hyresgästföreningen och Majblomman visar på betydande svårigheter i barnfamiljers ekonomiska situation.¹²⁷

Tre av tio av de ensamstående föräldrarna med låga inkomster anger att de haft svårigheter med att äta sig mätta vilket är en ökning med 9 procentenheter jämfört med 2024.¹²⁸ Bland sammanboende föräldrar med låga inkomster uppger nära en av tre att de vid något eller flera tillfällen har haft svårt att ha råd med att köpa näringsrik mat, och bland ensamstående föräldrar med låg inkomst är det varannan (50 procent).

I undersökningen framkom också att barnfamiljer med låga inkomster som bor i en hyresrätt är generellt mer oroliga över sin ekonomi (78 procent), än barnfamiljer med låga inkomster som äger sitt boende (61 procent). De är också mer oroliga för hur deras ekonomiska situation påverkar barnens behov och mående, 46 procent av barnfamiljer med låga inkomster svarar

126 Boverket (2025), [Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät](#).

127 Svenska Röda Korset, Majblomman, Hyresgästföreningen och Rädda barnen (2025), [Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2025](#).

128 Totalt genomfördes 1 112 intervjuer som samlades in mellan 30 januari och 21 februari 2025. Målgruppen för undersökningen var barnfamiljer med barn under 18 år, dels ensamstående med inkomster under 30 000 kr/mån, dels sammanboende med inkomster under 43 000 kr/mån före skatt. Barnfamiljer med låga inkomster definierades genom att utgå ifrån gränsvärden som definierar låg ekonomisk standard för ensamstående med ett barn och sammanboende med två barn, enligt Statistiska Centralbyrån SCB:s definition.

detta. Motsvarande siffra för barnfamiljer med låga inkomster som äger sin bostad var 32 procent.¹²⁹

År 2023 fanns det 33 600 hushåll i länet som hade en ansträngd boendeekonomi enligt Boverkets mått på bostadsbrist. Högst andel per kommun hade Bengtsfors (5,9 procent, Töreboda (5,8 procent), Mellerud (5,7 procent) och Göteborg (5,5 procent).¹³⁰

Inkomstskillnader mellan kvinnor och män påverkar möjligheterna på bostadsmarknaden

Kvinnor och män har olika möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov på bostadsmarknaden och en bidragande orsak till det är inkomstskillnad. Jämställdhetsmyndigheten visar i sin uppföljning av delmålet Ekonomisk jämställdhet att SCB:s senaste mätningar visar att skillnaden i den disponibla inkomsten för kvinnor och män ökar. 2023 hade män i åldern 20–64 år i genomsnitt 80 930 kronor mer i disponibel inkomst än kvinnor i samma ålder per år, vilket motsvarar en skillnad på 20 procent. För kvinnor och män över 65 år är gapet större (26 procent) och uppgår till 93 478 kronor. En viktig förklaring till utvecklingen är att inkomster från kapital har ökat mer de senaste åren och eftersom män i genomsnitt äger mer kapital påverkar detta utvecklingen.

Kvinnors lägre inkomster förklaras också av att kvinnor i större utsträckning står utanför arbetsmarknaden, arbetar deltid och i låglöneyrken. Kvinnor tar också ut mer föräldraledighet, studerar under längre tid och har högre sjukfrånvaro än män.¹³¹

Det krävs lång tid i bostadskö för att få en hyresbostad

Ytterligare ett hinder för hushåll som är i behov av en bostad är att det krävs många år i bostadskö och/eller ett brett kontaktnät för att få en hyresrätt. För de som är nya på bostadsmarknaden och ska flytta hemifrån eller flytta till länet är det därför extra svårt, särskilt i Göteborgsregionen och större tätorter i länet. I genomsnitt hade personer som fick en lägenhet under 2024 vid kontraktsskrivning varit registrerade hos Boplatz Göteborg i nästan sju år (2 509 dagar). Detta kan jämföras med 2 407 dagar under 2020 och 2 336 under 2021. Under 2024 publicerades 6 231 lägenheter på Boplatz, vilket är cirka 900 färre än 2022 och marginellt fler än 2023 (6 164).¹³²

För att få en lägenhet via Boplatz måste en sökande ha varit registrerad en längre tid, även om det varierar något mellan olika delar av Göteborg. Kortast genomsnittlig registreringstid fanns för lägenheter i stadsdelen Angered och flest dagar för lägenheter i stadsdelen Majorna-Linné. Lång kötid för att få ett förstahandskontrakt är ett problem som finns i flera kommuner

129 Svenska Röda Korset, Majblomman, Hyresgästföreningen och Rädda barnen (2025), [Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2025](#).

130 Boverket (2025), [Mått på bostadsbrist](#).

131 Jämställdhetsmyndigheten (2025), [Delmål 2: Ekonomisk jämställdhet](#).

132 Boplatz Väst (2025), [Boplatz Väst i siffror](#).

i länet, men det finns också regionala skillnader. I vissa kommuner och i vissa områden uppger hyresvärdar att det är svårt att få lägenheter uthyrda.¹³³ I årets bostadsmarknadsenkät svarar 16 kommuner att lång kötid är ett hinder, tre färre än i 2024 års enkät.¹³⁴

Inkomstkrav och uthyrningspolicys påverkar möjligheten att kunna efterfråga en bostad

Hyresvärdars uthyrningspolicys och inkomstkrav påverkar möjligheten att kunna efterfråga en bostad och tillgodose sina bostadsbehov. I årets bostadsmarknadsenkät svarar åtta kommuner att ett hinder som finns för personer att få sina bostadsbehov tillgodosedda i kommunen är att hyresvärdar ställer för höga krav eller inte godkänner olika ekonomiska stöd till hushåll som inkomst (exempelvis försörjningsstöd eller etableringsersättning).

Diskrimineringsombudsmannen (DO) pekar på att höga inkomstkrav om 4–5 gånger årshyran riskerar att missgynna personer med viss ålder, visst kön, viss funktionsnedsättning och viss etnisk tillhörighet. DO konstaterar att kravens syfte är att säkerställa betalningsförmåga, vilket troligen skulle kunna anses berättigat, men att det kan ifrågasättas om orimligt höga inkomstkrav är lämpligt och nödvändigt för att hyra både blir betald och betald i tid.¹³⁵

Det finns en stor variation i vilka inkomster som accepteras av hyresvärdar, såväl allmännyttiga som privata. Ett krav om att endast inkomst från lönearbete godkänns skulle kunna missgynna personer med pension och därmed personer som uppnått en viss ålder. Nuvarande reglering innebär att hyresvärdar är fria att ställa de uthyrningskriterier de vill så länge som dessa inte är diskriminerande.¹³⁶

Direkt och indirekt diskriminering på bostadsmarknaden hindrar människor

Bostadsdiskriminering är ett betydande hinder för att nå jämlikhet, integration och utjämna socioekonomiska skillnader i samhället. En trygg bostad påverkar möjligheterna till sysselsättning, utbildning och andra faktorer för en tillfredsställande levnadsstandard. Diskriminering på bostadsmarknaden kan ta olika uttryck, till exempel kan någon vägra sälja en bostad eller en hyresvärd neka att hyra ut en bostad baserat på etnicitet, funktionshinder eller andra omständigheter som gäller den enskilde som person.

Om renoveringar och nybyggnation av bostäder under lång tid främst sker i vissa områden och riktar sig till personer med höga inkomster, kan människor med längre inkomster tvingas flytta till andra områden där boendet är billigare. Dessa områden har ofta redan socioekonomiska

133 SVT Nyheter Väst (2025), [*Tomma lägenheter när folk flyttar från Trollhättan – erbjuder tre gratishyror.*](#)

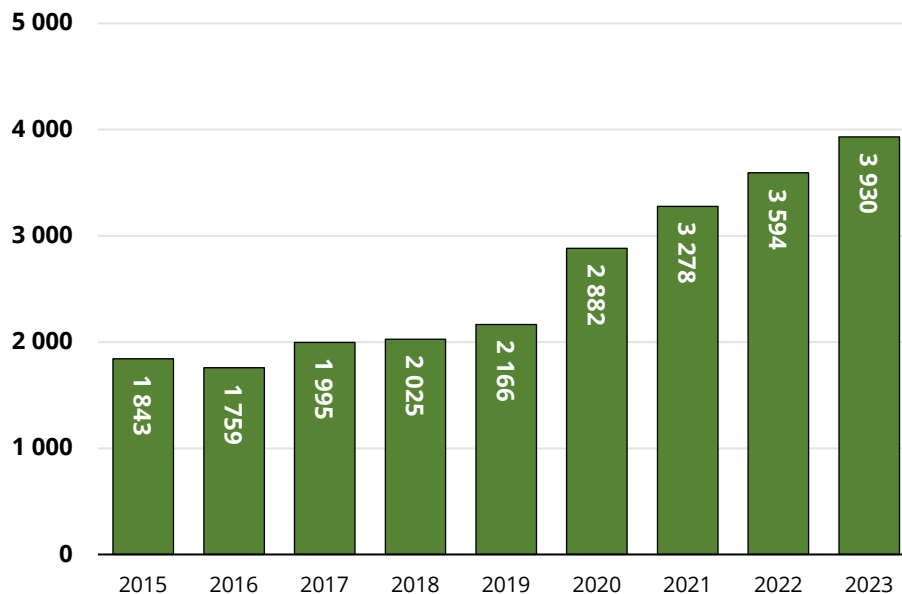
134 Boverket (2025), [*Bostadsmarknadsenkäten 2025.*](#)

135 Regeringskansliet (2022), [*Sänk tröskeln till en god bostad \(SOU 2022:14\).*](#)

136 Ibid.

Diagram: Antalet anmälningar om diskriminering som kommit in till Diskrimineringsombudsmannen (DO) varje år mellan 2015 och 2023.

Källa: Diskrimineringsombudsmannen (DO).



utmaningar. Denna utveckling liknar det som ibland kallas för gentrifiering.¹³⁷ Om kommunen dessutom framför allt planerar för att bygga dyra hyresrätter kan det leda till att människor med små ekonomiska resurser utestängs från att bo i kommunen.

Under 2023 inkom 3 930 anmälningar om diskriminering till Diskrimineringsombudsmannen (DO). Cirka 3 procent av anmälningarna gällde bostadsområdet, vilket innebär 118 anmälningar.¹³⁸ De senaste tio åren har andelen anmälningar om diskriminering på bostadsområdet till DO varit mellan 2 och 3 procent av det totala antalet anmälningar.

Antalet anmälningar på bostadsområdet har ökat i takt med att antalet totala anmälningar till DO har ökat. Det behöver inte nödvändigtvis betyda att förekomsten av diskriminering har ökat utan hur många som har kännedom om Diskrimineringsombudsmannen och hur benägna människor är att anmäla måste tas med i analysen.

DO:s tvister, domar och tillsynsbeslut går att ta del av via deras webbplats. Under 2024 utredde DO bland annat ett fall där en kvinna med ledarhund nekades studentboende på grund av uthyrningsföretagets policy som förbjuder husdjur. Kvinnan erbjöds att flytta in utan sin ledarhund. DO bedömde fallet som indirekt diskriminering och begärde att företaget skulle betala 40 000 i ersättning till kvinnan.¹³⁹

Föreanta nationernas kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter granskade Sveriges efterlevnad av den internationella konventionen 2016 och 2024. Under 2016 rekommenderade kommittén Sverige att vidta kraftfullare åtgärder för att ta itu med hindren som påverkar möjligheten

¹³⁷ Baeten, Westin, Pull & Molina (2017), [Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden](#).

¹³⁸ Diskrimineringsombudsmannen (2024), [Förekomst av diskriminering 2024](#).

¹³⁹ Diskrimineringsombudsmannen (2024), [Kvinna med ledarhund nekades studentboende](#).

för alla att åtnjuta sin rätt till bostad, se faktaruta i marginalen.¹⁴⁰ Kommittén granskade Sverige igen 2024 och upprepade sin oro över diskriminering när det gäller tillgång till bostad, särskilt på grund av funktionsnedsättning och etnicitet.¹⁴¹

Under 2025 granskas Sverige i Universal Periodic Review (UPR) som är en återkommande granskning av de mänskliga rättigheterna. I UPR utvärderar FN:s medlemsländer varandra och regeringen lämnade över sin rapport till kommittén tidigare i år. UPR syftar till att identifiera framsteg och utmaningar och ge rekommendationer för att förbättra respekten för mänskliga rättigheter. Slutrapporten förväntas komma under 2025.¹⁴² I det svenska institutet för mänskliga rättigheters rapport till FN:s råd för mänskliga rättigheter och UPR-processen rekommenderar de Sverige att utöka möjligheterna för permanent boende för våldsutsatta, säkerställa att inga barn berörs av vräkning och motverka segregering inom boende.¹⁴³

Stadigvarande boende för våldsutsatta

Enligt Socialstyrelsens föreskrifter bör socialtjänsten i en kommun erbjuda våldsutsatta stöd i att ordna en stadigvarande bostad.¹⁴⁴ Dock föreligger ingen lagstadgad rättighet för den som är bostadslös att kräva en bostad av kommunen.¹⁴⁵ Ansvar för att finna bostad vilar ofta tungt på den våldsutsatta individen själv. Vid behov av bostad i en annan kommun kan insatser enligt socialtjänstlagen sökas för att möjliggöra en flytt. Emellertid saknas en enhetlig tolkning av aktuella bestämmelser, vilket medför att få kommuner beviljar dessa ansökningar.

För personer som utsatts för våld upphör våldet sällan helt vid separationen, utan övergår ofta i vad som kallas eftervåld. Detta kan yttra sig i form av trakasserier, förföljelse, ryktesspridning eller sabotage av den utsattas sociala relationer.¹⁴⁶ Därför kan det vara nödvändigt för den våldsutsatta att lämna sin hemkommun och tillfälligt placeras i skyddat boende. För att återta kontrollen över sitt liv är en egen bostad en avgörande faktor.

Ekonomiskt våld är en vanlig komponent i våld i nära relationer och eftervåld, som kan få allvarliga konsekvenser för den våldsutsatta. Det ekonomiska våldet kan innebära att förövaren tar kontroll över offrets ekonomi

Faktaruta:

Rekommendationer till Sverige från FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter avseende efterlevnad av den internationella konventionen

»Kommittén rekommenderar att Sverige utreder de grundorsaker som ligger bakom den långvariga diskrimineringen mot personer med afrikanskt ursprung och muslimer och på grundval av resultatet utarbetar program och politiska riktlinjer i samråd med de berörda grupperna för att bekämpa fördomar som grundas på etnicitet och religion, samt skillnader i fråga om tillgång till hälsa, utbildning, bostad och arbete.«

140 Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2016), [Avslutande anmärkningar om Sveriges sjätte periodiska rapport](#).

141 Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2024), [Concluding observations on the seventh periodic report of Sweden](#).

142 United nations human rights council (2025), [Universal Periodic Review – Sweden](#).

143 Institutet för mänskliga rättigheter (2025), [Kompletterande information från Institutet för mänskliga rättigheter inför UPR-granskningen av Sverige](#).

144 Socialstyrelsen (2022), [Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer, HSLF-FS 2022:39](#).

145 Nationellt centrum för kvinnofrid, NCK (2022), [Svårt för våldsutsatt att hitta stadigvarande boende](#).

146 Socialstyrelsen (2023), [Våld i nära relationer. Handbok för socialtjänsten, hälso- och sjukvården och tandvården](#).

och tvingar denne att exempelvis överta skulder och lån. Efter separationen kan det ekonomiska våldet fortsätta, exempelvis genom utdragna bodelningsprocesser eller ekonomisk manipulation, vilket försvårar möjligheten att skaffa en ny bostad och ökar risken för hemlöshet och ytterligare ekonomisk utsatthet.¹⁴⁷

Utmaningar såsom bostadsbrist, strikta krav för hyreskontrakt samt ekonomisk utsatthet gör bostadsmarknaden särskilt svår för våldsutsatta. Därtill kan fortsatt hot från förövaren kräva noggrann säkerhetsplanering och i vissa fall en flytt till en ny kommun.¹⁴⁸

Forskning och erfarenhet från de som möter våldsutsatta indikerar att de ofta gör flera försök att lämna relationen (i genomsnitt mellan 3 och 8 gånger) innan de slutligen bryter sig loss. Svårigheten att finna en bostad utgör ett av de huvudsakliga hindren. Vidare visar studier att våldsutsatta kvinnor löper en betydande risk för hemlöshet och generellt är i en utsatt position på bostadsmarknaden. Bland kvinnor i akut hemlöshet har en tredjedel hamnat där som en direkt följd av våld i nära relationer.¹⁴⁹

Åren 2022–2023 inledde fem kommuner i Skaraborg ett samarbete för att gemensamt stötta våldsutsatta i att finna stadigvarande boende. Detta initiativ inkluderade framtagandet av en rutin för att förbättra stödet mellan kommunerna.

