

Regional

Bostadsmarknadsanalys

Gotlands län 2025



Länsstyrelsen
Gotlands län

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS

Titel: Regional Bostadsmarknadsanalys Gotlands län 2025
Författare: Jhenny Jacobsson, Elin Sander
Diarienummer: 405-596-2025
Utgivningsår: 2025
Omslagsbild: Mostphotos

Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera och göra en bedömning av läget på bostadsmarknaden i sina respektive län. Analysen utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Den vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer så som kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera, som är intresserade av, och kan påverka, bostadsmarknadens utveckling.

Ett år är en kort tid för att se större trendbrott på bostadsmarknaden och Länsstyrelsen har inte sett några större förändringar jämfört med läget 2024. Länsstyrelsen har i de senaste årens bostadsmarknadsanalyser lyft fram konsekvenserna av bostadsbristen för särskilda grupper som unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. I länet råder fortsatt underskott på bostäder för flera av dessa grupper.

Räntor och kostnader slår särskilt hårt mot grupper med låg disponibel inkomst, där Gotlands län ligger lägre jämfört med övriga riket samtidigt som bostadspriserna är bland de högsta jämfört med många andra län. Det visar på vikten att jobba aktivt med bostadsfrågorna för att kunna tillgodose allas rätt till en bostad.

En glädjande utveckling är att Region Gotland under det senaste året har tagit fram flera viktiga underlag och styrdokument för bostadsförsörjningen. Bland annat genom en nyligen antagen översiktsplan, kunskapsunderlaget "Bostadsboken" och en kommande handlingsplan för bostadsförsörjning för 2026-2029.

Länsstyrelsen tackar Region Gotland och AB GotlandsHem som medverkat och besvarat bostadsmarknadsenkätens frågeställningar.

Visby 13 juni 2025

Charlotte Petri Gornitzka
Landshövding

Innehåll

FÖRORD	3
SYFTE OCH BAKGRUND	6
SAMMANFATTANDE IAKTTAGELSER	7
OMVÄRLDSLÄGET	8
Lågkonjunktur	8
Försvarsmakten och NATO	9
GOTLANDS BEFOLKNING	10
Vem bor på Gotland?	10
Gotlands befolkning minskade	10
Befolkningen blir allt äldre	10
Befolkningsökningen är beroende av inflyttning	11
Störst inflyttning från Stockholms län	13
Har gotlänningen råd att bo på Gotland?	15
Gotlänningen bor ensamman än genomsnittssvensken	15
Gotländska hushåll har lägre ekonomisk standard än genomsnittet	16
Det finns stora skillnader i hushållens ekonomi och boende	18
DEN GOTLÄNDSKA BOSTADSMARKNADEN	20
Finns det bostäder för alla?	20
Det råder fortsatt bostadsbrist i hela länet för vissa grupper	20
Gotlands bostadsbrist	21
Uppfyller bostadsutbudet behoven?	23
Äganderätter i småhus dominerar	23
Gotlänningen får betala mer för sitt boende	25
Renoveringar av bostads- och hyresrätter kan öka bostadspriserna	26
Mindre ökning av bostadsbeståndet och fortsatta planer på försäljning av allmännyttan	27
Bostadsbeståndet nyttjas effektivt	27
Kan bostadsbristen byggas bort?	28
Takten i bostadsbyggandet har ökat	28
Byggtakten behöver öka ytterligare framöver	29
En variation i bostadsutbudet behövs	30

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande.....	31
KONSEKVENSER AV BOSTADSMARKNADEN	32
Hur påverkas olika grupper av bostadsbristen?	32
Unga tvingas bo hemma längre än i andra län	33
Studenter har svårt att bo kvar under sommaren.....	33
Nyanländas etablering i länet kan försvåras	34
Äldre som vill flytta kan möta hinder	35
Personer med funktionsnedsättning är särskilt utsatta	36
Våldsutsatta kan tvingas stanna i en farlig livssituation.....	37
Barns rätt till bostad	39
Bostadsbristen skapar social ojämlikhet	39
Vilken roll spelar bostadsförsörjning i regional utveckling?	41
Bostadsförsörjningen påverkar kompetensförsörjningen	41
Det är få som pendlar till och från Gotland	42
Många nyutbildade lämnar Gotland.....	42
Vattenkapaciteten begränsar bostadsbyggandet	43
Attraktiva lägen i konflikt med många andra intressen	43
Relationen mellan turism och bostadsförsörjning	44
ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	47
Vad gör kommunen?	47
Riktlinjer blir handlingsplan i ändring av lagen	47
Kommunalt planmonopol.....	49
Markinnehav och markanvisning.....	49
Allmännyttigt bostadsbolag.....	50
Förturer och bostadsförmedling.....	50
Kommunala hyresgarantier	51
Boendelösningar för hemlösa	51
Samverkan lokalt och regionalt.....	52
Vad gör länsstyrelsen?	53
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning.....	53
RAPPORTERING AV UPPDRAG	54
Redovisning av regleringsbrevsuppdrag RB3B.....	54
KÄLLOR	56

Syfte och bakgrund

Länsstyrelserna har genom Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2011:1160) 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. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Den regionala bostadsmarknadsanalysen baseras på den bostadsmarknadsenkät (BME) som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner. Enkätsvaren utgörs av kommunernas egna bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. För enkäten ansvarar Boverket men det är länsstyrelsens uppgift att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys (BMA). Boverket gör sedan en nationell sammanställning över läget på bostadsmarknaden i hela Sverige vilken rapporteras till regeringen.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet och hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Analysen grundas i såväl bostadsmarknadsenkäten som på erfarenheter från den kontinuerliga dialog som länsstyrelsen genomfört med kommunala tjänstepersoner och företrädare för det kommunala bostadsbolaget AB Gotlandshem. Bostadsmarknadsanalysen bygger även på statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) kring boende, byggande och befolkning samt annan regional statistik för bostadsmarknaden.

Rapporten vänder sig till såväl Boverket och regeringen som till olika berörda aktörer så som kommuner, kommunala bostadsbolag, byggföretag med flera, som är intresserade av och kan påverka bostadsmarknadens utveckling. Syftet med enkäten och rapporten är att sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala diskussioner och dokument, så som riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplaner.

Sammanfattande iakttagelser

En hållbar utveckling förutsätter en väl fungerande bostadsmarknad som även bidrar till ett socialt hållbart samhälle där alla grupper inkluderas. Det är många aktörer som verkar för att människor ska ha en rimlig bostad och i arbetet med bostadsförsörjning är det viktigt att det som byggs är vad som efterfrågas och att befintligt bostadsbestånd värnas. I Vårt Gotland 2040 – regional utvecklingsstrategi är inriktningen för bostadsförsörjningen att skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder för alla och att utveckla attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer. Nytt ägardirektiv för den gotländska allmännyttan och nya kommunala riktlinjer (handlingsplan) för bostadsförsörjningen ger goda förutsättningar för aktörer att tillsammans verka för visionen om ett attraktivt och långsiktigt hållbart Gotland.

Det finns en stor osäkerhet kring hur bostadssituationen i länet kommer att utvecklas till följd av omvärldsläget och utvecklingen i ekonomin. De senaste årens underskott och bostadsbrist är i stort oförändrad för de flesta grupper. Folkmängden i länet har fortsatt att minska något liksom föregående år. Lågkonjunktur med ökade räntor, högre produktionskostnader och sjunkande bostadspriser har påverkat bostadsbyggandet även om en stabilare ekonomi för de svenska hushållen kunde ses under år 2024.

Gotlands allmännytta fortsätter i enlighet med ägardirektivet att planera för utförsäljning av bostadsbeståndet till fördel för renovering och ny exploatering. Liksom i många andra län är det ett generellt underskott på bostadsmarknaden i länet. Det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader, stora bostäder, bostäder för äldre samt tillgänglighetsanpassade bostäder.

Länsstyrelsen har i de senaste årens bostadsmarknadsanalyser och fortsätter även i år att lyfta fram konsekvenserna av bostadsbristen för särskilda grupper som unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. I länet råder fortsatt underskott på bostäder för flera av dessa grupper. Även om de svenska hushållens ekonomi är något stabilare till följd av bland annat lägre räntor medför lågkonjunkturen och de ökade priserna en fortsatt påverkan på befolkningens möjligheter att ta del av de bostäder som finns på bostadsmarknaden i länet.

Räntor och kostnader slår särskilt hårt mot grupper med låg disponibel inkomst, där Gotlands län ligger lägre jämfört med övriga riket samtidigt som bostadspriserna är bland de högsta jämfört med många andra län. Bostadspriserna ligger bland de högsta i landet enligt statistik från 2024 (SCB). Det har till följd att det finns en stor grupp som inte har råd eller möjlighet att ta del

av dessa bostäder och exkluderas därmed från bostadsmarknaden på ön. En stor utmaning framåt är att bygga bostäder som ger en rimlig boendekostnad och som är tillgängliga för den större delen av befolkningen.

Gotlands är trots befolkningsminskningen ett attraktivt län och en plats som många vill bo på. Bostadsbristen får negativa konsekvenser för kompetensförsörjningen vilket kan påverka den regionala utvecklingen ur ett tillväxtperspektiv där god kompetens går förlorad. Förutsättningarna på bostadsmarknaden gör det svårare att flytta för arbete och studier, för nyanlända att etablera sig och ungas start i vuxenlivet fördröjs. Säsongsvariationen är stor, befolkningen fördubblas under sommarsäsongen och ön är populär bland fritidshusköpare vilket ökar trycket och skjuter bostadspriserna i höjden. Detta skapar en svår situation där en stor del av bostadsbeståndet bara utnyttjas under en del av året. Det blir därför viktigt att hitta en lösning där både bostadsförsörjningen och besöksnäringen på ett bra sätt kan samexistera med varandra.

Bostadsmarknadsanalysen baseras på Region Gotlands svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, kompletterat med statistik från Statistiska centralbyrån med flera.

Omvärldsläget

Omvärldsläget har sedan förra årets bostadsmarknadsanalys fortsatt präglas av oro och osäkerhet. Kriget och Rysslands invasion av Ukraina har förutom ett förändrat säkerhetspolitiskt läge gett stora följder för världsekonomin med inflation som påföljd. Sverige befinner sig sedan ett par år i en lågkonjunktur. Det osäkra omvärldsläget gör det fortsatt svårt att bedöma hur läget för bostadsmarknaden kommer att utvecklas de kommande åren, men det finns enligt Boverket och Konjunkturinstitutet tendenser att bostadsbyggandet kan öka under 2025.

Lågkonjunktur

Under 2024 fördjupades lågkonjunkturen i den svenska ekonomin. Både hushåll och företag påverkas och under 2024 toppade arbetslösheten på 8,4 procent. Detta har lett till att hushållens disponibla inkomster minskar vilket i sin tur betyder att hushållen har valt att dra ner på konsumtionen. Återhämtningen i svenska hushållens konsumtion har varit långsammare än förväntat. Låg inflation och något lägre räntor under senare delen av 2024 gör dock att investeringarna nu vänder uppåt.

Konjunkturläget leder till lägre byggtakt och får negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Den byggprognos som

Boverket gjorde i december 2024 visade att förbättrade ekonomiska förutsättningar skapar gynnsamma villkor för en vändning för bostadsbyggandet under 2025, men att återhämtningen bromsas av fortsatt höga byggkostnader och hushållens låga köpkraft (Boverket, 2024).

Boverkets prognos från början av år 2025 visar att det fortsatt ser besvärligt ut för bostadsbyggandet och att det är ett ansträngt läge för nyproduktionen (Boverket, 2025). Byggkostnaderna förväntas ligga kvar på relativt höga nivåer, däremot kommer hushållen börja känna av en viss återhämtning vilket kommer vara positivt för marknaden. Bokningarna av nyproducerade bostadsrätter visar tendenser på att vända uppåt (Konjunkturinstitutet, 2024).

Konjunkturbarometern pekar också på byggföretagen ser mer optimistiskt på utsikterna på byggmarknaden på ett års sikt och att en förväntningarna på de kommande tre månaderna visar på ett ökat byggande (Konjunkturinstitutet 2025 b).

I Boverkets byggprognos 2025 för bostadsbyggande beräknas att antal påbörjade bostäder i Sverige under 2025 kommer vända uppåt och att det kommer påbörjas cirka 35 000 bostäder, varav 33 000 genom nybyggnad (Boverket, 2025).

Försvarsmakten och NATO

Den 7 mars 2024 inträdde Sverige som fullvärdig medlem i NATO. Gotland är med sitt geografiska läge en strategisk plats för Försvarsmakten och NATO. Mot bakgrund av de beslut om totalförsvarets mål och inriktning som har fattats av riksdag och regering kommer Försvarsmaktens verksamhet på Gotland att öka över tid.

Etableringen av Gotlands regemente sker i etapper, samtidigt som flera platser på Gotland rustas upp för Försvarsmaktens verksamhet (Fortifikationsverket 2025). Försvarsmakten är tydlig med att detta behöver beaktas i den kommunala planeringen. I enlighet med försvarsbeslutet pågår också kontinuerligt en översyn av riksintressen och påverkansområden för totalförsvarets militära del i landet.

Länsstyrelsen konstaterar att det inom vissa områden i länet finns idag en intressekonflikt mellan försvarsintressen och behovet av byggbar mark för bostäder, men också att Försvarets verksamhet har ett behov av fler bostäder.

Gotlands befolkning

Behov och efterfrågan av bostäder förändras över tid beroende på hur befolkningens och hushållens sammansättning utvecklas. Att tillgodose befolkningens behov och efterfrågan av bostäder i livets olika skeden, och skapa förutsättningar för ett bostadsutbud som tillgodoser både nuvarande och framtida behov, är en stor utmaning.

Vem bor på Gotland?

Gotland är Sveriges till befolkningen minsta län och har genom sitt ö-läge särskilda förutsättningar jämfört med övriga län. De geografiska gränserna för länets enda kommun sammanfaller med region- och länsgränserna, och det finns inte några angränsande län som direkt berör eller berörs av bostadsbyggandet i länet. Det innebär dock inte att länets bostadsmarknad är separerad från övriga delar av landet. De senaste årens demografiska utveckling på Gotland, varav några med stor inflyttning till Gotland från andra län, vittnar tvärtom om starka band mellan länets bostadsmarknad och lokala bostadsmarknader i andra delar av Sverige.

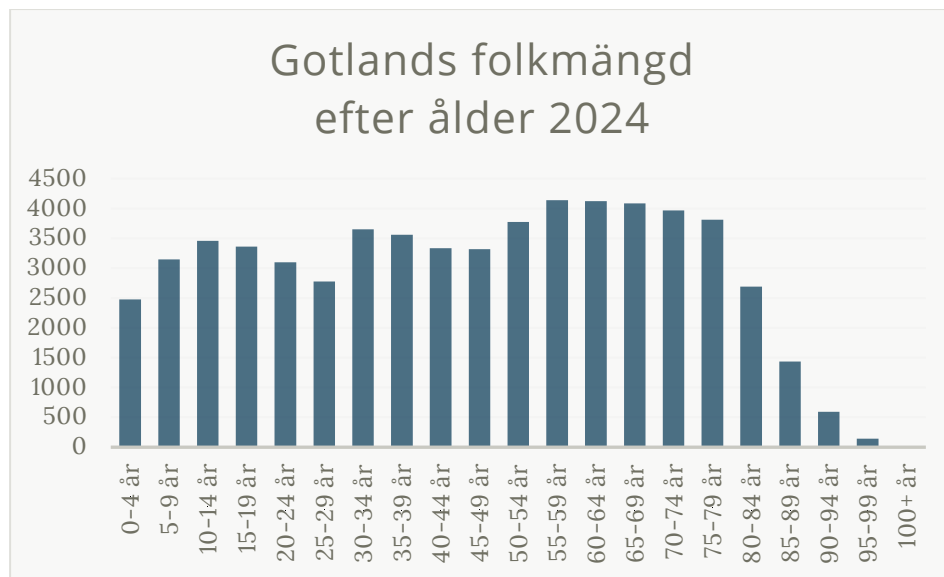
Gotlands befolkning minskade

Under de första delarna av 2000-talet visade befolkningsutvecklingen i Gotlands län en svagt negativ trend, sedan 2014 har sedan folkmängden i länet ökat för varje år fram till och med 2022. Gotlands befolkning under 2024 uppgick till 60 971 personer, en minskning med 58 personer (-0,10%) jämfört med året innan. Befolkningsminskningen har under 2024 därmed varit mindre än föregående år (2023) då Gotlands befolkning minskade med 144 personer (SCB).

