

Bostadsmarknadsanalys 2026

Norrbottens län



Länsstyrelsen
Norrbotten

Titel: Bostadsmarknadsanalys 2026 Norrbottens län
Diarienummer: 10193-2026
Rapportnummer: 3/2026
Rapportförfattare: Anna-Karin Abrahamsson och Mats Lindell
Omslagsbilder: Mostphotos och Istock

Förord

Norrbottnen behöver växa, vi behöver en inflyttning i länet de närmaste åren för att klara behovet av arbetskraft. En av de mest grundläggande faktorerna för en framgångsrik samhällsomvandling i vårt län är en fungerande bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

Attraktiva livsmiljöer och goda bostäder är nödvändiga för att människor ska vilja bosätta sig på en plats. Därför behöver vi arbeta vidare med att skapa goda förutsättningar för långsiktigt hållbara och attraktiva livsmiljöer där människorna står i centrum, trivs och vill bo samt skapa förutsättningar för en balanserad bostadsmarknad.

Länets kommuner har olika förutsättningar, men gemensamt för alla länets kommuner är behovet av en väl fungerande bostadsmarknad, oavsett om det gäller inflyttning av arbetskraft på orter med stora industrietableringar eller i kommuner där landsbygdsutveckling sker utanför tätorterna. Det finns också ett ökande behov av bostäder för äldre utifrån länets demografiska utveckling.

Liksom tidigare år visar kommunernas redovisning att det finns ett underskott på bostäder i länet, och statistiken för byggande visar låga siffror. Framför allt de ekonomiska faktorerna bedöms utgöra ett hinder för ett ökat bostadsbyggande, och det är även något som kommunerna lyfter fram i den årliga bostadsmarknadsenkäten, som begränsande faktorer för både privatpersoner och företag.

Länsstyrelsen har därför tillsammans med kommuner och länets aktörer sedan något år tillbaka etablerat styrgruppen *Bostäder i Norrbotten (BoNo)*, där länsstyrelsen tillsammans med bostadsmarknadens och länets aktörer arbetar för att öka bostadsbyggandet. Länsstyrelsen har också etablerat *Rådet för gestaltade livsmiljöer i Norrbotten* för att främja arbetet med attraktiva livsmiljöer i vårt län i samverkan med flera av länets kommuner och andra aktörer.

Länsstyrelsen vill rikta ett stort tack till länets alla kommuner som varit med och bidragit med underlag och erfarenheter, men också för det goda bemötande som vi får ute i länet och för alla intressanta dialoger som vi för med våra kommuner dagligen.

Luleå, 12 juni 2026



Lotta Finstorp
Landshövding
Länsstyrelsen i Norrbottens län

Innehåll

1. BEFOLKNINGSUTVECKLING	10
1.1 Folkmängd och folkökning under 2025	10
1.2 Folkomflyttning till och från Norrbottens län under 2025	12
2. BOSTADSBYGGANDET I LÄNET	13
2.1 Bygglovsansökningarna minskade i Norrbotten under 2025 jämfört med föregående år	15
2.2 Påbörjade bostadslägenheter minskade under 2025	16
2.3 Färdigställda lägenheter i Norrbotten ökade under 2025	18
2.4 Det samlade bostadsbeståndet ökar under 2025	19
2.5 Allmännyttiga bostadsföretag i Norrbotten	20
2.6 Prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter	20
2.7 Årsavgifter för hyresrätter ökar	23
2.8 Avvecklingen av statliga stöd för bostadsbyggande	24
3. KOMMUNERNAS EGNA BEDÖMNINGAR AV BOSTADSMARKNADSLÄGET	26
3.1 Information om Bostadsmarknadsenkäten	26
3.2 Bostadsmarknadsläget 2026	27
3.3 Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, bedömt nuläge och tre år framåt	28
3.4 Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren, 2022–2026	29
3.5 Bedömning av läget på centralorten de senaste fem åren	30
3.6 Bedömning av läget i kommunens övriga delar 2022–2026	30
3.7 Översiktspaneläget i Norrbotten	31
3.8 Begränsande faktorer till bostadsbyggandet	33
4. BOSTADSMARKNADSLÄGET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER I SAMHÄLLET	35
4.1 Bostäder för ungdomar	35
4.2 Bostäder för studerande vid högskola och universitet	36
4.3 Bostäder för anvisade och självbosatta nyanlända	36
4.4 Särskilda bostäder för äldre personer	37
4.5 Bostäder för funktionsnedsatta personer	40
5. SOCIALA UTMANINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN	42
5.1 Ökade sociala utmaningarna på bostadsmarknaden	42
5.2 Exempel på beslut som Riksdagen har fattat under våren med konsekvenser för den sociala bostadsförsörjningen i kommunerna	43
5.3 Avhysningar minskar något under 2025	44
5.4 Bostäder med sociala kontrakt, vräkningsförebyggande arbetet och förturer	46
5.5 Utställande av hyresgarantier	47
5.6 Våldsutsattas boendesituation	48
5.7 Återrapportering från de Personliga ombuden i länet	48

6. LÄNSSTYRELSENS UPPDRAG MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	50
6.1 Återrapportering förordning 2011:1160	50
6.2 Återrapportering Regleringsbrevsuppdrag (RB2025; 3C6).....	52
6.3 Återrapportering av regleringsbrevsuppdrag 2026, 3C3	54
6.4 Länsstyrelsens uppdrag i hemlöshetsstrategin	55
6.5 Genomförande av utbildning i Bostad först	57
6.6 Slutrapportering av länsstyrelsernas arbete inom hemlöshetsstrategin	58
6.7 Riksrevisionens granskning av statens insatser inom hemlöshetsstrategin	58



Sammanfattande inledning

I Norrbottens län planeras och genomförs flera stora företags- och verksamhetsetableringar, ofta med en snäv tidsplan. Utvecklingen ställer ökade krav på samhällsplanering och energi-, och bostadsförsörjning, för att nämna några områden. För att lyckas med samhällsomvandlingen så behöver länet öka arbetskraften inom flera olika sektorer, inte bara inom industrin. Arbetsgivare inom delar av offentlig sektor har därtill svårt att konkurrera lönemässigt med näringslivet. Ett fortsatt arbete för en ökad integration och inflyttning från andra delar av landet och omvärlden, är viktigt ur ett kompetensförsörjningsperspektiv i länet, men även ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.¹ Bra bostäder och boendemiljöer är en viktig framgångsfaktor för att kunna möta länets behov av kompetensförsörjning, men också för att länets befintliga befolkning ska trivas och vilja leva kvar i ett attraktivt län.

Den pågående utvecklingen i norra Sverige utmanar i hög grad kommunernas planerings- och genomförandekapacitet. Den ökade efterfrågan på arbetskraft bidrar även till en snabbt ökad efterfrågan av andra behov såsom bostäder, utbildningar, kulturutbud, kommunikationer, friluftsliv, hälso- och sjukvård, osv. som behöver tillgodoses för att stimulera ökad permanent inflyttning.² Bland länets kommuner finns skillnader mellan möjligheter och utmaningar kontra förutsättningar att hantera utvecklingen.

Flera av de kommuner som direkt berörs av nyindustrialiseringen och samhällsomvandlingen har ökat sin belåningsgrad och tar därmed en stor del av den ekonomiska risken för landets tillväxt. Inte helt oväntat indikerar rapporter och studier dels att kommuner tvekar inför erbjudanden om framtida företagsetableringar³, dels att staten förmodas ta ett större ekonomiskt ansvar för de samhällsinvesteringar som sker på lokal nivå för att bibehålla tempot i omställningsarbetet.⁴

Regeringen har tydliggjort sin inriktning i den samhällsomvandling som pågår genom Strategi för nyindustrialiseringen och samhällsomvandlingen i Norrbottens och Västerbottens län⁵ samt genom mer detaljerade uppdrag och beslut än tidigare. I strategin framgår att omställningen kommer att kräva en kombination av nya och förändrade regelverk,

1 Länsstyrelsen Norrbotten (2026) Årsredovisning 2025.

2 Länsstyrelsen Norrbotten (2025), Omvärldsanalys inför verksamhetsplanering 2026.

3 Tillväxtverket (2025) Nyindustrialiseringen och samhällsomvandlingen i Norrbotten och Västerbotten: Delrapport 2.

4 Tillväxtanalys (2024), Att landa en gigainvestering. Delstudie i ramprojektet Lokalt näringslivsarbete i tider av stora företagsinvesteringar. Se också forskningsprogrammet Det nya framtidslandet? Drivkrafter, utmaningar och möjligheter i relation till norra Sveriges (gröna) industrialisering vid Umeå universitet.

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

samverkansformer och förhållnings- och arbetssätt. Flera myndigheter och aktörer, exempelvis Tillväxtverket, Länsstyrelserna, Regionerna samt Accelerationskontoret, är involverade och har uppdrag som kopplar till samhällsomställningen. Detta skapar möjligheter men även utmaningar kring samordning och behov finns att tydliggöra roller och ansvar.

Den vanligaste formen av bostäder i länet är småhus, som utgör drygt 47 procent av det totala bostadsbeståndet. Boendeformen är efterfrågad, men byggandet av småhus har sjunkit de senaste åren. Utrymmet för hushållen att efterfråga småhus har minskat de senaste åren med anledning av ökade priser och låga reallöneökningar vilket visar sig vid jämförelse av bygglovsstatistiken, se diagram 2.1, där vi ser att bygglov för småhus minskat, och att byggloven avseende övriga specialbostäder ökat dramatiskt sedan 2023. I statistik kategorin övriga specialbostäder ingår entreprenörsbostäder, ofta uppförda på tidsbegränsade bygglov.

Kommunerna bedömer att den mest begränsande faktorn för bostadsbyggandet är de höga produktionspriserna. En av kommunerna konstaterar att den ekonomiska kalkylen för att bygga nya bostäder inte går ihop för byggherrarna. Sex av kommunerna menar att avsaknad av statligt stöd för bostadsbyggande utgör ett hinder. Kiruna kommun konstaterar utifrån den nya deformationsprognosen att ”Utifrån våra speciella förutsättningar pga. stadsomvandlingen är vi i stort behov av investeringsstöd för bostadsbyggande, generellt men särskilt för betalningssvaga grupper. Allt från biståndsbedömda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning till studenter, elevboenden och nyanlända.”

Finansieringsfrågan har uppmärksamats från regeringen, bland annat genom uppdraget till Norrlandsfonden om bostadsfinansiering av hyresrätter genom marknadskompletterande topplån på orter där olika etableringar driver snabb tillväxt.⁶

De nationella byggbehovsprognoserna, som bygger på SCB:s befolkningsframskrivningar ger dessvärre intrycket av att inga satsningar på bostadsbyggande behöver göras i stora delar av länet, vilket är olyckligt. Orsaken är att befolkningsframskrivningarna utgår ifrån ett framåtskjutande historiskt scenario som bygger på befolkningsminskningar, och som inte tar hänsyn till de stora investeringar och etableringar som görs.

Hälften av länets kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät⁷ att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som begränsar bostadsbyggandet. I ett län där stora investeringar görs och där aktörer vill påskynda tillståndsprocesserna hamnar avvägningsfrågorna som riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet, mellankommunal samordning eller

6 Norrlandsfonden Bostadsfinansiering AB, *NFB*

7 Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2026 (BME 2026)

miljökvalitetsnormer fortsatt i fokus. Komplexiteten i den fysiska planeringen återspeglas även i att tre kommuner bedömer att det finns svårigheter i genomförandet av detaljplaner i samband med prövningar, t. ex fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen.

Länsstyrelsen har flertalet uppdrag som beskrivs i rapportens kapitel 6. Länsstyrelsen har bland annat tagit initiativ till styrgruppen Bostäder i Norrbotten (BoNo) där bostadsmarknadens och länets aktörer samlas för att gemensamt se över vad som kan göras för att skapa bättre förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Norrbotten. Länsstyrelsen har även tagit initiativ till Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten för att stödja kommunerna och andra aktörer i arbetet med god gestaltning och skapandet av goda livsmiljöer.

1. Befolkningsutveckling

1.1 Folkmängd och folkökning under 2025

En central fråga för kommunernas bostadsförsörjning och bostadsmarknaden i stort är den demografiska utvecklingen. Den samlade folkmängden i Norrbottens län uppgick enligt SCB⁸ den 31 december 2024 till 248 927 individer. Det bor fler män (52 %) än kvinnor i länet (48 %). Norrbotten är glest befolkat. Befolkningstätheten uppgick till 2,6 invånare per kvadratkilometer, att jämföras med riksgenomsnittet med 25,9 invånare under samma period.

Majoriteten av befolkningen (63 procent) i länet är bosatta inom kustkommunerna⁹. Det genomsnittliga invånarantalet bland länets 14 kommuner uppgick under 2023 till ca 17 800 invånare. Variationerna avseende folkmängden kommunerna sinsemellan är stora. Medan invånarantalet i Luleå kommun under 2025 uppgick till drygt 80 000 invånare, uppgick motsvarande invånarantal i Arjeplog kommun till drygt 2 500 invånare.

8 SCB (2025) Folkmängden efter region och kön.

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

Foto: Mostphotos



Befolkningsutvecklingen i länet under året blir tydligare när förändringarna redovisas på kommunnivå. Tabell 1.1 nedan som visar helårsuppgiften 2025 för samtliga kommuner fördelat på kvinnor och män.

TABELL 1.1: Folkmängd och folkökning i Norrbottens län och kommuner 2025. Helårsuppgift. Kvinnor och män. Källa: SCB 2026. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun ¹⁰	Folkmängd	Varav kvinnor	Varav män	Folkökning	Varav kvinnor	Varav män	Födelse-överskott	Invandrings-överskott
Arvidsjaur	6 026	2 884	3 140	-63	-43	-22	-59	33
Arjeplog	2 570	1 227	1 343	-29	-22	-22	-31	15
Jokkmokk	4 695	2 257	2 438	-6	-22	16	-22	43
Övertorneå	3 183	1 507	1 676	-18	-10	-8	-43	43
Kalix	15 252	7 398	7 857	-139	-69	-67	-152	42
Övertorneå	3 995	1 912	2 085	-62	-33	-27	-39	9
Pajala	5 706	2 644	3 060	-151	-77	-76	-55	25
Gällivare	17 135	8 216	8 920	-98	-75	-22	-73	64
Älvsbyn	7 815	3 772	4 048	41	1	45	-53	73
Luleå	80 304	39 264	41 042	659	304	357	-88	446
Piteå	42 184	20 943	21 242	-263	-150	-112	-200	44
Boden	28 624	13 787	14 841	575	126	453	-172	710
Haparanda	9 027	4 364	4 659	-124	-46	-82	-96	7
Kiruna	22 402	10 544	11 857	-24	-17	-8	-85	122
Norrbottens län	248 927	120 726	128 203	307	-126	435	-1 178	1657

Kommentar till tabell: Folkmängden i Norrbottens län ökade under 2025 med totalt 307 personer. Det är en liten ökning jämfört med föregående år där befolkningsantalet i länet växte med 140 personer. Mellan länets kommuner redovisades en befolkningsökning för Boden, Luleå och Älvsbyn. Fördelat mellan kvinnor och män är skillnaderna under året marginella.

En utvecklingskritisk faktor i sammanhanget är i vilken utsträckning som kommunernas och därmed länets befolkningsmängd växer "av egen kraft", det vill säga att antalet levande födda under året överstiger antalet döda. Under 2025 hade samtliga kommuner, liksom föregående år, ett negativt födelseöverskott.¹¹ Däremot är invandringsöverskottet för samtliga kommuner positivt.

