Boverket

RAPPORT 2026:30

Regionala bostadsmarknadsanalyser 2026

En sammanställning av länsstyrelsernas rapporter

www.boverket.se

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2026
Rapportnummer: 2026:30
Utgivare: Boverket, oktober 2026
ISBN pdf: 978-91-90033-28-9
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 1592/2026

Förord

Bostadsmarknaden utvecklas olika i olika delar av landet. Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser visar både stora regionala skillnader och gemensamma utmaningar. I fler kommuner än tidigare bedöms bostadsmarknaden vara i balans eller ha ett överskott, men det innebär inte att bostadsbehoven är tillgodosedda. Många hushåll har fortfarande svårt att få tillgång till en bostad som motsvarar deras behov och ekonomiska förutsättningar.

Utmaningarna handlar både om att skapa förutsättningar för bostadsbyggande och om att utveckla det befintliga bostadsbeståndet. Bostäder behöver finnas på rätt plats, vara tillgänglighetsanpassade och ha boendekostnader som hushållen kan bära. Förutsättningarna skiljer sig mellan kommuner och regioner, men behovet av ett långsiktigt arbete med bostadsförsörjning är gemensamt.

Denna rapport sammanfattar länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2026. Den belyser utvecklingen på bostadsmarknaden, skillnader mellan olika delar av landet och de utmaningar som behöver hanteras framöver.

Karlskrona, oktober 2026

Nancy Mattsson
Generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning 5
1 Inledning 7
1.1 Regionala bostadsmarknadsanalyser 7
2 Bostadsmarknaden 2026 8
2.1 Bostadsmarknadsläget 8
2.2 Dämpad och ojämn befolkningsutveckling 9
2.3 Vakanser och outhyrda lägenheter 10
2.4 Bostadssituationen för särskilda grupper 10
2.5 Hemlöshet 13
2.6 Våldsutsatta 14
3 Bostadsbyggande 16
3.1 Lägre byggtakt och osäker återhämtning 16
3.2 Betydelsen av avvecklade investeringsstöd 16
3.3 Ekonomiska hinder dominerar 17
3.4 Vikten av det befintliga beståndet 18
4 Särskilda regionala utmaningar 20
4.1 Samhällsomvandling och större näringslivsetableringar 20
4.2 Totalförsvaret och bostadsförsörjning 21
4.3 Turism, fritidshus och säsongsboende 21
5 Kommunernas arbete och verktyg 23
5.1 Arbetet med handlingsplaner för bostadsförsörjningen är i ett tidigt skede 23
5.2 Kommunernas verktyg används i varierande omfattning 24
6 Länsstyrelsernas uppdrag och arbete 27
6.1 Regleringsbrev för länsstyrelserna 2025 och 2026 28
7 Boverkets arbete 29
7.1 Samverkan med länsstyrelserna 30
7.2 Särskilt stöd till kommuner 31

Sammanfattning

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser visar att bostadsmarknaden utvecklas olika i olika delar av landet. I fler kommuner än tidigare bedöms bostadsmarknaden vara i balans eller ha ett överskott, medan färre kommuner bedömer att det råder ett generellt underskott. Samtidigt finns fortsatt underskott i bland annat storstadsregioner, större arbetsmarknadsregioner, högskoleorter och turistområden. Skillnaderna är ofta stora också inom kommunerna, mellan centralorter och övriga delar av kommunen.

Att bostadsmarknaden bedöms vara i balans eller ha ett överskott innebär inte att bostadsbehoven är tillgodosedda. En central slutsats är att utmaningen i många kommuner handlar om matchningen mellan bostadsbeståndet och hushållens behov, snarare än om det totala antalet bostäder. Det kan finnas lediga bostäder samtidigt som hushåll saknar bostäder med rätt läge, storlek, upplåtelseform, tillgänglighet eller boendekostnad.

Skillnaden mellan bostadsbehov och efterfrågan är därför viktig. Hushåll kan behöva en bostad utan att kunna efterfråga den på marknadens villkor. Höga boendekostnader, långa kötider, hyresvärdars tillträdeskrav, skulder, betalningsanmärkningar och begränsade möjligheter att få lån begränsar många hushålls möjligheter att etablera sig eller byta bostad. Länsstyrelserna lyfter särskilt svårigheter för ungdomar, ensamstående med barn, hushåll med svag ekonomi, personer med funktionsnedsättning, våldsutsatta personer och personer i hemlöshet.

Befolkningsutvecklingen har dämpats i stora delar av landet. I många kommuner minskar antalet barn och unga, samtidigt som antalet äldre ökar. Det förändrar bostadsbehoven och ökar behovet av tillgängliga bostäder i det ordinarie beståndet, senior- och trygghetsbostäder samt särskilda boendeformer för äldre. Bristen på bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning är också fortsatt en utmaning. I många län saknas bostäder som både är tillgängliga och möjliga att efterfråga för hushåll med begränsade marginaler.

Bostadsbyggandet har minskat tydligt jämfört med de byggintensiva åren under senare delen av 2010-talet och början av 2020-talet. Färdigställandet ligger samtidigt i stora drag i nivå med den dämpade befolkningsutvecklingen på nationell nivå. Förutsättningarna varierar dock mellan lokala och regionala bostadsmarknader. I kommuner med växande arbetsmarknad, större etableringar eller fortsatt bostadsunderskott kan ett långvarigt lågt byggande förstärka bristen. I kommuner med svagare marknadsförutsättningar är problemet ofta att kostnaden för nyproduktion överstiger marknadsvärdet på den färdiga bostaden.

Höga produktions- och finansieringskostnader, restriktiva lånevillkor och hushållens begränsade betalningsförmåga är återkommande hinder. I många kommuner finns mark och planberedskap, men projekt startar inte när kalkylerna inte går ihop. När nyproduktionen är begränsad ökar betydelsen av det befintliga bostadsbeståndet. Bostadsförsörjningen handlar därför i hög grad om att förvalta, renovera, tillgänglighetsanpassa, bygga om och omvandla bostäder och lokaler. I kommuner med svaga bostadsmarknader finns även behov av att hantera vakanser, förfallna byggnader och i vissa fall rivning eller annan omställning.

Större samhällsförändringar kan snabbt påverka bostadsmarknaden. Industrietableringar och samhällsomvandling i norra Sverige kan öka behovet av både tillfälliga och permanenta bostäder, samtidigt som kommunerna behöver hantera stora investeringar och ekonomiska risker. Försvarsmaktens expansion kan öka bostadsbehoven och samtidigt begränsa möjligheterna att bygga i vissa lägen. I turistkommuner påverkar fritidshus, korttidsuthyrning och säsongsboende tillgången till bostäder för permanentboende och belastar infrastruktur och kommunal service.

Hemlöshet och våldsutsatthet är återkommande bostadssociala frågor. Kommunerna arbetar med bland annat sociala kontrakt, avhysningsförebyggande arbete, förturer, samverkan med bostadsföretag och Bostad först. Länsstyrelserna betonar samtidigt att tillfälliga och villkorade lösningar inte ersätter behovet av stadigvarande bostäder som hushållen kan få tillgång till och behålla.

Kommunerna har flera verktyg i arbetet med bostadsförsörjning, bland annat fysisk planering, kommunalt markinnehav, markanvisningar, kommunala bostadsföretag, hyresgarantier och bostadssociala insatser. Många kommuner arbetar med att anpassa tidigare riktlinjer till de nya bestämmelserna om handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Analyserna visar ett fortsatt behov av kunskapsstöd, samverkan och långsiktiga ekonomiska förutsättningar.

1 Inledning

Boverket ska enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja länsstyrelsernas arbete med att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Boverket ska varje år redovisa verksamheten inom uppdraget i en skriftlig rapport till regeringen senast den 31 oktober. Rapporten ska även sammanfatta och analysera länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser.

