



# Regionala bostadsmark- nadsanalyser 2024

En sammanställning av länsstyrelsernas  
rapporter

Titel: Regionala bostadsmarknadsanalyser 2024  
Rapportnummer: 2024:22  
Utgivare: Boverket, oktober 2024  
ISBN pdf: 978-91-89581-65-4  
Processnummer: 3.4.1  
Diarienummer: 3756/2024

# Förord

Boverket ska, enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, stödja länsstyrelserna i deras uppdrag att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaden samt göra en sammanfattning och analys av resultaten i dessa. Boverket ska också redovisa sin verksamhet inom uppdraget.

Denna rapport innehåller Boverkets sammanställning av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser liksom en redovisning av Boverkets verksamhet inom uppdraget. 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.

Karlskrona oktober 2024

Anders Sjelvgren  
generaldirektör

# Innehåll

Innehåll .....	4
Sammanfattning .....	5
Inledning .....	6
Regionala bostadsmarknadsanalyser .....	6
Bostadsmarknaden 2024.....	7
Bostadsmarknadsläget.....	7
Vikande befolkningsutveckling .....	7
Ökad andel äldre.....	8
Bostadssituationen för särskilda grupper .....	8
Hemlöshet.....	9
Bostadsjämlighet .....	10
Flera län lyfter det intersektionella perspektivet .....	10
Bostadsbyggande.....	11
Högt antal färdigställda bostäder – men tillfälligt.....	11
Vikten av det befintliga beståndet .....	12
Avvecklat investeringsstöd bidrar till inbromsningen .....	12
Ekonomiska hinder i särklass störst.....	12
Särskilda regionala utmaningar.....	12
Näringslivsetableringar och grön omställning.....	12
Totalförsvarets återuppbyggnad .....	13
Turism- och säsongsutmaningar.....	13
Kommunernas arbete och verktyg .....	14
Majoriteten av kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjning men långt ifrån alla är aktuella.....	14
Stora skillnader i hur kommuner använder allmännyttan .....	15
Fåtal verktyg används – och behov av nya lyfts.....	15
Behovet av samverkan allt tydligare .....	16
Länsstyrelsens uppdrag och arbete .....	17
Boverkets roll och ansvar .....	18
Boverkets arbete .....	18
Samverkan med länsstyrelserna.....	19
Ändrat arbetssätt.....	19

# 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.

I årets regionala analyser rapporterar länsstyrelserna bland annat att bostadsbyggandet kraftigt bromsar in till följd av ett försämrat ekonomiskt läge. Hög inflation och räntor försämrar hushållens köpkraft och driver upp produktionskostnaderna. De senaste årens många byggstarter medför visserligen att färdigställandet fortsatt ligger på en hög nivå men antalet påbörjade bostäder är lågt. Länsstyrelserna befarar effekter, som att det blir svårare att flytta till arbete eller etablera sig på bostadsmarknaden. Dessutom riskerar de hushåll som redan har små ekonomiska marginaler att få svårare att tillgodose sina bostadsbehov.

Den kraftiga inbromsningen i bostadsbyggandet slår särskilt hårt mot regioner där behovet av nya bostäder är stort till följd av att arbetsmarknaden är i tillväxt. Det handlar framför allt om industrietableringar i norra delen av landet men också om län där såväl näringslivet som försvarsindustrin har stora rekryteringsbehov. Även storstadsregionerna påverkas och riskerar att tappa fart som tillväxtmotorer och problematiken för de grupper som står längre ifrån bostadsmarknaden förstärks.

En fortsatt trend som länsstyrelser i vissa regioner lyfter är en ökad konkurrens mellan permanentboende, fritidshusboende och säsongboende. Sambandet mellan besöksnäringen och bostadsförsörjningen lyfts som komplicerad då säsongsvisa variationer medför kraftigt ökade påfrestningar på infrastrukturen och samhällsservice i form av vatten och avlopp, vägnät, avfallshantering, vård och omsorg och som medför stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden.

