



Regionala bostadsmark- nadsanalyser 2025

En sammanställning av länsstyrelsernas
rapporter

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2025
Rapportnummer: 2025:22
Utgivare: Boverket, oktober, 2025
ISBN pdf: 978-91-89581-94-4
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 3993/2025

Förord

Ett år är en kort tid för att se större trendbrott på bostadsmarknaden och det osäkra omvärldsläget liksom den allmänna konjunkturoron fortsätter att påverka länsstyrelsernas bedömningar av bostadsmarknaden.

Den sedan ett antal år pågående trenden där färre kommuner bedömer underskott på bostadsmarknaden och fler kommuner bedömer överskott fortsätter. Det har gjort att situationen på bostadsmarknaden generellt kylts ner och att flera grupper nu har lättare att tillgodogöra sig sina behov. Samtidigt kan mycket av lättnaderna härledas till den minskade och i vissa fall avstannade befolkningsutvecklingen vilket får negativa effekter för länens och landets samlade utveckling.

För somliga grupper, särskilt för de personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden, har läget inte förändrats utan det kvarstår en omfattande problematik där tillgängliga bostäder inte är uppnåbara för de med begränsade ekonomiska förutsättningar.

I en tid då bostadsbyggandet minskat kraftigt, blir det allt viktigare att vi gemensamt fortsätter att arbeta för en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla, särskilt för de mest utsatta grupperna i samhället.

Karlskrona oktober 2025

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Inledning	6
Regionala bostadsmarknadsanalyser	6
Bostadsmarknaden 2025	7
Bostadsmarknadsläget.....	7
Fortsatt vikande befolkningsutveckling.....	7
Bostadssituationen för särskilda grupper	8
Ökning av andelen outhyrda lägenheter	10
Bostadsbyggande.....	10
Utvecklingen återspeglas nu i statistiken	10
Ekonomiska hinder i särklass störst.....	11
Vikten av det befintliga beståndet	11
Särskilda regionala utmaningar	12
Nyindustrialiseringen i osäkert läge	12
Totalförsvarets återuppbyggnad	12
Turism- och säsongsutmaningar	12
Kommunernas arbete och verktyg	13
Långt ifrån alla kommuner har aktuella planer för bostadsförsörjningen ..	13
Fåtal verktyg används – och behov av nya lyfts.....	14
Länsstyrelsens uppdrag och arbete	14
Regleringsbrev för länsstyrelserna 2024, uppdrag 3.B.3	15
Boverkets roll och ansvar.....	16
Boverkets arbete	16
Samverkan med länsstyrelserna.....	17
Särskilt stöd till kommuner	18

Sammanfattning

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser ger en bild av utvecklingen på de regionala bostadsmarknaderna och visar på skillnader såväl som likheter mellan och inom länen. Varje län har sina specifika förutsättningar men gemensamma utmaningar finns också.

Utifrån länsstyrelsernas rapporter framgår att trenden fortsätter gå mot att färre kommuner bedömer underskott och fler kommuner bedömer överskott på bostadsmarknaden för varje år. Huvuddelen av länsstyrelserna rapporterar dock att även om trenden förefaller positiv, har situationen för personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden inte påverkats i samma riktning. I stället rapporteras om fortsatt svårt läge för de grupper som har begränsade ekonomiska förutsättningar.

De senaste årens kraftigt minskade byggande syns nu även i statistiken över antalet färdigställda bostäder i landet. Det svagare konjunkturläget leder också till att färre bostäder påbörjas, vilket i sin tur leder till att antalet färdigställda bostäder fortsatt kommer vara på låga nivåer framöver. Majoriteten av länsstyrelserna lyfter att bostäder för alla behövs om människor och regioner ska kunna utvecklas. Samtidigt konstaterar flera länsstyrelser fortsatt att den främsta utmaningen på bostadsmarknaden inte är byggvolymen i sig, utan i stället att tillgängliggöra bostäder som motsvarar både behov och efterfrågan. Det handlar till exempel om att bygga ekonomiskt överkomliga bostäder som fler hushåll har möjlighet att efterfråga samt bostäder i de områden som efterfrågas.

Många länsstyrelser bedömer fortsatt att de satsningar som lanserats på lokal, regional och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. De bedömer vidare att det långsiktiga arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av såväl kommuner som verk-samma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten.