10 Från och med referensåret 2025 och framåt är en liten kontrollerad slumpmässig osäkerhet införd i samtliga redovisade uppgifter. Osäkerheten har tillförts för att skydda enskilda personer så att ingen riskerar att röjas i statistiken. Till följd av detta så är inte alltid de redovisade totalerna lika med summan av deras redovisade delar. (SCB 2026).

11 SCB (2025) Folkmängden efter region och kön.

1.2 Folkomflyttning till och från Norrbottens län under 2025

Givet länets demografiska utmaningar, sett i relation till planerade industrietableringar, är behovet av ökad inflyttning till länets kommuner av stor betydelse. Av den anledningen är det viktigt att följa utvecklingen för befolkningsomflyttningen till och från länet över tid. I tabell 1.2 nedan redovisas utvecklingen under helåret 2025 för respektive kommun fördelat på män och kvinnor.

TABELL 1.2: Befolkningsomflyttning till och från Norrbottens län och kommuner 2025. Helårsuppgift. Kvinnor och män. Källa: SCB 2026. Bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun ¹²	Inflyttning	Varav kvinnor	Varav män	Utflyttning	Varav kvinnor	Varav män	Flyttnings-överskott egna länet	Flyttnings-överskott övriga Sverige
Arvidsjaur	297	123	178	310	139	171	14	-52
Arjeplog	110	59	53	103	60	46	-17	7
Jokkmokk	259	115	146	245	118	128	-7	-19
Övertorneå	184	96	88	167	86	80	-27	4
Kalix	619	301	319	609	311	296	-43	11
Övertorneå	165	77	89	185	95	92	-20	-4
Pajala	221	107	113	308	146	160	-122	8
Gällivare	627	288	341	658	311	342	-62	-27
Älvsbyn	407	193	212	318	164	159	28	-6
Luleå	4 336	2 001	2 330	3 583	1 643	1 938	344	-36
Piteå	1 405	711	695	1 465	735	730	30	-133
Boden	2 070	782	1 288	1 325	578	744	-42	77
Haparanda	403	183	216	428	179	247	-43	12
Kiruna	1 116	480	635	1 050	442	608	-19	-36
Norrbottens län	8 185	3 563	4 620	6 717	3 060	3 655	-	-190

Kommentar till tabell 1.2: Under 2025 hade länet som helhet ett positivt flyttningsnetto¹³ med totalt 1 468 individer. Jämfört med föregående år (1 057 personer) är det en fortsatt ökning med 410 individer. Bland kommunerna hade 8 av länets 14 kommuner ett positivt flyttnetto. Luleå kommun hade uppskattningsvis största positiva flyttnettot tätt följd av Bodens kommun. Pajala kommun hade uppskattningsvis största netto-utflyttningen under året. Fördelat på kön var det fler män än kvinnor som både flyttade till (56 procent) och från (54 procent) Norrbotten under året.¹⁴

Flyttningsöverskottet inom länet indikerar att personer väljer i första hand att flytta till någon av kustkommunerna. På motsvarande sätt indikerar flyttningsöverskottet gentemot övriga Sverige att det är fortsatt fler personer som väljer att flytta från Norrbotten än det motsatta. Tillströmningen av människor till Norrbotten bygger därmed till största delen på invandringsöverskottet.

¹² Från och med referensåret 2025 och framåt är en liten kontrollerad slumpmässig osäkerhet införd i samtliga redovisade uppgifter. Osäkerheten har tillförts för att skydda enskilda personer så att ingen riskerar att röjas i statistiken. Till följd av detta så är inte alltid de redovisade totalerna lika med summan av deras redovisade delar.

¹³ Skillnaden mellan total inflyttning och utflyttning.

¹⁴ SCB (2026) Flyttningar efter region, ålder och kön.

2. Bostadsbyggandet i länet

Under 2025 ökade sammantaget *nybyggnationen* av bostadslägenheter i riket jämfört med föregående år. Enligt SCB:s statistik¹⁵ påbörjades preliminärt 30 250 lägenheter vilket är en ökning med drygt 11 procent (27 173) jämfört med 2024. Fördelat på bostadstyper påbörjades uppskattningsvis 24 350 flerbostadslägenheter inklusive specialbostäder att jämföra med motsvarande 21 700 flerbostadslägenheter under 2024. Antalet påbörjade småhus vidare uppgick till cirka 5 900 lägenheter, vilket är en ökning med närmare 8 procent jämfört med föregående år. Under 2025 påbörjades även ombyggnationer¹⁶ av uppskattningsvis 1 950 bostadslägenheter (flerbostadshus) vilket är däremot en minskning med uppskattningsvis -10 procent (2 160) jämfört med 2024.

15 SCB (2026). Påbörjad nybyggnation av lägenheter. Helåret 2025. Preliminära uppgifter.

16 SCB (2026). Ombyggnad av flerbostadshus. Helåret 2025. Preliminära uppgifter.

Foto: Mostphotos



Samtidigt minskade antalet *färdigställda* lägenheter i nybyggda hus i riket under samma period med drygt -31 procent¹⁷ (-14 100). Fördelat på bostadstyper var minskningen störst bland flerbostadslägenheterna med ca -34 procentenheter (-13 000) vilket är det lägsta antalet färdigställda på årsbasis sedan 2015. För småhuslägenheter uppgick minskningen med närmare -16 procent (-1 000). Bostadsmarknaden i stort kan därmed sägas att under 2025 både gasat och bromsat samtidigt.

Enligt Boverkets byggprognos i mars månad¹⁸ för hela riket sker, efter några år av ogynnsamt marknadsläge och stor osäkerhet som hållit tillbaka bostadsbyggandet, en viss återhämtning. Det stora utbudet har bidragit till stillastående priser och längre försäljningstider vilket i sin tur har gjort det mindre attraktivt att påbörja byggandet av nya bostäder. Marknadsläget under slutet av 2025 och inledningen av 2026 präglas av att förutsättningarna för byggandet förbättras.

När konjunkturen återhämtar sig ser Boverket att det i sin tur leder till att det blir mer attraktivt att påbörja byggandet. Hushållens köpkraft återhämtar sig i takt med att arbetslösheten sjunker samtidigt som både inflationen och byggkostnaderna tros fortsätta på stabila nivåer. Antalet affärer fortsätter att vara på en hög nivå och tendensen med att utbudet minskar något håller i sig. Trots minskningen är dock utbudet fortsatt stort.

Boverkets bedömning, utifrån nuvarande marknadsförutsättningar är att det påbörjas nästan 36 000 bostäder i år, varav 33 000 genom nybyggnad och nästan 3 000 genom ombyggnad. Avseende färdigställda bostadslägenheter pekar Boverkets prognos på en ökning från ca 30 000 bostäder under innevarande år till drygt 36 000 bostäder under 2028. Osäkerheten är dock fortsatt stor.

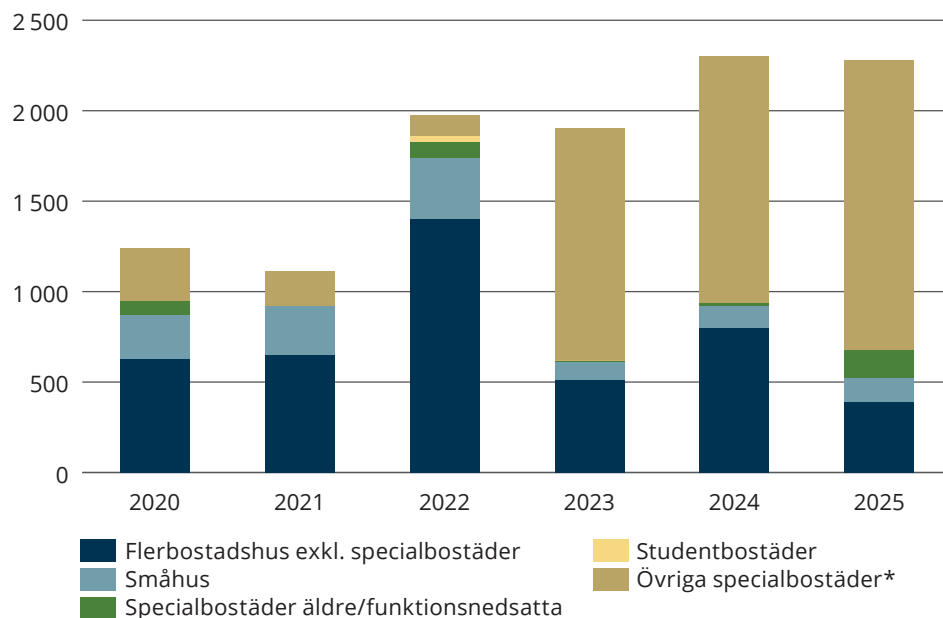
17 SCB (2026). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus. Helåret 2025.

18 Boverket (2026). Byggprognos och analys mars 2026.

2.1 Bygglovsansökningarna minskade i Norrbotten under 2025 jämfört med föregående år.

I diagrammet nedan redovisas antal bygglovsansökningar, uttryckt i antalet lägenheter, i Norrbottens län för perioden 2020–2025. Ansökningarna redovisas fördelat på kategorierna Småhus, Flerbostadshus exklusive specialbostäder, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder.

DIAGRAM 2.1: Utveckling av bygglovsansökningar (antal lägenheter) mellan 2020 och 2025 i Norrbottens län. Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Småhus, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsuppgift. Källa: SCB 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.1: Byggloven för nybyggnation av bostadslägenheter i Norrbottens län ökade sammantaget under perioden 2022–2024 för att minska något under 2025 med -1 procent (-23) jämfört med föregående år. Det är jämförelsevis stora variationer mellan de olika bostadstyperna och respektive år. Sett till Flerbostadshus exklusive specialbostäder utgjorde de som mest under 2022 med uppskattningsvis 71 procent av totala antalet ansökningar. Andelen av dessa bygglov har därefter minskat till 30 procent under år 2023 respektive 32 procent under 2024. Under 2025 har andelen fortsatt att minska och utgjorde 17 procent av ansökningstotalen. För kategorin Småhus utgjorde de som mest 24 procent av byggloven år 2021, medan andelen minskat till 5 procent under både 2023 och 2024. För 2025 uppgick andelen bygglovsansökningar till 6 procent.

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

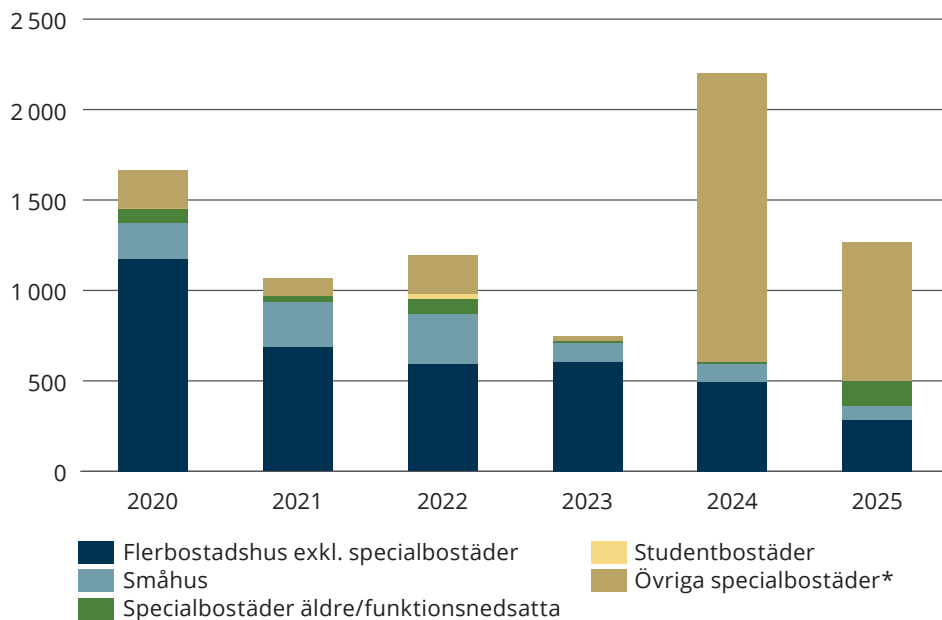
Specialbostäder för äldre/funktionshindrade utgör en begränsad andel av byggloven under hela perioden med 1–6 procent. Studentbostäder utgör den klart lägsta andelen av samtliga kategorier i Norrbotten. Under perioden 2020–2025 ansöktes om totalt 28 lägenheter, samtliga under 2022. Vid sidan om ovan nämnda specialbostäder, har andelen bygglovsansökningar kopplat till Övriga specialbostäder ökat kraftigt i länet under perioden. Från att under 2020 och 2021 utgjort närmare en fjärdedel (24 procent), respektive närmare en femtedel (18 procent) av bygglovsansökarna, utgör andelen under 2023 ökat till närmare två tredjedelar (65 procent), respektive 61 procent under 2024. Under 2025 utgör andelen 70 procent (1 606) av samtliga bygglovsansökningar i Norrbotten. I absoluta tal innebär det en ökning från ett medelvärde med cirka 200 nya Övriga specialbostäder per år under 2020–2022, till ett medeltal om cirka 1 420 bostäder per år under perioden 2023–2025.

Fördelat på länets kommuner sker den kraftiga ökningen byggloven framför allt i Boden respektive Kiruna kommun. Under 2023 och 2024 uppgick byggloven i Boden till 1192 respektive 1306 lägenheter, medan motsvarande antal lägenheter i Kiruna kommun under samma tidsperiod uppgick till 88 respektive 55 lägenheter. Under 2025 fördelas bygglovsansökningarna främst mellan Boden (946) och Luleå (640).

2.2 Påbörjade bostadslägenheter minskade under 2025

Volymen av påbörjade bostadslägenheter i Norrbottens län ger direkt inverkan på det befintliga bostadsbeståndet och är därmed viktig statistik att följa över tid, inte minst kopplat mot kommunernas egna bedömningar över behovet av bostäder. I årets bostadsmarknadsanalys redovisas helårsstatistiken för perioden 2020–2025 inklusive kategorierna av specialbostäder.

DIAGRAM 2.2: Påbörjade lägenheter perioden 2020–2025 i Norrbottens län. Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Småhus, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsstatistik. Källa: SCB 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.2: Under år 2025 påbörjades sammantaget 1 267 bostadslägenheter vilket är en minskning med -42 procent (-936) jämfört med föregående år. Sett till kategorin Flerbostadshus exklusive specialbostäder påbörjades 284 lägenheter under 2025. Det är en minskning med drygt -42 procent (-211) jämfört med 2024 och det lägsta antalet påbörjade under hela den jämförda perioden. Flest flerbostadshus påbörjades i Kiruna kommun med 256 lägenheter och Luleå kommun med 28 lägenheter.

Antalet påbörjade småhus uppgick till 72 lägenheter. Det är minskning med -23 procent (-22) jämfört med föregående år och det lägsta antalet sett under perioden. På kommunnivå påbörjades flest småhus i kommunerna Boden, Kiruna, Piteå med 14 vardera följt av Luleå kommun med 13 påbörjade småhus. Totalt 139 specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta påbörjades under 2025. Det är en kraftig ökning med 126 lägenheter jämfört med 2024. Störst antal lägenheter i den kategorin påbörjades i Övertorneå kommun med 70 lägenheter följt av Kiruna kommun och Luleå kommun med 55 respektive 14 bostadslägenheter.

