

Bostadsmarknadsanalys

Västerbottens län 2026



Länsstyrelsen
Västerbotten

BOSTADSMARKNADSANALYS
Västerbottens län 2026

Titel: Bostadsmarknadsanalys Västerbottens län 2026
Författare: Anton Brännvall, Elin Olsson, Hanna Sundén
Diarienummer: 5428-2026
Utgivningsår: 2026
Omslagsbild: Centrumhuset i Robertsfors. Foto: Filip Dyrvall, Robertsfors kommun
Adress: Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå
Telefon: 010 - 225 40 00
E-post: vasterbotten@lansstyrelsen.se
Internet: www.lansstyrelsen.se/vasterbotten

Förord

Bostadsmarknaden i Västerbotten påverkas av många olika faktorer. Konjunktur, räntor, inflation, efterfrågan, utbud, behov, psykologi och politik styr i olika grad förutsättningarna att bygga nya bostäder och hantera bostadsförsörjningen i länet. Detta har varit särskilt tydligt de senaste åren, både i länet och landet. Bostadsmarknaden 2025 präglades av det oroliga omvärldsläget och de osäkra konjunkturutsikterna.

Att det byggs nya bostäder är fortsatt en viktig fråga för länets utveckling och tillväxt. Men det tillväxtdrivna bostadsbyggandet kan endast täcka en del av de behov och den efterfrågan som finns i länets kommuner. Det är därför angeläget att rikta fokus mot hur det befintliga beståndet kan utvecklas och användas för att kunna tillgodose behov och efterfrågan där marknadsmässiga förutsättningar för nyproduktion saknas.

I årets bostadsmarknadsanalys har vi valt att uppmärksamma de demografiska förutsättningarna och förväntade förändringarna i länets kommuner och hur de påverkar de framtida behoven av bostäder. En viktig slutsats är att bostadsförsörjningen behöver balansera två perspektiv: dels att anpassa beståndet till en äldre befolkning, dels att behålla boendemiljöer som gör kommunerna attraktiva för barnfamiljer. En annan viktig slutsats är att det i de allra flesta kommuner inte behöver tillkomma särskilt många nya bostäder för att möta framtida behov. Genom ombyggnation eller komplettering som kan tillskapa ett mindre antal lägenheter i flerbostadshus kan de flesta kommunerna nå långt i arbetet för att skapa bättre möjligheter för äldre att byta boende när behoven förändras. Då kan samtidigt attraktiva bostäder i småhusbeståndet frigöras som kan efterfrågas av yngre och barnfamiljer. I kommuner med minskande folkmängd kan detta vara särskilt viktigt för att motverka en fortsatt skev demografisk utveckling.

Länsstyrelsen har ett fortsatt stort engagemang i samverkan mellan offentlig och privat sektor inom initiativet Bostäder Västerbotten, BoVä. Under våren 2026 lanserade BoVä utbildningen Ett hus blir till Västerbotten. Utbildningen syftar till att öka förståelsen för olika aktörers roller, förutsättningar och möjligheter när ett hus ska bli till och vänder sig till både kommunala handläggare, privata och allmännyttiga bostadsutvecklare, byggföretag, arkitekter, byggnadsingenjörer och politiker. Utbildningen fokuserar på skärningspunkten mellan kvalitet och genomförbarhet och ska i förlängningen leda till ett mer lösningssfokuserat förhållningssätt där många aktörer behöver förstå sin roll i en större helhet och samverka med andra för att möjliggöra byggstarter.

Helene Hellmark Knutsson

Landshövding Västerbottens län

Innehåll

1.LÄGET I LÄNET.....	5
1.1. Utveckling präglad av osäkerhet.....	5
1.2. Demografiska utmaningar.....	6
2.BOSTADSMARKNADEN I LÄNET.....	7
2.1. Goda grundförutsättningar men fortsatt osäkert läge.....	7
2.2. Demografiska bostadsbehov.....	12
2.3. Utvecklingen av priser och hyror	18
3.HUSHÅLLENS BOENDESITUATION.....	20
3.1. Boverkets beräkning av bostadsbrist	20
3.2. Färre får bostadsbidrag	22
3.3. Ansökningar om och verkställande av avhysningar ökar	23
4.LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN FÖR OLIKA GRUPPER	24
4.1. Ungdomar.....	24
4.2. Studenter	24
4.3. Äldre.....	25
4.4. Personer med funktionsnedsättning	26
4.5. Nyanlända.....	26
5.KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	28
5.1. Kommunernas planering för bostadsförsörjningen.....	28
5.2. Allmännyttan.....	28
5.3. Hemlöshets- och avhysningsförebyggande arbete	29
5.4. Övriga bostadsförsörjningsverktyg.....	30
6.LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	31
6.1. Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet.....	31
6.2. Övriga insatser	35
7.KÄLLOR	37

1. Läget i länet

1.1. Utveckling präglad av osäkerhet

Under flera år har det varit högkonjunktur i Västerbottens län. Tillväxttakten har varit god, liksom efterfrågan på arbetskraft, och delar av länet har haft en växande befolkning. I spåren av detta har det också i några av länets kommuner byggts nya bostäder i hög takt. År 2025 innebar dock ett tydligt brott mot de senaste årens trend med både en minskande befolkning och sjunkande byggtakt i länet. En del av svaret på varför stavas Northvolt. Men det kan också förklaras av att 2025 blev ännu ett i raden av år där det oroliga omvärldsläget påverkade både konjunktur och riskmedvetenheten hos olika aktörer på bostadsmarknaden.

Northvolts konkurs har förstås haft stora effekter på arbetsmarknaden i framför allt Skellefteå kommun. Arbetsmarknadsläget i länet är dock i allmänhet gott. Alla kommuner i länet har en andel inskrivna arbetslösa som klart understiger snittet för riket. Även i Skellefteå, där andelen inskrivna arbetslösa ökade kraftigt under 2025 har denna andel sjunkit tillbaka, från 8,2 % i april 2025 till 5,6 % i april 2026.¹

Lytens köp av Northvolt blev till slut klart i februari 2026. I Skellefteå kommun finns god beredskap för att möta behov av både kompetens och bostäder men också en större försiktighet givet den osäkerhet som uppstått i spåren av Northvolts konkurs. Det kvantitativa behovet av nya bostäder är fortsatt tydligt koncentrerat till framför allt Umeå men även Skellefteå och Vännäs. Det är också i dessa kommuner som Boverket visar att det finns ett byggbehov.² I Umeå kommun har befolkningsutvecklingen varit positiv under en längre tid vilket också påverkar förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling i Vännäs kommun. För Skellefteå kommun påverkas förutsättningarna såklart av den gröna omställningen och industrins utveckling. Prognoser om den framtida utvecklingen bör därför tolkas med viss försiktighet, vilket i viss mån gäller alla kommuner i länet. Större arbetskraftsintensiva näringslivsetableringar kan göra att befolkningsframskrivningar och bedömningar av byggbehov slår fel. Det behöver därför finnas en beredskap för att utvecklingen kan gå snabbt i både positiv och negativ riktning. Det visar inte minst erfarenheterna från Skellefteå kommun som gått från att under flera år ha ett underskott av bostäder till att nu ha ett överskott.

1. Arbetsförmedlingen (2026). Inskrivna arbetslösa efter period, län och kommun.

2. Boverket (2026). Byggbehovsberäkning.

1.2. Demografiska utmaningar

Under 2025 minskade befolkningen i Västerbottens län med 2114 personer eller 0,75 % för att uppgå till totalt 279 028 personer.³ Det var första gången sedan 2018 som befolkningen i länet inte ökade. Mest minskade Skellefteå kommun som tappade totalt 2745 invånare. Av länets 15 kommuner var det bara fem som ökade sin befolkning under 2025. Att få av länets kommuner ökar i befolkning för att istället minska är dock en trend som håller i sig. Under 2000-talet är det bara tre av länets kommuner som har ökat i befolkning, övriga har minskat.

Även om få kommuner i länet har en växande befolkning finns ändå behov av förändringar och anpassning av bostadsbeståndet för att möta den demografiska utvecklingen. I länet dominerar småhusen samtidigt som de grupper som i högre utsträckning efterfrågar eller behöver bostäder i flerbostadshus väntas bli fler. Det gäller framför allt unga vuxna och äldre.

I flera av länets kommuner finns därför behov av ombyggnation och komplettering snarare än ett stort nettotillskott av nya bostäder. Utmaningen ligger i att kunna erbjuda bostäder som möjliggör flyttkedjor, minskar trösklarna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden och ger äldre bättre förutsättningar att bo kvar i kommunen när behov och preferenser förändras.

3. SCB (2026), folkmängd efter region 2024 och 2025.

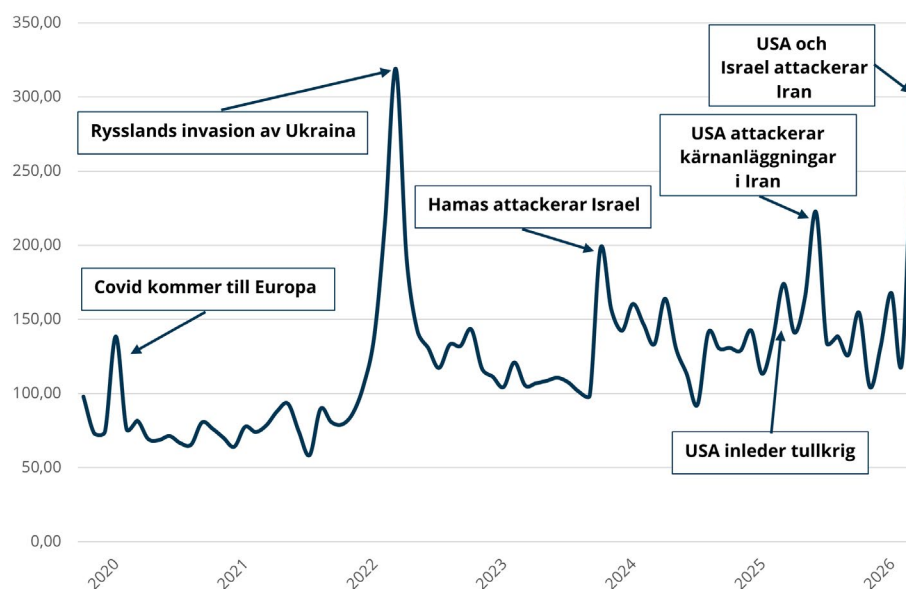
2. Bostadsmarknaden i länet

2.1. Goda grundförutsättningar men fortsatt osäkert läge

De senaste åren har reallönerna förbättrats, byggkostnaderna stabiliserats och inflation och bolån legat på en lägre nivå än under åren 2023-2024. Detta talar för att det finns goda förutsättningar för bostadsbyggande. Under 2025 minskade dock antalet färdigställda bostäder i riket som helhet med cirka 30 % jämfört med föregående år.⁴

2025 blev ännu ett år där händelser i vår omvärld påverkade konjunkturutsikterna och bidrog till fortsatt osäkerhet om den framtida utvecklingen, vilket illustreras i figuren nedan. Detta gör att både bostadsutvecklare, investerare, köpare och säljare blir mer försiktiga. Så även om grundförutsättningarna finns för att byggandet ska vända uppåt igen finns det risk för bakslag med hänsyn till vad som nu händer i Iran.