Denna rapport utgör Boverkets redovisning enligt förordningen. Den bygger på länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2026 och är ett nationellt kunskapsunderlag om bostadsmarknadens utveckling och bostadssituationen i landet. Rapporten belyser gemensamma utvecklingstendenser och skillnader mellan och inom länen. Den redovisar också Boverkets arbete med att stödja länsstyrelser och kommuner i arbetet med bostadsförsörjning.

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

1.1 Regionala bostadsmarknadsanalyser

Länsstyrelserna ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar varje år ta fram en skriftlig analys av bostadsmarknaden i länet. Analyserna ska bland annat följa upp kommunernas arbete med bostadsförsörjning och redovisa länsstyrelsernas insatser för att ge kommunerna råd, information och underlag.

Länsstyrelserna ska även redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen har hanterats inom och mellan kommuner samt på regional nivå. Rapporterna ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Analyserna bygger på flera olika källor. Ett centralt underlag är Boverkets bostadsmarknadsenkät, som varje år skickas till landets samtliga kommuner.

Länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2026 går att nå via Boverkets webbsida[1].

[1] Boverket, *2026 års bostadsmarknadsanalyser*, Boverket, https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/regionala-bostadsmarknadsanalyser/2026-ars-bostadsmarknadsanalyser/ (hämtad 28 oktober 2026)

2 Bostadsmarknaden 2026

Denna del av rapporten redovisar Boverkets sammanställning och analys av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser för 2026. Analyserna visar gemensamma utvecklingstendenser i landet, men också stora skillnader mellan län, kommuner och olika delar av samma kommun.

Bostadsmarknaderna påverkas av lokala och regionala förutsättningar. Befolkningsutveckling, arbetsmarknad, hushållens ekonomi, bostadsbeståndets sammansättning och möjligheterna att finansiera nyproduktion eller anpassning av befintliga bostäder har stor betydelse. Inom samma kommun kan det finnas områden med underskott samtidigt som andra delar har överskott.

En central utgångspunkt i årets analyser är skillnaden mellan bostadsbehov och efterfrågan. Bostadsbehov avser de bostäder som behövs för att hushåll ska ha en god och ändamålsenlig boendesituation. Bostadsefterfrågan avser de bostäder som hushåll kan och vill efterfråga utifrån bland annat inkomst, boendekostnader, priser och lånevillkor.[2]

I delen behandlas först bostadsmarknadsläget och befolkningsutvecklingen. Därefter följer avsnitt om vakanser, bostadssituationen för olika grupper och särskilda bostadsbehov. I del 3 behandlas bostadsbyggande, marknadsförutsättningar och det befintliga bostadsbeståndets betydelse.

2.1 Bostadsmarknadsläget

Länsstyrelsernas analyser bekräftar den trend som har setts de senaste åren: fler kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans eller har överskott, medan färre bedömer ett generellt underskott. Denna utveckling är tydlig i kommuner med minskande eller långsamt växande befolkning och i kommuner där tidigare års bostadsbyggande har ökat utbudet.

I många kommuner finns en bristande matchning mellan bostadsbeståndet och hushållens behov. Bostäder kan vara lediga men ha fel läge, storlek eller upplåtelseform, sakna tillgänglighet eller vara för dyra för de hushåll som behöver dem. Detta är särskilt tydligt i kommuner med svagare bostadsmarknader, där det kan finnas vakanser i delar av beståndet samtidigt som det saknas tillgänglighetsanpassade och ekonomiskt överkomliga bostäder i centralorter eller andra attraktiva lägen. I flera län finns exempel på nyproducerade hyresrätter med höga hyror som är svåra att hyra ut, samtidigt som efterfrågan på äldre hyresrätter med lägre hyror är stor. På motsvarande sätt kan nyproducerade bostadsrätter och småhus

[2] Boverket, Marknadsförutsättningar - Planering för bostadsförsörjning, www.boverket.se

vara svåra att sälja, trots att hushåll efterfrågar större eller mer ändamålsenliga bostäder.

Samtidigt kvarstår underskott på bostadsmarknaden i delar av landet. Det gäller särskilt storstadsregioner, vissa större arbetsmarknadsregioner, högskolekommuner samt turistkommuner längs kusten och i fjällen. Även där är underskotten ofta koncentrerade till vissa delmarknader eller bostadssegment. Centralorter, kollektivtrafiknära lägen och områden med närhet till arbete, service eller natur har på många håll ett fortsatt högt efterfrågetryck, medan andra delar av samma kommun kan ha svagare efterfrågan eller överskott.

I flera delar av landet har ett tidigare mer generellt underskott i ökad utsträckning ersatts av en komplex matchningsproblematik. För bostadsförsörjningen innebär det ett ökat fokus på rätt bostäder på rätt plats och till boendekostnader som hushållen kan bära.

2.2 Dämpad och ojämn befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen har stor betydelse för bostadsmarknaden, men sambandet är inte entydigt. Årets analyser visar att befolkningstillväxten har dämpats i stora delar av landet. I många kommuner minskar befolkningen till följd av ett negativt födelsenetto, minskad invandring och i vissa fall även ett negativt flyttnetto. Samtidigt fortsätter befolkningen att öka i vissa större städer, regionala centra och kommuner med en relativt stark arbetsmarknad.

Skillnaderna mellan kommunerna är stora. I flera län koncentreras befolkningstillväxten till en eller ett fåtal större kommuner, medan mindre kommuner och landsbygdskommuner tappar invånare. Det påverkar förutsättningarna för bostadsbyggande, kommunal service och infrastruktur. I kommuner med minskande befolkning kan efterfrågan på bostäder bli svagare och mer osäker. Det bidrar i sin tur till vakanser, låga fastighetsvärden och ett begränsat intresse för nyproduktion från privata byggaktörer.

Samtidigt innebär en minskande befolkning inte att bostadsbehoven minskar i samma takt. I flera kommuner ökar antalet hushåll trots att antalet invånare minskar. Det hänger bland annat samman med en åldrande befolkning och fler ensamhushåll. Många äldre bor kvar ensamma i småhus eller i bostäder som inte är tillgänglighetsanpassade. När möjligheterna att flytta till en mer ändamålsenlig bostad är begränsade minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Det kan i sin tur begränsa tillgången till småhus och större bostäder för barnfamiljer, unga och inflyttande hushåll.

Den demografiska utvecklingen innebär att befolkningen blir äldre i stora delar av landet. Antalet personer som är 80 år eller äldre väntas öka

kraftigt i många län under de kommande åren. Samtidigt väntas antalet barn minska i nästan alla län och kommuner, medan flera kommuner också väntas få en minskning av befolkningen i arbetsför ålder[3]. Detta förändrar bostadsbehoven och ökar kommunernas behov av att planera för tillgänglighetsanpassade bostäder, särskilda boendeformer, vård, omsorg, service och infrastruktur.

I kommuner med svaga eller minskande befolkningsunderlag behöver bostadsförsörjningen i högre grad utgå från hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas och anpassas. Det kan handla om tillgänglighetsanpassning, ombyggnad, omvandling eller, i vissa fall, hantering av vakanser och rivning.

I vissa kommuner kan större näringslivsetableringar eller utbyggnad av totalförsvaret snabbt förändra bostadsbehoven. Sådana förändringar kan vara svåra att fånga i traditionella befolkningsframskrivningar och kräver beredskap för olika utvecklingsscenarier.

2.3 Vakanser och outhyrda lägenheter

I flera län rapporteras vakanser och outhyrda bostäder, både i nyproduktion och i det äldre bostadsbeståndet. Det gäller särskilt kommuner med vikande befolkning, svaga marknadsförutsättningar eller ett stort tillskott av bostäder under tidigare år. Orsakerna varierar, men kan bland annat handla om höga hyror, mindre attraktiva lägen eller att bostädernas storlek, standard och tillgänglighet inte motsvarar efterfrågan.

Vakanser får ekonomiska konsekvenser för bostadsföretag och kommuner, eftersom minskade hyresintäkter begränsar möjligheterna till underhåll, energieffektivisering, tillgänglighetsanpassning och andra investeringar. I sådana kommuner kan det därför också finnas behov av ombyggnad, omvandling eller, i vissa fall, rivning. Flera län lyfter dessutom att ovårdade och förfallna fastigheter kan påverka trygghet, attraktivitet och lokala fastighetsvärden negativt.