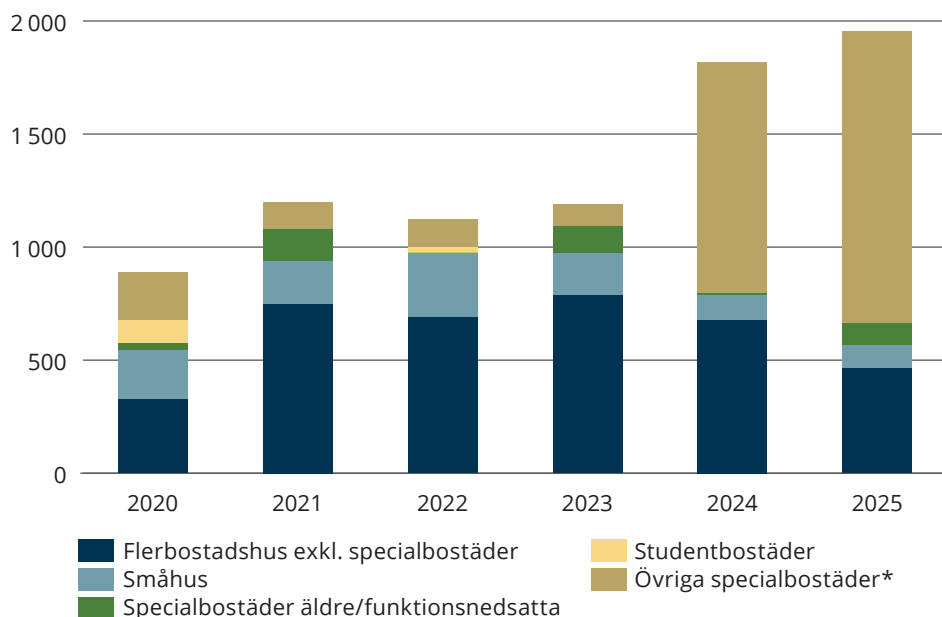
En överskuggande andel av påbörjade bostadslägenheter i Norrbotten återfinns under 2025 i kategorin Övriga specialbostäder som uppgick till 61 procent (772) lägenheter av den totala inrapporterade volymen. Det är dock i jämförelse med föregående år en dryg procentuell halvering (-51 procent) eller -828 lägenheter i absoluta tal. Fördelat på kommunnivå påbörjades den absoluta merparten i Bodens kommun med 752 lägenheter. Älvsbyns kommun påbörjades 8 lägenheter följt av Gällivare och Kalix kommun med 6 respektive 4 lägenheter.

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

2.3 Färdigställda lägenheter i Norrbotten ökade under 2025

Under helåret 2025 färdigställdes sammanlagt 1 953 bostadslägenheter¹⁹ i länet. I jämförelse med föregående år är det en ökning med drygt 7 procent (134 lägenheter). Det är också jämförelsevis den största ökningen av antalet färdigställda lägenheter på årsbasis för den aktuella analysperioden.

DIAGRAM 2.3: Färdigställda lägenheter perioden 2020–2025 i Norrbottens län. Flerbostadshus exkl. specialbostäder, Småhus, Specialbostäder för äldre/funktionshindrade, Studentbostäder samt Övriga specialbostäder. Helårsstatistik. Källa: SCB 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommentar till diagram 2.3: Bland de redovisade kategorierna återfinns den i särklass största andelen färdigställda lägenheter inom Övriga specialbostäder. Jämfört med föregående år har andelen ökat med 66 procent och uppgår för 2025 till 1 292 lägenheter. Fördelat på kommunnivå färdigställdes 1226 lägenheter i Bodens kommun och 64 lägenheter i Kiruna kommun samt 2 lägenheter i Kalix kommun. Sett till övriga kategorier färdigställdes 462 lägenheter i kategorin Flerbostadshus exklusive specialbostäder. Det är en minskning med nästan en tredjedel (-32 procent) eller -216 lägenheter jämfört med 2024. Flest flerbostadshus påbörjades i Kiruna kommun med 190 lägenheter och Bodens kommun med 169 lägenheter.

¹⁹ Statistiken är en bedömning av SCB:s rapportering för kvartal 1–4 2024. För påbörjande av lägenheter är underskattningen det senaste kvartalet mellan 20 och 60 procent.

Antalet färdigställda småhus uppgick till 106 lägenheter vilket är i stort sett samma volym som föregående år med 110 lägenheter. På kommunnivå påbörjades flest småhus i Kiruna kommun (32) följt av Piteå och Luleå med 17 småhus vardera. I Bodens och Gällivare färdigställdes 14 respektive 8 småhuslägenheter.

Totalt 93 specialbostäder för äldre/funktionsnedsatta färdigställdes under 2025 vilket är en kraftig ökning (+86) jämfört med föregående år. Ökningen återfinns framför allt i Piteå kommun med 86 lägenheter och i Luleå kommun med 7 lägenheter.

2.4 Det samlade bostadsbeståndet ökar under 2025

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

TABELL 2.1: Antalet lägenheter i bostadstyp och ägarkategori i Norrbotten. Helårsuppgift 2025. Källa: SCB 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Ägarkategori	Småhus	Fler- bostadshus	Övriga hus	Special- bostäder	Totalt
Stat, kommun, region	211	172	123	4 883	5 389
Allmännyttiga bostadsföretag	396	19 893	379	2 615	23 283
Kooperativa hyresgästföreningar	4	39	0	128	171
Bostadsrättsföreningar	1 219	15 582	102	23	16 926
Fysiska personer	62 389	2 774	375	29	65 567
Svenska aktiebolag	1 688	20 572	913	3 087	26 260
Övriga ägare	179	1 109	132	621	2 041
Totalt, varav:	66 086	60 141	2 024	11 386	139 637

Kommentar till tabell 2.1: Bostadsbeståndet i Norrbotten uppgick under helåret 2025 till totalt 139 637 bostadslägenheter.²⁰ Det är en ökning med 0,7 procent (986 lägenheter) jämfört med föregående år. Den vanligaste formen av bostadslägenheter är småhus som med samtliga ägarformer utgör drygt 47 procent av beståndet. Den vanligaste upplåtelseformen är Fysiska personer med drygt 94 procent.

Näst största andelen utgörs av lägenheter i flerbostadshus som utgör närmare 43 procent av beståndet. Vanligaste ägarkategorin är svenska aktiebolag tätt följt av allmännyttiga bostadsföretag. Kategorin specialbostäder ökade med 542 lägenheter under 2025, vilket är en ökning med närmare 5 procent. Bostadstypen Övriga hus utgör 1,4 procentenheten av det totala beståndet.

20 SCB (2026). Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori för helåret 2025.

2.5 Allmännyttiga bostadsföretag i Norrbotten

Allmännyttiga bostadsföretag har en viktig roll att spela för bostadsförsörjningen i så måtto att kunna tillhandahålla bostäder för grupper i samhället som har svårt att tillgodose sina behov på den privata bostadsmarknaden. Allmännyttan har en stark ställning i Sverige. Av landets 290 kommuner uppgav 91 procent (265) att de äger och förvaltar antingen ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag.²¹ Den vanligaste ägarformen är aktiebolag medan ett mindre antal kommuner i landet uppger att verksamheten bedrivs som stiftelser.

Allmännyttan har en särställning på hyresbostadsmarknaden i Norrbottens län. I samtliga 14 kommuner fanns det under 2025 allmännyttiga bostadsbolag.²² Av det totala bostadsbeståndet med 139 637 lägenheter uppgick allmännyttans sammanlagda andel till närmare 17 procent (23 283).

Sett till kategorin Flerbostadshus i länet ägdes och förvaltades en tredjedel av allmännyttiga bostadsföretag. I flera av länets kommuner har allmännyttan en än högre andel av det lokala beståndet. I Övertorneå respektive Överkalix kommun var närmare tre fjärdedelar av lägenheterna i flerbostadshus i allmännyttans ägo. I Luleå, Boden och Kiruna uppgår motsvarande ägarandel till runt 30 procent. Haparanda kommun har lägst ägarandel med 21 procent av bostadstypen Flerbostadshus.

Allmännyttiga bostadsföretag äger och förvaltar också vissa bostäder inom kategorin Specialbostäder, såsom specialbostäder för äldre eller funktionsnedsatta. I länet som helhet ägdes närmare 23 procent i den kategorin av allmännyttan under 2025.

2.6 Prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter

Länsstyrelsen följer prisutvecklingen av bostadsbeståndet i länets kommuner då den är en viktig indikator både för konjunkturutveckling och hushållens betalningsförmåga. Prisutvecklingen jämförs dels med utvecklingen på kommun-, läns- respektive riksnivå, dels mellan bostadstyper och upplåtelseform.

Prisutveckling på småhus

Givet att drygt 47 procent av det samlade bostadsbeståndet i Norrbotten utgörs av småhus, varav 94 procent med äganderätt under 2025, har prisutvecklingen betydelse för Norrbottens bostadsmarknad. Antalet försäljningar och genomsnittliga fastighetspriser varierar mellan kommunerna, vilket framgår av tabellen nedan.

21 Boverket (2025), Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner.

22 SCB (2026), Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori (inklusive specialbostäder).

TABELL 2.2: Prisutveckling för småhus i Norrbotten. Antal köp, medelpris tkr. Perioden 20250509–20260508. Kommun, län och riket. Källa: Svensk mäklarstatistik. Bearbetning länsstyrelsen.

Områden	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling 12 månader (%)	Differens antal sålda 2025–2024
Arvidsjaur	37	10 395	1 167 000	F	-13
Arjeplog	22	16 754	1 411 000	F	7
Jokkmokk	24	12 535	1 133 000	F	-13
Övertorneå	23	6 688	695 000	F	-3
Kalix	90	9 370	993 000	F	-9
Övertorneå	16	6 928	879 000	F	1
Pajala	35	8 708	819 000	F	19
Gällivare	104	21 359	2 459 000	F	-15
Älvsbyn	72	9 082	1 059 000	F	2
Luleå	453	27 328	3 401 000	-6,4	-14
Piteå	345	19 647	2 351 000	3,8	-2
Boden	221	18 828	2 252 000	2,2	5
Haparanda	37	9 858	952 000	F	-3
Kiruna	110	21 651	2 343 000	16,6	-8
Norrbotten	1 589	19 765	2 343 000	1,7	-46
Riket	58 621	31 516	4 028 000	1,5	41

Kommentar till tabell 2.2: Under den aktuella tolv månadersperioden²³ skedde totalt 1 589 försäljningar av småhus i Norrbotten vilket är en minskning med drygt -2 procent (-41) jämfört med föregående år. Prisutvecklingen under den senaste tolv månadersperioden uppvisar en genomsnittlig ökning med närmare 1,7 procentenheter att jämföras med riket där prisutvecklingen uppgick till drygt 1,5 procentenheter. Trots en jämförelsevis minskad försäljningsvolym (-46) steg det genomsnittliga kvadratmeterpriset med 4 procent (833 kr) och medelpriset med ca 4,5 procent (102 tkr).

Inom länet är det framför allt volymen av försäljningarna och fastighetspriserna i Luleå, Piteå Bodens och Kiruna kommun som inverkar på prisstatistiken totalt. I Luleå kommun försålles under perioden totalt 453 småhus med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 27 328 kr. I Piteå kommun försålles totalt 345 småhus med ett kvadratmeterpris om 19 647 kr under samma period. I Bodens kommun uppgick motsvarande försäljning till 221 småhus med ett kvadratmeterpris om 18 828. Den största prisutvecklingen under aktuella perioden återfinns i Kiruna kommun med närmare 17 procent. Övriga kommuner i länet hade perioden för få antal sålda objekt (markeras som "F" i tabellen) för att prisutvecklingen ska anses statistiskt tillförlitlig.²⁴

²³ Avser perioden 20250509–20260508.

²⁴ Svensk mäklarstatistik (2026). Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus.

Prisutvecklingen på bostadsrätter

Bostadsrätternas andel utgörs av drygt 12 procent av det totala bostadsbeståndet i Norrbottens län för 2025, vilket kan jämföras med drygt 23 procent i riket²⁵. Vid jämförelse mellan länets kommuner koncentreras upplåtelseformen främst till kommunerna Kalix, Boden, Gällivare, Kiruna, Haparanda, Piteå och Luleå.

TABELL 2.3: Prisutveckling för bostadsrätter i Norrbotten. Antal sålda, medelpris tkr. Perioden 20250509–20260508. Kommun, län och riket.

Källa: Svensk mäklarstatistik 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Områden	Antal sålda	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling 12 månader (%)	Differens antal sålda 2025–2024
Arvidsjaur	11	5 899	342 000	F	7
Arjeplog	0	0	0	F	-1
Jokkmokk	5	45 000	1 125 000	F	1
Överkalix	0	0	0	F	0
Kalix	54	5 562	378 000	F	3
Övertorneå	1	2 475	250 000	F	-2
Pajala	1	3 911	485 000	F	1
Gällivare	115	20 658	1 331 000	F	9
Älvsbyn	2	7 676	450 000	F	-4
Luleå	862	27 765	1 854 000	9,5	61
Piteå	87	16 884	1 224 000	F	20
Boden	133	16 507	1 132 000	6,1	-11
Haparanda	44	4 029	289 000	F	2
Kiruna	110	23 376	1 337 000	31,4	-24
Norrbotten	1 425	23 392	1 544 000	9,7	62
Riket	109 606	46 118	3 012 000	4,1	1 552

Kommentar till tabell 2.3: Under den aktuella tolv månadersperioden²⁶ skedde totalt 1 425 försäljningar av bostadsrätter vilket är en ökning med 4,5 procent (62) jämfört med föregående år och med en genomsnittlig köpesumma om 1 544 tkr vilket ger ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 23 392 kronor. I likhet med småhusmarknaden har prisutvecklingen stigit under den aktuella tolv månadersperioden. För bostadsrätter uppges ökningen till 9,7 procent vilket är mer än en fördubbling i jämförelse med prisutvecklingen i riket under samma period. Inom länet är det framför allt prisutvecklingen i Kiruna kommun som, enligt statistiken, har ökat kraftigt med drygt 31 procent under perioden. Samtidigt har antalet försäljningar minskat i samma kommun. I Boden respektive Luleå kommun ökade också prisutvecklingen under perioden. I övriga av länets kommuner är antalet försäljningar under perioden för få till antalet för att prisutvecklingen ska anses statistiskt säkerställd.

25 SCB (2026). Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder).

26 Prisutvecklingen avser perioden 20240509–20250509.

2.7 Årsavgifter för hyresrätter ökar

Med 43 procent av bostadsbeståndet i Norrbotten är det viktigt att följa utvecklingen för årsavgifterna i hyresrätter. Detta dels utifrån det generellt höga kostnadsläget, dels eftersom flera grupper i samhället är, utifrån privatekonomiska omständigheter, hänvisade till hyresrätt för sitt boende. I tabellen nedan redovisas utvecklingen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i kronor under perioden 2020–2024 fördelat på kommun, län och riket.

TABELL 2.4: Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter för hyresrätter, Kronor, Norrbottens kommuner, län och riket, perioden 2020–2025.

Källa: SCB 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun/län	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prisutveckling (%) 2024–2025
Arvidsjaur	882	863	853	892	935	955	2,14%
Arjeplog	972	982	976	999	1 035	1 073	3,67%
Jokkmokk	929	962	964	995	1 056	1 102	4,36%
Övertorneå	870	913	910	923	984	1 030	4,67%
Kalix	930	958	987	1013	1 050	1 172	11,62%
Övertorneå	859	886	903	946	968	1 033	6,71%
Pajala	916	914	939	978	1 017	1 080	6,19%
Gällivare	1 035	1043	1 067	1 157	1 208	1 307	8,20%
Älvsbyn	963	889	929	979	1 007	1 087	7,94%
Luleå	1 008	1 062	1 093	1 197	1 280	1 374	7,34%
Piteå	1 047	1 127	1 160	1 153	1 277	1 347	5,48%
Boden	964	988	1 052	1 082	1 180	1 193	1,10%
Haparanda	1 089	1 100	1 141	1 139	1 156	1 158	0,17%
Kiruna	1 042	1 120	1 102	1 149	1 154	1 271	10,14%
Norrbotten	1 002	1 045	1 075	1 129	1 202	1 280	6,49%
Riket	1 169	1 198	1 238	1 298	1 390	1 474	6,04%

Kommentar till tabell 2.4: I Norrbotten var den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter under 2025 (1 280 SEK) generellt lägre i jämförelse med riket som helhet (1 474 SEK). Under 2025 år steg den genomsnittliga relativa årsavgiften i länet med cirka 6,5 procent per kvadratmeter jämfört med föregående år. Den relativa höjningen i länet är därmed något högre än motsvarande höjning på riksnivå.

