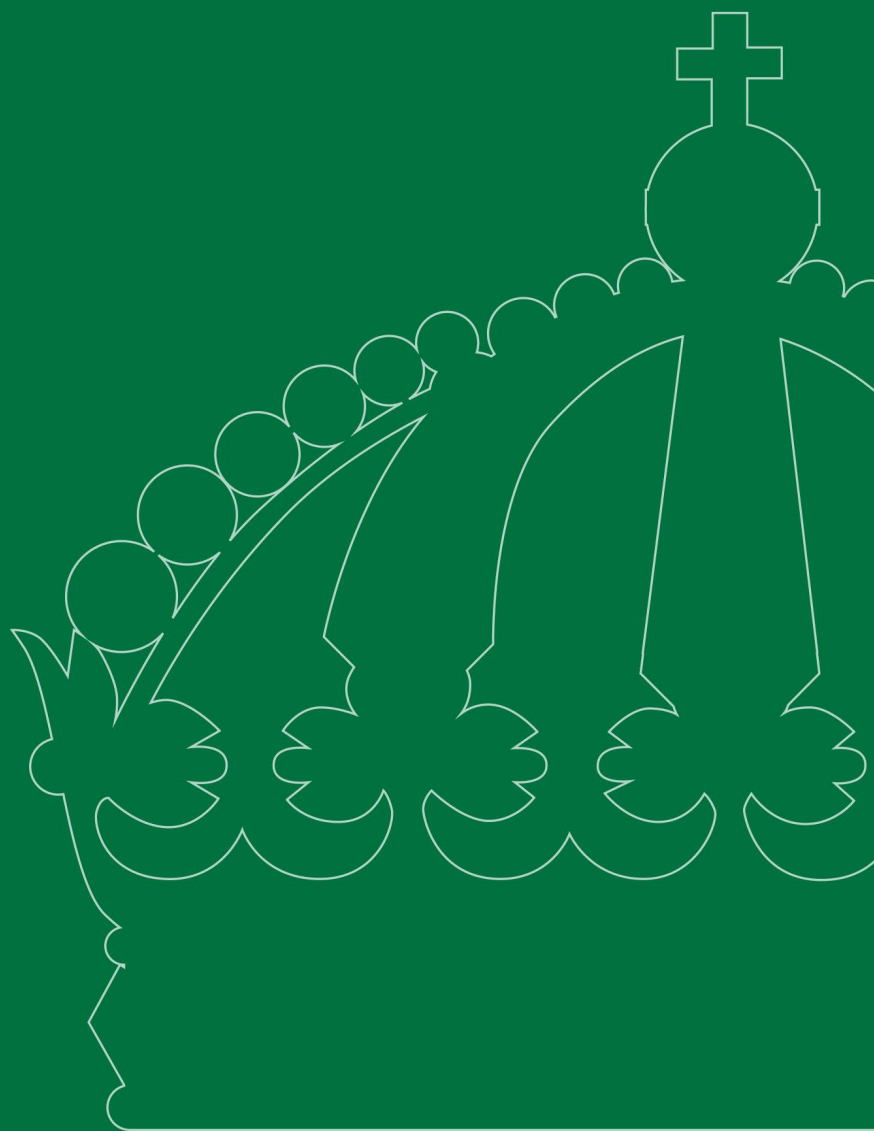




Bostadsmarknadsanalys 2025

En lägesbild över bostadsförsörjningen i Jämtlands län



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen i Jämtlands län, Juni 2025

TEXT: Albin Lindeskär

FOTO OMSLAG: Håkan Wike

DIARIENUMMER: 4298–2025

PUBLIKATIONEN KAN LADDAS NER FRÅN VÅR HEMSIDA: www.lansstyrelsen.se/jamtland

Innehåll

BOSTADSMARKNADSANALYS 2025	1
INNEHÅLL	3
FÖRORD	4
SAMMANFATTNING	5
BESKRIVNING AV LÄNET	8
Läget i länet	8
Ortstruktur	8
Arbetsmarknad, tillgänglighet och attraktionskraft	8
Folkmängd och demografi	9
BOSTADSMARKNADSLÄGET I JÄMTLAND	14
Information om bostadsmarknadsenkäten	14
Överblick per kommun	14
Bostadsmarknadsläget i kommunerna över tid	16
Bostadsbyggandet i riket fortsatt lågt	17
Bostadsbyggandet i Jämtland sjönk kraftigt under 2024	18
Bostadsbeståndet i Jämtland ökar något	22
Hur har byggandet sett ut i länet?	23
Kommunernas prognoser utifrån bostadsmarknadsenkäten	25
Behov och efterfrågan på bostäder	27
Begränsade faktorer till bostadsbyggandet	29
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden	31
Allmännyttan	32
BEDÖMNING AV TILLGÅNGEN TILL BOSTÄDER	34
Bostadsläget för olika grupper i samhället	34
Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända	34
Bostäder för äldre	35
Bostäder för funktionsnedsatta	37
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	38
Bostäder för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden	38
Ytterligare bostadsförsörjningsverktyg	41
LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	42
Pågående regleringsuppdrag	42
Länsstyrelsens arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet	43
KÄLLFÖRTECKNING	44

Förord

Länsstyrelsen har i uppdrag att varje år ta fram en regional analys av bostadsmarknaden i länet. Uppdraget framgår i 2 § förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160). Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden från föregående år och länsstyrelsen vänder sig med rapporten till såväl länets kommuner som till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet.

Bostadsmarknadsanalysen bygger på statistik från statistikmyndigheten Statistiska centralbyråns (SCB), analys av data och svar som länets kommuner har lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt möten med kommunerna under året och i samband med kvalitetssäkring av enkäten. Analysen utgör ett planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är också ett verktyg i arbetet för frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget lämnas rapporten till Boverket som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

Regeringen har gett Länsstyrelserna ett hemlöshetsuppdrag som sträcker sig från 2022 - 2026. Det arbetet redovisas också årligen i denna bostadsmarknadsanalys.

Östersund, juni 2025

Marita Ljung

Landshövding Jämtlands län



Sammanfattning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2025 är en årlig återrapportering enligt förordning (SFS 2011:1160) till regeringen och Boverket. Rapporten utgör också ett kunskapsunderlag till kommuner, byggföretag, myndigheter och andra aktörer med intresse för länets bostadsmarknad. Analysen baseras primärt på statistik och fakta från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket skickar ut varje år till landets 290 kommuner. Enkätresultatet kompletteras med annan statistik som tillsammans ger en bred lägesbild.

Läget på bostadsmarknaden i länet präglas fortsatt av stora skillnader mellan kommunerna som också förstärkts under året. Några kommuner brottas med utmaningarna att få till bostäder till en ökad befolkning medan andra behöver anpassa bostadsbeståndet till att matcha en både minskande och åldrande befolkning. Klyftorna mellan landsbygden och de expansiva orterna fortsätter öka. Fjällvärlden har fortsatt brist på bostäder i närhet till de större skidanläggningarna medan vikande befolkningsunderlag leder till gott om bostäder i andra delar av länet.

Antalet färdigställda bostäder i länet föll med cirka 80 procent under 2024 jämfört med 2023, från 594 till 134. Antalet färdigställda bostäder har inte varit så lågt i länet under de senaste femton åren.

Under 2024 hade Jämtlands län det lägsta byggandet per tusen invånare i landet på 1,0 bostäder vilket kan jämföras med Uppsala län som hade det högsta i landet på 10,3 bostäder per tusen invånare. Snittet i landet låg på 4,3 bostäder per tusen invånare.

Även antalet påbörjade bostäder har minskat kraftigt de senaste åren vilket förstärktes ytterligare under 2024. Under året påbörjades nybyggnation av 127 bostäder i länet, vilket kan jämföras med 215 stycken under 2023. Snittet från 2010 är 377 påbörjade bostäder per år.

Utifrån det låga antalet byggstarter de senaste åren förväntas därför även antalet färdigställda bostäder vara lågt under de närmsta åren. En ljusning under 2024 var att antalet bygglovsansökningar ökade jämfört med 2023, vilket kan vara en indikation på att läget kan förbättras framåt.

Trots det utmanande läget för bostadsbyggandet har behovet av bostäder minskat. Enbart två av länets kommuner bedömer sig ha ett underskott av bostäder samtidigt som tre kommuner i stället har ett överskott av bostäder. Det är framför allt de ekonomiska faktorerna som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning. Höga produktionskostnader bedöms som den främsta begränsningen. Svårigheten att beviljas lån och hårda lånevillkor utgör också en viktig orsak. Det finns även utmanande faktorer i form av befolkningsförändringar där befolkningen blir allt äldre, inrikes inflyttning har stannat av samtidigt som invandringen är låg.

Läget för särskilda grupper ser något bättre ut jämfört med tidigare år och det är främst trygghetsboenden för äldre och särskilt boende för personer med funktionsnedsättning som saknas.

Flera kommuner i länet jobbar mot olika befolkningsmål som endast kan nås med aktiv bostadsplanering. Den första mars 2025 kom ny lagstiftning gällande kommunernas bostadsförsörjningsansvar där intentionen är att kommunerna ska arbeta mer aktivt och åtgärdsinriktat kopplat till bostadsförsörjningen. Det är av stor vikt att kommunerna arbetar aktivt med sin bostadsförsörjning och att arbetet förankras inom hela kommunorganisationen. Utifrån de rådande utmaningarna är det viktigt att kommunerna gör en gedigen analys för att kunna göra rätt insatser i rätt tid och på rätt plats.

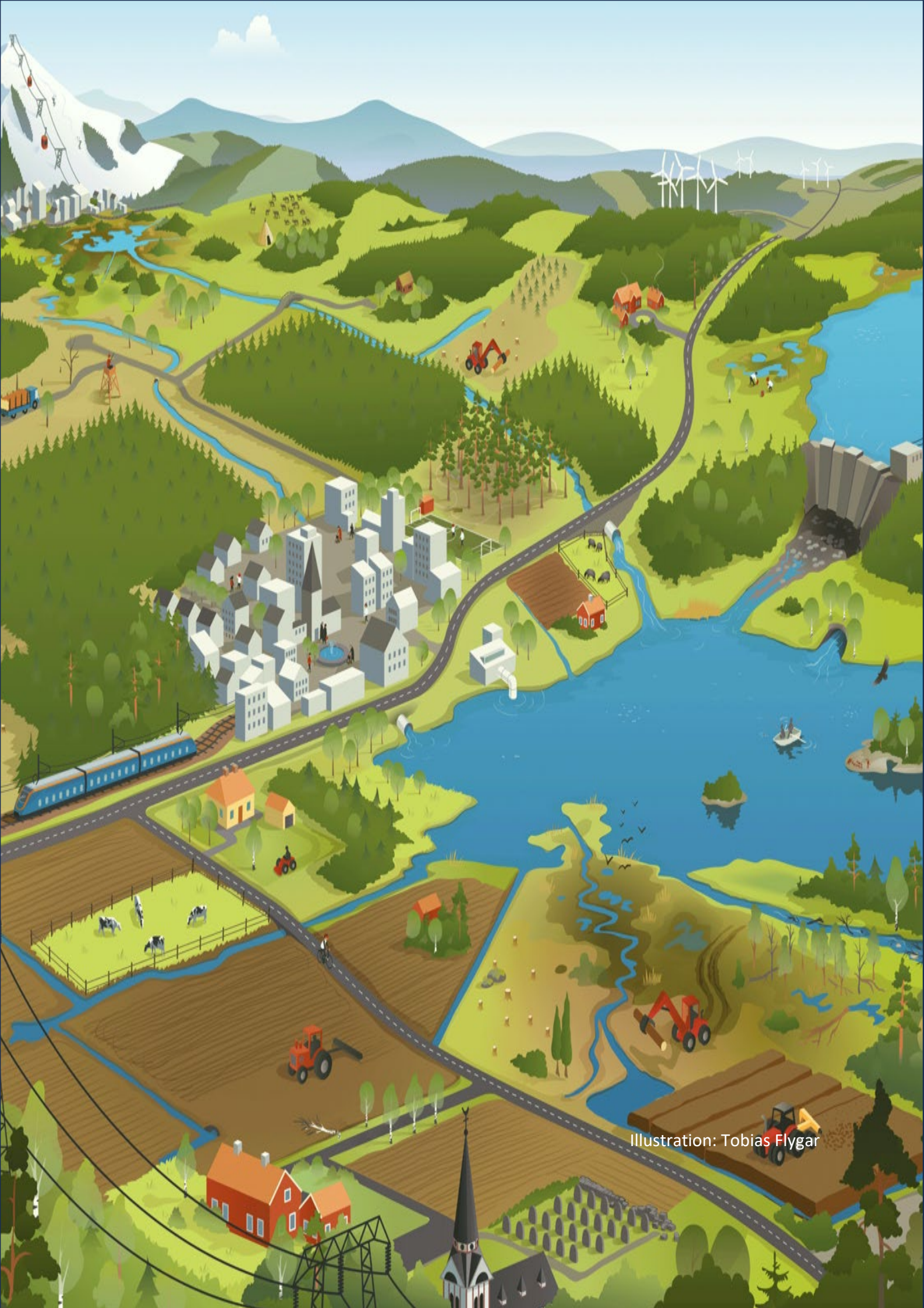


Illustration: Tobias Flygar

Beskrivning av länet

Läget i länet

Utvecklingen i länet ställer ökade krav på samhällsplanering, energiförsörjning och bostadsförsörjning. Statliga satsningar på infrastruktur är nödvändiga för industrins omställning, men också för persontrafik och arbetspendling. En av utmaningarna är de många sakägare som konkurrerar om samma områden, detta trots länets stora markytor. Det gäller till exempel försvaret, renskötsel, gruvor, vindkraft, skogsbruk, besöksnäring, jordbruk, friluftsliv och bostäder. En proaktiv och öppen dialog och samverkan krävs för en ökad förståelse av situationen och behoven i länet samt för att bibehålla ett gott förtroende för varandra och värna vårt samarbetsklimat i länet.

Ortstruktur

Jämtlands län motsvarar mer än 10 procent av Sveriges yta och är till ytan rikets tredje största län. Länets ortstruktur är gles och kännetecknas av ett stort antal tätorter med mindre än 500 invånare. Östersund är den enda staden i länet. Gällande länets bostadsbestånd är småhus överrepresenterade och äganderätt den vanligaste upplåtelseformen. Ett mer varierande bostadsbestånd finns i Östersund och i de tätorter som räknar mer än 1000 invånare, där inslaget av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus är mer betydande. Länet har högst antal fritidshus i förhållande till permanentbostäder i landet.