Inledning

Boverket ska, enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna och lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. I en skriftlig rapport ska Boverket årligen redovisa sin verksamhet inom uppdraget samt sammanfatta och analysera länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser.

Följande rapport utgör Boverkets redovisning. Rapporten är ett nationellt kunskapsunderlag om bostadssituationen i landet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Genom rapporten redovisas och analyseras tydliga trender och tendenser inom området för landet som helhet.

Arbetsgruppen har bestått av Olof Axman, Ulla-Christel Götherström, Unni Karlsson, Marie Sand och Ida Steineck Nilsson.

Regionala bostadsmarknadsanalyser

Länsstyrelserna har, genom förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner men även regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år. Länsstyrelsernas analyser baseras på flertalet olika källor, bland annat Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) som årligen skickas ut till landets samtliga kommuner.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2025 går att nå via Boverkets webbsidor och länken: [2025 års bostadsmarknadsanalyser - Boverket](#)¹

¹ Hämtad 2025-09-08.

Bostadsmarknaden 2025

I detta avsnitt återfinns Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser. Sammanställningen tar upp några utvalda ämnen och redovisar tydliga trender och tendenser inom området för landet som helhet. För vissa län aktualiseras särskilda frågor och utmaningar. Dessa behandlas under rubriken Särskilda regionala utmaningar. Avsnittet avslutas med en sammanställning över länsstyrelsernas arbete.

Bostadsmarknadsläget

Utifrån länsstyrelsernas rapporter framgår att trenden, som initierades 2017, fortsätter gå mot att färre kommuner bedömer underskott och fler kommuner bedömer överskott på bostadsmarknaden för varje år. Flera länsstyrelser rapporterar dock om särskilt tvära kast mellan de senaste åren där underskott vänt till överskott inom loppet av ett år. Noterbart är att detta främst gäller kommungruppen ”övriga kommuner med färre än 25 000 invånare” men även län med större kommuner lyfter samma utveckling. Undantaget är, som oftast, storstadsregionerna men även Gotland där läget i huvudsak är oförändrat och ett underskott kvarstår.

Även om trenden där färre kommuner bedömer underskott fortsätter, rapporterar huvuddelen av länsstyrelserna att faktisk bostadsbrist för personer som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden inte påverkats. I stället rapporteras om fortsatt svårt läge för de grupper som har begränsade ekonomiska förutsättningar. Behoven som lyfts är därför främst bostäder med rimliga boendekostnader, oavsett kommungrupp. Många länsstyrelser lyfter i sammanhanget fortsatt att de satsningar som lanserats på lokal, regional och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Flera bedömer vidare att det långsiktiga arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av såväl kommuner som verksamma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten.

Fortsatt vikande befolkningsutveckling

Majoriteten av årets bostadsmarknadsanalyser rapporterar om den vikande befolkningsutvecklingen och dess påverkan på såväl bostadsmarknad som länens samlade utveckling i stort. Den framtida befolkningsutvecklingen påverkas av både små och stora strukturförändringar i samhället varför det finns en osäkerhet kring den fortsatta befolkningsutvecklingen. Även län som för närvarande besitter starka strukturella förutsättningar lyfter att en fortsatt positiv utveckling inte kan tas för given.

Bostadssituationen för särskilda grupper

För flera grupper, bland annat studenter och nyanlända, råder en relativt samstämmig bild över att läget på bostadsmarknaden har förbättrats. Samtidigt lyfter många länsstyrelser att trots att trenden är positiv, är både studenter, unga och nyanlända grupper som generellt har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Många har svårt att klara kravet på kapitalinsats vid köp av bostad, de nyproducerade hyresrätterna har ofta en för hög hyra och ofta saknas kötid för att komma åt mer prisrimliga alternativ i beståndet. Även avsaknad av kontakter på, och kunskap om, den lokala bostadsmarknaden påverkar gruppernas förutsättningar negativt.

Flera län beaktar i sina analyser skillnader mellan förutsättningarna på bostadsmarknaden för män respektive kvinnor och belyser särskilt kvinnors svårigheter att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Exempelvis lyfts hur kvinnor utsatta för våld möter svårigheter att efterfråga bostad. Det tas också upp att det generellt råder stora ekonomiska skillnader mellan män och kvinnor. Ensamstående kvinnor med barn identifieras som en grupp som har det speciellt svårt på bostadsmarknaden. Några nämner också avsaknaden av lämpligt bostadsutbud för äldre ensamstående kvinnor med låg pension.