2.4 Bostadssituationen för särskilda grupper

För vissa grupper har förutsättningarna att få bostad förbättrats i delar av landet, bland annat för studenter, ungdomar och anvisade nyanlända. Förbättringen hänger ofta samman med lägre tryck på bostadsmarknaden, minskat mottagande av nyanlända och fler lediga bostäder. Samtidigt kvarstår hinder som höga boendekostnader, tillträdeskrav och brist på bostäder som är anpassade till hushållens storlek och behov.

---

[3] SCB, *Fler äldre i alla län och kommuner 2040* (2022), Regionala befolkningsframskrivningar 2024–2040, 11 juni 2024

Ungdomar har fortsatt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden i många kommuner. Låga inkomster, kort kötid, höga hyror och svårigheter att få bolån gör det svårt att flytta hemifrån eller byta bostad. I flera län finns ett behov av små och ekonomiskt överkomliga hyresrätter. Samtidigt finns kommuner där nyproducerade hyresrätter är svåra att hyra ut, särskilt när hyrorna är höga eller bostädernas läge och utformning inte motsvarar den lokala efterfrågan.

Bostadssituationen för studenter skiljer sig också åt mellan studieorterna. I vissa högskolekommuner finns balans eller överskott på studentbostäder, medan det i andra fortfarande råder underskott. Studenter konkurrerar ofta med andra grupper om små och ekonomiskt överkomliga hyresrätter. Även där det finns studentbostäder kan hyran vara ett hinder för studenter med begränsade ekonomiska resurser.

Förutsättningarna att ordna bostäder för anvisade nyanlända har förbättrats i många kommuner. Det beror bland annat på ett minskat mottagande och ett större utbud av bostäder. För självbosatta nyanlända och andra hushåll med svag ekonomi kvarstår däremot utmaningar, särskilt i kommuner med underskott. Trångboddhet, osäkra boendeförhållanden och svårigheter att uppfylla hyresvärdars tillträdeskrav, exempelvis avseende inkomst, är återkommande utmaningar. För många hushåll handlar utmaningen inte enbart om att få en bostad, utan om att få tillgång till en långsiktig, tillräckligt stor och ekonomiskt överkomlig bostad.

Många länsstyrelser uppmärksammar bostadsmarknadens jämställdhetsdimension. Kvinnors inkomster är i genomsnitt lägre än mäns, vilket kan begränsa möjligheterna att köpa en bostad, klara höga boendekostnader eller hantera en separation. Ensamstående kvinnor med barn, äldre kvinnor med små ekonomiska marginaler och våldsutsatta kvinnor lyfts i flera analyser som grupper med särskilt svaga ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

2.4.1 Äldres boendesituation och behov av tillgänglighetsanpassade bostäder

En åldrande befolkning är en återkommande fråga i länsstyrelsernas analyser. I många län väntas antalet äldre öka kraftigt, vilket ökar behovet av tillgänglighetsanpassade och trygga bostäder med boendekostnader som äldre hushåll kan efterfråga.

Äldre är en heterogen grupp med skilda ekonomiska och boendemässiga förutsättningar. Många äldre hushåll, särskilt personer som under lång tid har ägt sitt boende, kan ha god ekonomi eller stora bostadstillgångar. Andra, exempelvis ensamstående personer med låga pensioner, har små ekonomiska marginaler och begränsade möjligheter att efterfråga en mer tillgänglighetsanpassad bostad. Bostadsbehoven varierar också beroende

på hälsa, funktionsförmåga, hushållssammansättning, bostadsort och önskemål om att bo kvar eller flytta.

Många äldre bor kvar i sina småhus eller äldre lägenheter som inte är fullt tillgänglighetsanpassade. För vissa är det ett medvetet val, men för andra saknas realistiska alternativ. För att fler ska kunna flytta behövs fler bostäder på markplan eller i byggnader med hiss, gärna med närhet till service och kollektivtrafik samt till en boendekostnad som hushållen kan bära. I flera län framhålls att hyror och avgifter i nyproduktion ofta är för höga för äldre med begränsade ekonomiska marginaler.

Digitaliseringen kan också begränsa äldres möjligheter att söka och behålla en bostad. När bostadsköer, kontakt med hyresvärdar, felanmälan och betalningar hanteras digitalt kan bristande digital utrustning eller kunskap minska valfriheten och skapa otrygghet.

I många kommuner finns underskott på bostäder för äldre, både i särskilda boendeformer och i det ordinarie bostadsbeståndet. Bristen på särskilt boende är särskilt problematisk eftersom kommunerna enligt socialtjänstlagen (2025:400) ansvarar för att tillhandahålla sådana boendeformer för personer som behöver vård och omsorg. Samtidigt löser fler platser i särskilt boende inte hela bostadsfrågan för äldre. Många äldre behöver inte den omsorgsnivå som särskilt boende erbjuder utan skulle klara sig med en tillgänglighetsanpassad bostad i det ordinarie beståndet. När sådana alternativ saknas begränsas rörligheten på bostadsmarknaden. Småhus och större bostäder kommer inte ut på marknaden för barnfamiljer och andra hushåll, samtidigt som behovet av hemtjänst och andra omsorgsinsatser kan öka. Ett varierat utbud av seniorbostäder, trygghetsboenden och tillgängliga bostäder i det ordinarie beståndet är därför viktigt.

Ombyggnad, tillgänglighetsanpassning och utveckling av det befintliga beståndet är viktiga komplement till nyproduktion, särskilt i kommuner där nyproduktion är svår att finansiera eller riskerar att få boendekostnader som är för höga för målgruppen.

2.4.2 Bostadsbehov för personer med funktionsnedsättning

Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning är fortsatt en utmaning i många län. Kommunerna rapporterar återkommande underskott på gruppbostäder, servicebostäder och andra bostäder med särskild service. I flera kommuner är underskottet långvarigt och det finns osäkerhet om behoven kan tillgodoses inom de närmaste åren.

Bristen på anpassade bostäder kan få stora konsekvenser för den enskilde. Personer som behöver bostad med särskild service kan behöva vänta länge på en bostad som motsvarar deras behov. Det innebär till exempel att de kan tvingas bo kvar hemma längre än önskvärt eller behöva flytta till en annan kommun. Det begränsar möjligheterna till självständighet,

delaktighet och val av bostadsort. Bristen påverkar också anhöriga och försvårar kommunernas planering av stöd- och omsorgsinsatser. Bristen är särskilt problematisk eftersom lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet samt ge den enskilde möjlighet att leva som andra. Detta ligger också i linje med FN:s konvention[4] om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som bland annat erkänner rätten att leva självständigt och att delta i samhället.

I flera län planeras ny- eller ombyggnad av bostäder för personer med funktionsnedsättning. Projekten, och det planerade antalet bostäder i dem, bedöms dock ofta vara otillräckliga i förhållande till behoven. Höga byggkostnader, svårigheter att finansiera projekt och begränsad kommunal kapacitet är återkommande hinder som gör projekten svåra att genomföra. Flera länsstyrelser betonar därför behovet av samordning mellan bostadsförsörjning, socialtjänst, fysisk planering och kommunala bostadsföretag.

Utöver bostäder med särskild service finns ett bredare behov av tillgänglighetsanpassade bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. Bristande fysisk tillgänglighet, höga hyror och hyresvärdars tillträdeskrav, exempelvis avseende inkomst, kan begränsa möjligheterna för personer med funktionsnedsättning att etablera sig och bo kvar på den ordinarie bostadsmarknaden.

2.5 Hemlöshet

Länsstyrelserna har inom ramen för den nationella hemlöshetsstrategin[5] stöttat kommunernas arbete med bland annat kunskapshöjande insatser, erfarenhetsutbyte och vräkningsförebyggande arbete, det vill säga arbete för att förebygga avhysningar. I flera län beskriver kommunerna ett aktivt arbete med uppsökande verksamhet, avhysningsförebyggande insatser och samverkan mellan socialtjänst och hyresvärdar.

Samtidigt är hemlöshet fortsatt en komplex och allvarlig bostadssocial utmaning. Utvecklingen varierar mellan länen: i flera län har antalet verkställda avhysningar ökat, medan andra län redovisar en minskning eller en stabil utveckling. I några län har antalet barn som berörs av verkställda avhysningar ökat. Hushållens ansträngda ekonomi, högre boendekostnader, skuldsättning och hyresvärdars tillträdeskrav lyfts som faktorer som kan öka risken för att förlora bostaden och hamna i hemlöshet.

[4] FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD), antagen av FN:s generalförsamling den 13 december 2006

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

I länsstyrelsernas analyser betonas att hemlöshet inte enbart kan förstås som ett individuellt problem. En viktig del av problematiken är den strukturella hemlösheten, hushåll som kan klara ett eget boende men som ändå inte får tillgång till en bostad på den ordinarie marknaden. Det kan handla om hushåll med låga inkomster, kort kötid, skulder eller betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät och, i vissa fall, diskriminering på bostadsmarknaden.

För att motverka hemlöshet behövs stadigvarande bostäder med boendekostnader som hushållen kan klara. Kommunernas bostadssociala insatser och tillfälliga boendelösningar är inte tillräckliga för att lösa bostadssituationen för de hushåll som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Arbetet mot hemlöshet behöver därför kopplas till den ordinarie planeringen för bostadsförsörjning och till frågor om bostadsutbud, förmedling, tillträdeskrav och hushållens ekonomi.

För att lösa situationen med hemlöshet använder kommunerna flera bostadssociala verktyg, exempelvis sociala kontrakt, förturer, kommunala hyresgarantier, uppsökande verksamhet och samverkan med bostadsföretag. Användningen varierar mellan kommunerna. Sociala kontrakt innebär ofta att kommunen hyr en bostad och sedan upplåter den i andra hand till hushåll vars bostadsbehov inte kan tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Upplåtelsen kan vara förenad med villkor eller stödinsatser. I vissa kommuner kan målet vara att hushållet senare ska överta ett förstahandskontrakt.

En bredare användning av metoden Bostad först är ett av målen i den nationella hemlöshetsstrategin och används i flera kommuner för personer i långvarig eller särskilt utsatt hemlöshet. Metoden skiljer sig i sin grundidé från sociala kontrakt och andra villkorade boendelösningar. Grundtanken är att personer som befinner sig i hemlöshet först ska få en egen bostad och sedan erbjudas flexibelt och individuellt utformat stöd och behandling. Länsstyrelsernas analyser visar att tillämpningen varierar. I en metodtrogen tillämpning är en långsiktig och trygg boendelösning central. Länsstyrelsernas analyser visar samtidigt att kommunerna ofta använder andrahandskontrakt eller andra villkorade lösningar, snarare än långsiktiga boendelösningar i linje med Bostad först-principerna.

Flera länsstyrelser lyfter behov av fortsatt kunskapsstöd, erfarenhetsutbyte och metodstöd för avhysningsförebyggande arbete och långsiktiga boendelösningar.

2.6 Våldsutsatta

Våldsutsatta personer, särskilt kvinnor och barn som utsatts för våld i nära relation, kan ha både akuta och långsiktiga bostadsbehov. Möjligheten att lämna en våldsam relation är nära kopplad till tillgången till skyddat boende på kort sikt och en stadigvarande, trygg bostad på längre

sikt. När en långsiktig boendelösning saknas ökar risken för hemlöshet, ekonomisk utsatthet och återvändande till våldsutövaren.

I årets analyser lyfts flera hinder för våldsutsattas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan handla om låga inkomster, ekonomiskt våld, skulder och betalningsanmärkningar, hyresvärdars tillträdeskrav samt behovet av att flytta till en annan kommun av säkerhetsskäl. I mindre kommuner kan även behovet av anonymitet försvåra möjligheten att ordna ett långsiktigt boende.

Flera länsstyrelser samordnar arbetssätt som ska underlätta för våldsutsatta att byta bostadsort. Det kan handla om länsövergripande samverkan mellan kommuner för att möjliggöra boendelösningar även utanför den egna kommunen. Sedan 2008 samarbetar kommuner i det nationella kommunnätverket Kompotten, för att underlätta att våldsutsatta personer ska kunna få stöd och bosätta sig på en annan ort än hemorten. Numera finns även ett antal länskompotter för samverkan inom län. I flera län och kommuner finns också möjlighet till bostadsförtur för våldsutsatta. Samverkan är särskilt viktig när den våldsutsatta behöver flytta från sin hemkommun för att kunna få ett tryggt och stadigvarande boende.

Flera länsstyrelser beskriver att det är svårt att ordna stadigvarande bostäder för våldsutsatta. Skyddat boende och tillfälliga lösningar kan vara nödvändiga i en akut situation, men ersätter inte behovet av en långsiktig bostad. Flera länsstyrelser lyfter därför behovet av bättre samordning mellan kommuner, socialtjänst, bostadsföretag och civilsamhälle samt av långsiktiga bostadslösningar med rimliga tillträdeskrav och boendekostnader.

3 Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet har minskat tydligt och förutsättningarna varierar mellan lokala bostadsmarknader. När nyproduktionen är begränsad ökar betydelsen av att utveckla, anpassa och använda det befintliga bostadsbeståndet.

3.1 Lägre byggtakt och osäker återhämtning

I många län ligger antalet färdigställda bostäder på väsentligt lägre nivåer än under de byggintensiva åren före konjunkturnedgången. Färdigställandet är ofta koncentrerat till ett fåtal större kommuner, medan flera mindre kommuner har ett begränsat tillskott av nya bostäder eller inga färdigställda bostäder alls.

I vissa län syns en viss återhämtning i antalet påbörjade bostäder. Kommunernas bedömningar pekar också i vissa fall på ett ökat byggande under kommande år. Prognoserna behöver dock tolkas med försiktighet. Kommunernas bedömningar kan omfatta projekt som ännu inte har säkerställd finansiering eller där byggstarten är beroende av förändrade marknadsförutsättningar. En god planberedskap innebär därför inte automatiskt att bostäder kommer att byggas.

Den lägre byggtakten får olika konsekvenser i olika delar av landet. I kommuner med underskott eller växande arbetsmarknad kan ett långvarigt lågt byggande förstärka underskottet. I kommuner med balans eller överskott på bostadsmarknaden kan det samtidigt saknas tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre, bostäder med särskild service eller bostäder i attraktiva lägen och prisklasser som hushållen kan efterfråga.

3.2 Betydelsen av avvecklade investeringsstöd

Flera länsstyrelser och kommuner lyfter att avvecklingen av det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande[6] har försämrat förutsättningarna för bostadsbyggande. Stödet avvecklades efter riksdagens beslut i samband med budgeten för 2022, även om utbetalningar och tillsyn har fortsatt för projekt som tidigare beviljats stöd. Det gäller särskilt hyresrätter med förhållandevis låga hyror och bostäder för studerande. I flera län beskrivs det tidigare stödet som betydelsefullt för att få projekt genomförda, framför allt i kommuner där svaga

[6] Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

marknadsförutsättningar försvårar möjligheten att finansiera nyproduktion. Nyproduktionen behöver samtidigt motsvara hushållens betalningsförmåga och de kvalitativa bostadsbehov som finns lokalt.

Avvecklingen har skett under en period med höga byggkostnader, begränsade möjligheter till finansiering och begränsad betalningsförmåga hos många hushåll. Flera kommuner bedömer därför att det har blivit svårare att bygga hyresrätter med hyror som hushåll med lägre inkomster kan efterfråga. I vissa län framhålls att investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande möjliggjorde lägre hyresnivåer och därmed bidrog till tillgången på ekonomiskt överkomliga bostäder.

Även investeringsstödet för bostäder för äldre[7] lyfts i flera analyser. Stödet har avvecklats successivt efter beslut i budgetpropositionen för 2025. Stödet har bland annat omfattat ny- och ombyggnad av bostäder för äldre samt tillgänglighetsskapande åtgärder i gemensamma utrymmen. Kommunerna beskriver växande behov av särskilda boendeformer för äldre, seniorbostäder, trygghetsbostäder och tillgänglighetsanpassade bostäder i det ordinarie beståndet. Flera kommuner och länsstyrelser bedömer att avvecklingen av stödet försvårar både ny- och ombyggnation, särskilt i mindre kommuner där antalet projekt är få och varje investering kan ha stor betydelse.

Flera län efterfrågar inte enbart stöd till nyproduktion. Det finns också behov av långsiktiga och mer flexibla stöd för renovering, tillgänglighetsanpassning, energieffektivisering och omställning av befintliga bostäder. I kommuner med vikande befolkningsunderlag lyfts dessutom behov av verktyg och stöd för att hantera vakanser, förfallna byggnader och i vissa fall rivning eller annan omställning av bostadsbeståndet.

3.3 Ekonomiska hinder dominerar

Ekonomiska faktorer är de hinder som flest kommuner pekar ut för bostadsbyggandet. I länsstyrelsernas analyser är höga produktionskostnader det mest återkommande hindret. Därutöver lyfts finansieringskostnader, svårigheter för hushåll att få lån, restriktiva lånevillkor för byggherrar och krav på nedskrivning eller direktavskrivning.

Förutsättningarna skiljer sig mellan olika lokala bostadsmarknader. På starkare marknader kan det finnas efterfrågan på nyproduktion, men kostnadsnivåerna gör det svårt att bygga bostäder med hyror och priser som hushållen kan efterfråga. På svagare marknader är utmaningen ofta att kostnaden för nyproduktion överstiger marknadsvärdet på den färdiga bostaden. Banker och andra långivare kan då vara restriktiva med

[7] Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer

finansiering, eftersom marknadsrisken bedöms vara hög och säkerheten i fastigheten begränsad.

Hushållens ekonomiska förutsättningar har stor betydelse för bostadsbyggandet. Även när behovet av en bostad är tydligt kan hushållet sakna möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad. I flera län beskrivs att hushåll har behov av större, mer tillgänglighetsanpassade eller på andra sätt mer ändamålsenliga bostäder, men att deras ekonomiska förutsättningar begränsar efterfrågan till bostäder med lägre månadskostnader. Det begränsar möjligheterna att genomföra projekt och bidrar till att nyproduktionen inte alltid motsvarar de långsiktiga bostadsbehoven.

Utöver de ekonomiska hindren lyfts bland annat vikande befolkningsunderlag, svaga andrahandsmarknader och begränsningar i infrastruktur eller planering. I många analyser framstår dock den ekonomiska kalkylen som den mest avgörande begränsningen. Kommunerna kan ha mark och detaljplaner för bostadsbyggande, men byggstarten är beroende av att projekten bedöms vara ekonomiskt genomförbara.

3.4 Vikten av det befintliga beståndet

När bostadsbyggandet ligger på låga nivåer får det befintliga bostadsbeståndet stor betydelse för möjligheten att möta bostadsbehoven. I flera län handlar bostadsförsörjningen i hög grad om att förvalta, utveckla, anpassa och använda de bostäder som redan finns.

I kommuner med en åldrande eller minskande befolkning har fokus i många fall förskjutits från nyproduktion till ombyggnad, anpassning och omvandling av befintliga bostäder eller lokaler. Det kan handla om att skapa tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre, utveckla bostäder med rimliga boendekostnader, rusta bostäder med eftersatt underhåll eller öka attraktiviteten i områden med svag efterfrågan.

Det befintliga beståndet är särskilt viktigt för hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar. Många av de bostäder som hushåll faktiskt kan efterfråga finns i äldre delar av beståndet, där hyror och priser ofta är lägre än i nyproduktion. Renoveringar kan samtidigt påverka tillgången till bostäder med lägre boendekostnader, särskilt om de medför stora hyreshöjningar. Flera län lyfter därför behovet av strategier som förenar nödvändigt underhåll, energieffektivisering och tillgänglighetsanpassning med hänsyn till boendekostnaderna.

I kommuner med svaga bostadsmarknader motsvarar det befintliga bostadsbeståndet inte alltid behoven. Det kan finnas lediga bostäder som inte är tillgänglighetsanpassade, ligger långt från service och kommunikationer eller har en standard, storlek eller upplåtelseform som hushållen inte efterfrågar. Arbetet med beståndet kan därför omfatta återanvändning, omställning och hantering av vakanser samt, i vissa fall, rivning av

tomma eller nedgångna bostäder. Vissa kommuner arbetar också med att kartlägga ödehus och få dem tillbaka i användning. Ovårdade, övergivna eller förfallna byggnader kan påverka trygghet, attraktivitet och lokala fastighetsvärden negativt, samtidigt som kommunernas juridiska och ekonomiska möjligheter att hantera sådana fastigheter kan vara begränsade.

Hur det befintliga bostadsbeståndet används, förvaltas och utvecklas och vid behov ställs om är därmed en central fråga för bostadsförsörjningen. Åtgärder behöver utgå från lokala förutsättningar och omfatta bostädernas fysiska kvalitet, tillgänglighet, kostnad och läge samt olika hushålls möjligheter att få tillgång till dem.

4 Särskilda regionala utmaningar

Utöver de gemensamma förutsättningar som präglar bostadsmarknaden i hela landet finns regionala och lokala frågor som påverkar bostadsförsörjningen på olika sätt. Årets analyser lyfter särskilt större näringslivsetableringar, totalförsvarets behov samt turism, fritidshus och säsongsboende. Dessa frågor kan snabbt förändra bostadsbehoven och skapa stora skillnader mellan kommuner, orter och lokala marknader. Kommunerna behöver därför ofta planera under osäkra förutsättningar, samtidigt som möjligheterna att bygga bostäder, anpassa infrastruktur och finansiera investeringar kan vara begränsade.

Utmaningarna visar också att bostadsförsörjning behöver ses i ett bredare sammanhang. Bostäder, arbetsmarknad, kommunikationer, teknisk infrastruktur, samhällsservice och beredskap behöver planeras tillsammans.

4.1 Samhällsomvandling och större näringslivsetableringar

Flera länsstyrelser beskriver hur större industri- och verksamhetsetableringar påverkar bostadsmarknaden och den kommunala planeringen. Frågorna är särskilt tydliga i norra Sverige, men större etableringar, arbetskraftsbehov och bostadsförsörjning lyfts även i andra delar av landet.

Etableringarna kan öka efterfrågan på arbetskraft och därmed på både permanenta och tillfälliga bostäder. Under uppbyggnads- och etableringsskeden kan behovet av tillfälliga bostäder vara stort. Samtidigt behöver planeringen skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara boendemiljöer för personer som ska bosätta sig permanent. Sådana etableringar kan också skapa behov av utbyggd samhällsservice, utbildning, kommunikationer och teknisk infrastruktur. För kommuner med begränsade resurser kan investeringarna innebära betydande ekonomiska risker, särskilt när kommunen behöver bygga ut infrastruktur och service innan effekterna på befolkning och skatteunderlag är säkra.

I Norrbotten är samhällsomvandlingen och nyindustrialiseringen fortsatt en central fråga. Flera kommuner som berörs av större etableringar behöver planera för bostäder, kompetensförsörjning och infrastruktur. Entreprenörsbostäder och andra tillfälliga boendelösningar har fått en större roll under uppbyggnadsskedet. Samtidigt behöver kommunerna skapa attraktiva och långsiktigt hållbara boendemiljöer för personer som ska bosätta sig permanent i kommunen.

Erfarenheterna från norra Sverige visar att förutsättningarna kan förändras snabbt. I Västerbotten fick Northvolts konkurs stora konsekvenser för Skellefteås bostadsmarknad. Kommunens bedömning förändrades från

underskott till överskott, befolkningen minskade och priserna på småhus och bostadsrätter sjönk. Den fortsatta utvecklingen är osäker, även efter Lytens förvärv av delar av Northvolts svenska verksamhet i februari 2026.

Traditionella befolkningsframskrivningar och beräkningar av bostadsbyggnadsbehov kan vara otillräckliga i kommuner som påverkas av stora etableringar eller snabba strukturförändringar. Beräkningarna bygger ofta på historisk utveckling och har svårt att fånga förändringar som ännu inte har fått genomslag i befolkningsstatistiken. Kommunerna behöver därför ha beredskap för olika utvecklingsscenarier och för både tillfälliga och långsiktiga bostadsbehov.

Det kräver samordning mellan bostadsförsörjning, arbetsmarknad, infrastruktur och samhällsservice. Det kräver också att ansvar och risker fördelas på ett sätt som är rimligt för kommuner som berörs.

4.2 Totalförsvaret och bostadsförsörjning

Försvarsmaktens expansion och andra totalförsvarsrelaterade förändringar påverkar bostadsmarknaden i vissa län. Utökad militär verksamhet kan öka efterfrågan på bostäder för militär och civil personal samt deras familjer. Tillgången till bostäder blir därmed en del av förutsättningarna för att rekrytera och behålla kompetens.

Samtidigt kan totalförsvarets intressen begränsa möjligheterna att bygga bostäder. Riksintressen, buller, skyddsavstånd och andra säkerhetsrelaterade förutsättningar kan göra den fysiska planeringen mer komplex. Kommunerna behöver i vissa fall planera för ett ökat bostadsbehov samtidigt som möjliga lägen för ny bebyggelse begränsas.

Ett exempel på hur Försvarsmaktens expansion både kan öka bostadsbehovet och begränsa möjligheterna att bygga på vissa platser finns i Västra Götaland. Länsstyrelsen betonar där behovet av samordning mellan kommuner, Länsstyrelsen och Försvarsmakten för att hantera målkonflikter och skapa förutsättningar för både bostadsförsörjning och totalförsvarets behov. Liknande planeringsutmaningar finns i andra län där totalförsvaret byggs ut eller där försvarsrelaterade intressen påverkar den kommunala planeringen.

Totalförsvarets betydelse för bostadsförsörjningen behöver därför beaktas tidigt i planeringen. Frågan berör både tillgången till bostäder och möjligheten att genomföra bostadsbyggande.

4.3 Turism, fritidshus och säsongsboende

Besöksnäringen är viktig för sysselsättning och lokal utveckling i flera delar av landet, men medför också särskilda utmaningar för

bostadsförsörjningen och samhällsplaneringen. Detta gäller inte minst fjäll- och kustnära turistområden, där fritidshus, korttidsuthyrning och säsongsboende kan påverka tillgången till bostäder för permanentboende.

I attraktiva turistområden kan lokalbefolkningen och personer som arbetar inom besöksnäringen konkurrera om bostäder med hushåll som köper eller hyr bostäder för fritidsändamål. Det kan bidra till högre priser på bostäder och begränsa möjligheterna för bofasta hushåll, unga, barnfamiljer och lokal arbetskraft att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt kan bostäder hyras ut under delar av året eller med tidsbegränsade kontrakt, vilket kan minska tillgången till bostäder med långsiktiga hyresavtal.

På Gotland är sambandet mellan fritidshus, säsongsuthyrning och bostadsförsörjning särskilt tydligt. Antalet småhus som används som fritidsboende har ökat, samtidigt som bostäder hyrs ut under sommarperioden eller med tidsbegränsade kontrakt. Höga småhuspriser och höga hyror i nyproducerade eller nyrenoverade bostäder, i kombination med relativt svag hushållsekonomi, gör det svårt för många bofasta hushåll att konkurrera om bostäderna.

Liknande frågor lyfts i fjällkommuner i Dalarna och Jämtland samt enstaka kommuner i andra län. I vissa fjällkommuner och turistområden används en betydande andel av bostäderna inte för permanentboende, och nyproduktion kan helt eller delvis vara inriktad mot fritidsmarknaden. Samtidigt finns behov av bostäder för personer som arbetar inom besöksnäringen och för hushåll som vill bo permanent i kommunen.

Säsongsvariationerna kan också innebära stora påfrestningar på teknisk infrastruktur och kommunal service. Kommunerna kan behöva dimensionera vatten- och avloppssystem, parkering, kollektivtrafik och annan service för perioder då antalet besökare är betydligt större än den folkbokförda befolkningen. Skatteunderlaget baseras däremot huvudsakligen på den bofasta befolkningen.

5 Kommunernas arbete och verktyg

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, bostadsförsörjningslagen, ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Ansvaret omfattar planering för bostadsbyggande, utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och åtgärder som bidrar till att bostadsbehoven kan tillgodoses för olika grupper i befolkningen.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning behöver utgå från lokala förutsättningar. I vissa kommuner handlar utmaningen främst om att skapa förutsättningar för bostadsbyggande och möta ett växande bostadsbehov. I andra handlar den om att anpassa ett befintligt bestånd till en åldrande eller minskande befolkning, hantera vakanser och stärka bostadsmarknadens funktion.

Kommunerna har flera planeringsmässiga, markpolitiska och bostadssociala verktyg i arbetet med bostadsförsörjning. Användningen och genomslaget varierar mellan kommunerna och påverkas av lokala bostadsmarknadsförutsättningar.

Kommunernas förutsättningar skiljer sig åt. Vissa kommuner har ett utvecklat strategiskt arbete och etablerad samverkan mellan exempelvis samhällsbyggnad, socialtjänst, kommunledning, kommunala bostadsföretag och andra berörda aktörer. I andra kommuner är arbetet mer begränsat. Små organisationer, begränsade resurser och svårigheter att avsätta tid för analys, planering och uppföljning lyfts som återkommande utmaningar.

5.1 Arbetet med handlingsplaner för bostadsförsörjningen är i ett tidigt skede

Sedan den 1 mars 2025 gäller nya bestämmelser för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Kommunfullmäktige ska, enligt 2 § bostadsförsörjningslagen, anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen före utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Fram till dess kan kommunerna ha riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt tidigare bestämmelser. Handlingsplanen ska redovisa behovet av tillskott av bostäder, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt de åtgärder kommunen planerar för att nå målen.

Underlaget ska särskilt bygga på analyser av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen ska också ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

Årets regionala bostadsmarknadsanalyser visar att kommunernas förberedelser och arbete med att ta fram handlingsplaner enligt de nya bestämmelserna är i ett tidigt skede. I flera län har endast ett fåtal kommuner hittills antagit handlingsplaner. Samtidigt pågår arbete med handlingsplaner i många kommuner. Många kommuner har riktlinjer som har antagits under innevarande eller tidigare mandatperiod, medan andra har äldre dokument som behöver uppdateras.

Flera länsstyrelser beskriver att kommunerna upplever det som svårt att ta fram de underlag och analyser som krävs. Särskilt utmanande är bedömningen av behovet av tillskott av bostäder och analysen av bostadsbehov som inte kan tillgodoses på marknadens villkor. I flera län lyfts även behovet av att stärka kopplingen mellan handlingsplanen för bostadsförsörjning, översiktsplaneringen, riktlinjer för markanvisningar och kommunernas övriga strategiska arbete. I många kommuner handlar bostadsförsörjningen också om hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas, utvecklas och anpassas till en åldrande befolkning, förändrade hushållsstrukturer och hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar. Analyserna behöver därför belysa både bostadsbehov, efterfrågan och lokala marknadsförutsättningar.

Utmaningen handlar inte enbart om tillgång till statistik och vägledning. Särskilt mindre kommuner kan ha begränsad kapacitet för analys, samordning och uppföljning. Bostadsförsörjningen berör dessutom flera verksamhetsområden, vilket ställer krav på tydlig ansvarsfördelning och samverkan inom kommunen.

Kommunernas användning av Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist varierar. Vissa kommuner använder måtten som underlag i sina analyser, medan andra använder egna mått eller saknar resurser för att arbeta kontinuerligt med analyser av bostadsmarknaden och bostadsbehoven. Flera länsstyrelser lyfter behovet av fortsatt stöd och vägledning för att måtten ska kunna användas mer enhetligt i den kommunala planeringen.

5.2 Kommunernas verktyg används i varierande omfattning

Kommunerna har flera verktyg för bostadsförsörjningen, både för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande och för att underlätta för hushåll med svårigheter på bostadsmarknaden. Strategiskt markinnehav, markanvisningar, ägardirektiv till kommunala bostadsföretag och fysisk planering kan påverka var, hur och i viss mån vilka bostäder som byggs.

Årets analyser visar dock att markanvisningar med tydlig bostadsförsörjningsinriktning används i varierande omfattning och att kopplingen mellan handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för markanvisningar i flera kommuner fortfarande är svag.

Kommunala bostadsföretag och privata fastighetsägare har en central roll genom förvaltning, uthyrning och nyproduktion. Ägardirektiv, uthyrningspolicyer och samverkan med hyresvärdar kan förbättra hushållens möjligheter att få en bostad, men höga krav på inkomst, anställning och skuldfrihet kan samtidigt stänga ute hushåll som har möjlighet att klara boendekostnaden.

Förtur och kommunala hyresgarantier är bostadssociala verktyg som kan underlätta för hushåll att få en bostad. Förtur kan vara betydelsefullt för exempelvis personer som behöver flytta på grund av våld i nära relation, funktionsnedsättning, arbete på annan ort eller andra särskilda omständigheter. Hyresgarantier kan underlätta för hushåll med betalningsförmåga som inte uppfyller hyresvärdens krav på exempelvis tillsvidareanställning eller referenser. Dessa verktyg används i varierande och ofta begränsad omfattning. I vissa kommuner används de inte alls, medan andra uppger att behovet inte har varit aktuellt, pekar på administrativa svårigheter eller använder andra stödformer i enskilda fall. Otydliga eller osystematiska former för stöd och förtur kan också göra det svårt för bostadssökande att känna till sina möjligheter.

Under 2026 har regelverket för kommunala hyresgarantier förändrats. Genom ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som trädde i kraft den 1 juli 2026, har regeringen bemyndigats att meddela föreskrifter om kommuners skyldighet att ställa säkerhet för hyresavtal.

Med stöd av bemyndigandet gäller sedan den 1 september 2026 förordningen (2026:600) om kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier. Förordningen innebär att kommuner, under vissa förutsättningar, ska ställa hyresgaranti för hushåll med barn som är bosatta i kommunen. Garantin ska lämnas när den behövs för att hushållet ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden i en permanent hyresbostad med besittningsskydd. Syftet är att underlätta etablering på bostadsmarknaden för hushåll som kan klara boendekostnaden men inte får hyresavtal utan garanti. Förändringarna innebär att kommunerna behöver se över rutiner och samverkan med hyresvärdar. Samtidigt avvecklas det tidigare statliga bidraget till kommuner som lämnar hyresgarantier.

Sociala kontrakt, uthyrning i andra hand med stöd av socialtjänstlagen, samverkan med bostadsföretag och avhysningsförebyggande arbete är vanligt förekommande. Flera kommuner arbetar också med eller har påbörjat arbete med Bostad först. Arbetssätten varierar, bland annat när det

gäller kontraktsformer och möjligheten för den enskilde att få ett förstahandskontrakt.

Möjligheterna att använda kommunernas verktyg påverkas av lokala bostadsmarknadsförutsättningar. I kommuner med underskott, långa kötider och höga hyror kan det vara svårt att hitta bostäder för sociala ändamål, även vid ett aktivt bostadssocialt arbete. I kommuner med överskott kan det vara lättare att ordna bostäder för vissa grupper, men där kan i stället vakanser, svaga fastighetsvärden, eftersatt underhåll och begränsade möjligheter att finansiera ombyggnad eller nyproduktion vara utmaningar. Flera länsstyrelser bedömer därför att kommunernas verktyg inte alltid räcker för att hantera strukturella problem, särskilt bristen på bostäder med rimliga boendekostnader och tillgänglighetsanpassade bostäder samt behovet av att utveckla bostadsbeståndet på svaga bostadsmarknader. I flera analyser efterfrågas långsiktiga statliga stöd och styrmedel för bostadsbyggande, renovering, tillgänglighetsanpassning och omställning av befintliga bostäder.

6 Länsstyrelsernas uppdrag och arbete

Länsstyrelserna ska enligt 3 § bostadsförsörjningslagen lämna kommunerna råd, information och underlag för planeringen av bostadsförsörjningen. De ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Därutöver ska länsstyrelserna enligt förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Genom de regionala bostadsmarknadsanalyserna och särskilda regeringsuppdrag följer länsstyrelserna också upp kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

Arbetet skiljer sig åt mellan länen. Bostadsmarknadens förutsättningar, antalet kommuner, tillgängliga resurser och regionala utmaningar påverkar vilka frågor som behöver prioriteras. Årets analyser visar dock att flera arbetssätt är återkommande. Det handlar bland annat om dialoger med kommunerna, yttranden över handlingsplaner för bostadsförsörjningen, kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten, kommunbesök, nätverksträffar, konferenser och seminarier.

Länsstyrelserna ger också stöd till kommunerna med anledning av de lagändringar i bostadsförsörjningslagen och lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar som trädde i kraft den 1 mars 2025. Stödet omfattar bland annat information om handlingsplanernas innehåll enligt de nya bestämmelserna, vägledning om Boverkets underlag samt tidiga dialoger inför samråd och antagande. I flera län lyfts att behovet av stöd är stort, särskilt i mindre kommuner med begränsad kapacitet för analys och strategiskt bostadsförsörjningsarbete.

Arbetet mot hemlöshet är fortsatt en viktig del av länsstyrelsernas uppdrag. Inom ramen för regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026 har länsstyrelserna bland annat arbetat med kunskaps- och metodutveckling, stöd till avhysningsförebyggande arbete, information om Bostad först samt samverkan mellan kommuner, bostadsföretag, regioner, civilsamhället och statliga myndigheter. I flera län har länsstyrelserna särskilt uppmärksammat behovet av långsiktiga boendelösningar för våldsutsatta personer och av samverkan när personer behöver flytta till en annan kommun av säkerhetsskäl.

Länsstyrelserna lyfter också återkommande utmaningar i sitt arbete. Det handlar bland annat om kommunernas skilda förutsättningar, resursbrist och varierande grad av politisk prioritering. I flera analyser framgår att det kan vara svårt att omsätta analyser och planer i genomförbara åtgärder när marknadsförutsättningarna är svaga. Flera analyser pekar därför

på behovet av fortsatt utveckling av nationell vägledning, kunskapsunderlag och ekonomiska verktyg för kommuner.

6.1 Regleringsbrev för länsstyrelserna 2025 och 2026

I de regionala bostadsmarknadsanalyserna redovisar länsstyrelserna sitt arbete med uppdrag i regleringsbreven för 2025 och 2026.

Ett uppdrag i 2025 års regleringsbrev (uppdrag 3.C6) har varit att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar efter lagändringarna den 1 mars 2025. Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna.

Årets redovisningar visar att få kommuner hittills har antagit handlingsplaner i enlighet med de nya bestämmelserna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Detta är väntat, eftersom kommunerna har tid att anta handlingsplaner till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Få kommuner har också hittills uppdaterat sina riktlinjer för markanvisning med hänsyn till de nya bestämmelserna. Länsstyrelsernas insatser har bland annat bestått av informationsträffar, nyhetsbrev, seminarier, enskilda dialoger och yttranden över kommunernas förslag till handlingsplaner. Flera länsstyrelser bedömer att kommunerna kommer att behöva fortsatta stödinsatser under de kommande åren.

I 2026 års regleringsbrev ingår också ett uppdrag (uppdrag 3.C3, för berörda länsstyrelser) att analysera om kommunala bostadsförmedlingar har förmedlat fler bostäder genom förturer, det vill säga avsteg från principen om turordning efter kötid, eller reservationer sedan den nya regleringen på området trädde i kraft. I de redovisningar där kommunala bostadsförmedlingar omfattas framgår ingen tydlig ökning av användningen av förturer eller reservationer. I flera län saknas kommunala bostadsförmedlingar i den mening som avses i 8 § bostadsförsörjningslagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bostäder förmedlas där i stället direkt genom kommunala bostadsföretag eller privata hyresvärdar.

7 Boverkets arbete

Boverket ska stödja länsstyrelsernas arbete med att analysera bostadsmarknaderna och lämna råd, information och underlag till kommunerna för planeringen av bostadsförsörjningen. Boverket ska också tillhandahålla underlag för kommunernas analyser enligt bostadsförsörjningslagen samt årligen redovisa beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet på nationell, regional och kommunal nivå.[8]

Boverket tar löpande fram statistik, analyser och beräkningar som stöd för arbetet med bostadsförsörjning. Det omfattar bland annat beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet[9] samt information om utvecklingen på bygg-, bostads- och kreditmarknaden[10]. Underlagen är viktiga för planeringen, men behöver tolkas utifrån lokala och regionala förutsättningar.

Boverket tillhandahåller också mått och underlag för analyser av bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden[11]. Måtten kan bland annat användas för att belysa trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. De kompletterar kommunernas och länsstyrelsernas egna analyser av bostadsmarknaden och kan bidra till att synliggöra bostadsbehov som inte kommer till uttryck som efterfrågan på marknaden.

Boverkets vägledning om bostadsförsörjning finns samlad i webbhandboken Planering för bostadsförsörjning[12]. Handboken ger stöd i arbetet med att analysera bostadsbehov och marknadsförutsättningar samt att förbereda och ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjningen enligt de nya bestämmelserna. Vägledningen har anpassats med anledning av de lagändringar som trädde i kraft den 1 mars 2025.

Boverket följer också utvecklingen på bostadsmarknaden och bostadssituationen för olika grupper i befolkningen. En viktig källa är den årliga bostadsmarknadsenkäten, som skickas till landets samtliga kommuner. Enkäten bygger på kommunernas bedömningar och utgör ett centralt

---

[8] Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
[9] Boverket, *Behov av bostadsbyggande*, senast ändrad 12 juni 2025, https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/ (hämtad 8 september 2026)
[10] Boverket, Byggprognos, senast ändrad 11 augusti 2026, https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/ (hämtad 9 september 2026)
[11] Boverket, *Mått på bostadsbrist, Planering för bostadsförsörjning*, uppdaterad maj 2026, https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-bostadsbehov/anstrangd-boendeekonomi/ (hämtad 9 september 2026).
[12] Boverket, Planering för bostadsförsörjning – en handbok, <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/ (hämtad 5 oktober 2026)

underlag för länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser och Boverkets nationella sammanställning[13].

Utöver det löpande arbetet genomför Boverket, liksom länsstyrelserna, uppdrag genom regleringsbrev och andra regeringsuppdrag med koppling till bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen.

Under 2025 och 2026 har Boverket och Socialstyrelsen fått flera gemensamma regeringsuppdrag med kommuner som målgrupp. I början av 2026 presenterade myndigheterna metodstödet *Alla behöver ett hem*[14], som syftar till att stärka det sociala perspektivet i samhällsplaneringen genom utökad samverkan mellan socialtjänst och samhällsplanerande instanser inom kommunen. Myndigheterna samverkar även inom ramen för flera regeringsuppdrag med koppling till bostadssociala frågor och förebyggande arbete. Ett uppdrag avser en informations- och kunskapsinsats inför kommunernas nya skyldighet att, i vissa situationer, ställa hyresgarantier för barnfamiljer.[15] Därutöver har Boverket och Socialstyrelsen fått i uppdrag att ta fram informationsmaterial riktat till bostadsrättsföreningar om mäns våld mot kvinnor. Syftet är att stärka bostadsrättsföreningarnas kunskap om våld i nära relationer och om hur de kan agera vid misstanke om eller kännedom om våldsutsatthet.[16]

7.1 Samverkan med länsstyrelserna

Boverket och länsstyrelserna samverkar i arbetet med bostadsförsörjning. Samverkan syftar till att utveckla kunskapsunderlag, stöd och arbetssätt för länsstyrelsernas uppdrag att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna.

Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning samordnas genom Expertgruppen för bostadsförsörjning. Boverket har löpande kontakt med expertgruppen och deltar vid länsstyrelsernas handläggarträffar. Samverkan ger möjlighet att diskutera utvecklingen på

---

[13] Boverket, *Bostadsmarknadsenkäten 2026*, senast ändrad 18 maj 2026, https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/ (hämtad 9 september 2026).
[14] Boverket, *Alla behöver ett hem: ett metodstöd*, Boverket, tillgänglig på: https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/alla-behover-ett-hem/ (hämtad 29 september 2026)
[15] Regeringskansliet, *Ny förordning och nytt uppdrag om obligatoriska kommunala hyresgarantier*, https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2026/05/ny-forordning-och-nytt-uppdrag-om-obligatoriska-kommunala-hyresgarantier/ (hämtad 29 september 2026).
[16] Regeringskansliet, *Uppdrag till Boverket och Socialstyrelsen att ta fram informationsmaterial till bostadsrättsföreningar om mäns våld mot kvinnor*, https://www.regeringen.se/regeringsuppdrag/2026/07/uppdrag-till-boverket-och-socialstyrelsen-att-ta-fram-informationsmaterial-till-bostadsrattsforeningar-om-mans-vald-mot-kvinnor/ (hämtad 29 september 2026).

bostadsmarknaden, erfarenheter från de regionala bostadsmarknadsanalyserna, aktuella regeringsuppdrag samt behov av utvecklade underlag och arbetssätt.

De regionala bostadsmarknadsanalyserna utgör ett viktigt kunskapsunderlag i samverkan. Analyserna visar både gemensamma nationella tendenser och skillnader mellan olika delar av landet. De bidrar till kunskap om hur bostadsbehov, marknadsförutsättningar och kommunernas förutsättningar varierar mellan länen.

Samverkan omfattar bland annat frågor om bostadsmarknadsenkäten, behovsbaserad bostadsbrist, kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjningen och användningen av nationella statistik- och kunskapsunderlag. Den ger också förutsättningar för erfarenhetsutbyte om hur länsstyrelserna kan stödja kommunerna och för att identifiera områden där nationell vägledning eller utvecklade underlag behövs.

Samverkan har även betydelse i arbetet inom den nationella hemlöshetsstrategin. Länsstyrelserna har under strategiperioden arbetat med kunskapsspridning, metodstöd och erfarenhetsutbyte om bland annat Bostad först, avhysningsförebyggande arbete, sociala kontrakt och långsiktiga boendelösningar för våldsutsatta. Boverket samverkar i dessa frågor med bland andra Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten och länsstyrelserna.

7.2 Särskilt stöd till kommuner

Länsstyrelserna har en central roll i att föra ut och konkretisera stödet i dialog med kommunerna. Boverket medverkar därför också vid seminarier, temadagar och kommunträffar som länsstyrelserna anordnar. Under det senaste året har Boverket deltagit vid flera sådana träffar fysiskt eller digitalt.

Vid träffarna har Boverket bland annat informerat om de nya bestämmelserna om handlingsplaner för bostadsförsörjningen, Boverkets statistik och analysunderlag, behovsbaserad bostadsbrist samt aktuella regeringsuppdrag. Dialogerna visar att kommunernas behov av stöd skiljer sig åt. I vissa kommuner ligger fokus på förutsättningar för bostadsbyggande, medan andra framför allt behöver stöd för att utveckla, anpassa eller ställa om det befintliga bostadsbeståndet. Återkommande frågor gäller också hur bostadsbehov som inte kan tillgodoses på marknadens villkor kan analyseras och hanteras i den kommunala planeringen.

Fastställd: dnr 5913/2024



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