Det är tydligt att samverkan mellan olika aktörer i ett samhälle är viktigt för att den våldsutsatta ska återfå kontroll över sitt liv. Exempel på former av samverkan kan vara hyresvärdar som samarbetar med polis och socialtjänst, privata hyresvärdar som ger förtur till våldsutsatta och samhällsplanerare som konsulterar rätt kompetenser i dessa frågor.^{150, 151}

Skyddat boende för våldsutsatta

För personer i våldsamma relationer kan välfärdssystemet erbjuda stöd i form av en plats på ett skyddat boende. Från och med den 1 april 2024 har två betydande förändringar trätt i kraft gällande skyddade boenden. Den första förändringen innebär att sådana boenden numera är tillståndspliktiga och står under tillsyn av Inspektionen för vård och omsorg (IVO). Den andra förändringen gäller införandet av lag (2024:79) om placering av barn och vuxna i skyddat boende.¹⁵²

Sedan den 27 december 2024 hade ännu inget privat eller ideellt skyddat boende i Västra Götaland erhållit tillstånd, trots att 186 aktörer hade ansökt. Under december 2024 och januari 2025 besökte Länsstyrelsen Västra Götaland elva skyddade boenden i länet, både kommunala och ideella för

147 Sveriges Kommuner och Regioner, SKR (2024), [Stadigvarande boende, våldsutsatta](#).

148 Ibid.

149 Ibid.

150 Regeringen (2025), [Kontaktförbud – ett utökat skydd för utsatta personer](#).

151 Regeringen (2024), [Ökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott och stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor](#).

152 Riksdagen (2024), [Lag \(2024:79\) om placering av barn i skyddat boende](#).

att samla in erfarenheter och reflektioner rörande förändringarna sedan den 1 april 2024. En återkommande observation från dessa besök är en märkbar minskning av placeringar på skyddade boenden, särskilt för kvinnor med barn. Denna utveckling utgör en oro som Länsstyrelsen belyser i sitt arbete med kommunerna i länet.

Länsstyrelsen kan också konstatera att flera skyddade boenden har tvingats lägga ner sin verksamhet. Orsakerna är att de inte lyckats uppfylla de nya tillståndskriterierna eller saknar ekonomiska resurser för att genomföra de förändringar som krävs för att anpassa verksamheten till den nya lagstiftningen.

Socialstyrelsen har genomfört två omfattande kartläggningar av skyddande boende i Sverige; en 2020 och en 2024. Den senare visade en ökning av skyddande boenden som drivs av privata aktörer. Andelen har ökat från 8 procent (2012), till 47 procent (2024). Samtidigt har andelen skyddade boende som drivs ideellt minskat, från 54 procent (2019) till 46 procent (2024).

Kartläggningen från 2024 visade också att det totala antalet skyddade boenden har minskat; från 282 år 2019 till 257 år 2024. Detta trots att antalet tillgängliga platser för både barn och vuxna har ökat. Flera skyddade boenden har dock uppgett att de tvingats avvisa skyddssökande, särskilt individer med särskilda behov, på grund av resursbrist. Vidare framgår det att antalet medföljande barn har minskat markant jämfört med tidigare år.¹⁵³

Kartläggningen från 2024 visar även att fler vuxna har placerats på skyddat boende. Det är inte klarlagt vad detta beror på, men en anledning kan vara att flera skyddade boende har svarat att de tar emot avhoppare från kriminella miljöer.

I mars 2025 gav regeringen Statskontoret i uppdrag att följa upp och analysera effekterna av de lagändringar som trädde i kraft den 1 april 2024. Dessa förändringar syftar till att stärka rättigheterna för barn och vuxna i skyddade boenden. Delredovisningen av uppdrag ska ske i maj 2026 och slutredovisningen i december 2027.¹⁵⁴ Statskontorets uppdrag inkluderar:

- en analys av variationerna i antalet barn i skyddade boenden,
- strategisk utveckling av reformens fortsatta styrning och
- en uppföljning av hur det nya regelverket påverkat idéburna aktörer som bedriver skyddade boenden.

Regeringen har även givit Socialstyrelsen i uppdrag att stödja tillämpningen av det nya regelverket genom att tillhandahålla och sprida kunskap, utveckla kunskapsmaterial om barns utsatthet samt utarbeta ett bedömningsstöd för placering av barn i skyddade boenden. Delredovisning för uppdraget är planerad till den 18 maj 2026 och slutredovisning till den 28 februari 2028.¹⁵⁵

153 Socialstyrelsen (2024), [Kartläggning av skyddade boende](#).

154 Regeringen (2025), [Uppdrag till Statskontoret att följa upp och analysera effekterna av reformen om skyddat boende](#).

155 Regeringen (2025), [Uppdrag till Socialstyrelsen att stödja tillämpningen av reformen om skyddat boende](#).

Utifrån ett längre tidsperspektiv har stora ändringar skett inom boendeformen skyddat boende. Det som från början var framtaget från kvinnojouren, som ett skydd för våldsutsatta kvinnor och barn, har nu utökats till att även omfatta ett skydd för avhoppare från kriminella miljöer. Det har även påvisats att flera privata aktörer som bedriver skyddat boende är oseriösa och har nekats tillstånd för skyddat boende, men fortsätter att bedriva verksamhet. Tillståndsplikten och den nya reformen kommer att förändra arbetet med skyddat boende och Länsstyrelsen följer noggrant utvecklingen.

Under 2025 träder den nya socialtjänstlagen i kraft och kommer att bidra ökad stöd och förutsättningar för våldsutsatta.¹⁵⁶ Socialtjänstens verksamhet ska enligt den nya lagen bedrivas i enlighet med vetenskap och beprövad erfarenhet och kontinuerligt följas upp och utvecklas. Socialtjänsten ska bland annat arbeta mer förebyggande och fånga upp behov innan de blivit för stora samt vara lättare att nå och få hjälp ifrån när det behövs. De ska också kunna erbjuda insatser snabbare genom att fler insatser kommer att kunna erbjudas utan individuell behovsprövning så att insatserna ska komma tillräckligt snabbt, när behovet är som störst.

Boende- och bostadssegregation

Länsstyrelsen har regelbundet beskrivit bostads- och boendesegregationen i länet som delvis är en konsekvens av en ojämlik bostadsmarknad. Bostadssegregation innebär att olika typer av bostäder (både hustyper och upplåtelseformer) är rumsligt åtskilda från varandra, så som flerbostadshus, hyresrätter eller småhus. På länsnivå finns det både en variation och koncentration av olika hustyper och upplåtelseformer i olika kommuner och på kommunnivå finns det en koncentration och variation av olika hustyper och upplåtelseformer i olika stadsdelar eller delar av kommunen.

Boendesegregation handlar om att individer eller grupper av individer lever åtskilt från varandra och beskriver ett förhållande mellan minst två platser. Ett bostadsområde, eller en stadsdel, kan därmed inte sägas vara segregerad, utan det är en stad, en kommun eller en region som är segregerad.¹⁵⁷

Länsstyrelsen har återkommande i den årliga bostadsmarknadsanalysen beskrivit den socioekonomiska boendesegregationen som handlar om att människor bor uppdelat i olika bostadsområden utifrån utbildning, yrkesgrupp eller ekonomiska resurser. Den socioekonomiska boendesegregationen ökade generellt under perioden 1990–2018. De grupper som lever mest segregerat är de med de högsta respektive lägsta inkomsterna.¹⁵⁸

156 Regeringen (2025), *En förebyggande, lättillgänglig och kunskapsbaserad socialtjänst*.

157 Länsstyrelsen Västra Götaland (2015–2024), *Bostadsmarknadsanalys*.

158 Regeringskansliet (2022), *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)*.

Samtidigt uppträder etnisk och socioekonomisk boendesegregation ofta samtidigt och är därmed svåra att särskilja. Det är till exempel vanligt att personer med sämre ekonomiska förutsättningar är överrepresenterade i vissa bostadsområden och att en del av dessa är födda utanför Sverige.¹⁵⁹

Att människor bor koncentrerat i ett bostadsområde tillsammans med andra med liknande bakgrund behöver i sig inte alltid vara ett problem. Segregation blir ett problem när det gör att människor som bor i vissa områden får sämre livschanser än andra.¹⁶⁰ Boendesegregationen påverkar både enskilda hushåll och samhället i stort. Det handlar inte bara om att bostadsområden, grupper, skolor och arbetsplatser är geografiskt åtskilda utan också om att de har olika status och kvalitet vilket påverkar människors livsvillkor och barns uppväxtvillkor på olika sätt. En komplicerande faktor är att bostads- och boendesegregation är en mellankommunal fråga där olika kommuner har olika roller. Bostadsbyggande, befintligt bostadsbestånd och varierade boendekostnader påverkar flyttmönster inom och mellan kommuner och kan därmed förstärka segregationen.¹⁶¹

Orsaker till att segregation uppstår är dels strukturella, dels individuella. Strukturella orsaker kan till exempel handla om inkomstojämlikhet och hyror/priser i olika områden eller hyresvärdars inkomstkrav. Individuella orsaker handlar om preferenser och personliga förutsättningar. Det handlar om möjligheten att välja var man vill bo och att undvika områden som uppfattas som mindre attraktiva. För vissa är det ett aktivt val, för andra är det handling i brist på alternativ.¹⁶²

Boverket tillhandahåller sedan 2022 Segregationsbarometern som delar in landet i fem olika områdestyper som beskriver ett områdes socioekonomiska förutsättningar. Indelningen bygger på Statistikmyndigheten SCB:s indelning i regionala statistikområden (RegSO).¹⁶³

Trångboddhet

Trångboddhet är ett problem i Sverige som är särskilt påtagligt för personer födda utanför Europa och boende i områden med socioekonomisk utsatthet.¹⁶⁴ Det finns flera sätt att definiera trångboddhet vilket kallas trångboddhetsnormer. Vid norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners, som antas dela sovrum.¹⁶⁵

159 Delegationen mot segregation (2021), [Segregation i Sverige. Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling](#).

160 Boverket (2025), [Jämlika livsvillkor](#).

161 Ibid.

162 Regeringskansliet (2022), [Sänk tröskeln till en god bostad \(SOU 2022:14\)](#).

163 Läs mer om Segregationsbarometern här: [Segregationsbarometern: en tjänst från Boverket](#) och [Regional bostadsmarknadsanalys 2024, Västra Götalands län](#).

164 Institutet för mänskliga rättigheter (2024), Årsrapport 2024.

165 Boverket (2020), [Trångbodda hushåll](#).

Exempel på trångboddhetsstudie Göteborgs Stad

Det finns också exempel på kommunala studier av trångboddhet. Göteborgs Stad har tagit fram en registerbaserad studie om trångboddhet. Syftet med studien var att ge en mer nyanserad bild av trångboddhet genom att undersöka hur länge personer är trångbodda.¹⁶⁶ Kommunen identifierade personer som var trångbodda år 2022 och följde dem tillbaka till 2012 för att analysera hur länge de hade levt under dessa förhållanden. De som hade varit trångbodda delades in tre kohortgrupper, som baseras på hur länge individen hade varit trångbodd. Kohortgrupperna är 1–3 år, 4–7 år och 8–11 år.¹⁶⁷

Sammanfattningsvis visar rapporten bland annat att:

- Personer i kohorten 1–3 år bor främst i de centrala delarna av Göteborg, medan personer i kohorten 8–11 år är koncentrerade till stadsområdet Nordost. För den sistnämnda gruppen är spridningen över primärområdet mindre, då majoriteten bor i ett fåtal områden.
- Långvarigt trångbodda bor oftare i hyresrätter än de som är kortvarigt trångbodda.
- Kohorten 1–3 år har en högre andel unga vuxna jämfört med övriga kohorter. Detta, tillsammans med att de bor i centrala delar av Göteborg, tyder på att gruppen till stor del består av studenter eller unga sammanboende. I kohorten 8–11 år är andelen personer i åldern 10–17 år betydligt högre än i de andra grupperna, vilket tyder på att denna kohort i högre grad består av barnfamiljer. För kohorten 1–3 år är det i stället en övervikt av sammanboende utan barn.
- För de personer där Göteborgs Stad kunde identifiera boendesituationen ett år innan trångboddheten började, undersöktes förändringarna mellan åren för att förstå orsakerna. En vanlig orsak till trångboddhet var att hushållet växte; endast 9 procent av hushållen hade oförändrad storlek mellan åren. I cirka en fjärdedel av fallen beror trångboddheten på en flytt till ett mindre boende. Av de som flyttade till ett mindre boende hade en tredjedel också en lägre inkomst mellan åren.¹⁶⁸

Mått över behovsbaserad bostadsbrist utgör ett viktigt underlag i bostadsförsörjningen

Sedan 2022 publicerar Boverket ett underlag över Mått på bostadsbrist som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen.¹⁶⁹ Underlaget består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån definierade kriterier. Detta resulterar i kvantitativa mått som visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika

¹⁶⁶ Göteborgs Stad (2024), [Trångboddhetsstudie](#).

¹⁶⁷ I denna studie använde Göteborgs Stad norm 2, där ett hushåll räknas som trångbott om det bor fler än två personer per rum (vardagsrum och kök exkluderade). Ensamboende räknas alltså inte som trångbodda enligt denna norm. För hushåll i enrumslägenheter definieras boendet som trångbott om det bor fler än en person där.

¹⁶⁸ Göteborgs Stad (2024), [Trångboddhetsstudie](#).

¹⁶⁹ Boverket (2025), [Mått på bostadsbrist](#).

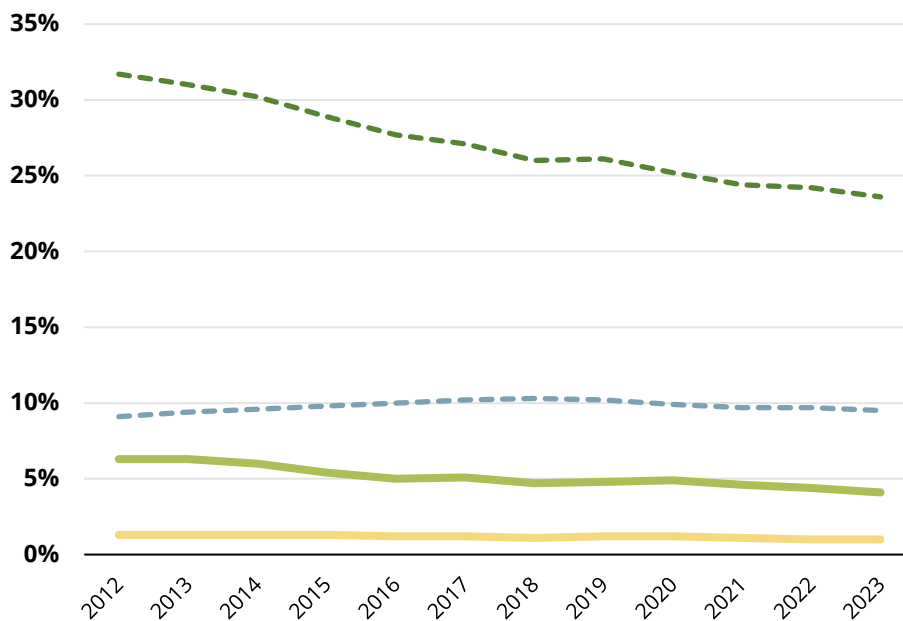


Diagram: Utvecklingen för ett urval av måtten på behovsbaserad bostadsbrist, Västra Götalands län, 2012–2023.

Källa: Boverket, Mått på bostadsbrist.

Teckenförklaring:

- Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi
- - - Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)
- - - Andel trångbodda hushåll
- Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

kriterierna. Underlaget ska användas i analysen över de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden i kommunernas arbete med handlingsplan för bostadsförsörjningen.¹⁷⁰

Över 33 000 hushåll med ansträngd boendeekonomi i länet

Enligt Boverkets underlag var cirka 78 000 hushåll trångbodda i Västra Götalands län 2023 (en minskning med cirka 700 i sedan 2022), vilket motsvarar 9,5 procent av samtliga hushåll i länet. Cirka 33 600 hushåll (4,1 procent) i länet hade ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet vilket är en minskning med cirka 2 300 i jämförelse med 2022. Enligt det andra måttet, där bankernas KALP-kalkyler är med, finns det cirka 194 000 hushåll (23,6 procent) som har en ansträngd boendeekonomi, vilket är en minskning med cirka 2 800 i jämförelse med 2022. Enligt de två kombinationsmått för hushåll som beräknats vara både trångbodda och ha ansträngd boendeekonomi, är antalet hushåll i Västra Götalands län cirka 7 800 respektive cirka 25 000 hushåll.¹⁷¹

Trender i ett längre perspektiv

Sammanfattningsvis så har antalet hushåll i trångboddhet, upprepande flyttar, hemmaboende vuxna barn och hushåll med återkommande problem ökat under en längre tid. Mellan 2022 och 2023 minskade alla dessa mått men det är svårt att ännu dra några direkta slutsatser av den utvecklingen. Sannolikt kan en del av förklaringen vara att ökningen dessförinnan berodde att flera hushåll hade svårt att efterfråga ett större boende på grund av ökade omkostnader och att de därmed bodde trängre. I tabellen på nästa sida finns en översikt hur de åtta måtten har utvecklats mellan 2012 och 2023.

¹⁷⁰ Boverket (2025), [Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor](#).

¹⁷¹ Boverket (2025), [Mått på bostadsbrist](#).

Mått på behovsbaserad bostadsbrist	Antal 2012	Antal 2023	Utveckling
Ansträngd boendeekonomi	46 136	33 600	Minskning
Hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	230 711	194 574	Minskning
Trångbodda hushåll	66 157	78 015	Ökning
Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi	9 441	7 838	Minskning
Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP)	27 109	25 473	Minskning
Hushåll med upprepade flyttar	13 194*	14 153	Ökning
Hushåll med hemmaboende vuxna barn	22 721	26 847	Ökning
Hushåll med återkommande problem	68 955**	71 709	Ökning

* Finns inte data från 2012 och 2013, siffran är för 2014.