Svåra avvägningar gällande boendesituationen för äldre

Liksom föregående år behandlar årets bostadsmarknadsanalys den ökande andelen äldre i befolkningen. Kraven på bostadsbeståndet och efterfrågan på nya bostäder med särskild inriktning på äldre kommer att förändras på många håll i takt med att de stora barnkullarna från 1940-talet passerar 80 år och behovet av vård och omsorg kan komma att öka. Det gör att många kommuner står inför svåra avvägningar i fråga om hur såväl bostadsbehov som vårdbehov för gruppen i stort ska lösas.

I flera län lyfter kommuner bristen på tillgänglighetsanpassade bostäder och ställer detta i relation till att det i stora delar av det befintliga beståndet är mycket utmanande att bygga om för denna standard. Samtidigt är nyproduktion ofta inte ett alternativ för målgruppen beaktat ekonomiska förutsättningar. Även behov av ett större, men också mer varierat, utbud av bostäder för äldre påtalas. I somliga län påtalar kommunerna också en problematik avseende behovet av vårdinsatser för de äldre som bor kvar i sina tidigare bostäder då det är dyrt för kommunen att bedriva den typen av vård till många. Att inte lösa de äldres bostadsbehov på ett samlat och planerat sätt kan därför komma att påverka den kommunala verksamheten på lång sikt.

Oförändrad brist på bostäder för äldre

Under den senaste tioårsperioden har bristen på särskilda boendeformer för äldre legat på samma nivå. Med en redan befintlig brist på bostäder för äldre bedömer länsstyrelserna att nuvarande bostäder inte kommer att täcka kommande behov; det byggs inte i takt med antalet ökande äldre i

många kommuner. Bristen blir särskilt problematisk då kommunerna, enligt socialtjänstlagen (2025:400), har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service.

Många personer med funktionsnedsättning får inte sina behov tillgodosedda

I drygt 44 procent av landets kommuner är det brist på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning skapar ojämlika förutsättningar till ett eget boende. Väntetiden kan bli lång för de personer som vill flytta till ett eget boende anpassat efter behoven. Det riskerar att ge negativa konsekvenser för såväl de enskilda individerna som deras anhöriga. Bostadsbristen för gruppen blir särskilt problematisk då lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska ge människor självbestämmande i sina liv, något som också stärks av funktionsrättskonventionen². Bristen på bostäder medför att rätten att välja blir starkt begränsad eller obefintlig.

Hemlöshet

Till följd av den nationella hemlöshetsstrategin³ och länsstyrelsernas uppdrag inom området har majoriteten av länsstyrelserna särskilt uppmärksammat situationen för hemlösa i respektive län. Många länsstyrelser lyfter att personer som befinner sig i hemlöshet är en heterogen grupp med den gemensamma nämnaren att de befinner sig i mer eller mindre osäkra boendesituationer och har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Länsstyrelserna poängterar att hemlöshet behöver hanteras som ett strukturellt bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Strukturell hemlöshet likväl som andra former av hemlöshet är ett nationellt problem och drabbar människor i hela landet.

Våldsutsatta

Flera länsstyrelser beaktar behovet av bostäder för våldsutsatta. För många innebär våldsutsattheten i sig ett behov av att snabbt kunna hitta en ny bostad, och i vissa fall också behov av skyddat boende eller andra typer av säkerhetsåtgärder som rör boendet. Samtidigt möter många våldsutsatta svårigheter på bostadsmarknaden. Höga krav för hyreskontrakt, ekonomiskt våld liksom hot från våldsutövaren får stor påverkan för den våldsutsattas möjligheter att skaffa ett eget boende, och medför en risk för hemlöshet och fattigdom. Barn till våldsutsatta kan drabbas på ett särskilt negativt sätt när bostadssituationen är osäker. Möjligheten att erbjuda stadigvarande boende behöver därför prioriteras.

² Convention on the Rights of Persons with Disabilities, resolution A/RES/61/10, 12 december 2006.

³ Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026, regeringsbeslut 2022-07-07 nr. I:19.