Figur 1. Gepolitical risk index.⁵



4. SCB (2026). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus samt nettoförändring av lägenheter i färdigställd ombyggnad av flerbostadshus efter region och år.

5. Caldara och Iacoviello (2022).

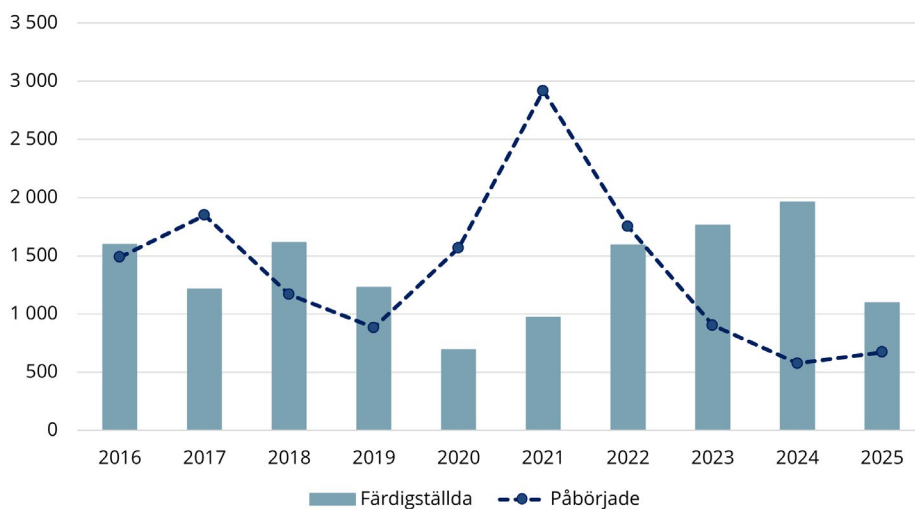
Färre lägenheter färdigställs i länet

Precis som i riket som helhet minskade antalet färdigställda bostäder i länet jämfört med föregående år. Under 2025 färdigställdes totalt 1079 lägenheter i nybyggda hus i länet. Utöver dessa tillkom 20 lägenheter genom ombyggnation i flerbostadshus. Totalt färdigställdes alltså 1099 lägenheter i länet under 2025, vilket var cirka 44 % färre än föregående år.⁶

70 procent, eller 759 av dessa lägenheter färdigställdes i Umeå kommun. I Skellefteå kommun har byggandet bromsat in kraftigt. Totalt färdigställdes 163 lägenheter i Skellefteå under 2025. Därmed bröts den trend som påbörjades 2018 där bostadsbyggandet i kommunen ökade för varje år. Orsaken till trendbrottet behöver vid det här laget knappast kommenteras. I sex av länets kommuner färdigställdes inga lägenheter alls under 2026. Av övriga kommuner sticker Lycksele ut där 41 lägenheter färdigställdes samt Åsele där 42 lägenheter färdigställdes under 2025.

Cirka 57 procent av alla färdigställda lägenheter i länet under 2025 utgjordes av hyresrätter, 35 procent av bostadsrätter och 7 procent av äganderätter.

Figur 2. Färdigställda och påbörjade lägenheter i Västerbottens län 2016–2025.



6. SCB (2026). Färdigställda lägenheter och nettoförändring av lägenheter i ombyggda flerbostadshus efter region och år.

Antalet påbörjade lägenheter fortsätter minska

SCB:s statistik över antalet påbörjade lägenheter 2025 ger sken av en ökning jämfört med föregående år. Totalt påbörjades 671 lägenheter i nybyggda hus och genom ombyggnation i flerbostadshus i länet.⁷ Viktigt att påminna om är att i SCB:s statistik räknas en lägenhet som påbörjad när startbesked har beviljats. Av de 671 startbeskeden 2025 beviljades 453 i Skellefteå kommun under det första kvartalet.

En inte alltför vågad gissning är att få av dessa lägenheter har börjat byggas. Det verkliga antalet påbörjade lägenheter är alltså sannolikt betydligt lägre än 671 vilket innebär att byggstarterna i länet fortsätter minska för fjärde året i rad.

Denna bild bekräftas när Länsstyrelsen med hjälp av undersökningsföretaget Evimetrix frågat bostadsutvecklare i länet hur många lägenheter som påbörjats under 2025. Totalt uppges att 191 lägenheter påbörjades. Detta avser faktiskt påbörjade projekt där gjutning av källargolv eller bottenplatta har påbörjats.

Under 2026 bedömer kommunerna att det kommer påbörjas totalt 778 lägenheter i hyresrätt, bostadsrätt, ägarlägenhet eller småhus. En stor skillnad jämfört med de senaste åren är att det i Skellefteå kommun inte förväntas påbörjas några hyres- eller bostadsrätter utan endast ett 20-tal småhus. Det är i Umeå kommun den övervägande majoriteten av lägenheterna bedöms påbörjas, cirka 78 procent. När länsstyrelsen i slutet av 2025 frågade bostadsutvecklare i länet hur många lägenheter de bedömde skulle kunna påbörjas den kommande 12-månaders perioden summerade svaren till totalt 582 lägenheter. Inga av dessa fanns i Skellefteå men desto fler i Umeå där 521 lägenheter bedöms kunna påbörjas samt i Vännäs där det 61 lägenheter bedöms kunna påbörjas.

Byggpotential finns men på få platser

Även där behov och efterfrågan av nya eller andra bostäder finns är det inte säkert att det kan mötas genom nyproduktion på marknadens villkor. Den analys som Länsstyrelsen tillsammans med Juni strategi har gjort avseende köpkraftig efterfrågan visar att det endast i ett fåtal kommuner finns marknadsförutsättningar för att få ihop en nyproduktionskalkyl. Det gäller framför allt Umeå och Skellefteå, samt i mer begränsad omfattning Vännäs och Storuman.

Det innebär att det i flera kommuner där det av demografiska och sociala skäl behövs andra, eller nya, bostäder saknas tillräcklig betalningsvilja eller marknadsdjup för att möta dessa behov genom nyproduktion. Detta är en svår utmaning att hantera då åtgärder och investeringar behöver vara realistiska i förhållande till lokala förutsättningar.

7. SCB (2026). Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal.

Nyproduktion behöver kombineras med utveckling av befintligt bestånd

Eftersom nyproduktion inte är en realistisk lösning i de flesta kommuner får det befintliga bostadsbeståndet stor betydelse. En viktig slutsats är därför att bostadsförsörjningen inte främst kan fokusera på antalet nya bostäder. Kommunerna behöver också analysera hur det befintliga beståndet används, vad som gör att hushåll bor kvar i bostäder som inte längre svarar mot deras behov och vilka alternativ som behövs för att flyttkedjor ska stimuleras.

Om det befintliga beståndet inte kan utvecklas och förändras riskerar rörligheten på bostadsmarknaden att bli låg. Det kan i sin tur göra det svårare för barnfamiljer att hitta småhus, för unga vuxna att etablera sig i kommunen och för äldre att flytta till ett mer ändamålsenligt boende. Ett mer varierat bostadsbestånd är därför viktigt även i kommuner där befolkningen minskar.

Kommunernas bedömning av hur utbud möter efterfrågan

Kommunerna bedömer varje år i Boverkets bostadsmarknadsenkät hur konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot de behov som finns i kommunen. Om kommunerna bedömer att det är balans på bostadsmarknaden innebär det att utbudet av bostäder möter den efterfrågan som finns. Underskott innebär att efterfrågan är större än utbudet och överskott att utbudet är större än efterfrågan. I tabell 1 nedan redovisas kommunernas bedömningar åren 2023-2025.

Kommunernas bedömningar av läget för 2026 skiljer sig inte på något dramatiskt sätt från föregående år förutom i ett avseende. Det gäller Skellefteå kommun som under en lång rad år har bedömt att det finns ett underskott av bostäder i kommunen men som nu bedömer att det finns ett överskott och ett större utbud än efterfrågan. Totalt är det i år fem kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden, sex som bedömer att det är ett underskott och fyra som bedömer att det är ett överskott. De kommuner som bedömer att det är balans eller överskott bedömer också att bostadsbehovet i kommunen i hög grad är tillfredsställt. I kommuner som uppger att det finns ett underskott av bostäder bedöms bostadsbehovet vara tillfredsställt i lägre grad.

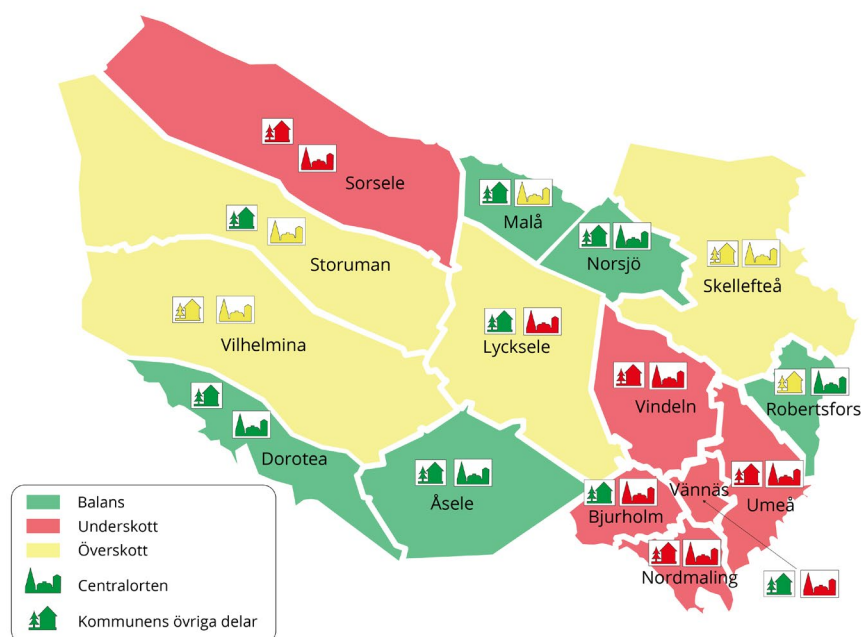
I figur 3 på nästa sida redovisas kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i centralorten, i kommunens övriga delar, samt i kommunen som helhet. Figuren ger en något mer nyanserad bild av kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden och visar att det bedöms råda underskott i sju av länets centralorter och balans eller överskott i kommunens övriga delar i 11 kommuner.