** Finns inte data från 2012, siffran är för 2013.

Hemlöshet kräver en mångfald av åtgärder

I Sverige utgår nationella kartläggningar av hemlöshet utifrån Socialstyrelsens definition vilken omfattar fyra olika situationer, se nedan. Socialstyrelsens betonar att »hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i under olika lång tid«. Länsstyrelsen delar denna bild och har under många års tid betonat vikten av att se och analysera hemlösheten utifrån strukturella omvärldsfaktorer där både socialpolitiska och bostadspolitiska förändringar påverkar utvecklingen. Orsakerna till att människor hamnar i hemlöshet är varierande och kräver en mångfald av insatser för att lösa situationen. Hur hemlöshet definieras och vilka perspektiv och förklaringsmodeller som används har också betydelse för vilka insatser som kommer att vara aktuella.

Under de senaste åren så har den ekonomiska utvecklingen varit särskilt ansträngd för hushåll med mindre ekonomiska marginaler och skulder hos Kronofogden har ökat. År 2023 fick 160 000 personer med konsumtionslån nya skulder hos Kronofogden, vilket är en ökning med 23 procent sedan 2020. Övriga skulder hos Kronofogden, som inte har med lån att göra, ökade mindre. Det visar att lånens andel av skulderna hos Kronofogden ökar i sämre ekonomiska tider. Betalningsproblem förknippade med lån ökade för låntagare i alla åldrar utom bland de yngsta kvinnorna. Mest ökade de problemen för personer i medelåldern.¹⁷²

Minst 5 000 människor befinner sig i olika situationer av hemlöshet i Västra Götaland

I Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2023 framkom att det fanns 5 008 människor i hemlöshet i Västra Götaland.¹⁷³ Motsvarande siffra i

¹⁷² Finansinspektionen och Kronofogdemyndigheten (2025), [Lånens andel av nya skulder hos Kronofogden ökar i sämre tider](#).

¹⁷³ Socialstyrelsen framhåller att resultaten i kartläggningen inte är en heltäckande bild vare sig av hemlöshetens komplexitet, omfattning eller av de enskilda personernas situation.

kartläggningen från 2017 var 6 047. Störst andel i Västra Götaland befinner sig i situation 3, varav en majoritet vistas i Göteborg (1 511 personer), följt av Borås (171) och Trollhättan (136). Minst 757 personer befann sig i situation 1 under kartläggningen, flest i Göteborg (475), följt av Borås (34) och Uddevalla (29).¹⁷⁴

I Socialstyrelsens kartläggning redovisas även antalet hemlösa per 10 000 invånare, som ett komplement till de absoluta talen. I Västra Götaland har Sotenäs högst antal hemlösa per 10 000 invånare, följt av Härryda, Göteborg, Lilla Edet och Munkedal. Sotenäs, Härryda och Göteborg är bland de 20 kommuner i landet som har högst antal hemlösa per 10 000 invånare.¹⁷⁵

Kommunernas arbete för att motverka hemlöshet

Kommunernas arbete med att motverka hemlöshet består av flera olika insatser. En vanlig insats för människor som befinner sig i hemlöshet i många av kommunerna i Västra Götaland är boendelösningar genom andrahandskontrakt som kan vara förenade med olika villkor. I bostadsmarknadsenkäten anger 42 kommuner i Västra Götalands län att de enligt Socialtjänstlagen 4 kap, 1-2 §§ hyr ut lägenheter till de som inte på egen hand kunnat etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten fanns det i början av 2025 cirka 2 000 lägenheter i länet som hyrdes ut i andra hand av kommunerna, varav knappt en tredjedel fanns i Göteborgs stad. Utöver andrahandskontrakten finns andra mer akuta och tillfälliga lösningar som härbärgen, jourboenden och skyddade boenden där olika former av stöd förutsätts ingå i boendet. Kommuner bedriver det i egen regi eller betalar för upphandlade boendeplatser vilket generellt sett leder till betydande kostnader för kommunerna. Överenskommelse med allmännyttiga och privata fastighetsägare om att sänka kraven på de bostadssökande, uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser samt hyresgarantier är andra metoder som flera av kommunerna använder för att förebygga och motverka hemlöshet.¹⁷⁶

Totalt 24 kommuner anger att de har *Bostad först* med andrahandskontrakt, två kommuner svarar att de har *Bostad först* med förstahandskontrakt.¹⁷⁷

Kommunala planer för att motverka hemlöshet

I länet har två kommuner tagit fram strategiska planer för att motverka hemlöshet. Göteborg Stads *Plan mot hemlöshet 2020–2022* redovisar både hemlöshetens omfattning och insatser för att minska den.¹⁷⁸ Planen omfattar ett övergripande mål, fem övriga mål, fyra fokusområden och 15 åtgärder för att minska hemlösheten. I planen understryks att stadens arbete mot hem-

174 Socialstyrelsen (2024), [Kartläggning av hemlösheten 2023](#).

175 Ibid.

176 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

177 Socialstyrelsen (2019), [Bostad Först](#).

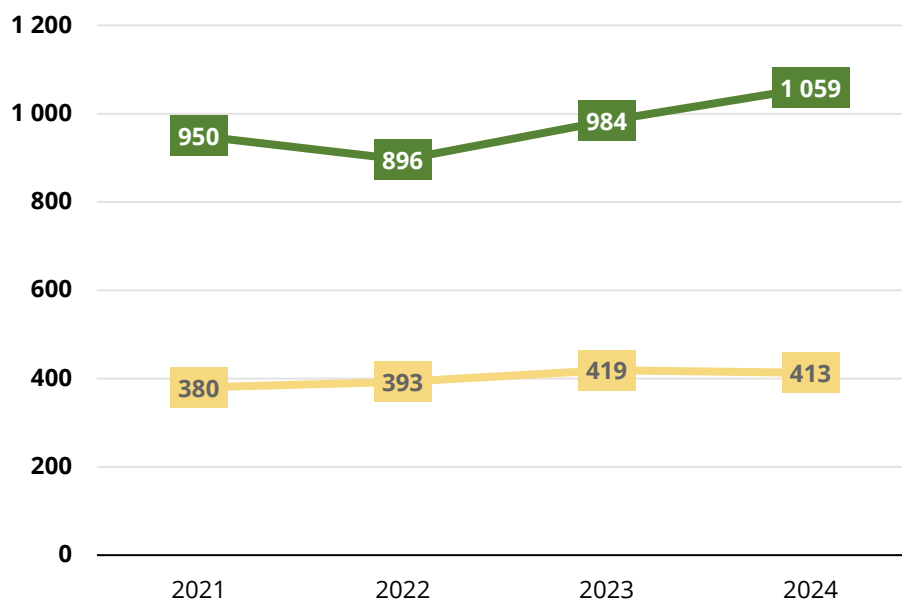
178 Göteborgs Stad har förlängt planen till att gälla över 2024. För närvarande pågår arbete med ny plan mot hemlöshet som utgår ifrån målen i den nationella hemlöshetsstrategin.

Diagram: Antal ansökningar om avhysning och antal verkställda avhysningar i Västra Götaland 2021–2024.

Källa: Kronofogdemyndigheten

Teckenförklaring:

- Ansökningar om avhysning
- Verkställda avhysningar



löshet också behöver kompletteras med åtgärder vad gäller den generella bostadsförsörjningen.¹⁷⁹

Borås Stad har en plan mot hemlöshet som heter *Program mot hemlöshet*. Kommunstyrelsen i Borås har inom målområdet Boende och närmiljö följande mål: I Borås ska ingen vara hemlös. Programmet och fyra fokusområden som har tagits fram syftar till att uppnå målet. Individ- och familjeomsorgsnämnden har ett samordningsansvar för hemlöshetsfrågor och ”ska tillsammans med berörda nämnder och styrelser ta fram en handlingsplan med konkreta aktiviteter utifrån riktningen i detta program”. Handlingsplanen ska syfta till att fortlöpande driva utvecklingsarbetet för att förebygga och motverka hemlöshet framåt. Borås Stad beskriver särskilt den strukturella hemlösheten och de problem som finns i den långsiktiga bostadsförsörjningen.¹⁸⁰

Borås Stad har sedan många år arbetat långsiktigt och strukturerat för att motverka vräkningar. Ett arbetssätt som varit framgångsrikt och lett till positiva effekter. Länsstyrelsen har tillsammans med Borås Stad tagit fram en serie med tre filmer där kommunen delar med sig av sina erfarenheter och kunskaper. Filmerna lanserades i augusti 2024 och kan användas som stöd för andra som vill starta eller utveckla arbetet med att förebygga vräkningar.¹⁸¹

Det vräkningsförebyggande arbetet är centralt för att motverka hemlöshet

Att ha blivit avhyst från sin bostad en bidragande faktor till hemlöshetssituationen för många som befinner sig i hemlöshet. Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att förebygga hemlöshet, där den metod som många kommuner använder enligt årets bostadsmarknadsenkät är att ha en

¹⁷⁹ Göteborgs Stad (2023), [Hemlöshetsplan](#).

¹⁸⁰ Borås Stad (2023), [Program mot hemlöshet](#).

¹⁸¹ Länsstyrelsen Västra Götaland (2025), [Bostadsförsörjning](#).

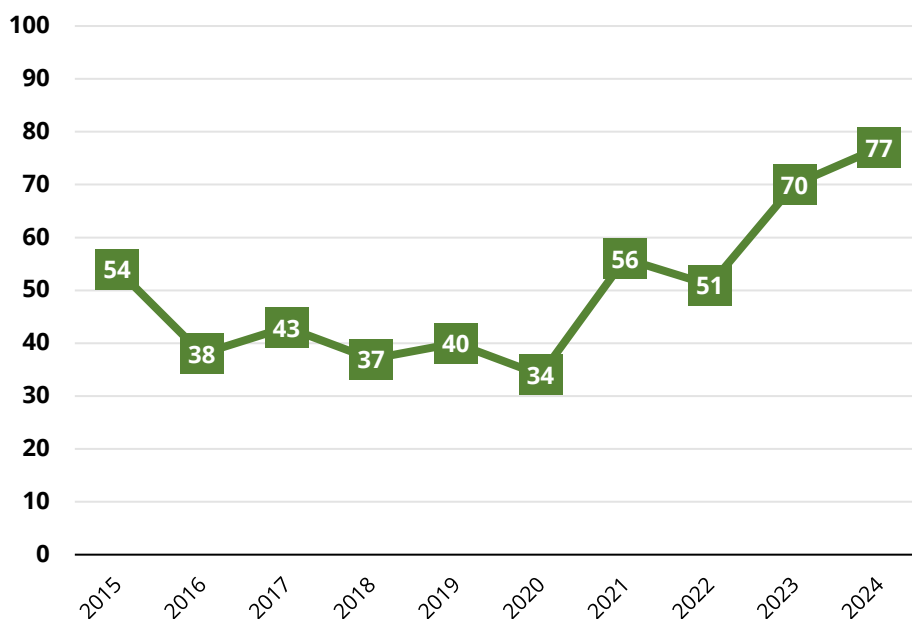


Diagram: Antal barn berörda av verkställd avhysning i Västra Götaland varje år mellan 2015 och 2024.

Källa: Kronofogdemyndigheten.

uppsökande verksamhet för att förhindra vräkningar; totalt 37 kommuner svarar att de har detta.¹⁸²

Sedan 2018 har antalet ansökningar om vräkningar ökat från 5 612 till 7 359 år 2024 på riksnivå. Antalet verkställda vräkningar har också ökat från 2 022 år 2018 till 3 042 år 2024. För Västra Götalands del har det skett en ökning av antalet ansökningar om vräkningar de senaste åren. Från 950 ansökningar 2021 till 1 059 år 2024. Antalet verkställda vräkningar har också ökat från 380 år 2021 till 413 år 2024.¹⁸³

I årets bostadsmarknadsenkät svarade 39 kommuner att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.¹⁸⁴ Av dessa angav 27 kommuner att det finns beslut eller en strategi för arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder i kommunen och 25 att det finns en formellt utsedd person som samordnar arbetet.¹⁸⁵

Barn är särskilt utsatta vid en vräkning

Antalet barn berörda av vräkning i Sverige har ökat varje år sedan barnkonventionen blev lag. Om det offentliga Sverige inte säkerställer tillräckliga åtgärder för att möta bristande tillgång på en trygg bostad till barn bryter det mot rättigheten enligt artikel 11 i den internationella konventionen om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter och artikel 27 av barnkonventionen.^{186, 187} Enligt barnkonventionens tredje artikel ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa.

182 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

183 Kronofogdemyndigheten (2025), [Statistik om vräkningar](#).

184 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#). Svar saknas från två kommuner.

185 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

186 Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1966), [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights](#).

187 Sveriges riksdag (2018), [Lag \(2018:1197\) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter](#).

Trots detta saknas det tillräckligt skydd mot vräkningar av barn i både hyreslagen och socialtjänstlagen. Från den första juli 2025 kommer den nya socialtjänstlagen att ställa krav på förebyggande arbete. Detta har möjlighet att stärka det vräkningsförebyggande arbetet och minska risken för akut ekonomisk utsatthet och hemlöshet hos barnfamiljer.

I Kronofogdemyndighetens statistik över hur många barn som har berörts av verkställda avhysningar märks en ökning mellan 2015 och 2024, från 472 till 711 på riksnivå.¹⁸⁸ Kronofogden konstaterade i ett pressmeddelande den 11 februari att antalet verkställda avhysningar ökade med 10 procent under 2024 och med 21 procent sedan 2022. Antalet barn som berördes av vräkningar, det vill säga både barn som är permanent boende, samt de som är växelvis boende eller umgängesbarn hos den som blir vräkt, har ökat med 5 procent. Samtidigt minskade antalet barn som vräktes från sitt permanentboende något under 2024.¹⁸⁹

Även i Västra Götalands län var antalet barn som berörts av genomförd avhysning högre 2024 (77) än 2015 (54), men antalet har varit nere på 34 barn (2020). Kommuner i länet med flest antal verkställda avhysningar under 2024 där barn berörts är Göteborg (43, vilket är den högsta siffran sedan 2008), Vänersborg (7), Borås (5) och Uddevalla (5).¹⁹⁰

Strukturell hemlöshet behöver ingå i den långsiktiga bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har under flera år har uppmärksammat att en större grupp, som är hemlösa av strukturella orsaker, inte längre fångas upp vare sig i den långsiktiga bostadsförsörjningen eller av kommunernas socialtjänst. De senaste årets höjda levnadskostnader har påverkat familjer och personer som redan innan levde med små ekonomiska marginaler ytterligare. Att det finns tillräckligt med bostäder som svarar mot både behov och efterfrågan är centralt för att lösa både hemlösheten och den långsiktiga bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har lyft denna problematik under en lång tid men i dagsläget tyder inget på att situationen kommer att förbättras. Det är positivt att många kommuner arbetar på olika sätt med att hjälpa människor som befinner i social hemlöshet men arbetet med att motverka strukturell hemlöshet som en del av den långsiktiga bostadsförsörjningen behöver accelerera. Här utgör Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist ett viktigt underlag, tillsammans med lokala och nationella kartläggningar om hemlöshet, våldsutsattas situation och övriga grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Men kommunerna kan inte lösa den strukturella hemlösheten helt på egen hand utan påverkas i hög grad av konjunkturella svängningar, bostadsmarknaden, hushållens ekonomi, samt hur bostadspolitiken och socialpolitiken utvecklas. Länsstyrelsen har under flera års tid framhållit behovet av en nationell bostadspolitik som kan möta dessa problem och som kan utgöra en grund för kommunernas arbete.