Ökning av andelen outhyrda lägenheter

Från en majoritet av länen rapporteras om en ökad andel outhyrda lägenheter. Sveriges Allmännyttan gör samma rapportering och anger att antalet tomma lägenheter inom allmännyttan nästan har fördubblats på ett år.⁴ Utvecklingen är problematisk då outhyrda bostäder innebär minskade intäkter för bostadsföretagen vilket i sin tur minskar utrymmet för underhåll, renoveringar och investeringar i nya bostäder. Samtidigt är såväl underhålls- som moderniseringsbehoven⁵ samt nybyggnadsbehoven omfattande⁶, om än varierande över landet.

Bostadsbyggande

Liksom föregående år är den kraftiga inbromsningen i bostadsbyggandet ett tydligt tema i bostadsmarknadsanalyserna. I rapporterna beskrivs en stor minskning av påbörjade bostäder i närmast hela landet. Detta till följd av bland annat en tilltagande osäkerhet i omvärlden och en stigande pris- och kostnadsbild som drabbar brett såväl på efterfråge- som utbudssidan.

Utvecklingen återspeglas nu i statistiken

De senaste årens minskade byggande syns nu också i statistiken över antalet färdigställda bostäder i landet. I 19 av landets 21 län färdigställdes färre lägenheter genom nybyggnad än föregående år. Det svagare konjunkturläget leder också till att färre bostäder påbörjas, vilket i sin tur leder till att antalet färdigställda bostäder fortsatt kommer vara på låga nivåer framöver.

Det är en betydande utmaning för bostadsförsörjningen att bostadsbyggandet minskat kraftigt. Ett högt och jämnt bostadsbyggande behövs för att rent kvantitativt svara mot såväl uppdämda som tillkommande behov av bostäder. Därtill behöver bostadsbyggandet, i hela landet, matcha efterfrågan i termer av betalningsförmåga och betalningsvilja samt bidra till att möta de bostadsbehov som inte tillgodoses på marknadens villkor. Det redan allvarliga läget med ett stort historiskt bostadsunderskott riskerar därför försämrats när bostadsbyggandet bromsar in. En annan problematik som lyfts är att marknaden inte kan svälja ett så högt årligt tillskott av bostäder i det högre prissegment som nyproduktion vanligen befinner sig i.

⁴ En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid, 2025, Sveriges Allmännyttan, [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännyttan](#), hämtad 2025-09-29.

⁵ Allmännyttan 2024 - Underhåll och modernisering av beståndet, 2025, Boverket, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/allmannyttan-2024/>, hämtad 2025-09-29.

⁶ Behov av bostadsbyggande, 2025, Boverket, [Behov av bostadsbyggande - Boverket](#), hämtad 2025-09-29.

Inte minst mot bakgrund av att de hushåll som har det mest akuta behovet av en bostad ofta har låga och osäkra inkomster.

Avvecklat investeringsstöd bidrar till inbromsningen

Flera länsstyrelser framhåller att det avvecklade investeringsstödet för hyresbostäder⁷ bidrar till att bostadsbyggandet bromsar upp på många håll och att det kommer att byggas färre hyresrätter med förhållandevis låga hyror framöver. Flera länsstyrelser beskriver investeringsstödet som avgörande för nyproduktion på svagare bostadsmarknader och bedömer att de statliga investeringsstöden varit viktiga incitament för byggandet av ekonomiskt överkomliga bostäder.

Vissa länsstyrelser lyfter även andra investeringsstöd, särskilt de riktade mot äldre bostäder. Flera kommuner lyfter hur det upplevs olyckligt att investeringsstödet för äldre bostäder avvecklas⁸ just när man ser att behovet växer.

Ekonomiska hinder i särklass störst

Liksom tidigare år är det viss spridning kring vad kommunerna ser som de största hindren för bostadsbyggande. Tydligast är dock att den ekonomiska utvecklingen i landet och världen har mycket stor inverkan på möjligheterna att bygga bostäder.

Även om byggkostnaderna ligger på en stabil nivå och bostadsköparnas köpkraft fortsätter återhämta sig råder en generell återhållsamhet hos hushållen. Det påverkar i sin tur utbudet på marknaden och eftersom priserna generellt är lägre på andrahandsmarknaden jämfört med nyproduktionsmarknaden bidrar det stora utbudet på andrahandsmarknaden till att nyproduktion blir mindre attraktivt⁹.