Bland länets kommuner ökade relativa årsmedelhyran per kvadratmeter under 2025 mest i Kalix kommun (11 procent), följt av Kiruna kommun (10 procent) och Gällivare kommun (8 procent). Den lägsta relativa höjningen under året rapporterades för Bodens kommun (1 procent) och Arvidsjaur kommun (2 procent).²⁷

27 SCB (2026). Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2020–2025.

2.8 Avvecklingen av statliga stöd för bostadsbyggande

Investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande har avvecklats stegvis sedan 2021 och nu görs endast utbetalningar till projekt som beviljades före årsskiftet 2021/2022. I Norrbotten gjordes två utbetalningar under 2025 och det sista beviljade projektet fick utbetalning i början av 2026, för sammanlagt 188 nybyggda bostäder. Totalt har stöd getts för 2 443 bostäder i Norrbotten. Handläggningen riktas nu in på tillsyn och kontroll av utbetalat stöd.

Även investeringsstödet för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer är avvecklat sedan 2025, och utbetalningar sker endast till projekt som har fått beslut om beviljande senast vid årsskiftet 2025/2026. Under 2025 betalades stöd ut till 17 projekt varav ett gällde 80 bostäder för äldre i särskilda boendeformer och resterande gällde anpassningsåtgärder. Två projekt som ännu inte har betalats ut återstår i Norrbotten, gällande både särskilda boendeformer och bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden. Samtidigt har 13 projekt fått avslås på grund av medelsbrist. Totalt har stöd getts för 1014 bostäder för äldre. Uppföljning av utbetalade stöd till bostäder för äldre pågår.

I Norrbottens kommuner finns ett stort behov av att bygga nya bostäder i samband med stora industrisatsningar och samhällsomvandling. Investeringsstöden för både hyresbostäder och bostäder för äldre har fyllt en viktig funktion och är efterfrågade bland kommunerna. Vid båda avvecklingarna har det varit ett högt tryck på stöden vilket visar på ett högt intresse och stor samhällsnytta. Statligt stöd för bostadsbyggande är särskilt viktigt på orter där det kommersiella intresset för byggande är lägre och där kommunerna har ett underskott av bostäder på bostadsmarknaden.



3. Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget

3.1 Information om Bostadsmarknadsenkäten

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME)²⁸ är en årligt återkommande enkät till landets samtliga kommuner som syftar till att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen.

Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i bostadsförsörjningsfrågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet över tid. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar inkomna svar. Svarsfrekvensen från kommunerna är sammantaget hög.

Länsstyrelsen i Norrbotten gör med anledning av de långa geografiska avstånden i länet största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via e-post och telefon. I regel genomförs också några kommunbesök för att samtala om enkätsvaren och för en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget i den aktuella kommunen. Dialog mellan länsstyrelsen och kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor sker även löpande under året.

28 Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten - Boverket*

3.2 Bostadsmarknadsläget 2026

TABELL 3.1: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget. Källa: BME 2026, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget på centralorten/innerstan	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar
Arjeplog	● Balans	● Balans	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Balans	● Underskott	● Balans
Haparanda	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Jokkmokk	● Balans	● Balans	● Balans
Kalix	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Balans
Pajala	● Balans	● Balans	● Balans
Piteå	● Underskott	● Underskott	● Balans
Älvsbyn	● Underskott	● Underskott	● Balans
Övertorneå	● Underskott	● Balans	● Underskott
Övertorneå	● Balans	● Balans	● Underskott

Kommentar till tabell 3.1

Läget som helhet: Sammanvägd bedömning för kommunens bostadsmarknad. Sex kommuner bedömer balans, lika många kommuner bedömer underskott, två kommuner bedömer att det finns ett överskott på bostadsmarknaden som helhet.

Läget på centralorten: Bedömningen över centralorternas bostadsmarknad liknar kommunernas helhetsbedömning med några undantag. Även här bedömer sex kommuner balans, sex kommuner bedömer underskott och två kommuner bedömer överskott. Av de sex kommuner som bedömer underskott på bostadsmarknaden på centralorterna ser vi Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå, Piteå och Älvsbyn.

Läget utanför centralorten: Åtta kommuner bedömer balans utanför centralorten, fyra kommuner bedömer underskott och två kommuner bedömer överskott.

Av de kommuner som bedömer underskott utanför centralorten finns bland annat Kiruna och Boden som även bedömer underskott på bostadsmarknaden i samtliga tre svars kategorier. Deras bostadsmarknadssituation präglas i väldigt hög grad av den nyindustrialisering som pågår i länet och där Kiruna kommun i slutet av augusti 2025 fick informationen om att ytterligare stora delar av samhället behöver avvecklas på väldigt kort tid med anledning av statliga bolaget LKABs gruvproduktion.²⁹ Bodens bostadsmarknadssituation präglas i hög grad av företaget Stegras industrietablering och uppbyggnad.³⁰

29 *LKAB har släppt en ny deformationsprognos - Kiruna kommun*

30 *Bodenxt - boden.se*

Det som sticker ut i bedömningarna av underskott på bostadsmarknaden utanför centralorterna är Överkalix och Övertorneå, där båda kommunerna gör bedömningen att det råder balans på centralorterna, men att det finns ett underskott på bostadsmarknaderna utanför centralorterna. Underskottet utanför centralorten i dessa kommuner kan förklaras med ett ökat intresse för inflyttning på landsbygden genom de marknadsföringsinsatser som exempelvis projektet Hej Hemby³¹ har genomfört, men även de relativt låga fastighetspriserna kan inverka i beslutet för inflyttare att köpa fastigheter på landsbygden i östra Norrbotten.

3.3 Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, bedömt nuläge och tre år framåt

TABELL 3.2: Bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen nuläge och om tre år.

Källa: BME2026, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet	Bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år, i kommunen som helhet	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget på centralorten/innerstan	Bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år, på centralorten/innerstan	Kommunens bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunens övriga delar	Bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år, i kommunens övriga delar
Arjeplog	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Arvidsjaur	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Boden	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Gällivare	● Balans	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Underskott
Haparanda	● Överskott	● Kan ej bedöma	● Överskott	● Kan ej bedöma	● Överskott	● Överskott
Jokkmokk	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans	● Balans
Kalix	● Överskott	● Överskott	● Överskott	● Överskott	● Överskott	● Överskott
Kiruna	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott
Luleå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Underskott
Pajala	● Balans	● Kan ej bedöma	● Balans	● Kan ej bedöma	● Balans	● Kan ej bedöma
Piteå	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Underskott
Älvsbyn	● Underskott	● Kan ej bedöma	● Underskott	● Kan ej bedöma	● Balans	● Kan ej bedöma
Överkalix	● Underskott	● Underskott	● Balans	● Kan ej bedöma	● Underskott	● Underskott
Övertorneå	● Balans	● Underskott	● Balans	● Balans	● Underskott	● Underskott

Kommentar till tabell 3.2

Läget som helhet: När kommunerna besvarar frågan om bedömning av bostadsmarknadsläget som helhet om tre år så gör de flesta kommunerna bedömningen att läget om tre år inte är så förändrat från nuläget. Två kommuner bedömer att de går från balans till underskott, tre kommuner kan inte bedöma hur läget kan bli som helhet om tre år. Av de tre så har en balans i nuläget, en har underskott i nuläget och en har överskott i nuläget.

Läget på centralorten: Även vad gäller uppskattningarna av bostadsmarknaden på centralorten om tre år följer dessa i stort sett den nulägesbedömningen som kommunerna uppgett. Här är det fyra kommuner som uppger att de inte kan bedöma läget om tre år. Två av dessa kommuner har i nuläget balans på centralorten, en har underskott, en har överskott.

Läget utanför centralorten: Även skattningen av bostadsmarknadsläget utanför centralorten om tre år följer till stor del vad kommunerna svarat om nuläget på bostadsmarknaden, i alla fall för nio kommuner.

31 Leader Tornedalen 2030, projektet *Hej Hemby*.

Av de åtta kommunerna som 2026 har balans på bostadsmarknaden utanför centralorten så är det endast tre som gör bedömningen att balansen kvarstår om tre år. För fem av kommunerna med balans i nuläget ser svaren annorlunda ut på tre års sikt, tre kommuner som i nuläget har balans bedömer att de kommer att ha underskott i kommunens övriga delar, på tre års sikt. Två kommuner som i nuläget har balans utanför centralorten uppger att de inte kan bedöma läget på tre år sikt.

3.4 Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren, 2022–2026

TABELL 3.3: Bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste fem åren.

Källa: BME2022–2026, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2022	2023	2024	2025	2026
Arjeplog	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Haparanda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Jokkmokk	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Övertorneå	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Övertorneå	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.3: Minskad balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, i jämförelse med föregående år enligt kommunernas bedömning.

När kommunerna gör bedömningen av bostadsmarknaden som helhet för 2026 så ser sex kommuner balans på bostadsmarknaden, sex kommuner ser underskott, två kommuner ser överskott. Vi ser en något minskad balans på centralorterna i jämförelse med föregående års bedömningar samtidigt andra kommuner som ett bedömt underskott på bostadsmarknaden utanför centralorterna i andra kommuner. De senaste fem åren har dock balansen ökat i kommunernas sammanvägda bedömning. Det är framför allt mellan balans och underskott som kommunernas bedömningar har växlat de senaste fem åren. Bedömningen av bostadsmarknaden som helhet är en avvägning som kommunen gör mellan bostadsmarknaden på centralorten och kommunens övriga delar.

3.5 Bedömning av läget på centralorten de senaste fem åren

TABELL 3.4: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget på centralorten de senaste fem åren. Källa BME 2022–2026, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2022	2023	2024	2025	2026
Arjeplog	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Arvidsjaur	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Boden	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Balans	Balans	Överskott	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Balans
Kalix	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Kiruna	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Överkalix	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans
Övertorneå	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans

Kommentar till tabell 3.4: I årets enkät gör sex kommuner bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden i centralorten, sex kommuner gör bedömningen att det råder underskott och två gör bedömningen att det finns ett överskott av bostäder i centralorten. Det bedömda underskottet på centralorterna har minskat något de senaste åren, 2022 bedömde 8 kommuner underskott och 2023 bedömde 9 kommuner underskott av bostäder på centralorten. 2022 gjorde ingen kommun i länet bedömningen att det fanns överskott på centralorten.

3.6 Bedömning av läget i kommunens övriga delar 2022–2026

TABELL 3.5: Kommunernas bedömningar av bostadsmarknaderna utanför centralorterna, dvs kommunens övriga delar, de senaste fem åren.

Källa: BME 2022–2026, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2022	2023	2024	2025	2026
Arjeplog	Underskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Arvidsjaur	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans
Boden	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Haparanda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Jokkmokk	Överskott	Ingen uppgift	Överskott	Överskott	Balans
Kalix	Balans	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Kiruna	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Pajala	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans
Älvsbyn	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Överkalix	Balans	Balans	Överskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott

Kommentar till tabell 3.5: Ökad balans utanför centralorterna. Såväl underskottet som överskottet på bostadsmarknaden utanför centralorterna har minskat i jämförelse med 2024 bedömningar. I årets bostadsmarknadsenkät bedömer åtta kommuner balans i kommunens övriga delar, fyra kommuner bedömer underskott och två kommuner bedömer överskott 2026. Bedömningen skiljer sig från 2025 då sex kommuner bedömde balans, fyra underskott och fyra överskott. 2024 redovisade sex kommuner underskott, att jämföra med fyra kommuner 2026.

3.7 Översiktspaneläget i Norrbotten

Den 11 september 2024 trädde i kraft lagändringar i plan- och bygglagen (2010:900) gällande kommunernas skyldighet att ta fram och anta en planeringsstrategi under de två första åren efter ett ordinarie val. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. Länsstyrelsen ska under de två åren före ett ordinarie val leverera underlag till planeringsstrategier.

Arbetet med revidering/aktualisering av översiktsplaner efter nya planeringsförutsättningar pågår i åtta av fjorton av Norrbottens kommuner. Som stöd till kommunernas arbete har Länsstyrelsen under 2024 levererat underlag till kommunernas beslut om planeringsstrategier.

Länsstyrelsen i Norrbottens län driver sedan våren 2018 ett översiktsplanenätverk tillsammans med länets kommuner. Syftet med nätverket är bland annat att stärka kunskaperna om översiktsplanering genom att lyfta goda exempel och erfarenhetsutbyte.

TABELL 3.6: Översiktspaneläget i Norrbotten, maj 2026. Källa: Länsstyrelsen, bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Gällande (ÖP/FÖP/TÖP/LIS) antagandedatum	Senaste LUP utskick	Planeringsstrategi	Påbörjat ÖP arbete	Kommentarer
Arjeplog	ÖP 2018-04-23	2022-09-01	2024-02-26		
Arvidsjaur	ÖP 2025-03-27	2022-09-01	2022-11-22		
	TÖP vindkraft 2025-03-27				
Boden	ÖP 2017-06-19	2023-11-10	2024-05-27	Ja	Samråd september 2026
	FÖP Södra Svartbyn och Gruvberget 2025-06-18				
	FÖP Erikslund, Fagernäs och Norra Svartbyn 2024-04-22				
	FÖP Boden och Sävast 2020-07-08				
	TÖP LIS-plan 2017-06-19				
	TÖP Vindbruksplan 2017-06-19				
Gällivare	ÖP 2014-11-17	2021-05-21	2024-09-10		
	FÖP Gällivare, Malmberget och Koskullskulle 2014-05-19				
	TÖP eldistribution och vindkraft			Ja	Samråd november 2023
Haparanda	ÖP 2023-12-18	2022-09-12			
Jokkmokk	ÖP 2011-06-20	2024-04-19	2024-06-17	Ja	Samråd februari 2026
	TÖP – LIS-plan 2021-11-01				
Kalix	ÖP 2025-06-16	2022-09-09	2024-06-17		
	FÖP Centrala Kalix 2012-09-17				
	FÖP Töre 2021-02-08				
	TÖP LISplan 2017-02-06				
Kiruna	ÖP 2019-11-10	2025-11-14	2024-06-17		
	FÖP Kiruna centralort 2014-10-01				
	FÖP Svappavaara 2015-06-01				
	FÖP Torneträskområden 2014-03-31				
	TÖP rennäring			Ja	Samråd februari 2025.
Luleå	ÖP 2021-09-27	2022-09-05	2023-05-22		

BOSTADSMARKNADSANALYS 2026
Kommunernas egna bedömningar av bostadsmarknadsläget

Kommun	Gällande (ÖP/FÖP/TÖP/LIS) antagandedatum	Senaste LUP utskick	Planeringsstrategi	Påbörjat ÖP arbete	Kommentarer
	Utvecklingsplan Råneå 2018-02-26				
	Utvecklingsplan Porsön 2024-01-29				
	FÖP Bensbyn 2016-01-25				
	Utvecklingsplan centrum				
	Utvecklingsplan Hertsön Lerbäcken				
	Utvecklingsplan Skärgården				
	FÖP Bensbyn - Björby			Ja	Granskning juni 2026
Pajala	ÖP 2010-06-14	2022-09-09	2024-04-08		
	FÖP Pajala centrum 2017-11-17				
	TÖP LIS-plan 2015-06-18				
	FÖP MEJA 1998-05-27				
	FÖP Kangos 1995				
Piteå	ÖP 2016-12-19	2023-03-21	2023-12-14		
	FÖP Öjebyn 2024-05-27				
	FÖP Landsbygdscentra, 2018-12-17 och 2019-02-18				
	FÖP Norrfjärden kap stationsläge 2025-03-17				
	Vindbruksplan, 2024-12-16				
	LIS 2020-12-14			Ja	Samråd juni 2026
	FÖP för Bergsviken			Ja	Samråd juni 2025
	FÖP För Munksund			Ja	Samråd juni 2025
Älvsbyn	ÖP 2019-05-06	2022-09-02	2024-06-10		
	FÖP Älvsbyn tätort 2018-10-08				
Överkalix	ÖP 2008-02-25	2023-02-14 (dnr 9084-	2024-04-15	Ja	
Övertorneå	ÖP 2014-05-19	2022-09-02	2024-06-17	Ja	

Kommentar till tabell 3.6: Länsstyrelsen ska under de två åren före ett ordinarie val leverera underlag till kommunens beslut om planeringsstrategier. Länsstyrelsens arbetar med att sammanställa inför andra leverans av underlag till kommunernas beslut om planeringsstrategier för mandatperiod 2026–2030. Kommunens ska i planeringsstrategier ta ställning om översiktsplanen fortfarande är aktuellt behov av revideringar. Produktion av detaljplaner för bostadsändamål är inbromsat. Detta kan bero delvis på grund av ökad komplexitet och intressekonflikter som behöver utredas, tillgodoses och avvägas mot varandra samt minskad efterfrågan av nya områden.