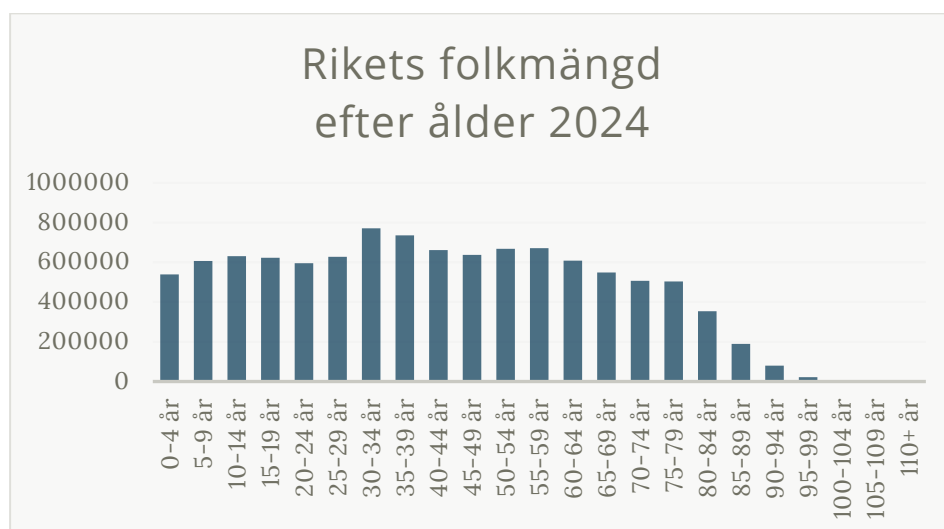
SCB har beräknat att det år 2040 kommer att finnas 11 miljoner invånare i Sverige. Den procentuella folkökningen förväntas variera över landet. Enligt SCB:s senaste prognos förväntas Gotland vara ett av de län som har en något mindre procentuell folkökning än snittet i riket. Enligt SCB förväntas folkmängden på Gotland uppgå till 65 200 personer år 2040 (SCB).

Befolkningen blir allt äldre

Länets åldersstruktur skiljer sig delvis åt från rikets. Länet har en något större äldre befolkning och en något mindre yngre befolkning än riket i sin helhet (figur 2). Medelåldern på Gotland låg fram till år 2000 i nivå med medelåldern i riket. Under 2024 låg medelålder för befolkningen i Gotlands 45,9 år, vilket är den högsta medelåldern av samtliga län (SCB).



Figur 1: Folkmängden i länet år 2024, efter ålder (SCB).



Figur 2: Folkmängden i riket år 2024, efter ålder (SCB)

Andelen av länets befolkning som ingår i gruppen 65 år och äldre har ökat från 17,8 till 27,5 procent mellan åren 2000–2024. Det kan jämföras med en ökning från 17,2 till 20,8 procent i riket under samma period (Regionfakta, 2025). En fortsatt åldrande befolkning kan leda till konsekvenser för bland annat välfärdens finansiering, men även för arbetslivets kompetensförsörjning. Samtidigt som det också ställer krav på de bostäder som finns tillgängliga är lämpade för målgruppen, då många äldre har behov av anpassade bostäder med hög tillgänglighet.

Befolkningsökningen är beroende av inflyttning

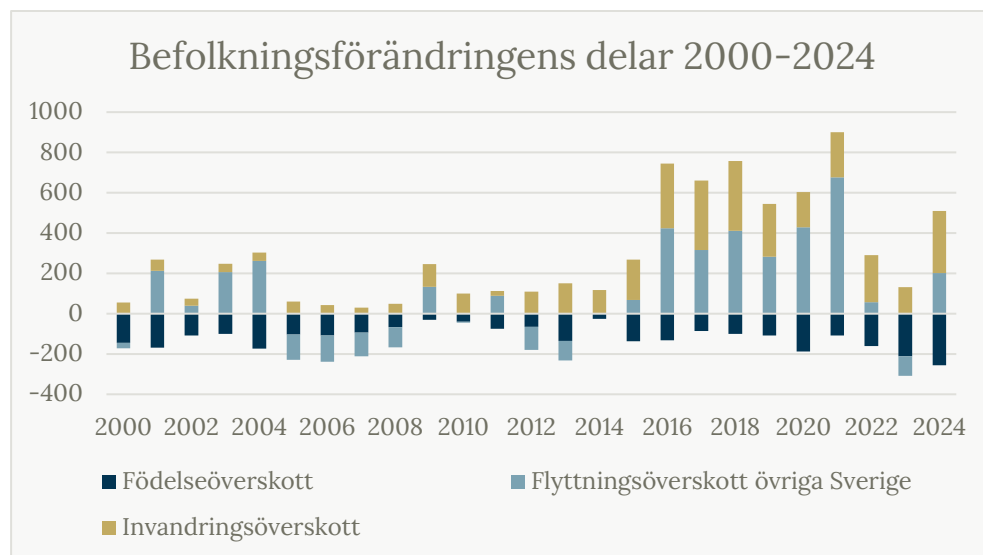
Länet har under hela 2000-talet haft ett negativt födelsenetto (figur 3), vilket betyder att det är fler som dör än som föds. År

2024 låg födelseunderskottet på 256. Gotland är ett av de län som har lägst fruktsamhet bland både män och kvinnor.

Fruksamheten i länet har också sjunkit sedan år 2000 (SCB).

Människors benägenhet att skaffa barn påverkas av olika faktorer, de ekonomiska konjunkturer, deltagande i arbetsliv och utbildning samt förändringar i familjepolitiken. Länets låga fruktsamhet i jämförelse med övriga län kan bero på att det också finns lokala faktorer som begränsar benägenheten att skaffa barn. Det är exempelvis möjligt att länets låga inkomster tillsammans med en långvarig bostadsbrist, skapar en osäkerhet om framtiden som bidrar till den relativt låga barnafödandet.

Gotland har de senaste åren haft befolkningsökning som förklaras av en hög inflyttning till Gotland, både från andra län och från andra länder. I en tillbakablick över 2000-talet framgår att länet har haft ett särskilt högt positivt flyttningsnetto under åren 2016 och framåt (figur 3).



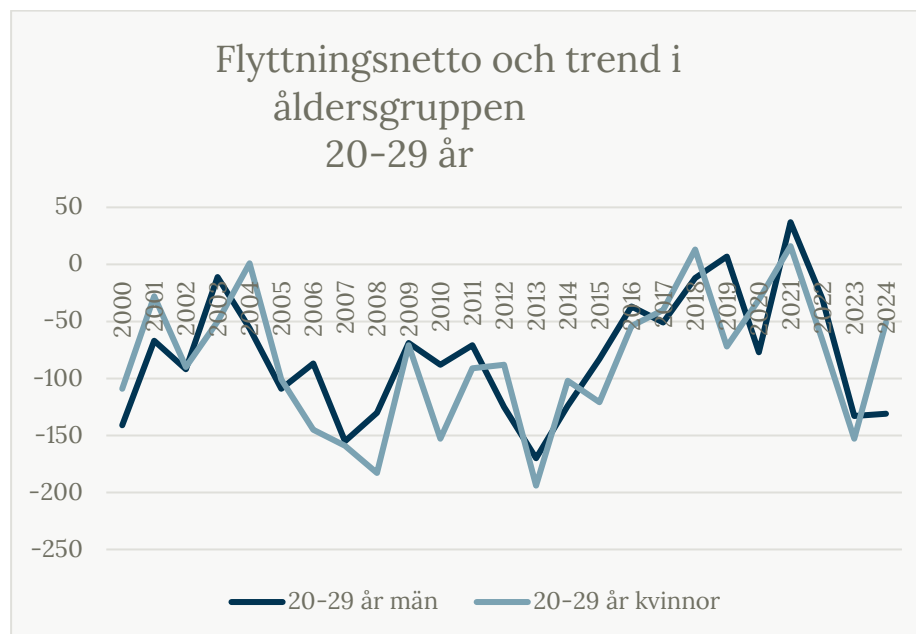
Figur 3: Befolkningsförändringar i länet för perioden 2000–2024, fördelat på födelseöverskott (födda minus döda), inrikes flyttningsöverskott (inflyttning minus utflyttning) och invandringsöverskott (invandring minus utvandring) (SCB).

Under 2023 gick det att utläsa ett trendbrott där för första gången sedan 2014 där Gotland hade ett negativt flyttningsnetto, vilket innebär att fler flyttade ifrån Gotland än till vilket kan är en bidragande faktor till befolkningsminskningen. År 2024 redovisar däremot en återgång till den tidigare redovisade befolkningsökningen om än svagare än året 2021 då befolkningsökningen har varit som störst hittills under 2000-talet.

Åldersgruppen 10-19 år stod för det största flyttningsöverskottet år 2024 med 98 personer. Strax därefter stod åldersgruppen 0-9 år med 90 personer (SCB). Den stora inflyttningen i åldrarna 0-19 år visar att Gotland är attraktivt för barnfamiljer och att de

faktorer som begränsar barnafödandet i länet inte påverkar inflyttningen av barnfamiljer på samma sätt.

Bland unga i åldrarna 20–29 år har utflyttningen från Gotland varit större än inflyttningen under större delen av 2000-talet (figur 4) med ett underskott på 182 personer år 2024. En viktig faktor för att behålla den unga befolkningen är möjligheten att komma in på länets arbetsmarknad. Det är även viktigt att det finns bostäder som uppfyller ungas bostadsbehov. Samtidigt har underskottet en naturlig förklaring genom att unga efter avslutade gymnasiestudier lämnar ön för till exempel studier, för att efter ett antal år återvända. För åldersgruppen 30–39 år var flyttningsöverskottet 92 personer år 2024 (SCB).

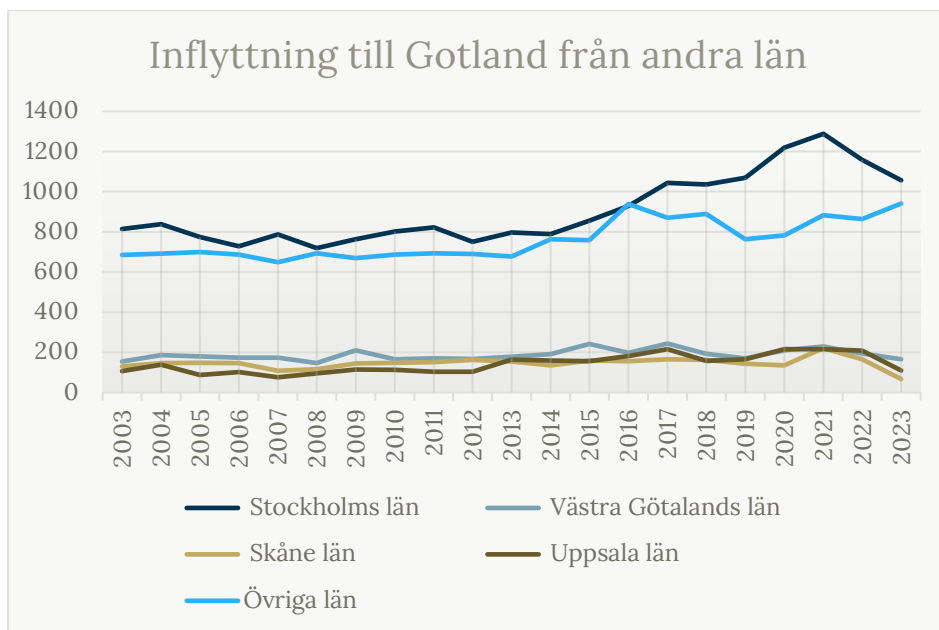


Figur 4: Flyttningsnetto (inflyttning minus utflyttning) i länet för perioden 2000–2024 avseende åldersgruppen 20–29 år. Flyttningsöverskottet avser inrikes och utrikes flyttning, fördelat på män och kvinnor (SCB).

Störst inflyttning från Stockholms län

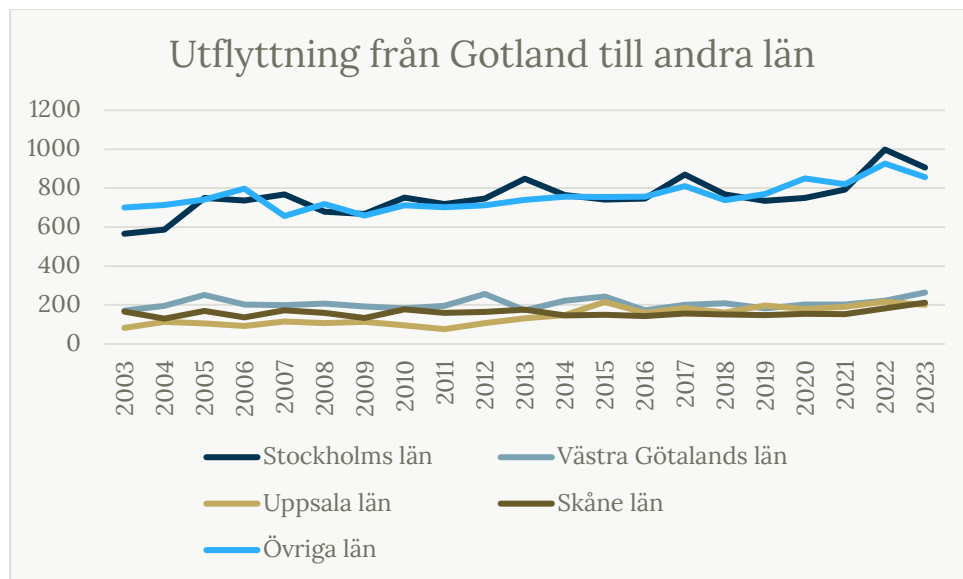
Det kan konstateras att Gotland är ett attraktivt län att bo och leva i. Den starka inflyttningen till länet under de senaste åren, men som mattats av under åren 2022–2024 kan vara en effekt av pandemin. Under 2023 gick inflyttningen tillbaka till samma nivå som under åren 2005–2013. En iakttagelse som Boverket har gjort är att pandemin, delvis som en effekt av utbrett distansarbete, har drivit på en utveckling där allt fler vill bosätta sig i lantligare lägen med större bostäder och god digital och fysisk infrastruktur (Boverket, 2021). Det har sannolikt gynnat den fortsatta starka befolkningsutvecklingen i Gotlands län under åren efter pandemin, men att det finns tendenser och tecken på att den trenden mattas av.

Länets bostadsmarknad har sitt viktigaste samband med bostadsmarknaden i Stockholms län, som under hela 2000-talet har stått för en betydande del av in- och utflyttningen till och från Gotlands län. Av figurerna 5 och 6 framgår att sambandet mellan Gotlands och Stockholms län avseende in- och utflyttning är betydligt starkare än sambandet med Västra Götalands län, som är det näst viktigaste in- och utflyttningsslän för Gotlands del.



Figur 5: Antal inflyttningar till Gotlands län från de fyra största inflyttningsslänerna och från övriga län under perioden 2003–2023 (SCB).

Trenden med inflyttning från Stockholms län under 2023 har sedan 2021 minskat och börjar gå tillbaka nedåt mot de nivåer som var under 2003–2014 (figur 5). Samma tendenser går att se i utflyttningen till Stockholms län som under 2023 minskade jämfört med tidigare år (figur 6). En fortsatt trolig faktor varför många fortsatt letar sig till Gotland ifrån Stockholms län är de höga bostadskostnaderna som en pådrivande faktor. Skillnaden i inflyttningar från 2021 kontra 2022 skulle kunna förklaras att genom pandemins slut har färre valt att bosätta sig i sina fritidshus som de har på Gotland. Detta är bara några exempel på faktorer som skulle kunna förklara det mönster i inflyttningar från Stockholms län till Gotlands län vi ser (SCB).



Figur 6: Antal utflyttningar från Gotlands län till de fyra största utflyttningsslänerna och till övriga län under perioden 2003–2023 (SCB).

Har gotlänningen råd att bo på Gotland?

Länsstyrelsen har i de senaste årens bostadsmarknadsanalyser lyft konsekvenser av bostadsmarknaden för särskilda grupper som unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättning. Läget för dessa grupper är något som lyfts fram även i årets bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelsen ser dock en utveckling där höga bostadspriser tillsammans med länets relativt låga hushållsinkomster medför att gotlänningen generellt får allt svårare att tillgodogöra sig länets bostadsmarknad. I det följande avsnittet belyses utvecklingen av hushållens sammansättning, ekonomi och boende, för att ge en bild av hushållens förutsättningar att efterfråga en bostad.

Gotlänningen bor ensammare än genomsnittssvensken

Med hushåll avses de personer som är folkbokförda i samma bostad. Hushållsbildningen beror på många faktorer, som befolkningens åldersstruktur, kulturella mönster för boende och familjebildning samt ekonomiska förutsättningar.