Vikten av det befintliga beståndet

Länsstyrelserna poängterar, likt tidigare år, att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande och framhåller vikten av att utnyttja och förvalta det befintliga beståndet på ett optimalt sätt. Enligt länsstyrelserna tenderar såväl kommunerna som regeringen att fokusera på nyproduktion i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Det är dock viktigt att veta att nyproduktionen endast utgör cirka en procent av det totala beståndet. Hur bostadsbeståndet utvecklas och vilken roll det spelar i bostadsförsörjningen är därför centralt och insatser behöver riktas mot bostadsmarknaden som helhet.

⁷ Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

⁸ Budgetpropositionen för 2024, Prop. 2023/24:1.

⁹ Boverkets Byggprognos 9 september 2025.

Särskilda regionala utmaningar

Utöver gemensamma faktorer aktualiseras särskilda frågor och utmaningar i somliga län. Här ger berörda länsstyrelser en relativt samstämmig bild av en bostadsmarknad påverkad av näringslivsetableringar, totalförsvarets återuppbyggnad och olika turism- och säsongsutmaningar.

Nyindustrialiseringen i osäkert läge

De senaste åren har flera län, bland annat **Blekinge, Dalarna, Norrbotten, Uppsala, Västerbotten, Västernorrland** och **Västra Götaland**, rapporterat om hur omfattande industrietableringar påverkat samhället som helhet och då också bostadsmarknaden i och runt dessa orter och regioner. Berörda län har lyft flera utmaningar till följd av näringslivets omfattande utveckling. Dels behöver det byggas fler bostäder för att möta det växande bostadsbehovet så att inte bostadsbrist utgör ett hinder för rekrytering. Dels behöver bostadsbyggandet bidra till en utveckling som skapar attraktiva samhällen som gör att nya invånare kan och vill bosätta sig i kommunerna.

Det senaste årets utveckling med såväl konkurser bland satsningarna som ett osäkert omvärldsläge har dock kommit att skapa viss oro för den framtida riktning utvecklingen ska komma att ta och antalet länsstyrelser som behandlar frågan har minskat. Boverket konstaterar dock att Sverige fortsatt är en attraktiv plats för investeringar tack vare sin innovationskraft och satsningar på forskning och utveckling. Frågor om kompetens- och bostadsförsörjning är även fortsatt centrala och behöver hanteras oavsett om den enskilda kommunen är föremål för tunga investeringar eller inte.

Totalförsvarets återuppbyggnad

För flera län har totalförsvarets, och särskilt det militära försvarets, återuppbyggnad och det svenska NATO-medlemskapet medfört ändrade förutsättningar för såväl bostadsmarknaden som övriga delar av samhället. Exempelvis **Blekinge, Gotland, Norrbotten, Uppsala, Västernorrland** och **Västra Götaland** är län där Försvarsmakten växer vilket skapar ökad efterfrågan på bostäder. Vid en del av återetableringarna uppstår också nya målkonflikter där försvarets verksamhet medför begränsningar för kringliggande markanvändning i fråga om exempelvis buller och skyddsavstånd.

Turism- och säsongsutmaningar

För flera län är besöksnäringen av stor betydelse för det lokala näringslivet och för sysselsättningen. Sambandet mellan besöksnäringen och bostadsförsörjningen är dock komplicerad då säsongsvisa variationer medför kraftigt ökade påfrestningar på infrastruktur och samhällsservice i form av vatten och avlopp, vägnät, avfallshantering, vård och omsorg och som har stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden.

Skid- och friluftsturismen i bland annat **Västerbotten, Dalarna, Jämtland** och **Norrbottnen** samt efterfrågan på semesterboende/fritidshus på **Gotland** och i **Södermanland** medför ett antal utmaningar kopplat både till bostadsförsörjning och planering samt finansiering av kommunal service. Efterfrågan på semesterboende/fritidshus ökar trycket på den generella bostadsmarknaden vilket leder till att bostadspriserna ökar. Detta i sin tur leder till att det blir svårare för hushåll med små eller begränsade resurser att ta sig in på bostadsmarknaden. Den stora efterfrågan på säsongsboende leder även till framväxten av en otrygg andrahandsmarknad med begränsade uthyrningsperioder och/eller höga hyror.

Berörda län påtalar också en problembild med att många av de bostäder som byggs och som omsätts på bostadsmarknaden i huvudsak nyttjas som fritidsboenden och till följd av hög efterfrågan har priserna stigit under lång tid. Länsstyrelserna varnar för att detta riskerar att skapa en situation som kan liknas vid en sorts gentrifiering i dessa områden.