3.8 Begränsande faktorer till bostadsbyggandet

Elva av länets fjorton kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen, två kommunerna har inte besvarat frågan och en kommun svarar att de inte kan bedöma om det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet.

Tio av de elva kommuner som besvarat enkätfrågan gör bedömningen att det är höga produktionskostnaderna som begränsar bostadsbyggandet, och svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor bedöms utgöra hinder för sju kommuner.

Sju kommuner svarar att det finns konflikter kopplade till allmänna och nationella intressen enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken som begränsar bostadsbyggandet. I ett län där stora investeringar görs och där aktörer vill påskynda tillståndsprocesserna hamnar avvägningsfrågorna som riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer fortsatt i fokus.

Komplexiteten i den fysiska planeringen återspeglas även i att tre kommuner bedömer att det finns svårigheter i genomförandet av detaljplaner i samband med prövningar, t. ex fornlämningar, vattenverksamhet, artskydd eller militära intressen.

Sex kommuner lyfter problemet med att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjlighet att satsa på ett bostadsbyggande, och lika många kommuner bedömer att avskrivningsregelverket utgör ett hinder för bostadsbyggandet.

Sex av kommunerna lyfter också avsaknad av statliga investeringsstöd och behovet av att investeringar kommer till stånd för att bostadsbyggande ska kunna ske. Kiruna kommun skriver exempelvis att; "Utifrån våra speciella förutsättningar pga. stadsomvandlingen är vi i stort behov av investeringsstöd för bostadsbyggande, generellt men särskilt för betalningssvaga grupper. Allt från biståndsbedömda bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning till studenter, elevboenden och nyanlända."

Svårigheter för byggherrar att beviljas lån/hårda lånevillkor uppges som begränsande faktor för fem kommuner, och lika många kommuner ser att det vikande befolkningsunderlaget utgör ett hinder för bostadsbyggandet.

Fyra kommuner eller färre uppgav att ytterligare begränsande faktorer för bostadsbyggande utgörs av kravet på svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar, svag andrahandsmarknad, brist på arbetskraft hos husbyggare, brist på rätt kompetens hos kommunen, brist på detaljplanelagd mark som marknaden/marknadsaktörerna vill bebygga, svårigheter med genomförandet av detaljplaner, överklagandet av detaljplaner, svag inkomstutveckling för hushållen.

Ingen kommun i Norrbotten bedömde att bullerproblematik utgjort ett hinder för bostadsbyggandet i årets bostadsmarknadsenkät.

I frisvaren framkommer synpunkter såsom att *"den ekonomiska kalkylen att bygga nya bostäder inte går ihop för byggherrarna"*. Även svaret *"Låga marknadsmässiga priser, så priset på nyproduktion inte täcks vid en eventuell försäljning. Låga marknadsvärden ger låga tomtpriser och täcker inte plankostnader. Det är samma krav på kommuner med dyra detaljplaneprocesser och utredningar i kombination med resursbrist inom specialistkompetenser inom samhällsbyggnad i norr."*

En kommun lyfter i frisvaret *"Höga kostnader för ansökningar och avstyckning. Samt personer har svårt att släppa/sälja sin familjegård som gått i arv och ägs numera av flera syskon/familjemedlemmar."*, dvs kommunen svårigheten att få till en rörlighet på den lokala bostadsmarknaden, det finns en efterfrågan som inte tillgodoses i det tillgängliga bostadsutbudet eftersom rörligheten i det befintliga utbudet är låg samt att kostnader och processer för avstyckningar begränsar.

4. Bostadsmarknadsläget för särskilda grupper i samhället

4.1 Bostäder för ungdomar

Nio kommuner i länet bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att det råder balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Fem kommuner bedömer i årets bostadsmarknadsenkät att det råder ett underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Av de kommuner som bedömer ett underskott förklaras det av det av fyra kommuner att beror på ett generellt underskott på bostadsmarknaden, tre kommuner gör bedömningen att det finns för få små lediga bostäder, två kommuner svarar att det beror på att lediga bostäder är för dyra för ungdomar. En kommun svarar att lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll och en annan kommun svarar att det finns för få lägenheter som är särskilt avsedda för ungdomar.

Fem kommuner svarar i enkäten att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Tre kommuner arbetar med hyresrabatter för ungdomar, en kommun svarar att kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans, en kommun svarar att de tillhandahåller bostadsinformation särskilt till ungdomar. Ytterligare svar från några kommuner är att det kommunala bostadsbolaget erbjuder ungdomsförtur till en del små lägenheter.

Foto: Susanne Lindholm/Johnér



4.2 Bostäder för studerande vid högskola och universitet

Luleå och Piteå som är kommuner med högskoleutbildningar uppger i årets bostadsmarknadsenkät som besvarades i januari 2026, att det råder balans på bostadsmarknaden.

Boden och Kiruna har ett underskott på bostäder, och det beror framför allt på att det råder ett generellt underskott på bostäder menar kommunerna, men också att det finns för få studentbostäder och att lediga bostäder är för dyra för studenter.

4.3 Bostäder för anvisade och självbosatta nyanlända

Om en person som ansökt om asyl får uppehållstillstånd har han eller hon rätt att bosätta sig i Sverige. Hur bosättningen ska gå till beskrivs i bosättningslagen och bosättningsförordningen. Migrationsverket är den myndighet som anvisar kommuner att ta emot nyanlända personer för bosättning. Det gäller även kvotflyktingar som beviljas uppehållstillstånd innan de kommer till Sverige. Många asylsökande som har fått uppehållstillstånd ordnar själva sin bostad. Det gäller framför allt de personer som bott i så kallat eget boende (EBO) hos släktingar eller vänner i väntan på sina beslut, men också de som bott i Migrationsverkets asylboenden.

I årets bostadsmarknadsenkät svarar tolv kommuner att de tagit emot *anvisade nyanlända* i enlighet med bosättningslagen, en kommun svarar nej på frågan och en kommun har inte besvarat frågan. Framför allt samarbetar kommunerna med det allmännyttiga bostadsbolaget, regelbundet eller vid behov. I några kommuner sker regelbundet samarbete eller kontakt tas vid behov med privata fastighetsägare. I tre av kommunerna finns egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. En kommun kommenterar i frisvaret att det har funnits lägenheter till de få som kommit till kommunen. Kommunerna arbetar till stor del med tidsbegränsade kontrakt i olika former, men i några kommuner har tillsvidarekontrakt kunnat användas.

Vad gäller *självbosatta nyanlända* uppger sju kommuner att de har balans på bostadsmarknaden, sex kommuner att de har ett underskott och en kommun uppger att de har ett överskott av bostäder. Hälften av de fjorton kommunerna erbjuder viss bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända, och hälften av kommunerna gör inte det.

Exempel på service som erbjuds till självbosatta nyanlända är information om sophantering, sopsortering, städning. Några kommuner har integrations- och inflyttningslots och kan vid behov hjälpa till att informera om hyresvärdar i kommunen och hur man ställer sig i bostadskö, skriver in sig i skolan.

4.4 Särskilda bostäder för äldre personer

Sveriges befolkning blir allt äldre, och ökningen är särskilt tydlig i de högsta åldrarna. De äldre kommer att bli fler, och särskilt tydlig kommer ökningen att vara av antalet personer som är 80 år och äldre. Fram till 2033 beräknas denna grupp öka kraftigt, vilket medför att fler personer kommer att leva med kroniska sjukdomar, funktionsnedsättningar eller andra vård- och omsorgsbehov som ofta kräver samordnade insatser från både kommuner och regioner. Samtidigt innebär utvecklingen ökade krav på tillgången till hemtjänst och särskilt boende för äldre (säbo), liksom på kompetens, personalförsörjning och samverkan mellan huvudmän.³²

Den 1 juli 2025 trädde den nya socialtjänstlagen (2025:400) i kraft. En förändring, som kan påverka resultaten i statistiken är att möjligheten att bevilja insatser genom förenklade beslut enligt 4 kap. 2 a § i den tidigare socialtjänstlagen inte ingår i den nya lagen. Den paragrafen säger att kommuner får erbjuda hemtjänst utan en formell behovsprövning. I nya socialtjänstlagen kan kommuner ge insatser som beviljats med individuell behovsprövning (11 kap. 1 § SoL) och insatser som inte är individuellt behovsprövade insatser (11 kap. 5 § SoL). I nuvarande föreskrift ingår insatser som beviljats med behovsprövning. Boendeinsatser, särskilt boende och korttidsplats, kan inte beviljas utan individuell behovsprövning. Kommunerna beslutar själv vilka insatser som kommer erbjudas utan individuell behovsprövning.

Socialstyrelsen använder sig av definitionen *äldre* om personer som är 65 år eller äldre. I rapporten *Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2025*³³ konstaterar myndigheten att antalet individer 65 år och äldre den 31 oktober 2025 med minst en verkställd insats enligt socialtjänstlagen uppgick till totalt 350 000 personer i riket. Det totala antalet är något lägre än vid samma tidpunkt föregående år. Minskningen återfinns bland kvinnor, samtidigt som antalet insatser för män har ökat något. De vanligaste insatserna är trygghetslarm, hemtjänst och plats i särskilt boende för äldre.

I Socialstyrelsens rapport konstateras även att det är betydligt fler kvinnor än män som får insatserna hemtjänst och särskilt boende för äldre. Antal kvinnor ökar i förhållande till antal män med ålder vilket kan förklaras med att kvinnor har en högre medellivslängd än män.

Hemtjänsten är en viktig insats för att möjliggöra att äldre personer ska kunna bo kvar i den egna bostaden. Särskilt boende är till för den som har omfattande behov av hjälp och stöd till följd av ålder, sjukdom eller funktionsnedsättning och som på grund av sitt hälsotillstånd inte längre kan bo kvar i sitt eget hem.

32 Socialstyrelsen (2026). Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2026. *Vård och omsorg för äldre*

33 Socialstyrelsen (2026). Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2025.

Ungefär 21,08 procent av befolkningen i Sverige är 65 år och äldre, och ungefär 5,1 procent i den åldersgruppen bodde i särskilt boende under 2025 (114 219 personer).

I Norrbottens län är ungefär 25,24 procent av befolkningen 65 år och äldre, och andelen boende på särskilt boende i den åldersgruppen är 6,43 procent (4 053 personer). Antalet personer boende på särskilt boende i Norrbotten 2025 är något färre än föregående år (4 149 personer) visar Socialstyrelsens statistik.³⁴

Boendeformen särskilt boende för äldre (säbo) avser särskilda boendeformer för äldre. För att få bo på särskilt boende krävs att den boende har beviljats ett kommunalt biståndsbeslut. Enligt Socialstyrelsens lägesrapport för 2025 får äldre personer vänta relativt länge på att flytta till säbo. Tillgången till säbo är begränsad, och väntetiden är fortsatt lång. År 2025 var den genomsnittliga väntetiden i riket 61 dagar. Kvinnor väntade i genomsnitt 64 dagar, medan män väntade 57 dagar. Den långa väntetiden innebär att äldre riskerar att bo kvar hemma längre än vad som är optimalt för deras hälsa och trygghet.³⁵

Inspektionen för vård och omsorg (IVO) visar i sin tillsyn att många äldre får vänta länge på en plats i säbo efter att kommunen har fattat beslut. Under 2025 verkställdes omkring 7 100 beslut inom äldreomsorgen inte inom tre månader. Cirka 74 procent av dessa beslut gällde säbo. Medianväntetiden för personer 65 år och äldre var sex månader. Nästan 20 procent väntade i minst nio månader och mer än 10 procent i minst ett år. Vid årets slut väntade fortfarande närmare 600 personer på en plats i säbo. Majoriteten av de ej verkställda besluten beror på brist på platser. IVO bedömer att långa väntetider kan få allvarliga konsekvenser. Personer som har beviljats säbo har ofta omfattande behov av stöd och omvårdnad. När insatsen dröjer riskerar hälsan att försämrats, och närstående kan få ta ett stort ansvar under tiden. Det förekommer också att personer avlider innan de har erbjudits en plats. Utvecklingen är särskilt betydelsefull eftersom säbo ofta ges sent i livet. Medianåldern vid inflyttning är hög och många bor där en relativt kort tid. När väntetiderna är långa minskar tiden med anpassat stöd och ökar risken för otrygghet och bristande kontinuitet i vården och omsorgen.³⁶

34 Socialstyrelsen (2026). Statistikdatabas för äldreomsorg.

35 Socialstyrelsen (2026). Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2026. Vård och omsorg för äldre

36 Socialstyrelsen (2026). Vård och omsorg för äldre. Lägesrapport 2026. Vård och omsorg för äldre.

TABELL 4.1: Läget för äldre i kommunerna, bedömning av utbud särskilt boende, antal platser och kommunala insatser. Källa: BME2026 och SCB, bearbetning Länsstyrelsen.

Kommun (BME 2026)	Procentuell andel av kommunens befolkning som är 65 år och äldre (SCB)	Bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2026)	Antal platser i särskilt boende för äldre med kommunen som utförare i kommunen (BME 2026)	Kommunala insatser som görs för att motverka underskott av särskilt boende för äldre (BME 2026)
Arjeplog	31,44	● Balans	42	
Arvidsjaur	28,84	● Balans	72	
Boden	25,66	● Balans	351	
Gällivare	26,23	● Balans	233	
Haparanda	33,07	● Underskott	154	Utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende
Jokkmokk	31,14	● Balans	67	
Kalix	30,38	● Underskott	265	Nybyggnation av särskilt boende för äldre
Kiruna	21,64	● Underskott	256	Utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende
Luleå	21,62	● Underskott	672	Nybyggnation av särskilt boende för äldre, Planering eller projektering av nya boenden, Utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende
Pajala	36,07	● Underskott	110	Planering eller projektering av nya boenden, Planering eller projektering av nya boenden, Utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende
Piteå	24,9	● Balans	484	
Älvsbyn	27,47	● Underskott	105	Utökning av platser genom ombyggnation eller renovering av befintliga boenden, Planering eller projektering av nya boenden, Utökade insatser inom hemtjänst, eller förebyggande arbete för ett ökat kvarboende
Överkalix	35,22	● Balans	71	
Övertorneå	38,9	● Balans	73	

Kommentar tabell 4.1: När kommunerna i Norrbotten bedömer läget på bostadsmarknaden för äldre i årets bostadsmarknadsenkät så bedömer åtta kommuner att det är balans och sex kommuner att det är ett underskott i utbudet av särskilt boende för äldre. I de flesta av länets kommuner är det kommunen som är utförare vad gäller särskilda boenden, undantaget är Boden som även köper in 126 platser av privat utförare, dvs utöver de 351 platser i tabellen ovan. Fyra kommuner i länet (Arvidsjaur, Boden, Haparanda och Pajala) har även infört individuellt behovsprövat trygghetsboende.