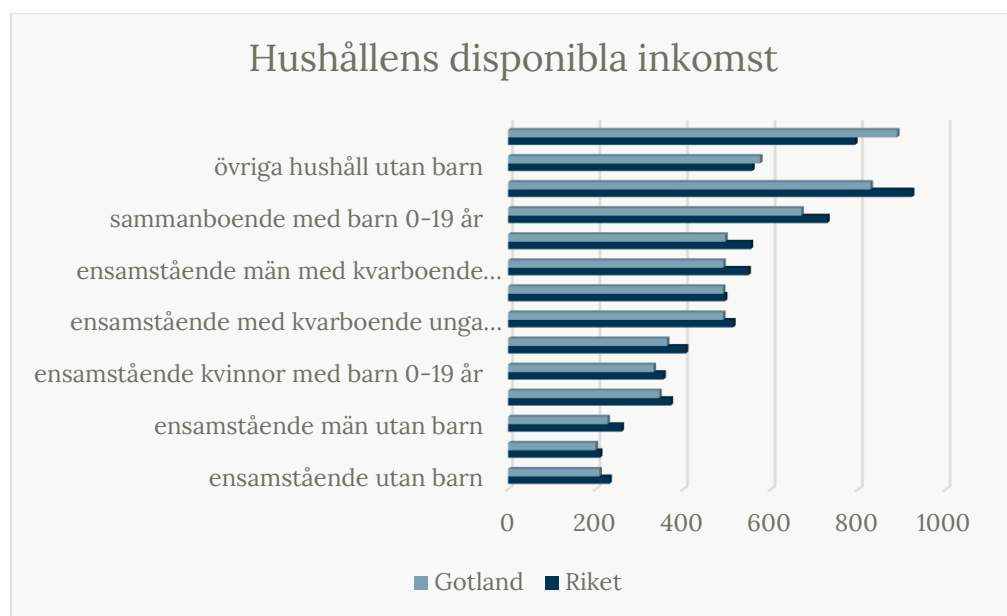
Länets befolkning, omfattande 60 971 personer och fördelade sig under 2024 på 29 308 hushåll. Hushållen i länet är något mindre än rikssnittet. I Gotlands län i genomsnitt bor 2,08 personer per hushåll att jämföra med 2,12 i riket som helhet. Både ensamhushåll och tvåpersonershushåll är något vanligare på Gotland än i riket som helhet, medan större hushåll är något mindre vanliga i länet jämfört med i riket som helhet. Andelen ensamhushåll i länet har också ökat för varje år under det senaste decenniet, och utgör

42,8 procent av hushållen i länet. Andelen hushåll som består av ensamstående personer 65+ har ökat under 2000-talet och stod för 20,7 procent av hushållen i länet under 2023. Andelen av länets hushåll som har barn i åldrarna 0–24 år har samtidigt minskat under det senaste decenniet, från 29 procent år 2012 till 25 procent under 2023 (SCB).

Ensamhushåll har generellt har en lägre disponibel inkomst än hushåll som potentiellt har två eller fler förvärvsarbetsmedlemmar. Länets höga andel ensamhushåll har således betydelse för att förstå de gotländska hushållens ekonomiska förutsättningar.

Gotländska hushåll har lägre ekonomisk standard än genomsnittet

Disponibel inkomst är det belopp som hushållet kan använda till konsumtion och sparande, och påverkar i hög utsträckning hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. En låg inkomst begränsar möjligheten att ta lån för att köpa en bostad och för att förändra bostadssituationen i takt med att hushållets behov förändras.

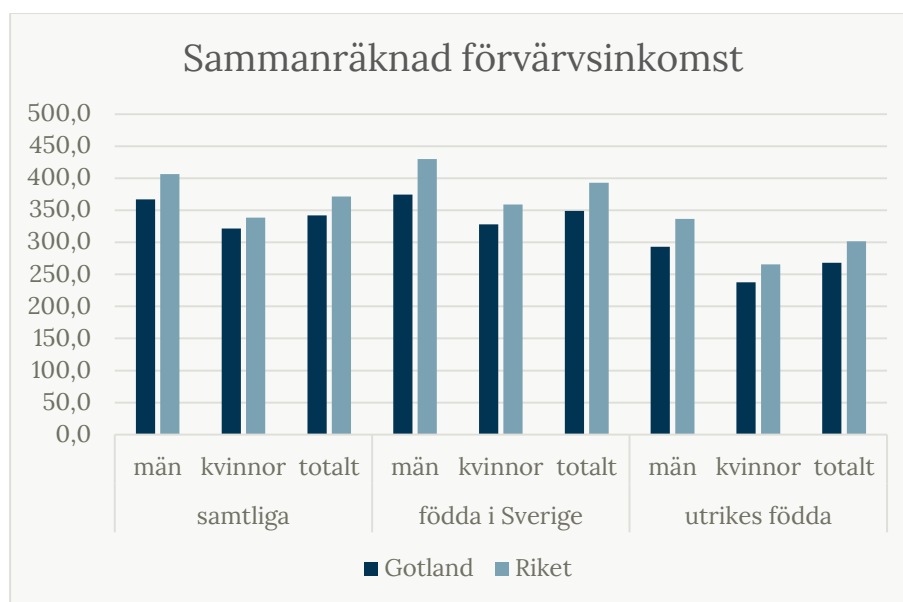


Figur 7: Hushållens disponibla inkomst (median, tkr) år 2022 i Gotlands län respektive i riket, fördelat på hushållstyp (SCB).

De gotländska hushållens disponibla inkomst ligger på en lägre nivå än i riket som helhet, sett till både median och medelvärde, och har gjort så under många år (SCB). Skillnaden mellan inkomsterna i länet och i riket speglas i de flesta typer av hushåll (figur 7). Samma skillnad kan noteras för kvinnor och män, inrikes och utrikes födda (figur 8). Utifrån ett antagande att boendekostnaderna är desamma på Gotland som i riket skulle slutsatsen således bli att hushållen på Gotland har mindre

marginaler än hushållen i riket som helhet. Boendekostnaderna i länet är dock många gånger högre än i riket, vilket innebär att många av länets hushåll har ett litet utrymme för konsumtion efter att boendet är betalt.

Swedbanks mätningar för det sista kvartalet 2024 visar att många gotländska hushåll har små marginaler i jämförelse med hushåll i många andra kommuner. Unga och ensamstående med barn är exempel på grupper som har höga bostadskostnader i förhållande till hushållets disponibla inkomst. På Gotland måste gruppen ensamstående med barn som bor i bostadsrätt lägga motsvarande 45 procent av sin disponibla inkomst på sitt boende, detta är dock en förbättring i jämförelse med 2023 då gruppen lade 55 procent av den disponibla inkomsten på sitt boende. Gotland tillhör de kommuner där skillnaden mellan hushållens inkomster och bostadspriserna är så höga att allt fler i ensamstående med och utan barn omfattas av det extra amorteringskravet som blir aktuellt när bolånet är högre än 450 procent av årsinkomsten (Swedbank, 2024).



Figur 8: Sammanräknad förvärvsinkomst (median, tkr) år 2022 för personer 20–64 år i Gotlands län respektive i riket, efter kön och födelseland (SCB).

Det är värt att notera att Gotland är det län som näst efter Norrbottens län har det minsta fattigdomsgapet i landet. Fattigdomsgap avser den procentuella skillnaden mellan medianinkomsten för personer som har låg ekonomisk standard och gränsvärdet för låg ekonomisk standard. Fattigdomsgapet har ökat i såväl länet som riket jämfört med 2022, för 2023 var fattigdomsgapet i Gotlands län 17,3 procent jämfört med 19,3 i riket (SCB). Det skulle kunna tolkas som att den socioekonomiska segregationen är mindre i Gotlands län än i många andra län. Länets låga inkomster i relation till riket indikerar samtidigt att

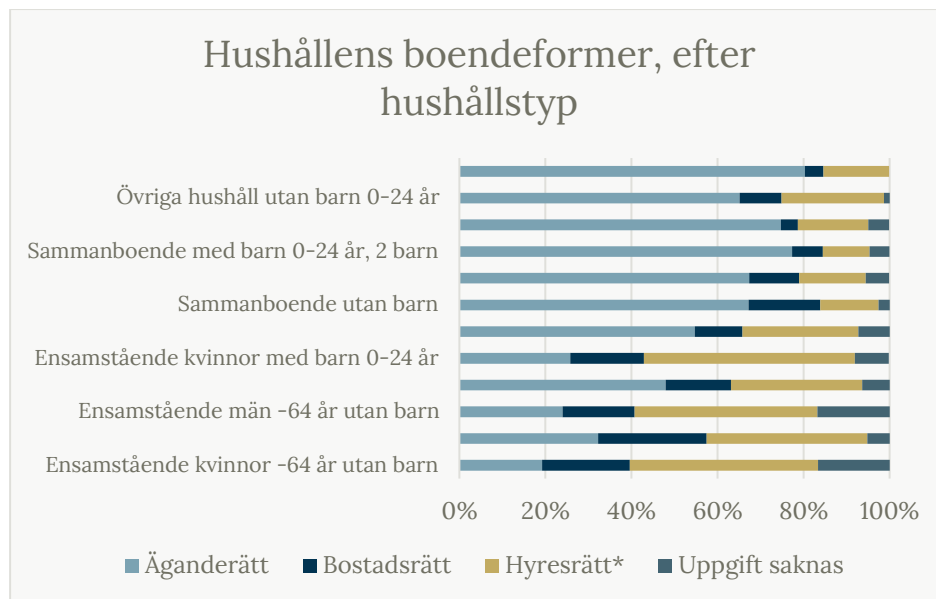
det finns en betydande ekonomisk ojämlikhet mellan länen som kan ge upphov till ojämlika förutsättningar att hävda sig på bostadsmarknaden. 2022 motsvarade medianinkomsten på Gotland 85 procent av medianinkomsten i Stockholms län, som är det län som står för den största inflyttningen till Gotlands län. Den stora inkomstskillnaden innebär att det genomsnittliga gotländska hushållet har sämre ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad på länets bostadsmarknad, jämfört med det genomsnittliga hushållet från Stockholm.

Det finns stora skillnader i hushållens ekonomi och boende

Hushållens boende påverkas av behov och preferenser som kan variera under livet. Samtidigt skiljer sig hushållens köpkraft åt på grund av ålder, kön och bakgrund samt nuvarande boendesituation, med hänsyn till boendeutgifter och tillgång till kapital. Det innebär i sin tur att olika hushåll har olika förutsättningar att efterfråga en bostad som uppfyller deras behov.

År 2022 bodde 14 procent av länets befolkning, som var över 20 år, i hushåll med en låg ekonomisk standard. Skillnaderna i ekonomisk standard är dock stora mellan olika typer av hushåll. En betydande andel av länets ensamstående med barn bor i hushåll med låg ekonomisk standard, cirka 30 procent. Det kan jämföras med gruppen sammanboende med vuxna barn, där två och en halv procent bor i hushåll med låg ekonomisk standard. Den ekonomiska standarden varierar således utifrån hushållstyp. Den varierar också utifrån ursprung, då 28 procent av länets alla utrikes födda personer bor i hushåll med låg ekonomisk standard, att jämföra med 13 procent av alla personer födda i Sverige. Den ekonomiska standarden skiljer sig också åt beroende på ålder, där unga vuxna, liksom personer över 65 år, generellt har lägre ekonomisk standard än andra åldersgrupper (SCB).

En majoritet av alla hushåll i länet, 51 procent, bodde år 2022 i äganderätt. Det finns stora skillnader i hushållens boende som hänger ihop med hushållens sammansättning, ålder och kön (figur 9). Av länets alla barnhushåll bor en majoritet i äganderätt, något som även gäller i gruppen ensamstående män med barn. I gruppen ensamstående kvinnor med barn bor däremot nästan hälften av hushållen i hyresrätt, medan endast 26 procent bor i äganderätt. Ett liknande mönster knutet till kön finns i gruppen ensamstående äldre, där män i högre utsträckning än kvinnor bor i äganderätt medan kvinnor oftare bor i hyresrätt. I gruppen för yngre ensamstående bor män respektive kvinnor är förhållandet sinsemellan rätt jämt där majoriteten bor i hyresrätt. Utöver de skillnader som kan ses i relation till kön finns också skillnader knutna till ålder, då yngre ensamhushåll oftare bor i bostadsrätt jämfört med gruppen äldre (SCB).



Figur 9: Hushållens boendeformer i Gotlands län år 2023, efter hushållstyp. I kategorin "Hyresrätt" ingår även "Övrigt boende" (SCB).

Hushållens ekonomiska standard varierar också baserat på hushållens boendeformer. Den ekonomiska standarden för personer som bor i hyresrätt är lägre än för personer som bor i bostads- eller äganderätt. På Gotland har andelen personer i hyresrätt med låg ekonomisk standard har under det senaste decenniet ökat, men från 2021 minskade andelen som bodde i hyresrätt med låg ekonomisk standard från 26 till 24,4 procent.

Enligt SCB:s uppgifter för riket och för kommuner med färre än 75 000 invånare har hushåll som bor i hyresrätt generellt också högre boendeutgifter än de som bor i bostadsrätt (SCB). Här saknas dock statistik på länsnivå. Om detta även gäller i länet kan det antas att de gotlänningar som bor i hyresrätt generellt har mindre marginaler än de som bor i bostadsrätt, och att gruppen har fått en ännu svagare köpkraft över tid. Det kan medföra att en växande grupp i länet har begränsade möjligheter att anpassa sin boendesituation utifrån ändrade behov och utifrån förändringar i boendevillkoren, såsom hyreshöjningar till följd av renovering.



Den gotländska bostadsmarknaden

Alla har rätt till en bostad enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Landets kommuner ansvarar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen sker samtidigt på en marknad, där det ofta är efterfrågan snarare än behoven som styr utbudet av bostäder.

Finns det bostäder för alla?

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en lämplig bostad oavsett hushållets ekonomiska förutsättningar. En dåligt fungerande bostadsmarknad kännetecknas däremot av bostadsbrist, som dels kan bero på en fysisk brist på bostäder, dels på en brist på sådana bostäder som möter hushållens olika behov. När det råder bostadsbrist får olika samhällsgrupper svårt att hitta en lämplig bostad medan andra utesluts helt från den ordinarie bostadsmarknaden.

Det råder fortsatt bostadsbrist i hela länet för vissa grupper

Region Gotland har sedan många år tillbaka bedömt att det råder underskott på bostäder i centralorten Visby. Under åren 2019–2024 har Region Gotland bedömt att det dessutom råder underskott på bostäder i andra delar av länet, och att det finns ett generellt underskott på bostäder i länet som helhet (BME 2019–2024). Underskottet på bostadsmarknaden gör det svårt att etablera sig på marknaden och försvårar möjligheten att flytta till eller inom kommunen. I sin bedömning väger Region Gotland in att det finns ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader och att det är lång kötid för att få ett förstahandskontrakt i kommunen (BME 2025).

Ett generellt problem som Region Gotland lyfter i bostadsmarknadsenkäten är att många hyresvärdar endast hyr ut nio–tio månader om året, för att över sommaren i stället hyra ut till turister för en betydligt högre hyra. Det ger upphov till en kraftig säsongsvariation i länets bostadsmarknad som medför ett underskott på bostäder där det är möjligt att bo tolv månader om året (BME 2024). Det är ett problem som Länsstyrelsen har lyft fram i bostadsmarknadsanalysen under flera år. Situationen skapar en konkurrens mellan permanentboende, säsongsarbetare och turister om de bostäder som finns tillgängliga under sommaren. Sommaruthyrningen till turister är en källa till otrygghet för många hushåll som önskar bo kvar året om.

En annan punkt som lyfts fram av Region Gotland i BME 2025 är lång kötid inom allmännyttans bostadskö för att få ett förstahandskontrakt. Något som också bidrar till svårigheten att skaffa sin egen bostad. Läget på bostadsmarknaden får också konsekvenser för såväl näringslivet som offentlig service genom svårigheter vid rekrytering och minskat serviceunderlag året om.

Gotlands bostadssituation överensstämmer med övriga kommuners bedömningar av bostadsbrist och om vilka behov och hinder som finns enligt bostadsmarknadsenkäten. Generellt visar Boverkets iakttagelser på ett mindre underskott av bostäder då fler kommuner anger att de har ett överskott i årets bostadsmarknadsenkät. Samtidigt anges att det saknas bostäder av en viss hustyp, storlek och med rimliga boendekostnader.

Nationell bedömning om läget på bostadsmarknaden 2025:

- Av landets 290 kommuner har 287 kommuner besvarat årets enkät.
- 127 kommuner anger underskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, vilket är en minskning med 21 kommuner från förra året (2024). De flesta kommuner bedömer att det främst råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader, stora bostäder, bostäder för äldre samt tillgänglighetsanpassade bostäder.
- 112 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 15 kommuner sedan förra året.
- 48 kommuner anger överskott på bostadsmarknaden i kommunen som helhet, vilket är 27 kommuner fler än föregående år
- Det främsta hindret är att personer saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa en bostad eller att det saknas bostäder av en viss hustyp, storlek eller på rätt ställen i kommunen. Vidare att det är lång kötid för förstahandskontrakt (Boverket 2025).

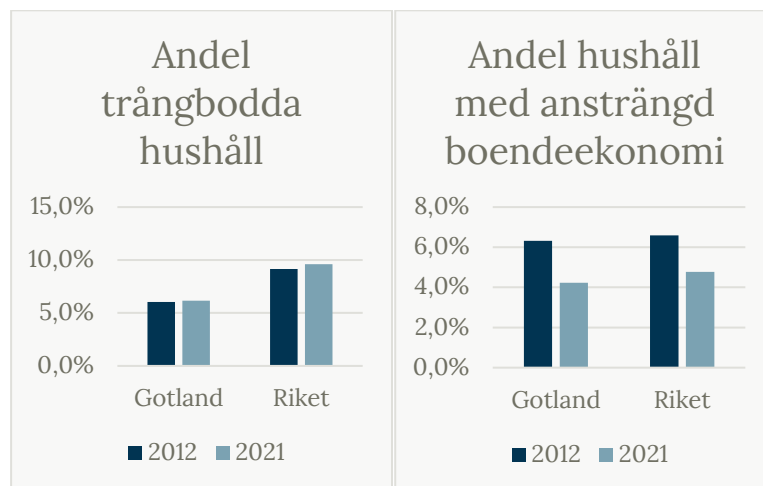
Gotlands bostadsbrist

Bostadsbristen har traditionellt betraktats som ett problem som kan byggas bort. Ett underskott av bostäder behöver dock inte bara bero på en fysisk brist på bostäder, utan kan också bero på att bostadsbeståndet inte matchar hushållens behov. Det senare problemet kan inte lösas enbart genom ett ökat bostadsbyggande, då nyproducerade lägenheter är för dyra för flertalet hushåll.