Det visar att utbudet av bostäder inte är fördelat så att det finns där efterfrågan eller behov är som störst. Det gäller exempelvis Lycksele kommun där det bedöms finnas ett överskott i kommunen som helhet men ett underskott i centralorten.

Tabell 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2024-2026.

Kommun	2024	2025	2026
Bjurholm	Underskott	Underskott	Underskott
Dorotea	Balans	Överskott	Balans
Lycksele	Överskott	Överskott	Överskott
Malå	Balans	Balans	Balans
Nordmaling	Balans	Inget svar	Underskott
Norsjö	Underskott	Underskott	Balans
Robertsfors	Underskott	Balans	Balans
Skellefteå	Underskott	Underskott	Överskott
Sorsele	Balans	Balans	Underskott
Storuman	Balans	Överskott	Överskott
Umeå	Underskott	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Balans	Överskott	Överskott
Vindeln	Underskott	Underskott	Underskott
Vännäs	Underskott	Underskott	Underskott
Åsele	Balans	Balans	Balans

Figur 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, i centralorterna och i kommunens övriga delar 2026.



2.2. Demografiska bostadsbehov

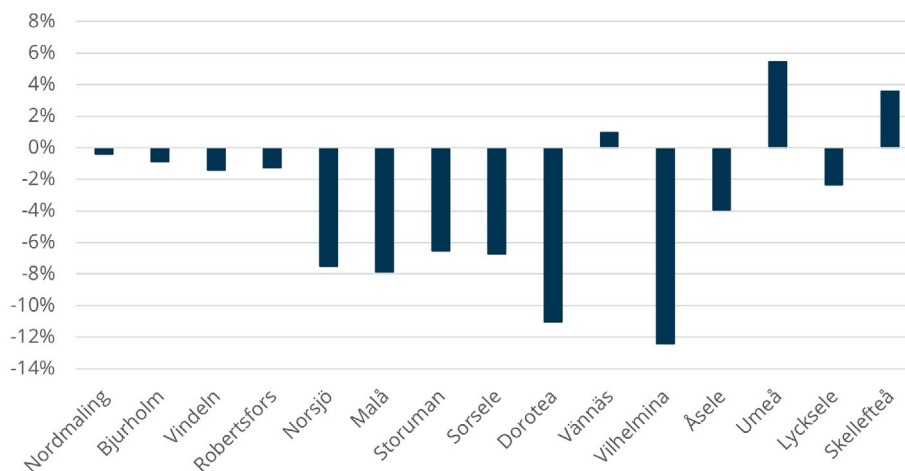
Som redovisas ovan minskar befolkningen i Västerbottens län för första gången på länge. Över tid har detta dock varit vanligt i de flesta av länets kommuner samtidigt som den demografiska profilen har rört sig mot en större andel äldre.

Både i kommuner som har och som inte har en växande befolkning behöver bostadsbeståndet utvecklas, förnyas och anpassas med utgångspunkt i de behov som människor i olika åldrar, livsfaser och hushållssammansättningar har. För att uppmärksamma detta har Länsstyrelsen Västerbotten tillsammans med Juni strategi analyserat den förväntade demografiska utvecklingen i länets kommuner och hur det kan komma att påverka framtida bostadsbehov.

Befolkningsframskrivning och demografisk profil

Enligt SCB:s befolkningsframskrivning förväntas befolkningen i Västerbottens län öka med cirka 7600 personer fram till 2036 för att då uppgå till cirka 286 600 personer. Alla kommuner i länet förutom Skellefteå, Umeå och Vännäs förväntas dock minska i befolkning. I relativa tal ser den förväntade befolkningsutvecklingen ut enligt nedanstående diagram.

Figur 4. Befolkningsutveckling i relativa tal 2036 jämfört med 2025.⁸

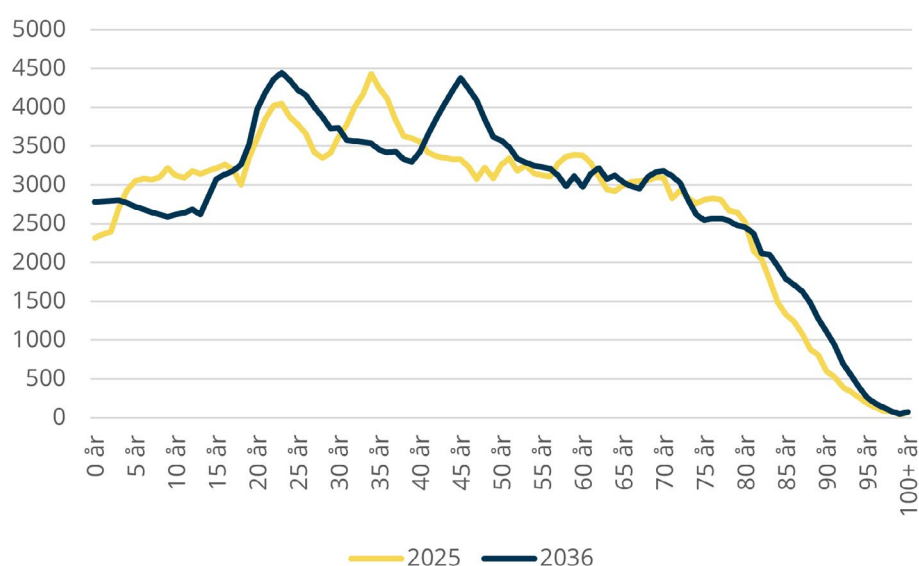


8. SCB (2026). Folkmängd efter region och år.

Även befolkningens demografiska profil förväntas förändras. Fram till 2036 förväntas antalet invånare i länet i kategorierna barn (0–19 år) minska, unga vuxna (20–29 år) öka och familjeliv (30–49 år) öka något. Antalet personer i kategorierna mitt i livet (50–64 år) och pensionärer (65–84 år) förväntas i stort sett förbli oförändrade medan antalet personer i kategorin äldre (85+ år) förväntas öka.

Den förväntade utvecklingen skiljer sig åt mellan länets kommuner men gemensamt för samtliga är att antalet barn förväntas minska och antalet äldre förväntas öka.

Figur 5. Demografisk profil Västerbottens län 2025 och 2036.⁹



Tabell 2. Demografisk utveckling i ett urval av länets kommuner 2036 jämfört med 2025.¹⁰

Tabellhuvud	Umeå	Vilhelmina	Vindeln
Barn (0-19 år)	- 5 %	- 22 %	- 8 %
Unga vuxna (20-29 år)	+ 13 %	- 9 %	+ 2 %
Familjeliv (30-49 år)	+ 1 %	- 10 %	- 1 %
Mitt i livet (50-64 år)	+ 8 %	- 18 %	- 1 %
Pensionärer (65-84 år)	+ 7 %	- 10 %	- 8 %
Äldre (85 + år)	+ 75 %	+ 47 %	+ 55 %

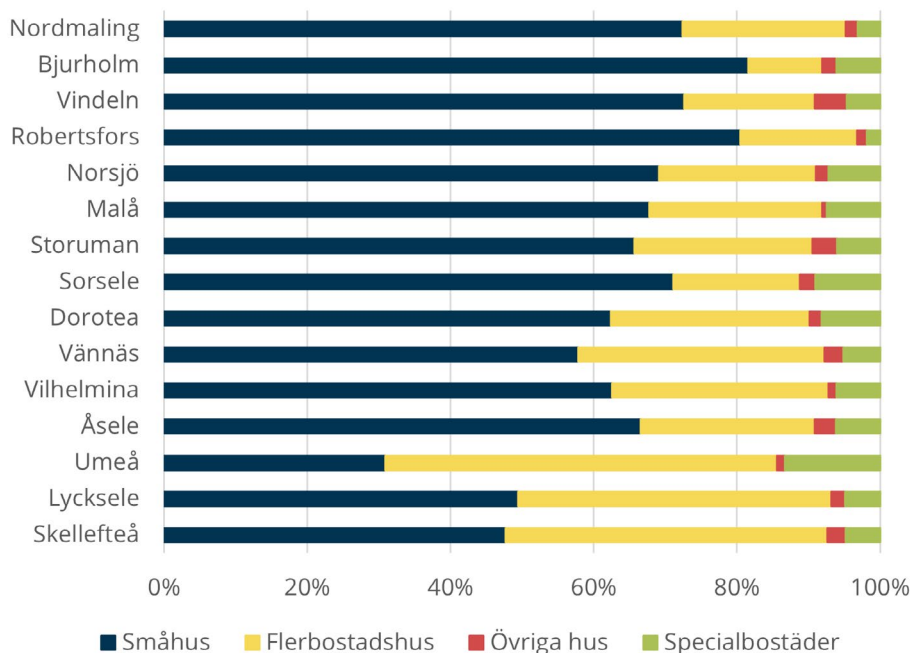
9. SCB (2026). Folkmängd efter region och år.

10. SCB (2026). Folkmängd efter region och år.

Småhus dominerar bostadsbeståndet

Bostadsbeståndet i länet domineras i de allra flesta av länets kommuner av småhus. Det är bara i kommunerna Lycksele, Skellefteå och Umeå som småhus utgör mindre än hälften av bostadsbeståndet.