4.5 Bostäder för funktionsnedsatta personer

Kommunernas ansvar för vård och omsorg om personer med funktionsnedsättning regleras bland annat i SoL. Enligt 8 kap. 10 § SoL ska socialnämnden verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra. Socialnämnden ska enligt samma paragraf medverka till att den enskilde får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. Vidare ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådan bostad (8 kap. 11 § SoL)³⁷. Personer med funktionsnedsättning kan ansöka om insatser enligt SoL, och vissa av dem har dessutom rätt till insatser enligt LSS.³⁸

Sammantaget konstaterar Socialstyrelsen i sin lägesrapport för 2026 att kommunerna tillgodoser en stor del av behoven hos många personer med funktionsnedsättning. Samtidigt saknas kunskap om hur många som faktiskt har behov av stöd, vilket gör det svårt att bedöma om behoven är tillgodosedda. Socialstyrelsen bedömer även att det fortfarande finns behov som inte tillgodoses, den bedömningen görs mot bakgrund av resultat i årets lägesrapport tillsammans med resultatet från tidigare års lägesrapporter.³⁹

I årets bostadsmarknadsenkät redovisar nio av länets kommuner en balans och fem kommuner ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning.

37 Sveriges riksdag, Socialtjänstlag (2025:400)

38 Socialstyrelsen, Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning, Lägesrapport 2026.

39 Socialstyrelsen, Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning, Lägesrapport 2026.

TABELL 4.2: Bostadsläget för personer med funktionsnedsättning och kommunala insatser.

Kommun (BME 2026)	Utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende	Vilka insatser görs i kommunen för att motverka underskottet?
Arjeplog	● Balans	
Arvidsjaur	● Balans	
Boden	● Balans	
Gällivare	● Underskott	Det pågår en nybyggnation av ytterligare en gruppbostad med 6 boendeplatser som beräknas vara klar mars-april 2026. Avdelningen Funktionsstöd saknar egna servicebostäder och har därför ett tätt samarbete med det kommunala fastighetsbolaget utifrån behov. Socialnämnden har gett avdelningen funktionsstöd att inventera aktuellt behov i en analys kring nuvarande bestånd och framtida behov.
Haparanda	● Underskott	vet ej
Jokkmokk	● Balans	
Kalix	● Balans	
Kiruna	● Underskott	Nyproduktion av ett LSS-boende färdigt 2027, utökning av platser i och med att flera nuvarande boenden ersätts av LKAB i och med stadsomvandling.
Luleå	● Underskott	Lokalförsörjningsplaner och bostadsförsörjningsprogram
Pajala	● Balans	
Piteå	● Balans	
Älvsbyn	● Underskott	Finns en utredning i kommunen som gjordes 2024/2025
Överkalix	● Balans	
Övertorneå	● Balans	

Kommentar tabell 4.2: I årets bostadsmarknadsenkät redovisar nio av länets kommuner en balans och fem kommuner ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning. De insatser som är aktuella i kommuner med bedömt underskott handlar bland annat om inventeringar, utredningar, analyser, framtagande av planer. I Gällivare och Kiruna planeras även för nybyggnationer, bland annat gruppbostäder i Gällivare och LSS-boende i Kiruna.

5. Sociala utmaningar på bostadsmarknaden

5.1 Ökade sociala utmaningarna på bostadsmarknaden

Ojämställdheten på bostadsmarknaden är i stor utsträckning ett resultat av bredare strukturella ojämlikheter i samhället. Skillnader mellan kvinnor och män på arbetsmarknaden samt i välfärdssystemens ekonomiska skyddsnät påverkar i hög grad möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden bidrar till att förstärka redan existerande ekonomiska skillnader.

En tydlig könsskillnad kan observeras i fördelningen mellan olika upplåtelseformer. Män är överrepresenterade i ägda boendeformer, medan kvinnor i större utsträckning återfinns i hyresrätter. En central förklaring är inkomstskillnaderna mellan kvinnor och män, vilket påverkar möjligheten att efterfråga och finansiera ägt boende.⁴⁰

Många bostäder och ekonomiska kalkyler är anpassade efter två-försörjarhushåll och parrelationer vilket kan skapa särskilda hinder för ensamstående hushåll som i större utsträckning möter ekonomiska och strukturella svårigheter att både hyra och äga en bostad.

40 En jämställd spelplan? Kvinnor och mäns förutsättningar och boendevägar på den svenska bostadsmarknaden. Jämställdhetsmyndigheten - Martin Grander, Helena Bohman & Lenka Murcková, Malmö Universitet 2025.

Foto: Mostphotos



Samtidigt finns det betydande variationer inom grupperna kvinnor och män. Personer födda i Sverige är generellt överrepresenterade i ägda boendeformer jämfört med utrikes födda, vilket indikerar att faktorer som bakgrund, etablering på arbetsmarknaden och ekonomiska resurser också påverkar möjligheterna på bostadsmarknaden.

En mer jämställd bostadsmarknad förutsätter därför insatser på flera nivåer visar forskningen. Strukturella reformer som minskar inkomst- och förmögenhetsskillnader mellan kvinnor och män är centrala, liksom en bostadspolitik som bidrar till en mer balanserad utveckling mellan ägda och hyrda boendeformer.⁴¹

Bostadsmarknadens betydelse för individers livssituation blir särskilt tydlig i samband med separationer och utsatthet. Studier visar exempelvis att:

- En av fem kvinnor uppger att de inte kan lämna en relation på grund av svårigheter att hitta en ny bostad.
- 57 procent av kvinnorna saknar ekonomiska möjligheter att bo kvar i sin bostad efter en separation.

5.2 Exempel på beslut som Riksdagen har fattat under våren med konsekvenser för den sociala bostadsförsörjningen i kommunerna

Kommuner ska kunna bli skyldiga att ge hyresgarantier (CU37)

Kommuner ska kunna bli skyldiga att erbjuda hyresgarantier för att hjälpa enskilda hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Förslaget innebär att regeringen kan införa en skyldighet för kommuner att ge hyresgarantier. Riksdagen sa ja till förslaget som syftar till att motverka osäkra bostadsförhållanden och utestängning från bostadsmarknaden. Riksdagen sa också ja till att det införs en sekretessbestämmelse för uppgifter om personliga förhållanden i ärenden om kommunala hyresgarantier. Lagändringarna börjar gälla den 1 juli 2026.⁴²

Kvalificering till socialförsäkringen (SfU21)

Det ska införas ett krav på kvalificering för att få ta del av vissa bosättningsbaserade socialförsäkringsförmåner. Exempel på sådana förmåner är föräldrapenning på grund- och lägst nivå, barnbidrag, sjukersättning i form av garantiersättning och bostadsbidrag.

I dag kan personer som flyttar till Sverige få tillgång till bosättningsbaserade förmåner direkt, utan tidigare anknytning eller arbete. Nu ska det införas krav på kvalificering som kan uppfyllas antingen genom att personen är bosatt i Sverige under en viss tid eller genom att personen är bosatt i Sverige och samtidigt har inkomst av arbete på en viss nivå under en viss tid.

41 En jämställd spelplan? Kvinnor och mäns förutsättningar och boendevägar på den svenska bostadsmarknaden. Jämställdhetsmyndigheten - Martin Grander, Helena Bohman & Lenka Murcková, Malmö Universitet 2025.

42 Beslut: Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning (Beslut 6 maj 2026) | Sveriges riksdag.

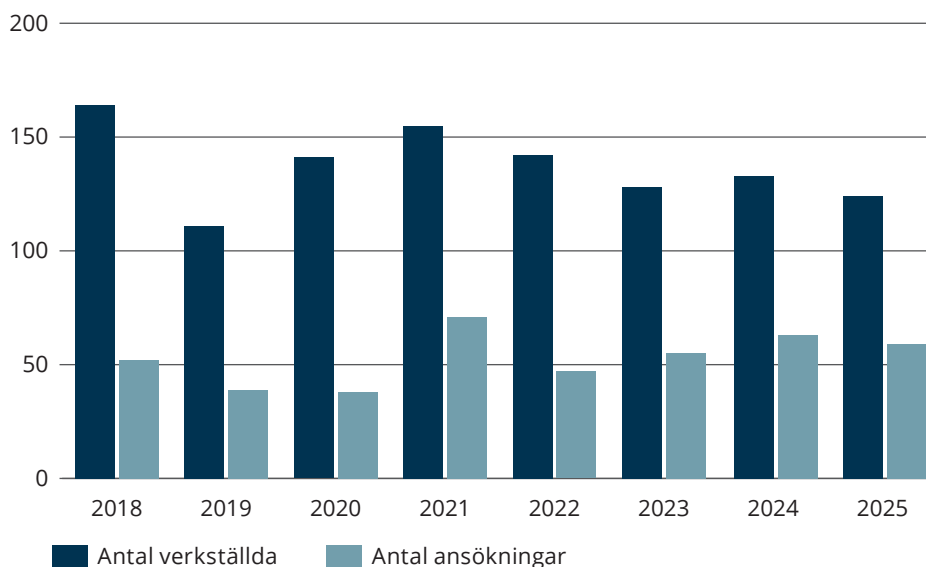
Beslutet innebär också att endast personer som vistas lagligt i Sverige ska kunna få tillgång till bostättningsbaserade förmåner. Lagändringarna börjar gälla den 1 januari 2027.⁴³

5.3 Avhysningar minskar något under 2025

En anledning till att en människa hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden kan exempelvis vara att individen blir avhyst eller, som det ofta benämns, vräks från sin bostad. Mot bakgrund av det utsatta ekonomiska läget för många hushåll är det centralt att kommunerna fortsätter arbeta systematiskt med vräkningsförebyggande åtgärder. Enligt Socialstyrelsen⁴⁴ är orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning i ca 85–90 av fallen obetalda hyror och hyresskulder.

Kronofogden sammanställer och redovisar regelbundet antalet ansökan om och verkställda vräkningar. Statistiken redovisas både på läns- och kommunnivå.⁴⁵

DIAGRAM 5.1: Antal ansökningar om avhysningar samt verkställda avhysningar i Norrbotten år 2018–2025. Källa: Kronofogden (2026).



Kommentar till diagram 5.1: Antalet ansökta avhysningar har ökat i Norrbotten under 2023 och 2024 för att minska något under 2025. Antalet ansökta avhysningar i Norrbottens län uppgick under 2025 till totalt 124. Detta motsvarar en minskning med cirka sju procent i jämförelse med föregående år. Sedan år 2018 har antalet ansökningar om avhysningar fluktuerat omkring 140 ansökningar per år med toppar år 2018 och år 2021.

⁴³ *Kvalificering till socialförsäkringen (Betänkande 2025/26:SfU21 Socialförsäkringsutskottet) | Sveriges riksdag.*

⁴⁴ Socialstyrelsen (2021). Förebygga och motverka hemlöshet. Analys och förslag för det fortsatta arbetet.

⁴⁵ Kronofogden (2026). Statistik om vräkningar 2021–2025.

År 2025 uppgick antalet verkställda avhysningar i Norrbotten till 59 vilket motsvarar en liten minskning med cirka 6 procent (4) i jämförelse med föregående år. Även om antalet verkställda vräkningar har minskat något är det jämförelsevis fortsatt höga tal och det näst högsta antalet med undantag för år 2021 då antalet nådde en topp på 71 verkställda avhysningar.

Andelen verkställda avhysningar av samtliga ansökta har legat på omkring 40 procent för riket som helhet under åren 2018–2025. För Norrbotten har motsvarande andel varit något lägre under åren 2018–2020 och under senare år ökat. År 2025 uppgick andel verkställda avhysningar till drygt 47 procent i Norrbotten, vilket är omkring 6 procent högre än andelen i riket som helhet samma år.

5.4 Verkställda avhysningar där barn berörs

Barnkonventionen är sedan årsskiftet 2019/2020 lag⁴⁶ och det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer. Kronofogdens fördjupade vräkningsstatistik som berör barn visar emellertid att det under 2025 förekommit i Norrbotten. Totalt 8 barn berördes av verkställd vräkning där 1 barn var skriven på adress och 7 barn ej skrivna på adress som avhysningen avser.⁴⁷

5.5 Statsbidrag Bostad först i Norrbotten

Socialstyrelsen har fördelat statsbidrag kopplat till den nationella hemlöshetsstrategin till kommunerna sedan 2022. Villkoren för bidraget regleras i förordningen (2022:1220) om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet. Syftet med statsbidraget är att stärka kommunernas arbete mot hemlöshet genom att de startar, utökar eller förbättrar sitt arbete enligt metoden Bostad först.⁴⁸

Det ska kommunerna göra genom att tillhandahålla bostäder i kombination med individuellt behovsanpassat stöd till personer som lever i hemlöshet. För att ingå i målgruppen ska personerna samtidigt ha ett omfattande stödbehov till följd av missbruk och beroende, eller annan psykisk sjukdom. Statsbidraget har en tydlig koppling till flera mål i Agenda 2030 som beslutades av FN:s generalförsamling 2015, och där bland annat mål 1 att *avskaffa fattigdomen*, mål 3 att *säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnandet för alla i alla åldrar*, mål 10 att *minska ojämlikhet* och mål 11 att *säkerställa tillgången för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder* berörs.⁴⁹

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

47 Kronofogden (2026). Helårsstatistik vräkningar som berört barn 2021–2025.

48 Socialstyrelsen (2024). Bostad först (Dnr S2023/03257).

49 UNDP Sverige, *Globala målen - Läs om Globala målen - 17 mål för hållbar utveckling*.

Fördelade statsbidrag till kommuner i Norrbottens län 2025

Följande kommuner i Norrbottens har under 2025 av Socialstyrelsen⁵⁰ beviljats medel för att starta, utöka eller förbättra verksamhet enligt metoden Bostad först.

TABELL 5.2: Beviljade statsbidrag 2025 för Bostad Först

Mottagare	Beviljat belopp (kr)
Kalix kommun	537 506
Luleå kommun	564 000
Överkalix kommun	252 660

5.4 Bostäder med sociala kontrakt, vräkningsförebyggande arbetet och förturer

Sociala kontrakt

De flesta kommuner i länet använder sig av bostäder för andrahandsuthyrning för socialt ändamål. Enligt kommunernas uppgifter i årets bostadsmarknadsenkät bodde 331 hushåll i länet i den typen av bostad den 1 januari 2026. 12 av 14 kommuner besvarade frågan, svarsbortfall från två kommuner i enkätundersökningen.

Av de 12 kommuner som besvarade frågan så anger 10 kommuner att målet alltid är att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler och två kommuner att det i vissa fall ska ske. Under 2025 skedde sådant övertagande av hyreskontraktet i fyra kommuner och i fem kommuner kunde kommunens andrahandshyresgäst med tillsyn och/eller särskilda villkor flytta till en annan bostad, som de fick förstahandskontrakt på.