Arbetsmarknad, tillgänglighet och attraktionskraft

Näringslivsstrukturen i länet kännetecknas av varuproduktion, tjänsteproduktion och offentliga tjänster. Inom den privata sektorn klassas ett stort antal företag som mikro- och småföretag där många är egenföretagare. Majoriteten av länets största arbetsgivare tillhör den offentliga sektorn. Sysselsättningen för länet präglas i delar av kraftiga säsongsvariationer kopplade till turistinflöde. Arbetspendlingen sker främst till Östersund och centralorter och kan innebära långa pendlingsavstånd från andra orter i länet. Många länsbor har också långa restider för att nå offentlig och kommersiell service. Vägunderhåll och bibehållande av kollektivtrafik är centrala förutsättningar för tillgängligheten inom länet och för transportförbindelser till Stockholm, Sundsvall och Umeå. Länet har visat sig ha en betydande attraktionskraft kopplat till en annorlunda livsstil jämfört med storstadsregionerna, exempelvis vad gäller möjligheten för bostadsnära naturbaserade upplevelser.

Folkmängd och demografi

Befolkningsmängd och förändringar under 2024

Jämtlands län hade under 2024 en folkökning på 267 personer och befolkningen uppgick den 31 januari 2024 till 132 839.¹ Befolkningsökningen i länet ligger sedan 2010 i snitt på 412 personer per år, dock med stora skillnader år till år. 2016 och 2017 ökade befolkningen i länet med 1297 respektive 1133 personer. Under 2023 minskade däremot befolkningen med 98 personer.

Av landets 21 län hade 12 en befolkningsökning under 2024.

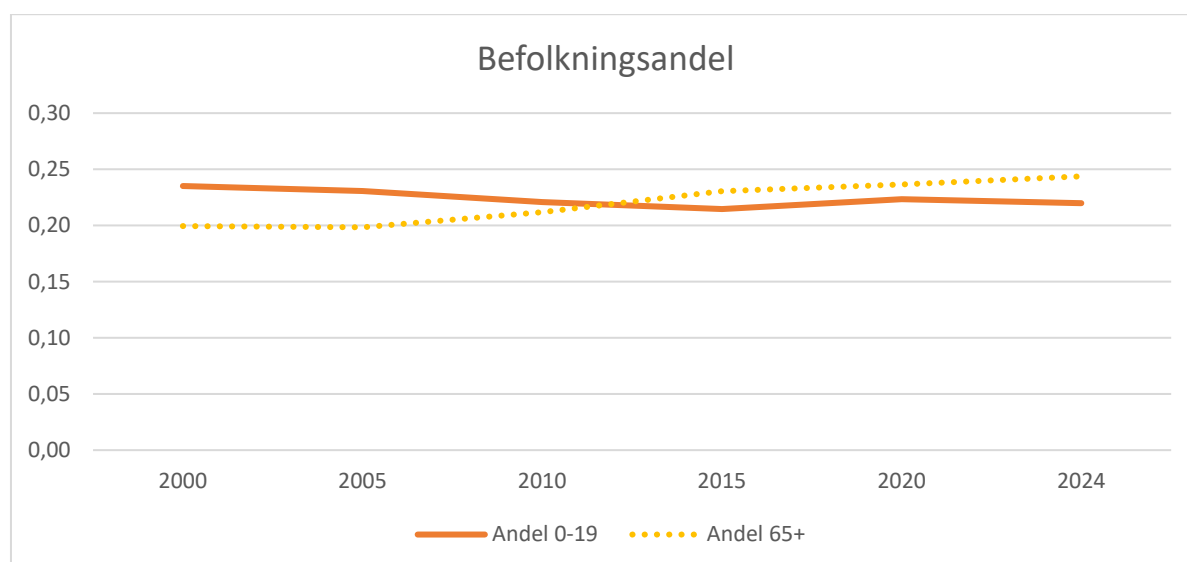
Förändringar i befolkningsmängden förklaras av tre olika delar: födelsenetto, inrikes flyttnetto samt invandringsnetto.

Länet har ett födelseunderskott

Jämtlands län hade ett födelseunderskott om 225 personer, vilket innebär att det dog fler personer än som föddes i länet under 2024. Endast två kommuner, Östersund och Åre, hade ett positivt födelsenetto under året. Strömsund hade det största faktiska födelseunderskottet på 91 personer. En bidragande orsak till detta är att vi nationellt ser de lägsta födelsetalen sedan 2002 och det lägsta antalet födda per kvinna någonsin², vilket även avspeglas i Jämtland. Födelsetalen nationellt per kvinna var under 2024 1,43 vilket kan jämföras med 1,98 år 2010.

Befolkningen i länet blir allt äldre och andelen som tillhör ålderskategorien 65+ ökar samtidigt som gruppen 0–19 år minskar i länet.

Diagram 1. Andel av länets befolkning i ålderskategorierna 0–19 samt 65+ i länet från år 2000 till år 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



¹ SCB (2025) [Befolkningsstatistik per kvartal/halvår/helår efter region och kön. År 2000 - 2024. PxWeb](#)

² SCB (2025) [Fortsatt lågt barnafödande under 2024](#)

Sedan 2000 har gruppen 65+ ökat med drygt fyra procentenheter. I faktiska antal har befolkningen i länet sedan år 2000 ökat med drygt 4000 personer samtidigt som gruppen 65+ ökat med drygt 7000 personer.

Positivt men lågt inrikes flyttnetto

Jämtlands län hade under 2024 ett inrikes flyttningsöverskott på två personer. Det innebär att det av personer skriva i Sverige flyttade in två fler personer till länet, än vad som flyttade ifrån länet.

Tabell 1. Inrikes flyttnetto senaste 5 åren i antal personer. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2020	2021	2022	2023	2024
Antal	264	473	370	-124	2

År 2020–2022 skedde en kraftig inflyttning till länet från övriga län i landet vilket tydligt har mattats av under de senaste två åren. Att siffrorna var så höga tidigare år har troligtvis att göra med pandemin bland annat då många bosatte sig i sina fritidshus.

I tabellen nedan redovisas Jämtlands läns flyttnetto gentemot andra län under 2024. Det största positiva flyttnettot är gentemot Stockholms län samtidigt som det största negativa flyttnettot är mot Västernorrland.

Tabell 2. Jämtlands läns inrikes flyttnetto gentemot övriga län under 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Län	Netto
Stockholm	268
Uppsala	-50
Södermanland	19
Östergötland	-4
Jönköping	10
Kronoberg	3
Kalmar	-27
Gotlands	-1
Blekinge	-20
Skåne	-51
Hallands	-21
Västra Götaland	15
Värmland	-14
Örebro	-1
Västmanland	-36
Dalarna	26
Gävleborg	26
Västernorrland	-72
Västerbotten	-55
Norrbotten	-13

Invandring driver befolkningsökningen

Invandringsnettot hamnade under året på 489 personer. Invandringsnettot är skillnaden mellan invandring och utvandring.

Det totala flyttningsöverskottet hamnade på 491 personer vilket är en sammanslagning av inrikes flyttar samt invandring. Under 2024 låg invandringen till länet på 1006 personer. Av invandringen till länet består den största gruppen av personer födda i Ukraina (ungefär en tredjedel) följt av personer födda i Sverige (ungefär en tiondel). Den ökade invandringen från Ukraina förklaras av att personer som haft ett uppehållstillstånd med tillfälligt skydd enligt massflyktdirektivet har haft möjlighet att ansöka om att bli folkbokförda i Sverige sedan juni 2024. I övrigt ligger invandringen på relativt låga tal. Utan den relativt stora effekten av ukrainska medborgare, som bedöms vara en tillfällig effekt, skulle länet haft en befolkningsminskning under året.

Befolkningsförändringar i stort

Sju av länets åtta kommuner hade ett positivt flyttningsöverskott (summan av invandringsöverskott och inrikes flyttningsöverskott) under 2024. Tre kommuner i länet hade under 2024 även ett positivt inrikes flyttningsöverskott.

Flyttmönster varierar samtidigt mellan länets kommuner. Östersunds kommun hade exempelvis ett positivt flyttningsnetto på 115 personer från länet, samtidigt som kommunen hade ett negativt netto mot övriga Sverige på 203 personer. För Åre kommun ser situationen annorlunda ut där man hade ett negativt flyttningsnetto inom länet på 73 personer samtidigt som man hade ett positivt flyttnetto från övriga landet på 234 personer.

Tabell 3. Sammanställning över flyttningsnetto inom länet under 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Flyttnetto inom länet
Strömsund	4
Krokom	15
Åre	-73
Berg	2
Härjedalen	-23
Bräcke	-51
Östersund	115
Ragunda	11

Tabell 4. Sammanställning av befolkningsförändringar under 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Invandrings- överskott	Inrikes flyttnings- överskott	Födelse- överskott	Total befolkningsförändring
Ragunda	42	-5	-26	11
Bräcke	47	-64	-49	-66
Krokom	79	18	-19	78
Strömsund	73	-69	-91	-87
Åre	33	161	35	229
Berg	33	-10	-53	-30
Härjedalen	21	59	-51	29
Östersund	161	-88	29	102
Total i länet	489	2	-225	267

Befolkningsframskrivningar

SCB har tagit fram en befolkningsframskrivning fram till 2070. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna.

Med befolkningen för från den första januari 2025 som bas förväntas tre av länets kommuner ha en minskande befolkning fram till år 2070. Den största befolkningsminskningen kan ses i Strömsunds kommun på tolv procent. Samtidigt förväntas befolkningen i Åre kommun öka med tjugo procent fram till 2070. Tydliga effekter kan dock ses i befolkningsframskrivningen redan till år 2040 där Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommuner alla minskar sin befolkning med ungefär tio procent, samtidigt som Åre kommun fortsätter att växa med tio procent.

Tabell 5. SCB befolkningsframskrivning till år 2070 i procent utifrån befolkningen 2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2025	2030	2040	2050	2060	2070
Ragunda	100	96	92	92	92	93
Bräcke	100	96	91	90	90	91
Krokom	100	101	103	107	111	112
Strömsund	100	96	90	87	87	88
Åre	100	104	109	114	118	120
Berg	100	99	99	101	103	105
Härjedalen	100	100	101	103	105	107
Östersund	100	101	102	104	106	108

Utifrån befolkningsframskrivningen går det även att följa den förväntade demografiska utvecklingen. Trenden med en åldrande befolkning håller i sig.

Tabell 6. Andel av befolkningen 65+ år i procent. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2025	2030	2040	2050	2060	2070
Ragunda	30	32	33	32	33	33
Bräcke	31	33	35	32	33	33
Krokom	22	23	24	24	27	27
Strömsund	32	33	33	31	32	32
Åre	18	19	20	20	23	23
Berg	30	32	31	29	31	31
Härjedalen	30	30	31	30	32	32
Östersund	23	23	24	24	26	27

Bostadsmarknadsläget i Jämtland

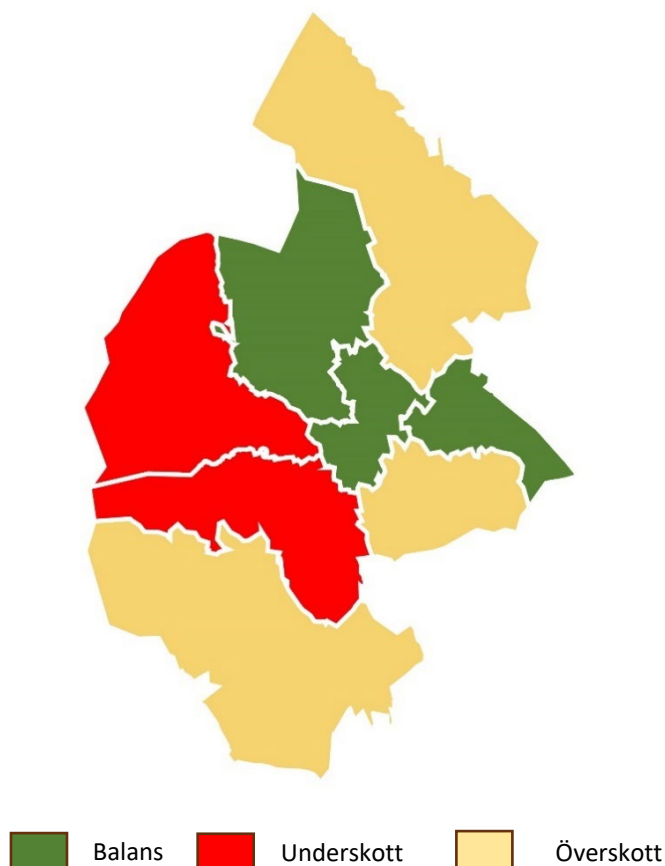
Information om bostadsmarknadsenkäten

Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är en årlig enkät till landets samtliga kommuner som syftar till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Insamlingen av uppgifter sker i samarbete med länsstyrelserna som har kontakt med kommunerna och kvalitetssäkrar inkomna svar. Svarsfrekvensen från kommunerna är sammantaget hög. I Jämtlands län svarade alla kommuner på årets enkät. Länsstyrelsen i Jämtlands län genomför kvalitetssäkringen genom att samtala om enkätsvaren och föra en bredare diskussion om bostadsmarknadsläget med var och en av kommunerna. Med anledning av de långa geografiska avstånden i länet sker den största delen av kvalitetssäkringen av enkäten via digitala möten.

Överblick per kommun

Kommunernas samlade bedömning av bostadsmarknadsläget i januari 2025 besvaras utifrån frågeställningen *Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?* utifrån de tre valen *balans*, *underskott* samt *överskott*. Resultaten redovisas i kartan nedan.