188 Kronofogdemyndigheten (2025), [Statistik om vräkningar](#).

189 Kronofogdemyndigheten (2025), [Antalet vräkningar ökar](#).

190 Kronofogdemyndigheten (2025), [Statistik om vräkningar](#).

Nya initiativ, pågående utredningar, remisser, förslag med mera

- I budgetpropositionen för 2025 presenterade regeringen en satsning på bostadsbyggande i norra Sverige med koppling till den gröna omställningen och nyindustrialiseringen samt sänkta kreditgarantiavgifter i dessa delar av landet.¹⁹¹
- Regeringen vill öka byggandet av småhus genom att införa ett nationellt typgodkännande och möjliggöra bygglovsbefrielse för vissa småhus. Syftet är att förenkla och effektivisera byggprocessen.¹⁹²
- Regeringen föreslår att Boverket får i uppdrag att arbeta systematiskt med att motverka byggfel, som uppskattas kosta 80–110 miljarder kronor årligen. Detta ska bidra till att höja kvaliteten och minska kostnaderna inom byggsektorn.¹⁹³
- Den 1 mars 2025 infördes ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, läs mer under rubriken Förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.¹⁹⁴
- I betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) presenterade utredaren dels ett förslag för att utvidga systemet med ägarlägenheter, dels ett förslag på en lagreglerad modell för hyrköp.¹⁹⁵ Betänkandet var ute på remiss i början av 2025.
- Bygggemenskaper, där individer eller grupper gemensamt planerar och bygger sina bostäder, kan få ekonomiskt stöd upp till 400 000 kronor per byggenskap.¹⁹⁶
- Kommuner kan ansöka om statligt stöd för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandling av lokaler till bostäder.¹⁹⁷
- I februari 2025 skickade regeringen förslag på ändringar i plan- och bygglagen på lagrådsremiss. Förslagen innebär att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser utökas, i syfte att både skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.¹⁹⁸

191 Regeringen (2024), [Regeringen vill satsa på att underlätta bostadsbyggande](#).

192 Regeringen (2024), [Prioriteringar inom bostäder och samhällsplanering – Budgetpropositionen för 2025](#).

193 Ibid.

194 Boverket (2025), [Bostadsförsörjningslagen har ändrats](#).

195 Regeringen (2024), [Fler vägar att äga sitt boende \(SOU 2024:83\)](#).

196 Regeringen (2024), [Utvidgning av stöd till bygggemenskaper](#).

197 Boverket (2025), [Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder](#).

198 Regeringen (2025), [Ett nytt regelverk för bygglov](#).

- I februari 2025 skickade regeringen även förslag på lättnader i byggkraven för studentbostäder på lagrådsremiss. Ändringarna innebär att det får göras undantag från kraven på tillgänglighet och användbarhet i en byggnad som innehåller studentbostäder.¹⁹⁹
- Regeringen utsåg 2024 Stefan Attefall till ny egnahemskommissionär. I uppdraget ingår att dels klarlägga orsakerna till småhusens låga andel av nyproduktionen av bostäder, dels aktivt arbeta för att de parter som bedöms ha möjlighet att bidra till ett ökat småhusbyggande ska göra det.²⁰⁰
- Den 1 juli 2024 började reglerna om att fastighetsägare ska få utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott att gälla. Ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen begår brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning.²⁰¹
- För att temporärt stötta byggbranschen i det nuvarande konjunkturläget och för att främja sysselsättningen i byggsektorn har regeringen föreslagit att subventionsgraden för rotavdraget höjs tillfälligt under perioden 12 maj–31 december 2025 från 30 procent till 50 procent.²⁰²

199 Regeringen (2025), Lättnader i byggkraven för studentbostäder.

200 Regeringen (2025), Ny egnahemsrörelse ska öka byggandet av småhus.

201 Regeringen (2025), Åtgärder för tryggare bostadsområden.

202 Regeringen (2025), Subventionsgraden för rotavdraget höjs från 30 till 50 procent.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning.

Förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 1 mars 2025 infördes förändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. En förändring i lagen innebär att riktlinjer för bostadsförsörjningen byter namn till handlingsplan för bostadsförsörjningen. En ytterligare förändring innebär att kommunerna genom handlingsplanen ska redovisa det faktiska behovet av tillskott av nya bostäder som behövs i kommunen. Handlingsplanen ska också redovisa kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål. Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med och det ytterligare underlag som kommunen behöver för analysen.²⁰³

I § 4 anges numera att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i planläggningen enligt plan- och bygglagen (2010:900). Själva bestämmelsen flyttas till plan- och bygglagen och återfinns i kapitel 2, § 3, stycke 3.²⁰⁴

En ny bestämmelse införs i § 7 som innebär att kommunerna numera ska ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner när åtgärder för bostadsförsörjning genomförs. Kommuners skyldighet att beakta behovet av samordning utvidgas med denna ändring. Frågor som kan beröras i sådan samordning kan handla om gemensam bostadsförmedling, bostäder till personer med akuta behov av en bostad, ekonomiskt svaga hushåll, våldsutsatta eller frågor om boendesegregation.²⁰⁵

Bestämmelserna kring kommunala bostadsförmedlingar har också ändrats, se under rubriken *Bostadsförmedling*.

203 Riksdagen (2025), [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#).

204 Ibid.

205 Boverket (2025), [Bostadsförsörjningslagen har ändrats](#).

Förändringarna i lagen innebär också att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar har kompletterats med en bestämmelse om att riktlinjer för markanvisningar ska ange hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Övergångsbestämmelser kring handlingsplan för bostadsförsörjning

I lagen infördes övergångsbestämmelser som berör hur bestämmelserna om arbetet med handlingsplanen för bostadsförsörjning ska tillämpas, framför allt § 2. De nya bestämmelserna ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Detta betyder att en kommun fortfarande kan anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt den äldre lydelsen även efter lagens ikraftträdande den 1 mars 2025. Bestämmelserna som refererar till riktlinjer fortsätter att gälla fram till dess att kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan enligt de nya reglerna.

Länsstyrelsen har i sin rådgivning förmedlat att kommuner som håller på att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning kan fortsätta att göra det enligt den äldre lydelsen på bestämmelserna kring riktlinjer. Om arbetet kommer att antas efter valet 2026 eller om det är i ett tidigt skede, bör kommunen tillämpa de nya bestämmelserna.

Nästan hälften av länets kommuner har antagit nya riktlinjer för bostadsförsörjning

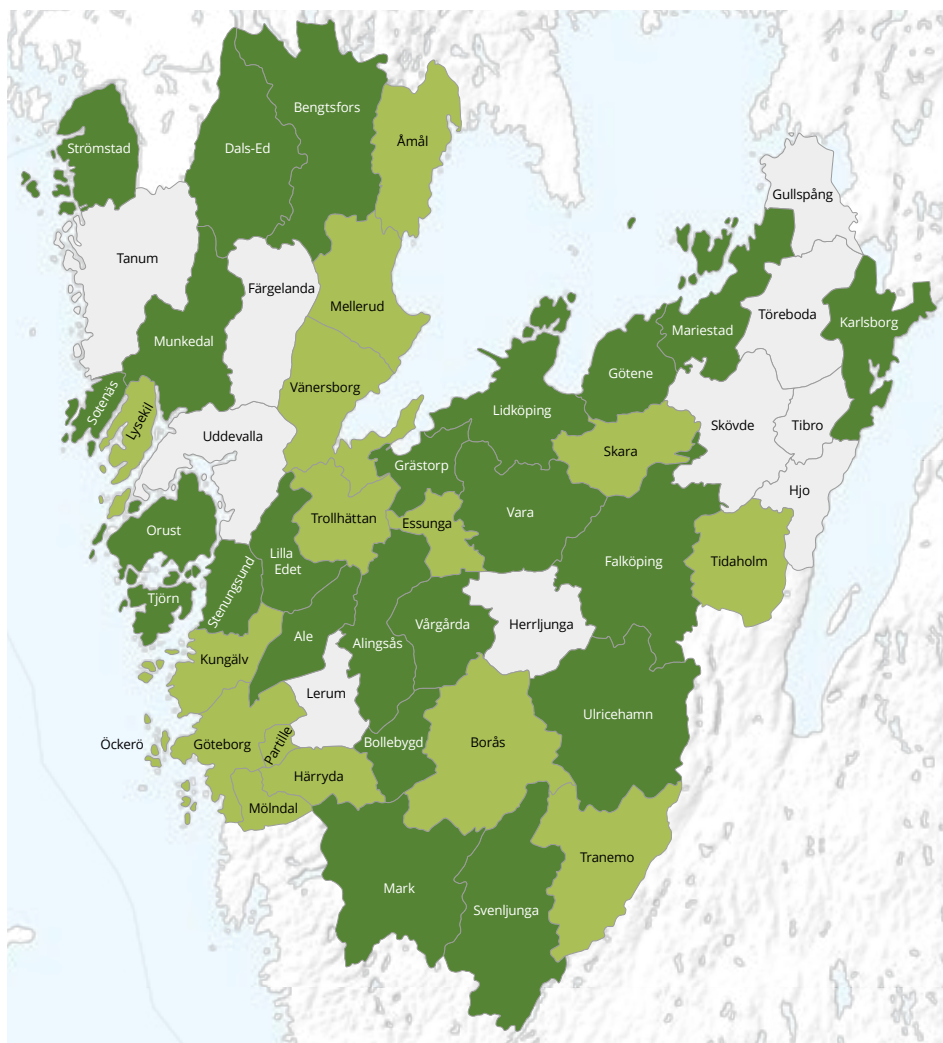
Under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen (tidigare riktlinjer för bostadsförsörjningen). Handlingsplanen är ett av kommunernas viktigaste verktyg i arbetet med att tillgodose behovet av bostäder. Handlingsplanen har också en tydlig koppling mot kommunens strategiska planering, framför allt översiktsplanen och riktlinjer för markanvisningar.

Alla länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång sedan 2014. Totalt har 23 av länets kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod (från och med 15 oktober 2022). Det motsvarar cirka 47 procent av kommunerna. Totalt 16 kommuner har riktlinjer som antogs under förra mandatperioden (2018–2022) och 10 kommuner har riktlinjer som är antagna före den 15 oktober 2018.

Det är totalt tolv kommuner som ännu inte antagit nya riktlinjer den innevarande mandatperioden, sex kommuner av dessa har haft samråd och sex kommuner har haft förberedande möten med Länsstyrelsen. Av de tolv kommunerna bedömer tio att de kommer att anta nya riktlinjer (handlingsplan) under 2025.²⁰⁶

Det är däröver 14 kommuner som inte haft samråd eller kontakt med Länsstyrelsen och fyra av dessa gör bedömningen att de inte kommer anta nya

206 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).



Karta: Mandatperiod när respektive kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige.

Källa: Länsstyrelsen och Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Teckenförklaring:

- Antagna 2022–2026
- Antagna 2018–2022
- Äldre riktlinjer

riktlinjer under 2025. Samtliga 14 kommuner har riktlinjer från föregående mandatperiod (2018–2022) eller äldre.

De kommuner som har antagit riktlinjer är relativt spridda över länet och det finns inga tydliga geografiska mönster eller relation till antalet invånare. De kommuner som har äldst riktlinjer har en viss koncentration till länets nordöstra och nordvästra delar. Det är också tio av de 14 kommuner med äldst riktlinjer vars folkmängd är mindre än länets median (13 900 invånare).

Störst andel kommuner med antagna riktlinjer under innevarande mandatperiod har Boråsregionen med 63 procent (5 av 8 kommuner). I de andra tre delregionerna är andelen ungefär lika stor: Skaraborg 47 procent (7 av 15), Fyrbodal 43 procent (6 av 14) och Göteborgsregionen 42 procent (5 av 12).

Länsstyrelsen gör både positiva och negativa iakttagelser kring kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Det är nästan hälften (23 av 49) av länets kommuner som har antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod. Länsstyrelsen bedömer att det finns goda förutsättningar för att ytterligare tio kommuner ska kunna anta riktlinjer innan mandatperiodens slut. Det är också positivt att alla kommuner har antagit riktlinjer minst en gång sedan 2014.

Samtidigt finns det flera kommuner som, vad Länsstyrelsen erfar, inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer och som riskerar att få svårt att hinna att anta dem innan mandatperiodens slut. Den förändring som har

trätt i kraft i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär en ökad förväntning och krav på mellankommunal samordning och konkreta handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

Det framstår som osannolikt att länets alla kommuner kommer hinna anta riktlinjer under innevarande mandatperiod på det sätt och med den process som lagstiftningen kräver då 26 kommuner ännu inte antagit riktlinjer när nu cirka 18 månader kvarstår av mandatperioden.

Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist ska användas i riktlinjerna

Kommunerna ska i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen använda Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist i sin analys för att beskriva vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Måtten beskrivs närmare under rubriken *Mått över behovsbaserad bostadsbrist utgör ett viktigt underlag i bostadsförsörjningen*.

Totalt 23 av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att de använder Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist.²⁰⁷ Det är också samma 23 kommuner som antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. I takt med att fler kommuner antar riktlinjer (handlingsplan) för bostadsförsörjning förutsätter Länsstyrelsen att fler kommuner kommer att använda måtten.

Förra året svarade 21 kommuner Ja på samma fråga. Totalt nio kommuner svarar att de använder andra mått på bostadsbrist och ett exempel som anges är *Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning* som senast publicerades i början av 2024.²⁰⁸

Det mest använda måttet enligt svaren i enkäten är kombinationsmåtten *Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi*, tillsammans med de enskilda måtten över *Trångboddhet* och *Ansträngd boendeekonomi*.²⁰⁹

Några fritextsvar som är intressanta:

- En kommun svarar att de resonerar kring alla ovanstående alternativ (mått på bostadsbrist), men ser inte ett behov av bostadsplanering avseende de tre sista alternativen.
- En kommun använder måttet *Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi*.
- Några kommuner anger att behov och efterfrågan är parametrar de arbetar med, medan en kommun har ett välfärdsbokslut och en annan att de kartlägger utbildningsnivå, andra definitioner av trångboddhet och ekonomiskt bistånd.

207 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

208 Ibid.

209 Ibid.

- Underlaget har relevans, men kan behöva kompletteras med exempelvis statistik över bostadstyper i olika kostnadssegment, andrahandsuthyrning, vräkningar, priser för köp och försäljning, tomma bostäder och kanske självskattningar eller enkäter kring behov och önskemål.
- En kommun anger att de inte har uppmärksammat några behov utifrån måtten på bostadsbrist och att dialog förs med hyresvärdar och allmännyttan i stället.

Långsiktighet, användbarhet och brett samarbete är framgångsfaktorer

Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjning är ett viktigt dokument som har stor betydelse för kommunernas strategiska arbete med koppling till översikts- och detaljplanering, markanvisningar, lokalplanering, äldreomsorg, mottagande av nyanlända och liknande processer. Det går också att koppla bostadsförsörjningsarbetet till budgetarbetet och andra styrprocesser.

Rätt planerat och genomfört kan arbetet med den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjning ge viktig kunskap och värdefulla insikter som är användbara i flera delar av kommunens verksamhet. Omvänt kan arbetet med bostadsförsörjning ta utgångspunkt i exempelvis demografiska analyser som görs i andra sammanhang.

Det är dock fortfarande en utmaning för relativt många av länets kommuner att hitta en regelbundenhet i sitt arbete med handlingsplanen för bostadsförsörjning. Kommunerna behöver etablera en kontinuerlig process som innebär att kommunfullmäktige kan anta en kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen varje mandatperiod.

Kommunerna har flera bostadsförsörjningsverktyg

Kommuner ska anordna bostadsförmedling om det behövs

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska de kommunerna anordna sådan bostadsförmedling. Regeringen får också förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.²¹⁰

En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget med det belopp och enligt de grunder som kommunen bestämmer. Köavgiften får tas ut även om:

210 Riksdagen (2025), [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#).

1. lägenheter reserveras för sökande i kön eller fördelas enligt ett förturssystem, eller
2. förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling som avses i 12 kap. 65 a § jordabalken.

Boplats Väst är den enda kommunala bostadsförmedlingen i Västra Götaland

I Västra Götaland finns det en kommunal bostadsförmedling som heter Boplats Väst.²¹¹ Boplats Väst hette tidigare Boplats Göteborg, men bytte namn i september 2024. Bostadsförmedlingen riktar sig numera till hyresvärdar och bostadssökande i hela västra Sverige.

Enligt ägardirektivet ska bolaget medverka till en effektiv förmedling av bostäder till nytta för både bostadssökande, fastighetsägare och näringsliv i Göteborg. Genom att säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och ett ständigt inflöde av nya lägenheter bidrar bolaget till en hyresmarknad på lika villkor för de bostadssökande. Bolaget ska svara för förmedling av befintliga och nyproducerade hyresrätter samt följa, analysera och informera om den lokala bostadsmarknaden och om planerad och pågående byggnation av bostäder.²¹²

Nya bestämmelser ger tydligare möjligheter till reservationer och förturer

I den lagförändring i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft den 1 mars 2025 förtydligades möjligheterna till reservation och förturer för kommunala bostadsförmedlingar.

I § 8 regleras när kommuner ska anordna en bostadsförmedling, § 9 reglerar att regeringen får förelägga en kommun att anordna densamma och § 10 behandlar köavgifter och förmedlingsersättning.

Syftet med de nya bestämmelserna är att klargöra att kommunala bostadsförmedlingar har rätt att ta ut köavgifter även om de reserverar lägenheter för specifika grupper eller om de använder förturssystem. Likt tidigare får förmedlingsersättning tas ut vid yrkesmässig kommunal bostadsförmedling.²¹³

Kommunernas arbete med förtur

I årets bostadsmarknadsenkät svarar 25 kommuner att det finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad i kommunen.²¹⁴ Vanligast är att sökande vänder sig till det kommunala bostadsföretaget (15) eller till kommunen (11). Den instans som vanligast tar ställning till ansökningar om förtur är det kommunala bostadsföretaget (16) samt socialförvaltning eller motsvarande (13).²¹⁵

211 [Boplats Väst](#) är en del av Boplats Göteborg AB som ägs av Göteborgs Stads koncernbolag Göteborgs Stadshus AB.

212 Ägardirektiv för Boplats Göteborg AB, beslutat av Göteborgs Stadshus AB.