Boverket har i ett regeringsuppdrag redovisat en modell för att beskriva, definiera och mäta bostadsbristen. Modellen utgår från ett bostadssocialt perspektiv där bostadsbristen betraktas utifrån hushållens behov snarare än utifrån hur efterfrågan på

bostadsmarknaden ser ut. Boverket föreslår att bostadsbrist ska mätas som antalet eller andelen av hushållen som saknar en rimlig bostad, utifrån ett antal kriterier. Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi är två kriterier som Boverket lyfter fram som särskilt viktiga, både var för sig och tillsammans (Boverket, 2023).

Boverket har med hjälp av modellen utfört beräkningar för åren 2012–2020 (figur 10–12). Enligt beräkningarna var 1 706 hushåll trångbodda i Gotlands län 2020, vilket motsvarar cirka sex procent av samtliga hushåll i länet. 1 306 hushåll (4,6 procent) hade ansträngd boendeekonomi, medan 136 hushåll (0,5 procent) bedöms vara både trångbodda och ha en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll 2020 ligger på samma nivå som 2012, medan andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi minskade betydligt under samma period. Såväl andelen trångbodda hushåll som hushåll med ansträngd boendeekonomi ligger också under rikssnittet för samma period (Boverket, 2023).



Figur 10–12: Andel hushåll i länet respektive i riket som är trångbodda och/eller har ansträngd boendeekonomi, avseende åren 2012 och 2020 (Boverket).

Med utgångspunkt i Boverkets beräkningar kan bostadsbristen i länet bedömas ha varit relativt liten under denna period. För år 2020 har Boverket gjort beräkningar utifrån kriteriet att bostaden kan disponeras under en rimligt lång tidsperiod. Av beräkningarna framgår att 1,9 procent av hushållen på Gotland behöver flytta upprepade gånger, vilket ligger just över rikssnittet. Kriteriet kan vara en bättre indikator än trångboddhet för ett län som Gotland, som kännetecknas av stora bostäder och små hushåll liksom av en säsongsvariation på bostadsmarknaden.

I och med ändring av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft 1 mars 2025 har Boverket tagit fram ett underlag som öppen data. Underlaget kan kommunerna ha nytta av i arbetet med bedömning av bostadsbrist. Det består av olika mått över antal hushåll som

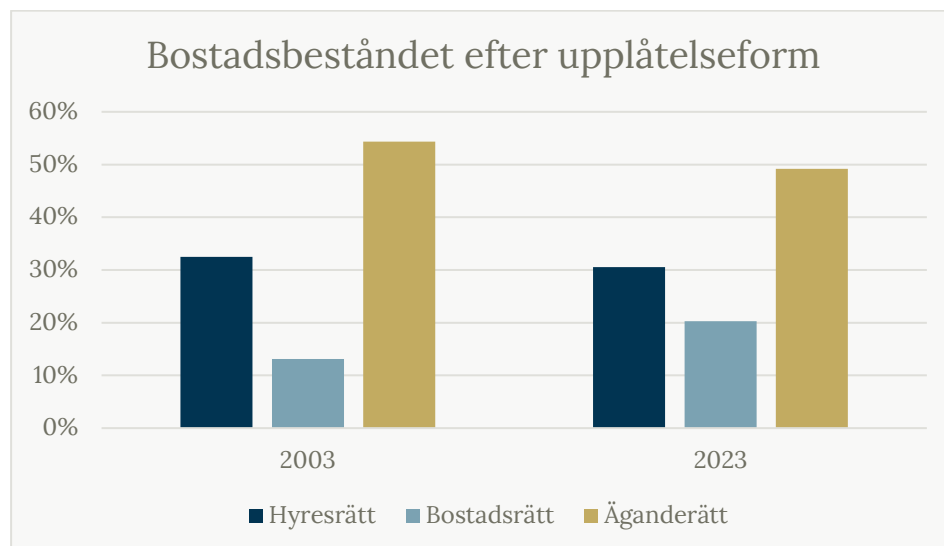
saknar en rimlig bostad utifrån olika kriterier och normer. Måtten är nedbrutna efter hushållsgrupper, boendeformer, åldersgrupper, kön och redovisas länsvis. Syftet med måttet är att visa hur många hushåll som inte uppfyller olika kriterier (Boverket 2025). Länsstyrelsen bedömer att Boverkets modell kan användas för att göra fortsatta beräkningar, exempelvis som underlag för Region Gotlands planering av bostadsförsörjningen. Betydelsen av olika kriterier för en rimlig bostadssituation kan sannolikt skilja sig åt mellan länens och kommunernas bostadsmarknader.

Uppfyller bostadsutbudet behoven?

Hushållens olika behov och förutsättningar ställer krav på att det finns en variation av bostäder, avseende upplåtelseform, storlek, ålder och kostnader. De flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det befintliga bostadsbeståndet. Även om bostadsbyggande är en viktig aspekt i bostadsförsörjningen, är det befintliga beståndet därför viktigare för att möta hushållens bostadsbehov.

Äganderätter i småhus dominerar

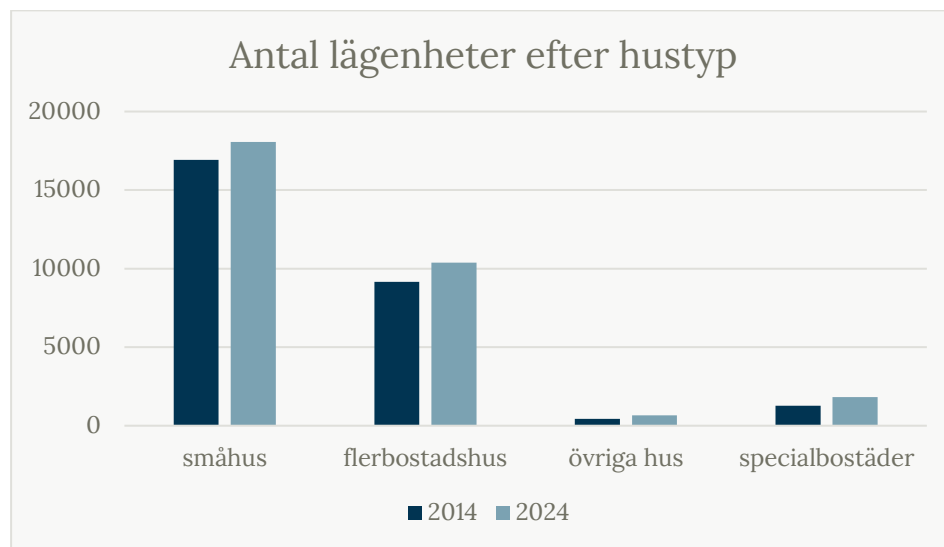
År 2024 fanns 30 938 bostäder i länet en ökning av bostadsbeståndet med 285 bostäder jämfört med 2023. Av bostadsbeståndet var 1 832 av typen specialbostäder såsom äldre- och studentbostäder. Den största delen av bostadsbeståndet, cirka 60 procent, utgörs av småhus, medan det övriga beståndet utgörs av lägenheter i flerbostadshus.



Figur 13: Bostadsbeståndet i länet år 2003 och 2023, fördelat efter upplåtelseform. I kategorin "Hyresrätt" ingår också "Uppgift saknas" (SCB).

Den vanligaste upplåtelseformen i Gotland län är äganderätter som omfattar hälften av det totala beståndet. Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 30 procent hyresrätter och 20 procent bostadsrätter (SCB). Sedan år 2003 har andelen av bostadsbeståndet som utgörs av äganderätter minskat, medan andelen bostadsrätter har ökat (figur 13). Antalet lägenheter i småhus respektive flerbostadshus visar ett liknande antal tillkommande lägenheter under den senaste 10 års perioden i länet (figur 14). Andelen hyresrätter (inklusive specialbostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och studenter) ligger på ungefär samma nivåer idag som 2003, och omfattar en tredjedel av bostadsbeståndet i länet (SCB).

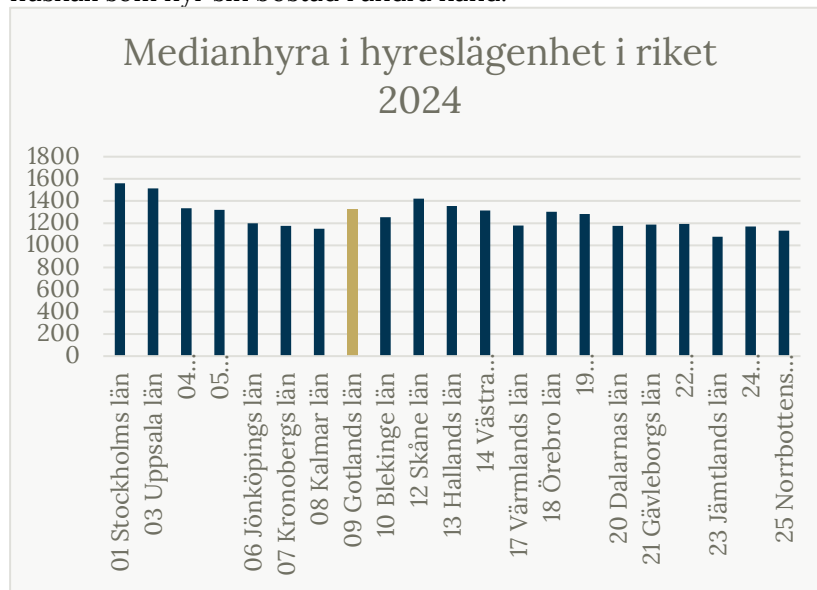
En viktig förändring som har skett nationellt sedan år 2000 är att priset på ägda bostäder har ökat mycket snabbare än inkomsterna. Det innebär att det tar längre tid för hushållen att spara till en kontantinsats. I praktiken medför det en ökning av andelen hushåll som enbart har tillgång till beståndet av hyresrätter (SOU 2022:14). Det är därför viktigt att beståndet av hyresrätter fortsätter att utvecklas på ett sådant sätt att alla hushålls bostadsbehov kan tillgodoses.



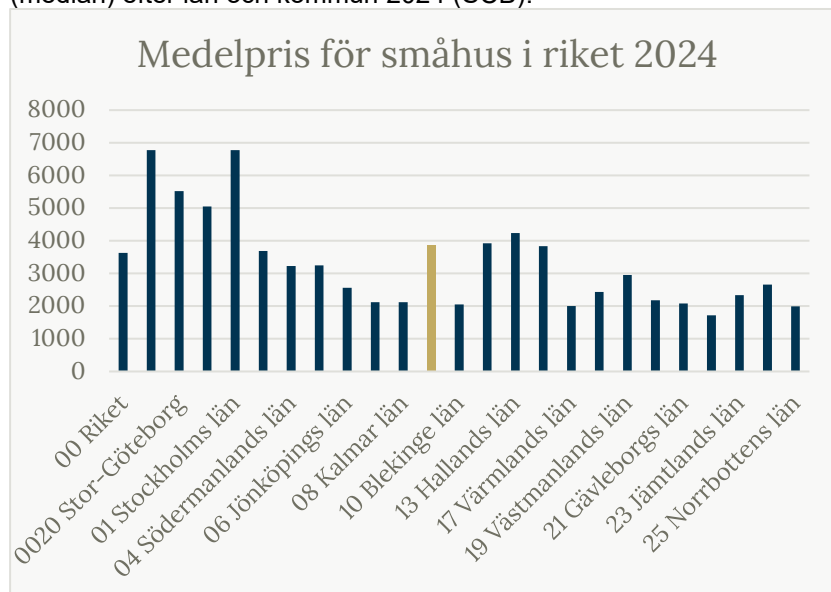
Figur 14: Antal lägenheter efter hustyp i länet år 2014 och 2024 (SCB).

Gotlänningen får betala mer för sitt boende

Årshyran för en hyresrätt i Sverige låg 2024 på 1 336 kr per kvadratmeter (median). Motsvarande siffra för Gotlands län är 1 328 kr per kvadratmeter vilket placerar Gotlands som det femte dyraste länet i landet, efter Stockholm, Uppsala, Skåne och Halland. Lägsta årshyran per kvadratmeter hittar vi i Jämtlands län där den ligger på 1144 kr tätt följt av Norrbottens och Kalmar län (SCB). Det är värt att notera att hyresrätter utgör ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet på Gotland men att länet därutöver har en omfattande marknad där bostadsrätter och småhus hyrs ut privat. Det saknas regional statistik över boendeutgifter för hushåll som hyr sin bostad i andra hand.



Figur 15: Årshyran för en hyresrätt i Sverige per kvadratmeter (median) efter län och kommun 2024 (SCB).

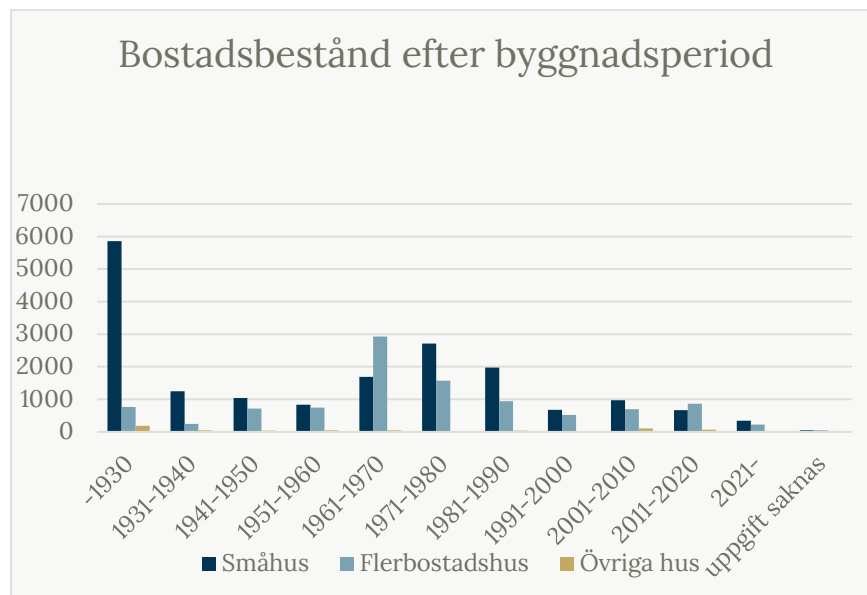


Figur 16: Medelpris för småhus i 1000-tals kronor okt-dec 2024 efter län och kommun (SCB).

Medelpriset för en bostadsrätt i länet låg 2023 på 2,4 miljoner kronor, detta gör att Gotland ligger fjärde plats över dyraste län i landet efter Stockholm och Halland. Gotlands län placerar sig också som fjärde dyraste län avseende småhus efter Stockholm, Halland och Skåne (bortsett storstadsregionerna) då den genomsnittliga köpeskillingen för försålda permanenta småhus uppgick till ungefär 3,9 miljoner kronor under fjärde kvartalet 2024. Enligt SCB:S fastighetsprisindex för permanenta småhus på riksnivå, var priserna oförändrade under år 2024 jämfört med år 2023. Fjärde kvartalet 2024 var det i landet genomsnittliga priset för ett småhus 3,7 miljoner. Med småhus för permanentboende avses då fastigheter där någon varit folkbokförd på fastigheten vid ingången av överlåtelsen (SCB).

Renoveringar av bostads- och hyresrätter kan öka bostadspriserna

Förändringar i det befintliga beståndet kan leda till förändringar i hushållens boendekostnader. Utöver ombildning och försäljning av hyresrätter är renovering ett exempel på en förändring som kan påverka människors möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad. Av länets totala bostadsbestånd är nästan en fjärdedel byggt innan år 1931 och drygt 81 procent av beståndet är äldre än 30 år (figur 17). Detta medför utmaningar och kostnader genom att äldre bostäder oftast har ett behov av större renoveringar. Den genomsnittliga bostadskostnaden är generellt lägre i ett äldre bestånd, men standardhöjande renoveringar kan medföra att bostadskostnaden ökar.



Figur 17: Antal bostäder i länet 2024, fördelade efter byggnadsperiod och hustyp (SCB).

En problematik uppstår när människor inte har råd att bo kvar efter genomförd renovering. Det innebär att de som har lägre inkomster tvingas att flytta och söka en annan bostad på en

bostadsmarknad där det råder hård konkurrens om de tillgängliga bostäderna. I vissa fall leder det också till flyttningar till områden med lägre genomsnittsinkomster och lägre skolresultat, vilket kan medföra en ökad boende- och bostadssegregation. Därför är det viktigt att fastighetsägaren involverar de boende och strävar efter att så många som möjligt kan bo kvar efter upprustningen.

Mindre ökning av bostadsbeståndet och fortsatta planer på försäljning av allmännyttan

Det kommunala bostadsbolaget AB Gotlandshem har under de senaste åren sålt ut betydande delar av sitt bestånd av hyresrätter till privata hyresvärdar (BME 2018–2025). Motivet är att förbättra det kommunala bostadsföretagets ekonomi, möjliggöra nyproduktion i det kommunala bostadsföretagets regi, att förbättra möjligheterna till underhåll och upprustning av kommunens bostadsbestånd samt att få in fler privata hyresvärdar/aktörer på marknaden (BME 2023). Eftersom det kommunala bostadsbolaget är ensamt om att ta emot sociala förturer kan det minskade beståndet få konsekvenser för länets socialtjänst.

För året 2023 redovisade Gotlandshem en ökning av 67 bostäder (BMA 2024). För året 2024 redovisar Gotlandshem ökning av bostadsbestånd med 16 bostäder. Till skillnad från år 2024 uppger allmännyttan att det finns fortsatta planer på försäljning av beståndet och att beslut om detta ska tas under år 2025 (BME 2025).

Bostadsbeståndet nyttjas effektivt

Samtidigt som bostadsbeståndet under 2023 omfattade 30 653 lägenheter, uppgick antalet folkbokförda hushåll i länet till 29 274. Det innebär att det finns lite drygt en bostad per hushåll i länet, närmare bestämt 1,047 lägenheter. Även om antalet bostäder i länet överstiger antalet hushåll, så är det med en relativt liten marginal. Gotland är bland de län som har minst antal bostäder per hushåll, vilket kan peka mot att bostadsbeståndet i länet nyttjas mer effektivt jämfört med i andra län. Det kan också vara en indikator på att länet har en fysisk brist av bostäder. Trenden från pandemiåren där fler har valt att folkbokföra sig i sina fritidshus har bromsats. En indikation på detta är det lägre flyttningsöverskott till Gotland från andra län, där färre väljer att flytta och folkbokföra sig i sitt fritidshus än tidigare.

Kan bostadsbristen byggas bort?

Folkmängden i länet har under senaste två åren minskat, det finns dock ett fortsatt behov av fler bostäder. Ett fortsatt bostadsbyggande är viktigt för att tillgodose de behov och den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden, men det krävs också att rätt bostäder byggs för att svara upp mot behoven. Ett ökat bostadsbyggande är heller inte tillräckligt för att lösa de utmaningar som finns på länets bostadsmarknad.

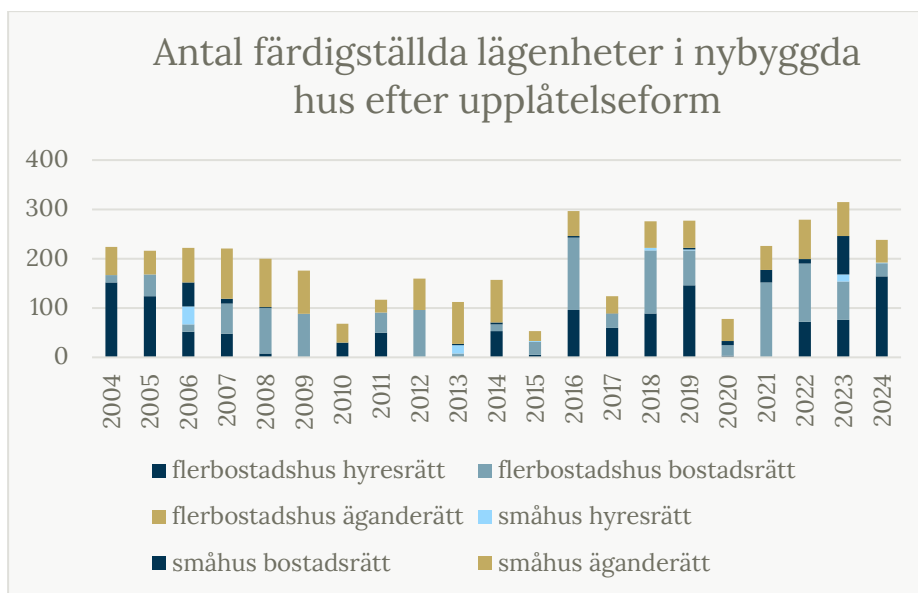
Det är viktigt att kommunen använder de bostadssociala verktyg som finns, men även att dessa verktyg utvecklas. Kommunen har tidigare uppgett att det råder brist på små bostäder och uppger för år 2024 att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader, bostäder för äldre med kollektiva funktioner såsom till exempel gemensamhetsytor samt tillgänglighetsanpassade bostäder med till exempel tillgång till hiss (BME 2025). Då nyproducerade bostäder tenderar att medföra högre hyror än många har råd med är det svårt att bygga bort bostadsbristen.

Takten i bostadsbyggandet har ökat

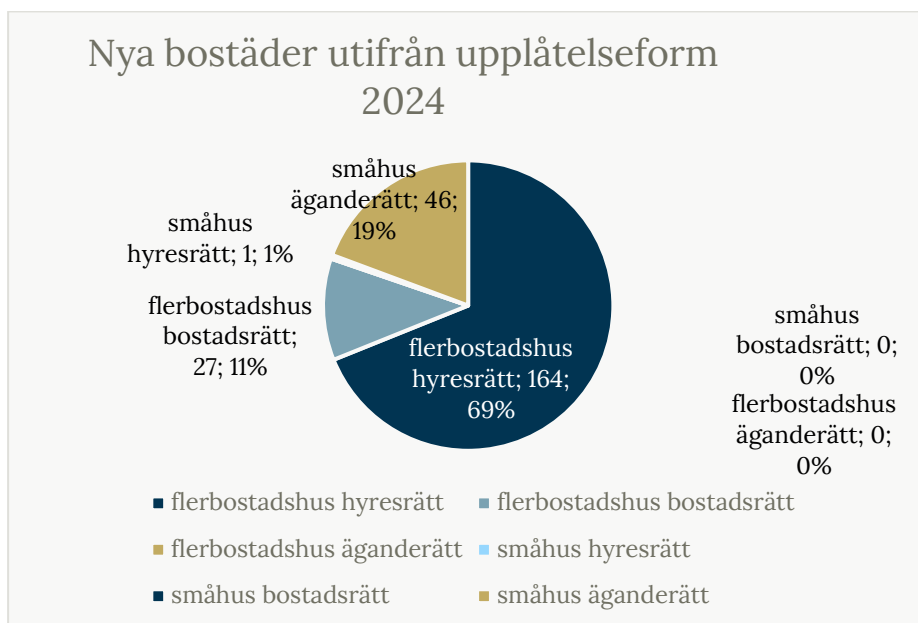
I länet färdigställdes totalt 237 lägenheter i nybyggda hus under 2024 vilket är en minskning jämfört med året innan, då 279 lägenheter färdigställdes. Av de lägenheter som färdigställdes 2024 var 69 procent hyresrätter, 11 procent bostadsrätter och 19 procent äganderätter, se figur 18 och 19. Liksom tidigare år har nybyggnation av bostadsrätter skett både i flerbostadshus och småhus, medan äganderätter endast har tillkommit inom småhusbeståndet och hyresrätterna har tillkommit inom flerbostadshus (SCB).

Under 2024 påbörjades 112 lägenheter i nybyggda hus (SCB). Antalet ligger över Region Gotlands förväntade bostadsbyggande som kommunen angav i bostadsmarknadsenkäten 2024, där Region Gotland uppskattade att 52 lägenheter skulle påbörjas under 2024. I årets bostadsmarknadsenkät (2025) gör Region Gotland bedömning att det förväntade antal påbörjade lägenheter under 2025 uppgår till 260, och under 2026 förväntas byggandet av 300 lägenheter påbörjas. I kommunens uppskattning om förväntat påbörjande av bostäder tas hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. Enligt Region Gotland finns en rad faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Bland dessa faktorer är bland annat höga produktionskostnader, brist på detaljplanlagd mark för bostäder, konflikt med allmänna intressen enligt plan- och bygglagen, överklagade detaljplaner, svag infrastruktur och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar (BMA, 2025).

Avseende brist på detaljplanelagd mark för bostäder så har Region Gotland under 2024 planlagt för 454 nya bostäder, vilket innebär ett trendbrott jämfört med perioden 2017-2023 (Region Gotland 2025).



Figur 18: Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus per år i Gotlands län under perioden 2003-2004, efter typ av bostad (SCB).



Figur 19: Antal färdigställda lägenheter utifrån upplåtelseform i Gotlands län år 2024 (SCB).

Byggtakten behöver öka ytterligare framöver

Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. För att bedöma behovet av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer

som befolkningen ökar med behöver det byggas en ny bostad. Under den senaste tioårsperioden har Gotlands befolkning ökat med 3 774 invånare, i snitt 377 invånare per år. Under samma period har 2 082 nya bostäder färdigställts, i snitt 188 lägenheter per år. Det innebär att bostadsbeståndet har ökat med en ny lägenhet per 1,8 nya invånare i länet under den senaste tioårsperioden (SCB). Det kan tolkas som att bostadsbyggandet, åtminstone sett till antalet, har motsvarat behovet av tillkommande bostäder i länet.

Boverket utför regionala beräkningar av behovet av byggande för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta om hand det latent behovet av bostäder för de år som bostadsbyggandet inte har motsvarat befolkningsökningen. För Gotlands del har Boverket uppskattat att det sammanlagt behöver tillkomma 2 614 bostäder mellan 2021–2030, vilket motsvarar ett behov av att bygga 260 bostäder per år fram till 2030 (Boverket, 2021). Med utgångspunkt i Boverkets beräkningar för att möta den demografiska utvecklingen i länet, behöver byggtakten fortsätta på de nivåerna som var under perioden 2016–2023 (undantaget åren 2017 och 2020).

Region Gotlands Miljö- och byggnämnd har satt ett mål om att möjliggöra för minst 500 bostäder per år över hela Gotland för att bidra till en befolkningsutveckling (Region Gotland, 2025).

En variation i bostadsutbudet behövs

Sedan 2016 och framåt har det skett en förskjutning i att en betydligt större andel av bostadsbyggandet utgörs av lägenheter i flerbostadshus, medan en mindre andel utgörs av småhus. Av de bostäder som tillkommit sedan 2019 består andelen av färdställda bostäder till 63 procent av lägenheter i flerbostadshus och 37 procent av småhus (SCB).

Från att det främsta behovet tidigare har varit mindre lägenheter är nu efterfrågan på större bostäder och bostäder med rimliga boendekostnader störst (BME, 2025). Det behövs en variation i bostadsbeståndet med bostäder av olika storlekar för att inte riskera att beståndet av lägenheter blir alltför ensidigt och inte uppfylla hushållens varierande behov.

Under 2024 producerades 238 nya bostäder, varav 165 hyresrätter, 27 bostadsrätter och resterande var 46 äganderätter i småhus. För att skapa en hållbar bostadsmarknad är det nödvändigt att bostädernas upplåtelseform blandas för att skapa en balans och varierat utbud på bostäder som efterfrågas på marknaden. Om trenden med få tillkommande hyresrätter skulle fortsätta, kan det ytterligare försvåra för den växande grupp som inte har möjlighet att köpa en bostad utan endast har tillgång till beståndet av hyresrätter.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Bostadsbristen brukar förklaras av att nyproduktionen av bostäder varit låg sedan 90-talet och att det finns ett uppdämt behov av ökat bostadsbyggande. Ett stort problem på Gotland är dock att länets säsongsvariation och popularitet bland fritidshusköpare har ökat efterfrågan på bostadsmarknaden, vilket har lett till att bostadspriserna generellt har skjutit i höjden. Gotlands bostadsmarknad erbjuder två sidor, på den ena sidan erbjuds boenden av hög kvalitet i attraktiva områden där hushåll med goda ekonomiska förutsättningar kan hitta bostad enligt sina preferenser. På den andra sidan finns en situation där hushåll återkommande behöver flytta mellan tillfälliga bostäder. I ljuset av nuvarande bostadsmarknadsläge finns möjligheten att nyansera synen på bostadsbristen som ett problem som kan byggas bort. Det kan i stället vara relevant att tala om en ökad bostadsöjamlikhet i länet, som handlar om att bostadsutbudet inte matchar hushållens olika behov och förutsättningar. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men den generella bristen på hyresbostäder medför att insatserna inte räcker till.

Länsstyrelsens bedömning är 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. Med hänsyn till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa bedömer länsstyrelsen därför 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.



Konsekvenser av bostadsmarknaden

Bristen på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskottet på bostäder påverkar också möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning och näringsliv vilket påverkar utvecklingen i regionen såväl ur ett välfärdsperspektiv som ur ett tillväxtperspektiv.

Hur påverkas olika grupper av bostadsbristen?

Olika grupper har olika förutsättningar på bostadsmarknaden, även då det råder generell bostadsbrist. Många hushåll med god ekonomi och en trygg situation på arbets- och bostadsmarknaden har goda förutsättningar att få sina bostadsbehov tillgodosedda, trots ökande bostadspriser. Samtidigt är den bostadssociala utmaningen inte enbart en fråga för hushåll med låga inkomster. Bostadsbristen som nu råder i länet påverkar även grupper som borde ha råd att ordna sitt eget boende. Det är därmed tydligt att de svårigheter som många hushåll har i att skaffa en bostad i hög utsträckning beror på strukturella faktorer.

I bostadsmarknadsenkäten ställs frågor om läget för unga, studenter, nyanlända, äldre och personer med funktionsnedsättningar. Flera av grupperna har det gemensamt att de ofta är nya på bostadsmarknaden eller har generellt lägre inkomster än genomsnittet. Ytterligare grupper som kan ha svårt att tillgodose sina bostadsbehov är barnfamiljer med låg inkomst och våldsutsatta personer. För att förstå den utsatthet som kan finnas för personer i olika grupper är det viktigt att tänka på att andra bakgrundsfaktorer som ålder, kön och födelseland har betydelse. Det finns generella skillnader i att gruppen män har högre inkomster än gruppen kvinnor, att gruppen inrikes födda har högre inkomster än gruppen utrikes födda, och att grupper i förvärvsarbete har högre disponibel inkomst än grupper i andra åldersgrupper.

En svårighet i Gotlands län är att flera utsatta grupper tvingas konkurrera med öns turister om de bostäder som finns tillgängliga under sommarhalvåret. Många privata hyresvärdar och fastighetsägare i och runt Visby hyr ut bostäder med nio-tio månaders kontrakt för att under sommarmånaderna hyra ut samma lägenhet veckovis till turister, ofta med betydligt högre hyra. Det är en källa till otrygghet för de som önskar bo och verka i länet helårsvis, men som måste söka andra alternativ under

sommaren. Det ställer krav på att hushållen har kunskap om de speciella förutsättningar som råder i Gotlands län, något som ofta saknas i de grupper som är nya på bostadsmarknaden och inte har uppbyggda kontaktnät.

Unga tvingas bo hemma längre än i andra län

Region Gotland har under många år rapporterat att det råder brist på bostäder för ungdomar i länet. Underskottet uppges bero på att det generellt finns alltför få lediga lägenheter och framför allt små lediga lägenheter, men även den långa kötiden i kommunen är en faktor (BME 2025).

Den generella bristen på hyresrätter i länet, särskilt de med lägre hyror, gör att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats vilket många unga saknar. Det gör att många unga hänvisas till länets andrahandsmarknad, ofta med otrygga villkor som riskerar att negativt påverka de unga som önskar flytta till länet eller bo kvar för att påbörja arbetslivet eller starta familj.

Många unga tvingas även bo kvar hemma hos sina föräldrar. På Gotland bodde 36 procent av 20–27-åringarna hemma hos sina föräldrar år 2022. Det är en betydligt högre andel män än kvinnor i åldersgruppen som fortfarande bor hemma, 40 procent av unga män och 31 procent av unga kvinnor (SCB). Det kan vara en effekt av att många gotländska hushåll bor i småhus, där det finns tillräckliga ytor för att möjliggöra hemmaboende längre upp i åldrarna. Det kan också vara en effekt av att många unga har små möjligheter att få en egen bostad på länets bostadsmarknad. Enligt en nationell undersökning utförd av Hyresgästföreningen (2023) räknar sig 77 procent av hemmaboende 20–27-åringar som ofrivilligt hemmaboende. Det saknas statistik för länet om ofrivilligt hemmaboende, men den höga andelen hemmaboende unga gör det angeläget att genomföra som är specifikt inriktade på att underlätta för unga att skaffa en egen bostad.

Bostadsbidrag

Unga personer under 29 år och som har låga inkomster kan hos Försäkringskassan ansöka om bostadsbidrag. Fram till och med 30 juni 2025 gäller också ett tilläggsbidrag till barnfamiljer med bostadsbidrag. Under 2023 fick 193 ungdomshushåll och 691 barnfamiljer i länet bostadsbidrag, vilket är en minskning jämfört med år 2022 (Försäkringskassan 2025).

Studenter har svårt att bo kvar under sommaren

Region Gotland har under flera år gjort bedömningen att det råder underskott på bostadsmarknaden för studenter (BME 2019–

2025). En viktig anledning till underskottet anges vara en brist på bostäder som finns tillgängliga för studenter året runt. Andra viktiga faktorer är att det är lång kötid i kommunen och att det finns för få små lediga bostäder och bostäder som är särskilt avsedda för studenter samt att bostäderna ligger i områden som är attraktiva för studenter (BME 2025). Region Gotland svarade i BME 2024 att det förväntade antalet påbörjade lägenheterna för studenter under 2025 är 150. Detta är ett steg på vägen för att skapa fler bostäder för den målgruppen samt ett steg på vägen för att äta upp det bostadsunderskott som finns.