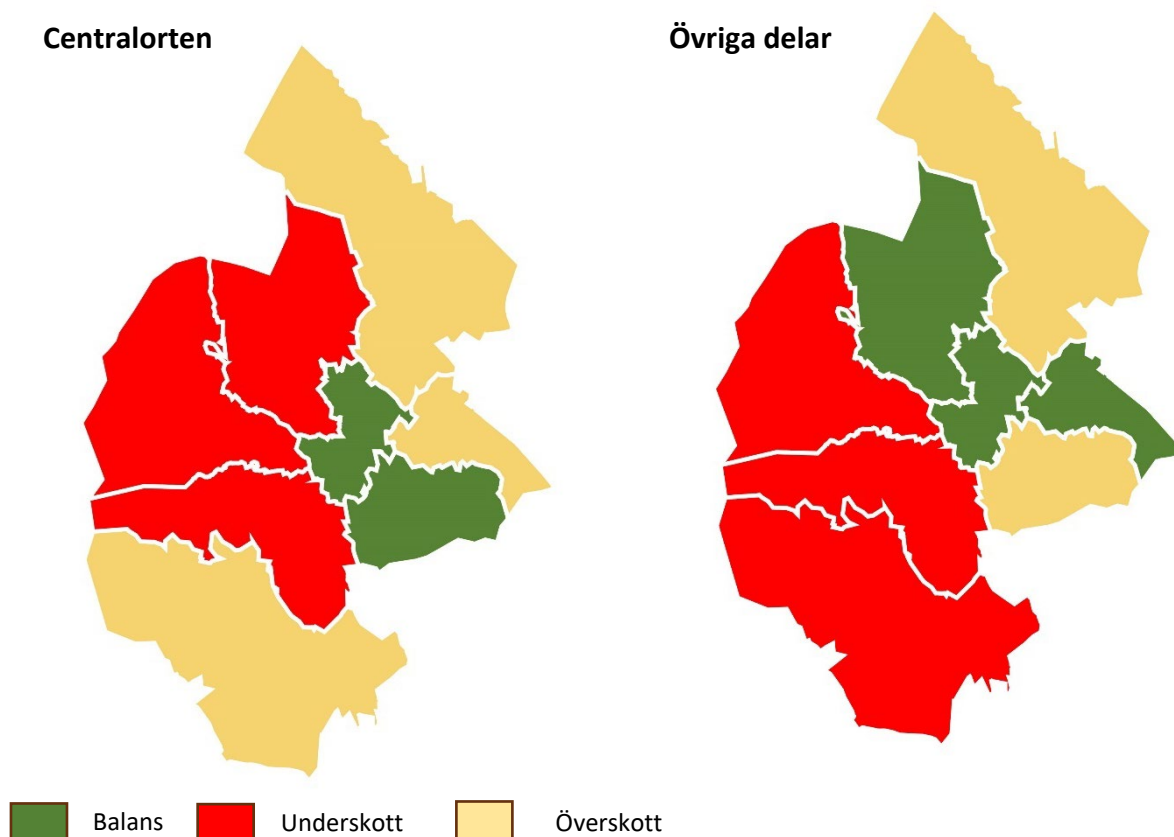
Bild 1. Karta som visar på bostadsmarknadsläget 2025 för respektive kommun i länet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Bostadsmarknadsläget i länet skiljer sig mellan kommunerna. Två kommuner bedömer sig ha ett underskott, tre kommuner en balans och tre kommuner ett överskott.

Kommunerna redovisar förutom helheten även en lägesbild av bostadsmarknaden i centralorten respektive kommunens övriga delar. Resultaten redovisas i kartorna nedan.

Bild 2. Bostadsmarknadsläget i centralorten på den vänstra kartan och kommunens övriga delar på den högra kartan. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget totalt, för centralorten och för kommunens övriga delar visar att en kommun kan ha flera parallella bostadsmarknader.

Åre och Bergs kommuner bedömer sig ha ett underskott totalt samt i centralorten och i kommunens övriga delar. Härjedalens kommun har ett överskott både totalt och i centralorten medan man har ett underskott i kommunens övriga delar. För Krokoms kommun är situationen motsatt där man totalt har en balans på bostadsmarknaden och i kommunens övriga delar medan det finns ett underskott av bostäder i kommunens centrala delar. Östersunds kommun har en balans i alla delar och Strömsunds kommun har ett överskott i alla delar. Ragunda kommun har en balans totalt sett och i kommunens övriga delar medan man har ett överskott i centralorten. För Bräcke kommun är situationen motsatt där man har ett överskott totalt och i kommunens övriga delar, samtidigt som man har en balans i centralorten.

Bilderna ovan visar på vikten av att ha olika lokala perspektiv på bostadsmarknaden och att det kan skilja sig stort både mellan och inom kommunerna. Det är viktigt att ha med sig den geografiska aspekten för att få till ändamålsenliga bostadsförsörjningsåtgärder. Åtgärderna

som krävs kan även skilja sig mellan kommunerna. Där en kommun kan behöva arbeta med att tillskapa och tillgängliggöra fler bostäder på landsbygden samtidigt som bostadsbeståndet i centralorten behöver anpassas, kan en kommun ha tomma bostäder på landsbygden samtidigt som det behöver byggas eller anpassas bostäder i centralorten. Flera kommuner lyfter utmaningarna med detta, särskilt kopplat till särskilda grupper där det kan behöva tillskapas nya platser för exempelvis särskilt boende, samtidigt som det finns ett behov av att lägga ner motsvarande platser i en annan del av kommunen. Det blir särskilt utmanande då många av länets kommuner är geografiskt stora och människor i regel är rotade på en plats.

Bostadsmarknadsläget i kommunerna över tid

Följande tabell visar hur kommunerna i de årliga bostadsmarknadsenkäterna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste 11 åren.

Tabell 7. Kommunernas historiska bedömningar av bostadsmarknadsläget utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäterna.
Källa: Bostadsmarknadsenkäterna 2015–2025. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Berg	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Härjedalen	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Överskott	Överskott	Inget svar	Balans	Överskott	Överskott
Bräcke	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott
Åre	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Krokom	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Balans
Ragunda	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Inget svar	Balans	Balans	Balans	Balans
Strömsund	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Östersund	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans

Balans
 Underskott
 Överskott
 Inget svar

Det är tydligt att det anstränga bostadsmarknadsläget som flertalet kommuner upplevde mellan 2015 och 2018 inte längre upplevs i samma utsträckning. Fler kommuner redovisar balans och överskott de senaste åren. Även i detta går det dock att se stora skillnader mellan kommunerna. Strömsunds kommun har bedömt sig ha ett överskott av bostäder de senaste fem åren. Samtidigt har Bergs kommun bedömt sig ha ett underskott de senaste fem åren och totalt 10 av de senaste 11 åren. Åre kommun har bedömt ett underskott de senaste fyra åren.

Härjedalens kommun är ett exempel på hur snabbt bostadsmarknaden kan förändras, där kommunen bedömde sig ha ett underskott mellan 2015 och 2018 medan man har bedömt

sig ha ett överskott fyra av de senaste sex åren. Det är dock viktigt att understryka att detta är en uppskattning som görs av respektive kommun och inget exakt facit.

Kommunerna lyfter utmaningar med att anpassa bostadsbeståndet, inte minst utifrån att det är processer som tar tid. Det är också frågor som är känsliga och som väcker stora känslor att exempelvis föreslå rivning av befintliga bostäder. Samtidigt kostar en allt för stor vakansgrad pengar, som i sin tur riskerar att hindra kommunerna från att anpassa bestånden som man vill utveckla vidare. Några kommuner lyfter att det också finns en flexibilitet i att ha en viss vakansgrad genom möjligheterna att snabbt kunna ordna bostäder, samtidigt som det är en balansgång mellan att ha tillgängliga bostäder för en flexibel bostadsmarknad och att ha en allt för stor vakansgrad över längre tid.

Bostadsbyggandet i riket fortsatt lågt

Under 2023 skedde en kraftig inbromsning av nybyggnationen av bostäder i riket. Antal påbörjade nybyggda bostäder gick från 56 099 år 2022 till 28 817 år 2023³. Under 2024 sjönk antalet byggstarter ytterligare och totalt påbörjades 26 361 bostäder under året, vilket är en minskning på cirka 9 procent jämfört med föregående år. Jämfört med 2022 är det en minskning på nästan 53 procent. Av de bostäder som påbörjades under 2024 var cirka 20 procent småhus.

Sett till färdigställda bostäder är minskningen mellan 2023 och 2024 än mer dramatisk. Under 2023 färdigställdes 65 595 bostäder i landet. Under 2024 färdigställdes 45 864 bostäder vilket är en minskning om nästan 30 procent mot föregående år. Då antalet färdigställda bostäder har en eftersläpning mot antalet påbörjade bostäder går det dessutom att förvänta sig att antalet kommer minska ännu mer de närmaste åren.

Den största förändringen gällande färdigställda bostäder 2024 rör småhus som minskade med 46 procent jämfört med föregående år. Totalt sett färdigställdes 6 624 småhus under 2024 vilket kan jämföras med 12 212 år 2023.

Den kraftiga inbromsningen av bostadsbyggandet och den minskade aktiviteten på bostadsmarknaden under 2024 innebär, enligt Boverkets analys i december 2024, att det framtida behovet av bostadslägenheter är svårbedömt. Hushållens köpkraft är fortsatt svag, byggkostnaderna höga och intresset för bokningar av nyproducerade bostadsrätter är svalt⁴.

Boverkets byggprognos pekar dock på att bostadsbyggandet bottnade under 2024.⁵ Det finns emellertid stora osäkerheter i omvärlden som gör det svårt att bedöma påverkan på lokal nivå.

På kort sikt utgör makroekonomiska faktorer tydlig inverkan på hushållens efterfrågan av boende, så som räntenivån på bolån och arbetsmarknadens utveckling. På längre sikt

³ SCB (2025) [Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter kvartal. PxWeb](#)

⁴ Boverket (2024) [Byggprognos - Boverket](#)

⁵ Boverket (2024) [Byggprognos - Boverket](#)

påverkar också den demografiska utvecklingen bostadsmarknaden som helhet. Med ett minskat barnafödande och en ökad andel äldre förändras även boendepreferenserna.

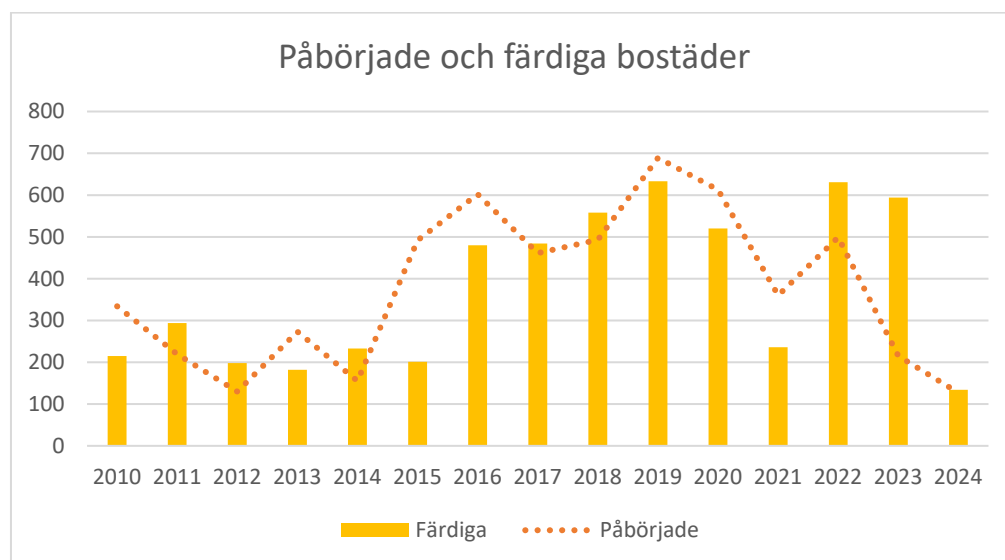
Bostadsbyggandet i Jämtland sjönk kraftigt under 2024

Likt det nationella mönstret sjönk antalet färdigställda bostäder i länet kraftigt under 2024 jämfört med 2023. Under 2024 färdigställdes 134 bostäder i länet, vilket är en minskning från 594 under 2023 och motsvarar en minskning om cirka 80 procent. Antalet färdigställda bostäder har inte varit så få i länet sedan 2007.

Under 2024 hade Jämtlands län även det lägsta byggandet per tusen invånare i landet på 1,0 bostäder, vilket kan jämföras med Uppsala län som hade det högsta i landet på 10,3 bostäder per tusen invånare. Snittet i landet låg på 4,3 bostäder per tusen invånare⁶.

Förutom att det färdigställdes relativt sett lägst antal bostäder i landet under 2024 så har även antalet påbörjade bostäder sjunkit kraftigt i länet de senaste åren.

Diagram 2. Diagram som visar antalet färdigställda och påbörjade bostäder i länet från 2010. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Det har historiskt varit en viss eftersläpning mellan påbörjade och färdiga bostäder. Eftersläpningen har lett till att det under både 2022 och 2023 fortsatt färdigställdes ett stort antal bostäder utifrån topparna av byggstarter som skedde under 2019 och 2020. Antal påbörjade bostäder minskade dock kraftigt från 2022 till 2023 och minskningen fortsatte även under 2024. Utifrån det låga antalet byggstarter de senaste åren förväntas därför även antalet färdigställda bostäder de närmaste åren vara lågt.

Under 2024 påbörjades det byggnation av 127 bostäder i länet, vilket kan jämföras med 215 under 2023. Snittet från 2010 är 377 bostäder per år och ännu högre från och med 2016.

⁶ SCB (2025) [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2024 uppgår till 48 024 lägenheter](#)

Situationen ser dock olika ut i länet. Östersunds kommun är motorn i länet för bostadsbyggandet men sett från år 2020 har Åre, Krokoms och Härjedalens kommuner relativt sett byggt fler bostäder än Östersund även om det faktiska antalet fortsatt är störst i Östersund. Särskilt Åre kommun sticker ut med väldigt högt bostadsbyggande de senaste fem åren.

Utifrån statistiken kring färdigställda bostäder illustreras de stora skillnaderna som finns i länet mellan de kommuner som har en tydlig efterfrågan och ett aktivt bostadsbyggande och de kommuner där det enbart byggs ett fåtal bostäder per år. I Ragunda och Bräcke har det de senaste fem åren byggts fem respektive sex nya bostäder medan det i Östersund och Åre har byggts 935 respektive 597 nya bostäder.