Endast två kommuner hyr ut bostäder i andra hand utan individuell behovsprövning enligt 11 kap. 1 § SoL. Elva kommuner hyr inte ut bostäder i andra hand utan individuell behovsprövning. Svarsbortfall från en kommun.

Vräkningsförebyggade arbete

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 10 av 14 kommuner att kommunen arbetar med vräkningsförebyggande arbete, men endast 3 av de 10 kommunerna arbetar utifrån ett beslut eller strategi för arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder. En av kommunerna som angett att de saknar beslut och strategi kommenterar det med att "Socialförvaltningen har rutiner tillsammans med konsumentvägledare för att arbeta med vräknings förebyggande insatser men det saknas ett kommungemensamt arbetssätt och strategi för frågan."

50 Socialstyrelsen (2025). Behörighet och statsbidrag (Dnr. 9.1-73609/2024).

13 av 14 kommuner samarbetar regelbundet med det kommunala bostadsföretaget för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning och i 7 av 14 kommuner finns det även ett samarbete med privata bostadsföretag. Endast en kommun anger i bostadsmarknadsenkäten att inget sådant samarbete finns.

Förtur i bostadskö

Årets bostadsmarknadsenkät (BME 2026) visar att det i tio av länets kommuner finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad, i sju av kommunerna sker ansökan till det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget, oavsett om det bedrivs som aktiebolag eller stiftelse. I fem kommuner kan man söka förtur hos kommunens socialförvaltning eller motsvarande. I sex av kommunerna behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.

Främsta skälet till förtur är för personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd, där är det fem kommuner som beviljat förtur under 2025,

Skäl för att bevilja förturer kan exempelvis vara för personer/hushåll i behov av skyddat boende eller för kvinnor utsatta för våld av närstående. Skäl där förtur har beviljats under 2025 är även bland annat för hushåll som på grund av separation behöver ny bostad eller för personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss). Förturer kan även lämnas med anledning av medicinska, ekonomiska eller sociala skäl. Totalt fördelades 152 bostäder i länet till bostadssökande genom förtur, flest i Gällivare kommun där 88 bostäder fördelades genom förtur.

5.5 Utställande av hyresgarantier

I bostadsmarknadsenkäten (BME 2026) svarar hälften av länets 14 kommuner att de ställer ut kommunala hyresgarantier i enlighet med 2 kap 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Sex kommuner svarar däremot nej på frågan och svarsbortfall från en kommun.

Anledningen att kommunen inte ställer ut kommunala hyresgarantier uppges av en kommun bero på att kommunen bedömer att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen, men två kommuner menar att frågan inte har varit aktuell för övervägande. Luleå kommun svarar att Luleå kommuns hyresvärdar accepterar inte kommunal hyresgaranti.

5.6 Våldsutsattas boendesituation

På frågan om samverkan sker med andra kommuner inom eller utanför det egna länet när det gäller personer som utsatts för våld av närstående och som på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun svarar tio av länets kommuner i årets bostadsmarknadsenkät att samverkan sker inom det egna länet, fem kommuner har även samverkan med kommuner utanför det egna länet, två kommuner svarar att ingen samverkan sker men en av kommunerna uppger också att verksamheten tar direkt kontakt med företag som driver skyddade boende, inte med kommun/bostadsbolag. Svartsbortfall från två kommuner på denna fråga.

Vad gäller förturer så uppgav tre av länets kommuner att förtur hade lämnats under 2025 till kvinnor utsatta för våld av närstående.⁵¹

5.7 Återrapportering från de Personliga ombuden i länet

Vid återrapporteringen från personliga ombud så är det inga stora skillnader avseende antalet klienter som söker stöd utifrån bostadsbehov eller andra bostadsrelaterade frågor mellan åren 2023-2025, men bostadssituationen påverkar målgruppen med personliga ombud i väldigt hög grad.

Målgruppen upplever brist på bostäder, svårigheter att få bostad med betalningsanmärkning. Fördröjningar i handläggning av försörjningsstöd leder till betalningsanmärkningar och förvärrad psykisk ohälsa hos klienterna.

51 Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2026.



6. Länsstyrelsens uppdrag med bostadsförsörjningen

6.1 Återrapportering förordning 2011:1160

I förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser (2011:1160) finns bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser och bestämmelser som kompletterar lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.⁵²

Av förordningens 2 § framgår att Länsstyrelsen i en skriftlig rapport ska analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en 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. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.⁵³

6.1.1 Kommunal efterlevnad av kraven enligt 1-2 §§ i BFL

Det har hänt en hel del inom politikområdet bostadsförsörjning de senaste åren. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har ändrats i mars 2025, framför allt avseende 2§ som blivit mer detaljerad än tidigare lagtext, och Boverket tillhandahåller numera även vissa underlag till kommunerna för deras bostadsförsörjningsplanering.⁵⁴

Aktuellt läge i Norrbotten 2026 är att endast en kommun i länet har antagit en *handlingsplan för bostadsförsörjning* sedan lagändringen i mars 2025. Arvidsjaur kommun har till stor del arbetat med framtagandet av styrdokumentet innan lagändringen i mars 2025. Handlingsplanen antogs av kommunen i oktober 2025.⁵⁵

Flertalet kommuner i länet har inlett arbete med att ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjning, varav tre av dessa kommuner uppger i årets BME 2026 att de räknar med antagande av handlingsplaner under 2026. Samtidigt så är kommunerna generellt sett resursutmanade inom samhällsplaneringen, i synnerhet de mindre kommunerna. Det kan innebära att framtagandet av styrdokument ibland kan få stå tillbaka för den löpande verksamheten för framtagandet av detaljplaner och hantering av andra frågor inom samhällsplaneringen.

52 Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

53 Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

54 Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

55 Arvidsjaur kommun (2025), Handlingsplan för bostadsförsörjning.

Av svaren i årets bostadsmarknadsenkät uppger åtta kommuner att riktlinjer antagits under innevarande mandatperiod, två kommuner redovisar att riktlinjer antogs under föregående mandatperiod. Sedan är det fyra kommuner i länet som har riktlinjer som är antagna före 2018. Samtliga av de fyra kommunerna har inlett arbete med att ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjning men befinner sig i olika skeden. Trots att aktuella styrdokument saknas i dessa kommuner så har kommunerna arbetat aktivt med bostadsförsörjningsfrågor.

Av de kommuner som har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod så är en kommun som inte har gett tillfälle för Länsstyrelsen att yttra sig över styrdokumentet, enligt 1§.

6.1.2. Länsstyrelsens efterlevnad till kraven enligt 3 § i BFL

Länsstyrelsen i Norrbotten arbetar löpande under året med att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen och även i andra planeringsfrågor, länsstyrelsen yttrar sig över framtagna kommunala styrdokument, såsom handlingsplaner/riktlinjer, och finns även tillgänglig för dialoger i tidiga skeden inför framtagande av styrdokument. Länsstyrelsen deltar även vid kommunernas önskemål i kommunala aktiviteter, möten och konferenser där bostads- och planfrågor lyfts.

Utöver det anordnar länsstyrelsen informationstillfällen, dialogtillfällen för kommunerna och arrangerar även en årlig konferens Samhällsbyggnadsdagarna tillsammans med Norrbottens Kommuner där kommunerna utgör primär målgrupp. Länsstyrelsen har ett nyhetsbrev och anordnar även tillsammans med kommunerna aktiviteter inom översiktsplanenätverket. I samtliga forum har bostadsförsörjningen en viktig roll, tillsammans med den övriga fysiska planeringen.

Länsstyrelsen har lyft samverkan mellan samhällsbyggnadsförvaltningarna och socialförvaltningarna under flera år, och även haft programpunkter på de årligt återkommande Samhällsbyggnadsdagarna, exempelvis om den nya socialtjänstlagen och social hållbarhet i bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har startat upp Rådet för gestaltad livsmiljö i Norrbotten, där kommuner och andra aktörer medverkar⁵⁶ samt startat upp en aktörssamverkan för ett ökat bostadsbyggande i Norrbotten, Bostäder i Norrbotten, BoNo.⁵⁷

Utöver det samverkar Länsstyrelsen med Norrbottens Kommuner och Region Norrbotten i frågor kopplade mot samhällsplanering, bostadsförsörjning och regional utveckling.

56 Länsstyrelsen Norrbotten, [Rådet för gestaltade livsmiljöer | Länsstyrelsen Norrbotten](#)

57 Länsstyrelsen Norrbotten, [Bostäder i Norrbotten - BoNo | Länsstyrelsen Norrbotten](#)

6.1.3. Hur planeringen av bostäder samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt?

Intern kommunal samordning

Samtliga fjorton kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att samordning sker mellan förvaltningar/sakområden. I huvudsak är det framför allt samverkan mellan samhällsbyggnadsförvaltning, socialförvaltning, kommunledningsförvaltning, men även kommunala bostadsbolaget ingår i samverkan i flera av kommunerna. I flera kommuner är det kommunledningsförvaltningen som är huvudansvarig förvaltning. I några kommuner ingår även utbildningsförvaltning och näringslivsutveckling i den interna samverkan.

Nio kommuner gör även bedömningen att den egna kommunen arbetar aktivt med att tillvarata socialtjänstens kunskap och erfarenhet i samhällsplaneringen, inte minst i bostadsförsörjning men även i detaljplaner och översiktsplaner.

Samverkan med andra kommuner och regional samverkan

Åtta kommuner gör bedömningen i årets bostadsmarknadsenkät att samverkan inom bostadsförsörjningen även sker med andra kommuner. Framför allt sker samverkan genom utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov exempelvis genom översiktsplanenätverket och dialog om bostadsförsörjning tillsammans med länsstyrelsen.

Samverkan sker även med Länsstyrelsen Norrbotten, Norrbottens Kommuner och Region Norrbotten, exempelvis vad gäller Hälsofrämjande samhällsplanering.⁵⁸

Tillväxtverkets satsning på nyindustrialiseringen har också bidragit till en viss ökad samverkansaktivitet mellan några kommunala och privata aktörer genom processtöd i Merbo-processen.⁵⁹

6.2 Återrapportering Regleringsbrevsuppdrag (RB2025; 3C6)

I regleringsbrevet för 2025 fick länsstyrelserna ett uppdrag (3C6) att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42).

58 Region Norrbotten, Länsstyrelsen Norrbotten, Norrbottens Kommuner och LTU (2022), Hälsofrämjande samhällsplanering, [pm-hälsofrämjande-samhällsplanering-region-norrbotten.pdf](#), hämtad 2026-05-28

59 Tillväxtverket, [MERBO-processen - Tillväxtverket](#), hämtad 2026-05-28

Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Antal kommuner som antagit handlingsplan sedan lagstiftningen ändrades i mars 2025, och antal kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisning

Endast en kommun i Norrbotten, Arvidsjaur, har antagit en handlingsplan sedan lagändringen i mars 2025.⁶⁰ Arvidsjaur kommun antog Handlingsplan för bostadsförsörjning oktober 2025. Arvidsjaur kommun har inte tagit fram några riktlinjer för kommunala markanvisningar, och kommunen anger i BME2026 att ingen markanvisning har skett i kommunen de senaste två åren.

Vidtagna åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna

Länsstyrelsen har informerat kommunerna om den förändrade lagstiftningen. I mars 2025 i anslutning till att lagen trädde i kraft anordnade Länsstyrelsen i Norrbotten en digital bostadsdialog med länets kommuner, där också Boverket medverkade. Länsstyrelsen har även informerat om lagändringarna i samband med de informationsdagar och konferenser som genomförts under 2025 och 2026 och där kommunerna utgör huvudsaklig målgrupp. Information om lagändringen har också gått ut i nyhetsbrev. Utöver det så lyfter länsstyrelsen frågan vid de dialoger som sker löpande med länets kommuner.

Flertalet kommuner i länet arbetar för närvarande med att ta fram aktuella handlingsplaner för bostadsförsörjning, varav tre kommuner uppger i BME2026 att de räknar med att kunna gå till antagande redan under 2026.

Exempel på uppföljning av kommunala bostadspolitiska mål

När Länsstyrelsen yttrar sig över kommunernas förslag till handlingsplaner/riktlinjer för bostadsförsörjning så lyfter länsstyrelsen frågan om uppföljning av mål, åtgärder och aktiviteter. Ett exempel på hur en kommun arbetar med uppföljning av antagna mål är Boden kommun. Boden kommun gör årligen en uppföljning av sitt program för bostadsförsörjning som antogs 2023 och som ska gälla fram till 2030. I den årliga uppföljningen går kommunen igenom de fyra delmålen med indikatorer och insatser.⁶¹

60 Arvidsjaur kommun (2025) *Handlingsplan för bostadsförsörjningen - Arvidsjaur kommun*

61 Boden kommun, Uppföljning riktlinjer för bostadsförsörjning, *PowerPoint-presentation*, hämtad 2026-06-07

Boden kommun är en av de kommuner i Norrbotten som i väldigt hög grad berörs av den samhällsutveckling som pågår, och där bostadsbristen bedöms utgöra ett väsentligt hinder för kommunens framtida utveckling.⁶²

6.3 Återrapportering av regleringsbrevsuppdrag 2026, 3C3

I ett av regleringsbrevsuppdragen för länsstyrelserna avseende år 2026, uppdrag 3C3, ska Länsstyrelserna redogöra för antalet kommuner som har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen sedan lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 mars 2025.⁶³

Berörda länsstyrelser ska även analysera om kommunala bostadsförmedlingar i de egna länen har förmedlat fler bostäder genom att göra avsteg från principen om turordning efter kötid (förturer) eller genom att reservera lägenheter för olika kategorier av sökanden, utan att göra avsteg från denna princip (reservationer), sedan den nya regleringen trädde i kraft.

Den första delen av uppdraget ska redovisas i 2027 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den andra delen av uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys. (3C3)

Aktuellt läge i länet 2026 är dock att endast en kommun i länet har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjning sedan lagändringen. Arvidsjaur kommun har till stor del arbetat med framtagandet av styrdokumentet innan lagändringen i mars 2025. Handlingsplanen antogs av kommunen i oktober 2025.⁶⁴ Flertalet kommuner i länet har inlett arbete med att ta fram handlingsplaner, varav tre av dessa kommuner uppger i årets BME 2026 att de räknar med antagande av handlingsplan under 2026.

Länsstyrelsen i Norrbottens län berörs inte av del två i uppdraget 3C3 som ska redovisas i årets bostadsmarknadsanalys (BMA 2026). Detta eftersom ingen av länets fjorton kommuner har en kommunal bostadsförmedling i nuläget. Förmedling av bostäder i länets kommuner sker i huvudsak genom så kallad direktförmedling genom egna bostadsköer hos de kommunala allmännyttorna eller genom privata hyresvärdar/bostadsföretag. Övertorneå kommun har angett att de har en kommunal bostadsförmedling i årets bostadsmarknadsenkät, men det är förmedling av den kommunala allmännyttans bostadsbestånd, Stiftelsen Matarengihem, som avses i svaret.