För många av de län som har en betydande besöksnäring påtalas också en problembild kring begränsningar gällande vattenförsörjning och infrastruktur. Till exempel anges VA-situationen vara begränsande då expansionen av turistområden är svårberäknad över tid samt ger tekniska utmaningar med en kraftigt varierande användning och uttag över året.

Kommunernas arbete och verktyg

Enligt bostadsförsörjningslagen¹⁰ ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Till sitt förfogande har kommunerna ett antal verktyg och styrmedel. Bland dessa märks fysisk planering, handlingsplaner för bostadsförsörjning, strategiskt markinnehav och markanvisning samt möjlighet att formulera ägardirektiv till allmännyttan. Kommunen har även möjlighet att förmedla bostäder och tillämpa förtur, ställa ut kommunala hyresgarantier och lämna kommunala bostadsbidrag med mera.

Långt ifrån alla kommuner har aktuella planer för bostadsförsörjningen

Kommunfullmäktige ska enligt 2 § bostadsförsörjningslagen anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. De flesta kommunerna har också antagna planer.

Vad som dock också framgår av länsstyrelsernas analyser är att många kommuner inte har aktuella handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Äldre planer uppfyller inte dagens krav på vad de ska innehålla och innebär rimligtvis att de inte heller kan fungera som den vägledning för kommunernas arbete med planläggning så som lagen avser. De justeringar av

¹⁰ Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

bostadsförsörjningslagen som antogs och trädde i kraft under inledningen av 2025 är förhoppningsvis ett steg på vägen mot en mer proaktiv och effektiv kommunal planering för bostadsförsörjningen. Med hänsyn till att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet år 2014 fördes in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja är det särskilt viktigt att arbetet prioriteras.

Fåtal verktyg används – och behov av nya lyfts

Trots den breda floran av antalet verktyg till kommunernas förfogande framgår av bostadsmarknadsanalyserna att det är långt ifrån alla kommuner som använder dessa verktyg. I flertalet bostadsmarknadsanalyser lyfts också en problematik kring att kommuner som uppger att det finns grupper som har svårt att tillgodogöra sina intressen på bostadsmarknaden, ändå inte nyttjar de verktyg som finns för att underlätta för dessa grupper.

De senaste åren har allt fler analyser också landat i slutsatser att det finns behov av ytterligare verktyg för arbetet mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning då de bostadssociala verktygen inte bedöms tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad. Flera länsstyrelser understryker att satsningar måste vara långsiktiga och riktade mot prisrimliga bostäder, riktade till hushåll med lägre inkomster för att trösklarna ska sänkas till både det ägda och hyrda beståndet.

Länsstyrelsens uppdrag och arbete

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen och ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Av länsstyrelsernas instruktion¹¹ framgår också att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen ska även återskoppla de åtgärder och resultat som detta arbete lett till.

Länsstyrelsernas arbete och insatser, liksom förutsättningarna, inom området varierar både över åren och mellan länsstyrelser utifrån prioriteringar och uppdrag. Flertalet av länsstyrelsernas insatser är dock återkommande och inkluderar kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminari-earrangemang samt externa och interna samverkansprojekt.

Flera av de länsstyrelser som beskriver sitt arbete inom området påtalar också utmaningar i arbetet. Dessa kopplar främst till att den politiska viljan att arbeta med bostadsförsörjning generellt, eller för särskilda grupper, varierar stort mellan kommuner.

¹¹ Förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

Även i länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I årets bostadsmarknadsanalyser redovisar länsstyrelserna ett uppdrag från 2024-års regleringsbrev.

Regleringsbrev för länsstyrelserna 2024, uppdrag 3.B.3

Länsstyrelserna ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshøjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt.

Resultaten tyder på att det finns ett varierande behov av kompetenshøjning hos kommunerna. Somliga kommuner har angett att det inte finns några behov av kompetenshøjning, andra har önskemål på detaljerade insatser.