Diagram 3. Diagram som visar antalet färdigställda bostäder per kommun mellan 2020 och 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

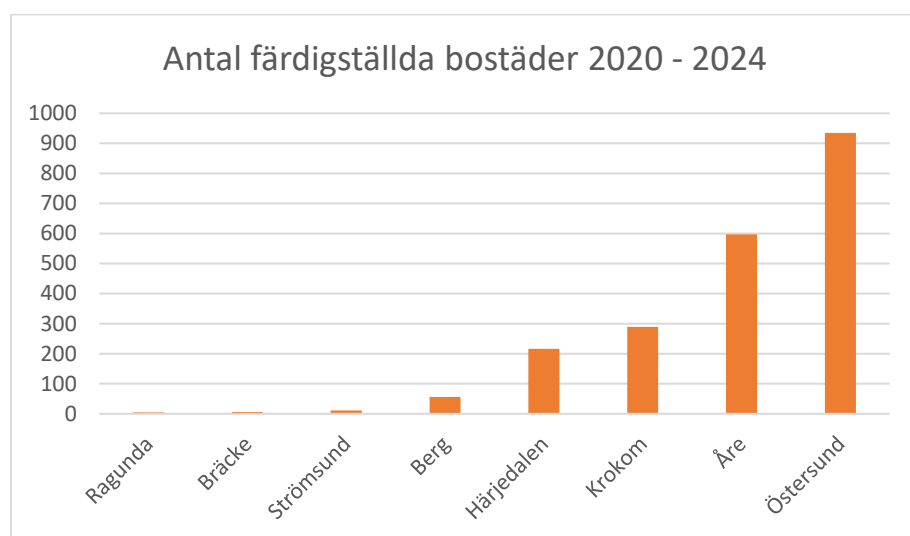
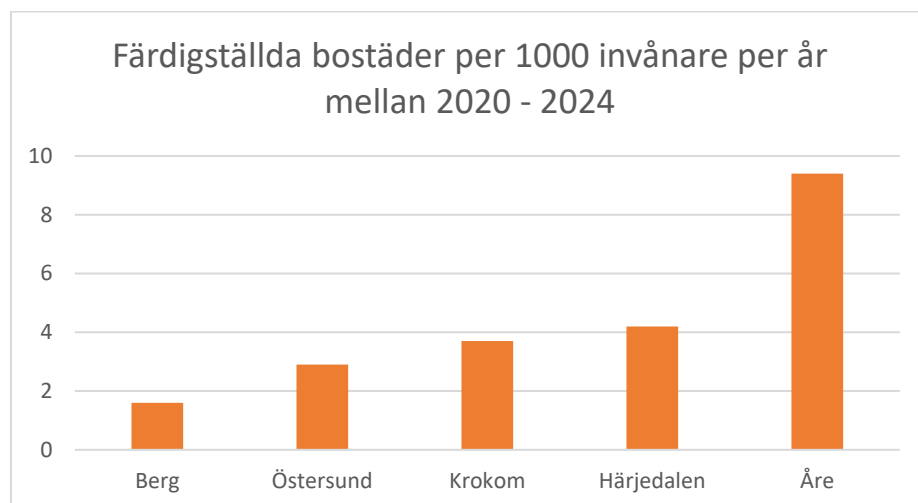


Diagram 4. Diagram som visar antalet färdigställda bostäder per kommun och per tusen invånare mellan 2020 och 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



I Åre kommun har det sedan 2020 byggts 9,3 bostäder per tusen invånare och år vilket är mer än tre gånger så högt som Östersund som under samma period legat på 2,9 bostäder.

En aspekt som behöver tas i beaktan vid analysering av bostadsbyggandet i både Åre och Härjedalens kommuner är fritidshusen. I statistiken för småhus är fritidshus exkluderat och räknas inte med i statistiken. De senaste åren har det dock utvecklats nya boendeformer för det som traditionellt sett definierats som fritidshus, inte minst andelslägenheter i bostadsrättsföreningar. Det saknas officiell statistik kring hur användningen ser ut och det är svårt för kommunerna att både styra och följa upp planeringen av dessa bostäder. Det går inte att fastslå hur stor andel av de bostadsrätter som byggs i kommunerna som inte används till permanentboende, men det går dock att slå fast att andelen bostadsrätter i flerfamiljshus som byggts i kommunerna sticker ut jämfört med bostadsbyggandet i stort i länet. Mellan 2020 och 2024 utgjorde bostadsrätter i flerfamiljshus 43 procent av det totala bostadsbyggandet i Åre kommun respektive 35 procent i Härjedalens kommun vilket kan jämföras med 17 respektive 11 procent i Östersund och Krokoms kommun. Under samma period stod hyresrätter i flerbostadshus för över 63 procent av bostadsbyggandet i Östersunds kommun. Då kommunerna lyfter bristen på bostäder för permanentboende inte minst i fjällområdena där det också finns en stor efterfrågan på tillfälliga bostäder är det en viktig aspekt för kommunerna att bevaka och arbeta med.

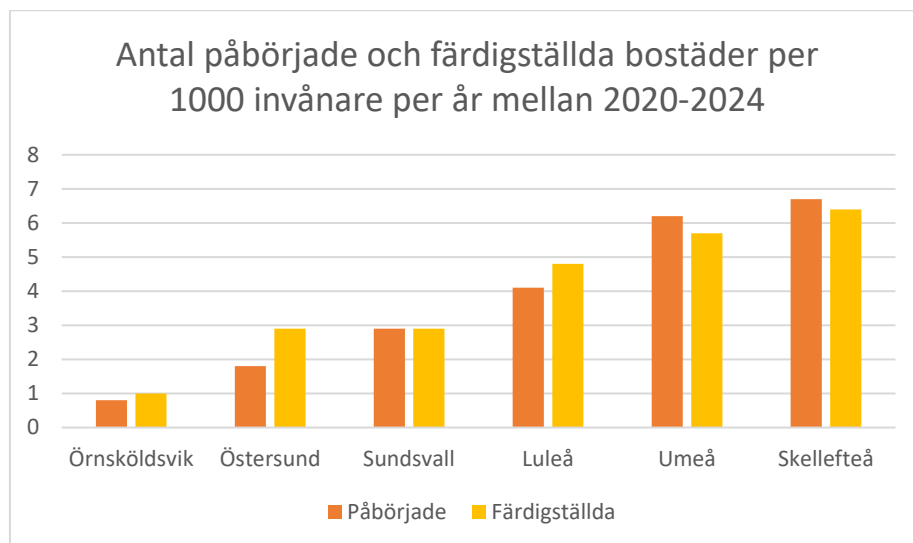
Östersund är viktig för länets utveckling

Östersunds kommun lyfter utmaningen med bostadsförsörjningen med att man står inför en omställning i kommunen med flertalet etableringar på gång. Det är svårt för kommunen att lyckas tjäna behovet av bostäder, där man varken vill ha färdiga bostäder för tidigt som riskerar att stå tomma, eller riskera att stå utan bostäder när de behövs. Givet den stora osäkerheten i omvärlden och generella orosmoln kopplat till den gröna omställningen nationellt, inte minst utifrån situationen med Skellefteå och Northvolt, finns det en risk att bostadsbyggandet kommer att ligga efter. Att bostadsbyggandet fallit kraftigt i Östersund är dock ingen unik situation utan följer tydligt den nationella trenden.

För att sätta Östersund i en större kontext, som trots allt är länets överlägset största kommun, kan man jämföra med de fem största kommunerna i Västernorrland, Norrbotten och Västerbotten. Då kommunerna skiljer sig i storlek jämförs de per tusen invånare.

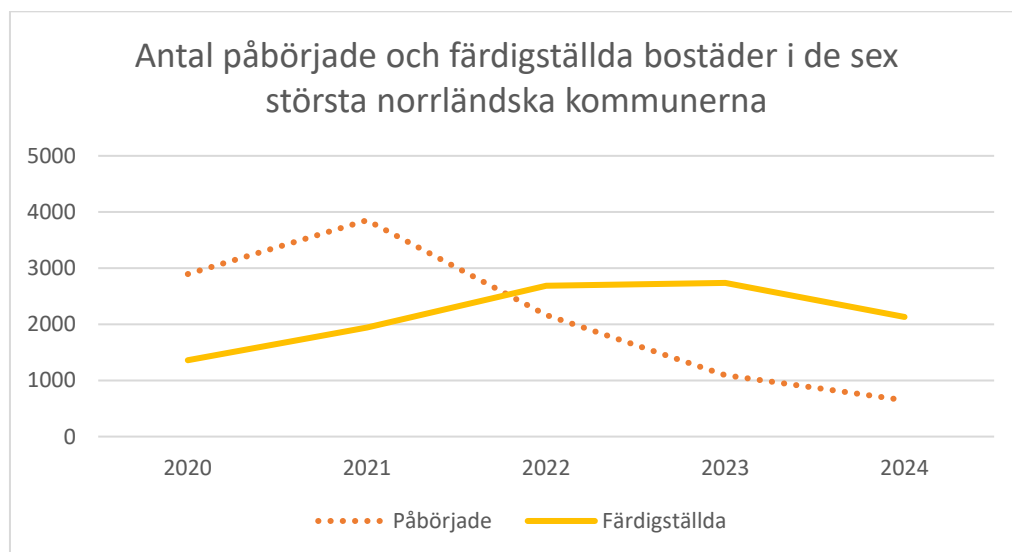
Under de senaste åren har Örnsköldsvik påbörjat och färdigställt relativt sett färre bostäder men i övrigt ligger Östersund efter de andra större norrländska kommunerna. Östersund är också den kommun med störst skillnad mellan färdigställda och påbörjade bostäder vilket indikerar att antalet färdigställda bostäder kan komma att vara lägre framöver också.

Diagram 5. Diagram som visar antalet färdigställda och påbörjade bostäder per tusen invånare i de sex största norrländska kommunerna mellan 2020 och 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Det totala antalet påbörjade bostäder i de sex största kommunerna i de fyra nordligaste länen synliggör hur mycket bostadsbyggandet bromsats in de senaste åren. Från 3853 påbörjade bostäder år 2021 till 647 år 2024.

Diagram 6. Diagram som visar det totala antalet färdigställda och påbörjade bostäder i de sex största norrländska kommunerna mellan 2020 och 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Precis som trenden i länet så har de färdigställda bostäderna hållits på en relativt hög nivå även om en minskning skett. Framöver kommer dock antalet färdigställda bostäder också att minska i takt med att byggstarterna är få och eftersläpning från åren med ett stort antal byggstarter planar ut. Att bostadsbyggandet fallit kraftigt i länet i stort är alltså ingen situation som är unik utan följer det nationella mönstret. Det är dock viktigt att göra ordentliga analyser kring bostadsbehovet och inte fastna i bostäder enbart som ett kvantitativt mått. Egnahemskommisionären Stefan Attefall skriver i sin rapport *Situationen för småhusbyggande i Sverige* att en etta med kokvrå på sjunde våningen eller ett rymligt radhus med trädgård är samma sak i de behovsanalyser Boverket gör och även i många

kommuners mål för bostadsbyggande.⁷ Att enbart titta på och tala om antalet bostäder som byggs riskerar att missa de kvaliteter eller preferenser framtida boende har.

Bostadsbeståndet i Jämtland ökar något

Trots att bostadsbyggandet fallit så ökar bostadsbeståndet i länet. Bostadsbeståndet i Jämtlands län uppgick under 2024 till 74 468 bostadslägenheter. Det är en ökning från föregående år med 489 bostäder (0,65 procent). Skillnaden i bostadsbeståndet mellan 2023–2024 utgörs dock inte enbart av nyproduktion av bostäder, utan påverkas av administrativa regleringar. Bostadsbeståndet är en registerprodukt som bygger på uppgifterna i lägenhetsregistret. Både nyproducerade och existerande lägenheter, vilka tidigare utgjort bortfall i registret, registreras löpande. Därutöver sker rättningar och kompletteringar av tidigare felaktiga uppgifter samt till följd av att det befintliga beståndet förändras, till exempel genom ombyggnad och rivning. Dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda lägenheter, framför allt senaste året. Siffrorna kan därför skilja sig här jämfört med andra delar av rapporten.

De största tillskotten har skett genom en ökning av småhus ägda av fysiska personer (185 stycken) samt flerfamiljshus ägda av bostadsrättsföreningar (202 stycken).

Den vanligaste bostadsformen i länet är småhus (nästan 53 procent av beståndet) följt av flerfamiljshus (40 procent av beståndet).

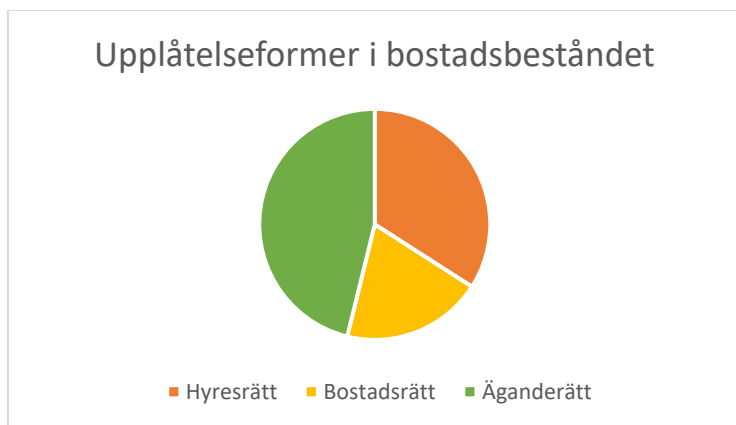
Tabell 8. Sammanställning av bostadsbeståndet i länet, den 31 december 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Ägarkategori	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Stat, kommun, region	245	82	48	1119	1494
Allmännyttiga bostadsbolag	1060	6489	163	1618	9330
Kooperativa hyresgästföreningar	0	32	0	0	32
Bostadsrättsföreningar	2203	12 273	207	32	14 715
Fysiska personer	34 339	2141	321	127	36 928
Svenska aktiebolag	1257	8930	638	440	11 265
Övriga ägare	301	140	168	95	704
Totalt, varav	39 405	30 087	1545	3431	74 468

Den vanligaste upplåtelseformen i länet är äganderätt (46 procent) följt av hyresrätter (34 procent) och bostadsrätter (20 procent).

⁷ Situationen för småhusbyggande i Sverige (2025) [Situationen för småhusbyggande i Sverige. Delredovisning 2 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse - Regeringen.se](#)

Diagram 7. Diagram över total uppdelning av upplåtelseformer i länet. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Hur har byggandet sett ut i länet?

Fram till 2016 byggdes det i princip lika många småhus som flerbamiljshus i länet. Mellan 2016 och 2023 ökade byggandet av flerbamiljshus kraftigt medan småhusbyggandet legat relativt stabilt. Småhusbyggandet har legat på mellan 100 och 200 färdigställda bostäder per år medan flerbamiljshusbyggandet legat stabilt över 300 per år förutom en dipp under 2021. Det är framför allt småhusbyggandet som bromsats in under 2024. Färdigställda flerbamiljshus har gått från 503 år 2019 till 25 under 2024. Utifrån de påbörjade bostäderna ser det ut att även under de kommande åren färdigställas fler småhus än flerbamiljshus. Under både 2023 och 2024 påbörjades byggnation av fler småhus än flerbamiljshus i länet.