Studentlägenheter är generellt mindre lägenheter med lägre hyreskostnader, där hyresvärden ställer krav på att den boende är registrerad vid en utbildning. I länet tillhandahålls studentbostäder av det allmännyttiga bostadsbolaget men också av privata aktörer. Majoriteten av länets studentbostäder i privat regi har en begränsad hyrestid om nio–tio månader, vilket är en källa till otrygghet och skapar problem för de studenter som önskar bo kvar för att sommarjobba i länet.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) uppskattar antalet campusstudenter i Visby till 1 330 (SFS, 2024). SFS granskar varje år bostadssituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart. Gotland har under flera år klassats som röd i SFS:s bostadsrapport, med betydelsen att studieorten inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen. Enligt SFS bor nästan 70 procent av Sveriges studenter på en studieort som inte kan erbjuda alla nya studenter ett eget boende under höstterminen. Under 2024 var Gotlands situation fortsatt mycket ansträngd. En förbättring har dock skett på många orter och bostadssituationen har förbättrats på flera håll i landet. Det händer att studenter tackar nej eller hoppar av utbildningar på grund av att de inte hittar en bostad (SFS 2020–2023).

Region Gotland uppger att det råder ett underskott på bostadsmarknaden för studenter generellt, men uppger vidare att det finns lediga nyproducerade studentbostäder. Enligt en enkätundersökning som gjordes under hösten 2024 framgick att många av studenterna anser att dessa är för dyra (BME 2025). Denna bild delas av SFS som anger att det finns lägenheter att tillgå men många av dessa står tomma på grund av att det är större lägenheter med högre hyra som studenter inte har råd att betala. De senast byggda studentbostäderna i länet (142 st) är byggda av en privat aktör och har som lägst cirka 6 600 kronor i hyra, vilket SFS betonar är mer än vad en student har råd med (SFS 2024).

Nyanländas etablering i länet kan försvåras

Nyanlända är en grupp som ofta inte har hunnit etablera sig på arbets- och bostadsmarknaden. Kort kötid, generellt lägre

inkomster och mindre sparkapital medför att nyanlända har en utsatt ställning på bostadsmarknaden, och den som är ny i landet saknar ofta nätverk och kännedom om bostadsmarknaden.

Kommunen har ett direkt ansvar att erbjuda bostad till nyanlända som anvisas med stöd av lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning, även kallad bosättningslagen. Region Gotland bedömer att kommunen har goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Tidsbegränsade kontrakt kan efter ett år eller längre övergå i ett tillsvidare- eller förstahandskontrakt, efter prövning som genomförs av det allmännyttiga bostadsbolaget (BME 2024).

Kommunen ansvarar också för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. För självbosatta nyanlända har kommunen ett generellt bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som för övriga invånare. Kommunmottagandet på Gotland har varierat över åren och var som störst år 2017 då 317 personer nyanlända personer togs emot. Under 2024 tog länet emot 12 personer genom kvot och 24 anvisningar genom massflyktsdirektivet (Migrationsverket, 2025).

Självbosatta nyanlända

Region Gotland bedömer att det finns ett underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända (BME 2025). I och med ett generellt minskande mottagande minskar emellertid även antalet självbosatta, varför efterfrågan på bostäder för denna målgrupp inte är särskilt stor i dagsläget. Dock uppstår problem för de självbosatta som befinner sig på Gotland. Problemen knyter an till länets generella bostadsmarknadsproblematik där korta och osäkra kontrakt till förmån för den lukrativa sommaruthyrningen till turister är vanligt förekommande.

Region Gotland uppger vidare att man inte gör några bostadsrelaterade insatser för gruppen självbosatta nyanlända (BME 2025). Sådana insatser kan dock vara särskilt viktiga för gruppen nyanlända, som på grund av sin bristande etablering på bostadsmarknaden riskerar att råka ut för otrygga boendevillkor.

Äldre som vill flytta kan möta hinder

Andelen av länets befolkning som är 65 år eller äldre är relativt hög och förväntas öka under den kommande tioårsperioden (SCB). Många äldre har behov av anpassade bostäder, där bostadens utformning har stor påverkan på den enskildes livskvalitet och även kan medföra stora samhällskostnader. Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar så länge som möjligt har varit den officiella inriktningen.

Äldre som vill flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader, långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller särskilda krav för seniorboenden. Många äldre saknar också möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad hyreslägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ.

Särskilt boende för äldre avser en boendeform som omfattar service och omvårdnad och som kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Till skillnad från föregående år bedömer Region Gotland i år att bostäder av särskilt boende för äldre är i balans och att det finns ett tillräckligt antal bostäder i förhållande till behovet (BME 2025).

Utöver särskilt boende för äldre finns också seniorbostäder och bostäder för medelålders och äldre som inte förutsätter biståndsbeslut. Region Gotland anger att intresset för sådana boendeformer är omfattande gör bedömningen att det råder underskott på seniorbostäder i länet, detta på grund av att trycket på seniorbostäder är högt. I BME (2024) redovisar Region Gotland att det finns en bostadskö på över 200 sökande för seniorbostäder. I vissa fall har vid erbjudande har sökande tackat nej till seniorbostad på grund av oro för hög inflation, hyreskostnad och höga el-priser.

Trygghetsbostäder avser bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Region Gotland uppger i år att det fortsatt råder underskott på trygghetsbostäder i kommunen. Region Gotland gör bedömningen i BME (2025) att behovet för trygghetsbostäder inte kommer vara täckt inom en 2-årsperiod och att det inte går att göra en bedömning under hur det ser ut under den kommande 5-årsperioden.

DEN SOM BYGGER BOSTÄDER FÖR ÄLDRE KAN FÅ EKONOMISKT STÖD

Företag, fastighetsägare och föreningar som ska bygga, bygga om eller anpassa bostäder för äldre kan få stöd som täcker en del av kostnaden. Stöd kan ges för hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, särskilda boendeformer, biståndsbedömt trygghetsboende och anpassning av gemensamma utrymmen. (Boverket, 2024).

Personer med funktionsnedsättning är särskilt utsatta

Kommunernas ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning regleras av lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade samt

socialtjänstlagen (2001:453). Syftet är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Det inkluderar, förutom boende, möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning.

Den ekonomiska situationen och självständigheten för personer med funktionsnedsättning är också generellt sämre jämfört med den övriga befolkningen. Många personer med funktionsnedsättningar är helt eller delvis utestängda från arbetsmarknaden och har generellt lägre inkomster än många andra. Kvinnor med funktionsnedsättning är en överrepresenterad grupp under den relativa fattigdomsgränsen och kan ha svårt att hitta ett boende utan stöd från samhället (Myndigheten för delaktighet, 2025).

En brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar riskerar att ge negativa konsekvenser för de enskilda individerna och deras anhöriga. En större andel av personer med funktionsnedsättning skattar sin hälsa som dålig, jämfört med övrig befolkning. En lägre andel kvinnor med funktionsnedsättning skattar sin hälsa som bra, i jämförelse med män (Folkhälsomyndigheten, 2023).

I BME 2023 svarade Region Gotland att det var ett underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar som behöver särskilt boende. Här har det skett en utveckling och förändring då Region Gotland de senaste två åren har angett att det är balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Det råder även fortsatt balans på bostadsmarknaden avseende servicebostäder och annan särskilt anpassad bostad (BME, 2025).

Våldsutsatta kan tvingas stanna i en farlig livssituation

Varje år utsätts ett antal personer på Gotland för våld av en närstående och majoriteten av de utsatta är kvinnor. För många av dessa kvinnor innebär våldsutsattheten i sig ett behov av att snabbt kunna hitta en ny bostad, och i vissa fall också behov av skyddat boende eller andra typer av säkerhetsåtgärder som rör boendet. Personer som är utsatta för våld har rätt till skydd och stöd som motsvarar deras individuella behov och därför behövs tillgång till fler typer av skyddade boenden som har olika innehåll och skyddsnivå (Socialstyrelsen, 2020). Behovet av skyddat boende behöver därför beaktas i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen då den generella bostadsbristen även påverkar möjligheten att skydda personer som är utsatta för våld.

Gotlands ö-läge och litenhet medför särskilda utmaningar avseende skyddat boende. Region Gotland upplever att det är

svårt att placera i den egna kommunen, då risken är stor att boendena röjs. Region Gotland har efter upphandling tecknat ramavtal med skyddade boenden i andra län. Detta ställer dock krav på mellankommunal samordning i fråga om socialtjänst, samt behov av att redan vid placering i skyddat boende planera för hur bostadssituationen ska lösas när behovet av skyddat boende upphör. Utöver upphandlande skyddade boenden har Region Gotland tillgång till jourlägenheter som ägs av Gotlandshem, och dessa kan vara ett alternativ om skyddsbehovet tillåter (Länsstyrelsen i Gotlands län, 2022).

Sedan 2021 organiserar Region Gotlands socialtjänst sitt arbete mot mäns våld mot kvinnor i en specialiserad enhet, som hanterar både myndighetsutövning och behandlingsinsatser, där de flesta beslut om placering i skyddat boende fattas. Långt ifrån alla som placeras i skyddat boende kan återvända till länet efter placering. För de personer där det är möjligt aktualiseras deras ärende oftast till Region Gotlands förtursgrupp med bland annat representanter från socialtjänst och hälso- och sjukvård. Region Gotland bedömer att mellan fem och tio personer per år kan återvända till kommunen efter vistelse i skyddat boende och som då har behov av stöd för att få ett stadigvarande boende. Utöver förtur kan stödet bland annat bestå i hyresgaranti eller ett så kallat socialt kontrakt. Region Gotland uppger att samverkan med det kommunala bostadsbolaget fungerar väl men att den skulle kunna förstärkas ytterligare genom ökad formalisering.

Väntetiden till en ny bostad kan dock vara lång även i förturskön. Att vänta upp till ett år är inte ovanligt, vilket kan medföra att våldsutsatta personer och eventuella medföljande barn riskerar att bli kvar i skyddat boende under längre tid än vad det faktiska skyddsbehovet medför. De långa vistelsetiderna får bland annat konsekvenser för de våldsutsattas möjligheter till återhämtning och återgång i arbete, samt för medföljande barns möjligheter till skolgång och en meningsfull fritid med kamratkontakter. Grunderna för förtur, och inte minst för prioriteringen bland förturer, är något som både Region Gotland och Gotlandshem lyft som ett område som behöver förtydligas.

Utöver de faktiska svårigheterna med att hitta en ny bostad till våldsutsatta finns också en risk i att bostadssituationen på Gotland ofta beskrivs i mycket negativa ordalag samtidigt som de rättigheter en våldsutsatt har är relativt okända. Våldsutsatta personer kan behöva mer information om vilket stöd de kan ha rätt till, i sökandet efter en ny stadigvarande bostad. Om den etablerade bilden är att det är omöjligt att hitta bostad kan detta i sig verka avhållande för kvinnor att lämna en våldsutövande man, erfar länsstyrelsen. Kommunens ansvar och vilka insatser som vara aktuella behöver kommuniceras tydligare.

Barns rätt till bostad

Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. FN:s barnkonvention, som år 2020 blev svensk lag, syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals. Bland annat ska det i alla åtgärder som rör barn beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. En trygg och säker bostad bidrar till att tillgodose flera av barns rättigheter. Bostadens utformning är exempelvis viktig för att uppfylla barnets rätt till lek, vila och fritid och att ge förutsättningar för barns studiero som bidrar till att uppfylla rätten till utbildning.

Den stora säsongsvariationen i länet kan innebära att barn behöver vara med om upprepade flyttar, vilket kan bidra till en otrygg boendesituation. Den stora konkurrensen på bostadsmarknaden leder också till att barnfamiljer, vars behov kan förändras över tid, har svårt att anpassa sin boendesituation utifrån behoven. Särskilt svår är situationen för ensamstående kvinnor med barn, som är den hushållsgrupp i länet som i genomsnitt har lägst disponibel inkomst (SCB). Många barn växer upp i hushåll med låg ekonomisk standard vilket kan påverka deras levnadsvillkor och deras möjligheter i framtiden.

Under många år minskade antalet barn i Sverige som berörs av vräkning, men sedan 2018 har antalet vräkningar ökat vilket fortsatte även under 2024. Det finns stora regionala skillnader, där antalet berörda barn ökar i tolv län, minskar i åtta och två där det var oförändrat. Under 2024 var Gotland det län där lägst antal barn berördes av vräkning (Kronofogden, 2025).

Bostadsbristen skapar social ojämlikhet

En brist på bostäder har sociala konsekvenser för hela samhället, utöver de grupper som redan har nämnts. En effekt av bostadsbristen kan vara att en omfattande andrahandsmarknad växer fram, inte sällan med otrygga villkor för de boende. Det kan handla om att hushåll tvingas betala mer ett boende än vad de har råd med, vilket i sin tur påverkar deras fortsatta rörlighet på bostadsmarknaden. Korttidskontrakt utan besittningsskydd kan också leda till upprepade flyttar, som i sin tur kan leda att barn och unga behöver byta skola och tappar sina sociala kontakter.

Konsekvenser för folkhälsan

Bostaden har stor betydelse för människors hälsa. Det är en viktig plats för vila och återhämtning och har på så vis stor inverkan på människors hälsa och välmående. Att ha en bostad samt att bostaden erbjuder en trygg och god boendemiljö är dels en mänsklig rättighet, dels en förutsättning för att klara av andra delar av livet så som studier och arbete. Bostaden i sig, och faktorer som luftkvalitet, dagsljusinsläpp, temperatur, buller, med

mera, spelar stor roll för människors hälsa men även den kringliggande boendemiljön och närområdet är av betydelse. På samma sätt som att hälsan kan främjas av en bra bostad och god boendemiljö kan otrygga boendeförhållanden eller osäkra kontrakt innebära stor stress för individen och påverka tillit till samhället negativt (Folkhälsomyndigheten, 2023).

Trångboddhet

Trångboddhet är också en effekt av bostadsbristen, där utrikesfödda och personer med svag ekonomi är kraftigt överrepresenterade (Boverket, 2020). I ett läge där det råder bostadsbrist är det särskilt svårt för dessa hushåll att hitta en boendelösning som är anpassad till hushållets behov. Trångboddheten kan i sin tur påverka barns och ungas uppväxtvillkor genom att leda till stress och sömnsvårigheter som påverkar resultaten i skolan. Vidare innebär trångboddhet även en risk för ökad smittspridning och är i vissa områden också förknippad med undermåligt underhåll av bostäderna, problem med bristande ventilation, dålig luftkvalitet, fukt, mögel, skadedjur med mera, vilket också kan ha en negativ inverkan på människors hälsa (Folkhälsomyndigheten, 2023).

Ökad segregation

Bostadsbristen kan förstärka segregationen i samhället, som till exempel handlar om att människor med liknande socioekonomiska förutsättningar, etnicitet, ålder eller kön bor i andra bostadsområden än människor med andra bakgrunder eller egenskaper. Segregationen kan påverka människors uppväxt- och livsvillkor och blir ett problem när människor i vissa bostadsområden får sämre förutsättningar att få sina behov tillgodosedda än boende i andra områden. Variationen i bostadsutbudet, eller bristen därpå, är en viktig faktor som påverkar människors bostadsmönster och kan både minska och förstärka segregationen i samhället. Under en bostadsbrist pressas priserna på bostäder ofta upp på ett sådant sätt att friheten och rörligheten begränsas för grupper med en mer utsatt situation på bostadsmarknaden. Bostadsjämligheten kan i sin tur begränsa möjligheten att flytta för arbete och studier, vilket kan förstärka den ekonomiska ojämlikheten ytterligare (Delegationen mot segregation, 2021).

Bostadsbristen kan fördjupa utsattheten för den som lever i social hemlöshet, som beror på social problematik som missbruk eller psykisk ohälsa. Bostadsbristen leder också allt oftare till en annan typ av hemlöshet som har strukturella orsaker (Socialstyrelsen, 2025). Den som lever i strukturell hemlöshet saknar ekonomiska förutsättningar för att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kan till exempel vara unga personer som inte får någon egen bostad utan tvingas bo kvar hos sina föräldrar, eller personer med betalningsanmärkningar som inte kan få ett

hyreskontrakt eller beviljas lån för att köpa en bostad. Ett ökat bostadsbyggande rör heller inte nödvändigtvis på den strukturella hemlösheten, som kan kräva insatser som förturer och lättnader i hyresvärdars villkor.

Vilken roll spelar bostadsförsörjning i regional utveckling?

Region Gotland har sedan länge haft målet att bli fler invånare, och de senaste årens positiva befolkningstillväxt ligger väl i linje med uppsatta mål. Under 2023 minskade befolkningen i länet efter flera år av befolkningstillväxt. Det är svårt att dra slutsatser av detta innan det blir en del av en längre trend. År 2021 antog regionfullmäktige en ny regional utvecklingsstrategi (RUS), Vårt Gotland 2040. I strategin lyfts ett antal övergripande samhällsutmaningar som också innebär möjligheter. Dessa är klimat, energi och miljö, social sammanhållning, demografisk utveckling, globalisering och digitalisering (Region Gotland, 2021). I nedanstående kapitel analyseras relationen mellan bostadsförsörjningen och några av utmaningarna för länets regionala utveckling.