Liksom de senaste åren trycker länsstyrelserna allt tydligare på att bostadsförsörjning är en regional strategisk fråga. I de regionala bostadsmarknadsanalyserna framhålls att bostäder för alla behövs om människor och regioner ska kunna utvecklas. Även om analysen ofta tar utgångspunkt i ett individperspektiv, eller rättighetsperspektiv, med fokus på konsekvenser för sårbara grupper och hushåll, understryks även att en bristande bostadsförsörjning får konsekvenser på samhällsnivå och riskerar att påverka den regionala tillväxten negativt.

# 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, Rebecka Mogren och Marie Sand.

## 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 och 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 2024 går att nå via länken: [2024 års bostadsmarknadsanalyser - Boverket](#)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hämtad 2024-08-21

# Bostadsmarknaden 2024

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. För att möjliggöra fördjupning i dessa frågor genom vidare läsning vävs referat från enskilda bostadsmarknadsanalyser löpande in i texten. Avsnittet avslutas med en sammanställning över länsstyrelsernas arbete.

## Bostadsmarknadsläget

Av årets bostadsmarknadsanalyser framgår att läget på bostadsmarknaden förbättrats något, dock främst i befolkningsmässigt små kommuner utanför storstadsregionerna. Några orsaker till detta kan vara det förhållandevis höga antalet färdigställda bostäder de senaste åren, att befolkningsökningen varit mindre samt minskad invandring. Flera länsstyrelser lyfter dock att bedömningen av bostadsbehoven inte givet innebär en bedömning att situationen är bättre. Det kan råda volymmässig balans på bostadsmarknaden men samtidigt vara brist på bostäder för vissa grupper. Även om det finns god tillgång på bostäder i en kommun är det inte säkert att utbudet tillgodoser och matchar de behov och den efterfrågan som finns.

För första gången på många år bedöms också att läget på bostadsmarknaden kommer vara sämre om tre år jämfört med idag. Flera länsstyrelser kopplar bedömningen till de minskande bostadsinvesteringarna till följd av lågkonjunkturen. Detta medför ett lågt beräknat färdigställande av nya bostäder de kommande åren. Det lägre utbudet av nyproducerade bostäder bedöms innebära att färre hushåll kommer kunna tillgodose sitt bostadsbehov eller efterfrågan genom en nyproducerad bostad. Det lägre byggandet knyts därför i hög grad till rörligheten på bostadsmarknaden. När rörligheten minskar påverkas även andra hushåll än de som nås av nyproduktion som då kan få svårare att förändra sin boendesituation.

## Vikande befolkningsutveckling

Flera län behandlar frågan om vikande befolkningsunderlag. Under 2023 registrerades den lägsta folkökningen i absoluta tal sedan 2001 och beror på ett minskat barnafödande, minskad invandring samt ökad utvandring. För landets län och kommuner innebär det att folkmängden minskade i 12 av 21 län och i 193 av landets 290 kommuner. Av senare underlag från SCB verkar trenden hålla i sig även 2024 då första halvåret motsvarar den

lägsta folkökningen som uppmätts under ett halvår på 2000-talet<sup>2</sup>. Den framtida befolkningsutvecklingen påverkas av både små och stora strukturförändringar i samhället varför det finns en osäkerhet kring den fortsatta befolkningsutvecklingen.

### **Ökad andel äldre**

En faktor som i princip samtliga analyser tar upp är den ökande andelen äldre i befolkningen. Det finns stora skillnader mellan olika individer bland äldre. Faktorer som kön, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning påverkar möjligheterna för äldre på bostadsmarknaden. 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. Flera länsstyrelser lyfter att kommunerna behöver ha strategisk beredskap för äldre i sin planering för bostadsförsörjningen.

### **Bostadssituationen för särskilda grupper**

För flera grupper, bland annat studenter och nyanlända, bedömer länsstyrelserna att läget på bostadsmarknaden har förbättrats. Samtliga länsstyrelser lyfter dock att trots att trenden är positiv är unga vuxna fortsatt en av de grupper som generellt har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Ungdomar har svårt att klara kravet på kapitalinsats vid köp av bostad, de nyproducerade hyresrätterna har ofta en för hög hyra för unga och de har ofta för kort kötid för att komma åt mer prisrimliga alternativ i beståndet. En konsekvens av detta som lyfts av fler länsstyrelser är försenad familjebildning då boendesituationen är osäker under lång tid och många bor kvar längre hos sina föräldrar.