Figur 6. Andel lägenheter efter hustyp och kommun 2025.¹¹

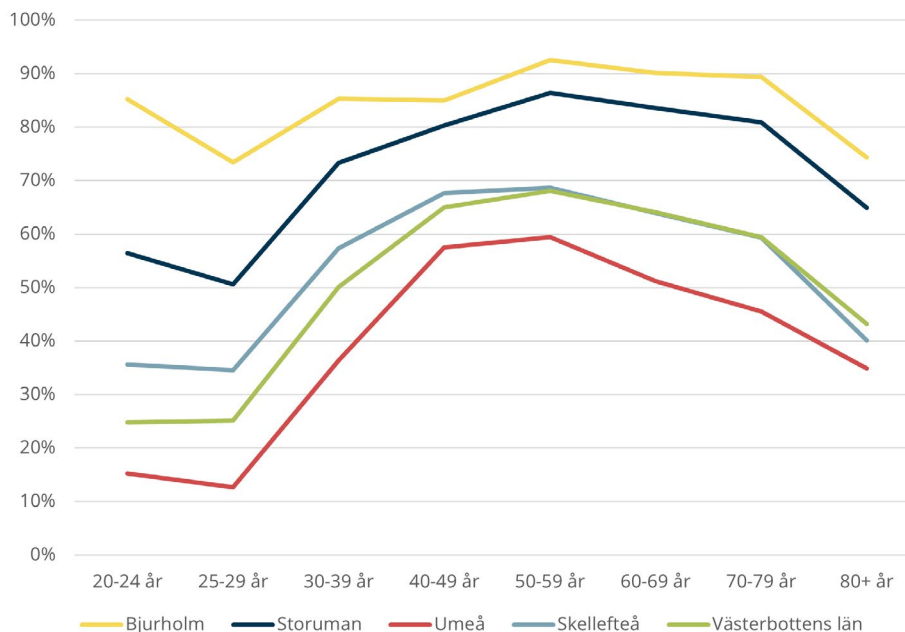


Då bostadsbeståndet domineras av småhus är det föga förvånande att en stor andel av länets befolkning bor i just småhus. Det finns dock stora regionala skillnader. Dessa förklaras främst av hur bostadsbeståndet ser ut samt hur ekonomiskt tillgängliga bostäderna är.

Av kommunerna är det Umeå kommun som sticker ut med en lägre andel av befolkningen boende i småhus. Det gäller i samtliga åldersgrupper men framför allt bland yngre. Även kommunerna Skellefteå och Lycksele sticker ut med en lägre andel av befolkningen boende i småhus. Övriga kommuner har en större andel boende i småhus. Särskilt i åldrarna 50–69 år är kommunerna mycket homogena i detta avseende. Andelen boende i småhus är lägre bland 20–29 åringar och bland de över 80 år. Den lägre andelen bland unga kan förklaras av tillgången till flerbostadshus kontra småhus samt vid vilken ålder man flyttar hemifrån. Även bland de äldre kan den lägre andelen förklaras av tillgången på flerbostadshus och småhus, men även på bostädernas utformning vad gäller tillgänglighet.

11. SCB (2026). Antal lägenheter efter region, år och hustyp.

Figur 7. Andel boende i småhus per åldersgrupp i ett urval kommuner samt Västerbottens län 2025.¹²



Fler äldre innebär förändrade behov

Att bostadsbeståndet domineras av småhus i flera av länets kommuner innebär att det inte svarar mot de behov som följer av den förväntade demografiska utvecklingen.

Äldre är en kategori som i högre utsträckning efterfrågar eller har behov av tillgängliga bostäder i flerbostadshus. Samtidigt har byggandet av nya bostäder under lång tid varit koncentrerat till Umeå kommun, och de senaste åren även Skellefteå kommun. Det innebär att en stor del av beståndet av både småhus och flerbostadshus i länets kommuner byggdes i en tid när det inte fanns samma krav på tillgänglighet som idag. Flera av länets kommuner uppger att det finns behov av fler bostäder för seniorer och tillgänglighetsanpassade bostäder. Exempelvis visar en undersökning som Umeå kommun genomfört att 36 % av de över 65 år som bor i flerbostadshus i kommunen har en önskan att flytta från sin nuvarande bostad. De skäl som uppges är att de vill bo med en större social gemenskap eller att de önskar bo med bättre tillgänglighet.¹³

Med utgångspunkt i SCB:S befolkningsframskrivning har Juni strategi beräknat och uppskattat hur många lägenheter i flerbostadshus som behöver tillkomma för att möta de demografiska behoven. I de flesta av länets mindre kommuner bedöms 5-10 lägenheter behöva tillkomma frma till 2036. Robertsfors sticker ut som den kommun med störst demografiskt behov där det kan behöva tillkomma ett 40-tal lägenheter i flerbostadshus.

12. SCB, antal personer efter efter region, år och boendeform. Statistiken har bearbetats för att beräkna andel utifrån åldersgrupper och boendeform.

13. Umeå kommun (2026). Att kunna bo kvar - äldre i flerbostadshus.

De svaga marknadsförutsättningarna i de flesta av länets kommuner gör att det är svårt att förändra bostadsbeståndet genom nyproduktion. I dessa kommuner behöver bostadsförsörjningen istället rikta in sig mot hur det befintliga beståndet kan användas bättre och utvecklas genom ombyggnation och tillgänglighetsanpassning. Att hyresnivåerna i det befintliga beståndet i flesta av länets kommuner är låga innebär dock att det kan finnas utmaningar när det kommer till betalningsviljan för moderna tillgängliga lägenheter med högre hyresnivåer. Samtidigt kan även små tillskott göra stor skillnad för äldres möjligheter att efterfråga ett boende som bättre motsvarar deras behov och önskemål.

Samtidigt som det behöver tillkomma lägenheter i flerbostadshus behöver kommunerna också planera för fler platser i särskilt boende. Behovet av denna boendeform är störst för äldre med i hög grad nedsatt aktivitetsförmåga. När SCB kartlägger funktionsnedsättningar genom undersökningar av levnadsförhållanden visar de att andelen äldre (85+ år) med en i hög grad nedsatt aktivitetsförmåga sjunkit trendmässigt över tid.¹⁴ Andelen skiljer sig dock mellan män och kvinnor där en högre andel kvinnor har en i hög grad nedsatt aktivitetsförmåga.

Att andelen äldre ökar behöver därför inte leda till att antalet platser i särskilt boende behöver öka i samma takt. Enligt de beräkningar som Juni strategi genomfört kan antalet platser i särskilt boende i länets kommuner behöva öka med mellan 185 och 552 platser till 2036. Det stora spannet beror på antaganden om hur andelen äldre med i hög grad nedsatt aktivitetsförmåga kommer att förändras i framtiden. Oavsett om äldre fortsätter bli friskare så behöver kommunerna samordna planeringen för bostadsförsörjningen med planeringen av äldreomsorgen för att möta de behov som följer av den demografiska utvecklingen. Om kommunerna kan utveckla det ordinarie beståndet med fler tillgängliga bostäder som möjliggör för fler äldre att flytta från småhus kan det bidra till att fler kan bo kvar i eget boende längre.

Barnfamiljer viktiga trots färre barn

Antalet barn väntas minska i samtliga kommuner i länet vilket speglar en bredare demografisk utveckling med lägre barnafödande. Färre barn påverkar behovet av skolor, förskolor och annan kommunal service. Särskilt i mindre kommuner där även små förändringar kan få stora konsekvenser. Samtidigt bör den demografiska utvecklingen inte tolkas som att barnfamiljernas bostadsbehov blir mindre viktiga. Småhusbeståndet är en attraktivitetsfaktor för många kommuner och kan bidra till att de kan behålla eller locka till sig barnfamiljer. För de kommuner som domineras av småhus är utveckling av näringsliv och service viktiga pusselbitar för att skapa attraktiva boendemiljöer som kan attrahera barnfamiljer.

14. SCB (2026). Undersökningarna av levnadsförhållanden. Funktionsnedsättning. Andel personer i procent efter indikator, redovisningsgrupp, kön och årsintervall.

Ombyggnation för fler lägenheter i flerbostadshus - exempel från Robertsfors kommun

I Robertsfors kommun genomförs just nu ett projekt som kommer att tillskapa moderna och tillgängliga lägenheter i flerbostadshus.

I samband med att kommunen planerade för nya lokaler för biblioteket i Centrumhuset i centrala Robertsfors så började den allmännyttiga bostadsstiftelsen Robertsfors bostäder även planera för att bygga om en del av huset för att tillskapa nya lägenheter. På grund av det centrala läget och att byggnaden har hiss identifierades äldre tidigt som en potentiell målgrupp.

Likt andra kommuner är hyrorna i det befintliga beståndet i Robertsfors låga. Det var därför viktigt för Robertsfors bostäder att få en bild både av den tänkta målgruppens betalningsvilja, vilka lägenhetsstorlekar som efterfrågades samt vilka boendekvaliteter som värderades. Robertsfors bostäder förde därför dialog med pensionärsorganisationer och kommuniserade kring projektet på lokala evenemang och mässor. Detta gav både en bra förståelse för vad som efterfrågades i denna typ av boende och gjorde att man kunde förbereda potentiella hyresgäster på att dessa lägenheter kommer att ha en annan hyresnivå jämfört med andra lägenheter i kommunen. Dialogen gjorde att Robertsfors bostäder kände sig trygga med att det fanns både efterfrågan och betalningsvilja. De valde att gå vidare med projektet för att tillskapa fem nya lägenheter i storlekarna 2-4 rum genom ombyggnation. Projektet pågår och lägenheterna kommer att färdigställas under sommaren 2026.

Hyrorna är betydligt högre än i det befintliga beståndet, cirka 50 % per kvadratmeter och är än snittet i kommunen. Trots detta har det funnits ett stort intresse för lägenheterna och Robertsfors bostäder bedömer att samtliga kommer att bli uthyrda. Lägenheterna tillhör inte någon särskild kategori och det finns ingen åldersgräns för att få hyra dem. Tillgängligheten är dock god med entré i markplan, hiss och utrymmen för förvaring av rullatorer eller barnvagnar. Detta samt närheten till livsmedelsbutik, kollektivtrafik, restaurang och biblioteket, som är en viktig mötesplats i kommunen, gör lägenheterna attraktiva för målgruppen äldre.