Bland de kommuner som efterfrågar kompetenshøjning återkommer allt från olika former av seminarier och länsträffar till stöd i att genomföra kommunens grundläggande uppdrag som att analysera bostadsmarknaden. Här lyfts bland annat önskemål om nationella mallar, tydligare dataunderlag och stöd i att tolka nationellt och regionalt underlag. Många kommuner har även lyft behoven av resurser i form av tid och personal för att arbeta förebyggande och kontinuerligt liksom behovet av utbildning för politiker och chefer om kommunens ansvar och roller.

Uti från länsstyrelsernas rapportering noterar Boverket att kompetenshøjande insatser kan behövas även hos länsstyrelserna beaktat deras ansvar gentemot kommunerna. Många av de frågor kommunerna upplever svåra och där ytterligare stöd efterfrågas ligger inom det stöd som länsstyrelserna, enligt lagstiftarens intentioner, förväntas kunna ge.

Boverkets roll och ansvar

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna och lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Boverket ska också förse kommunerna med ett underlag för den analys som dessa ska genomföra enligt 2 § andra stycket lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt årligen redovisa beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet på nationell nivå, länsnivå och kommunal nivå.¹²

Boverkets arbete

Utifrån förordning (2011:1160) genomför Boverket kontinuerligt flertalet särskilda analyser och beräkningar som stöd för kommunernas arbete.

- Boverket genomför regelbundet beräkningar av behovet av bostadsbyggande på nationell, regional och kommunal nivå. Beräkningarna ger en bild av de behov som behöver mötas för att bostadsmarknaden ska vara i balans. Läs mer på Boverkets webbplats: [Behov av bostadsbyggande - Boverket](#), hämtad 2025-09-30.
- Boverket sammanställer och analyserar kontinuerligt uppgifter om hur bygg-, bostads- och kreditmarknaden utvecklas i landet. Underlaget ger en bild av rådande marknadsförutsättningar. Läs mer på Boverkets webbplats: [Byggnadsprognos - Boverket](#), hämtad 2025-09-30.
- Boverket publicerar regelbundet ett underlag för att hjälpa kommunerna att analysera de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Detta underlag består av olika kvantitativa mått som visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller en uppsättning kriterier och normer. Läs mer på Boverkets webbplats: [Mått på bostadsbrist - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) samt [Bedömning av bostadsbrist - Boverket](#), hämtad 2025-09-30.

Som ett samlat stöd för kommunernas arbete enligt bostadsförsörjningslagen har Boverket också tagit fram en webbaserad handbok om planering för bostadsförsörjningen. Den riktar sig främst till landets kommuner och deras arbete med att ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjningen och uppdateras kontinuerligt. Handboken finns på Boverkets webbplats: [Planering för bostadsförsörjning – en handbok - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#), hämtad 2025-09-30.

¹² Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Boverket följer och analyserar också kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden och gör sammanställningar på regional nivå och för riket i stort. Boverket följer också utvecklingen på bostadsmarknaden för olika grupper. Genom analyserna kan Boverket ge tidiga signaler om hur tillgång och efterfrågan på bostäder utvecklas i olika delar av landet.

- Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en unik sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Läs mer och ta del av de senaste resultaten på Boverkets webbplats: [Bostadsmarknadsenkäten - Boverket](#), hämtad 2025-09-30.
- Boverket följer upp och analyserar hur kommunerna utnyttjar de verktyg som finns för bostadsförsörjningen och hur kommunerna lever upp till lagstiftarens intentioner för bostadsförsörjningen för speciella grupper inom befolkningen.

Utöver dessa har Boverket, precis som länsstyrelserna, särskilda uppdrag i bland annat regleringsbrev som på olika sätt har bäring på bostadsmarknad och bostadsförsörjning. De senaste åren har detta bland annat inkluderat uppdrag om hemlöshet, förtur till stadigvarande boende åt våldsutsatta personer, utanförskap och trygghet.

Samverkan med länsstyrelserna

För att stödja länsstyrelserna i deras uppdrag att lämna råd, information och underlag till kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor sker en kontinuerlig samverkan mellan myndigheterna. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av Expertgruppen för Bostadsförsörjning med representanter från flera länsstyrelser. Boverket har kontinuerlig kontakt med expertgruppen för att utveckla arbetet med bostadsförsörjningen. Boverket deltar även vid länsstyrelsernas årliga handläggartäffar för att diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys samt diskutera utveckling av arbetet. Boverket informerar ofta också om aktuella uppdrag. Vanligtvis deltar också ansvarigt departement vid träffarna vilket ger en värdefull samverkansmöjlighet.