Bostadsförsörjningen påverkar kompetensförsörjningen

Gotlands litenhet och geografiska läge medför att länet har särskilda förutsättningar jämfört med övriga län. Gotlands kommun utgör sedan 1 januari 2011 en egen region vilket innebär att Region Gotland ansvarar för både primärkommunala och regionala uppgifter. Länet har en mycket stor offentlig verksamhet där Region Gotland är länets enskilt största arbetsgivare med 6 875 medarbetare, motsvarande 23,5 procent av länets totala antal anställda. Inom turismberoende branschen är 11,3 sysselsatt (3279 personer) i jämförelse med riket i stort där 9,6 % är sysselsatta inom samma bransch (Regionfakta 2025). Gotland utgör också en egen arbetsmarknadsregion och har i jämförelse med andra län betydligt större andelar företag och sysselsatta inom areella näringar, mineralutvinning och branscher kopplade till besöksnäringen. Sambandet mellan bostadsmarknaden och arbetsmarknaden blir extra tydlig i ett län som Gotland. Det isolerade ö-läget, med små möjligheter till pendling över kommun och länsgränsen, medför i praktiken att den som arbetar på Gotland också behöver kunna bo på Gotland. En fungerande bostadsförsörjning är därför en förutsättning för att länet också ska ha en fungerande kompetensförsörjning. Kompetensförsörjning är en utmaning i länet, både för företag och offentlig sektor.

I en undersökning utförd av Svenskt näringsliv fick lokala politiker och företagare svara på vilket eller vilka områden som de anser att kommunen ska prioritera för att förbättra företagsklimatet. Bland tillfrågade lokala företagare ansågs ”kortare handläggningstider” vara den viktigaste frågan, medan andelen som angav ”fler bostäder” var ca 54 procent (Svenskt näringsliv, 2024).

I bostadsmarknadsenkäten får alla kommuner svara på frågor om vilka typer av förturer som kommunen har gett under året. En av de vanligaste förtursgrupperna 2024 är personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd), så kallad näringslivsförtur. Region Gotland tillhör inte de kommuner som har gett näringslivsförturer under de senaste åren (BME 2025).

Det är få som pendlar till och från Gotland

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är avgörande för att attrahera boende och möjliggöra för arbets- och skolpendling. I länet är buss det enda kollektivtrafikslaget men Gotland har rikets minsta utbud av kollektivtrafik. Den glesa bebyggelsen i länet, i kombination med svag kollektivtrafik har i stället lett till ett högt bilberoende. Gotland är Sveriges biltätaste län med 601 personbilar i trafik per 1 000 invånare (Trafikanalys, 2023). Pendling till länet är beroende av kommunikationer med flyg och färjetrafik med flyganslutning till Stockholm via Bromma och Arlanda samt färjetrafik mot Nynäshamn och Oskarshamn. Möjlighet till kommunikationer med pendling och tillgång till närliggande arbetsmarknader är viktigt ur ett regionalekonomiskt perspektiv då det ger länet bättre förutsättningar att leva vidare och utvecklas.

Många nyutbildade lämnar Gotland

På Gotland finns högre utbildning i form av universitetsutbildning genom Uppsala universitet, Campus Gotland. På Campus Gotland bedrivs utbildning och forskning inom de tre vetenskapsområdena humaniora och samhällsvetenskap, medicin och farmaci samt teknik och naturvetenskap och i dagsläget har ett tjugotal av universitetets institutioner verksamhet vid Campus Gotland. En av dessa, institutionen för speldesign, är helt baserad i Visby.

En viktig fråga rör hur Gotland kan behålla den kompetens som finns på ön. Trots att det finns universitetsutbildning i länet fortsätter utbildningsnivån i länet att ligga en bit under rikssnittet. I Gotlands län har 34 procent av befolkningen 16–74 år någon form av eftergymnasial utbildning, att jämföra med 46 procent i riket som helhet. Precis som i riket som helhet är det i Gotlands län en större andel av kvinnorna som har en eftergymnasial utbildning, 41 procent av kvinnorna och 34 procent av männen (SCB).

Vattenkapaciteten begränsar bostadsbyggandet

En grundläggande förutsättning för bostadsförsörjningen och för den regionala utvecklingen är att det finns tillgång till vatten och möjlighet att lösa avlopp. Jämfört med i övriga Sverige är det en relativt låg andel av Gotlands befolkning som är ansluten till det kommunala vattenledningsnätet, ungefär två tredjedelar av öns invånare eller knappt hälften av länets hushåll. Det beror på att bebyggelsen är spridd i länet, bortsett från Visby och några ytterligare serviceorter. Gotlands särpräglade geologi och hydrologi medför att kapaciteten i öns grundvattentäkter inte är tillräcklig för att förse alla områden med dricksvatten. Samtidigt finns ett högt bebyggelsetryck i länet, både avseende permanent- och fritidshus, som skapar en ökad konkurrens om vattentillgången.

Länsstyrelsen bedömer att osäkerheterna rörande vattenkapaciteten på Gotland utgör ett hinder för ökat bostadsbyggande på Gotland och att det fortsatt är en faktor som påverkar möjligheten till bostadsbyggande. En stor andel av bostadsbyggandet sker idag i form av enstaka hus som uppförs av enskilda utanför planlagda områden. För att trygga dricksvattenförsörjningen är det viktigt att bostadsbyggandet i högre utsträckning sker i planlagd form där frågor om vatten kan lösas i ett större sammanhang. Gotland ligger idag i framkant med att hitta nya lösningar för dricksvattenförsörjningen, både genom resurseffektivisering och ny teknik och avsaltat havsvatten. Det innovativa angreppssättet kan göra det möjligt att öka bostadsbyggandet i länet framöver, samtidigt som det medför en mer komplicerad och kostsam samhällsbyggnadsprocess.

Attraktiva lägen i konflikt med många andra intressen

Region Gotland anger likt föregående år att brist på detaljplanlagd mark med tillägget att det främst saknas detaljplanlagd mark som är attraktiv för marknadsaktörer som utgör ett hinder för ett ökat bostadsbyggande på Gotland. Även faktorer som högre produktionskostnader, samt svagare inkomster för hushållen hindrar bostadsbyggandet. Kommunen anger även att konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen till exempel riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet och miljökvalitetsnormer är en av de främsta faktorerna som påverkar bostadsbyggandet. Vidare att överklagande av detaljplaner samt osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar är viktiga faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet. (BME 2025)

Många områden som är attraktiva för bostadsbyggande rymmer också andra intressen. Fårö, Östergarnslandet, Storsudret och

Gotlands kust är exempel på områden i länet som har höga natur-, kultur- och landskapsvärden samtidigt som där finns ett stort tryck på exploatering. Förekomsten av en mängd olika riksintressen är utmärkande för Gotland. Hela Gotland är i miljöbalken utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet vilket innebär att exploatering inte får påtagligt skada Gotlands samlade natur- och kulturvärden. Riksintressen nämns ofta som en begränsning för tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsens erfarenhet från granskning av detaljplaner är dock att det oftast är möjligt att anpassa exploateringar till exempelvis riksintressen för natur och kulturmiljö. Försvarsmaktens riksintressen runt Tofta skjutfält och Visby flygplats medför en direkt begränsning i var bostadsbebyggelse är lämplig med hänsyn till buller.

Detaljplanerna har generellt över tid blivit mer komplexa där fler aspekter måste beaktas så som, vattenkapacitet och infrastruktur, buller, mark- och vattenföroreningar samt risker för olyckor, översvämning, ras, skred och/eller erosion. Detta ställer ökade krav på kommunala resurser i fråga om personal och kompetens. Samtidigt har antalet bygglov utanför detaljplanelagt område ökat under de senaste åren vilket även det ställer ökade krav på kommunala resurser. Med hänsyn till länets omfattande vattenbrist och komplexiteten i många plan- och bygglovsärenden är det särskilt viktigt att frågorna kan hanteras samlat. En tidig dialog mellan Region Gotland och Länsstyrelsen om vilka frågor som behöver utredas i olika områden är av stor betydelse för att underlätta för ett ökat bostadsbyggande i länet.

Relationen mellan turism och bostadsförsörjning

Gotlands län har sedan lång tid tillbaka en omfattande besöksnäring och turism och är även det län som har högst andel turistföretag. Flertalet företag har en omfattande försäljning till tillresta besökare vilket ger följd effekter för tjänsteföretagen inom detalj- och dagligvaruhandel, transport, hotell och restaurang samt för upplevelseleverantörer. (Region Gotland 2021, Tillväxtverket 2024)

Föregående år har visat på en svag nergång av antalet inkvarteringar. Antalet gästnätter under 2024 har fortsatt att minska ifrån föregående år och uppgick till 973 162 gästnätter för Gotland. Det är en minskning med 35 123 gästnätter vilket är en nedgång på 3,5 %. Av samtliga gästnätter är cirka 10 procent av besökare från andra länder än Sverige. I statistiken ges dock endast ett mått på antalet nätter då gäster bor på kommersiella turistboenden varför privat uthyrning inte kan ses här. Tillväxtverket uppskattar dock att uthyrningen via till exempel internetplattformar motsvarar ungefär 10 % av det totala antalet gästnätter (Tillväxtverket 2025). För Gotlands del skulle det då innebära cirka 100 000 gästnätter via privat uthyrning.

Besöksnäringen är av stor betydelse för det lokala näringslivet och för sysselsättningen i länet. Sambandet mellan besöksnäringen och bostadsförsörjningen är dock komplicerad. Under sommarmånaderna dubblas antalet personer som befinner sig i länet. Turismen medför kraftigt ökade påfrestningar på infrastrukturen i form av vatten och avlopp, vägnät och avfallshantering, och har också stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden. Eftersom Gotland är en turistort finns en stark säsongsvariation på bostadsmarknaden och under sommarmånaderna konkurrerar åretruntboende, deltidsboende och turister med varandra.

Länets popularitet bland fritidshusköpare har ökat trycket på bostadsmarknaden generellt vilket har lett till att bostadspriserna under de senaste åren har skjutit i höjden. Gotland fortfarande med i topp bland de länen med högst medelpris för bostäder. Detta har i sin tur lett till en försvåring för hushåll med små eller begränsade resurser att ta sig in på bostadsmarknaden. Den omfattande fritidshusmarknaden har även lett till framväxten av en otrygg andrahandsmarknad med begränsade uthyrningsperioder och/eller höga hyror. Detta är en källa till otrygghet för de som önskar bo och verka i länet helårsvis men som måste söka alternativ under sommaren.

Höga fastighetspriser tillsammans med en generellt ojämn ekonomisk utveckling, där bland annat länets låga inkomstnivåer ligger till grund, bidrar till gentrifiering och kan leda till en socioekonomisk segregation. Gentrifiering har traditionellt behandlats som ett urbant fenomen men frågan bör hanteras även i ett landsbygdsperspektiv. I sammanhanget påverkar även det administrativa systemet länet genom den omfattande delårspopulationen som enligt gällande beskattningsregler inte skattas inom länet. Detta medför negativa ekonomiska effekter främst för den kommunala servicen som begränsas av kommunala skatteintäkter.

I Region Gotlands nyligen antagna översiktsplan Vårt Gotland 2024 finns en redogörelse för att en betydande del av de bostäder som byggts under senare år saknar folkbokförd befolkning (Region Gotland 2025). Länsstyrelsen erfar, liksom Region Gotland, att en betydande del av beståndet av åretruntbostäder inte nyttjas året runt. En stor grupp på länets bostadsmarknad utgörs av deltidsgotlänningar, som delar sin tid mellan sin bostad på Gotland och sin bostad i något annat län.

En allt suddigare gräns mellan permanent- och fritidsboende kan ha en påverkan på kommunens förutsättningar att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Ett fortsatt byggande av bostäder som klassificeras som permanentbostäder men som med stor sannolikhet kommer att nyttjas som fritidshus, kan göra det mer komplicerat för kommunen att ta ställning till i vilken mån

planerad markanvändning bidrar till det allmänna intresset för bostadsbyggande. För Gotlands del är det en särskild angelägen fråga att ta ställning till, i ljuset av de stora utmaningar som finns att försörja hela länet med dricksvatten.



Arbete med bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen är ett gemensamt ansvar för stat och kommun. Dessa ska i sina olika roller vidta åtgärder som säkerställer att bostadsmarknaden fungerar inkluderande och möter såväl efterfrågan som hushållens grundläggande bostadsbehov.

Vad gör kommunen?

Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att det är kommunerna som har det stora ansvaret för bostadsförsörjningen. Av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, även kallad bostadsförsörjningslagen, framgår att syftet med kommunernas planering av bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen av bostadsförsörjningen syftar också till att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning ställer krav på att det finns kompetens och resurser i kommunen att arbeta med bostadsförsörjning och att arbetet sker förvaltningsövergripande och i nära dialog med den politiska ledningen. För arbetet med den kommunala bostadsförsörjningen finns olika verktyg som kommunerna kan använda för att påverka och bidra till nybyggnation av bostäder och skapa förutsättningar för god bostadsförsörjning.

Den regionala utvecklingsstrategin *Vårt Gotland 2040* har inriktningen att skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder, utveckla attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer samt att verka för resurseffektiv bebyggelse. Liksom prioriteringar för att nå effektmålen samt de globala hållbarhetsmålen. För hållbar samhällsplanering handlar det om att bygga samhällen i stort och inte bara bostäder. Här nämns livsstil, hälsa, rörelsemönster, ekonomiska förutsättningar samt möjligheter att vara delaktig i att påverka sin livsmiljö (Region Gotland 2021).

Riktlinjer blir handlingsplan i ändring av lagen

Som grund för sin planering ska kommunen under varje mandatperiod anta riktlinjer som definierar kommunens mål för bostadsförsörjningen och med vilka insatser målen ska uppnås. Riktlinjerna ska bland annat vara vägledande i tillämpningen av

plan- och bygglagen (2010:900), där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet pekas ut som ett allmänt intresse.

Riksdagen har tagit beslut om en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar med syfte att förbättra kommunernas planering och samordning av bostadsförsörjningen. Den stora ändringen är att riktlinjer för bostadsförsörjningen byter namn till handlingsplan för bostadsförsörjningen. Genom handlingsplanen ska kommunerna nu även redovisa de faktiska behov som föreligger i kommunen. Tidigare har kommunen endast visat hur de planerar förebyggande. Lagändringen börjar gälla den 1 mars 2025 (Boverket 2025).

I riktlinjer för bostadsförsörjningen innan lagändringen skulle kommunens bostadsförsörjningsansvar minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Region Gotlands riktlinjer för bostadsförsörjningen gällde för perioden 2020–2023 och var förlängda över 2024, dessa definierar inriktningen för länets bostadsförsörjning. I riktlinjerna presenteras en vision som Region Gotland och bostadsmarknadens aktörer tillsammans ska arbeta mot. Visionen knyter an till globala, nationella och regionala mål och preciseras i ett antal specifika mål som anger att:

- det byggs i snitt 300 bostäder per år över hela Gotland (fram till 2025),
- det finns ett varierat utbud av bostäder för människor med olika behov och med olika ekonomiska förutsättningar,
- ett offensivt bostadsbyggande sker över hela Gotland, och att
- kötiden för hyresrätter kortas.

Till respektive mål hör ett antal strategier och insatser, däribland att utöva en aktiv markpolitik genom planerade markköp och försäljningar med villkor om byggande, att sträva efter variation i bostadsproduktionen genom att öka antalet byggherrar samt att ställa krav på hyresrätter vid markanvisningar till privata byggherrar.

Region Gotlands handlingsplan för bostadsförsörjning beräknas antas under tredje kvartalet 2025.

Kommunalt planmonopol

Kommunerna har genom sitt planmonopol goda förutsättningar att främja ett varierat bostadsbyggande med hjälp av olika styrmedel. Planmonopolet omfattar att genom översikts- och detaljplaneringen ange hur mark- och vattenområden i kommunen ska användas, och därigenom styra när och var bostäder byggs.

Kommunens översiktsplan anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och vara vägledande i beslut om användningen av mark- och vattenområden. Region Gotland har antagit ny översiktsplan (Bygg Gotland 2040) i februari 2025. Översiktsplanen tar sikte på en hållbar samhällsutveckling fram till år 2040. Med utgångspunkt i de prioriteringar som har angetts i den regionala utvecklingsstrategin för Gotland, föreslås i översiktsplanen ett fokusområde ”Skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning”. Inom fokusområdet föreslås ett flertal bebyggelseriktlinjer som syftar till att skapa bostäder för alla, en resurseffektiv bebyggelse samt attraktiva och väl gestaltade bostäder och boendemiljöer (Region Gotland, 2025).

Översiktsplanen ger vägledning om markanvändningar, sedan används detaljplaner för att reglera hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. I detaljplanen kan kommunen i viss mån styra vilka bostäder som byggs, om det behövs för att säkerställa att bostäderna uppfyller de behov som finns. Kommunen kan i detaljplanen reglera storleken på bostäderna och bestämma andelen lägenheter av ett visst slag, såsom andelen vanliga bostadslägenheter, studentlägenheter, servicelägenheter eller kollektivboende. Det är inte möjligt att reglera bostädernas upplåtelseform i en detaljplan. Det kan i stället göras genom markanvisning.