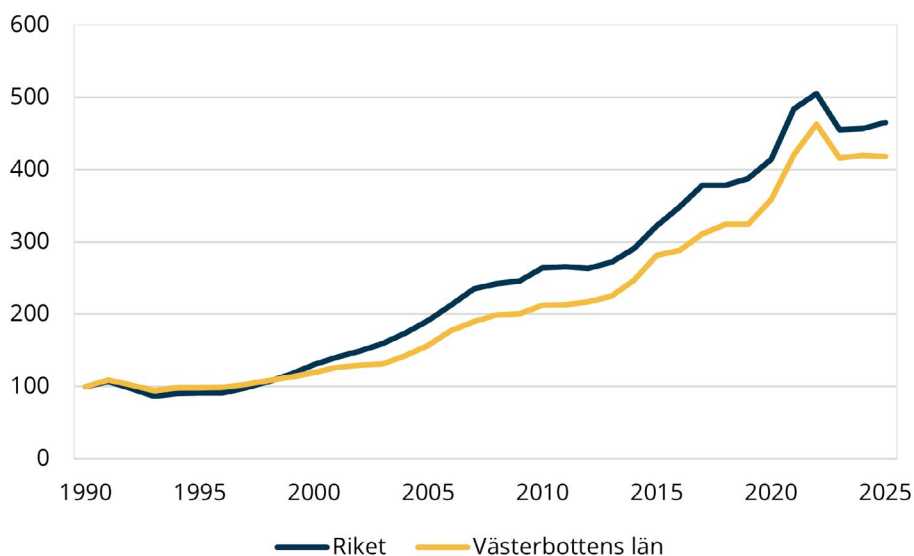
Att bidra till att skapa flyttkedjor har enligt Robertsfors bostäder inte varit det huvudsakliga syftet bakom projektet. Det har dock setts som en potentiell positiv sideeffekt att detta projekt kan leda till att småhus frigörs som kan efterfrågas av barnfamiljer eller andra som vill etablera sig i kommunen.

2.3. Utvecklingen av priser och hyror

Småhus och bostadsrätter

Den långsiktiga utvecklingen av priser på småhus i Västerbotten följer i stort sett utvecklingen i riket som helhet. Enligt SCBs fastighetsprisindex ligger priserna 2025 på ungefär samma nivå som under 2024.¹⁵

Figur 8. Fastighetsprisindex för riket och Västerbottens län, basår 1990.



I länet som helhet ökade priserna på småhus med 0,8 % och bostadsrätter med 0,7 % de senaste 12 månaderna

Northvolts konkurs har haft stor påverkan på bostadsmarknaden i Skellefteå kommun där priserna på småhus och bostadsrätter fortsätter minska. Bostadsrätter har det senaste året minskat med knappt 2 % och småhus med cirka 6 %. Den kraftiga nedgången på bostadsrätter har därmed dämpats. Även i Umeå minskar priserna på småhus med cirka 1 % de senaste 12 månaderna, medan priserna på bostadsrätter ökar med knappt 2 %. Det kan dock ta tid innan priserna återhämtar sig. Jämfört med maj 2022 har priserna på bostadsrätter minskat med cirka 8,5 % i Umeå kommun och med nästan 28 % i Skellefteå kommun.¹⁶

Under den senaste 12-månadersperioden skedde två tredjedelar av alla försäljningar av småhus i Umeå och Skellefteå kommuner. På grund av få försäljningar är det därför svårt att se tydliga trender om prisutvecklingen i länets mindre kommuner. I några kommuner ökar priserna något och i några ligger de relativt stilla. Sammanfattningsvis kan sägas att priserna är relativt stabila i övriga kommuner i länet.

15. SCB (2026). fastighetsprisindex för permanenta småhus.

16. Mäklarstatistik (2026). Priser över försäljningar av bostadsrätter och villor.

Antalet objekt till salu på Hemnet i länet ökade mellan 2023 och 2025 men ligger under de första månaderna under 2026 på en något lägre nivå än under samma period 2025. Ökningen mellan 2023 och 2025 har framför allt skett i Umeå och Skellefteå kommuner. Under våren 2026 fortsätter antalet objekt till salu att öka i Skellefteå medan det i Umeå har minskat till en nivå motsvarande 2024.

Priserna på fritidshus varierar

Enligt statistik från Mäklarstatistik minskar priserna på fritidshus i Västerbotten den senaste 12-månadersperioden med nästan 3 %.¹⁷

Uppgifterna är dock baserade på få försäljningar i de flesta kommunerna vilket gör att det är svårt att utläsa någon tydlig trend.

Lägre hyreshöjningar i länet jämfört med riket

Den genomsnittliga hyran i länet ligger lägre jämfört med riket i stort och skillnaden har ökat över tid. Hyrorna i Umeå kommun ligger i nivå med riket som helhet. Den senaste 5-årsperioden har hyrorna i hela landet (räknat som medelårshyra per m²) ökat med drygt 31 %, och i Västerbottens län har de ökat med drygt 30 %. Av kommunerna i länet är det i Skellefteå som hyrorna har ökat mest under samma tidsperiod, med 37 %, i Vilhelmina är den lägst i länet med 14 %.¹⁸

Enligt Hyresgästföreningen har länets hyresvärdar yrkat på höjningar upp mot 8 % för 2026. Förhandlingarna är dock inte klara med alla hyresvärdar ännu. För de som är klara kommer hyrorna att höjas med ca 3-5 %.¹⁹

17. Mäklarstatistik (2026). Priser över försäljningar av fritidshus.

18. SCB (2026). Medelhyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år.

19. Hyresgästföreningen (2026). Bostadsbolagens yrkande Västerbottens län.

3. Hushållens boendesituation

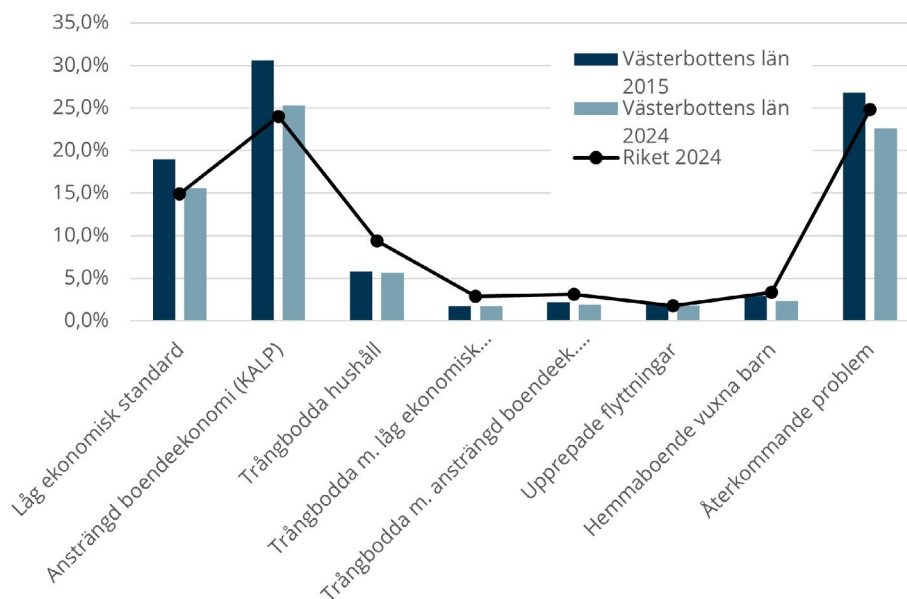
3.1. Boverkets beräkning av bostadsbrist

Boverket beräknar varje år hur många och hur stor andel av alla hushåll som har låg ekonomisk standard, ansträngd boendeekonomi, är trångbodda, flyttar ofta, har hemmaboende vuxna barn eller återkommande problem med sin boendesituation.²⁰ Boverkets beräkningar sträcker sig tillbaka till 2013 och visar för de flesta av måtten en sjunkande andel hushåll i länet som har problem med sin boendesituation.

Små skillnader mellan Västerbottens län och riket

På grund av eftersläpning i den statistik Boverket använder för att beräkna bostadsbristen avser redovisade uppgifter år 2024 då det i Västerbottens län fanns cirka 138 000 hushåll. Boverkets beräkning visar att boendesituationen för invånarna i Västerbottens län enligt flera mått liknar den för riket. I Västerbottens län är det dock mindre vanligt med trångboddhet samtidigt som det är vanligare med ansträngd boendeekonomi enligt bankernas kvar att leva på kalkyl (KALP).

Figur 9. Andel hushåll enligt Boverkets mått på bostadsbrist år 2015 och 2024 i Västerbottens län och riket.²¹



20. För beskrivning av måtten se Boverket (2026). Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av behovsbaserad bostadsbrist.

21. Boverket (2026). Bedömning av bostadsbrist.

Skillnader mellan olika hushåll och boende i olika boendeformer

Boendesituationen och de ekonomiska förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika hushållstyper och beroende på vilken typ av bostad hushållen bor i.

Av de som har låg ekonomisk standard i länet utgörs cirka 69 % av ensamstående utan barn, 9 % av sammanboende med barn, 6 % av ensamstående kvinnor med barn och 4 % av ensamstående män med barn. Av gruppen som har låg ekonomisk standard utgörs cirka 51 % av kvinnor och 49 % av män.

Om man tittar på hur stor andel av respektive hushållstyp som har låg ekonomisk standard så är det vanligare att ensamstående med och utan barn har det jämfört med sammanboende med och utan barn. Av de ensamstående är det vanligare att kvinnor med barn har låg ekonomisk standard jämfört med män eller hushåll utan barn. Det är också vanligare att ensamstående med barn är trångbodda jämfört med övriga hushåll. Även när det gäller detta mått är ensamstående kvinnor med barn trångbodda i högre utsträckning än män i flera av länets kommuner.

Det finns också förhållandevis stora skillnader mellan hushåll i olika boendeformer. Hushåll i hyresrätt ligger högre för samtliga av Boverkets mått, förutom hemmaboende vuxna barn, jämfört med hushåll i bostadsrätt eller äganderätt.

3.2. Färre får bostadsbidrag

Under 2025 fick cirka 1900 barnfamiljer bostadsbidrag i Västerbottens län. Av dessa fick cirka 1800 tilläggsbidrag. Tilläggsbidraget infördes under pandemin och gav barnfamiljer ytterligare 25 % av ordinarie bidrag. Tilläggsbidraget fasades ut från och med 30 juni 2025. Från 1 januari 2026 har de övre bostadskostnadsgränserna för barnfamiljer höjts vilket innebär att bostadsbidraget höjs med som mest 800 kronor per månad för familjer med ett barn och 1 000 kronor per månad för familjer med två eller flera barn.