213 Boverket (2025), [Bostadsförsörjningslagen har ändrats](#).

214 Svar saknas från två kommuner.

215 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

På frågan om vilka som har fått förtur i er kommun under 2024 svarar 12 kommuner att de beviljat förtur för kvinnor utsatta för våld av närstående, medan 11 kommuner beviljat förtur till personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss) och hemlösa är också grupper som vissa kommuner beviljar förtur.²¹⁶

Allmännyttan och dess roll

Kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag har enligt lag till syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Det kan ske genom att dels tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet, som kan attrahera olika slags hyresgäster, dels bidra till att tillgodose bostadsbehov för hushåll med särskilda behov. Kommunen kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv att bygga specialbostäder för äldre eller för studenter eller att tillhandahålla vanliga bostäder, som riktas till specifika grupper, till exempel ungdomar eller äldre. Alla kommuner utom en i Västra Götaland har minst ett kommunalt bostadsföretag (allmännyttigt aktiebolag eller stiftelse).²¹⁷

Allmännyttiga bostadsbolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, men kravet på affärsmässighet i ett projekt eller en investering gäller konsekvenserna för företaget som helhet. Precis som i andra aktiebolag har ägaren möjlighet att fatta strategiska beslut kring enskilda investeringar, utifrån om de bedöms gynna företaget på lång sikt. Ett kommunalt bostadsföretag kan också ha större möjligheter, jämfört med mindre privata aktörer, att upprätthålla ett kontinuerligt bostadsbyggande över tid och att säkra tillgången på hyreslägenheter av olika storlek och i alla delar av kommunen.²¹⁸

En kommun styr sitt allmännyttiga bolag genom bland annat ägardirektiv, tillsättning av styrelse och budget. Här finns möjlighet för kommunen att påverka det allmännyttiga bostadsbolaget avseende olika kommunala bostadspolitiska mål. En viktig policy för ett allmännyttigt bostadsföretag är uthyrningspolicyn. I den beskrivs vilka regler och krav som bostadsföretaget har för att man ska få hyra en bostad.

Det förekommer att kommunala bostadsföretag är stiftelser och inte aktiebolag. De lyder då inte under lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag. En kommunal bostadsstiftelse styrs inte av ägardirektiv utan av sitt stiftelseförordnande. Kommunen tillsätter i regel styrelseledamöter till stiftelsen och har även på annat sätt ett inflytande över verksamheten.

Faktaruta:

I bostadsmarknadsenkäten finns det frågor om ändringar inom allmännyttans bestånd.

Totalt 16 kommuner svarar att det skett en ökning i allmännyttans bestånd under 2024 (genom nybyggnad, ombyggnad eller inköp).

Totalt 12 kommuner som svarar att det skett en minskning i allmännyttans bestånd under 2024 (genom försäljning, rivning eller ombyggnad).

Sex kommunala bostadsbolag planerar att sälja delar av sitt bestånd under 2025, totalt 545 bostäder.

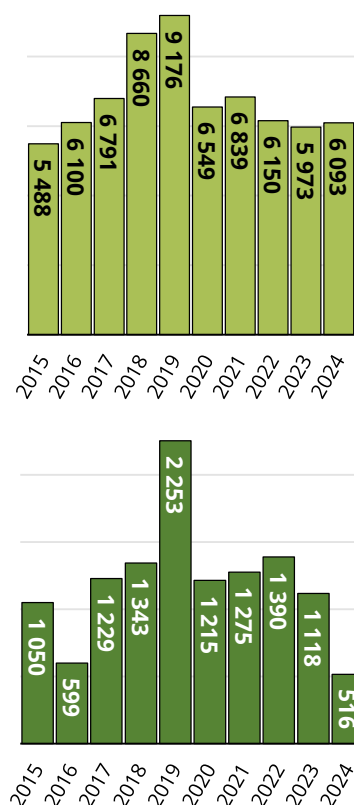


Diagram: Antalet färdigställda bostäder av allmännyttiga bostadsföretag 2015–2024, överst i landet och underst i Västra Götalands län.

Källa: Statistikmyndigheten SCB.

216 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

217 Ibid.

218 Boverket (2025), [Allmännyttigt bostadsföretag](#).

Fler kommunala verktyg som kan användas för att främja bostadsförsörjningen

I Boverkets handbok för planering för bostadsförsörjning finns flera kommunala verktyg beskrivna. Nedan följer en kort beskrivning av verktygen, men mer information finns på Boverkets hemsida.²¹⁹

Strategisk markpolitik och markanvisningar

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Kommunen kan också styra vad som ska byggas på den kommunala marken genom att arbeta med markanvisningar och villkor i dessa. Totalt 47 av länets 49 kommuner har riktlinjer för markanvisningar, vilket kommuner som arbetar med markanvisningar måste ta fram.

Kommunalt planmonopol

Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplanläggning ska ske och att anta en detaljplan. Detta kallas det kommunala planmonopolet. Men hjälp av detta kan kommunen styra utvecklingen av bostadsbeståndet. Översiktsplanen är också en del av kommunens planeringsverktyg och det är viktigt att det finns en bra och tydlig koppling mellan bostadsförsörjningsarbetet och den översiktliga planeringen.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person, där syftet är att hjälpa personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden.

I Västra Götalands län svarar 15 kommuner i bostadsmarknadsenkäten att de använder sig av kommunala hyresgarantier, medan 31 kommuner svarar att det inte gör det. Av de som inte använder hyresgarantier svarar 17 kommuner att frågan inte varit aktuell i kommunen. De kommuner som använder sig av hyresgarantier har de kunnat hjälpa till exempel personer som har låg inkomst eller personer med betalningsanmärkningar. Totalt 4 kommuner i länet har ansökt om statligt bidrag för hyresgarantier de senaste två åren.

Boendelösningar för hemlösa

För en socialt hållbar bostadsförsörjning kan det behövas särskilda åtgärder riktade mot de mest utsatta i samhället. I de allra flesta kommuner runt om i landet finns det personer som befinner sig i någon form av hemlöshet och som saknar möjlighet att på egen hand skaffa sig en bostad. Sociala kontrakt är en vanlig lösning som används i många kommuner och som ofta innebär att kommunen hyr bostaden och sedan hyr ut den i andra hand till det bostadslösa hushållet.

219 Boverket (2025), [Planering för bostadsförsörjning – en handbok](#).

Metoden *Bostad Först* är en beprövad metod för att motverka hemlöshet för personer med social problematik. Metoden utgår från att människor behöver ett tryggt boende för att kunna göra något åt sina övriga problem. Metoden innebär att personer i akut hemlöshet erbjuds en bostad på samma villkor som andra hyresgäster. Detta kombineras sedan med frivilliga och individuellt anpassade hjälpinsatser.

Ekonomiskt stöd för enskilda

Kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad. Likabehandlingslagen kräver att alla hushåll som uppfyller uppställda kriterier har möjlighet att få stödet, vilket i sin tur innebär att kommunen bör fatta någon form av policybeslut innan man tar ställning i enskilda ärenden.

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Byggandet av bostäder i form av flerbostadshus är i allmänhet relativt traditionellt. Men det finns andra sätt att bo på, exempelvis i andra hushållskonstellationer eller på andra sätt. Det finns också andra sätt att driva bostadsprojekt på än genom professionella och kommersiella byggaktörer. Att främja sådana initiativ kan vara ett sätt att möta en till omfattningen begränsad, men väl definierad bostadsefterfrågan.

Bogemenskaper, kollektivboende och byggemenskaper är några relativt etablerade begrepp. Stöd till byggemenskaper kan sökas av grupper som är organiserade i en ekonomisk förening eller i ett lokalt utvecklingsbolag. En byggemenskap kan söka högst 400 000 kronor i stöd och det aktuella anslaget för 2025 är 4 miljoner kronor. Boverket har också tagit fram en vägledning för kommuner som är intresserade av att låta byggemenskaper få en plats i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen.

Hur väl lever kommunerna upp till lagens krav?

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ställer två tydliga krav på kommunerna: dels att de ska ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen varje mandatperiod, dels att de ska anordna bostadsförmedling, om det behövs för att främja bostadsförsörjningen.

Boplats Väst, som erbjuder bostadsförmedling till hyresvärdar i stora delar av länet, är en av få kommunala bostadsförmedlingar i landet, och Länsstyrelsen bedömer att deras verksamhet uppfyller lagens krav. Samtidigt är det många kommuner som i bostadsmarknadsenkäten uppger att det kommunala bostadsbolaget har en egen kö, att kommunen tillhandahåller en lista över hyresvärdar på sin hemsida eller att kommunen hänvisar till privata, digitala plattformar eller annonsplatser för uthyrning av bostäder.

Utifrån de kunskap som Länsstyrelsen har nu, går det inte att säga att lagens krav kring bostadsförmedling inte uppfylls, men Länsstyrelsen ser

samtidigt att det finns anledning att fortsätta samla information kring hur bostäder förmedlas i länets kommuner.

I början av april 2025 hade 23 av länets kommuner antagit riktlinjer under innevarande mandatperiod. Det är glädjande, men Länsstyrelsen gör ändå bedömningen att samtliga 49 kommuner inte kommer att hinna anta riktlinjer innan valet hösten 2026. I detta avseende uppfyller inte alla kommuner kraven i lagstiftningen.

Läget har varit bättre vid andra tillfällen, exempelvis under 2018 då 40 kommuner hade aktuella riktlinjer. Länsstyrelsens vill hävda att många kommuner tog fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen kopplat till den så kallade kommunbonusen, som fanns att söka 2016–2018 och där antagna riktlinjer var ett krav.

Under 2023 och 2024 var det också stor aktivitet hos länets kommuner och Länsstyrelsen fick många riktlinjer på remiss. Vår analys är att det fanns en koppling till kravet på att ta fram en aktuell planeringsstrategi senast två år efter valet 2022, vilket också hade en positiv effekt på kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Många av länets kommuner har ett bra, strukturerat och regelbundet arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning, som också innebär att de kan anta riktlinjer varje mandatperiod. Men det finns också kommuner som inte uppfyller lagens krav. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas flera orsaker, exempelvis två förändringar i lagstiftningen relativt nära i tid, där kommunens analysarbete behöver utvidgas i stor utsträckning. Länsstyrelsen kommer framöver att fortsätta arbeta aktivt med att rådge och stötta länets kommuner, så att alla får möjlighet att uppfylla lagens krav.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen är statens regionala myndighet och ska bidra till att lagstiftningen följs och att nationella och regionala mål förverkligas i länet. Länsstyrelsens verksamhet innefattar en mångfald av olika sakområden och styrs bland annat av länsstyrelseinstruktionen, men även av regeringens årliga regleringsbrev. Inom bostadsförsörjningsområdet har Länsstyrelsen bland annat i uppgift att verka för att behovet av bostäder tillgodoses, vara remissinstans för kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning och ge råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Verka för att behovet av bostäder tillgodoses

I förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion regleras vad varje länsstyrelse ska arbeta med.²²⁰ En punkt av flera i förordningens § 5 är att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Detta är en central och viktig utgångspunkt för vårt bostadsförsörjningsarbete.

Flera av de andra punkterna i förordningens § 5 har också tydlig koppling till myndighetens bostadsförsörjningsarbete. Vi strävar efter att arbeta med jämställdhetsperspektiv, redovisa könsuppdelad statistik om det inte finns särskilda skäl emot detta, ta särskild hänsyn till barns bästa, verka för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning, integrera de mänskliga rättigheterna och främja arbete för att uppnå det nationella folkhälsomålet.²²¹

Länsstyrelsen hjälper Boverket att kvalitetssäkra bostadsmarknadsenkäten

Länsstyrelsen hjälper Boverket att samla in och kvalitetssäkra bostadsmarknadsenkäten, som är en nationell undersökning som årligen går ut till landets kommuner.²²² Resultaten från enkäten ger en övergripande och bra bild av läget på bostadsmarknaden i Sverige och hur kommunerna arbetar med olika bostadsförsörjningsfrågor. Enkätsvaren är ett viktigt underlag för denna rapport.

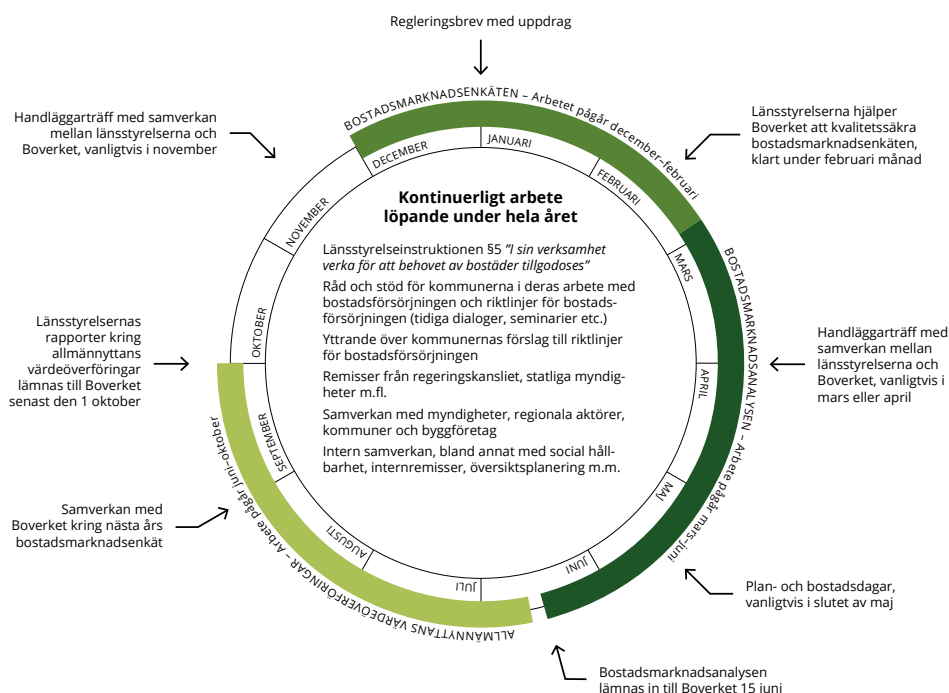
220 Riksdagen (2025), [Förordning \(2017:868\) med länsstyrelseinstruktion](#).

221 Ibid.

222 Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#).

Figur: Årshjul som beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.

Källa: Länsstyrelserna.



Länsstyrelsen får uppdrag via regleringsbrev

Varje år får Länsstyrelsen ett regleringsbrev där regeringen beskriver vilka uppdrag myndigheten ska genomföra under det kommande året, utöver uppdrag och uppgifter som regleras i lagar och förordningar. Redovisningen av uppdragen sker normalt i Länsstyrelsens årsredovisning, men de kan även rapporteras i denna bostadsmarknadsanalys eller i andra rapporter.

I 2024 års regleringsbrev fick Länsstyrelsen två uppdrag med fokus på bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Det första uppdraget innebär att Länsstyrelsen ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samarbete med kommunerna för att bidra till ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.²²³ Resultatet av det uppdraget redovisades i Länsstyrelsens årsredovisning för 2024.

Det andra uppdraget innebär att redogöra för hur kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande.²²⁴ Länsstyrelsen ska också redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella handlingsplaner, som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen av uppdraget finns längre fram i denna rapport.

I 2025 års regleringsbrev formulerades också två uppdrag inom bostadsförsörjningsområdet. Det första uppdraget innebär att Länsstyrelsen även under 2025 ska redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande och ett bostadstillskott, där det finns underskott av bostäder.²²⁵ Resultatet av det uppdraget kommer att redovisas i Länsstyrelsens årsredovisning för 2025.

I det andra uppdraget ska Länsstyrelserna följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala

²²³ Ekonomistyrningsverket (2023), [Regleringsbrev för budgetåret 2024 för länsstyrelserna](#).

²²⁴ Ibid.

²²⁵ Ekonomistyrningsverket (2024), [Regleringsbrev för budgetåret 2025 för länsstyrelserna](#).

markanvisningar.²²⁶ Vi ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med de nya bestämmelserna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys.

Länsstyrelsen kan få specifika regeringsuppdrag

Länsstyrelsen kan också få specifika regeringsuppdrag. Ett sådant exempel är uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin, som sträcker sig mellan 2022–2026.²²⁷ Uppdraget ska redovisas varje år i bostadsmarknadsanalysen. Årets redovisning återfinns i avsnittet Rapportering av uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin.

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag

Förberedande möten med kommuner inför arbetet med handlingsplan för bostadsförsörjning

Som en del av Länsstyrelsens rådgivning har vi möten med kommuner som ska inleda eller har påbörjat sitt arbete med att ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. På dessa möten går Länsstyrelsen och kommunen tillsammans igenom exempelvis vad som ska finnas med i handlingsplanen, vilka underlag som finns, upplägg av processen, vilka aktörer som är relevanta att ha med i arbetet och hur samrådet bör genomföras. Vi delar goda exempel från andra kommuner och hänvisar också kommunerna till Boverkets handbok om planering för bostadsförsörjning.²²⁸

Yttrande över kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning

En del av Länsstyrelsens rådgivande arbete sker genom de yttranden vi lämnar på kommunernas förslag till handlingsplaner för bostadsförsörjning, som vi får på remiss. Vi utgår från lagstiftningen och gör en samlad bedömning om handlingsplanen lever upp till lagens krav och vad kommunen eventuellt behöver komplettera handlingsplanen med.

Regelbundna nätverksmöten med kommunerna

Länsstyrelsen driver sedan 2021 ett nätverk för bostadsförsörjning tillsammans med länets kommuner. Syftet med nätverket är att tillhandahålla en

226 Ekonomistyrningsverket (2024), [Regleringsbrev för budgetåret 2025 för länsstyrelserna](#).

227 Regeringen (2022), [Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet](#).

228 Boverket (2025), [Planering för bostadsförsörjning – en handbok](#).

plattform för rådgivning, kunskapsutbyte och samverkan inom bostadsförsörjningsfrågorna. Målet med nätverket är att skapa bättre förutsättningar för länets kommuner att främja en ändamålsenlig bostadsförsörjning och stärka det mellankommunala samarbetet.

Bevakar bostadsförsörjningsfrågor i översiktsplaner

I myndighetens handläggning av översiktsplaneärenden enligt plan- och bygglagen (2010:900) är vi med och bevakar bostadsförsörjningsfrågorna. Vi lämnar interna yttranden, där vi bland annat bedömer om kopplingen mellan översiktsplanen och handlingsplanen för bostadsförsörjning är tydlig.

Samlar kunskap, bevakar forskning och deltar i referensgrupper

Vi bevakar regelbundet vad som händer på den nationella och regionala bostadsmarknaden. Vi strävar efter att ha god kännedom på aktuell forskning med bostadsförsörjningsfokus och deltar i flera aktuella forskningssammanhang. Den kunskap vi samlar på oss försöker vi sprida, både internt i organisationen och till aktörer utanför myndigheten.

Samverkar nationellt

Den nationella samverkan med länsstyrelsekollegor runt om i landet är viktig för att diskutera, förstå och hantera både likheter och olikheter mellan länen. Medarbetare som arbetar med bostadsförsörjning träffas minst två gånger om året för att prata om aktuella frågor och ta del av ny kunskap.

Boverket och länsstyrelserna har en regelbunden samverkan, till exempel kring den tidigare nämnda bostadsmarknadsenkäten. Vi träffas också när Boverket tagit del av alla bostadsmarknadsanalyser, för att diskutera resultat och iakttagelser.

Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten är viktiga aktörer i arbetet med att förebygga vräkningar och motverka hemlöshet. Genom länsstyrelsernas expertgrupp för bostadsförsörjning sker en regelbunden samverkan. Andra aktörer som länsstyrelserna träffar med viss regelbundenhet är Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner och Jämställdhetsmyndigheten.

Samverkar delregionalt och regionalt

Västra Götalands många kommuner och deras olika förutsättningar innebär att den regionala samverkan är extra viktig. Förutom kommunerna finns det delregionala grupperingar och flera offentliga aktörer som vi regelbundet har kontakt med, till exempel de fyra kommunalförbunden i länet och Västra Götalandsregionen. Vi strävar också efter att träffa en bredd av organisationer och medlemsstyrda föreningar, exempelvis Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och Byggföretagen.

Samverkar internt

Bostadsförsörjningsarbetet spänner över flera sakområden och vi samverkar internt med kollegor som arbetar med planering enligt plan- och bygglagen, regionala utvecklingsfrågor, rättighetsfrågor, jämställdhetsfrågor, våld i nära relationer och integration. Vårt kunskapsutbyte innebär att vi kan göra väl avvägda helhetsbedömningar och ge råd och stöd till kommunerna utifrån ett bredare perspektiv.

Regional och mellankommunal samverkan blir viktigare i Västra Götaland

Länets bostadsmarknader, och därmed också möjligheterna att skaffa en bostad som fyller behoven, begränsas inte av administrativa kommun- och länsgränser. När pendlingsmöjligheterna förändras, liksom sättet att arbeta på, förändras också bostadsmarknaderna.

I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns flera paragrafer som handlar om samordning och samverkan. I och med förändringen i lagstiftningen, som trädde i kraft från och med den 1 mars 2025, förtydligades kraven på kommunerna och länsstyrelserna att samverka i bostadsförsörjningsarbetet:

- Vid planeringen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig. (§ 1)
- Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. (§ 3)
- När kommunen vidtar åtgärder för bostadsförsörjning ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner. (§ 7)
- Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska de kommunerna anordna sådan bostadsförmedling. (§ 8)

Kommunintern samverkan är vanlig

I årets bostadsmarknadsenkät uppgav 46 kommuner att samverkan sker inom kommunen mellan olika förvaltningar och sakområden i planeringen för bostadsförsörjning. Funktionerna som samverkar innefattar bland annat de som arbetar med samhällsbyggnad, social omsorg, allmännyttiga bostadsbolag, äldreomsorg, integration och miljöfrågor. Av fritextsvaren att döma samverkar de flesta kommuner brett inom sina respektive organisationer.

I årets enkät ställdes också frågan om kommunerna arbetar aktivt med att tillvarata socialtjänstens kunskap och erfarenhet i den fysiska planeringen. Totalt 25 kommuner svarade att de gör det, medan 22 kommuner svarade att de inte gör det. Två kommuner svarade inte på frågan. Kommunerna fick

också möjligheten att beskriva på vilket sätt de tillvaratar socialtjänstens kunskap i den fysiska planeringen. Några återkommande exempel var:

- deltagande vid arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning,
- medverkan i kommunens fysiska planering på olika nivåer (översiktsplanering och detaljplanering), till exempel via medborgardialog i stadsutvecklingsprojekt,
- samverkan kring annan planering och styrning av kommunen (exempelvis lokalförsörjningsplanering, särskilda bostäder för äldre),
- kontinuerlig samverkan, till exempel i tvärsektoriella arbetsgrupper kring bostadsförsörjning, hemlöshet med mera, men också samverkan och dialog när behovet uppstår.

Tabell: Kommuner som samverkar med andra kommuner inom länet kring olika frågor. Svar från bostadsmarknadsenkäten.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2025.

Kring vilka frågor samverkar kommunerna?

Samverkan kring gemensam regionplanering

Bollebygd, Falköping, Grästorp, Hjo, Lerum, Skövde, Tidaholm, Vara och Öckerö.

Samverkar kring gemensamma analyser av bostadsmarknaden

Falköping, Gullspång, Göteborg, Hjo, Lerum, Lidköping, Mariestad, Partille, Vara, Skara, Skövde, Stenungsund, Tibro, Tidaholm, Ulricehamn, Vårgårda och Öckerö.

Samverkar kring utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov

Bollebygd, Borås, Essunga, Falköping, Gullspång, Göteborg, Herrljunga, Hjo, Lerum, Lidköping, Mariestad, Munkedal, Mölndal, Partille, Skara, Skövde, Tanum, Tibro, Tidaholm, Trollhättan, Uddevalla, Vara, Vänersborg och Öckerö.

Över hälften av länets kommuner samverkar med andra

Totalt 29 kommuner uppger att samverkan sker med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. Samverkan omfattar främst gemensamma analyser av bostadsmarknaden och utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Flera kommuner hänvisar också till gemensam regional planering och samverkan inom kommunalförbunden, nätverk och nätverksträffar.

När det gäller samverkan kring personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun anger 30 kommuner att de samverkar med andra kommuner inom länet för att lösa bostadssituationen. Av dessa 30 svarar 11 kommuner att de också samverkar med kommuner utanför det egna länet i frågan. Det är också ytterligare tre kommuner som anger att de samverkar med kommuner utanför det egna länet, men inte med kommuner i länet.

Regionala processer som berör bostadsförsörjningsarbetet

Det finns exempel på delregional samordning kring bostadsförsörjningsfrågor i länet. I 2024 års regionala bostadsmarknadsanalys beskrev vi samverkansprojektet Det goda livet i Dalsland samt hur Skaraborgs kommunalförbund och Göteborgsregionens kommunalförbund tagit initiativ till att arbeta delregionalt och kommunöverskridande med kunskap och analyser av bostadsmarknaden.^{229, 230, 231} Skaraborgs kommunalförbund har under år 2024 påbörjat arbete med en Färdplan för bostäder 2030. Färdplanen beskrivs av kommunalförbundet som en förutsättning för att kommunerna ska lyckas med det gemensamma bostadsbehovet.

229 Fyrbodals kommunalförbund m.fl. (2025), [Det goda livet i Dalsland](#).

230 Läs mer på [Skaraborgs kommunalförbunds hemsida](#).

231 Läs mer på [Göteborgsregionens kommunalförbunds hemsida](#).

Uppdatering av den regionala utvecklingsstrategin (RUS)

Västra Götalandsregionen har enligt lagen (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar ansvar för att ta fram en regional utvecklingsstrategi och för närvarande pågår översyn av Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030.^{232, 233}

I remissversionen består den aktualiserade strategin av ett mål, fyra långsiktiga prioriteringar och tre områden för tvärsektoriell kraftsamling. Målen och de långsiktiga prioriteringarna ligger fast från tidigare version, medan de tre områdena för tvärsektoriell kraftsamling är nya. Ett av de tre nya områdena att kraftsamla kring är Ökad robusthet genom samverkan i samhällsplanering. Enligt strategin handlar kraftsamlingen om att utgå från Västra Götalands olika förutsättningar och bygga robusta strukturer och samverkansformer utifrån alla olika roller och ansvar i samhällsplaneringen. Kraftsamlingen inom samhällsplaneringen har potential att bidra till att stärka den regionala samordningen även inom bostadsförsörjningen.

Tillväxtverket ska hjälpa regionerna att utveckla den strategiska planeringen

Tillväxtverket har under perioden 2025–2027 fått i uppdrag av regeringen att tillsammans med Trafikverket, Boverket, länsstyrelserna och andra relevanta myndigheter erbjuda regionerna kunskaps- och metodstöd om strategisk planering i det regionala utvecklingsarbetet. I uppdraget har Tillväxtverket och länsstyrelserna ett särskilt ansvar för att främja samverkan mellan relevanta statliga myndigheter.²³⁴

I den nationella strategin för hållbar regional utveckling i hela landet framhåller regeringen att ”En god samhällsplanering skapar förutsättningar för en hållbar regional utveckling och har betydelse för såväl näringslivets utveckling och konkurrenskraft som för människors livskvalitet.” Regional planering kan beskrivas som ett arbetssätt för att skapa gemensamma lösningar mellan kommuner och regioner där bättre funktionalitet för medborgare och företag går före geografiska gränser.

Många län står inför omfattande samhällsutmaningar, såsom klimatförändringar, energiförsörjning och ett förändrat säkerhetspolitiskt läge. Utmaningarna är gränsöverskridande mellan kommuner och regioner och kräver ny kunskap och nya gemensamma och effektiva arbetssätt. Regeringsuppdraget syftar till att ge regionerna bättre förutsättningar att möta utmaningarna genom att utgå från ett helhetsperspektiv och ta tillvara synergier i det regionala utvecklingsarbetet utifrån ett territoriellt perspektiv.

232 Riksdagen (2023), [Lag \(2010:630\) om regionalt utvecklingsansvar](#).

233 Västra Götalandsregionen (2025), [Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland](#).

234 Tillväxtverket (2025), [Regional strategisk planering](#).

Länsstyrelsen har en omfattande men otydlig samordningsroll

Länsstyrelsens samordningsroll inom bostadsförsörjningsfrågorna är bred och sker framför allt genom rådgivning och stöd till våra 49 kommuner. En utmaning i samordningsrollen är att skapa samverkan som är meningsfull för kommunerna. Samordningen bygger också i hög grad på frivillighet från deltagande kommuner. Länsstyrelsen försöker kontinuerligt utveckla våra samordningsprocesser så att de når fler och har rätt innehåll utifrån kommunernas behov.

I bostadsförsörjningsarbetet är det avgörande med samverkan inom och mellan aktörer som har uppdrag och mandat i de olika aspekter som bostadsförsörjning handlar om; framför allt kommunerna, men även Länsstyrelsen, Västra Götalandsregionen, kommunalförbunden, bostadsbyggare, fastighetsägare, hyresvärdar och många fler. För oss på Länsstyrelsen är det tydligt att komplexiteten i bostadsförsörjningsarbetet innebär att ingen aktör sitter på hela svaret – vi måste samverka.

En bättre samverkan inom bostadsförsörjningsarbetet i länet skulle kunna ge kommunerna, regionen och Länsstyrelsen ett större helhetsperspektiv, där funktionella samband och människors rörelsemönster idag ligger till grund för den strategiska planeringen på regional och kommunal nivå och vara en central del av en regional överenskommelse. Samordningen skulle kunna ge kommunerna och alla aktörer som verkar på bostadsmarknaden mer långsiktighet och stabilitet, med tydligare förutsättningar och smidigare planeringsprocesser och bidra till att samhällsinvesteringar görs där de har störst nytta för flest och inte konkurrerar med varandra.

Hur väl lever Länsstyrelsen upp till lagens krav?

Länsstyrelsen ska enligt lagstiftningen uppmärksamma kommunerna på behovet av sådan samordning samt tillse att den sker. Lagstiftningen och dess förarbeten är dock inte lika tydlig varken vad samordningen ska leda till eller hur den ska gå till.

Utifrån detta är det ändå Länsstyrelsens bedömning att vi arbetar relativt bra med samordning mellan kommuner, delregionala och regionala aktörer. Ibland är vi sammankallande och ibland deltar vi i andras processer. Bostadsförsörjningsfrågorna är olika prioriterad bland länets kommunalförbund. Hos Västra Götalandsregionen finns det intresse för bostadsfrågorna, men Länsstyrelsen ser samtidigt att det är skillnad på hur länsstyrelserna i Skåne och Stockholm samverkar med sina respektive regioner i bostadsförsörjningsfrågor. För oss på Länsstyrelsen är detta en samverkan vi kommer utveckla framöver.

Rapportering av regleringsbrevsuppdrag 3B3

Beskrivning av uppdraget

Länsstyrelsen fick i 2024 års regleringsbrev i uppdrag att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. I uppdraget ingick även att redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer, som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen av uppdraget ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys.²³⁵

Notera att begreppet riktlinjer för bostadsförsörjning från och med den 1 mars 2025 har ersatts av *kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen*. Eftersom uppdraget är formulerat utifrån det äldre begreppet, har vi valt att behålla det i denna uppdragsredovisning.

Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod och ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar: att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna ska vara vägledande för kommunens översiktsplan, där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella och välgrundade riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar således kommunens fysiska planering, eftersom kommunen via riktlinjerna vet hur bostadsbehovet och efterfrågan ser ut. Utifrån det kan planeringsinsatser prioriteras för att skapa möjligheter för bostadsbeståndet att utvecklas med rätt antal och typ av bostäder.

Kommunen ska under framtagandet av riktlinjer samråda med andra kommuner som berörs av planeringen, dels ge länsstyrelsen, regionen och andra berörda regionala organ, tillfälle att yttra sig.

Från och med den 1 oktober 2022 infördes krav i lagen att riktlinjerna ska redovisa vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden och att analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.

Den 1 mars 2025 ändrades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar igen, bland annat genom att ersätta begreppet riktlinjer med handlingsplan. Lagen utökades även med krav att kommunerna ska redovisa till-

Faktaruta:

Beskrivning av regleringsbrevsuppdrag 3B3

Länsstyrelserna ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande.

Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med kopia till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

²³⁵ Ekonomistyrningsverket (2023), [Regleringsbrev för budgetåret 2024 för länsstyrelserna](#).

skottet av antalet bostäder i kommunen samt beakta behovet av samordning med andra kommuner, inte bara i planeringsskedet utan också i genomförandet av åtgärder för bostadsförsörjningen. Läs mer om lagändringen under rubriken *Förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.

Avgränsning

Länsstyrelsen har i rapporteringen valt att dela på frågorna gällande riktlinjernas strategiska verkan och behovet av kompetenshöjande insatser. Vi har också valt att fokusera mindre på de delar av uppdragsformuleringen som handlar om ökat bostadsbyggande i en tid när bostadsbyggandet faller snabbt. Skälen till detta är att bostadsbyggandet varierar med och påverkas av omvärldsläget, ekonomiska faktorer och konjunkturskiftningar. Ibland sker dessa variationer snabbt och vi bedömer att det är mycket svårt för kommunerna att ta fram riktlinjer utifrån snabba omställningar. Länsstyrelsen anser att arbetet med riktlinjer snarare behöver vara långsiktigt och robust för att hantera många olika typer av situationer, både i högkonjunktur och i lågkonjunktur. Denna bedömning får stöd av de samtal vi haft med många av länets kommuner, vilket vi beskriver i den fortsatta rapporteringen.

Metodbeskrivning

Länsstyrelsen bedömde tidigt att vi behövde prata med kommunerna om uppdragets frågor. Genom att samla kunskap från våra tidiga rådgivningssamtal med kommunerna inför deras arbete med nya riktlinjer, våra nätverksmöten och en särskild arbetsgrupp, har vi formulerat innehållet i rapporteringen.

Arbetsgruppen bestod av tjänstepersoner från fyra av länets kommuner: Herrljunga, Göteborg, Lilla Edet och Trollhättan. Arbetsgruppens uppgift har varit att analysera material från en workshop vi genomförde vid ett nätverksmöte där 41 av länets 49 kommuner deltog. Arbetsgruppen har också bidragit med sina egna erfarenheter och reflektioner i denna rapportering.

Riktlinjer för bostadsförsörjning – ett viktigt tvärsektoriellt styrdokument

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunerna i Västra Götaland uppfattar riktlinjerna för bostadsförsörjning som ett viktigt dokument för att lyfta frågor om bostadsförsörjning som begrepp. Riktlinjerna hanterar bostadsförsörjning ur ett brett sammanhang i kommunen och har ett tvärsektoriellt perspektiv som spänner över många delar av kommunernas verksamhet; från socialförvaltning till planavdelning.

Länsstyrelsen uppfattar att länets kommuner generellt tycker det är positivt att lagen om begreppet handlingsplan införs, i stället för riktlinjer. Ändringen beskrivs som ett viktigt steg i en riktning mot att göra mål och planerade insatser mer konkreta och användbara.

Processen är central och betydelsefull för resultatet

Processen för samverkan inom kommunen är mycket viktig när riktlinjer ska tas fram. Samarbete och förankring mellan förvaltningar, externa aktörer, privata och allmänna fastighetsbolag och politiken är väsentlig för resultatet. Ju fler kompetenser som känner ett ansvar för processen och resultatet, desto högre grad av engagemang och efterlevnad upplever kommunerna att riktlinjerna får. Hur organisationen av arbetet ser ut, beror mycket på storleken på kommunen; i mindre kommuner är beslutsvägar och kontaktytor kortare och enklare att hantera, men i dessa kommuner kan tid och resurser vara begränsande faktorer. I större kommuner råder det närmast ett omvänt förhållande och i dessa kommuner, med större och mer komplicerad struktur, är en effektiv samverkan den största utmaningen.

Länsstyrelsen menar att i de kommuner där det finns dokumenterade och accepterade rutiner för att samordna sig tvärssektoriellt är det lättare att få med fler perspektiv i både analyserna, målbeskrivningarna och de insatser som riktlinjerna ska innehålla.

Riktlinjer för bostadsförsörjning har lägre status än andra kommunala styrdokument

I samtalen har det framkommit att det kan finnas svårighet att motivera kollegor internt varför riktlinjerna behövs. Det kan också behöva förklaras i vilken kontext lagen om bostadsförsörjning befinner sig, då plan- och bygglagen, miljöbalken och socialtjänstlagen kan uppfattas reglera flera av liknande frågor. Då lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar inte innehåller några tydliga påföljder, kan det uppfattas som att riktlinjerna har lägre status än andra kommunala styrdokument.

Kommunerna menar att en utmaning för konkretisering och efterlevnad av planerade insatser och åtgärder i riktlinjerna ligger i förankringen av dokumentet och dess status bland andra dokument. Kunskapen om riktlinjerna för bostadsförsörjning är sannolikt generellt lägre hos både tjänstepersoner och politiker än för andra styrdokument, vilket bidrar till utmaningen. En del kommuner upplever också en avsaknad av koppling mellan riktlinjerna och kommunens budget. Kommunerna kan därför ha behov av att höja statusen på riktlinjerna genom en högre grad av konkretisering och att dokumentet får en tydligare roll.

Riktlinjerna som kommunikativt verktyg

Riktlinjerna kan utgöra ett kommunikativt verktyg i samtal om bostäder och bostadsförsörjning, både internt och externt. Vissa kommuner uppger till Länsstyrelsen att de använder dokumentet i sin kontakt med byggaktörer och bostadsutvecklare för att vara transparenta med vad kommunen planerar och vilka områden som kommer att prioriteras och varför. Det är också ett dokument som i vissa kommuner fyller en funktion som diskussionsunderlag i samtal om mer kvalitativa, strategiska och sociala bostadsfrågor mellan tjänstepersoner och politiker.

Behov av kompetenshöjande insatser

I uppdraget ingick också att redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer.

Utifrån det material vi har och de samtal vi haft, kan Länsstyrelsen konstatera att sådana behov förekommer och de kan uppfattas vara relativt stora. Samtidigt är behoven svåranalyserade och varierar från kommun till kommun. Som vi tidigare nämnt är rutiner och processer för tvärspektoriellt arbete något som kommunerna lyfter fram som särskilt viktigt. Ett behov av delregionala och regionala samarbeten och gemensamma lägesbilder gällande demografi, tillväxt, utveckling och utmaningar kommer också fram som ett behov i våra samtal med kommunerna.

Utifrån de konstaterade behoven har Länsstyrelsen tillsammans med arbetsgruppen analyserat vem eller vilka som skulle kunna ha behov av kompetenshöjande insatser. Vi har försökt ringa in grupper, avdelningar eller sammanhang där kompetensen är en begränsande faktor för att riktlinjerna inte blir ett bra styrdokument eller inte färdigställs och antas varje mandatperiod.

Kommunens tjänstepersoner

Kommunernas tjänstepersoner lyfter fram sig själva som en grupp som har behov av kompetenshöjande insatser. En större kunskap och insikt om boendesociala frågorna för de som arbetar på planavdelningar togs upp, medan ökad kunskap om plan- och byggfrågor efterfrågades av de som arbetar på socialtjänsten.

I lagstiftningen om bostadsförsörjning finns krav på en omfattande analys och en del analysverktyg finns tillgängliga, hos till exempel Boverket, men det skapar också ett behov av kunskap kring tolkning av statistik, marknadsanalys och processledning. Vissa kommuner uppger att de har låg kunskap om vad en marknadsanalys ska omfatta samt vad de ska använda analysen till. Kommunerna önskar även kännedom om fler alternativ om hur man kan använda underlag kring behovsbaserad bostadsbrist, både i analysen och kopplade åtgärder.

Andra kompetensområden som kommunerna upplever att de kan utveckla och vill förstå bättre är begrepp som flyttkedjor, tillväxt och prisrimliga bostäder. Slutligen nämns också kunskap om allmännyttan eller de kommunala bostadsbolagets ägardirektiv, policys, uthyrningskriterier och bolagens möjligheter att arbeta med boendesociala frågor. Avsaknad av kännedom om olika former av avtalsskrivning och kontrakt är en fråga som också lyfts i samtalen om bostadsbolag.

Kommunala politiker

Länsstyrelsen uppfattar att kommunerna önskar att politikerna får en större kunskap om lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Som tidigare nämnts är kopplingen mellan riktlinjer för bostadsförsörjning och

kommunens budget samt andra kommunala styrdokument inte alltid tydlig, och detta kan innebära att politiken inte prioriterar riktlinjerna eller ser dokumentet i rätt kontext i kommunens styrning.

Allmännyttans roll i bostadsförsörjningsarbetet

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har en viktig roll i bostadsförsörjningsarbetet. I vissa kommuner fungerar samarbetet mycket bra och bostadsbolaget är en självklar del i kommunens arbete. I andra kommuner finns behov av kompetenshöjning, både hos kommunen om bolagets möjligheter att stödja kommunens arbete och hos bolaget om kommunens arbete. I dessa fall saknas ofta processer och rutiner för samverkansytor mellan kommunen och bolaget. För kommunernas möjligheter att arbeta med framför allt de behov som inte tillgodoses på den lokala marknaden är allmännyttan en förutsättning. Kommunerna menar att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen skulle kunna ha en än mer utpekad roll i riktlinjerna.

Sammanfattning och slutsatser

- Rutiner och processer för samverkan inom kommunen måste säkerställas för att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara ett centralt verktyg i kommunens bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjernas koppling till andra strategiska dokument bör förtydligas och stärkas.
- Det finns ett behov av mellankommunala, delregionala och regionala samarbeten gällande bostadsförsörjning. Samarbete kring en gemensam bild eller framtidsvision i bostadsfrågor på en större geografisk yta än den kommunala efterfrågas.
- Det finns efterfrågan på fler kommunala verktyg att kunna arbeta med i bostadsförsörjningsarbetet. De senaste åren har kommunerna fått mer kunskap i form av Boverkets data om till exempel behovsbaserad bostadsbrist och lagstiftningen om kommunens bostadsförsörjningsansvar har skärpts, men det har efterfrågats mer konkreta verktyg som kommunerna kan använda i sitt bostadsförsörjningsarbete för att hantera och konkretisera sina insatser.
- Förutom ett behov av nya verktyg önskar kommunerna också tydligare rådgivning om hur de kan använda de verktyg som redan finns både genom goda exempel och direkt vägledning. Verktyg och vägledning som kan användas när bostadsbyggandet faller snabbt men också säkerställa en strategisk kvalitet när bostadsbyggandet är högt.

Rapportering av uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin

Så har Länsstyrelsen arbetat med uppdraget

Länsstyrelsen har under året arbetat med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin på tre olika nivåer:

- Internt genom gemensamt arbete i den arbetsgrupp som består av representanter från Samhällsbyggnadsenheten och Enheten för integrationsfrågor.
- Externt genom regional samverkan och rådgivning till länets kommuner, Göteborgs Universitet, Göteborgs Stadsmission, Kronofogdemyndigheten och Budget- och skuldrådgivningen i Göteborgs Stad.
- Externt genom nationell samverkan mellan länsstyrelserna och Boverket, Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten.

Uppdrag 1:

Stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.

Genomförda aktiviteter med koppling till uppdrag 1

Liveseminarium om att förebygga vräkningar, motverka hemlöshet och stötta en hållbar privatekonomi

I den samverkan som finns mellan storstadslänen inom arbetet med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin arrangerade Länsstyrelsen Västra Götaland ett liveseminarium den 28 februari 2025. Seminariets inriktning var statistik och lägesbild över avhysningar, viktiga faktorer och stöd för en hållbar privatekonomi samt exempel på civilsamhällets arbete med att motverka hemlöshet. Deltagande aktörer var Budget- och skuldrådgivningen Göteborgs Stad, Göteborgs Stadsmission, Kronofogdemyndigheten och Länsstyrelsen Västra Götaland.

Målgruppen för seminariet var aktörer som är verksamma med att förebygga hemlöshet inom kommunal verksamhet, fastighetsägare och myndigheter. Under seminariet deltog över 300 personer runt om i olika kommuner både i länet och i andra delar av landet. Seminariet gick även att se i efterhand och har därmed spridits till ett stort antal åhörare.

Spridning filmer Borås Stad

Länsstyrelsen har producerat tre filmer om vräkningsförebyggande arbete i samverkan med Borås Stad. Filmerna berör viktiga faktorer för att starta och utveckla det vräkningsförebyggande arbetet och här utgör Borås Stad ett exempel på hur det kan gå till. Filmerna är indelade i tre olika teman:

- Film 1: *Hur börjar en kommun med vräkningsförebyggande arbete.*
- Film 2: *Arbetssätt och samverkan med olika aktörer.*
- Film 3: *Effekter och resultat.*

Filmerna har spridits till samtliga länsstyrelser, kommuner i Västra Götalands län (socialtjänst och handläggare som arbetar med bostadsförsörjning, fysisk planering och med att motverka och förebygga hemlöshet), privata och kommunala bostadsbolag samt Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten, Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Göteborgs Universitet. Filmerna kommer utgöra stöd för Länsstyrelsens fortsatta arbete med uppgifterna i den nationella hemlöshetsstrategin under 2025 och 2026.

Nätverk för bostadsförsörjning

Länsstyrelsens nätverk för bostadsförsörjning har regelbundna träffar med en majoritet av länets kommuner tre gånger per år. Under träffen i september 2024 presenterade Länsstyrelsen sin Bostadsmarknadsanalys inklusive uppdraget i den nationella hemlöshetsstrategin med efterföljande dialog om aktuella utmaningar i kommunerna och centrala faktorer för att motverka hemlöshet samt information om filmerna om Borås Stads vräkningsförebyggande arbete.

Genomförda aktiviteter med koppling till uppdrag 2

Samverkan storstadslän

Tillsammans med Länsstyrelsen Skåne och Länsstyrelsen Stockholm har vi haft återkommande avstämningsmöten om pågående aktiviteter, omvärldsbevakning och arbetet med uppdraget i den nationella hemlöshetsstrategin.

Implementering Göteborgs Stad hemlöshetsplan

Göteborgs Stad har tagit fram ett förslag till en ny plan mot hemlöshet som utgår ifrån de fyra målen i den nationella hemlöshetsstrategin. Länsstyrelsen har deltagit genom ett startmöte med alla inblandade aktörer och under remisshanteringen av förslaget till ny hemlöshetsplan.

Hyresgästföreningen Bostadsdialog 2024

Under Hyresgästföreningens Bostadsdialog 2024 deltog Länsstyrelsen genom en föreläsning om bostadsmarknaden i Västra Götaland, hur kommunernas arbete med bostadsförsörjningen fungerar, Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning, arbetet med den nationella hemlöshetsstrategin och viktiga faktorer för att motverka hemlöshet.

Samverkan med Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten

Länsstyrelsen har regelbundet under året haft en samverkan med Socialstyrelsen och Kronofogdemyndigheten. Samverkan har bestått av kontinuerliga möten med erfarenhetsutbyte och lägesbilder av pågående arbete i uppdraget i den nationella hemlöshetsstrategin.

Uppdrag 2:

Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.

Socialtjänstforum 2024

Länsstyrelsen deltog på tvådagarskonferens om ny socialtjänstlag och diskuterade det förebyggande arbetet samt uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin vid diskussionstillfällen.

Uppdrag 3:

Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Genomförda aktiviteter med koppling till uppdrag 3

Aktiv medverkan till bosättning i annan kommun

Under 2024 fick Länsstyrelsen, inom ramen för befintlig verksamhet såsom hållbar samhällsplanering och boende, integration och främjande av samverkan mellan kommuner, i uppdrag att redovisa om kommunerna i länet aktivt medverkar till att deras kommuninvånare bosätter sig i en annan kommun.

För att undersöka förekomsten av aktiv medverkan har Länsstyrelsen genomfört dialogmöten med representanter för sex kommuner i länet. Mötena har undersökt kommunernas erfarenhet av flyttar till följd av aktiv medverkan, och eventuella arbetssätt som kan generera flyttar till andra kommuner. Vi har även sammanställt tidigare undersökningar och statistik som bekräftar kommunernas bild. Länsstyrelsens dialogmöten bekräftar att problem med flyttar till följd av aktiv medverkan finns i länet, och är som störst i mindre landsbygdskommuner. Dessa kommuner upplever fortsatt inflyttning av hushåll som upplever sig tvingade att flytta. Flyttarna kommer från kommuner i länet och från andra län. Flyttar upplevs som särskilt problematiska då de går till undermåliga bostäder med bristande samhällsservice, eller om de innebär att hushåll tvingats lämna skola, arbete eller pågående insatser för att flytta. Dialogmötena visar också att flera kommuner har arbetssätt och förhållningssätt som kan generera flyttar till andra kommuner, även om kommunerna i fråga inte säger sig arbeta med aktiv medverkan. Dessa arbetssätt rör främst strukturellt hemlösa hushåll och innebär att:

- Strukturellt hemlösa hushåll inte kan räkna med att få en bostad i sin hemkommun utan förväntas söka boende även i andra kommuner.
- Kommunerna beskriver regionens bostadsmarknad som sammanhängande och ser det som naturligt att hushållen flyttar inom regionen för att få en bostad.
- Hushållen får korta beslut om bistånd för att "lösa tak över huvudet" med hjälp av tillfälliga boenden på till exempel vandrarhem.
- Kommunerna använder sig av boendecoachning, bosökarskolor och liknande insatser som hjälper strukturellt hemlösa hushåll att söka boende i kommunen och i andra kommuner.
- En kommun uppger även att hushåll kan bli av med stöd och hjälp i att söka bostad om de tackar nej till bostadskontrakt. Dessa arbetssätt kan leda till att hushåll upplever att de endast kan få en bostad genom att flytta till andra kommuner.

Även om det är svårt att avgöra om enskilda hushåll tvingas att flytta, kan arbetssätten på ett strukturellt plan ändå antas leda till att fler hushåll behöver lämna kommunen än vad som annars varit fallet. Dessa flyttar kan

uppfattas som aktiv medverkan både av hushållen själva och av de mottagande kommunerna. Kommunerna identifierar den ojämna tillgången på bostäder i länet samt det befintliga beståndets variation i olika kommuner som bidragande faktorer till aktiv medverkan. Arbetssätten växer främst fram i kommuner med brist på hyreslägenheter med låga krav för att få ett kontrakt, och flyttarna går främst till kommuner med relativt sett god tillgång på sådana bostäder. Dialogmötena med kommunerna indikerar samtidigt att förekomsten av aktiv medverkan kan ha avtagit i länet som helhet. Hög bostadsbyggande i kombination med avtagande befolkningstillväxt kan vara en delförklaring. Trots detta innebär arbetssätten fortfarande stora problem för flera kommuner. För de drabbade hushållen kan arbetssätten också innebära problem vad gäller arbete, skola och utbildning, integration och tillgång till samhälleligt stöd och service.

Kontinuerlig rådgivning

Länsstyrelsen har uppmärksammat grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden eller som har svårt att tillgodose sitt bostadsbehov utifrån förändrade förutsättningar i den kontinuerliga rådgivningen till länets kommuner i deras arbete med bostadsförsörjning. Det är bland annat hushåll med svag ekonomi, nyanlända, ensamstående, våldsutsatta, personer med funktionsnedsättning och äldre. Detta har skett både genom förberedande möten med kommunen innan deras arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning har påbörjats eller under pågående arbetsprocess, samt genom samrådsuttrande när kommunerna har skickat ut ett remissförslag.

Utskick av information till kommuner, allmännyttiga bostadsföretag och aktörer inom arbetet med att förebygga hemlöshet

Vi har gjort ett utskick med samlad information om pågående uppdrag, vägledning, metodstöd, webinarium som berör hemlöshet samt information om förändringar i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar till allmännyttiga bostadsföretag och kommuner i länet.