62 Boden kommun, *Akut bostadsbrist hotar Bodens utveckling - boden.se*, hämtad 2026-06-01

63 Statskontoret, <https://www.statskontoret.se/statsliggaren/regleringsbrev/?RBID=26358>), hämtad 2026-05-28

64 Arvidsjaur kommun, *Handlingsplan för bostadsförsörjningen 20251028 § 94.pdf*), hämtad 2026-06-01

Med kommunal bostadsförmedling avses en kommunalt inrättad verksamhet där lediga hyresrätter fördelas till bostadssökande enligt turordningsprincip. Både allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare kan vara anslutna till en kommunal bostadsförmedling, och bostadsförmedlingen kan omfatta mer än en kommun. Ett exempel på kommunal bostadsförmedling är Bostad Luleå som upphörde vid årsskiftet 2020/2021.⁶⁵

6.4 Länsstyrelsens uppdrag i hemlöshetsstrategin

Regeringen beslutade 2022 om en ny nationell hemlöshetsstrategi⁶⁶ för perioden fram till och med 2026. Syftet är att tydliggöra inriktningen för de insatser som samhället sammantaget vidtar för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet. Målet är att till stor del förebygga att personer hamnar i hemlöshet. I strategin anges fyra övergripande mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

Regeringens utgångspunkt för strategin är att uppdraget kräver långsiktighet och behöver bedrivas parallellt på flera samhällsnivåer och inom flera politikområden. För att stödja den nationella strategin har därför länsstyrelserna med flera myndigheter lämnats ett regeringsuppdrag. Länsstyrelserna ska bland annat stödja kommunernas kunskaps- och metodutveckling och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls. Samverkan sker också med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen.

Länsstyrelserna i norra Sverige har tidigare tagit fram ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete med barnperspektiv.⁶⁷ I metodstödet lyfts strukturerad samverkan mellan aktörer som en viktig framgångsfaktor för att minska antalet vräkningar.

65 Lulebo AB, *Bostad Luleå föreslås upphöra - Lulebo AB*, hämtad 2026-06-01

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

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

Kartläggning av kommunernas avhysningsförebyggande arbete i Norrbotten

Länsstyrelsen har inom ramen för regeringsuppdraget med hemlöshetsstrategin tagit fram en kartläggning av kommunernas arbete med att förebygga hemlöshet.⁶⁸ Kartläggningen som publicerades i november 2025 inkluderar följande sex delområden:

- Samverkan kring avhysningar mellan kommunernas socialtjänster och lokala hyresvärdar
- Barnrättsperspektiv i det avhysningsförebyggande arbetet
- Arbetet med tillsyn kring olovliga boenden
- Förekomsten av blockhyresavtal med ändamålet sociala kontrakt och företagsbostäder
- Förekomsten av aktiv medverkan till bosättning i annan kommun
- Arbetet med stadigvarande boende för våldsutsatta personer.

Kartläggningen genomfördes med hjälp av semistrukturerade intervjuer med representanter från socialtjänsten i elva av länets totalt 14 kommuner (i de flesta av fallen socialchef). Förutom kommunrepresentanter genomfördes intervjuer med två kvinnojourer, två kommunala bostadsbolag samt med Kronofogden, nationellt och i länet. Kartläggningen inkluderar även officiell statistik över antalet ansökta och verkställda avhysningar på kommunnivå i Norrbottens län inklusive avhysningar där barn berörs.

Kartläggningens resultat i sammandrag

Kartläggningen visar på betydande variationer i arbetet med att förebygga avhysningar. Av den officiella statistiken framgår att antalet avhysningar i ökar och det finns en tendens till att allt fler barn drabbas av avhysningar i länet. En viktig faktor för ett välfungerande avhysningsförebyggande arbete är samverkan mellan socialtjänst och bostadsbolag.

Kartläggningen visar att vissa av länets kommuner har en strukturerad samverkan mellan socialtjänsten och hyresvärdarna, medan andra kommuner har sporadisk kontakt. Två av de intervjuade kommunerna uppger att de har samverkansavtal, varav en i form av en avsiktsförklaring. I de till befolkningsantalet små kommunerna kan det i praktiken fungera även utan strukturerad samverkan tack vare nära kontaktvägar. Likväl finns en tydlig risk att avgörande information om hyresgäster som befinner sig i riskzonen för avhysning kommer för sent när strukturerad samverkan saknas.

⁶⁸ Länsstyrelsen (2025), Förebygga hemlöshet. En kartläggning av kommunerna i Norrbottens län.

Resultatet indikerar att det, generellt sett, finns mycket begränsad erfarenhet av olovliga boenden. Vidare att de flesta av intervjuade kommuner finns liten erfarenhet av aktiv medverkan till bosättning till eller från kommunen, med några undantag. Det går inte heller utifrån kartläggningen att dra skarpa slutsatser om vilka specifika kommuner i landet som ägnat eller ägnar sig åt detta. Det råder bostadsbrist i hälften av länets kommuner vilket medför att det blir extra svårt för personer med svag ställning på bostadsmarknaden att få ett hyreskontrakt.

Intervjuerna med länets kvinnojourer i kartläggningen visar att tillgången till (akuta) skyddade boenden för våldsutsatta kvinnor försämrats, med ökad otrygghet och våldsutsatthet som eventuella konsekvenser. I länet finns ett fåtal tillfälliga boenden som drivs av kvinnojourer och ett antal skyddade boenden som drivs av några av kommunerna. Stadigvarande boende söks oftast av de enskilda själva, som dessutom i många fall söker bostad utanför hemkommunen på grund av otrygghet. Den generella bostadsbristen och att vissa kommuner inte erbjuder förtur för målgruppen gör att väntan på ett stadigvarande boende kan bli lång.

Identifierade framgångsfaktorer utifrån kartläggningen

Utifrån kartläggningen framträder ett antal konkreta framgångsfaktorer. Dessa är:

- att kommunen har dedikerade tjänster som exempelvis bostadssamordnare med flexibilitet och mandat att arbeta operativt,
- att det finns upparbetad och strukturerad samverkan med hyresvärdar
- att det finns upparbetad och strukturerad samverkan med kvinnojour(er).

Fortsatt arbete från länsstyrelsens sida

Kartläggningen visar sammantaget på behov av att utveckla det avhysningsförebyggande arbetet och stöd för våldsutsatta i flera av länets kommuner. Kunskap, samverkan och flexibla, behovsstyrda, arbetssätt är nyckelfaktorer för att utveckla arbetet med att motverka hemlöshet och kunna erbjuda såväl skyddat som stadigvarande boende för våldsutsatta i länet. Resultaten av kartläggningen förväntas även stödja kommunernas arbete utifrån den nya socialtjänstlagen som trädde i kraft 1 juli 2025 med ytterligare förstärkt integrering av social hållbarhet i kommunernas samhällsplanering.

6.5 Genomförande av utbildning i Bostad först

Kopplat till regeringsuppdraget och givet resultaten av genomförd kartläggning av kommunernas arbete med att förebygga hemlöshet, har länsstyrelsen i samarbete med Sveriges Stadsmissioner arrangerat en grundkurs i Bostad Först under våren 2026.⁶⁹ Inbjudan riktades till

⁶⁹ Länsstyrelsen Norrbotten och Sveriges Stadsmissioner, *Bostad Först grundkurs i Luleå*, 22 april 2026.

alla kommuner och relevanta yrkesprofessioner inom Norrbottens och Västerbottens län.

Grundkursen som genomfördes i Luleå under april 2026 syftar till att ge deltagarna möjlighet till nätverksbyggande, utbyte av erfarenheter och möjlighet att stärka samverkan enligt den nationella hemlöshetsstrategin. Målsättningen med utbildningen var utöver det att främja generell kunskapsutveckling om metoden. Flera av kommunerna som medverkade har även sökt statsbidrag från Socialstyrelsen för att arbeta med Bostad Först.

6.6 Slutrapportering av länsstyrelsernas arbete inom hemlöshetsstrategin

Länsstyrelserna genomför en nationell sammanställning av länsvisa aktiviteter kopplat till arbetet med nationell hemlöshetsstrategi 2022–2026. Sammanställningen omfattar tre delar, bland annat redovisning av länsstyrelsens arbete 2022–2026 (avseende organisering och internt arbete och Länsstyrelsens uppdrag att stödja kommunernas hemlöshets- och vräkningsförebyggande arbete), iakttagelser, effekter och stegförflyttningar i länet och medskick framåt. De länsvisa underlagen sammanställs därefter till en länsstyrelsegemensam slutrapport som överlämnas till uppdragsgivaren.

6.7 Riksrevisionens granskning av statens insatser inom hemlöshetsstrategin

Riksrevisionen har i december månad 2025 beslutat⁷⁰ om att inleda granskning av statens insatser inom den nationella hemlöshetsstrategin. Motivet för granskningen är att hemlösheten i Sverige ligger på höga nivåer, att allt fler barn berörs av avhysning. Sverige har antagit en nationell hemlöshetsstrategi 2022–2026 och regeringen har aviserat en förstärkning och en förlängning av strategin till och med 2031.

Granskningen fokuserar på de delar i regeringens nationella hemlöshetsstrategi som rör statens stöd till socialtjänsten i arbetet med att förebygga och motverka avhysningar samt införa Bostad först. Konkret arbetar riksrevisionen utifrån följande bedömningsgrunder:

- Regeringens strategi för att motverka hemlöshet.
 - » Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas.
 - » Mål 3. Bostad först bör införa nationellt.
- Kommunernas ansvar enligt socialtjänstlagen 2025:400, SoL.
- Förordningen (2022:1220) om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att motverka hemlöshet.
- Socialstyrelsens, länsstyrelsernas och Kronofogdemyndighetens uppdrag kopplat till strategin.

⁷⁰ Riksrevisionen (2025), dnr. 2025/1226.

Kopplat till bedömningsgrunderna utgår riksrevisionen utifrån granskningsfrågor som omfattar om statens insatser inom den nationella hemlöshetsstrategin varit effektiva för att förebygga och motverka hemlöshet, om de statliga insatserna för införande av metoden Bostad först varit effektiva, och om de statliga insatserna för att förebygga och motverka avhysningar varit effektiva.

Länsstyrelsen bistår riksrevisionen i samband med granskningen genom att dels internt informera om granskningen, dels samordna myndighetens faktaunderlag och lämna återkoppling genom medverkande vid intervju från ett urval av länsstyrelser, däribland länsstyrelsen Norrbotten. Urvalet är gjort för att få geografisk spridning i landet och för att överensstämma med vårt urval av kommuner som ingår som fallstudier i granskningen. Syftet med gruppintervjun är att ta del av länsstyrelsens erfarenheter och perspektiv på regeringsuppdraget som rör det avhysningsförebyggande arbetet och införandet av Bostad först. Granskningsrapporten planeras att publiceras under december månad 2026.

Källförteckning

- Arvidsjaur kommun, Handlingsplan för bostadsförsörjningen 2025 1028 § 94.pdf), hämtad 2026-06-01.
- Bodens kommun, Akut bostadsbrist hotar Bodens utveckling - boden.se, hämtad 2026-06-01.
- Bodens kommun, Uppföljning riktlinjer för bostadsförsörjning, PowerPoint-presentation, hämtad 2026-06-07.
- Boden Kommun, Bodenxt - boden.se, hämtad 2026-05-28
- Boverket (2026), Byggprognos och analys mars månad, Byggprognos analys mars 2026 - Boverket.
- Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2026, Bostadsmarknadsenkäten - Boverket.
- Boverket (2025), Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner.
- Kiruna kommun, LKAB har släppt en ny deformationsprognos - Kiruna kommun, hämtad 2026-05-11.
- Kronofogden (2026), Helårsstatistik vräkningar som berört barn 2021–2025.
- Kronofogden (2026), Statistik om vräkningar 2021–2025.
- Leader Tornedalen, Projektet Hej Hemby, hämtad 2026-05-28.
- Länsstyrelsen Norrbotten, Rådet för gestaltade livsmiljöer | Länsstyrelsen Norrbotten.
- Länsstyrelsen Norrbotten, Bostäder i Norrbotten - BoNo | Länsstyrelsen Norrbotten.
- Länsstyrelsen Norrbotten (2025) Förebygga hemlöshet - En kartläggning av kommunerna i Norrbottens län | Länsstyrelsen Norrbotten.
- Länsstyrelsen Norrbotten och Sveriges Stadsmissioner, Bostad Först grundkurs i Luleå, utbildning 22 april 2026.
- Länsstyrelsen i Norrbottens län (2026), Årsredovisning 2025.
- Länsstyrelsen i Norrbottens län (2025), Omvärldsanalys inför verksamhetsplanering 2026.
- Länsstyrelsen Norrbotten, mfl. (2020), Hemma – Ett metodstöd för vräkningsförebyggande åtgärder.
- Länsstyrelsen Norrbotten (2025), Förebygga hemlöshet. En kartläggning av kommunerna i Norrbottens län.
- Lulebo AB, Bostad Luleå föreslås upphöra - Lulebo AB, hämtad 2026-06-01.
- Malmö Universitet (2025), En jämställd spelplan? Kvinnor och mäns förutsättningar och boendevägar på den svenska bostadsmarknaden. Författare: Jämställdhetsmyndigheten, Martin Grander, Helena Bohman & Lenka Murcková.

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

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

Region Norrbotten, Länsstyrelsen Norrbotten, Norrbottens Kommuner och LTU (2022), Hälsofrämjande samhällsplanering, [pm-hälsofrämjande-samhällsplanering-region-norrbotten.pdf](#), hämtad 2026-05-28.

Riksrevisionen (2025), dnr. 2025/1226.

SCB (2026), Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016–2025.

SCB (2026), [Påbörjad nybyggnad 2025](#).

SCB (2026), Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder).

SCB (2026), Antal lägenheter efter region, hustyp, ägarkategori (inklusive specialbostäder).

SCB (2026), Flyttningar efter region, ålder och kön.

SCB (2026), Påbörjad nybyggnation av lägenheter helåret 2025. Preliminära uppgifter.

SCB (2026), Ombyggnad av flerbostadshus. Helåret 2025. Preliminära uppgifter.

SCB (2026), Färdigställda lägenheter i nybyggda hus. Helåret 2025.

Socialstyrelsen (2025), Behörighet och statsbidrag (Dnr. 9.1-73609/2024).

Socialstyrelsen, Lägesrapport 2026, Insatser och stöd till personer med funktionsnedsättning.

Socialstyrelsen, Lägesrapport 2026, Vård och omsorg för äldre.

Socialstyrelsen (2026), Statistik om socialtjänstinsatser till äldre 2025.

Socialstyrelsen (2026), Statistikdatabas för äldreomsorg.

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

Socialstyrelsen (2024), Bostad först (Dnr. S2023/03257).

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

Statskontoret, Regleringsbrev för 2025 och 2026, <https://www.statskontoret.se/statsliggaren/regleringsbrev/?RBID=26358>, hämtad 2026-05-28.

Svensk mäklarstatistik (2026), Priser över försäljningar av bostadsrätter, småhus och fritidshus.

Sveriges riksdag, Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Sveriges riksdag, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Sveriges riksdag, Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Sveriges riksdag, Socialtjänstlag (2025:400).

Sveriges riksdag, Beslut: Kommunala hyresgarantier för en socialt hållbar bostadsförsörjning (Beslut 6 maj 2026) | Sveriges riksdag.

Sveriges riksdag, Kvalificering till socialförsäkringen (Betänkande 2025/26:SfU21 Socialförsäkringsutskottet) | Sveriges riksdag.

Tillväxtanalys (2024). Att landa en gigainvestering. Delstudie i ramprojektet Lokalt näringslivsarbete i tider av stora företagsinvesteringar.

Tillväxtverket, MERBO-processen - Tillväxtverket, hämtad 2026-05-28.

Tillväxtverket (2025) Nyindustrialiseringen och samhällsomvandlingen i Norrbotten och Västerbotten: Delrapport 2.

Umeå universitet, forskningsprogrammet Det nya framtidslandet?

Drivkrafter, utmaningar och möjligheter i relation till norra Sveriges (gröna) industrialisering.

UNDP Sverige, Globala målen - Läs om Globala målen - 17 mål för hållbar utveckling, hämtad: 2026-06-08.



Länsstyrelsen
Norrbotten

www.lansstyrelsen.se/norrbotten