Av barnfamiljerna som fick bostadsbidrag var cirka 1400 ensamstående kvinnor varav nästan 1300 fick tilläggsbidrag, cirka 250 var ensamstående män varav 227 fick tilläggsbidrag och cirka 300 var sammanboende varav 270 fick tilläggsbidrag.²² Sett över tid minskar antalet barnfamiljer som fått bostadsbidrag, 2021 fick cirka 3100 barnfamiljer i länet bostadsbidrag.

Under 2025 fick även cirka 1000 ungdomshushåll bostadsbidrag. I denna kategori hushåll utgjordes cirka hälften av de som fick bidrag av ensamstående män respektive kvinnor.

Riksdagen har beslutat att det ska införas krav på kvalificering för att få ta del av vissa bosättningsbaserade socialförsäkringsförmåner, bland annat bostadsbidrag. Kravet på kvalificering ska kunna uppfyllas antingen genom bosättning i landet i fem år under en ramtid på femton år eller genom bosättning kombinerat med arbete med en viss varighet och en viss nivå på inkomst.

Enligt Boverkets mått är det vanligare att ensamstående med barn, och då särskilt kvinnor, har problem med sin boendesituation jämfört med andra hushållstyper. Det är också vanligare att hushåll med ansträngd boendeekonomi och som får bostadsbidrag bor i hyresrätt. Hushåll i hyresrätt har påverkats av de senaste årens hyreshöjningar och ökade levnadsomkostnader samtidigt som de inte upplevt de lättnader som sjunkande räntor har inneburit för hushåll i bostads- eller äganderätt.

22. Försäkringskassan (2026). Antal hushåll som fått bostadsbidrag utbetalt per län och år.

3.3. Ansökningar om och verkställande av avhysningar ökar

Ett annat sätt att se hur hushållens boendesituation utvecklas är att följa statistiken om ansökningar och verkställande av avhysning.

Antalet ansökningar om avhysning och antalet verkställda avhysningar i länet minskade under 2025 jämfört med föregående år. Det är första gången sedan 2023 som antalet ansökningar och verkställande av avhysningar minskar i länet jämfört med föregående år. Västerbotten går därmed mot trenden för riket där antalet ansökningar och verkställande av avhysningar fortsätter öka.

Totalt gjordes 132 ansökningar om avhysning under 2025 vilket var 17 färre än under 2024. Antalet verkställda avhysningar uppgick totalt till 54 vilket var 15 färre jämfört med 2024.²³

Flest verkställda avhysningar skedde i Skellefteå kommun med 28 och i Umeå kommun med 14. I sju av länets kommuner verkställdes inga avhysningar alls och i fem av länets kommuner verkställdes tre eller färre.

Antalet barn som berördes av avhysningar i länet ökade varje år från 2020 till 2023. Den trenden bröts dock under 2024 då antalet barn berörda av avhysning minskade. Det visade sig dock inte bli en ihållande trend då antalet barn berörda av verkställda avhysningar ökade för att uppgå till 14 år 2025. Länet följer därmed återigen en dyster nationell trend där antalet barn berörda av verkställda avhysningar ökat varje år sedan 2020. Det var bara i Umeå, Skellefteå och Storuman som barn berördes av verkställda avhysningar.²⁴

23. Kronofogdemyndigheten (2026). Ansökta och genomförda avhysningar 2023-2025.

24. Kronofogdemyndigheten (2026). Barn berörda av verkställd avhysning 2023-2025.

4. Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

I Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer kommunerna varje år läget på bostadsmarknaden för ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och självbosatta nyanlända. Nedan redovisas kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden för dessa grupper.

4.1. Ungdomar

Ungdomar är, likt tidigare år, den grupp som flest kommuner uppger att det finns ett underskott av bostäder för. Den vanligaste förklaringen är att det finns ett generellt underskott på bostäder och att det finns för få små lägenheter, vilket drabbar ungdomar i högre utsträckning än andra. Trots dessa svårigheter för ungdomar uppger de flesta kommunerna att de inte gör särskilda insatser riktade mot ungdomar. En kommun har dock tagit fram information om bostäder särskilt riktad till ungdomar.

4.2. Studenter

Läget för studenter har blivit bättre i Skellefteå, där det enligt kommunen är balans på marknaden. I Umeå uppger kommunen att det finns ett underskott av bostäder.

Sveriges förenade studentkårer, SFS, granskar varje år boendesituationen för landets studenter. De uppger i 2025 års rapport att boendesituationen har blivit bättre i Skellefteå men att den fortfarande är svår i Umeå. Skellefteå markeras som gul vilket innebär att det är möjligt att få ett förstahandskontrakt någon gång under höstterminen. Umeå markeras som röd vilket innebär att det inte är säkert att nya studenter får en bostad under höstterminen.²⁵

Bostadsmarknaden för studenter i Skellefteå blev svårare när Northvolt etablerade sig i kommunen och många nya invånare sökte sig dit. Efter Northvolts konkurs har utflyttningen varit stor och läget på bostadsmarknaden är generellt lättare och därmed har även studenter lättare att hitta en bostad.

I Umeå som har cirka 40 000 universitetsstudenter har det i många år rapporterats att det råder obalans på bostadsmarknaden för studenter. Detta kan bland annat förklaras av ett generellt underskott på bostäder

25. Sveriges Förenade Studentkårer (2025), SFS Bostadsrapport 2025

och att många bostäder är för dyra för studenter. Kommunen uppger dock att det är lättare att få tag i en studentbostad under vårterminen. De har också märkt att vissa studentbostäder inte är attraktiva för studenter och har därför under flera år jobbat med att bygga om korridorslägenheter till enrumslägenheter.

Tabell 3. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar och studenter 2026.

Kommun	Ungdomar	Studenter
Bjurholm	Balans	Inte aktuellt
Dorotea	Balans	Inte aktuellt
Lycksele	Öveskott	Inte aktuellt
Malå	Balans	Inte aktuellt
Nordmaling	Underskott	Underskott
Norsjö	Balans	Inte aktuellt
Robertsfors	Underskott	Inte aktuellt
Skellefteå	Balans	Balans
Sorsele	Underskott	Inte aktuellt
Storuman	Balans	Inte aktuellt
Umeå	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Balans	Inte aktuellt
Vindeln	Balans	Inte aktuellt
Vännäs	Underskott	Underskott
Åsele	Balans	Balans

4.3. Äldre

Utbudet av särskilt boende för äldre har ändrats något sedan ifjol. I årets bostadsmarknadsenkät uppger fyra kommuner att det råder underskott av särskilt boende för äldre. Tre av dessa kommuner uppgav ifjol att det var balans. Umeå kommun uppgav ifjol att det fanns ett överskott av särskilt boende för äldre men har nu ett underskott. De uppger att det pågår ett flertal insatser för att motverka underskottet och de bedömer att behovet kommer att vara täckt om två år.

Majoriteten av kommunerna bedömer att behovet kommer att vara täckt de kommande fem åren, medan övriga svarar att de inte kan bedöma det. Ingen kommun uppger att behovet inte kommer att vara täckt om fem år.

Bostadsmarknadsenkäten innehåller frågor kring boendeformerna individuellt behovsprövat trygghetsboende, seniorbostäder och trygghetsbostäder. Dessa boendeformer finns inte i alla länets kommuner. Endast två kommuner uppger att de tillhandahåller individuellt behovsprövat trygghetsboende. Ytterligare tre kommuner uppger att behovet finns och att de planerar att skapa denna boendeform inom 3 år. När det kommer till seniorbostäder uppger 12 kommuner att de har seniorbostäder. Fyra av dessa uppger att de har behov av fler. Två av kommunerna som inte har boendeformen uppger att det finns ett behov.

Trygghetsbostäder finns i åtta av länets kommuner, nästan alla av dessa uppger att de har behov av fler. Av de kommuner som inte har trygghetsbostäder uppger fyra att det finns ett behov av denna boendeform.

4.4. Personer med funktionsnedsättning

Tre av länets kommuner uppger att det finns ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Det är två kommuner fler än förra året. Två kommuner bedömer att det finns ett överskott och resterande 10 kommuner att det råder balans. Kommunerna där det råder underskott uppger att de genomför flera olika insatser för att åtgärda problemet. Två av kommunerna med underskott bedömer att det kommer att fortsätta vara så de kommande två åren och en av kommunerna även de kommande 5 åren.

4.5. Nyanlända

I årets bostadsmarknadsenkät uppger 12 av 15 kommuner att de har tagit emot anvisade nyanlända under 2025. Kommunerna bedömer möjligheterna att erbjuda dessa personer bostäder på en skala mellan mycket dåliga och mycket goda. En majoritet av kommunerna bedömer möjligheterna att erbjuda bostäder som goda eller mycket goda. Endast ett par kommuner uppger att möjligheterna är dåliga. De flesta kommunerna samarbetar med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder till nyanlända, ett par uppger också att de regelbundet har samarbete med privata fastighetsägare. Ett par kommuner uppger att de har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut till nyanlända.

Möjligheterna för kommunerna att erbjuda nyanlända tillsvidarekontrakt varierar i länet. Ett par kommuner svarar att tillsvidarekontrakt erbjuds inom ett år och några kommuner svarar att det tar mer än ett år. Några kommuner uppger att tidsbegränsade kontrakt erbjuds till dess att personerna på egen hand har etablerat sig på bostadsmarknaden.

Situationen för självbosatta nyanlända varierar mellan länets kommuner, de flesta kommuner uppger att det råder balans. Tre kommuner uppger att det råder underskott på marknaden och två kommuner att det finns ett överskott av bostäder. En majoritet av länets kommuner erbjuder särskilt riktad service till nyanlända för att stötta dem i bostadsfrågorna, vilket är fler än i föregående undersökning.

Tabell 4. Kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre, bostäder för personer med funktionsnedsättning och läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända.