Region Gotland har under våren 2025 lanserat *Bostadsboken*, ett material (story map) som innehåller flera interaktiva kartverktyg. Det är resultatet av ett arbete som utgått från det stora behovet av att arbeta med bostadsförsörjning i länet och tar avstamp i den Regionala utvecklingsstrategin *Vårt Gotland 2040*. Förutom att presentera statistik och fakta som kan vara användbar vid strategiska val för utvecklingen framåt, visas hur detaljplanering används som ett verktyg för bostadsförsörjningen. Materialet ska fungera som ett kunskapsunderlag för att möjliggöra för fler bostäder som matchar behoven (Region Gotland, 2025)

Markinnehav och markanvisning

Att äga mark i goda lägen är betydelsefullt för att kommunerna ska kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Genom markanvisningsavtal kan kommunerna ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller bostädernas upplåtelseform.

Region Gotland har antagna riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som syftar till att säkerställa ett korrekt agerande i linje med styrdokumentet och en god kvalitet vid handläggning och utförande. Riktlinjerna markerar kommunens ansvar i fråga om samhällsplanering och byggande och fastställer kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande. I riktlinjerna finns också grundläggande villkor för markanvisningar och principer för markprissättning.

Allmännyttigt bostadsbolag

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Olika förturer eller tilldelning av allmännyttans bestånd kan också tillämpas för att gynna vissa grupper som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden, exempelvis studenter eller nyanlända.

Det nya ägardirektivet för det kommunala bostadsbolaget AB GotlandsHem gäller för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2027. I direktivet definieras bolagets ansvar att tillhandahålla bostäder med hyresrätt som huvudsaklig upplåtelseform. Under en 10 årsperiod ska antalet hyresrätter för bolaget öka. Direktivet anger att bolaget genom verksamhetens inriktning och genom bostadsförsörjning ska främja tillväxten över hela regionen och genom detta säkerställa framtida arbetskraft. Detta ska ske bland annat genom att bolaget ska ansvara för att förvärva, bebygga, förvalta, avyttra och ombilda fastigheter. Vidare erbjuda en variation av bostäder som möter invånarnas behov vad det gäller till exempel storlek och hyresnivå. I samråd med Region Gotland ska bolaget upplåta och anpassa bostäder för särskilda förturer. Utöver det ska bolaget särskilt uppmärksamma bostadsförsörjningen inom det egna beståndet för till exempel ungdomar som söker sitt första boende och anpassade bostäder för äldre och med ökad trygghet för att kunna bo kvar i egen lägenhet längre samt arbeta aktivt för att korta kötiderna samt i dialog med ägaren arbeta med särskilda förturer i kön.

Det nya direktivet lyfter åtgärder som knyter an till den vision som Region Gotland och bostadsmarknadens aktörer tillsammans ska arbeta mot och som presenteras i kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning som ska antas under året 2025 (Ägardirektiv för AB GotlandsHem).

Förturer och bostadsförmedling

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen ordna en bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från olika fastighetsägare förmedlas

och där kommunen beslutar om förmedlingsprinciper. En kommunal bostadsförmedlingen kan ge samlad information om utbudet av lediga bostäder och ger också kommunen möjlighet att prioritera akuta bostadsbehov och se till att inga hushåll diskrimineras.

I länet finns idag ingen kommunal bostadsförmedling. Det kommunala bostadsföretaget har i stället en egen kö, därutöver listar Region Gotland hyresvärdar och informerar om möjligheten att ansöka om förtur på sin webbplats. Region Gotland har också valt att inrätta en förtursgrupp vilket socialförvaltningen har hand om som arbetar med att följa upp arbete och planera för kommande boenden (BME 2025).

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Detta kan till exempel beröra personer utan fast anställning men med regelbunden inkomst, personer med betalningsanmärkningar och nyanlända vars inkomst kompletteras av en statlig etableringsersättning. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få statligt bidrag för detta, i enlighet med förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

Region Gotland anger att de fortsatt ställer ut kommunala hyresgarantier, som de även har rätt till statligt bidrag för. Detta visar fortsatt på att det statliga bidragets intentioner, att stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, fyller sin funktion (BME 2019–2025). Information om kommunala hyresgarantier ges såväl via kommunens webbplats som via kontakt socialtjänsten. Under de senaste åren har kommunen främst hjälpt personer med betalningsanmärkning, skulder eller personer som saknas referenser (BME 2025).

Boendelösningar för hemlösa

För personer som befinner sig i en situation av hemlöshet har kommunen flera sätt att skapa boendelösningar. Region Gotland anger att de arbetar med förturer, hyresgarantier, uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar samt uthyrning av bostäder i andra hand till personer enligt 4 kap. 1 eller 2 §§ socialtjänstlagen (BME 2025).

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete är en viktig del för att motverka hemlöshet, då personer som blir vräkt ofta har mycket svårt att komma tillbaka på den ordinarie bostadsmarknaden. Den största orsaken till vräkning är utebliven hyra. De som löper störst risk att vräkas är därför personer med

små inkomster, begränsat socialt nätverk och som lever i social utsatthet. Region Gotland samverkar med allmännyttan i arbetet med vräkningsförebyggande åtgärder (BME 2025).

Samverkan lokalt och regionalt

Även om bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och det finns ett antal mer handfasta verktyg till kommunens förfogande finns det ett stort behov av kommunal, regional och statlig samverkan i frågan. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan kommunala förvaltningar och nämnder samt att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden. För att analysera bostadsbehovet för olika grupper krävs exempelvis en förvaltningsövergripande samverkan mellan socialförvaltning, kommunala bostadsbolag, fastighetskontor och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer(handlingsplan) för bostadsförsörjningen. Samverkan mellan olika aktörer på bostadsmarknaden är viktig för att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig tillgång till bostäder.

Kommungränserna är administrativa gränser men bostadsmarknaden precis som arbetsmarknaden spänner över flera kommuner. Alla kommuner gynnas därför långsiktigt av att samverka med utgångspunkt från de olika behov som befolkningen har. I detta ingår att från kommunens sida samverka även med andra aktörer, intresseorganisationer och idéburen sektor.

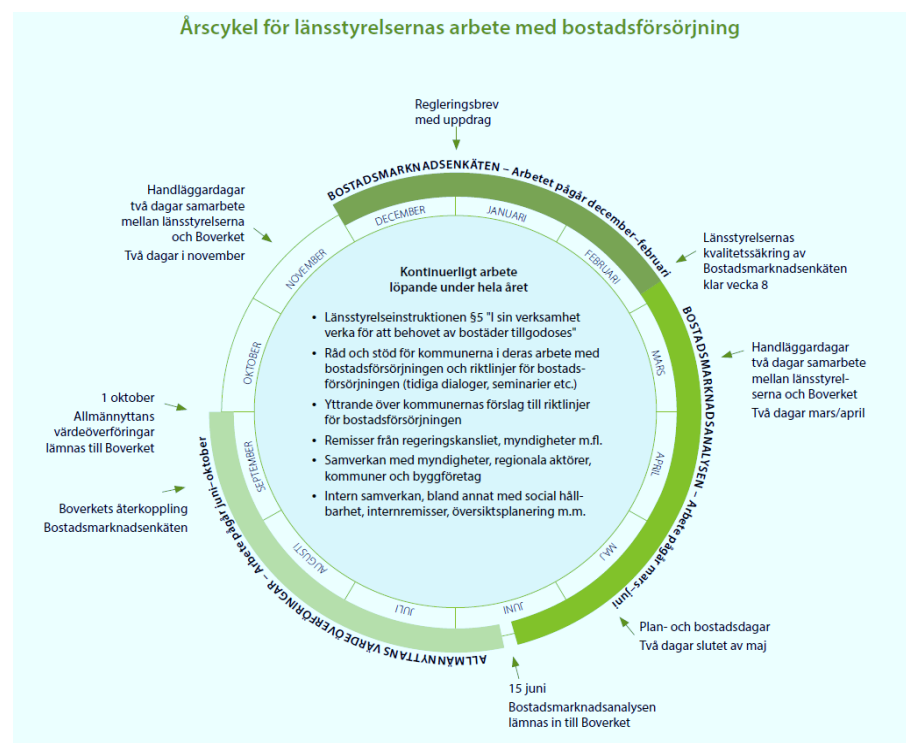
För Gotlands län är det inte aktuellt eller möjligt för kommunen att samordna bostadsförsörjningsansvaret med grannkommuner. Det utesluter dock inte behovet av länsöverskridande diskussioner kring bostadsförsörjning vilket ger möjlighet till kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan län och kommuner.

Vad gör länsstyrelsen?

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen att ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelserna ska vidare ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelserna ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och se till att en sådan samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar till översiktsplaner.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

I länsstyrelsens instruktion framgår att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses och ska åiterrapportera de åtgärder och resultat som detta arbete lett till. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av Expertgruppen för bostadsförsörjning



Figur 20: Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning (Boverket)

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen också uppdrag som rör bostadsförsörjning. Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och sammanställer den regionala bostadsmarknadsanalysen. Länsstyrelsen samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår för att bedöma

om värdeöverföringarna uppfyller kraven enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett kontinuerligt arbete med kommunbesök, nätverksträffar, remisser, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Länsstyrelsen har även ett ansvar inom bostadsförsörjning utifrån perspektivet mänskliga rättigheter. Myndigheten har ett sektorsövergripande uppdrag att i den egna verksamheten belysa, analysera och beakta de mänskliga rättigheterna och särskilt skyddet mot diskriminering. Skyddet mot diskriminering på bostadsmarknaden är en förutsättning för att säkerställa efterlevnaden av FN:s allmänna förklaring och konventionerna om de mänskliga rättigheterna.

Rapportering av uppdrag

Länsstyrelserna ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt instruktionen och i regleringsbrevet finns uppdrag som handlar om bostadsförsörjning. I årets BMA ska regleringsbrevsuppdraget RB3B från 2024 års regleringsbrev redovisas.

Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med kopia till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

Redovisning av regleringsbrevsuppdrag RB3B

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lagen om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. När det gäller byggandet är riktlinjerna centrala för att komma fram till vad som behöver byggas i volym men också i upplåtelseformer, hustyper och storlekar. Riktlinjerna ska vara

vägledande för kommunens översiktsplan där kommunen bland annat planerar var nya bostäder kan byggas. Aktuella och gedigna riktlinjer för bostadsförsörjningen underlättar kommunens fysiska planering. Kommunen vet då behovet och kan då fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Länsstyrelsen Gotland har deltagit på ett tidigt dialogmöte med Region Gotland kring framtagandet av nya riktlinjer och har haft en dialog kring vad den nya lagändringen som kopplar till riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär. Region Gotland har tagit fram en handlingsplan för bostadsförsörjning för 2026-2029 som är på remiss från juni- augusti 2025.

Länsstyrelsen har även färdigställt årets bostadsmarknadsanalys som kan användas som ett underlag för kommande arbete med att främja ett ökat bostadsbyggande

Källor

Boverket (2021). *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2021/behov-av-bostadsbyggande--regionalt-och-nationellt-till-2030/> Hämtad 2025-06-13

Boverket (2023). *Mått på bostadsbristen*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2020/matt-pa-bostadsbristen/> Hämtad 2025-06-13

Boverket (2024). *Stöd till bostäder för äldre*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-bostader-for-aldre/> Hämtad 2025-05-22

Boverket (2024). *Byggprognos analys december 2024*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/december-2024/> Hämtad 2025-05-15

Boverket (2025). *Boverkets kommentar på bostadsbyggandet under inledningen av 2025*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/> Hämtad 2025-06-13

Boverket (2025). *Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist> Hämtad 2025-05-15

Boverket (2025). *Bostadsförsörjningslagen har ändrats*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/bostadsforsorjningslagen-har-andrats/> Hämtad 2025-05-21

Boverket (2025). *Bostadsmarknadsenkät 2025*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/bostadsmarknadsenkaten-2025/> Hämtad 2025-05-20

Boverket (2025). *Öppen data – Bedömning av bostadsbrist*. <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

Boverket (2025). *Intressanta iakttagelser i bostadsmarknadsenkäten*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/iakttagelser-bme/> Hämtad 2025-05-20

Delegationen mot segregation (2021). *Om segregation*. <https://delmos.se/omsegregation/> Hämtad 2025-06-13

Folkhälsomyndigheten (2023). *Hälsan hos personer med funktionsnedsättning*.

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/livsvillkor-levnadsvanor/halsa-i-olika-grupper/funktionsnedsattning/halsan-hos-personer-med-funktionsnedsattning/>

Fortifikationsverket (2025).

<https://www.fortifikationsverket.se/tillvaxt-i-forsvaret/byggprojekt/gotland> Hämtad 2025-06-13

Försäkringskassan (2025). *Bostadsbidrag till unga (under 29 år)*.

<https://www.forsakringskassan.se/privatperson/arbets sökande/bostadsbidrag> Hämtad 2025-06-13

Hyresgästföreningen (2023). *Unga vuxnas boende 2023*.

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2023/unga-vuxnas-boende/unga_vuxnas_boende_2023_11_29.pdf Hämtad 2025-06-13

Konjunkturinstitutet (2024). *Konjunkturläget*

<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/2024-12-20-aterhallsamma-hushall-fordrojer-aterhamtningen> Hämtad 2025-06-13

Konjunkturinstitutet (2025). *Konjunkturbarometern april 2025*

<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturbarometern/2025-04-29-oforandrat-stamningslage-men-storre-osakerhet/> Hämtad 2025-06-13

Kronofogden (2025). *Antal vräkningar har ökat med tio procent*.

<https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar> Hämtad 2025-06-13

Länsstyrelsen i Gotlands län (2022). *Insatser för att hjälpa*

våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Gotlands län. Dnr 2421-2021.

Migrationsverket (2025). <https://www.migrationsverket.se/om-migrationsverket/statistik/anvisning-till-kommuner-och-bosattning.html>

Hämtad 2025-06-13

Myndigheten för delaktighet (2025). *Uppföljning av*

funktionshinderspolitiken 2024

<https://www.mfd.se/contentassets/7939255f336444128d866682fb61ca64/uppfoljning-av-funktionshinderspolitiken-2024.pdf>

Region Gotland (2021). *Vårt Gotland 2040 – Regional*

utvecklingsstrategi för Gotland.

<https://www.gotland.se/gotland2040> Hämtad 2025-06-13

Region Gotland (2025). *Bostadsboken*.
<https://gotland.se/utveckla-gotland/bostadsforsorjning/bostadsboken> Hämtad 2025-06-13

Region Gotland (2025). *Översiktsplan vårt Gotland 2040*.
<https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/oversiktsplanering/oversiktsplan-vart-gotland-2040> Hämtad 2025-06-13

Regionfakta (2023). *Gotlands län -Största arbetsgivare*.
<https://www.regionfakta.com/gotlands-lan/arbete/storsta-arbetsgivare/> Hämtad 2025-06-13

Regionfakta (2025). *Gotlands län -Befolkning*. Befolkning
Befolkning - Regionfakta- Regionfakta Hämtad 2025-06-13

SCB (2022a). *Fler äldre i alla län och kommuner 2040*.
<https://www.scb.se/hittastatistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/pong/statistisknyhet/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-2022-2040/> Hämtad 2024-06-10

SCB (2023). *Sveriges framtida befolkning 2022-2070*.
https://www.scb.se/contentassets/e99a33e517a343488cd1fd73362167c8/be0401_2023i70_br_be51br2302.pdf Hämtad 2025-06-13

SCB (2024) *Befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024-2040*.
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsframskrivningar/pong/publikationer/den-framtida-befolkningen-i-sveriges-lan-och-kommuner-20242040/> Hämtad 2025-06-13

SCB (2025) *Statistikdatabasen*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/bostadsbestand/> Hämtad 2025-06-13

SFS, Sveriges förenade studentkårer (2024). *Bostadsrapporten 2024*. Här är SFS Bostadsrapport 2024 – Sveriges förenade studentkårer Hämtad 2025-06-13

Socialstyrelsen (2025). *Om hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*. <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/ekonomiskt-bistand/hemloshet/om-hemloshet-och-utestangning-fran-bostadsmarknaden/> Hämtad 2025-06-13

Socialstyrelsen (2020). *Kartläggning av skyddade boenden i Sverige*.
<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint->

[dokument/artikelkatalog/ovrigt/2020-6-6817.pdf](#) Hämtad 2025-06-13

SOU 2022:14 Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning
Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

<https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/> Hämtad 2025-06-13

Svenskt näringsliv (2024). Företagsklimat Gotland.

<https://www.foretagsklimat.se/gotland/start> Hämtad 2025-06-13

Swedbank (2024). Swedbank Boindex kvartal 4 2024

<https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE227649292> Hämtad 2025-06-13

Swedbank (2023). Swedbank Boindex kvartal 4 2023.

<https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE178037847> Hämtad 2025-06-13

Tillväxtverket (2025). Statistik om turism:

<https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/trenderochanalyser/trenderochanalyser/fortsattstarksommarturismisverige.7910.html>

<https://tillvaxtverket.se/tillvaxtverket/statistikochanalys/statistikomturism.1523.html> Hämtade 2025-06-13

Trafikanalys (2023). Fordon på väg.

<https://www.trafa.se/vagtrafik/fordon/>



Länsstyrelsen
Gotlands län

www.lansstyrelsen.se