### **Många personer med funktionsnedsättning får inte sina behov tillgodosedda**

I hälften 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 funktionsrättskonventionen<sup>3</sup>. Bristen på bostäder medför att rätten att välja blir starkt begränsad eller obefintlig.

---

<sup>2</sup> Statistiknyhet från SCB 2024-08-20

<sup>3</sup> Convention on the Rights of Persons with Disabilities, resolution A/RES/61/10, 12 december 2006



### **Oförändrad brist på bostäder för äldre**

Under den senaste tioårsperioden har bristen på särskilda boendeformer för äldre legat på samma nivå, andelen kommuner med underskott ligger runt 40 procent. Av årets analyser framgår dock att färre kommuner än tidigare räknar med att kunna täcka behoven av bostäder framöver. Antalet äldre kommer enligt befolkningsprognosen att öka i hela landet, särskilt i åldern över 80 år. Därmed förväntas behovet av olika insatser inom äldreomsorgen att öka. 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 (2001:453), har ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service.

### **Hemlöshet**

Till följd av den nationella hemlöshetsstrategin<sup>4</sup> och länsstyrelsernas uppdrag inom området liksom av att Socialstyrelsen under början av 2024 publicerade en ny hemlöshetskartläggning<sup>5</sup> har majoriteten av länsstyrelserna särskilt uppmärksammat situationen för hemlösa i respektive län. Många länsstyrelser poängterar 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.

### **Utestängning från bostadsmarknaden**

Flera länsstyrelser lyfter den strukturella hemlösheten vilken skapar utrymme för handel med bostäder, sängar och adresser och en utestängning av olika grupper från 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.

---

<sup>4</sup> Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026, regeringsbeslut 2022-07-07 nr. I:19.

<sup>5</sup> [Kartläggning av hemlösheten 2023 \(socialstyrelsen.se\)](#) Hämtad 2024-10-03.

## Bostadsojämlikhet

Flera länsstyrelser konstaterar 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. Flera länsstyrelser beskriver här matchningsproblematiken utifrån begreppet bostadsojämlikhet.

Många länsstyrelser bedömer att de satsningar som lanserats på lokal 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 verksamma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten. Bostadsbyggandet behöver bli mer varierat. Enligt länens bostadsmarknadsanalyser behöver det byggas bostäder i olika storlekar och med blandande upplåtelseformer. En stor och viktig utmaning i närtid är att öka utbudet av bostäder som kan efterfrågas av hushåll med lägre inkomster.

### Flera län lyfter det intersektionella perspektivet

Flera länsstyrelser lyfter vikten av ett intersektionellt perspektiv när man analyserar vilka hushåll som har en utsatt situation på bostadsmarknaden. Det görs genom att belysa, analysera och problematisera hur olika maktstrukturer samverkar. När grupper som är utsatta på bostadsmarknaden analyseras mer i detalj framträder en mer nyanserad bild där andra bakgrundsfaktorer, som kön och födelseland, påverkar individens förutsättningar att hävda sig på bostadsmarknaden. Generellt konstaterar de länsstyrelser som lyfter denna problematik att gruppen män har högre inkomster än gruppen kvinnor, gruppen inrikes födda högre inkomster än gruppen utrikes födda och grupper i förvärvsarbetande åldrar högre inkomster än grupper utanför dessa åldrar.

En del län har också ett tydligt rättighetsfokus och behandlar bostadsförsörjningen ur såväl barnrättsperspektiv som funktionsrättsperspektiv.

## Bostadsbyggande

Länsstyrelserna ger en relativt samstämmig bild av en bostadsmarknad kraftigt påverkad av inflationsläget med kraftigt minskande bostadsinvesteringar som en följd av lägre bostadspriser och ökade produktionskostnader.

Flera län lyfter också hur det minskade, och på sina platser avstannade, byggandet också påverkar näringslivet där varsel och konkurser ökar i byggbranschen.

### Högt antal färdigställda bostäder – men tillfälligt

Även om framtiden är osäker vad gäller bostadsbyggandet så har antalet färdigställda bostäder i landet de senaste åren varit högt, och så även under 2023. Under året färdigställdes cirka 29 procent fler än året innan i landet som helhet och i 15 av 21 län färdigställdes fler lägenheter genom nybyggnad under 2023 än under året innan.<sup>6</sup> På grund av den förändrade ekonomiska konjunkturen påbörjas nu betydligt färre projekt, vilket innebär att antalet färdigställda bostäder kommer att minska framöver.