Kommun	Särskilt boende för äldre	Personer med funktionsnedsättning	Självbosatta nyanlända
Bjurholm	Balans	Balans	Balans
Dorotea	Underskott	Överskott	Överskott
Lycksele	Balans	Balans	Balans
Malå	Balans	Balans	Balans
Nordmaling	Underskott	Balans	Balans
Norsjö	Underskott	Underskott	Balans
Robertsfors	Överskott	Överskott	Överskott
Skellefteå	Balans	Balans	Balans
Sorsele	Balans	Balans	Underskott
Storuman	Underskott	Balans	Balans
Umeå	Underskott	Underskott	Underskott
Vilhelmina	Balans	Balans	Balans
Vindeln	Balans	Underskott	Balans
Vännäs	Balans	Balans	Underskott
Åsele	Balans	Balans	Balans

5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

5.1. Kommunernas planering för bostadsförsörjningen

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen genomförs.

1 mars 2025 trädde ändringar av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft. Ändringarna innebär ett tydligare fokus på mellankommunal samordning i frågor om bostadsförsörjning, att kommunerna ska anta en handlingsplan istället för riktlinjer och att de i handlingsplanerna ska redovisa behovet av tillskott av bostäder i kommunen. Boverket beräknar varje år bostadsbyggnadsbehovet i kommunerna vilket kan användas som underlag för arbetet med handlingsplanerna. Fortsatt gäller att kommunfullmäktige ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod.

Många kommuner arbetar med handlingsplaner

14 av länets kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunerna Bjurholm, Dorotea, Lycksele, Nordmaling, Norsjö, Umeå, Vilhelmina, Vindeln och Vännäs har antagit nya riktlinjer under denna mandatperiod. Av länets övriga kommuner som har antagna riktlinjer är tre av dem antagna föregående mandatperiod och två före 2018. Fyra av länets kommuner arbetar med att ta fram riktlinjer eller handlingsplaner, bland dem Åsele kommun som idag saknar antagna riktlinjer eller handlingsplan.

5.2. Allmännyttan

I 14 av länets kommuner finns det allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser. Det är endast i Bjurholms kommun som det saknas. Där direktäger och förvaltar kommunen istället hyresbostäder.

I kommunerna Lycksele, Norsjö, Umeå, Vindeln och Vännäs har allmännyttans bestånd ökat under 2025 med totalt 79 lägenheter. De flesta har tillkommit genom nyproduktion men också genom köp och ombyggnation. I kommunerna Dorotea, Malå, Robertsfors och Skellefteå minskade beståndet genom försäljning av totalt 30 lägenheter. I Dorotea finns beslut om att sälja ytterligare 43 lägenheter under 2026 på grund av att det finns ett överskott på lägenheter.

I Skellefteå kommun färdigställs 410 lägenheter i allmännyttans bestånd under 2026. Det är dock oklart om de kommer att bli tillgängliga för uthyrning då efterfrågan har sjunkit och det idag bedöms finnas ett överskott av bostäder i kommunen.

De allmännyttiga bostadsbolagen i länet är centrala för bostadsförsörjningen och för att kunna tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att tillgodose sina behov på marknadens villkor. Flera av länets kommuner uppger att de samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till de som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och en hög andel av de som bor i allmännyttiga bostäder utgörs av hushåll med lägre inkomster jämfört med de som bor i bostads- eller äganderätt.

Flera av de ägardirektiv för de allmännyttiga bolagen som länets kommuner har antagit innehåller sociala målformuleringar. De handlar exempelvis om bolagets ansvar när det gäller bostäder för särskilda målgrupper som studenter, äldre eller personer med funktionsnedsättning, bosättning av nyanlända, eller ansvaret att tillhandahålla bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor.

5.3. Hemlöshets- och avhysningsförebyggande arbete

Tio av länets kommuner uppger att de arbetar för att motverka hemlöshet. Detta sker genom att använda förtur samt genom att erbjuda uthyrning av bostäder i andra hand till personer som inte själva kan ordna en permanent boendelösning. Detta görs både med och utan biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Flera kommuner arbetar också uppsökande, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser. Av länets kommuner är det bara en som uppger att de använder bostad först med förstahandskontrakt och tre som uppger att de använder modellen bostad först med andrahandskontrakt. Några kommuner använder förstahandskontrakt till anvisade nyanlända, en kommun använder hyresgarantier och en kommun hyr ut lägenheter i egna fastigheter.

Att förebygga avhysningar är en viktig del i arbetet med att motverka hemlöshet. Tio av länets kommuner uppger att de arbetar med olika avhysningsförebyggande åtgärder. De flesta som arbetar förebyggande samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till hushåll som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Det förekommer även liknande samarbeten med privata hyresvärdar.

Länsstyrelsen har tidigare kartlagt kommunernas arbete med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar inom ramen för regeringens hemlöshetsstrategi. Den visade bland annat att det finns ett fungerande arbete i de allra flesta av länets kommuner och att nära samverkan mellan bostadsbolag och socialtjänst är centralt i det förebyggande arbetet.

5.4. Övriga bostadsförsörjningsverktyg

Förturer

Nio av länets kommuner uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur för att få tillgång till en bostad. I de kommuner där detta är möjligt ansöker hushållen om förtur antingen hos socialtjänsten eller det allmännyttiga bostadsbolaget. I de flesta av kommunerna där det går att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. Under 2025 var det vanligast att kommunerna beviljade förtur till kvinnor utsatta för våld av närstående. Även andra i behov av skyddat boende, hemlösa, hushåll som på grund av separation behöver en ny bostad, personer som fått arbete i kommunen och personer med lättare funktionsnedsättning har beviljats förtur. De kommuner som inte använder förtur motiverar det med att de gjort bedömningen att det inte funnits behov.

Boverket tog under 2025 fram en vägledning om förtur till stadigvarande boende för våldsutsatta. Vägledningen är en del i Boverkets arbete att informera om de utökade möjligheterna att förmedla bostäder efter behov i kommunala bostadsförmedlingar, särskilt genom förtur till stadigvarande boende åt våldsutsatta personer.

Hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Av länets kommuner är det bara Nordmaling som ställer ut kommunala hyresgarantier. De flesta kommunerna uppger att det inte varit aktuell för övervägande och flera bedömer att målgruppen för hyresgarantier saknas eller att det blir för administrativt betungande att använda det. De som har fått hjälp genom kommunal hyresgaranti är personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav eller som saknar referenser. Den kommun som ställt ut hyresgarantier har inte behövt fullfölja åtagandet som borgenär.

I juli 2026 träder en ändring i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft som innebär att regeringen får meddela föreskrifter om att kommuner ska bistå enskilda hushåll genom att ställa ut hyresgarantier. Regeringen har beslutat om en förordning (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa ut hyresgarantier till barnfamiljer. Förordningen träder i kraft 1 september 2026. Regeringen har också beslutat att ge Boverket och Socialstyrelsen i uppdrag att stödja kommunerna gällande skyldigheten att ställa ut hyresgarantier. Det kommer att göras genom kommunikationsinsatser, utveckling av kunskapsstöd och genom utbildningsinsatser.

6. Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens olika uppdrag regleras bland annat i förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion. I instruktionen anges att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Ansvaret för att verka för att behovet av bostäder tillgodoses ligger på hela länsstyrelsen men hanteras främst genom medverkan i kommunernas fysiska planering och medverkan vid framtagande av kommunala riktlinjer enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

6.1. Länsstyrelsen ska främja bostadsbyggandet

Länsstyrelserna har under flera år sitt regleringsbrev haft ett särskilt uppdrag att i samverkan med kommunerna främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Hur arbetet bedrivs ska redovisas i bostadsmarknadsanalysen. Inom ramen för uppdraget har Länsstyrelsen satt upp mål internt om att både vara och uppfattas som en lösningsorienterad kunskapsmyndighet. Länsstyrelsen har även under flera år arbetat med att agera proaktivt för att möjliggöra tidig rådgivning och diskussion med kommunerna i både planärenden och i ärenden kopplat till kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Nedan redovisas särskilda insatser som har gjorts inom ramen för uppdraget.

Analys av demografiska förutsättningar

Länsstyrelsen Västerbotten har sedan 2023 analyserat den köpkraftiga efterfrågan på nybyggda bostäder i länets kommuner. Under 2026 genomförs en avslutande analys som innehåller en sammanfattning av de gångna årens mätningar av köpkraftig efterfrågan men också en beskrivning av den demografiska utvecklingen i länets kommuner och vilka konsekvenser den kan få för bostadsförsörjningen. Rapporten kommer färdigställas under hösten 2026 och spridas till länets kommuner som ett kunskapsunderlag inför nästa mandatperiods arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjning men också som information till näringsliv och allmänhet. Delar av resultatens redovisas i bostadsmarknadsanalysen.

Bostäder Västerbotten, BoVä

Bostäder i Västerbotten, BoVä, är ett initiativ från Länsstyrelsen Västerbotten som ska främja och underlätta samverkan mellan offentliga och privata aktörer som på ett eller annat sätt påverkar möjligheterna att få till stånd bostadsbyggande.

Sedan initiativet startade 2023 så har mycket hänt men det finns en tydlig önskan från deltagarna att fortsätta samverkan som upplevs som meningsfull.

Målsättning för arbetet är: "Bostäder Västerbotten (BoVä) är ett samverkansinitiativ mellan offentlig och privat sektor. Vi verkar för en hållbar samhällsomvandling där bostadsbyggandet är avgörande för att nå kommunernas tillväxtmål.

BoVä samlar aktörer som beställer, planerar, granskar, ritar, finansierar och bygger bostäder i Västerbottens län. Samtliga kommuner är inbjudna, med fokus på de kommuner som har störst behov av tillskott av bostäder för att kunna kompetensförsörja den gröna samhällsomvandlingen. Genom BoVä bidrar olika aktörer till insikter om förutsättningar och behov, ges möjlighet att bearbeta utmaningar tillsammans och skapa en plattform för påverkan. BoVä är en viktig insats som visar att aktörerna i länet gör allt de kan lokalt, samtidigt som insatser efterfrågas från staten kopplat till riskdelning. BoVä är även en viktig signal till länets lokala aktörer att länsstyrelsen vill kraftsamla för att upprätthålla takten i bostadsbyggandet, med de resurser och verktyg som står till buds.

BoVä leds av en styrgrupp där företrädare för både offentlig och privat sektor deltar. Under 2025 har två huvudspår inom arbetet formats. Dels uppgiften att mäta och följa upp, dels ett fokus på skärningspunkten mellan genomförbarhet och kvalitet.