Diagram 8. Diagram som visar fördelning av färdigställda bostäder i länet per år sedan 2011. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

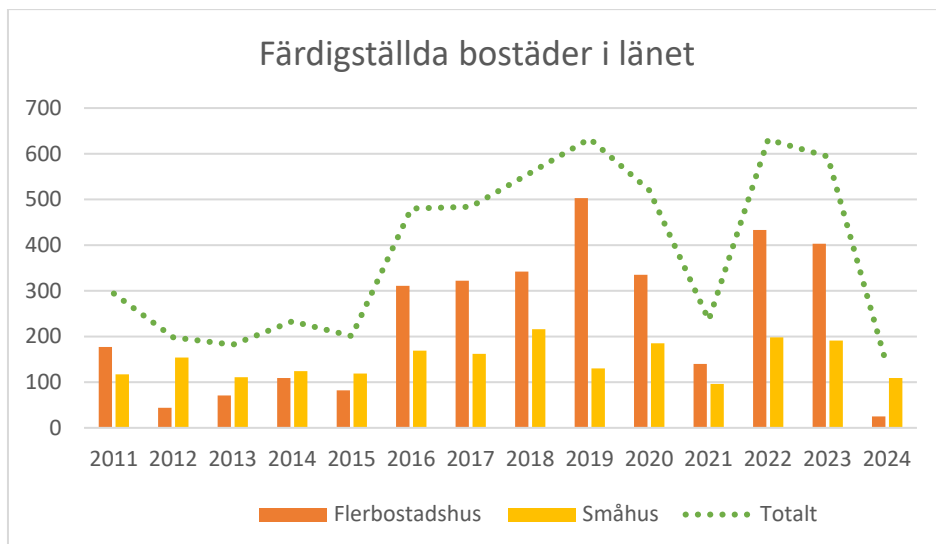


Diagram 9. Diagram som visar fördelning av påbörjade bostäder uppdelat på flerfamiljshus och småhus i länet per år sedan 2020. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

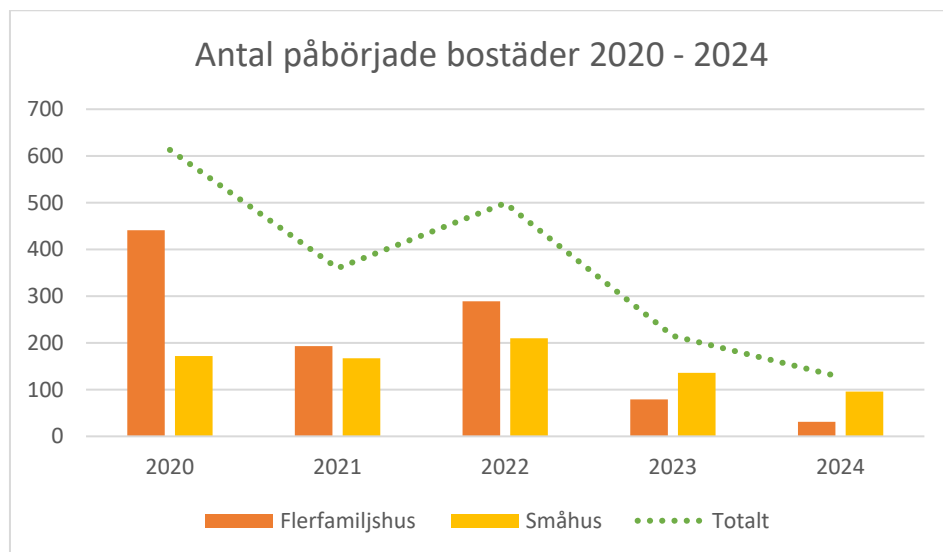
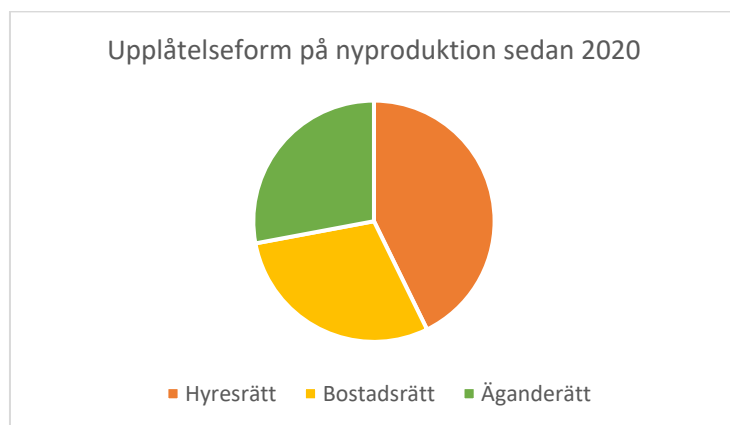


Diagram 10. Diagram över uppdelning av färdigställda bostäder 2020–2024 efter upplåtelseform. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Sedan 2020 har 43 procent av nyproduktionen i länet varit hyresrätter medan 29 respektive 28 procent varit bostadsrätter och äganderätter. Det stora bostadsbyggandet i länet sedan 2016 har framför allt bestått av hyresrätter i flerfamiljshus. Det relativt stora antalet hyresrätter som byggts under perioden kan troligtvis förklaras med det statliga investeringsstödet för hyresbostäder som infördes i november 2016 och som kunde sökas fram till årsskiftet 2021/2022. Totalt gavs stöd på nästan 196 miljoner i länet inom ramen för investeringsstödet, fördelat på 13 olika projekt⁸.

⁸ Boverket (2025) [Statligt investeringsstöd för hyresbostäder](#)

Kommunernas prognoser utifrån bostadsmarknadsenkäten

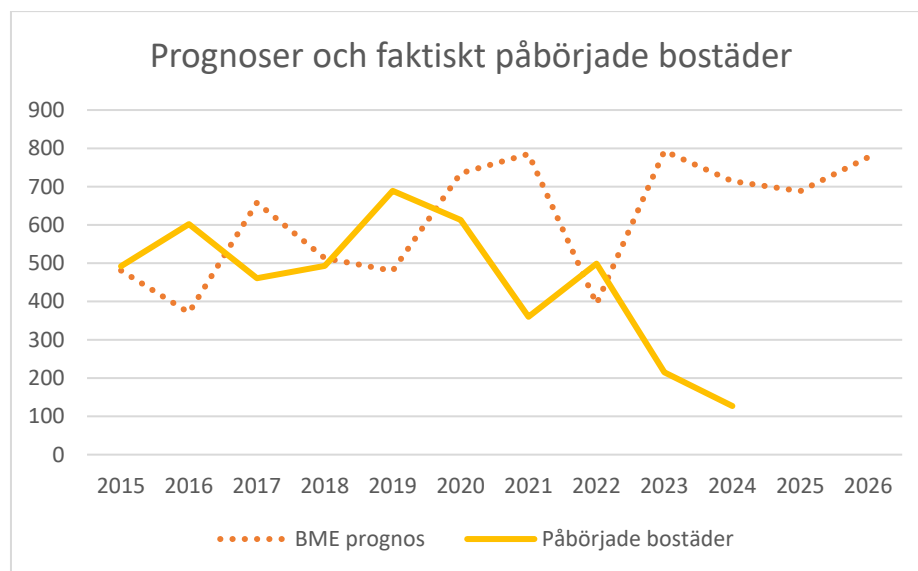
Länets kommuner tror att bostadsbyggandet kommer att komma i gång igen. I bostadsmarknadsenkäten ger kommunerna en prognos på antalet bostäder man tror kommer att påbörjas att byggas innevarande och nästkommande år (2025 och 2026).

För 2025 tror kommunerna på knappt 700 påbörjade bostäder, vilket kan jämföras den faktiska siffran på 127 för 2024. Under 2026 förväntar sig kommunerna att byggandet ska öka ännu mer, upp till 777 bostäder. Det är lite som tyder på att bostadsbyggandet kommer att ta fart på det sättet kommunerna förväntar sig de närmaste åren, även om Boverkets prognoser också tyder på att bostadsbyggandet bottnade under 2024.

Generellt går det att skönja att kommunernas prognoser är något överskattade utifrån de faktiska byggstarterna sedan 2015. Det finns många troliga förklaringar till detta, inte minst att kommunerna i många fall saknar rådighet över byggstarter. En färdig detaljplan redovisas troligen av kommunen som att den ska genomföras omgående, medan det i praktiken ofta tar längre tid. Detta syns inte minst under både 2023 och 2024 där kommunernas prognoser legat långt ifrån de faktiska byggstarterna, vilket kan förklaras av en osäker marknad där byggaktörer valt att vänta med att påbörja byggnation.

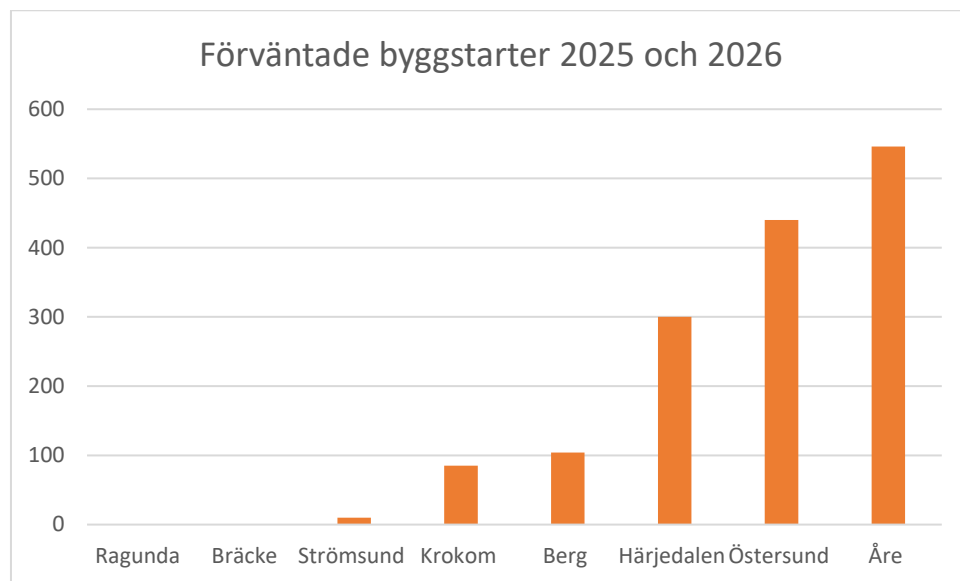
Att kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet varit höga under de senaste åren kan också tyda på att det finns en god planberedskap som väntar på genomförande vilket skulle kunna innebära att vändningen av bostadsbyggandet kan gå snabbt när den väl kommer.

Diagram 11. Antal påbörjade bostäder per år samt kommunernas prognoser i bostadsmarknadsenkäterna på antalet påbörjade bostäder per år mellan 2015 och 2026. Källa: SCB och bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Precis som för antalet färdigställda bostäder skiljer sig förväntningarna på framtida byggande stort mellan länets kommuner. Ragunda och Bräcke kommuner förväntar sig inte att det ska påbörjas byggas några bostäder under 2025 eller 2026 medan Åre kommun tror att det ska påbörjas byggnation av 546 bostäder.

Diagram 12. Kommunernas förväntade antal påbörjade bostäder 2025 samt 2026. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.

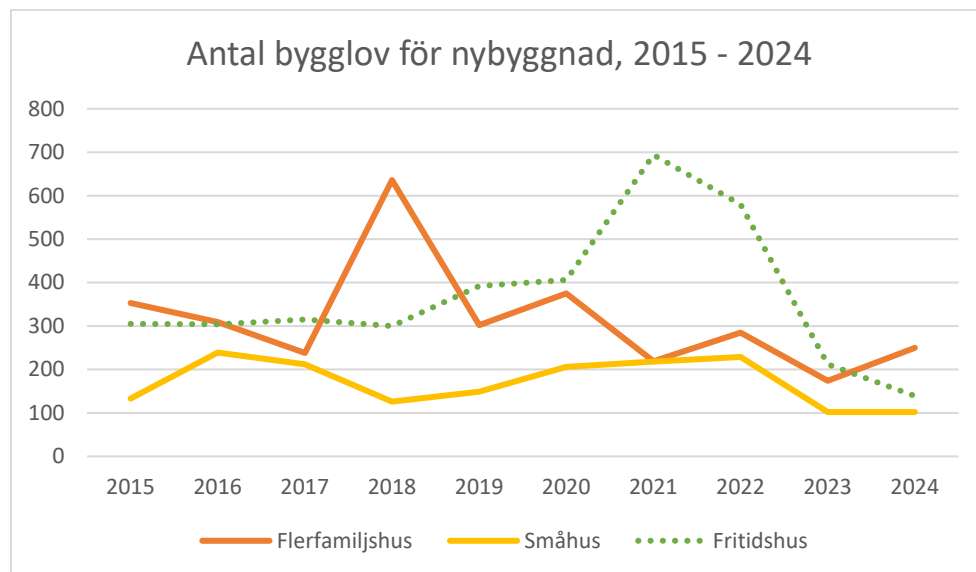


Vad säger byggloven om framtiden?

Bygglovsstatistiken ger en indikation på det kommande byggandet, även om det finns en viss felmarginal. Särskilt i en trög bostadsmarknad finns det risk att större bostadsprojekt inte påbörjas innan bygglovet går ut, vilket kan leda till dubbelregistreringar. Trots det ger bygglovsstatistiken en signal om trycket på bostadsmarknaden.