Prioriteringar i fortsatt arbete

Under fortsättningen av 2025 och 2026 kommer Länsstyrelsen att fortsätta stötta kommunerna i att motverka hemlöshet i enlighet med uppdragen i den nationella hemlöshetsstrategin. Vi kommer också att arbeta med att samordna länsstyrelsernas samlade slutrapportering.

Länsstyrelsen ser positivt på den nationella hemlöshetsstrategin och uppdragen i den. Hemlöshet är ett problem som innefattar flera olika perspektiv och vägarna in i, genom och ut ur hemlöshet kan se olika ut. Länsstyrelsen vill framhålla hur viktigt det är att arbeta långsiktigt och brett i kommunernas organisation med att motverka hemlöshet. Det är därför av stor vikt att det kommer en fortsättning på den nationella hemlöshetsstrategin efter strategiperiodens slut 2026.

Länsstyrelsens slutsatser

En orolig samtid och oviss framtid skapar osäkra förutsättningar för länets utveckling

De senaste åren har i hög grad präglats av demografiska och konjunkturella omsvängningar, geopolitisk oro och spänt säkerhetshetsläge. Stora strukturella förändringar som inverkar på länet och påverkar bostadsmarknadens utveckling. Snabba svängningar mellan upp och nedgångar i ekonomiska förutsättningar har påverkat hushållens möjlighet att kunna efterfråga lämpliga bostäder vilket i sin tur har påverkat kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Det är tydligt att bostadsbyggandet är starkt bundet till konjunkturen och antalet färdigställda bostäder har varierat under de senaste tio åren. Under en lång tid färdigställdes det cirka 4 400 bostäder i genomsnitt per år i länet vilket successivt har ökat och under 2023 färdigställdes 11 200 bostäder i Västra Götalands län. Lågkonjunkturen har dock inneburit en drastisk minskning av bostadsbyggandet och under 2024 påbörjades preliminärt cirka 3 300 bostäder i Västra Götalands län.

Förändringar inom migrationspolitiken har påverkar invandringen till Sverige och prognoserna över flyktingrörelser framöver är osäkra. Flyttningsöverskottet från utlandet var under 2024 det lägsta under hela 2000-talet. Sannolikt är att invandringen kommer att fortsätta ligga på lägre nivåer vilket påverkar befolkningsutvecklingen i länets kommuner.

Folkmängden fortsätter att öka i länet men i en lägre takt än under de senaste åren och den demografiska utvecklingen har varierat i hög utsträckning från år till år vilket har varit svårt att prognosticera och därmed svårt att arbeta utifrån i den långsiktiga bostadsförsörjningen. I dagsläget befinner sig länet i en situation där många kommuner återigen har en minskande folkmängd och den framtida ökningen av åldersklasserna över 60 år ställer krav på kommunernas bostadsförsörjning.

Det finns stora utmaningar att få till en hållbar bostadsförsörjning för alla

Det finns en bostadsjämlighet på länets bostadsmarknader som har varit relativt konstant under en lång tid, utan tydliga förbättringar. Vissa hushåll har fortfarande svårare än andra att tillgodose sina bostadsbehov och möjligheterna påverkas av inkomst, nätverk och tid i bostadskö. Det finns också risk för diskriminering på bostadsmarknaden, vilket ytterligare försvårar för vissa hushåll.

Bostadsjämligheten omfattar också en situation där en allt större grupp, som är eller riskerar att bli hemlösa av strukturella orsaker, inte längre fångas upp vare sig i den långsiktiga bostadsförsörjningen eller av kommunernas socialtjänst.

Både hyresnivåer och priser i nyproducerade bostäder är för höga för många hushåll som är i behov av en bostad. Detta gäller även hushåll som är i behov av en större bostad eller en bostad som möjliggör kvarboende i närområdet. Hur det befintliga bostadsbeståndet används, förändras och förmedlas får därför stor betydelse för människors möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov.

Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet och för olika hushållsgrupper visar generellt ett visst förbättrat läge. Samtidigt är det flera kommuner som menar att det i nuläget är särskilt svårt att bedöma hur behov av och efterfrågan på bostäder kommer utvecklas. Kombinerat med demografiska utmaningar, exempelvis en ökande andel äldre hushåll, och bostadsbyggnadsvolymer som sannolikt fortsatt kommer vara låga, är bostadsförsörjningsansvaret för alla invånare en stor samhällelig utmaning.

Under de senaste åren har underlag och analyser över hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden eller som har en problematisk boendesituation bidraget till ett förbättrat kunskapsläge. Det är positivt att Boverkets underlag om behovsbaserad bostadsbrist finns tillgängligt och att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen syftar till att ta fram åtgärder som kan svara mot de behov som finns i respektive kommun. Länsstyrelsen kan dock konstatera att det idag saknas kommunala bostadsförsörjningsverktyg som fullt ut kan möta de olika behov som finns. Det är dock av stor vikt att denna problematik berörs i de kommunala handlingsplanerna för bostadsförsörjningen och ingår i det långsiktiga bostadsförsörjningsarbetet.

Regional och mellankommunal samverkan blir allt viktigare i det långsiktiga bostadsförsörjningsarbetet

Många av de strukturella utmaningar som finns på länets bostadsmarknad och som påverkar både enskilda hushåll och kommunernas långsiktiga bostadsförsörjningsarbete är svåra för kommunerna att lösa själva. Kommunerna har bostadsförsörjningsansvaret och det finns en mångfald av kommunala verktyg som kan användas i det långsiktiga arbetet. Länets bostadsmarknader, och därmed också möjligheterna att skaffa en bostad som fyller behoven, begränsas dock inte av administrativa kommun- och länsgränser. När pendlingsmöjligheterna liksom sättet att arbeta på och det befintliga beståndet förändras, förändras också människors bostadsbehov och därmed också länets bostadsmarknader.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns flera paragrafer som handlar om samordning. I och med förändringen i lagstiftningen förtydligades kraven på kommunerna att ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner i bostadsförsörjningsarbetet. Sedan tidigare har Länsstyrelsen i uppdrag att uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Lagstiftningen och förarbetena saknar dock tydliga förväntningar på vad den regionala samordningen faktiskt ska leda till. I dagsläget bygger samordningen i hög grad på frivillighet från kommunernas sida. Den mellankommunala och regionala nyttan med samordning behöver utvecklas och definieras gemensamt.

De demografiska och ekonomiska svängningarna i kombination med en långvarig bostads ojämlikhet och skilda förutsättningar för olika hushåll att tillgodose sina bostadsbehov är utmaningar som kommunerna inte klarar att hantera själva. Det kräver både en nationell bostadspolitik, som kan sammanföra både bostadspolitiska och socialpolitiska sakfrågor, och en ökad regional samordning.

Källor och referenser

A

Arbetsförmedlingen (2025), [Arbetslösheten ökar även under 2025, Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2024](#)

B

Baeten, Westin, Pull & Molina (2017), [Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden](#)

Barnombudsmannen (2021), [FN:s konvention om barnets rättigheter](#)

Boplats Väst (2025), [Boplats Väst i siffror](#)

Borås Stad (2023), [Program mot hemlöshet](#)

Boverket (2015–2025), [Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät](#)

Boverket (2020), [Trångbodda hushåll](#)

Boverket (2024), [Bostadsmarknadsenkäten 2024](#)

Boverket (2025), [Allmännyttigt bostadsföretag](#)

Boverket (2025), [Behov av bostadsbyggande 2024–2033](#)

Boverket (2025), [Bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor](#)

Boverket (2025), [Bostadsmarknadsenkäten 2025](#)

Boverket (2025), [Byggprognos](#)

Boverket (2025), [Jämlika livsvillkor](#)

Boverket (2025), [Mått på bostadsbrist](#)

Boverket (2025), [Planering för bostadsförsörjning – en handbok](#)

Boverket (2025), [Rätt till bostad?](#)

Boverket (2025), [Segrationsbarometern](#)

Boverket (2025), [Stöd till kommuner för ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder](#)

Byggfakta (2025), [Marginellt uppåt för byggstarterna i februari enligt Byggfaktas Byggstartsindikator](#)

Byggföretagen (2025), [Byggkonjunkturen #1 2025](#)

Byggföretagen (2025), [Byggvarslen växlade upp i februari](#)

Byggföretagen (2025), [Framtida rekryteringsbehov – men fortsatt tuff byggkonjunktur](#)

Byggföretagen (2025), [Regionala prognoser: Vår 2025](#)

D

Delegationen mot segregation (2021), [Segregation i Sverige. Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling](#)

Diskrimineringsombudsmannen (2024), [Förekomst av diskriminering 2024](#)

Diskrimineringsombudsmannen (2024), [Kvinna med ledarhund nekades studentboende](#)

E

Ekonomifakta (2025), [Hushållens inkomster](#)

Ekonomistyrningsverket (2023), [Regleringsbrev för budgetåret 2024 för länsstyrelserna](#)

Ekonomistyrningsverket (2024), [Regleringsbrev för budgetåret 2025 för länsstyrelserna](#)

F

Finansinspektionen och Kronofogdemyndigheten (2025), [Lånens andel av nya skulder hos Kronofogden ökar i sämre tider](#)

Fyrbodals kommunalförbund m.fl. (2025), [Det goda livet i Dalsland](#)

G

Göteborgs Stad (2023), [Hemlöshetsplan](#)

Göteborgs Stad (2024), [Trångboddhetsstudie](#)

H

Holappa, Tim (2023), [Rätten till bostad i det sociala skydds nätet](#)

Hyresgästföreningen (2023), [Unga vuxnas boende 2023](#)

Hyresgästföreningen (2025), [Hur vi bor: Många hyresrätter har ombildats](#)

Hyresgästföreningen (2025), [Hyresförhandlingar region Västra Sverige 2025](#)

I

Institutet för mänskliga rättigheter (2025), [Kompletterande information från Institutet för mänskliga rättigheter inför UPR-granskningen av Sverige](#)

Institutet för mänskliga rättigheter (2024), [Årsrapport 2024](#)

J

Jämställdhetsmyndigheten (2025), [Delmål 2: Ekonomisk jämställdhet](#)

K

Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2016), [Avslutande anmärkningar om Sveriges sjätte periodiska rapport](#)

Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (2024), [Concluding observations on the seventh periodic report of Sweden](#)

Konjunkturinstitutet (2024), [Ljusare signaler från samtliga sektorer](#)

Konjunkturinstitutet (2025), [Mindre optimistisk framtidstro bland hushållen](#)

Konjunkturinstitutet (2025), [Svagare stämningsläge](#)

Konjunkturinstitutet (2025), [Konjunkturbarometern](#)

Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1966), [International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights](#)

Kontoret för FN:s högkommissarie för mänskliga rättigheter (1991), [General comment No. 4: The Right to Adequate Housing \(Art. 11 \(1\) of the Covenant\)](#)

Kronofogdemyndigheten (2025), [Antalet vräkningar ökar](#)

Kronofogdemyndigheten (2025), [Statistik om vräkningar](#)

L

Listerborn, Carina (2018), [Bostadsjämlighet. Röster om bostadsnöden](#)

Länsstyrelsen (2024), [Nationell enkät om kommunernas mottagande av nyanlända, ensamkommande barn samt skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet](#)

Länsstyrelsen Västra Götaland (2015–2024), [Bostadsmarknadsanalys](#)

Länsstyrelsen Västra Götaland (2025), [Bostadsförsörjning](#)

M

IF Metall (2025), [Nya normerande riksavtal på plats](#)

Migrationsverket (2025), [Beviljade uppehållstillstånd, översikter](#)

Migrationsverket (2025), [Verksamhets- och utgiftsprognos. Februari 2025](#)

Migrationsverket (2024), [Fördelningstal personer med tillfälligt skydd 2025](#)

Migrationsverket (2025), [Anvisning till kommuner och bosättning](#)

Migrationsverket (2025), [Ändrade regler för dig som är asylsökande och bor i eget boende](#)

Migrationsverket (2025), [Migrationsverket planerar center för asylsökande i sex kommuner](#)

N

Nationellt centrum för kvinnofrid, NCK (2022), [Svårt för våldsutsatt att hitta stadigvarande boende.](#)

R

Regeringen (2011), [FN:s konventioner om mänskliga rättigheter](#)

Regeringen (2022), [Sänk tröskeln till en god bostad \(SOU 2022:14\)](#)

Regeringen (2022), [Nationell hemlöshetsstrategi ska motverka hemlöshet](#)

Regeringen (2024), [Fler utvandrar än invandrar till Sverige för första gången på över 50 år](#)

Regeringen (2024), [Fler vägar att äga sitt boende \(SOU 2024:83\)](#)

Regeringen (2024), [Förordning om ändring i förordningen \(2016:39\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning \(SFS 2024:319\)](#)

Regeringen (2024), [Prioriteringar inom bostäder och samhällsplanering – Budgetpropositionen för 2025](#)

Regeringen (2024), [Regeringen vill satsa på att underlätta bostadsbyggande](#)

Regeringen (2024), [Uppdrag att förbereda för ett reformerat mottagningssystem](#)

Regeringen (2024), [Utvidgning av stöd till byggemensaker](#)

Regeringen (2024), [Ökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott och stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor](#)

Regeringen (2025), [En förebyggande, lättillgänglig och kunskapsbaserad socialtjänst](#)

Regeringen (2025), [Etableringsboendelagen \(SOU 2025:23\)](#)

Regeringen (2025), [Ett nytt regelverk för bygglov](#)

Regeringen (2025), [Kontaktförbud – ett utökat skydd för utsatta personer](#)

Regeringen (2025), [Lättnader i byggkraven för studentbostäder](#)

Regeringen (2025), [Ny egnahemsrörelse ska öka byggandet av småhus](#)

Regeringen (2025), [Proposition 2024/25:42: Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning](#)

Regeringen (2025), [Subventionsgraden för rotavdraget höjs från 30 till 50 procent](#)

Regeringen (2025), [Uppdrag till Socialstyrelsen att stödja tillämpningen av reformen om skyddat boende](#)

Regeringen (2025), [Uppdrag till Statskontoret att följa upp och analysera effekterna av reformen om skyddat boende.](#)

Regeringen (2025), [Åtgärder för tryggare bostadsområden](#)

Riksbanken (2025), [Statistik: Undergrupper KPIF](#)

Riksdagen (2018), [Lag \(2018:1197\) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter](#)

Riksdagen (2023), [Lag \(2010:630\) om regionalt utvecklingsansvar](#)

Riksdagen (2024), [Förordning \(2011:1160\) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#)

Riksdagen (2024), [Lag \(2024:691\) om folkbokföring av utlänningar med tillfälligt skydd i vissa fall](#)

Riksdagen (2024), [Lag \(2024:79\) om placering av barn i skyddat boende](#)

Riksdagen (2025), [Förordning \(2017:868\) med länsstyrelseinstruktion](#)

Riksdagen (2025), [Lag \(2018:1197\) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter](#)

Riksdagen (2025), [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#)

Riksdagen (2025), [Lag \(2016:38\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning](#)

Riksrevisionen (2021), [Bosättningslagen – har reformen levt upp till intentionerna?](#)

Rådet för främjande av kommunala analyser (2025), [Kolada - Jömföraren](#)

S

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

Socialstyrelsen (2019), [Bostad Först](#)

Socialstyrelsen (2022), [*Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer \(HSLF-FS 2022:39\)*](#)

Socialstyrelsen (2023), [*Våld i nära relationer. Handbok för socialtjänsten, hälso- och sjukvården och tandvården*](#)

Socialstyrelsen (2024), [*Kartläggning av hemlösheten 2023*](#)

Socialstyrelsen (2024), [*Kartläggning av skyddade boende*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Arbetskraftsundersökningarna \(AKU\)*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Fortsatt dämpat läge på arbetsmarknaden i december 2024*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Preliminärt påbörjad nybyggnation kvartal 1 2025*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Statistikdatabasen*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Sveriges framtida befolkning 2025–2070*](#)

Statistikmyndigheten SCB (2025), [*Utvandring från Sverige*](#)

Svensk mäklarstatistik (2025), [*Bostadsstatistik från Sveriges mäklare*](#)

Svenska Röda Korset, Majblomman, Hyresgästföreningen och Rädda barnen (2025), [*Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2025*](#)

Svenskt Näringsliv (2025), [*Svenskt Näringslivs Företagarpanel*](#)

Sveriges Kommuner och Regioner, SKR (2024), [*Stadigvarande boende, våldsutsatta*](#)

SVT Nyheter Väst (2025), [*Tomma lägenheter när folk flyttar från Trollhättan – erbjuder tre gratishyror*](#)

T

Thörn, Bogdanova, Polanska, Soneryd (2023), [*Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder, Scores rapportserie 2023:1*](#)

Tillväxtverket (2025), [*FA-regioner*](#)

Tillväxtverket (2025), [*Regional strategisk planering*](#)

U

United nations human rights council (2025), [*Universal Periodic Review – Sweden*](#)

V

Västra Götalandsregionen (2023), [*Det goda livet i Dalsland*](#)

Västra Götalandsregionen (2025), [*Konjunkturläget kvartal 4, 2024.*](#)

Västra Götalandsregionen (2025), [*Statistikdatabas*](#)

Västra Götalandsregionen (2025), [*Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland*](#)

Västra Götalandsregionen (2025), [*Utveckling Västra Götaland. Kvartal 4 2024. VGR Analys 2025:6*](#)



Länsstyrelsen
Västra Götaland