Mäta och följa upp

De flesta expansionsorter präglas av en ryckig och snabb utveckling som inte liknar hur orten utvecklats historiskt. Befolkningsutveckling och bostadsbehov blir därför utmanande att mäta och följa upp med traditionella metoder. När SCB gör befolkningsframskrivningar och Boverket beräknar byggbehovet så bygger det på historiska data. Detta gjorde bland annat att den utveckling som skedde i Skellefteå mellan 2017-2024 inte fångades upp i dessa prognoser.

Inom BoVä har detta adresserats genom att handla upp en pulsmätning på kvartalsbasis som genom en enkätundersökning samlar in hur de största bostadsutvecklarna i länet ser på byggstarter och färdigställande på både kort och lite längre sikt. Detta ger inte exakta siffror men en indikation om läget på bostadsmarknaden. Mätningarna startade sista kvartalet 2024 och har sedan genomförts kvartalsvis. Resultatet diskuteras i styrgruppen för BoVä samt vid samverkansdialog där en bredare grupp aktörer närvarar. Mätningarna fortsätter under 2026.

Ett annat initiativ inom BoVä är att ta fram länsövergripande data om planberedskapen hos kommunerna. Arbetet har under 2025 och inledningen av 2026 fortsatt och det finns nu ett upplägg där Umeå och Skellefteå arbetat fram ett gemensamt sätt att följa planberedskapen.

Kvalitet och genomförbarhet

Ett centralt tema inom arbetet med BoVä är skärningspunkten mellan kvalitet och genomförbarhet. Det behövs fler bostäder i norra Sverige och för att kunna möjliggöra byggstarter krävs ett växelspel och samverkan mellan offentlig och privat sektor för att möjliggöra god kvalitet inom tuffare ekonomiska ramar. Här arbetar BoVä med två insatser. Den första handlar om Hela kedjan Skellefteå; ett innovationsprojekt som syftar till att optimera plan- och exploateringsprocessen för att nå skärningspunkten mellan marknadsförutsättningar och ett kvalitativt slutresultat. Arbetet syftar vidare till att skapa en gemensam syn på plan- och exploateringsprocessen som genom ökad transparens och mindre suboptimering kan verka mer i takt med förändringar i samhället och nå en större framtidsvariation. Syftet är också att initiera nya arbetsformer inom offentlig sektor där samverkan mellan näringsliv och offentlig sektor är en bärande del. Projektet har fått medel från Vinnova



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten

Det andra initiativet handlar om en utbildningssatsning. Bostäder Västerbotten har genom Länsstyrelsen handlat upp konsultstöd för att ta fram ett utbildningspaket om vad som påverkar genomförbarheten i ett bostadsprojekt från idé till inflyttning.

Utbildningspaketet riktar sig till såväl offentliga som privata aktörer och syftar till att ge fördjupade kunskaper om incitament för bostadsbyggande, de processer det omgärdas av, kostnader som uppstår och möjligheterna till finansiering och avkastning på gjorda investeringar.

Utbildningen består av 6 stycken moduler där föreläsningar varvas med röster från lokala och regionala aktörer samt dialogfrågor och övningar:

- Introduktion och fastighetsekonomiska grunder
- Bostadsutveckling
- Kommunens roll
- Bygg- och arkitektperspektiv
- Finansiering och värdering
- Avslutning och exempel

Materialet är webbaserat och har tillgängliggjorts på Region Västerbottens lärplattform. Utbildningen kan genomföras individuellt men värdet ökar när det digitala materialet kombineras med fysiska träffar.

Under våren 2026 har två fysiska utbildningstillfällen genomförts, ett i Umeå och ett i Skellefteå. Under året planeras ytterligare ett utbildningstillfälle riktat mot länets mindre kommuner.



Foto: Elin Olsson, Länsstyrelsen Västerbotten

6.2. Övriga insatser

Figuren nedan visar länsstyrelsernas årscykel för arbetet med bostadsförsörjning. Utöver de återkommande insatser som visas i årshjulet finns vanligtvis uppdrag som rör bostadsförsörjning i länsstyrelsernas regleringsbrev.

Länsstyrelsens arbete för att motverka hemlöshet

Länsstyrelsen har sedan 2022 i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet (Regeringsbeslut S2022/03247), arbetet med uppdraget ska redovisas årligen i bostadsmarknadsanalysen. I uppdraget framgår att länsstyrelserna ska stödja kunskaps- och metodutveckling, sprida goda exempel, främja erfarenhetsutbyte och samverkan, analysera bostadsmarknaden i länet och stödja kommunerna i deras arbete med framtagande av riktlinjer/handlingsplaner för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen Västerbotten har sedan 2022 deltagit på konferenser och nätverksträffar för länets kommuner och informerat om uppdraget och hur kommunerna kan arbeta för att motverka hemlöshet. Länsstyrelsen gjorde tillsammans med Sweco under 2024 en fördjupad kartläggning av kommunernas arbete med att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet. Resultatet spreds till kommunerna och Länsstyrelsen bjöd också in till ett seminarie för att presentera vad som framkom i kartläggningen och för att diskutera kommunernas arbete. Under 2025 bjöd länsstyrelsen Västerbotten tillsammans med länsstyrelserna i Jämtland, Norrbotten och Västernorrland in till en konferens om att förebygga avhysningar, motverka hemlöshet och stötta hållbar privatekonomi i norra Sverige.

Uppföljning av kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen

Regeringen gav i regleringsbrevet för år 2025 länsstyrelserna i uppdrag att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen. I Västerbottens län har ingen kommun antagit en handlingsplan enligt den ändring av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som gäller sedan 1 mars 2025.

Uppföljning av kommunernas arbete med riktlinjer för kommunala markanvisningar

Regeringen gav i regleringsbrevet för år 2025 länsstyrelserna i uppdrag att följa upp kommunernas arbete med riktlinjer för kommunala markanvisningar. I samband med att lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades så ändrades även lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. I riktlinjerna ska kommunen nu

ange hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. Då ingen kommun har antagit en handlingsplan har därför ingen kommun heller uppdaterat riktlinjer för kommunala markanvisningar. I länet är det endast i ett fåtal kommuner som markanvisningar genomförs varför många kommuner saknar riktlinjer för kommunala markanvisningar.

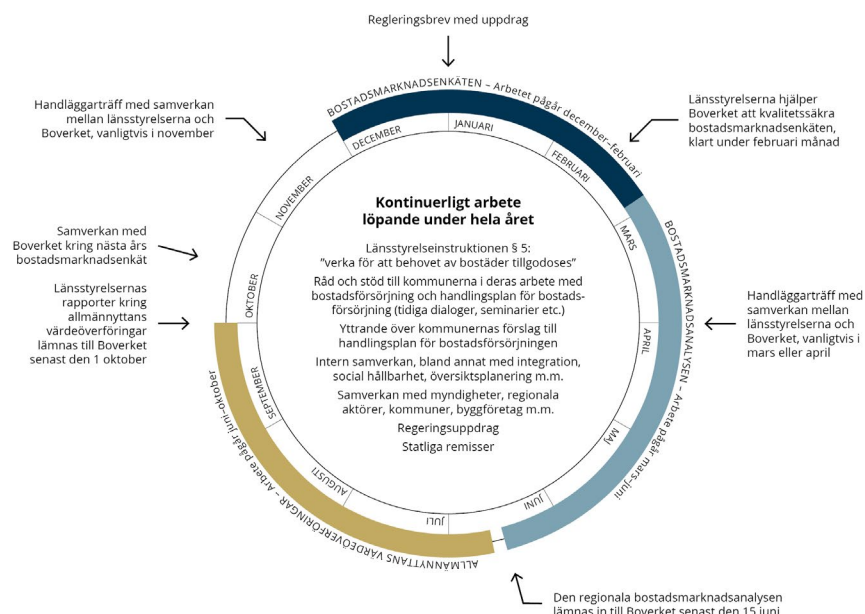
Länsstyrelsens åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna

I regleringsbrevet fick länsstyrelserna i uppdrag att vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Enligt 3 § lag (200:1383) ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen erbjuder kommunerna råd och information kopplat till planeringen för bostadsförsörjning löpande under året samt vid behov. Det sker bland annat genom tidig samverkan med de kommuner som uppgett att de avser ta fram nya riktlinjer eller handlingsplaner under året. Under 2026 tar länsstyrelsen fram ett underlag som kommunerna kan använda i arbetet med handlingsplaner. Underlaget innehåller vägledning om hur kommunerna kan lägga upp arbetet med handlingsplaner med utgångspunkt i de nya bestämmelserna. Det innehåller också analys av hur demografiska förändringar påverkar bostadsförsörjningen i kommunerna.

Figur 10. Bild över länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.



7. Källor

Statistik

Arbetsförmedlingen (2026). Inskrivna arbetslösa efter period, län och kommun

Boverket (2026). Byggbehovsberäkning

Försäkringskassan (2026). Antal hushåll som fått bostadsbidrag utbetalt per län och år.

Kronofogdemyndigheten (2026). Barn berörda av verkställd avhysning 2023-2025

Kronofogdemyndigheten (2026). Ansökta och genomförda avhysningar 2023-2025.

Mäklarstatistik (2026). Priser över försäljningar av bostadsrätter, villor och fritidshus.

SCB (2026). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus samt nettoförändring av lägenheter i färdigställd ombyggnad av flerbostadshus efter region och år

SCB (2026). Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region och kvartal.

SCB (2026). Folkmängd efter region och år.

SCB (2026). Antal lägenheter efter region, år och hustyp.

SCB (2026). Undersökningarna av levnadsförhållanden.
Funktionsnedsättning. Andel personer i procent efter indikator, redovisningsgrupp, kön och årsintervall.

SCB (2026). fastighetsprisindex för permanenta småhus.

SCB (2026). Medelhyra i hyreslägenhet efter region, hyresuppgift och år

Övriga källor

Boverket (2026). Beskrivning av måtten i Boverkets underlag på bedömning av behovsbaserad bostadsbrist.

Caldara, Dario och Iacioviello, Matteo (2022). "Measuring Geopolitical Risk" American Economic Review, April, 112(4), pp.1194-1225

Hyresgästföreningen (2026). Bostadsbolagens yrkanden Västerbottens län

Sveriges Förenade Studentkårer (2025), SFS Bostadsrapport 2025

Umeå kommun (2026). Att kunna bo kvar - äldre i flerbostadshus.



Länsstyrelsen
Västerbotten