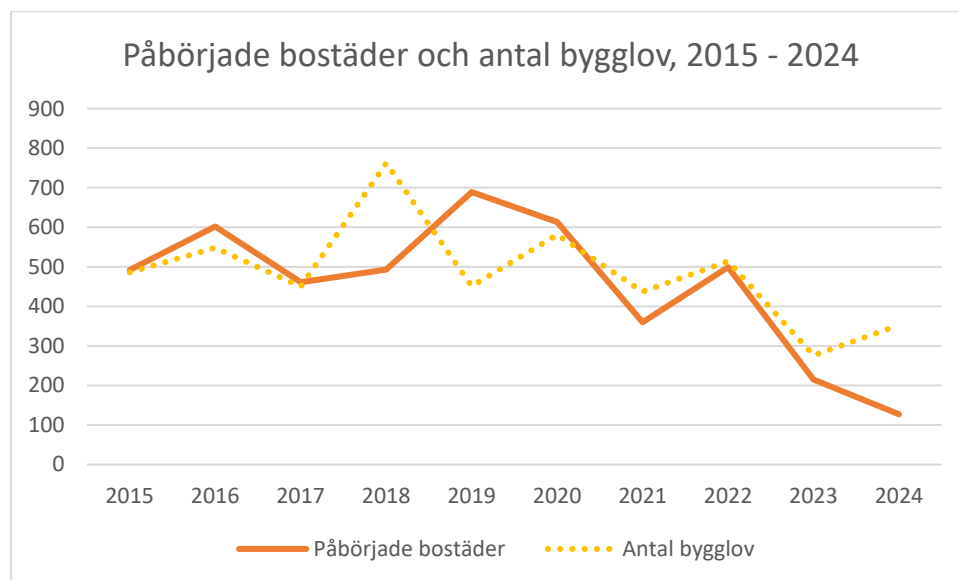
Två tydliga trender går att utläsa genom att följa bygglovsstatiken i länet från 2015. Byggloven för småhus har legat relativt stadigt även om det går att se en stor minskning efter 2022 där bygglov för småhus gick från över 200 stycken till 100. Efter att ha toppat på över 600 år 2018 har byggloven för flerfamiljshusen gått nedåt. Dock syns en viss ökning mellan 2023 och 2024. Gällande fritidshusen syns en tydlig pandemieffekt som nu avtagit.

Diagram 13. Antal bygglov för nybyggnad för olika bostadsformer 2015 – 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Genom att jämföra antalet bygglov för småhus och flerfamiljshus med antalet påbörjade bostäder går det trots allt att se ett relativt tydligt samband genom åren, men med en viss förskjutning. Detta kan innebära att antalet påbörjade bostäder för 2025 kommer att ligga högre än under 2024, vilket ligger i linje med Boverkets prognos.

Diagram 14. Jämförelse mellan antal påbörjade bostäder och antal bygglov för nybyggnad 2015–2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Preliminära siffror för bostadsbyggandet under första kvartalet 2025

I slutet av maj 2025 kom SCB med de preliminära siffrorna för påbörjade bostäder under första kvartalet 2025. Nationellt minskade antalet påbörjade bostäder med sju procent jämfört med motsvarande kvartal 2024.⁹ Påbörjade småhus ökade däremot med sex procent, vilket motsvarar det mönster som även setts i länet där småhus är mindre konjunkturkänsliga. I Jämtlands län syns inte någon större förändring jämfört med motsvarande kvartal under 2024. 19 bostäder påbörjades under första kvartalet 2025, vilket kan jämföras med 21 bostäder under första kvartalet 2024. Av de påbörjade bostäderna var alla 19 småhus.

Behov och efterfrågan på bostäder

I bostadsmarknadsenkäten bedömer kommunerna både behovet av, och efterfrågan på, bostäder. Idealt hänger behovet av bostäder ihop med efterfrågan på bostäder, men i praktiken finns utmaningar med att möta behov och efterfrågan. Exempelvis kan en kommun uppleva ett stort behov av stora bostäder, samtidigt som kostnadsbilden gör att det är en bostad som inte kan efterfrågas av de grupper som har behovet.

Behovet av bostäder kan också tolkas på många olika sätt, både utifrån ett bostadsbehov för de som bor i kommunen idag och ett behov av att tillskapa fler bostäder så att fler får möjlighet att bo i kommunen. Utifrån sett har behovet av bostäder minskat i länet då få

⁹ SCB (2025) [Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025](#)

kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder. Samtidigt har flera kommuner ambitiösa befolkningsmål som enbart kan nås genom inflyttning vilket i sig skapar ett behov av att tillskapa bostäder som kan efterfrågas av de grupperna.

Nedan beskrivs dock inte bostadsbehoven utifrån kommunernas tillväxtambitioner utan utifrån de behov av bostäder som kommunerna bedömer finns idag utifrån befolkningssammansättning och bostadsbestånd.

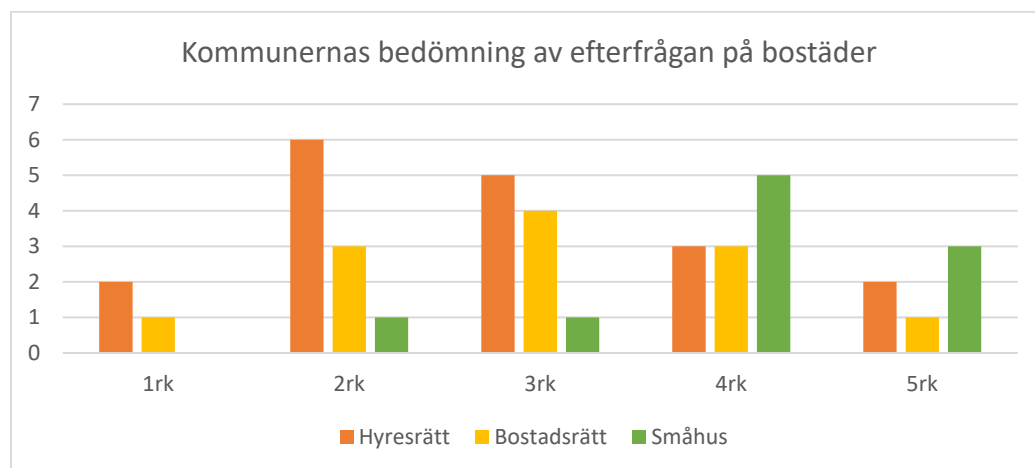
Av länets kommuner bedömer sex stycken att det finns ett behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. Fyra kommuner ser ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader och bostäder för äldre. Tre kommuner ser ett behov av stora bostäder. Två kommuner ser ett behov av bostäder i kollektivtrafiknära läget och en kommun ser ett behov av små bostäder.

Många kommuner lyfter dock upp utmaningarna med att möta behovet, inte minst de kommuner som står inför utmaningar med stora underhållsskulder och vakanser i bostadsbeståndet och en åldrande befolkning som exempelvis ställer krav på tillgänglighetsanpassningar. Kommunerna besitter kunskap om vad som behöver göras, men saknar i många fall verktyg, oftast i form av ekonomi, för att genomföra de nödvändiga åtgärderna.

Efterfrågan på bostäder

Kommunerna gör även uppskattningar kring efterfrågan per bostadsform och storlek.

Diagram 15. Kommunernas bedömning av efterfrågan på bostäder per bostadsform och storlek (antal rum och kök). Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



För länet i stort finns den största efterfrågan av hyresrätter på tvåor och treor. För bostadsrätter ligger tyngdpunkten på treor samtidigt som efterfrågan på både ettor och femmor är låg. För småhus är det framför allt fyror samt femmor som efterfrågas. Även detta är viktigt för kommunerna att ha med sig i planeringen och i bostadsbyggandet.

Nationellt går trenden mot att bostäderna blir allt mindre, både sett till antal rum och kök, men framför allt sett till antalet kvadratmeter. Under 2024 var den vanligaste bostadstypen

som färdigställdes i riket en lägenhet med två rum och kök.¹⁰ I flerfamiljshus var den genomsnittliga bostadsarean 54 kvadratmeter för färdigställda bostäder under 2024. Det kan också finnas ekonomiska aspekter där behovet egentligen är en större bostad men utifrån ekonomiska skäl kan enbart en mindre lägenhet efterfrågas. I förlängningen kan det leda till en situation där allt fler hushåll blir trångbodda.

Hinder mot att få sina bostadsbehov uppfyllda

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på frågan om det finns hinder i kommunen mot att få sina bostadsbehov uppfyllda. Tre kommuner svarar att det inte finns några hinder i kommunen. Tre kommuner svarar att det största hindret är att det saknas en bostad av en viss typ och storlek samt att personer saknar ekonomiska möjligheter att köpa en bostad. Två kommuner pekar på att hyresvärdar ställer höga krav och att det är en lång kötid till att få en bostad.

Särskilda utmaningar i länets fjällorter

Kommunerna lyfter särskilt utmaningarna med att möta bostadsbehoven i länets fjällområden. Prisnivåerna för bostäder och tillgång till mark skiljer sig markant för skidorterna i fjällvärlden jämfört med övriga orter i närheten och i länet i stort.

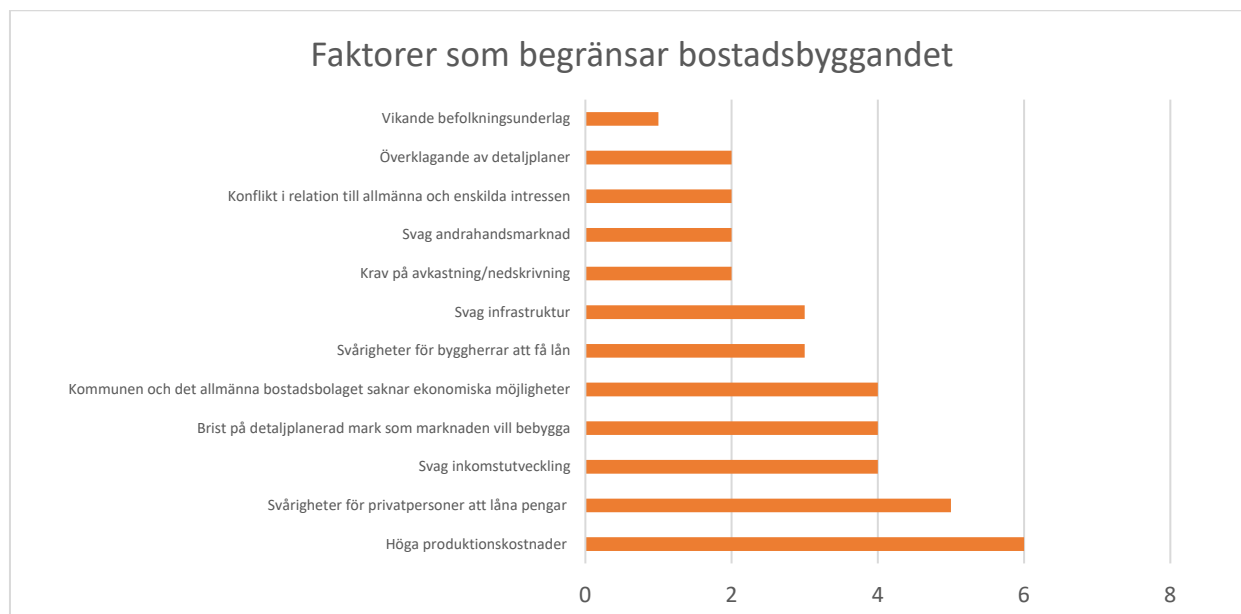
Det finns framför allt två stora bostadsutmaningar i turistorterna i fjällen. Dels finns för få bostäder eller för dåliga bostäder till säsongspersonal, dels finns för få bostäder till fastboende eftersom turistorterna har blivit högrisorområden. Kommunerna beskriver att det är omöjligt att bygga bostäder på dessa platser till ett rimligt pris för lokalbefolkningen och framför allt till unga, utan stöd i form av styrmedel från staten.

Begränsade faktorer till bostadsbyggandet

Alla länets kommuner uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Svårigheter för privatpersoner att beviljas lån och höga produktionskostnader är de orsaker som merparten av kommunerna uppger som de begränsande faktorerna.

¹⁰ SCB (2025) [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2024 uppgår till 48 024 lägenheter](#)

Diagram 16. Kommunernas bedömning av faktorer som hindrar bostadsbyggandet. Antal kommuner per respektive faktor.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Fyra kommuner pekar dessutom på en svag inkomstutveckling, brist på detaljplanerad mark som marknaden vill bebygga samt att kommunen och det allmänna bostadsbolaget saknar ekonomiska möjligheter som hinder mot bostadsbyggande. En kommun trycker särskilt på att det behöver tillkomma något typ av statligt stöd för att stimulera byggandet av hyresrätter då kalkylen idag inte går ihop.

Flera av länets kommuner beskriver att man besitter en relativt stor planberedskap men som i många fall inte innehåller det som efterfrågas idag, framför allt kopplat till den geografiska placeringen. Byggrätterna finns helt enkelt på platser där efterfrågan att bygga är låg.

Diagrammet ovan visar enbart den sammanvägda bilden och ger en övergripande bild av vilka hinder som är vanligast förekommande i länet, dock kan det största hindret för en kommun exempelvis vara vikande befolkningsunderlag.

Många kommuner lyfter även utmaningarna med infrastrukturen, inte minst vatten- och avloppskapaciteten. Flertalet av länets kommuner står inför stora investeringar för att kunna hantera frågan. Givet de långa processerna för ökad kapacitet är det en utmaning för kommunernas arbete med planering och byggande. Stora osäkerheter kopplat till framtida befolkningsunderlag och efterfrågan på bostäder påtalar några kommuner också bidrar till svårigheten att ta stora investeringsbeslut.

En kommun trycker särskilt på en stor osäkerhet kopplat till världsläget i stort. Dessutom ser kommunen hot i form av gruv- och vindkraftsplaner i närområdet som påverkar inflyttning och investerare negativt, vilket ytterligare ökar osäkerheten.

Utmaningar med offentlig service

Majoriteten av länets kommuner brottas med minskade födelsetal, vilket inte minst tar sig uttryck i minskade barnkullar. Under de senaste åren har kommunerna arbetat med nedstängningar av både skolor och förskolor för att anpassa beståndet efter rådande

förutsättningar. En del kommuner beskriver att det är svårt att locka folk till inflyttning samtidigt som offentlig service läggs ner, där skolor och förskolor är tydliga exempel. Länets kommuner vill växa eller åtminstone stoppa pågående befolkningsminskning. Samtidigt brottas man med ekonomiska utmaningar som i sin tur motverkar människors vilja att bo kvar eller flytta till kommunen. Den ekonomiska situationen för kommunerna påverkar kommunernas bostadsbestånd och bostadsförsörjning på flera plan.

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden

Byggkostnaderna fortsatt höga

En aspekt som påverkar byggandet är också prisutvecklingen, både kostnaden att bygga bostäder, andrahandsmarknaden för bostäder och hushållens ekonomi. Byggkostnaderna i Sverige ökade med 30 procent mellan 2021 och mars 2024¹¹. Det senaste året har dock kostnadsökningen planat ut och till och med sjunkit något.¹² Även om kostnaderna har planat ut är de på en fortsatt hög nivå. Hushållens löneutveckling eller bostädernas värde har inte hängt med i kostnaderna vilket gör kalkylen svår för nybyggnationer.