Förutsättningarna att arbeta med frågor inom bostadsförsörjningen skiljer sig stort mellan länsstyrelserna. I flera län är det endast en person som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor varför samverkan och stöd i arbetet är extra viktigt. Myndighetsöverskridande samverkansträffar är därför inte bara en chans att träffas för att ventilera sakfrågor utan också en möjlighet att utbyta erfarenheter om arbetssätt; arbetsmetoder, underlagsmaterial, statistik och kommunikation. Det kan också vara särskilt värdefullt för dem som är nya i arbetet.

Boverket ser behov av kontinuerligt utvecklad samverkan mellan myndigheterna.

Särskilt stöd till kommuner

Som en del i den gemensamma samverkan mellan Boverket och länsstyrelserna deltar Boverket kontinuerligt vid de olika typer av seminarier och temadagar länsstyrelserna genomför med sina respektive kommuner. Boverket har under perioden november 2024-oktober 2025 besökt 8 av landets 21 län, fysiskt eller digitalt, och då informerat bland annat om förändringar i lagstiftningen, särskilda uppdrag samt om Boverkets generella stöd till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning. Boverket har som intention att delta vid länsstyrelsernas kommunträffar då dessa är en värdefull arena för överskridande samverkan. Samtidigt är Boverket beroende av att länsstyrelserna bjuder in och till viss del även samordnar sig då Boverkets resurser för detta är begränsade.

Figur 1. Boverkets medverkan vid kommunträffar under året

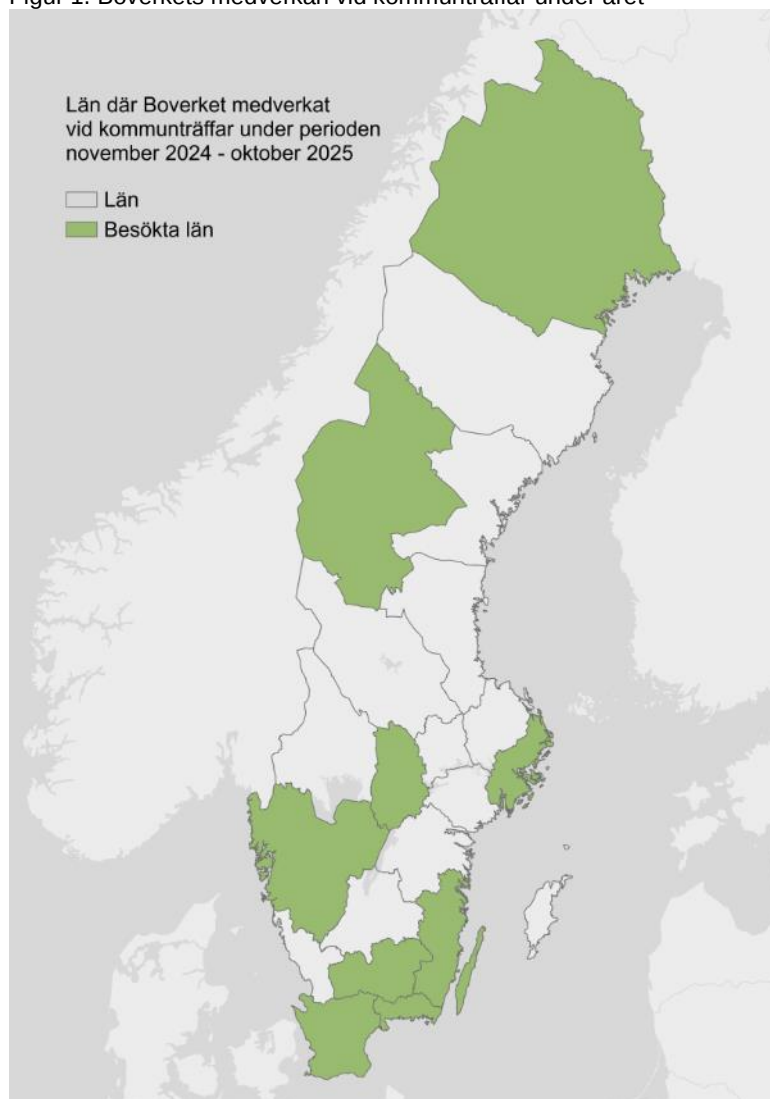


Illustration: Boverket



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se