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, en stigande pris- och kostnadsbild som drabbar brett såväl på efterfråge- som utbudssidan.

Det är en betydande utmaning för bostadsförsörjningen att bostadsbyggandet minskar kraftigt. Ett högt och jämnt bostadsbyggande behövs för att rent kvantitativt svara mot såväl uppdämda som tillkommande behov av bostäder. Därtill behöver byggandet, 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. 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. Inte minst mot bakgrund av att de hushåll som har det mest akuta behovet av en bostad ofta har låga och osäkra inkomster.

---

<sup>6</sup> Statistiknyhet från SCB 2024-05-15.

### **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 kommunerna 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.

### **Avvecklat investeringsstöd bidrar till inbromsningen**

Flera länsstyrelser framhåller att det avvecklade investeringsstödet för hyresbostäder<sup>7</sup> 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.

### **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 som har mycket stor inverkan på möjligheterna att bygga bostäder. Höga produktionskostnader och svårigheter för privatpersoner och byggherrar att få lån är de främsta hinder som närmast samtliga kommuner anger för bostadsbyggandet och det som länsstyrelserna lyfter i sina rapporter.

### **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.

### **Näringslivsetableringar och grön omställning**

I flera län sker större industrietableringar som påverkar samhället som helhet och då också bostadsmarknaden i och runt dessa orter och regioner. Såväl **Västerbotten** och **Norrbotten** som **Västernorrland**, **Dalarna** och **Uppsala** lyfter hanterandet av industrietableringar i sin analys. De påpekar på olika vis hur det kommer att bli utmaningar för länets kommuner i deras samhällsplanering och vikten av samverkan kring dessa frågor. Av rapporterna framgår också att omfattande insatser redan

---

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

sker på olika beslutsnivåer och samhällsområden i syfte att möjliggöra dessa etableringar.

Även **Västra Götaland** och **Blekinge** beskriver hur utvecklingen på den regionala arbetsmarknaden påverkar bostadsmarknaden. **Västra Götaland** lyfter vikten av att samverka kring näringslivetableringar i länet. I **Blekinge**, där såväl näringslivet som försvarsindustrin har stora rekryteringsbehov, ses en stor möjlighet för länet att vända en negativ befolkningsutveckling till en positiv med inflyttning.

Berörda län lyfter flera utmaningar till följd av de stora industrietableringarna. Det behöver byggas fler bostäder för att möta det växande bostadsbehovet så att inte bostadsbrist utgör ett hinder för rekrytering. Vidare behöver bostadsbyggandet bidra till en utveckling som skapar attraktiva samhällen som gör att nya invånare vill bosätta sig i kommunerna. Flera av länsstyrelserna lyfter också ett behov av statlig riskdelning om kommunerna ska kunna axla bostadsförsörjningen vid en snabb samhällsomvandling.

Utöver de direkt påverkade orterna och de större städerna påverkas också flera av länens mindre kommuner som också ser en ökad efterfrågan på planlagd mark för olika typer av verksamheter. Likväl kämpar de flesta av omkringliggande kommuner för att inte tappa i befolkning. Oavsett om den enskilda kommunen är föremål för tunga investeringar eller inte är kompetens- och bostadsförsörjning centrala frågor som behöver hantearas.

### **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**, **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 infrastrukturen och samhällsservice i form av vatten och avlopp, vägnät, avfallshantering, vård och omsorg och som har stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden.

Länsstyrelserna i **Västerbotten**, **Dalarna**, **Jämtland** och **Norrbotten** har inlett ett gemensamt arbete som syftar till att uppmärksamma samhälls-

planeringsutmaningar i så kallade fjällkommuner. Bakgrunden är länens skid- och friluftsturism som medför ett antal utmaningar kopplat både till bostadsförsörjning och planering samt finansiering av kommunal service.