Prisutveckling på småhus

Med nästan hälften av länets hushåll boende i småhus med äganderätt har prisutvecklingen på småhus stor betydelse för länets samlade bostadsmarknad. Under 2024 skedde totalt 830 försäljningar av småhus i länet med en genomsnittlig köpesumma om cirka 2,5 miljoner kronor. Prisutvecklingen under den senaste tolv månadersperioden uppvisar en genomsnittlig ökning med närmare 8,5 procentenheter.¹³ Att både det genomsnittliga priset och antalet försäljningar ökade under året kan vara ett tecken på att hushållen känt av en viss lättnad, bland annat utifrån senaste årets räntesänkningar.

Årsavgifterna i hyresrätter ökar i genomsnitt

Med 34 procent av det totala bostadsbeståndet i länet är det viktigt att följa utvecklingen för årsavgifterna i hyresrätter. Detta utifrån det generellt höga kostnadsläget men också eftersom flera grupper i samhället är hänvisade till hyresrätt som boendeform. I tabell 9 redovisas utvecklingen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i kronor under perioden 2020–2024 fördelat på kommun, län och riket.

¹¹ SBAB (2024) [30-procentig uppgång i byggkostnaderna bidrar till kompakt mörker i bostadsbyggandet - SBAB](#)

¹² SCB (2025) [I stort sett oförändrat Byggkostnadsindex i april 2025](#)

¹³ SCB (2025) [Fastighetsprisstatistik för småhus \(småhusbarometern\), där månad avser en tremånadersperiod, se fotnot, efter region. Månad 1997M04 - 2025M04. PxWeb](#)

Tabell 9. Tabell som visar genomsnittlig årshyra per kvadratmeter och år för respektive kommun samt för länet och riket.
Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2020	2021	2022	2023	2024	Procentuell förändring mellan 2023 och 2024
Ragunda	850	Uppgift saknas	880	887	922	4,0
Bräcke	876	868	905	918	950	3,0
Krokom	899	951	960	1002	1077	7,0
Strömsund	875	875	918	944	979	4,0
Åre	1128	1054	1139	1181	1231	4,0
Berg	879	907	922	930	983	6,0
Härjedalen	992	1008	1019	1046	1123	7,0
Östersund	1022	1058	1051	1107	1187	7,0
Länet	940	960	974	1001	1056	5,0
Riket	1169	1198	1238	1298	1390	7,0

Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsbolagen i länet är centrala för bostadsförsörjningen, bland annat för att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att tillgodose sina behov på marknadens villkor. De flesta av länets kommuner uppger att de samarbetar med allmännyttan för att få fram bostäder till de som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

I sex av länets kommuner finns allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser. Det är endast i Bräcke och Ragunda kommun som det saknas, där kommunerna i stället direktäger och förvaltar hyresbostäder.

Sveriges allmännytta publicerade en rapport den 12 maj 2025 med namnet *En tudelad bostadsmarknad*.¹⁴ Rapporten, som bygger på enkätsvar från 204 bostadsföretag från hela landet, visar att antalet tomma lägenheter inom allmännyttan nästan har fördubblats på ett år. Vakanserna är dessutom störst i mindre städer och på landsbygden, samtidigt som långa köer kvarstår i storstäderna.

För Jämtlands län är det fyra allmännyttiga bolag som har svarat på enkäten varav ett har ett överskott av bostäder, två har balans och ett har ett underskott. I rapporten pekas det även ut att antalet vakanser hos de allmännyttiga bostadsbolag i länet som svarat gått ner från 125 under 2023 till 94 under 2024. Situationen för allmännyttan ser alltså bättre ut i länet jämfört med den nationella utvecklingen, samtidigt är det inte en heltäckande bild då urvalet inte är fullständigt i rapporten.

¹⁴ Sveriges allmännytta (2025) [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännytta](#)

Allmännyttan står inför flera stora utmaningar vilket också framkommer i dialog med kommunerna. Dock skiljer det sig stort mellan länets kommuner. Bilden förstärks i rapporten från Sveriges allmännytta som just pekar på den tudelade bostadsmarknaden i rapporten (sida 33):

”Bostadsmarknaden står i dag inför en paradoxal situation där två till synes motsatta verkligheter existerar sida vid sida. På ena sidan en ny ekonomisk verklighet som påverkar bostadsföretagens möjligheter att förvalta och utveckla sina bestånd. På andra sidan ett behov av fler bostäder, men med stora utmaningar kring hur de ska finansieras och byggas. Bostadsmarknaden befinner sig i en splittrad verklighet där både bostadsöverskott och bostadsbrist existerar samtidigt.”

Citatet ovan sätter direkt fingret på en situation som utspelar sig i flera av länets kommuner där bostadsbrist och bostadsöverskott kan finnas samtidigt i kommunens olika geografiska områden.

I rapporten framkommer även att det ibland kan finnas en drivkraft hos kommunerna att vilja bygga mer tillsammans med en mer optimistisk bild av tillväxt i kommunen än vad som finns hos bostadsföretagen.

I bostadsmarknadsenkäten framgår det att under 2024 ökade allmännyttans bestånd i fyra av länets kommuner med totalt 40 bostäder. I en kommun minskade beståndet med 7 bostäder.

Bedömning av tillgången till bostäder

Bostadsläget för olika grupper i samhället

Bostadsmarknaden i Jämtland för individer med en svagare ställning eller grupper som befinner sig i ett utsatt läge behöver särskilt följas upp. Detta i synnerhet i ett läge då hushållen, generellt sett, har försämrade ekonomiska villkor. Även om alla individer i samma grupp naturligtvis inte har identiska förutsättningar kan statistik och riktade undersökningar indikera om strukturella svårigheter föreligger på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bostäder för ungdomar, studenter och nyanlända

Ungdomar, studenter och nyanlända har i regel inte hunnit etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden, varför villkor och förutsättningar behöver beaktas särskilt för dessa grupper. Bostadsmarknadsenkäten innehåller ett antal frågor som rör dessa grupper.

Ungdomar

Fyra av länets kommuner bedömer att det finns en balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Åre, Berg och Östersund bedömer däremot att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar, som framför allt grundar sig i att det finns ett generellt underskott på bostäder i kommunerna. Dessutom är de lediga bostäder som finns i regel för stora för de flesta ungdomar och det saknas tillräckligt många små lägenheter som kan efterfrågas.

Trots underskottet svarar de tre kommunerna att det inte pågår några särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att få en egen bostad. Däremot arbetar Krokoms kommun med insatser särskilt riktade mot ungdomar, både i form av tillskapade av bostäder samt i form av bostadsinformation till ungdomar. I länet är det enbart Östersunds och Krokoms kommuner som har särskilda ungdomsbostäder. Åre kommun lyfter att det finns en oklarhet kring vem i kommunen som ansvarar för frågorna.

Studenter

Med särskilda studentbostäder menas bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. I länet finns denna boendeform endast i Östersunds kommun på Mittuniversitetets campus. Kommunen uppger att det råder underskott på bostäder för studenter. Underskottet beror framför allt på att det finns för få små lediga bostäder samt att de bostäder som finns tillgängliga är för dyra för studenter.

Flera kommuner har uppgett att de har studentbostäder trots att de saknar högskola eller universitet. Länsstyrelsen antar att det gäller boenden avsedda för gymnasieelever eller de som läser på yrkes- eller folkhögskola.

Nyanlända

Samtliga kommuner i länet tar emot nyanlända invånare som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som fördelas kommunvis enligt

bosättningslagen (2016:38). Under 2024 tog alla länets kommuner förutom Ragunda emot anvisade nyanlända.

De senaste åren har antalet anvisade nyanlända minskat till länet. Alla kommuner i länet uppger att de har goda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till nyanlända. Flera kommuner rapporterar dock att det är svårare att erbjuda större lägenheter enligt behovet. Trots minskningen av hänvisade nyanlända fortsätter nästan alla kommuner att arbeta för att säkerställa att det finns bostäder för gruppen. De flesta kommuner har bland annat ett regelbundet samarbete med allmännyttiga bostadsbolag och tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare.

En kommun lyfter dock att det har blivit svårare sedan Migrationsverkets regelverk ändrades och kommunen inte längre kan eftersöka hyra för tomma lägenheter. Kommunen kunde tidigare ha en viss beredskap utifrån anvisningstalet. Nu kan kommunen inte längre ha en reservkapacitet, utan möjligheten att få fram platser bygger på god samverkan med allmännyttan. I ett läge där trycket på bostadsmarknaden är lägre är det en lösning som fungerar, men det kan bli en större utmaning om det generella trycket ökar framöver.

För självbosatta nyanlända personer bedömer sex kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden, en kommun har ett överskott och en kommun har ett underskott. Sex kommunen erbjuder någon typ av service till självbosatta nyanlända.

Bostäder för äldre

Befolkningen i landet lever längre och är friskare. Att skapa attraktiva bostäder anpassade för äldre är ett sätt att frigöra större bostäder som kan locka andra målgrupper till kommunerna. Flertalet kommuner nämner denna typ av flyttkedjor som en möjlig lösning på underskottet av större bostäder för familjer. Att skapa boende för äldre som är så pass attraktiva att de vill lämna sin nuvarande bostad upplevs som en utmaning hos kommunerna i länet.

Andelen av länets befolkning som är 65 år eller äldre är relativt hög och förväntas öka under den kommande tioårsperioden. Många äldre har behov av anpassade bostäder, där bostadens utformning har stor påverkan på den enskildes livskvalitet. Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendep principen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser för att kunna bo kvar så länge som möjligt, har varit den dominerande 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.

SÄBO

Med särskilt boende för äldre (SÄBO) avses bostäder till invånare med behov av vård, omsorg och trygghet som inte går att ordna i egna hem. Boendeformen definieras av 5 kap. § 5 socialtjänstlagen och det krävs en biståndsprövning från kommunen för att flytta in.

Boendeformen finns i samtliga kommuner i länet. Sex kommuner har en balans i antalet platser, Krokoms kommun har ett överskott och Östersunds kommun har ett underskott. I Östersund pågår planering för fler områden med SÄBO.

Om fem år bedömer fyra kommuner att det kommer att finnas ett underskott av platser, två kan inte bedöma och enbart två kommuner tror att behovet kommer att vara täckt.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder är en boendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Det krävs inte något biståndsbeslut från kommunen för att flytta till ett trygghetsboende. Trygghetsbostäder finns i sex av länets kommuner. I fem av de sex kommunerna finns det ett underskott av bostäder. I flera kommuner pågår det arbete med att se över antalet platser. Strömsunds kommun lyfter särskilt en utmaning med att det finns ett underskott i de centrala delarna av kommunen medan det finns ett visst överskott i övriga delar. Flera kommuner beskriver en viss oro för att intresset för nyproducerade trygghetsboenden kan svalna på grund av höga boendeutgifter, vilket i sin tur kan leda till att trygghetsboenden står tomma.

Många kommuner har även svårt att avgöra hur behovet kommer att utveckla sig framöver. Fem kommuner kan inte avgöra om behovet av trygghetsbostäder för äldre kommer att vara täckt om fem år. Det är bara en kommun som tror att behovet kommer att vara täckt om fem år.

Seniorbostäder

Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för invånare över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade så att ett ökat behov av tillgänglighet och trygghet kan erbjudas. Seniorbostad förutsätter inte ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Sex av länets kommuner anger att det finns seniorbostäder i kommunen. Av de sex kommunerna bedömer tre att det finns en balans med antalet platser och tre bedömer att det finns ett underskott av bostäder. En kommun bedömer att det inte finns något behov av seniorbostäder. I en kommun förs diskussioner om att uppföra ytterligare seniorbostäder.

Tillgång till bostäder för äldre

Länsstyrelsens bedömning är att kommunerna bevakar och har koll på frågan om boende för äldre men att det är en fråga som är förknippad med stora osäkerheter för tillfället. Befolkningen blir allt äldre och hitintills har stora grupper av äldre varit relativt friska och kunnat bo kvar hemma. Om eller när det kan tänka ändra sig och innebära ett behov för kommunen går inte att svara på. Det syns också i kommunernas svar där det framför allt om tre och fem år finns en stor osäkerhet både kring behovet av antal platser och kommunernas möjlighet att uppfylla det.

Bostäder för funktionsnedsatta

Särskilda boendeformer för invånare med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. § 7 socialtjänstlagen.

Strömsunds, Åre och Östersunds kommuner uppger att de har ett underskott av boenden. Övriga kommuner har en balans. I flera kommuner pågår det arbete med att få till fler platser.

Östersunds kommun lyfter särskilt utmaningarna med att få till fler platser utifrån bland annat den allmänna konjunkturen i fastighetsbranschen. Östersund lyfter också utmaningen med att flertalet befintliga LSS-boenden behöver ersättas på grund av Boverkets brandregler, vilket gör att nya bostäder enbart täcker befintliga platser och inte behovet av tillkommande platser.

Många kommuner har svårt att avgöra hur behovet kommer se ut framöver och fyra kommuner kan inte bedöma om behovet kommer vara täckt om fem år. En kommun kommer inte ha tillräckligt många platser om fem år, medan enbart två har tillräckligt många platser.

Gruppboendestäder

Gruppboendestäder är lägenheter som har gemensamma utrymmen där de boende har tillgång till vård eller stödpersonal dygnet runt. Strömsund och Östersunds kommuner anger att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Boendeformen saknas i Åre kommun men kommunen köper in några platser externt.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Av lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer eller handlingsplan för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Av riktlinjerna ska kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet framgå, liksom planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Mål och insatser ska grundas på analyser av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med hjälp av ett underlag som Boverket förser kommunerna med.

När kommunerna tar fram riktlinjer ska de samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, regionen och övriga regionala organ möjlighet att yttra sig.

Länsstyrelsen ska i bostadsmarknadsanalysen redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Många kommuner arbetar med nya riktlinjer

Ragunda kommun har inte tidigare haft några framtagna riktlinjer men har under 2025 antagit en bostadsförsörjningsplan. Åre kommun har under våren 2025 haft sina riktlinjer på samråd hos länsstyrelsen. Östersunds och Bräcke kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de ska ta fram riktlinjer under 2025. Krokoms kommun har riktlinjer antagna föregående mandatperiod medan Strömsunds, Bergs och Härjedalens kommuner har äldre riktlinjer. Flera kommuner har gamla och utdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning och flera uppfyller inte lagkraven.

Olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer

Länets kommuner har olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som har antagits ser därför olika ut, både i inriktning och omfattning. Det som tydligast skiljer riktlinjerna åt är de analyser som ska ligga till grund för mål och insatser där vissa kommuners riktlinjer grundas på relativt omfattande analyser medan de i andra kommuners riktlinjer saknas eller är kortfattade.