För **Gotlands** län beskrivs en liknande problembild som fjällkommunerna. Länsstyrelsen beskriver i sin analys hur 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 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. Länsstyrelserna på **Gotland**, **Jämtland** samt **Södermanland** påtalar exempelvis att VA-situationen är 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 bostadsförsörjningslagen<sup>8</sup> ska varje kommun skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bland de verktyg och styrmedel som kommunerna har till sitt förfogande märks översikts- och detaljplanering, liksom riktlinjer för bostadsförsörjning respektive markanvisning. Kommunerna har även möjlighet att förmedla bostäder och tillämpa förtur, formulera ägardirektiv till allmännyttan, ställa ut kommunala hyresgarantier, lämna kommunala bostadsbidrag med mera.

### **Majoriteten av kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjning men långt ifrån alla är aktuella**

Kommunfullmäktige ska enligt 1 § tredje stycket bostadsförsörjningslagen anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. De flesta kommunerna har också antagna riktlinjer.

Vad som dock också framgår av länsstyrelsernas analyser är att många kommuner inte har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Många kommuner har tagit fram sina riktlinjer för bostadsförsörjning under perioden

---

<sup>8</sup> Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2016–2018. Detta sammanfaller med den så kallade kommunbonusen, som gav kommunerna möjlighet att söka statsbidrag för ökat bostadsbyggande åren 2016–2018. Riktlinjer som är från den perioden eller äldre 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. Med hänsyn till att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fördes in i plan- och bygglagen (2010:900) år 2014 som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja är det särskilt viktigt att arbetet prioriteras.

### **Stora skillnader i hur kommuner använder allmännyttan**

När kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska genomföras har kommunerna ett antal verktyg till sitt förfogande. Ett av de viktigaste verktygen är de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen.

Eftersom allmännyttans storlek och marknadsandel skiljer sig åt mellan olika kommuner är det dock stor skillnad vad gäller förutsättningarna att använda det allmännyttiga bostadsföretaget som ett verktyg i bostadsförsörjningen. Flera länsstyrelser anger i sina analyser att det finns förutsättning för kommunerna att se över sina möjligheter att ställa krav i ägardirektiv för allmännyttan för att bättre kunna styra mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

### **Fåtal verktyg används – och behov av nya lyfts**

Utöver allmännyttan har kommunerna ett antal mer specifika verktyg till sitt förfogande. Av bostadsmarknadsanalyserna framgår dock att det är långt ifrån alla kommuner som använder dessa verktyg.

Ett viktigt verktyg för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär också att kommunen genom markanvisningar eller försäljningar kan arbeta aktivt för att främja den lokala konkurrensen. Flera länsstyrelser anger att det finns möjlighet för länets kommuner att se över sin markpolitik för att bidra i arbetet med att styra mot en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

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.

### **Behovet av samverkan allt tydligare**

En huvudsaklig slutsats i länens regionala bostadsmarknadsanalyser är att både regional och inomkommunal samverkan blir allt viktigare. Flera länsstyrelser lyfter också pågående samverkansprojekt.

Länsstyrelserna i **Västerbotten, Dalarna, Jämtland** och **Norrbotten** har inlett ett gemensamt arbete som syftar till att uppmärksamma samhällsplaneringsutmaningar i så kallade fjällkommuner. Länsstyrelsen i **Västerbotten** har också tagit initiativ till ”Bostäder Västerbotten” (BoVä) för en närmare offentlig och privat samverkan för att överbrygga konjunkturbedgångens effekter för bostadsmarknaden. I **Västra Götaland** nämns projektet ”Det goda livet i Dalsland” som ett exempel på ett delregionalt samarbete som bland annat handlar om bostadsförsörjning. I sydöstra delen av landet har länsstyrelserna i **Blekinge, Gotland, Kalmar och Kronoberg** arbetat tillsammans för att ge kommunerna stöd inom frågor rörande hemlöshet och metoden Bostad Först.

Samtidigt pekar många länsstyrelser på ett fortsatt stort behov av att vidare utveckla samverkan. Det framhålls bland annat att de enskilda bostadsmarknaderna är för små för att betraktas isolerat och att det är viktigt att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen. Det är också tydligt att storlek, läge och resurser påverkar kommunernas möjligheter att lösa bostadsförsörjningens utmaningar. I de regionala analyserna kan man också utläsa att utvecklingen i en kommun eller region även påverkar närliggande kommuner eller regioner.



## 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 instruktion<sup>9</sup> framgår också att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsen ska även återrapportera de åtgärder och resultat som detta arbete lett till. Majoriteten av länsstyrelserna behandlar myndighetens uppdrag men arbetet, liksom förutsättningarna, inom området varierar mellan länsstyrelserna. Flertalet av länsstyrelsernas insatser är dock återkommande och inkluderar kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang samt externa och interna samverkansprojekt.

Flera av de länsstyrelser som utvecklat beskriver sitt arbete inom området påtalar utmaningar i arbetet. Dessa kopplar främst till att den politiska viljan att arbeta med bostadsförsörjning generellt, eller för särskilda grupper, varierar stort mellan kommuner. Flera länsstyrelser påtalar ett behov av regionalt och nationellt stöd till kommuner inom bostadsförsörjningen för att främja samordning samt öka antalet kommuner som aktivt arbetar med frågan.

Även i länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen ett eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I årets bostadsmarknadsanalyser redovisar länsstyrelserna ett uppdrag ur 2023 års regleringsbrev. Uppdraget innebär att redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Nästan samtliga rapporterade länsstyrelser lyfter hur kommundialog varit centralt i arbetet men även annan regional och nationell samverkan. Tydligt är också hur arbetet huvudsakligen bedrivs inom ramen för länsstyrelsens kontinuerliga uppdrag genom kommunbesök, rådgivning i exempelvis yttranden över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen samt olika former av seminariearrangemang. Flera länsstyrelser lyfter även att man arbetat för att lyfta bostadsförsörjningen i en tid med snabba förändringar inom flera samhällsområden, exempelvis näringsliv och arbetsmarknad men även med demografiska förändringar och ekonomisk påverkan.

---

<sup>9</sup> Förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

# 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<sup>10</sup>. Boverket ska också förse kommunerna med ett underlag för den analys av demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och bostadsbehov kommunerna ska göra enligt bostadsförsörjningslagen.

## Boverkets arbete

Boverket följer och analyserar 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.

Boverket genomför också flertalet särskilda analyser, beräkningar och uppföljningar med bäring på bostadsmarknad och bostadsförsörjning.

- Boverket genomför regelbundet beräkningar av behovet av bostadsbyggande på nationell nivå, ibland även på regional nivå. Beräkningarna ger en bild av de behov som behöver mötas för att bostadsmarknaden ska vara i balans. Läs mer här: [Boverket - Behov av bostadsbyggande](#)
- Varje år skickar Boverket ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges 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 här: [Boverket – Bostadsmarknadsenkäten 2024](#)
- Boverket sammanställer och analyserar uppgifter om hur bygg-, bostads- och kreditmarknaden har utvecklats i landet. Läs mer här: [Boverket - Byggprognos](#)
- Boverket följer upp och analyserar hur kommunerna utnyttjar de verktyg som står till buds i bostadsförsörjningen och hur kommunerna klarar bostadsförsörjningen för speciella grupper inom befolkningen.
- Boverket har tagit fram en webbaserad handbok om bostadsförsörjningsplanering. Den riktar sig främst till landets kommuner och deras arbete med att ta fram förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen.

---

<sup>10</sup> Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Handboken finns här: [Planering för bostadsförsörjning – en handbok från Boverket](#)

- Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Läs mer här: [Boverket - Mått på bostadsbrist](#) samt [Öppna data – Bedömning av bostadsbrist](#)

## 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 de regionala bostadsmarknadsanalyserna 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 ventilerat 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 med att ta fram bostadsmarknadsanalyser.

### Ändrat arbetssätt

Under några år har Boverket och länsstyrelserna anordnat gemensamma seminarier för att diskutera och analysera resultaten av respektive läns bostadsmarknadsanalys. Som en följd av Boverkets intention att tidigarelägga den nationella sammanställningen av länsstyrelsernas regionala bostadsmarknadsanalyser har detta dock prioriterats bort under 2024. Boverket har fortsatt intentionen att samverka med länsstyrelserna genom deltagande på länsstyrelsernas handläggartäffar. Boverket ser behov av utvecklad samverkan kopplat till det gemensamma arbetet med bostadsförsörjning.





# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)