Bostäder för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Människor kan hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden av olika anledningar och kan sedan få problem att ta sig in igen. En viktig del i kommunernas arbete med bostadsförsörjning handlar om att skapa förutsättningar för att alla invånare ska kunna bo i goda bostäder och vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla det. Nedan redogörs för hur det ser ut i länet med hemlöshet och avhysningar samt hur kommunerna i länet beskriver att de arbetar med frågorna.

Hemlöshet

Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att kartlägga hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. I februari 2024 kom Socialstyrelsen ut med sin rapport "*Kartläggning av hemlösheten 2023*"¹⁵. Kartläggningen genomförs med hjälp av enkäter under en mätvecka samt med information från bostadsmarknadsenkäten. Resultatet är således inte heltäckande men ger en indikation på hur hemlöshetssituationen ser ut.

Rapporten från 2024 visar på en minskning av hemlösa i riket per 10 000 invånare sedan förra kartläggningen 2017 men en ökning i Jämtlands län. Socialstyrelsen skriver dock att en kartläggning vart sjätte år inte är ett bra redskap för att se trender utan att lokal årlig statistik och uppföljning behövs för att kunna jobba mer riktat med hemlöshet.

Socialstyrelsen skriver att brist på hyresbostäder är en av anledningarna till hemlöshet, främst i rikets stora kommuner där det är bostadsbrist. Socialstyrelsen poängterar vikten av att kommunerna har riktlinjer för bostadsförsörjning som ett led i att motverka hemlöshet.

I kartläggningen som Socialstyrelsen tar fram kategoriseras hemlöshet genom fyra olika situationer. Den breda definitionen av hemlöshet har använts sedan 2011. Den lyfter fram att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid. Situationerna och antal personer som i kartläggningen bedömdes finnas med i respektive kategori i länet beskrivs något förenklat nedan.

Hemlöshetssituation 1 – Akut hemlöshet

Här ingår personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden, vandrarhem eller motsvarande. I hemlöshetssituation 1 ingår också personer som sover i offentliga lokaler/platser, utomhus, trappuppgångar, garage, källare/vind, tält, bil eller motsvarande.

Enligt Socialstyrelsens statistik finns det totalt 16 personer i länet i denna kategori varav 14 i Östersunds kommun.

Hemlöshetssituation 2 – Institutionsvistelse och boende med stöd

Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.

Enligt Socialstyrelsens statistik finns det totalt 4 personer i länet i denna kategori.

Hemlöshetssituation 3 – Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten

Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler. Det gäller till exempel försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt.

¹⁵ Socialstyrelsen (2024) [2024-2-8927-bilaga1.xlsx](#)

Enligt Socialstyrelsens statistik finns det totalt 312 personer i länet i denna kategori varav 250 i Östersunds kommun.

Hemlöshetssituation 4 – Eget ordnat kortsiktigt boende

Här ingår personer som bor ofrivilligt, tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar eller bekanta och hos familj eller släktingar. Här ingår även personer som tillfälligt (max tre månader efter Socialstyrelsens mätvecka) bor inneboende eller i andra hand hos privatperson.

Enligt Socialstyrelsens statistik finns det totalt 14 personer i länet i denna kategori.

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete

I årets bostadsmarknadsenkät uppgav alla länets kommuner att de har ett aktivt arbete för att förebygga och motverka hemlöshet. Detta görs exempelvis genom att kommunerna erbjuder uthyrning av bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning (enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen), att kommunerna arbetar uppsökande för att förebygga avhysningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser eller arbetar med modellen Bostad först.

Att förebygga avhysningar är en viktig del i arbetet med att förebygga hemlöshet. I bostadsmarknadsenkäten uppgav sju kommuner att de arbetar med olika vräkningsförebyggande åtgärder, såsom samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget eller privata fastighetsägare, och att de har särskilda insatser för att förebygga avhysningar av barnfamiljer. Fyra kommuner i länet har ett särskilt beslut eller strategi om att arbeta vräkningsförebyggande.

Flera kommuner lyfter sekretess som en utmaning för att arbeta vräkningsförebyggande. Det är också ofta svårt för kommunerna att nå fram till de personer som riskerar att bli avhysta. Kommunerna är även begränsade i sitt uppsökande arbete, bland annat då inga oanmälda hembesök får göras.

En kommun lyfter särskilt sitt goda samarbete med allmännyttan där kommunen tidigt blir kontaktade om det föreligger risk för vräkning vilket underlättar insatser i rätt tid.

Det finns även skillnader kring förutsättningar kring arbetssätt mellan kommunerna. Kommunerna med färre invånare har oftast bättre kännedom om sina invånare, vilket är något som flera lyfter som en viktig framgångsfaktor i det avhysningsförebyggande arbetet eftersom man tidigt kan stödja med nödvändiga insatser. Samverkan inom de små kommunerna fungerar ofta väl eftersom kommunorganisationerna är mindre. Däremot finns det risker att kontakterna är personbundna, vilket kan skapa utmaningar när personer byter tjänst. För de större kommunerna kan det vara lättare att bygga upp rutiner och systematiska arbetssätt för hur olika händelser ska hanteras.

Bergs, Strömsunds och Östersunds kommuner har under de senaste åren sökt och fått pengar från Socialstyrelsen för att implementera modellen Bostad först. Kommunerna är fortfarande i uppstartsfasen så någon utvärdering har inte kunnat göras än. Några kommuner pekar på att man i praktiken arbetar på ett sätt som liknar bostad först och att man därför inte ser ett behov av att införa det särskilt.

Avhysningar

Antalet ansökningar om avhysning i länet minskade under 2024. Under 2022 gjordes 62 ansökningar om avhysning, under 2023 69 stycken och under 2024 50 stycken.

Antalet verkställda avhysningar var dock högre under 2024, med 29 stycken, jämfört med 24 per år 2023 och 2022. Verkställda avhysningar skedde i alla kommuner förutom Bräcke kommun under 2024. 20 verkställda avhysningar skedde i Östersunds kommun. I Krokoms kommun verkställdes alla ansökningar (tre) medan det i Strömsunds kommun enbart verkställdes en av fyra ansökningar.

Antalet barn som berördes av avhysning var 11 stycken under 2024 vilket är lika många som under 2023 och något färre än de 13 barn under 2022. I statistiken omfattas barn som berörs av en verkställd avhysning även om barnet inte bor där permanent.

Permanent boende barn som drabbas av avhysning har minskat de två senaste åren. Under 2024 drabbades enbart ett barn, vilket kan jämföras med två under 2023 samt fyra under 2022. Länsstyrelsen ser positivt på att siffrorna för vräkt barn går ner. Alla kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har särskilda rutiner när barn är involverade i avhysningar.

Ytterligare bostadsförsörjningsverktyg

Förturer

Fyra av länets kommuner uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur för att få tillgång till en bostad. I de kommuner där detta är möjligt ansöker man om förtur antingen hos kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är oftast socialtjänsten eller allmännyttan som tar ställning till ansökningar om förtur. I de flesta kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. Under 2024 har bland annat trångbodda familjer, personer som fått arbete i kommunen, personer med lättare funktionsnedsättningar och våldsutsatta kvinnor fått förtur. Det förekommer även att nyanlända, personer med medicinska skäl eller personer av andra sociala skäl har fått förtur. De kommuner som inte använder förtur motiverar det med att de gjort bedömningen att det inte funnits behov. Några kommuner beskriver även att de har vakanser i bostadsbeståndet så att det inte behövs någon förtur.

Hyresgarantier

Även i år är det få kommuner som uppger att de ställer ut kommunala hyresgarantier. Det är bara i tre av länets kommuner som det används: Bräcke, Åre och Härjedalen. De flesta kommuner uppger att frågan inte varit aktuell för övervägande och att målgruppen för hyresgarantier saknas eller att det är för administrativt tungt. Krokoms kommun bedömer att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen.

Kommunerna som använder sig av hyresgarantier uppger att de som har fått hjälp är personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav, personer med betalningsanmärkningar samt personer med skulder. En kommun har behövt fullfölja åtagandet som borgenär under året.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens olika uppdrag regleras bland annat i länsstyrelseinstruktionen. I instruktionen anges att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Ansvaret ligger på hela länsstyrelsen men hanteras främst genom medverkan i kommunernas fysiska planering, handläggning av investeringsstöd och medverkan vid framtagande av kommunala riktlinjer enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen arbetar aktivt med att underlätta för kommunernas arbete med den fysiska planeringen, bland annat genom årliga träffar med alla länets kommuner, inbjudan till heldagsträff varje år för alla länets kommuner där aktuella ämnen avhandlas samt kortare seminarier efter behov. Under 2025 görs särskilda informations- och dialoginsatser kopplat till strandskydd, Natura 2000 och artskydd inom ramen för detaljplaneprocesserna.

Pågående regleringsuppdrag

I 2024 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att dels redogöra hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande, dels att redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att påskynda eller förbättra kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Arbetet ska redovisas i årets bostadsmarknadsanalys.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska redovisa kommunens arbete för att nå syftet i lag: 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 fokusera på att hitta lägen som är lämpliga för bostäder, till exempel med hänsyn olika allmänna intressen, vilket kan underlätta för kommande detaljplanering.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har påbörjat ett arbete med att informera och vägleda länets kommuner om förändringarna i lagstiftningen kopplat till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den 8 april 2025 anordnade länsstyrelsen *Regionalt forum för hållbar samhällsplanering* med temat bostadsförsörjning och social hållbarhet. Där informerade både länsstyrelsen och Boverket om bostadsförsörjning i allmänhet och lagförändringarna i synnerhet.

Inför att kommunerna ska börja ta fram handlingsplaner ser länsstyrelsen ett behov av att fortsatt vägleda kommunerna. Fler goda exempel, både på befintliga riktlinjer och konkreta insatser, efterfrågas av kommunerna. I övrigt är länsstyrelsens uppfattning att det framför allt är en resursfråga som gör att kommunerna har begränsade möjligheter att arbeta med bostadsförsörjning, snarare än kompetensbrist.

Länsstyrelsens arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet

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

Jämtlands län har ett flertal kommuner som är bland de minsta i landet sett till befolkningsmängd, vilket ofta innebär att en och samma tjänsteperson sitter med många frågor på sitt bord och har svårt att hinna fördjupa sig i alla områden. Detta innebär i sin tur att det är svårt att hitta personer som är mottagare för länsstyrelsens arbete, exempelvis finns inte kapacitet att ta emot stöd i form av nätverkande.

Inom ramen för hemlöshetsuppdrag för 2024 har länsstyrelsen haft uppföljande möte med Kronofogdemyndigheten och Östersunds kommun kopplat till vräkningar av barn. Hur barn påverkas av hemlöshet och vräkning är en fråga som länsstyrelsen fortsatt kommer att bevaka.

Länsstyrelsen har även bistått länets kommuner med kunskapsunderlag och utskick av relevant information, goda exempel och tips på föreläsningar och seminarier som rör hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete.

Tillsammans med länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland ska länsstyrelsen i Jämtlands län arrangera en hemlöshetskonferens under oktober 2025 som en del av hemlöshetsuppdraget, med särskilt fokus på hemlöshetsfrågan i norr.

Övriga insatser

Varje år samlar Länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen sammanställer också de kommunala allmännyttiga bostadsbolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår och bedömer hur de värdeöverföringar som gjorts förhåller sig till lagen (2010:8799) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag. Därutöver pågår fortlöpande arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang samt externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement.

Källförteckning

Statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) hämtat 28 maj 2025

[Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori \(inklusive specialbostäder\). År 2013 - 2024. PxWeb](#)

[Befolkningsstatistik per kvartal/halvår/helår efter region och kön. År 2000 - 2024. PxWeb](#)

[Bygglov för nybyggnad, antal lägenheter i bostadshus och fritidshus efter region och hustyp. Kvartal 1996K1 - 2025K1. PxWeb](#)

[Fastighetsprisstatistik för småhus \(småhusbarometern\), där månad avser en tremånadersperiod, se fotnot, efter region. Månad 1997M04 - 2025M05. PxWeb](#)

[Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform. År 1991 - 2024. PxWeb](#)

[Försålda småhus efter region \(kommun, län, riket\) och fastighetstyp. År 1981 - 2024. PxWeb](#)

[Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016 - 2024. PxWeb](#)

[Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. Kvartal 1975K1 - 2025K1. PxWeb](#)

[Slutlig Befolkningsstatistik efter kön. Månad 2000 - 2024. PxWeb](#)

[Översikt över antal födda, döda, födelseöverskott, flyttningar, flyttningsnetton, folkökning samt folkmängd efter region. År 2024 - 2070. PxWeb](#)

Övriga referenser

Boverket (2024) Byggprognos. Länk: [Byggprognos - Boverket](#)

Boverket (2024) Sammanställning av investeringsstöd för hyresrätter. Länk: [Statligt investeringsstöd för hyresbostäder](#)

Boverket (2025) Bostadsmarknadsenkät 2025. Länk: [Bostadsmarknadsenkäten - Boverket](#)

SBAB (2024) Höga byggkostnader. Länk: [30-procentig uppgång i byggkostnaderna bidrar till kompakt mörker i bostadsbyggandet - SBAB](#)

SCB (2025) Fortsatt lågt barnafödande under 2024. Länk: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsstatistik/pong/statistiknyhet/befolkningsstatistik-helaret-2024/>

SCB (2025) Totalt tillskott av bostäder under 2024. Länk: [Det totala tillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnad för 2024 uppgår till 48 024 lägenheter](#)

SCB (2025) Preliminära påbörjade bostäder första kvartalet 2025. Länk: [Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2025](#)

SCB (2025) Byggekostandsindex april 2025. Länk: [I stort sett oförändrat Byggekostnadsindex i april 2025](#)

Situationen för småhusbyggande i Sverige (2025) Länk: [Situationen för småhusbyggande i Sverige. Delredovisning 2 i Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse - Regeringen.se](#)

Socialstyrelsen (2024) Hemlöshetskartläggning 2023. Länk: [2024-2-8927-bilaga1.xlsx](#)

Sveriges allmännytta (2025) En tudelad bostadsmarknad. Länk: [En tudelad bostadsmarknad – marknadsrapport om efterfrågan, vakanser och kötid | Sveriges Allmännytta](#)



Länsstyrelsen
Jämtlands län

Telefon: 010-225 30 00
jamtland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/jamtland

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID