

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2026



Länsstyrelsen
Gävleborg

Titel:	Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2026
Författare:	Länsstyrelsen Gävleborg
ISBN:	0284:5954
Rapportnummer:	2026-5
Diarienummer:	4560-2026
Utgivningsår:	2026
Omslagsbild:	Mostphotos.com

Förord

Varje år sammanställer Länsstyrelsen en regional analys av bostadsmarknaden, där vi kartlägger situationen i länet och utvecklingen under de senaste åren. Årets analys visar att Gävleborgs län inte präglas av en generell bostadsbrist, utan snarare av en specifik sådan. Problemet ligger inte i byggvolymen i sig, utan i att utbudet av bostäder inte motsvarar de faktiska behoven och efterfrågan.

Det är framför allt äldre samt hushåll med redan ansträngd ekonomi som har svårt att hitta bostäder anpassade efter deras förutsättningar. Faktorer som det osäkra omvärldsläget, inflation, räntehöjningar och en sviktande världsekonomi har påverkat invånarnas möjligheter att efterfråga nya bostäder. Detta har i sin tur minskat takten på nybyggnation, eftersom köpkraften försvagats. Det har blivit svårare för hushåll att tillgodose sina bostadsbehov, och tröskeln för att ta sig in på bostadsmarknaden har höjts på grund av ökade kostnader och ekonomiska utmaningar.

Den här rapporten vänder sig till alla som vill följa bostadsmarknadens utveckling i Gävleborgs län, såväl kommuner som privata aktörer. Vi hoppas att den ska utgöra ett värdefullt underlag för kommunal planering samt inspirera till fortsatta samtal och samverkan kring hur vi tillsammans kan arbeta för att möta både dagens och framtidens bostadsbehov.

Länsstyrelsen vill rikta ett varmt tack till länets kommuner för ert engagemang och den tid ni lagt ner på att besvara Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Ett stort tack även till alla som deltagit i dialogmöten med oss om bostadsmarknaden. Er kunskap och insikter är ovärderliga, inte bara för oss, utan även för andra myndigheter och regeringen.

Gävle, 15 juni 2026



Carina Ståhl Herrstedt

Landshövding i Gävleborgs län

Innehåll

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	6
SLUTSATSER.....	7
1. BOSTADSMARKNADSLÄGET I LÄNET	8
1.1 Läget i länet	8
1.2 Bostadsmarknaden på centralorterna.....	10
1.3 Behovet och efterfrågan av bostäder.....	11
1.4 Bostadsutbudet i länet	13
1.5 Bostadsbyggande och förändringar av utbudet av bostäder.....	14
1.6 Påbörjade bostäder i länet	14
1.7 Färdigställda bostäder.....	16
1.8 Rivningar	18
2. BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR	19
2.1 Prognosen visar på befolkningsminskning fram till 2040.....	21
2.2 Hushållens storlek och antal	22
2.3 Begränsningar i bostadsbyggandet.....	23
2.4 Hushållens ekonomiska förutsättningar och arbetsmarknadsläge ..	24
2.4.1 Hög andel arbetslöshet.....	25
2.5 Bostadspriser och marknad	25
3. BOSTÄDER FÖR ALLA?.....	28
3.1 Mänsklig rättighet att ha en bostad.....	28
3.2 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper	28
3.3 Äldres boendesituation en allt viktigare fråga	29
3.4 Bostadsmarknadsläget för ungdomar i balans.....	30
3.5 Tudelad bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning.	31
3.6 Mottagandet av nyanlända och bosättning.....	31
3.6.1 Vidarebosättning av kvotflyktingar.....	33
3.6.2 Mottagande av skyddsbehövande	33
3.7 Mottagandet av ensamkommande barn fortsätter att minska	34
3.8 Prognos över asylsökande och ny lagstiftning för mottagande.....	34

3.9	Hemlöshet och vräkning	35
3.9.1	Hemlöshet	35
3.9.2	Minskning av sociala kontrakt.....	37
3.9.3	Barnfamiljer berörs av vräkning.....	38
3.9.4	Metoden Bostad först.....	39
3.9.5	Våldsutsattas boendesituation	40
4.	VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING OCH ANSVARFÖRDELNING	43
4.1	Kommunens roll och ansvar.....	43
4.1.1	Verktug för bostadsförsörjning	43
4.2	Kommunernas riktlinjer/handlingsplaner för bostadsförsörjning	45
4.3	Antal detaljplaner på samråd	47
4.4	Länsstyrelsens roll och ansvar	48
4.4.1	Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys	48
4.4.2	Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	48
4.4.3	Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete	48
4.4.4	Länsstyrelsernas återkommande uppdrag	49
4.4.5	Regleringsbrevsuppdrag.....	50
4.4.6	Redovisning av uppdraget 1B1 2026 , att främja ett ökat bostadsbyggande.....	51
4.4.7	Redovisning av uppdraget 3C6 2025 , att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner och riktlinjer för markanvisning.....	51
	REFERENSER.....	53

Sammanfattning

Befolkningen i Gävleborgs län minskade med 1 106 personer.

Minskningen av antalet invånare beror på minskad invandring och att det föds för få barn i länet. Fler personer har också flyttat ifrån länet än vad som flyttar in samtidigt som länets invånare blir äldre. Allt detta bidrar till en minskning av invånare totalt sett.

Bostadsmarknaden är fortsatt svår för äldre personer som behöver flytta från villa till någon form av anpassat äldreboende. Det råder brist på bostäder för äldre i alla kommuner och behovet är stort. Trösklarna in på bostadsmarknaden har också blivit högre för unga vuxna på grund av hårda lånevillkor, svag ekonomisk utveckling och hög arbetslöshet. En av konsekvenserna blir att ungdomar bor kvar hemma längre och bildar familj senare i livet. Något som kan bidra till de låga födelsetalen i länet.

Det finns trots allt inte underskott på bostäder i Gävleborgs län men det finns brist på bostäder med rimliga boendekostnader samt tillgänglighetsanpassade bostäder. Alla kommuner har överskott eller balans på bostadsmarknaden. Överskottet av bostäder är dock inte de bostäder som motsvarar behovet på bostadsmarknaden. Köpkraften har också försvagats hos hushållen i och med det ekonomiska läget i världen och påverkar därför efterfrågan på bostäder. Det finns alltså ett behov av bostäder men inte en efterfrågan.

I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att fem av länets tio kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans medan hela fem kommuner bedömer att det råder överskott på bostäder. En konsekvens av överskottet är att antalet rivningar ökar och kommer att fortsätta öka i länet. Det är främst allmännyttan som river hyresbostäder på grund av tomma och nedgångna lägenheter.

Bostadsbyggandet har minskat i snabb takt. De finansiella svårigheterna för byggbranschen, som gäller för hela landet, råder även i Gävleborgs län. Kombinationen med länets negativa befolkningsutveckling och att flera av länets kommunala bostadsbolag inte har tillräckliga ekonomiska resurser, utgör stora hinder för att bostadsbyggandet ska kunna ta fart i närtid.

I framtiden behöver kommunerna i länet fokusera på att bibehålla befolkningen och se till att de som bor kvar i länet har anpassade bostäder. Det betyder att det befintliga beståndet blir viktigare att förvalta så länge det inte finns ett behov av att bygga nytt.

Slutsatser

- Vid årsskiftet 2025/2026 bodde det 283 452 personer i länet.
- Befolkningen har minskat kraftigt igen med 1 106 personer.
- Minskningen beror på lågt mottagande av nyanlända och låga födelsetal.
- Gävleborgs län tog emot 269 nyanlända 2025, en minskning från 616 nyanlända under 2024.
- Det finns ett överskott av bostäder i fem kommuner.
- Ingen kommun har underskott på bostäder 2026.
- Hälften av alla bostäder i länet är villor.
- Äldre och ungdomar har svårt att komma in på bostadsmarknaden eftersom boendekostnaderna är för höga.
- Ökade produktionskostnader och befolkningsminskning är den största begränsningen för nybyggande av bostäder.
- Samtliga allmännyttor har ingen eller kort kö till en hyreslägenhet.
- Det rivs bostäder inom allmännyttan eftersom tomma bostäder kostar mycket för bolagen.
- Antalet hushåll ökar trots att antalet personer minskar.
- Antalet ensamhushåll ökar till följd av att äldre bor kvar i villor längre.
- Det är män över 65 år som vanligtvis bor ensamma i villa.
- Byggtakten påverkas negativt utifrån den minskande befolkningen.
- Under 2025 minskade antalet färdigställda nya bostäder medan antalet påbörjade bostäder ökade kraftigt.
- 10 procent av ungdomarna i Gävleborg var arbetslösa kvartal 1 2026, vilket kan jämföras med riket där ungdomsarbetslösheten var 7 procent.
- Kvinnor i Gävleborg har i genomsnitt 18 procent lägre nettoinkomst än män.

1. Bostadsmarknadsläget i länet

1.1 Läget i länet

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer fem kommuner likt förra året att de har överskott på bostäder sett till efterfrågan. Ingen av kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är fem kommuner som har balans på bostadsmarknaden. Nordanstigs kommun är den som har ändrat sin bedömning i år och bedömer balans på bostadsmarknaden efter fyra år av underskott.

Trenden de senaste tio åren syns tydligt i tabell 1. Det har funnits ett underskott på flertalet bostadsmarknader i länet men har de senaste åren vänt till balans för att sedan gå mot ett överskott av bostäder 2025 och 2026. Orsaken till att fler kommuner bedömer överskott på bostadsmarknaden beror på att befolkningsutvecklingen har stannat av och är fortsatt negativ. Fler kommuner har uppger att de har kort eller ingen kö för att få en lägenhet inom allmännyttan. Utbudet av bostadsrätter och småhus ses som gott i länet över lag.

Tabell 1 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2016–2026 (BME 2016–2026). Beige - underskott, ljusblå - balans, mörkblå - överskott.

Kommun	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bollnäs	underskott	underskott	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans
Gävle	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	balans	balans	balans
Hofors	underskott	underskott	balans	balans	balans	balans	balans	underskott	balans	underskott	underskott
Hudiksvall	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	balans	balans
Ljusdal	underskott	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans	balans
Nordanstig	underskott	balans	balans	underskott	balans	balans	underskott	underskott	underskott	underskott	balans
Ockelbo	underskott	underskott	balans	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Ovanåker	underskott	underskott	underskott	underskott	balans	underskott	balans	balans	balans	underskott	underskott
Sandviken	underskott	underskott	balans	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott	balans	underskott	underskott
Söderhamn	underskott	underskott	balans	balans	balans	underskott	balans	balans	balans	underskott	underskott

Bedömningarna av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kan skifta från ett år till ett annat beroende på underlaget som kommunerna använder. Kommunerna använder också olika underlag sinsemellan för att bedöma bostadsmarknadsläget i kommunen, vilket kan leda till olikheter i resultaten. De flesta kommuner i länet uppger att man har många lediga lägenheter inom allmännyttan och det finns en liten eller ingen kö till en hyresbostad. Frågan om hur bostadsmarknadsläget ser ut har också omformulerats något genom åren, från hur behovet och efterfrågan ser ut till enbart hur efterfrågan på bostäder ser ut. Detta kan ha påverkat kommunernas bedömningar och det resultat som redovisas.



Figur 1 Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet (BME 2026)

1.2 Bostadsmarknaden på centralorterna

Tre av tio centralorter har underskott på bostäder, det är Bollnäs, Nordanstig och Sandvikens centralorter. Enligt kommunerna saknas det anpassade bostäder för äldre men också lägenheter med skälig standard och rimliga boendekostnader. Kommunerna har en åldrande befolkning och behovet av anpassade bostäder ökar snabbare än vad kommunerna hinner anpassa befintliga boenden eller bygga nytt. Fyra kommuner har ett överskott på bostäder i centralorten, det är Hofors, Ockelbo,

Ovanåker och Söderhamn.

Kommunerna uppger att den främsta anledningen till bedömningen är att det finns många lediga bostäder inom allmännyttan.

Hälften av kommunerna bedömer att det råder balans på bostäder i kommunens övriga delar likt förra årets bedömning.

Tabell 2 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget 2026 (BME, 2026).

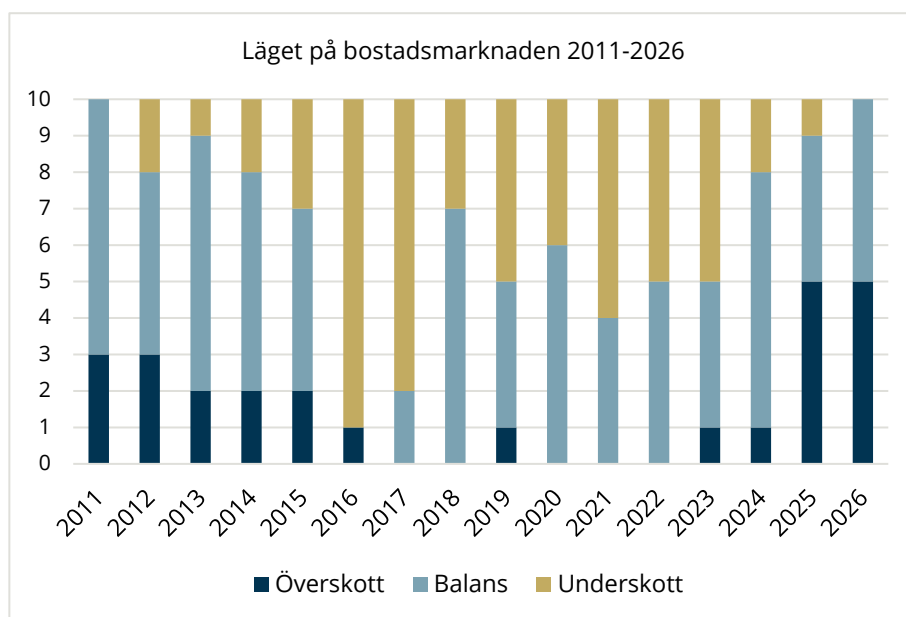
Kommun	I centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Underskott	Överskott
Gävle	Balans	Balans
Hofors	Överskott	Balans
Hudiksvall	Balans	Balans
Ljusdal	Balans	Överskott
Nordanstig	Underskott	Balans
Ockelbo	Överskott	Överskott
Ovanåker	Överskott	Överskott
Sandviken	Underskott	Balans
Söderhamn	Överskott	Överskott
Underskott	3	0
Balans	3	5
Överskott	4	5

De tre befolkningsmässigt största kommunerna i länet har de senaste tio åren haft underskott på bostäder på centralorterna. Trenden för de tre kommunerna har gått mot en mer balanserad bostadsmarknad och endast Sandviken bedömer underskott på centralorten. Gävle och Hudiksvall bedömer att de har balans på centralorterna men uppger att bedömningen var särskilt svår i år eftersom båda kommunerna har lediga lägenheter inom allmännyttan men dessa är inte anpassade till efterfrågan.

Länet har haft en period mellan 2011–2015 av mestadels balans på bostadsmarknaden följt av år med stort underskott på bostäder. 2016 var underskottet av bostäder som högst till följd av hög invandring och positiva födelsetal. På senare år har länets bostadsmarknad varit tudelad. Ungefär hälften av kommunerna har bedömt balans på bostadsmarknaden, medan den andra hälften har uppgett underskott på

bostäder fram tills 2024 då trenden vänder. De senaste två åren har hälften av kommunerna i stället ett överskott av bostäder medan hälften har balans.

Svängningen på bostadsmarknaden bedöms inte bero på bristande behov, utan svaga marknadsförutsättningar för både hushåll och byggherrar. Det råder balans eller överskott avseende efterfrågan, men det finns en behovsmässig brist. Marknaden kommer sannolikt förbättras de kommande åren och det gör att både behovet och efterfrågan på bostäder kommer att öka. Det kan i sin tur leda till ett underskott på bostadsmarknaden igen, därför är det viktigt att upprätthålla bostadsbyggandet och bygga nya bostäder baserat på framtida behov.



Figur 2 Bostadsmarknadsläget i länet som helhet från 2011 till 2026 (BME 2011–2026).

1.3 Behovet och efterfrågan av bostäder

Bostadsbehovet i länet bedöms enligt kommunerna vara tillfredsställt. I bostadsmarknadsenkäten har kommunerna bedömt hur det generella bostadsmarknadsläget sett till det faktiska behovet är tillfredsställt på en skala 1–6. Kommunerna i länet bedömer generellt att behovet av bostäder i hög grad är tillfredsställt.

Hudiksvalls kommun är den kommun som sticker ut med bedömningen 2 av 6. Hudiksvalls kommun uppger att det beror på att efterfrågan inte matchar behoven men att det inte är lönsamt att bygga nytt enligt den efterfrågan som finns. Ingen skulle ha råd att bo där. Den behovsbaserade bostadsbristen är störst bland unga vuxna utan kötid, arbetslösa eller personer utan besparingar samt personer med psykisk ohälsa.

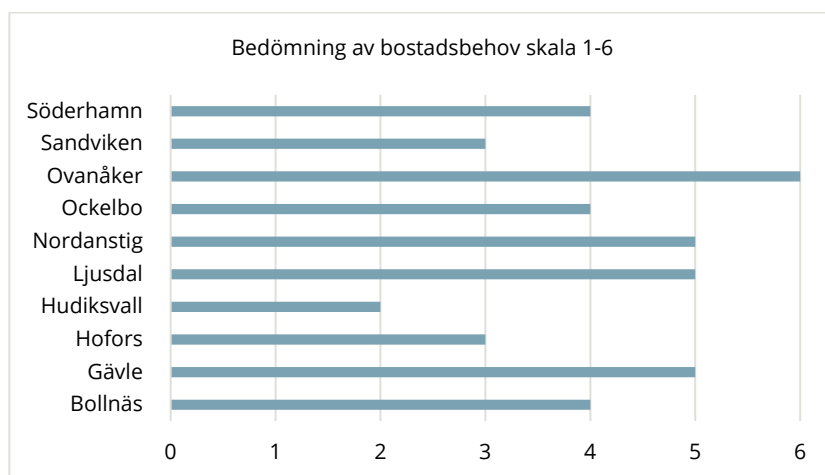
Skillnaden mellan behov och efterfrågan av en bostad är att efterfrågan kopplas till individens faktiska betalningsförmåga och personliga önskemål medan behov är det reella behovet av en bostad. I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2024 har Boverket tagit fram ett underlag som består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten är beräknade för perioden 2012–2023, nedbrutet på län och kommuner samt för olika hushållsgrupper, boendeformer och åldersgrupper. Kommunerna ska enligt lag ta stöd av detta underlag i arbetet med handlingsplaner för bostadsförsörjningen.

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Behov och efterfrågan är olika begrepp som inte ska blandas ihop. Att det finns ett ökat behov av bostäder betyder inte att det kan byggas x antal bostäder.

- Bostadsbehov uttrycker en bedömning av vad hushåll anser sig behöva av utrymme, standard (pris/hyra) men också särskilda behov i form av tillgänglighet.
- Bostadsefterfrågan uttrycker ett hushålls betalningsförmåga.

Kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden (efterfrågan) och bostadsbehov (behov) kan vara olika. Det kan förklaras av att det handlar om två olika bedömningar och att det faktiska behovet av en bostad inte alltid går i linje med individens efterfrågan. Även om det finns lediga bostäder kan det finnas en specifik bostadsbrist för en viss grupp i samhället. I Gävleborgs län är behovet av bostäder för äldre stort. Det framgår av bostadsmarknadsenkäten att åtta av tio kommuner ser att det främsta behovet av bostäder är bostäder med rimliga boendekostnader samt bostäder för äldre. Hushållens ekonomiska situation är en stor begränsande faktor i att lösa behovsbaserad bostadsbrist enligt kommunerna.

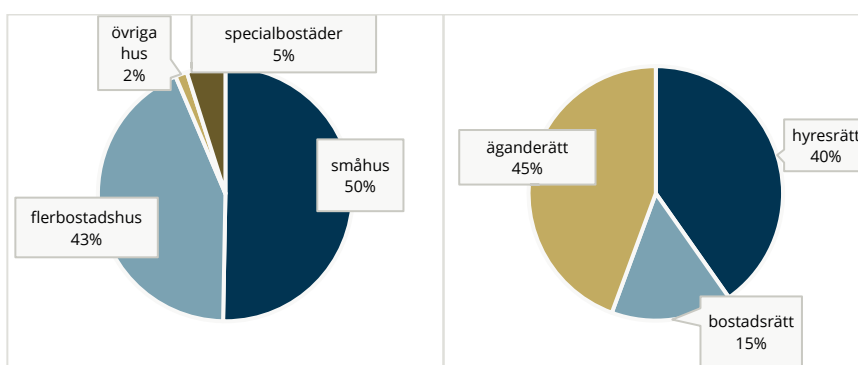


Figur 3 Kommunernas bedömning av behovsbaserad bostadsbrist på en skala på 1–6 där 6 är i hög grad tillfredsställt (BME 2026).

1.4 Bostadsutbudet i länet

År 2025 uppgick antalet bostäder i länet till 152 598. Det är en ökning med 1 151 bostäder jämfört med år 2024, inräknat tillskott genom både ny- och ombyggnation. Tillskottet av nya bostäder ligger på relativt låga nivåer till följd av lågkonjunktur, ekonomiska svårigheter för byggbranschen samt minskad efterfrågan.

Fördelningen av bostäder i länet är 50 procent småhus och 43 procent flerbostadshus. Därtill tillkommer 5 procent specialbostäder och 2 procent övriga hus. Utvecklingen går mot en långsamt ökad andel av flerbostadshus. Andelen småhus i länet överstiger den genomsnittliga andelen småhus för landet. Gävleborgs län har alltså en hög andel äganderätter.



Figur 4 Andel bostäder i länet per upplåtelseform och typ (SCB, 2026).

Vad gäller upplåtelseformer i länet är det fortsatt flest äganderätter, 45 procent, följt av hyresrätter, 40 procent, och bostadsrätter, 15 procent. Andelen hyresrätter behöver öka för att svara upp mot behoven som finns i länet. Det är främst hyresrätter för äldre som behövs, det vill säga tillgänglighetsanpassade bostäder. Kommunerna anger i BME att det behövs bostäder med rimliga boendekostnader. De nybyggda hyresrätter som byggs idag eller som byggts de senaste åren har en hög hyra i förhållande till de ekonomiska förutsättningarna som kan finnas hos den målgrupp som har behovet.

Hustyper

- Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Nordanstigs kommun har störst andel äganderätter, men väldigt få bostadsrätter. Gävle kommun har i sin tur både störst andel hyresrätter och bostadsrätter. Totalt sett finns det 60 957 hyresrätter i länet, Gävle har flest med 25 528 och Ockelbo har minst med 1 121.

Tabell 3 Kommunernas antal bostäder och andelen hyresrätter i procent 2026 (SCB, 2026).

Kommun	Antal bostäder	Andel hyresrätter i %
Ockelbo	3159	35,62
Hofors	5088	31,02
Ovanåker	6027	37,4
Nordanstig	4889	31,24
Ljusdal	10 217	34,22
Gävle	55 226	46,68
Sandviken	20 072	36,43
Söderhamn	13 627	38,13
Bollnäs	14 217	41,07
Hudiksvall	20 076	37,21
Totalt	152 598	100

1.5 Bostadsbyggande och förändringar av utbudet av bostäder

Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit och godkänts av kommunen. Någon spade har ännu inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig.

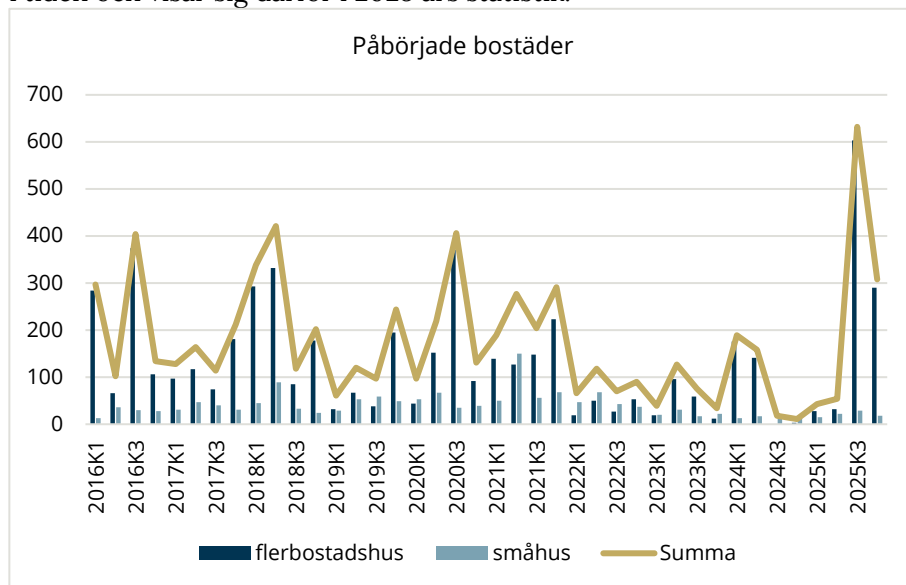
1.6 Påbörjade bostäder i länet

Under 2025 påbörjades byggandet av totalt 1 037 bostäder i Gävleborg. I jämförelse med 2024, då det påbörjades totalt 376 bostäder. Det en stor uppgång. De påbörjade bostäderna återfinns i Gävle kommun som står för den största andelen med 787 bostäder. Bollnäs har det näst största påbörjandet i länet med 144 bostäder.

Under 2025 påbörjades 953 bostäder i flerbostadshus, vilket kan jämföras med 2024 då totalt 320 bostäder i flerbostadshus påbörjades i Gävleborg, inräknat både hyresrätter och bostadsrätter. Det är en stor ökning mellan åren. 787 av de påbörjade bostäderna 2025 finns i Gävle kommun.

Ett av projekten som fått bygglov och ska byggas är bland annat Gavlehov västra med cirka 500 bostäder.

Kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2025 avseende förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2025 var 295. Det har alltså påbörjats många fler bostäder än förväntat, speciellt i Gävle kommun. Detta kan bero på att projekt fördröjts eller skjutits fram i tiden och visar sig därför i 2025 års statistik.



Figur 5 Påbörjade bostäder i Gävleborg q1 2016-q4 2025 (SCB 2026, preliminära siffror för 2025).

Under 2025 påbörjades 84 bostäder i småhus. Det är en ökning med nästan 30 småhus från 2024 men fortfarande en minskning från 2022 års siffror på 186 påbörjade småhus. Det är fortsatt låga siffror på påbörjade småhus trots regeringens försök att öka stimulansen för byggande av småhus. Det har funnits ett statligt stöd sedan 2024 för kommuner som möjliggör för småhus i detaljplaner. Stödet förvaltas av Boverket och har sökts av 59 kommuner i Sverige 2026. Gävle kommun är den enda kommunen i Gävleborg som sökt stödet för 2026 och 2025. 2024 sökte även Ljusdal, Bollnäs och Sandvikens kommuner stödet och beviljades. Det förhållandevis låga påbörjandet av småhus beror fortfarande på höga byggkostnader och hårda lånevillkor för enskilda. Även om det finns byggklara tomter i kommunerna så finns det begränsningar att bygga nya hus på den marknad som råder just nu, enligt Egnahemskommissionärens rapport¹.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas antalet påbörjade hyresrätter i länet fortsätta öka 2026 och 2027, vilket följer Boverkets nationella prognos. Antalet förväntade påbörjade bostäder är i betydligt

¹ [Delredovisning 3](#)

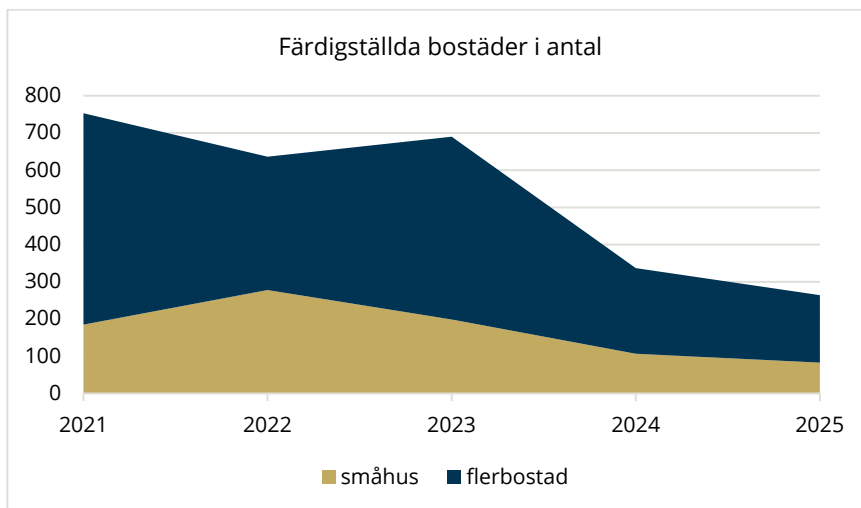
lägre skala än tidigare år. Hälften av länets kommuner bedömer att det kommer påbörjas hyresrätter under 2026–2027. Orsaken är främst att flera kommuner har många lediga hyresrätter inom allmännyttan och därmed inte har ett behov av nya hyresrätter.

Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas dock minska under 2026 och 2027. Antalet förväntade påbörjade bostadsrätter ligger på betydligt lägre nivåer än tidigare år. Det mesta av byggandet förväntas ske i Gävle, Hudiksvalls och Ljusdals kommuner. Ljusdals kommun har ett förväntat påbörjande av bostadsrätter på totalt 42 bostadsrätter 2026–2027. Majoriteten av dessa bostadsrätter förväntas bli semesterboenden för uthyrning, vilket betyder att de inte bidrar till ett ökat bostadsunderlag. En majoritet av länets kommuner bedömer att det inte kommer påbörjas nybyggnation av bostadsrätter under denna tidsperiod likt bedömningen från 2025. Anledningen kan vara att bostadsrättsmarknaden likt småhusmarknaden är begränsad av ekonomiska incitament samt att det finns många lediga bostadsrätter på marknaden.

1.7 Färdigställda bostäder

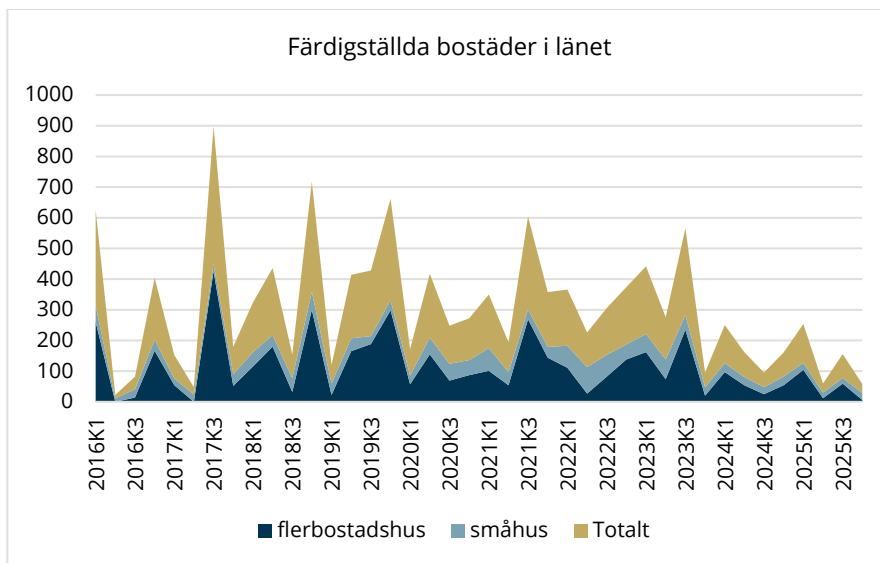
2025 färdigställdes totalt 264 nybyggda bostäder i flerbostadshus och småhus i Gävleborg. Det är en ytterligare minskning från 2024 då antalet färdigställda bostäder var 337. Det är fortsatt låga siffror jämfört med 2021. Siffrorna följer kurvan för påbörjade bostäder och redan nästa år bör färdigställda bostäder öka något för att öka ännu mer 2028. Det dröjer ungefär två år innan de påbörjade bostäderna är färdigställda och syns i statistiken.

De allmännyttiga bostadsföretagen färdigställde inga bostäder 2025 utan det var kooperativ eller privata aktörer som färdigställde samtliga bostäder i länet 2025. Allmännyttan i samtliga kommuner har ingen eller kort kö för att få en hyreslägenhet och det kan vara en av anledningarna till att inga nya hyreslägenheter inom allmännyttan har byggts. Gävle stod för den största andelen färdigställda bostäder följt av Ljusdal och Hudiksvalls kommuner. I Ljusdal dominerar småhus färdigställandet, dessa småhus är sannolikt semesterbostäder.



Figur 6 Färdigställda bostäder i antal i småhus och flerbostadshus mellan 2021–2025. (SCB, 2026).

Fördelningen över antalet färdigställda bostäder mellan hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus har på senare år dominerats av hyresrätter även om antalet totalt sett minskat. Baserat på kommunernas egna bedömningar över de kommande årens bostadsbyggande är prognosen försiktigt positiv.



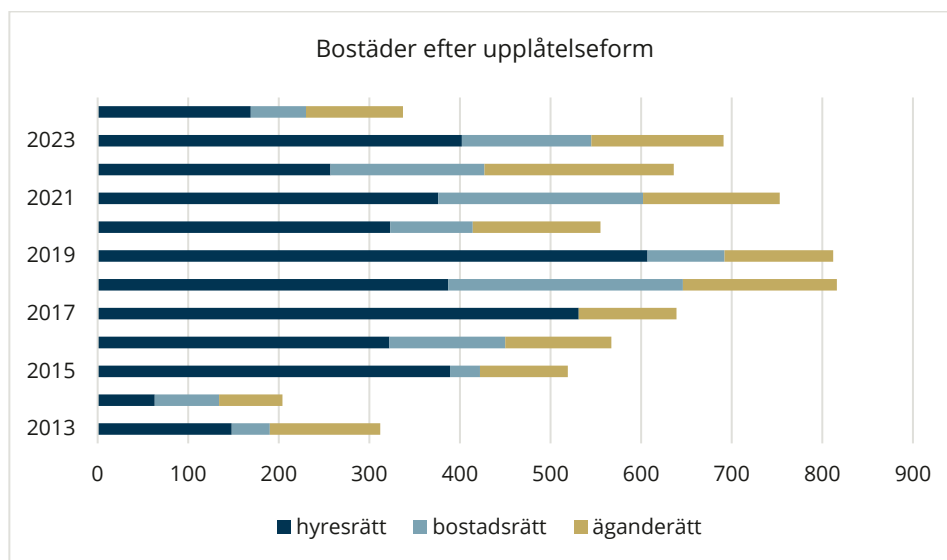
Figur 7 Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg K1 2016-K4 2025 (SCB, 2026).

Flera av länets kommuner har i tidigare års bostadsmarknadsenkäter bedömt att det finns ett behov av större hyresbostäder i länet. I årets enkät är behovet detsamma, att det saknas större lägenheter.

De färdigställda bostäderna i flerbostadshus bestod år 2025 till 90 procent av antingen 2 rum och kök eller 3 rum och kök. Den största

delen bostäder

som färdigställdes var 3 rum och kök med nästan 50 procent av det totala antalet färdigställda bostäder. Endast 4 procent av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var på 4 rum och kök.



Figur 8 Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i länet 2013–2024 (SCB, 2026).

1.8 Rivningar

Det förekommer rivningar av bostäder i Gävleborg och därför blir nettotillskottet av bostäder, genom ny- och ombyggnation, i vissa kommuner inte så stort. Fem kommuner uppger att de ska riva bostäder under 2026 och 2027. Rivningarna sker inom allmännyttan i flera kommuner eftersom de har för många lediga hyresrätter. Detta leder till minskade inkomster för allmännyttan och konsekvensen kan bli orenoverade lägenheter och hus som förfaller och då blir oattraktiva på hyresmarknaden som senare måste rivas. Kommunerna uppger i BME att rivningarna beror på befolkningsminskningar och gamla oattraktiva fastigheter.

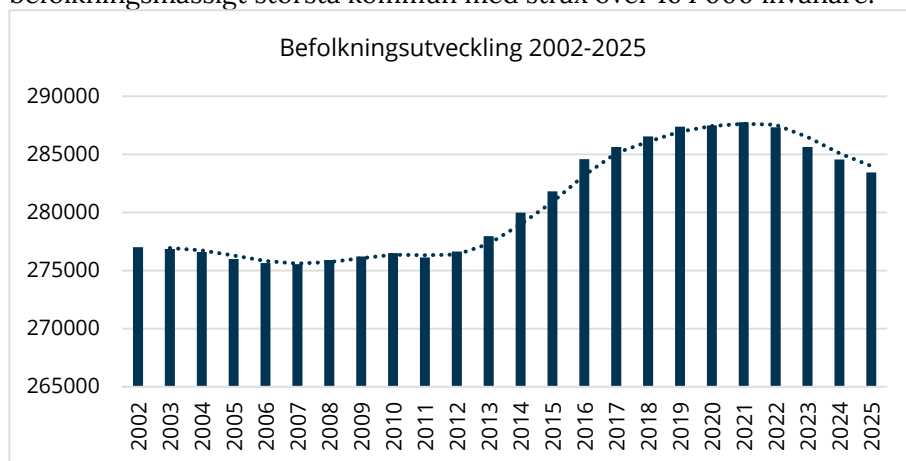
	2021	2022	2023	2024
Bollnäs	0	0	8	0
Gävle	0	0	0	0
Hofors	0	0	0	0
Hudiksvall	0	4	0	4
Ljusdal	0	0	0	0
Nordanstig	0	0	0	3
Ockelbo	0	0	0	0
Ovanåker	0	0	0	0
Söderhamn	23	6	0	25
Summa	23	10	8	32

Tabell 4
Antalet
rivningar per
kommun
(SCB, 2026).

2. Befolkningsförändringar

Befolkningen i Gävleborgs län uppgick den 31 december 2025 till 283 452 personer. Året innan bodde 284 558 personer i länet. Det innebär återigen en kraftig minskning med 1 106 personer.

Gävleborgs befolkning är huvudsakligen koncentrerad till den södra delen av länet. Gävle kommun, som ligger längst söderut, är länets befolkningsmässigt största kommun med strax över 104 000 invånare.



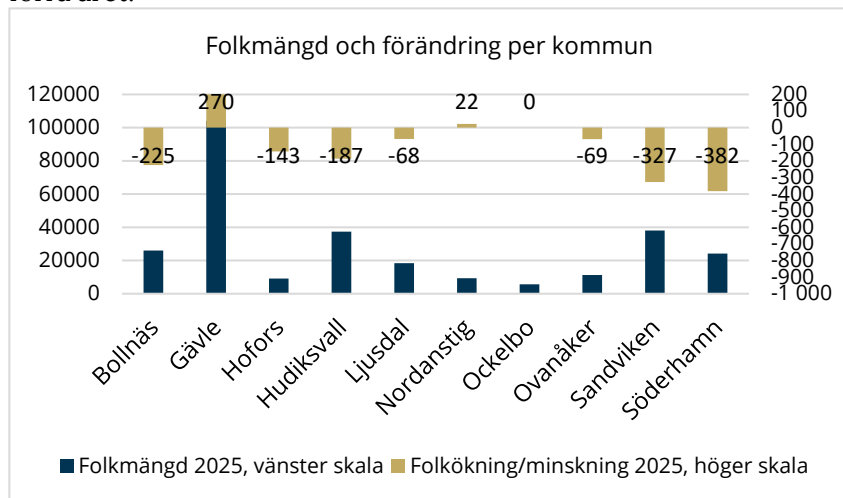
Figur 9 Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) år 2002–2025 (SCB, 2026).

Den negativa befolkningsutvecklingen beror främst på minskad invandring och låga födelsetal. Födelseöverskottet, det vill säga skillnaden mellan levande födda och döda, har vänt till ett underskott 2025. Gävleborg hade under 2024 fler döda än födda (-986 personer) och för 2025 är siffran -971 personer. Det beror dels på en åldrande befolkning, dels på att ovanligt få barn föds både i länet och nationellt. Antalet födda barn i Sverige är den lägsta siffran sedan år 1751 enligt SCB². Det var då Sverige började mäta antal födda barn per kvinna. Det föddes 1,43 barn per kvinna år 2024 vilket är det lägsta som någonsin uppmäts och för 2025 så minskade det ytterligare till 1,42 barn per kvinna. För Gävleborgs län ligger fruktsamheten kvar på 1,43 barn per kvinna.

Flyttningsöverskott och invandringsöverskott ligger fortsatt på låga siffror. Gävleborg hade totalt ett negativt flyttningsnetto med -126 personer, det är färre inflyttade än utflyttade till länet. Invandringen från utlandet var 1 824 personer 2025, vilket är en minskning från 2024. Invandringen består mestadels av ukrainare men minskar kraftigt totalt för Sverige från 28 065 personer 2024 till 6 588 personer 2025. Antalet

² [Antal födda barn per kvinna i Sverige når ny lägstanivå](#)

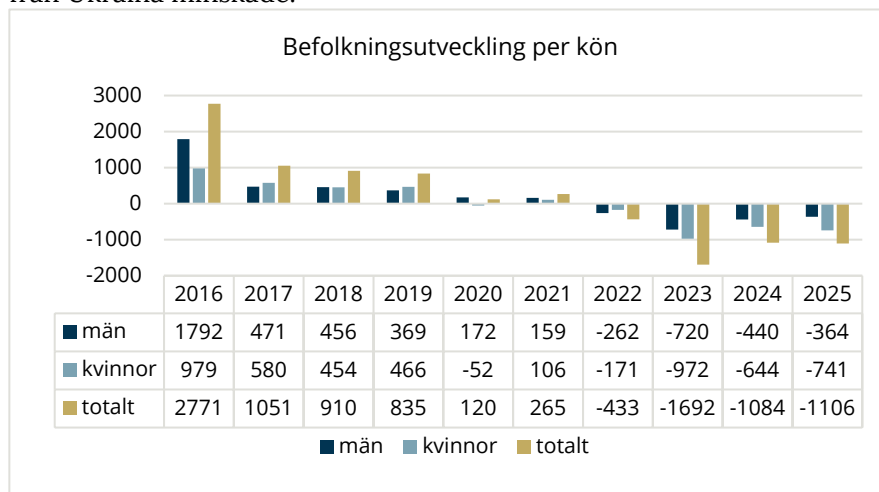
inflyttade och utflyttade till och från andra län är på samma nivå som förra året.



Figur 10 Folkmängden per den 31 december 2025 för varje kommun i vänster skala. Folkökning eller minskning per kommun i höger skala (SCB, 2026).

På kommunnivå skedde befolkningsökning i Gävle kommun med 270 personer och i Nordanstigs kommun med 22 personer. Övriga åtta kommuner minskade. Den kommun som minskade mest var Söderhamns kommun, med 382 personer.

Den negativa befolkningsutvecklingen om 1 106 personer bestod av 364 män och 741 kvinnor. Gävleborg är beroende av inflyttningar och positiva födelsetal för att inte ha en negativ befolkningsutveckling framgent. Befolkningstappet under 2024 hade minskat lite och spåddes stabiliseras under 2025, till följd av invandringen från Ukraina. Resultaten för 2025 visar att befolkningen sjunker mer igen eftersom invandringen från Ukraina minskade.

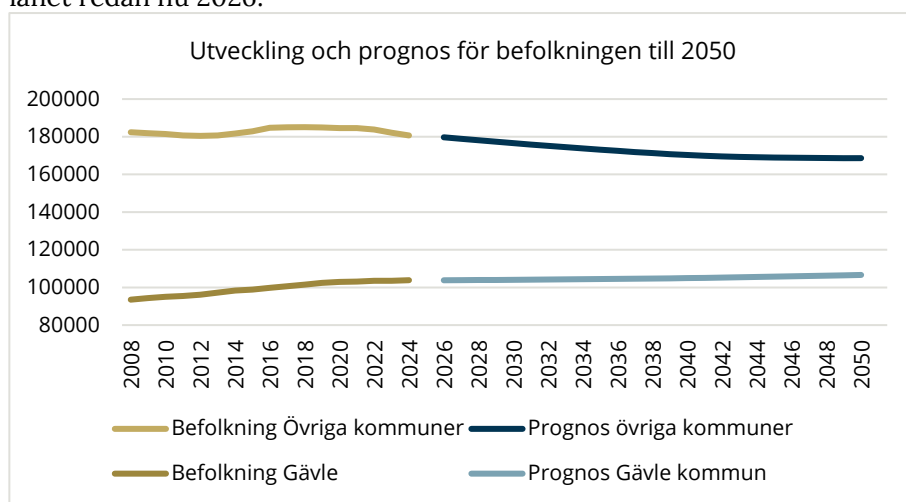


Figur 11 Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) uppdelat efter kön mellan år 2016–2025 (SCB, 2026).

2.1 Prognosen visar på befolkningsminskning fram till 2040

Befolkningsprognoser är ett viktigt verktyg i planeringen av nya bostäder i länet. Även om prognoserna är osäkra så stärks dem av den faktiska befolkningsutvecklingen de senaste åren vilket följt trenden i prognosen.

Prognoserna visar också att personer i åldrarna 80–89 år kommer att öka med ungefär 4 000 fram till år 2040 i länet. Den åldersgrupp som väntas öka mest nationellt fram till 2070 är 85 år och äldre. Där ökar antalet med 465 000 personer nationellt. Antalet äldre mellan 65–85 väntas också öka kraftigt men inte i samma utsträckning som 85 år och äldre. Denna trend har redan visat sig i statistiken och åldersgruppen ökar i länet redan nu 2026.



Figur 12 Befolkningsutveckling i Gävleborg (antal personer) samt SCB:s prognos från 2024 för utvecklingen fram till år 2050 (SCB, 2025).

Statistiken visar fortsatt att behovet av bostäder för äldre måste beaktas framöver och kommunerna behöver planera för tillskottet av äldre i sina handlingsplaner för bostadsförsörjning samt i översiktsplaneringen.

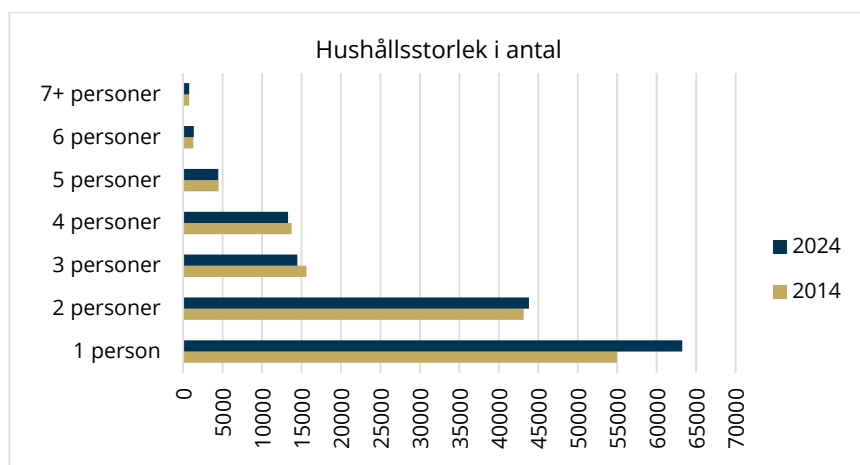
De regionala befolkningsframskrivningarna överensstämmer med framskrivningen för riket. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med framskrivningen. Prognoser ger endast en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut.

SCB:s befolkningsprognos för Gävleborgs län visar att befolkningen troligtvis fortsätter att minska för att sedan jämnas ut omkring år 2040. Fram till år 2050 beräknas befolkningen i Gävle kommun öka med ungefär 5 000 invånare, medan befolkningen i övriga kommuner kommer att minska med omkring 6 000 invånare. Den innebär att länet totalt sett kommer att minska sin befolkning över tid.

Enligt SCB bygger beräkningarna 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.

2.2 Hushållens storlek och antal

Länets drygt 283 000 invånare är fördelade på 141 585 hushåll eller i genomsnitt 2 personer per bostad. Ett hushåll består av de personer som är folkbokförda på samma lägenhet eller småhus. 44 procent av hushållen är enpersonshushåll. Enpersonshushåll har ökat sedan 2014, från 54 978 till 63 240. Antalet hushåll med 5 eller 6 personer har under perioden också ökat något.



Figur 13 Länets hushållsstorlekar 2014 och 2024 (SCB, 2025).

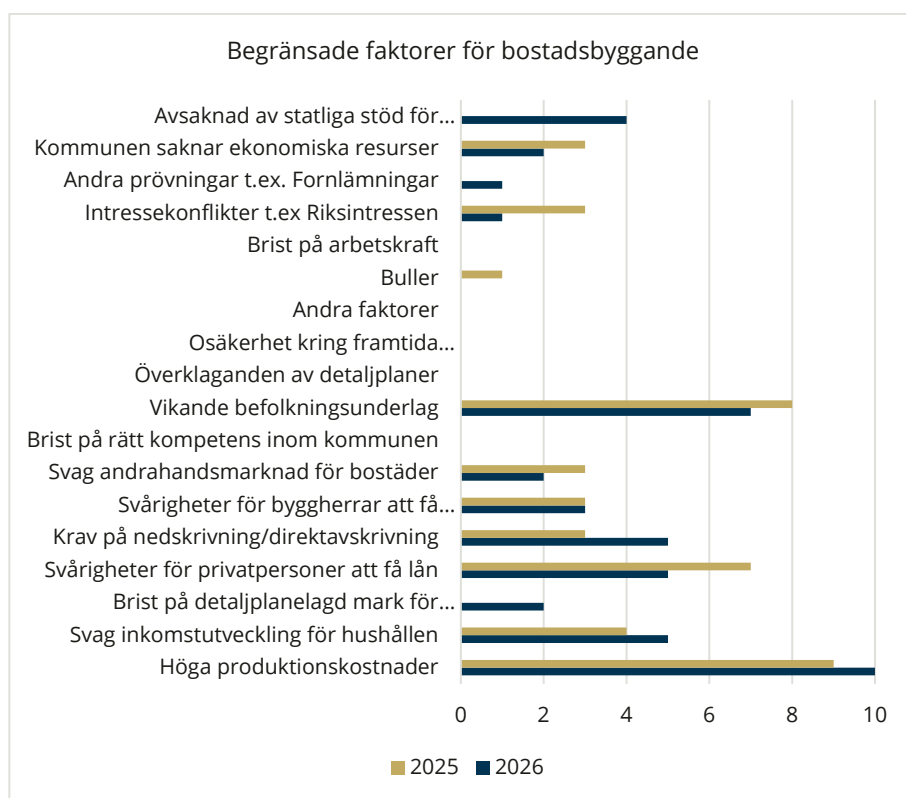
Den vanligaste boendeformen för hushåll med två personer är att äga och bo i en villa, det gäller för alla åldersgrupper i länet. I Gävleborg finns 26 360 villor där två personer bor. För hushåll med en person är hyresrätt den vanligaste boendeformen. Det finns 25 533 ensamhushåll i hyreslägenheter. I Gävleborg finns dock ett stort antal ensamhushåll som bor och äger en villa, hela 16 855 villor är ensamhushåll. Förklaringen är troligtvis att många äldre bor ensamma kvar i sina villor i brist på äldreboenden eller annan anpassad bostad. Den största andelen som bor ensam i villa är män över 65 år.

Fördelningen mellan 141 585 hushåll och 151 447 bostäder matchar inte och det finns nästan 10 000 fler bostäder än hushåll. Antalet hushåll ökar långsamt trots att befolkningen minskar och slutsatsen blir då att antalet ensamhushåll ökar. Det visar sig också i statistiken. I alla kommuner förutom i en kommun ökar antalet ensamhushåll. I Gävle kommun ökade ensamhushållen mest med nästan 200 personer mellan 2024 och 2025. Det betyder också att det finns nästan 10 000 tomma bostäder i länet. En tom bostad kan också vara ett fritidshus i det här fallet och det är svårt

att säga den exakta andelen fritidshus eftersom även lantbruksenheter räknas som fritidshus av SCB. Inom allmännyttan ökar antalet lediga hyresrätter långsamt enligt svaren i BME och antalet lediga äganderätter på Hemnet ligger mellan 1 500 och 2 000 för 2024 och 2025.

2.3 Begränsningar i bostadsbyggandet

När länets kommuner svarar på frågan vad som utgör de största hindren för bostadsbyggandet svarar alla kommuner höga produktionskostnader. Jämfört med 2022 är det en kraftig ökning då fem kommuner svarade höga produktionskostnader. Kommunerna svarar att hårdare lånevillkor för privatpersoner är en begränsning som är svår att påverka som kommun, men som stoppar nybyggnation av bland annat villor. Vikande befolkningsunderlag är en framträdande faktor som också syns tydligt i befolkningsutvecklingen i länet. Sju kommuner svarar att vikande befolkningsunderlag är en begränsande faktor för bostadsbyggande.



Figur 14 Begränsande faktorerna för bostadsbyggandet i länet. Jämförelse mellan 2025–2026 (BME 2025, 2026).

Ett nytt svarsalternativ om avsaknad av statliga stöd fanns med i årets enkät. Fem av tio kommuner anser att avvecklingen av statliga stöd är en begränsande faktor för bostadsbyggande. Kommunerna menar att ett statligt stöd kan bidra till nyproduktion på svaga marknader, speciellt på landsbygden. Fem av tio kommuner svarar också att krav på nedskrivningar av nybyggnadsprojekt är en begränsande faktor som

hänger ihop med både höga produktionskostnader och ekonomiskt svaga bostadsmarknader.

Av de kommuner som fått investeringsstödet för hyresbostäder så är uthyrningsgraden hög. Det beror till stor del på att stödet bidragit till lägre hyresnivåer än vad som gäller för övrig nyproduktion och därmed har kunnat konkurrera med det äldre beståndet. En kommun menar att de inte skulle kunna bygga nyproduktion utan statligt stöd och eftersom alla lägenheter är uthyrda i de projekt som subventionerats så anser kommunen att det byggdes rätt typ av lägenheter.

Det finns flera planerade bostadsprojekt i Gävleborg där kalkylen inte längre går ihop. Det gäller de hyresrättsprojekt som är aktuella, men som inte fått investeringsstöd. Det gäller särskilt de små byggaktörerna, som inte har möjlighet att teckna långa leverans- och entreprenadavtal. En slutsats som kan dras är att de finansiella hindren för bostadsbyggande är grundorsaken till det låga bostadsbyggande som nu syns i statistiken.

Osäkerheten inom världsekonomin och omvärldsläget påverkar bostadsbyggandet negativt och skapar oro hos kommunerna. Kommunerna ser en negativ trend på byggtakten från första kvartalet 2023 och framåt, när det kommer till antalet planbesked och bygglov. Inflationen, räntorna och materialkostnader bedöms ha en stor påverkan på bostadsbyggandet och begränsar både nybyggnation och ombyggnation.

Konsekvenserna av en brist på vissa typer av bostäder är trångboddhet och olika typer av sociala problem för grupper som idag står utanför bostadsmarknaden. Nationellt sett har Sverige en åldrande befolkning som leder till ett ökat antal äldre, vars bostadsbehov inte alltid kan lösas inom befintligt bestånd. Det kräver särskilda åtgärder som kan omfatta att både bygga om och bygga nytt för att möta gruppens särskilda bostadsbehov. Konsekvenserna med att inte ha särskilda bostäder för äldre är att äldre bor kvar i småhusen och villorna som ibland finns på svåråtkomliga platser. Detta bidrar till minskade flyttkedjor där till exempel barnfamiljer kan flytta från en lägenhet till en villa.

Kommunerna behöver planera bostadsbehovet utifrån det befintliga beståndet och ställa om till ombyggnation i stället för nybyggnation. Fler kommuner uppger i dialogen kring bostadsmarknadsenkäten att arbetet med ombyggnation inom det befintliga beståndet är påbörjat. Det handlar till stor del om att tillgänglighetsanpassa bostadsbeståndet i kommunerna.

2.4 Hushållens ekonomiska förutsättningar och arbetsmarknadsläge

Individens och hushållens möjligheter att efterfråga bostäder påverkas av

ekonomiska förutsättningar, såsom tillgång till bostadslån eller hyreskontrakt. Den disponibla inkomsten är avgörande för betalningsförmågan och efterfrågan på bostäder och dessa varierar både utifrån ålder och hushållens sammansättning. Gävle, Hudiksvall och Sandvikens kommuner har generellt sett högre medelinkomster i länet.

2.4.1 Högt andel arbetslöshet

Enligt Arbetsförmedlingen minskade arbetslösheten i länet med 0,9 procent förra året. Det följer trenden för riket och arbetsmarknaden väntas återhämta sig ytterligare under 2026.

Arbetslösheten för ungdomar fortsätter vara hög i Gävleborgs län. 10 procent av ungdomarna var arbetslösa kvartal 1 2026, vilket kan jämföras med riket där ungdomsarbetslösheten är 7 procent. Arbetslösheten för ungdomar är högst i landet och Gävleborg har fortsatt också högst arbetslöshet bland utrikesfödda³. Ungdomar påverkas i högre grad av konjunktursvängningar och ungdomsarbetslösheten kan vara ett svar på varför många ungdomar bor kvar hemma allt längre. När det gäller utrikesfödda så flyttar de oftast från länet för att hitta arbete i ett annat län. Det innebär en befolkningsminskning för kommunerna i länet på grund av bristen på arbeten för utrikesfödda.

Arbetsmarknaden väntas förbättras gradvis under 2026 men konkurrensen om lediga arbeten har ökat. Det gör att fler riskerar hamna i långtidsarbetslöshet och steget in på arbetsmarknaden blir större. En följd av att individer hamnar utanför arbetsmarknaden är att de också riskerar att förlora eller inte komma in på bostadsmarknaden. För ungdomarna i länet är det svårt att komma in på bostadsmarknaden och det förstärks av den höga arbetslösheten bland ungdomar.

2.5 Bostadspriser och marknad

Bostadsprisernas utveckling har varit stark fram till 2022 men efter det försvagats kraftigt fram till 2025. Det gäller för hela landet och även för Gävleborg. Småhuspriserna hade i princip fördubblats först från år 2000 till år 2010 och sedan återigen från 2010 till 2021. Bostadsrättspriserna har haft en ännu större prisutveckling och nästan tredubblats efter år 2010 och från år 2000 mer än tiofaldigats.

³ [Arbetsmarknadsläget kv1 2026](#)

Men de senaste fyra åren har priserna gått ner och marknaden har varit osäker på grund av världsläget och ekonomin som följer läget. På lång

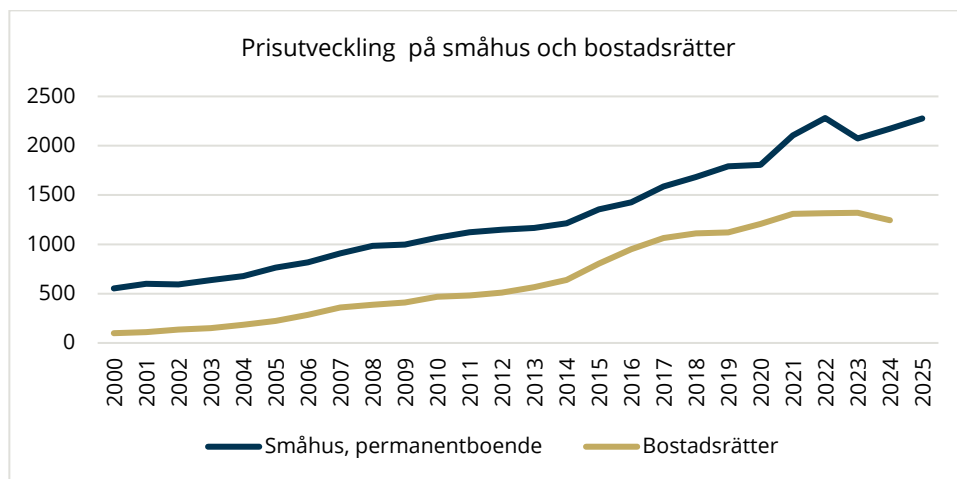
Tre grundfaktorer som styr bostadspriserna:

1. Hushållens realdisponibla inkomst – den faktiska inflationsjusterade summan som hushållen kan konsumera för
2. Styrräntan – räntan som sätts av Riksbanken
3. Hushållens finansiella netto – hushållens tillgångar

Källa: Ekonomifakta

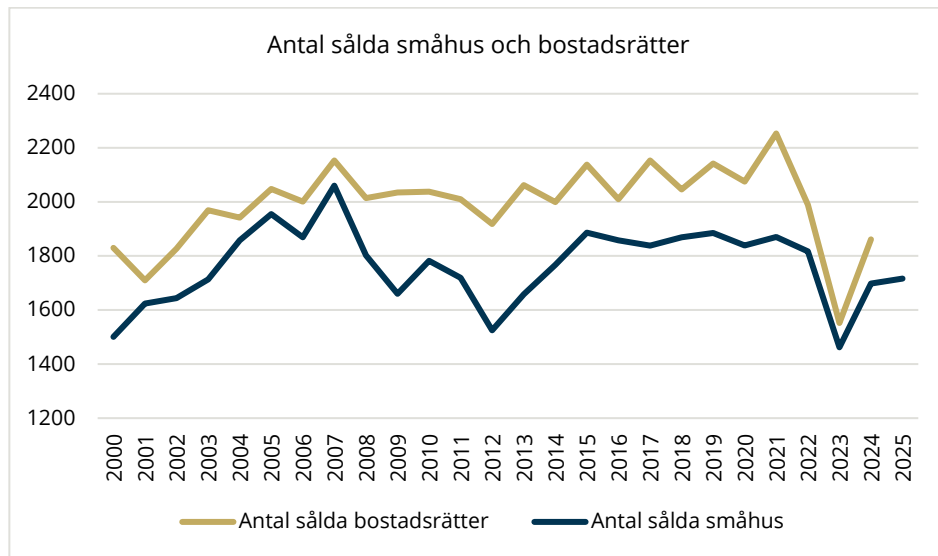
sikt är det troligt att bostadspriserna går uppåt igen och på kort sikt är det fortsatt osäkert med bostadspriser. Återhämtningen av bostadsmarknaden är olika på olika ställen i Sverige beroende på hushållens disponibla inkomst som är olika i svaga hushåll och bättre i starka ekonomiska hushåll, ofta i storstäder. Det finns tre grundfaktorer som styr bostadsprisernas utveckling. Det är hushållens realdisponibla inkomst, styrräntan och hushållens finansiella netto.

Prisutvecklingen i medelvärde på småhus har återhämtat sig och är tillbaka på 2022 års nivå om 2,3 miljoner. Det har alltså inte skett någon större värdeökning på småhus på fyra år. Marknaden kommer troligtvis att återhämta sig gradvis men olika mycket på olika ställen i länet. Det beror på att inkomsterna och arbetslösheten ser olika ut i länet.



Figur 15 Prisutvecklingen på bostäder i Gävleborgs län 2000–2025, Medelvärde per år, i tkr (SCB, 2026).

Försäljningen av nya bostadsrätter bromsade in under 2022 och nådde nivån under 2 000 försäljningar per år. Från halvårsskiftet 2022 har takten varit mycket låg och nådde sin botten 2023. Sedan dess har antalet sålda bostäder sakta återhämtat sig och har för småhus stagnerat medan för bostadsrätter fortsätter öka.



Figur 16 Antal sålda bostadsrätter samt permanenta småhus mellan 2000–2025 (SCB, 2026).

Bostadsrättsmarknaden är koncentrerad till Gävle kommun. Det säljs i genomsnitt ungefär 1 800 bostäder per år i Gävleborg, varav 60 procent av dessa sker i Gävle. I fyra kommuner (Ockelbo, Hofors, Ovanåker och Nordanstig) sker nästan inga försäljningar eftersom beståndet av bostadsrätter är begränsat. I Ljusdal sker också få försäljningar, men priserna är relativt höga och det beror till stor del på semesterboenden i Järvsö. Gävle har tydligt de högsta priserna och därefter kommer Hudiksvall. Lägst ligger Söderhamn. Kommunerna behåller sin rangordning över tid.

Småhusmarknaden är mer spridd över kommunerna. Det sker omkring 1 600 försäljningar per år och en knapp tredjedel av dem sker i Gävle kommun. Prisbilden för de små kommunerna är relativt samlad, men Ljusdal sticker ut till följd av semesterbostäderna. Gävle har 50 procent högre priser än övriga större kommuner. Sandviken och Hudiksvall bildar ett kluster och Söderhamn och Bollnäs ett annat kluster med lite lägre priser.

3. Bostäder för alla?

3.1 Mänsklig rättighet att ha en bostad

Rätten till bostad är stadgad i svensk grundlag och lyfts i flera av de internationella konventioner som Sverige har skrivit under. En grundprincip för de mänskliga rättigheterna är principen om icke-diskriminering och lika tillgång. Alla människor behöver en bostad och det är en mänsklig rättighet att ha tillgång till en lämplig bostad. Alla har olika behov, förutsättningar och önskemål. Att ha en bostadsmarknad i balans, som kan möta allas behov, är en förutsättning för att alla människor ska få ett hem.

På dagens bostadsmarknad är tillgången på hyresrätter med lägre hyror avgörande för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter är i regel inte något som dessa grupper kan efterfråga. Kvar blir då det äldre hyresrättsbeståndet med lägre hyresnivåer, som utgör en allt mindre del av bostadsbeståndet på grund av renoveringar och ombildningar. Vissa grupper, likt äldre personer, ungdomar, personer med funktionsnedsättning och nyanlända har det generellt svårare än andra på bostadsmarknaden.

FN:s granskningskommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter⁴ har påpekat att ansträngningarna i Sverige behöver öka för att åtgärda bostadsbristen, bland annat genom att öka tillgången på hyresrätter med skäliga hyror, tilldela resurser till socialbostäder för de mest behövande samt minska bostadssegregationen. FN: s barnrättskommitté⁵ har kommenterat att Sverige måste säkerställa att alla barn, utan åtskillnad, har ett tryggt och stadigvarande hem. Att ha ett stadigvarande boende är också en förutsättning för att kunna tillgodogöra sig andra mänskliga rättigheter.

Utifrån detta är det viktigt att närmare belysa hur olika grupper påverkas av situationen på bostadsmarknaden.

3.2 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper

En stor del i det bostadsförsörjningsansvar som kommunerna och länsstyrelserna har är att analysera bostadsbehovet för de grupper i samhället som har det svårast på bostadsmarknaden, så kallade särskilda grupper. I regeringsformen (1974:152) 1 kap. 2 § anges att det allmänna ska arbeta för att trygga den enskildes rätt till bostad. Befolkningen delas ofta upp i olika grupper i syfte att underlätta för stat och kommun att

⁴ [Internationell granskning av mänskliga rättigheter i Sverige - Regeringen.se](http://InternationellgranskningavmanskligarattigheteriSverige-Regeringen.se)

⁵[På tal om statistik och mänskliga rättigheter – lägesbild för Gävleborgs län 2023 \(lansstyrelsen.se\)](https://lansstyrelsen.se)

synliggöra bostadssituationen för olika grupper och på så sätt uppfylla det målet.

I nio av tio kommuner finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. De i länet som hanterar dessa ansökningar är kommunernas allmännyttor eller socialförvaltningar. Den vanligaste förtursgrunden enligt BME, som angavs av fem kommuner, var förtur till personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd. Det förekom även förturer till personer med lättare funktionsnedsättningar, kvinnor utsatta för våld av närstående samt personer med medicinska eller sociala skäl.

3.3 Äldres boendesituation en allt viktigare fråga

En allt större andel av länets befolkning utgörs av äldre personer. Bostäder anpassade för äldre personers behov kommer vara en högaktuell fråga många år framöver och det är därför av stor betydelse att följa utvecklingen över tid. Länets kommuner har under flera års tid bedömt att utbudet av bostäder anpassade för äldre personer har varit lågt. Trots att det har tillkommit många bostäder för äldre på senare år är behoven i de flesta kommuner fortsatt stora. Länsstyrelsen gör bedömningen att det kommer vara av stor vikt framöver att kommunerna, genom sina allmännyttiga bostadsbolag, fortsätter se över sina bostadsbestånd och tillgänglighetsanpassa befintliga bostäder.

Tabell 5 Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2026).

Kommun	Särskilt boende för äldre	I årets bostadsmarknadsenkät bedömer sex kommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre medan fyra kommuner bedömer balans. Ingen kommun bedömer överskott. En skillnad mot svaren i BME 2025 är att fler kommuner bedömer att det råder balans. Flera av de kommuner som bedömer underskott på bostäder har planer på ny – och ombyggnation för att öka antalet platser på
Bollnäs	Underskott	
Gävle	Underskott	
Hofors	Balans	
Hudiksvall	Balans	
Ljusdal	Balans	
Nordanstig	Balans	
Ockelbo	Underskott	
Ovanåker	Underskott	
Sandviken	Underskott	
Söderhamn	Underskott	

särskilt boende. Flera av dessa kommuner arbetar även för ökat kvarboende genom exempelvis utökade insatser inom hemtjänst. Trots

detta är det några kommuner som inte bedömer att behoven kommer vara täckta under kommande femårsperiod.

I samtliga kommuner finns det antingen seniorbostäder eller trygghetsbostäder, varav trygghetsbostäder är något mer vanligt förekommande. De är så kallade mellanboendeformer som ska överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilt boende. Underskott på dessa typer av boenden förekommer i flera kommuner, dock är det inte lika stort underskott som för särskilt boende. Fem av sju kommuner som besvarat frågan bedömer att utbudet av seniorbostäder är i balans, medan de övriga två kommunerna bedömer underskott. Det bedömda underskottet på trygghetsbostäder är något större. Av de åtta kommuner som besvarat frågan bedömer fyra av dem att det råder underskott på trygghetsbostäder, medan fyra kommuner bedömer balans.

3.4 Bostadsmarknadsläget för ungdomar i balans

Ungdomar (19–25 år) är en av de grupper som brukar ha svårast att etablera sig på bostadsmarknaden. Korta kötider hos hyresvärdar samt osäkra anställningar gör ungdomar generellt sätt mindre attraktiva på bostadsmarknaden.

Tabell 6 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar (BME 2026).

Kommun	Bostadsmarknadsläget för ungdomar	Bostadssituationen för ungdomar i länet har förbättrats under de senaste åren, ett resultat av stort antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus och avstannande befolkningsökningar. Historiskt har ungdomar haft svårast att ta sig in på bostadsmarknaderna i de tre befolkningsmässigt största kommunerna; Gävle, Sandviken och Hudiksvall. I år syns detta tydligt då det endast är dessa kommuner som bedömer att det råder
Bollnäs	Balans	
Gävle	Underskott	
Hofors	Överskott	
Hudiksvall	Underskott	
Ljusdal	Balans	
Nordanstig	Balans	
Ockelbo	Balans	
Ovanåker	Balans	
Sandviken	Underskott	
Söderhamn	Överskott	

underskott på bostäder för ungdomar. Alla tre kommuner svarar att de lediga bostäderna som finns generellt sett är för dyra för den här gruppen.

3.5 Tudelad bostadsmarknad för personer med funktionsnedsättning

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning har präglats av underskott på bostäder under många år. Några av de kommuner som bedömer underskott har pågående arbeten för att förbättra bostadsmarknadsläget, både genom ombyggnationer och nyetableringar. På grund av att det i vissa kommuner syns ett ökat behov, samtidigt som det tar tid för bostäder att färdigställas, bedömer kommunerna att bostadsmarknadsläget kommer se ungefär likadant ut om två år. De flesta av länets kommuner kan inte bedöma hur bostadsmarknadsläget ser ut på fem års sikt.

Tabell 7 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning (BME 2026).

Kommun	Utbudet av SÄRSKILT BOENDE	Utbudet av GRUPPBOSTÄDER	Utbudet av SERVICEBOSTÄDER
Bollnäs	Balans	Balans	Balans
Gävle	Underskott	Underskott	Balans
Hofors	Underskott	Balans	Underskott
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Underskott
Ljusdal	Underskott	Balans	Underskott
Nordanstig	Balans	Balans	Underskott
Ockelbo	Balans	Balans	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Balans
Sandviken	Balans	-	-
Söderhamn	Balans	Balans	Balans

3.6 Mottagandet av nyanlända och bosättning

En bra boendemiljö och en god bostad är grundläggande när det gäller nyanländas etablering och integration. För att nyanlända snabbt ska kunna tas emot i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering inrättades lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen. Den innebär att alla kommuner är skyldiga, att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning och därmed ordna boende för de personer som anvisas. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende för styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalet utgår från regeringens beslut om länstal för varje län.

Den 26 mars 2026 la regeringen fram propositionen om en ny

lagstiftning om bosättning, Tidsbegränsat boende för vissa nyanlända invandrare. Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. Vissa förordningar kopplat till lagen kommer att träda i kraft tidigare. Den nya lagen ska ge kommunerna mer inflytande och nyanlända ska få ett mer likvärdigt stöd i mottagandet. Kommunerna kommer enligt den nya lagen fortsatt att vara skyldiga att ta emot nyanlända. I den nya lagen kommer Migrationsverket att vara beslutande för kommunalen då länsstalen tas bort. Beslutet om kommunal kommer att ske efter önskemålsförfarande och dialoger med kommunerna.

Under de senaste åren har andelen som tas emot genom bosättningslagen varit förhållandevis få av det totala antalet nyanlända som bosätter sig i länet. De flesta har bosatt sig på egen hand, så kallade självbosatta. Under 2024 och 2025 var andelen självbosatta lägre gentemot de som anvisades från Migrationsverket och som hade varit boende främst i de kommunala boendeplatserna för skyddsbehövande (KBU).

För självbosatta nyanlända bedömde sex kommuner att det råder balans. Gävle kommun bedömer att det råder underskott till följd av ett högt antal mottagna självbosatta ukrainare. Hudiksvall har inte svarat men har tagit emot anvisade enligt bosättningslagen. Ockelbo och Sandviken har överskott på bostäder för självbosatta.

Tabell 8 Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för självbosatta (BME 2026).

Kommun	Självbosatta nyanlända
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	Balans
Hudiksvall	Ingen uppgift
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Överskott
Ovanåker	Balans
Sandviken	Överskott
Söderhamn	Balans

Det initiala länsstalet för Gävleborgs län 2025 var 188 men redigerades i april till 212 efter att Migrationsverket meddelat att länsstalen för 2025 inte räckte till. Migrationsverket tog därmed fram en prognos för nytt behov av anvisning avseende nyanlända för 2025. En del av länsstalet avsåg anvisningar av 70 kvotflyktingar, före detta asylsökande eller personer med tillfälligt skydd från

Migrationsverkets anläggningsboende. Den andra delen av talet avsåg 142 personer med tillfälligt skydd som fått boendeplats i ett kommunalt boende eller haft eget boende.

Under 2025 tog länets kommuner emot totalt 269 nyanlända, både vuxna och barn. Av dessa var 142 anvisade genom bosättningslagen. Detta kan

jämföras med 2024 då 616 nyanlända togs emot. För 2026 har Gävleborgs län ett länstal på 198. Till och med april 2026 har länet tagit emot 30 nyanlända. Bostadsmarknadsenkäten visar att de flesta av länets kommuner samarbetar med de kommunala bostadsbolagen för att säkerställa boende för anvisade nyanlända, antingen regelbundet eller vid behov.

3.6.1 Vidarebosättning av kvotflyktingar

En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat land. Det kallas även vidarebosättning. Från år 2023 tar Sverige emot 900 kvotflyktingar per år. En kvotflykting har sitt uppehållstillstånd klart innan vidarebosättningen till Sverige. Under 2025 tog Gävleborg emot 37 kvotflyktingar.

Boendeformer för nyanlända

KBU – Kommunala boendeplatser för skyddsbehövande under LMA

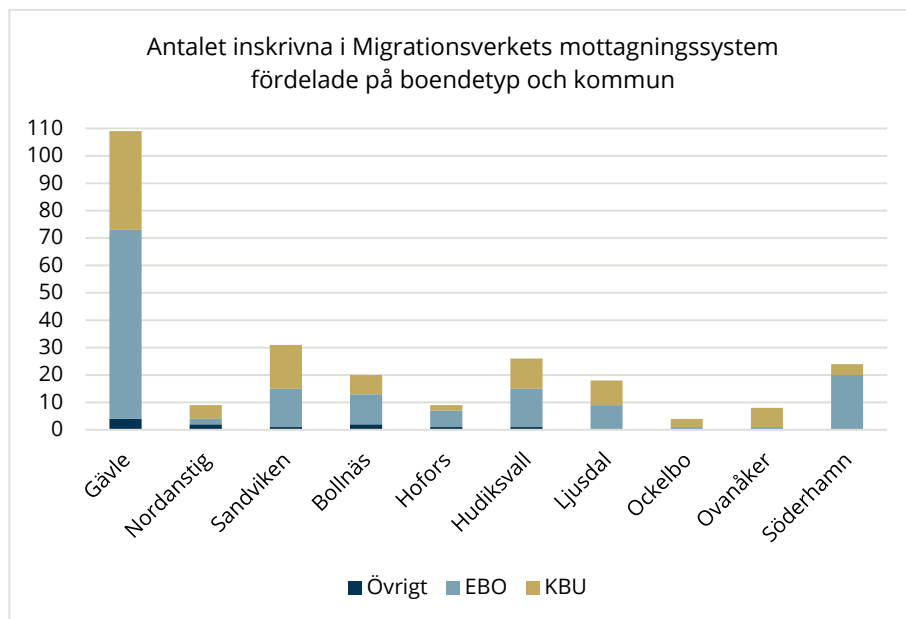
FAM – Familjehem, ofta ensamkommande barn

EBO – Eget boende, ofta hos en släkting eller bekant

ABE – Anläggningsboende, Migrationsverket

3.6.2 Mottagande av skyddsbehövande

Den 3 mars 2022 beslutade EU att aktivera massflyktsdirektivet. Det innebär att den som kommer från Ukraina i första hand beviljas uppehållstillstånd enligt direktivet. Massflyktsdirektivet betyder att ukrainska medborgare eller de som har skyddsstatus i Ukraina och har lämnat landet efter den ryska invasionen, kan få ett tidsbegränsat uppehållstillstånd i Sverige. En person som är i behov av skydd, men som inte uppfyller kraven för tillstånd enligt massflyktsdirektivet kan ansöka om asyl. I juni 2025 meddelade Europeiska unionens råd att massflyktsdirektivet skulle förlängas ytterligare ett år, till och med 4 mars 2027. Det innebär att vissa skyddsbehövande från Ukraina kunde folkbokföra sig i kommunerna de vistats i samt att kommunerna fortsatt fick ansvaret att ordna boendeplatser för skyddsbehövande från Ukraina som omfattas av lagen om mottagande av asylsökande (LMA, 1994:137).



Figur 17 Personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem, både skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet och asylsökande uppdelade på boendetyper (Migrationsverket 2026).

Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2026 lämnat planeringsantagandet att 9 000 skyddsökande från Ukraina väntas komma till Sverige under 2026. I Gävleborgs län vistas för närvarande 160 personer i denna målgrupp som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. Det är något fler än 2025 men färre än under 2023 och 2024, bland annat på grund av att många har kunnat folkbokföra sig.

3.7 Mottagandet av ensamkommande barn fortsätter att minska

Det är kommunerna som ansvarar för mottagandet av ensamkommande barn. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som fått uppehållstillstånd. Migrationsverket anvisar ensamkommande barn till alla kommuner i landet utifrån fördelningskriterier där varje kommun ska ta emot en fastställd andel av det totala antal barn som placeras i Sverige. Hur många asylsökande barn en kommun ska ta emot beror bland annat på hur stor kommunen är och kommunens tidigare mottagande. Barn som har en anknytning till en viss kommun anvisas till den kommunen oaktat fördelningsprinciperna.

Under 2025 tog Gävleborg emot 13 ensamkommande barn. Under 2025 tog 4 av 10 kommuner i länet emot ensamkommande barn.

3.8 Prognos över asylsökande och ny lagstiftning för mottagande

Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2026 lämnat

planeringsantagandet att 5 000 personer väntas söka asyl i Sverige under 2026 från andra länder än Ukraina.

Den 12 juni 2026 träder EU:s migrations- och asylpakt in som svensk rätt och ska anpassas till. Den påverkar Migrationsverkets prövning och mottagande. Regeringen har även den 31 mars 2026 överlämnat en proposition till riksdagen med förslag på en ny mottagandelag som ersätter den gamla LMA (Lagen om mottagande av asylsökande m.fl. 1994:137).

3.9 Hemlöshet och vräkning

Utan bostad påverkas hela individens livssituation och livskvalitet. Det blir svårt att tillgodogöra sig andra rättigheter såsom rätten till hälsa, utbildning, arbete eller annan sysselsättning utan att ha en bostad.

För att motverka hemlöshet har regeringen beslutat om en nationell hemlöshetsstrategi vars mål är att hemlöshet ska förebyggas och att ingen ska bo eller leva på gatan. De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Uppdraget har många likheter med regleringsbrevsuppdragen men ska redovisas i BMA mellan 2022–2026. Uppdraget i hemlöshetsstrategin innebär att Länsstyrelserna ska:

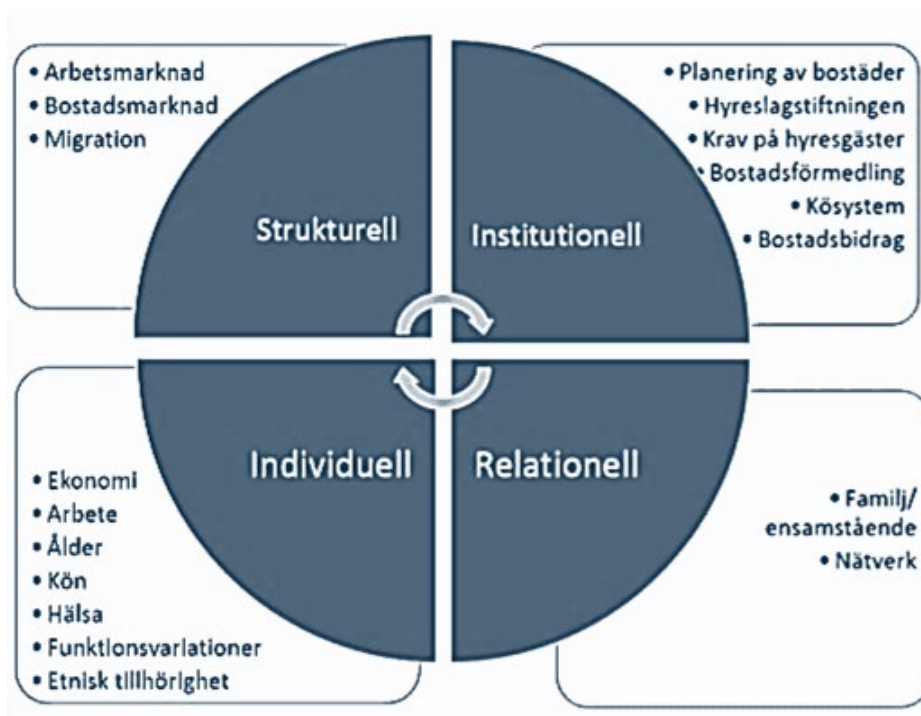
- bistå kommunerna med stöd genom stödjande kunskaps- och metodutveckling i kommunerna.
- främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.
- stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.
- ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas och ett mål är att metoden Bostad först ska införas nationellt. Modellen Bostad först syftar till att nå ut till hemlösa personer och som har psykiska sjukdomar eller har social problematik såsom missbruk utan att de först behöver visa att de är redo för eget boende.

3.9.1 Hemlöshet

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, något förenklat. 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.



Figur 18 Faktorer som påverkar hemlöshet (Länsstyrelserna, 2023).

Definition av hemlöshet:

1. Akut hemlöshet. Hit hör personer som bor och sover ute, hit hör också de som bor på härbärgen.
2. Institutionsvistelse och stödboende. Hit för personer som är intagen på kriminalvårdsanstalt eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad.
3. Långsiktiga boendelösningar. De som har boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar. De kan vara träningslägenheter eller sociala kontrakt.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende. Personer som bor tillfälligt hos kompisar, familj eller har ett tillfälligt inneboende/andrahandskontrakt hos en privatperson.

Enligt Socialstyrelsens nya hemlöshetskartläggning som genomfördes 2023 visar att det finns 756 hemlösa personer i Gävleborg varav 393 personer i Gävle kommun. 2017 fanns totalt 1 168 hemlösa personer i Gävleborg. Den största delen hemlösa befann sig också då i Gävle kommun. Fördelningen mellan hemlöshetssituationerna skiljer sig något från 2017 års mätning. Färre personer befinner sig i situation 3 medan fler befinner sig i situation 4. Andelen hemlösa män är markant högre än kvinnor. 70 procent är män och 30 procent kvinnor, vilket är en något högre andel män än nationellt. Gävleborg har en något högre andel av de yngre åldersgrupperna jämfört med övriga Sverige. Åldersgrupperna 18–

24 samt 25–34 är i större utsträckning hemlösa i Gävleborgs län. Däremot är andelen 65 eller äldre lägre än den nationella andelen.

De strukturellt hemlösa är den grupp som troligtvis kommer öka mest och är även den grupp som är svårast att kartlägga⁶. De strukturellt hemlösa syns inte alltid i statistiken eftersom de oftast ordnar tillfälliga boenden på egen hand och aldrig kommer i kontakt med socialtjänst eller annat stöd.

Tabell 9 Kommunernas arbeten för att motverka hemlöshet (BME 2026).

Kommun	Uppsökande verksamhet	Överenskommelse med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande	Uthyrning av andrahandslägenheter enligt SoL	Hyresgarantier enligt lag kommunala befogenheter
Bollnäs	Ja	Ja	Ja	Nej
Gävle	Ja	Ja	Ja	Nej
Hofors	Ja	Ja	Ja	Nej
Hudiksvall	Ja	Ja	Ja	Ja
Ljusdal	Ja	Nej	Ja	Nej
Nordanstig	Ja	Ja	Ja	Nej
Ockelbo	Ja	Ja	Ja	Nej
Ovanåker	Ja	Ja	Ja	Nej
Sandviken	Nej	Ja	Ja	Ja
Söderhamn	Ja	Nej	Ja	Nej

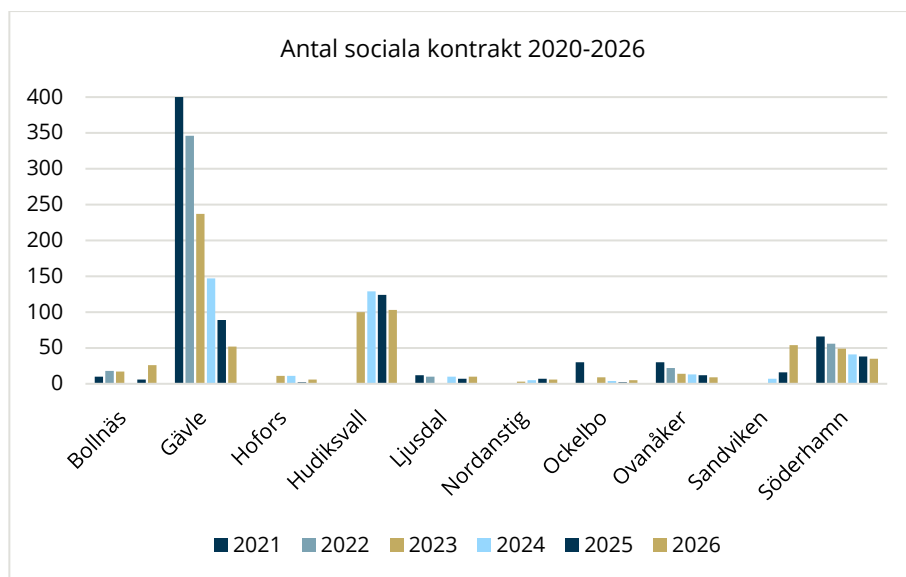
Samtliga kommuner arbetar aktivt med att förebygga och motverka hemlöshet. Det finns olika sätt att göra det och i tabellen redovisas några av metoderna. I årets bostadsmarknadsenkät framgår att nio av länets tio kommuner arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Åtta av tio kommuner har överenskommelser med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande.

3.9.2 Minskning av sociala kontrakt

Kommunerna uppger att en av de vanligaste insatserna för att motverka hemlöshet är uthyrning i andrahand enligt socialtjänstlagen (även kallat sociala kontrakt). Förekomsten av sociala kontrakt har succesivt minskat

⁶ [Rapport Länsstyrelserna](#)

sedan 2021 i samtliga kommuner. Sociala kontrakt (bostäder) ingår i Socialstyrelsens definition av hemlöshet situation 3.



Figur 19 Antalet sociala kontrakt som kommunerna haft mellan 2020–2026 (BME 2026).

Minskningen av sociala kontrakt kan bero på att fler har fått ta över sitt bostadskontrakt. Det betyder att andrahandskontraktet har övergått till ett förstahandskontrakt och kommunen har därefter inte träffat fler sociala kontrakt med allmännyttan. Minskningen kan också bero på ett minskat antal anvisade nyanlända i länet. Detta kan ha sin förklaring i att det råder brist på tillgängliga bostäder, vilket resulterar i svårigheter att hitta lämpliga bostäder för personer som behöver sociala kontrakt. Sociala kontrakt kan fungera som ett verktyg för att underlätta för den som står långt från bostadsmarknaden att få en bostad. I de flesta fall leder lösningen till ett permanent boende.

3.9.3 Barnfamiljer berörs av vräkning

Antalet barnfamiljer som riskerar att bli vräkt har ökat under de senaste åren, enligt en ny rapport från Socialstyrelsen⁷. Rapporten har tagits fram på nationell nivå inom ramen för arbetet med att förebygga vräkningar av barnfamiljer. Det finns två steg i processen innan en vräkning genomförs: först en inledande process där en ansökan skickas till Kronofogden, och sedan en verkställande process där själva vräkningen genomförs. Tidigare statistik har främst avsett det senare steget, men den nya studien från Socialstyrelsen belyser även den inledande processen. Under båda stegen finns möjlighet att lösa situationen och därmed förhindra en avhysning.

⁷ [Barnfamiljer som riskerat att bli eller som blivit avhysta](#)

Resultaten visar att betydligt fler barnfamiljer berörs i det första steget – ungefär fem gånger fler än i de fall där vräkningen faktiskt genomförs. Antalet vuxna med barn i denna process ökade också mellan 2021 och 2024, från cirka 8 500 till drygt 9 400. Även antalet barn som berörs av en genomförd avhysning har ökat enligt Kronofogdens och Socialstyrelsens statistik.

Studien visar också att psykisk ohälsa och tidigare skuldsättning är vanligt bland dem som riskerar vräkning, och att nästan hälften av de vuxna har sökt vård för psykiska problem. Samtidigt framgår att den största gruppen i dessa familjer hade inkomst från arbete månaden innan ansökan om handräckning. Bland barnfamiljer är hyresskuld den vanligaste orsaken till vräkning, och står för omkring 90 procent av fallen där barn berörs, enligt Kronofogdens statistik.

På regional nivå var det 25 barn som berördes av vräkning under 2025 i Gävleborgs län enligt Kronofogdens statistik. Siffran har ökat från 2024 då det var 13 barn som berördes. Den största andelen avhysningar som berör barn på kommunnivå i länet under 2025 har Gävle kommun med 40 procent, vilket motsvarade 10 barn. Därefter följt av Sandviken (9 barn), Bollnäs (5 barn) och Ljusdal (1 barn).

När barn berörs av vräkning hamnar barnet i en utsatt situation som kan få allvarliga konsekvenser för barnens hälsa, trygghet och skolgång. Barn riskerar att påverkas genom hela processen, oavsett om den leder till en verkställd avhysning eller inte. Ett vräkningsförebyggande arbete är viktigt ur ett barnrättsperspektiv för att säkerställa att barnets rättigheter tillgodoses.

Samtliga kommuner i länet uppger att de arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder enligt kommunernas svar i BME. Endast fem kommuner har något beslut eller strategi för att arbeta med vräkningsförebyggande åtgärder och fyra kommuner har en utsedd samordnare.

Totalt sett vräktes 108 personer i Gävleborg under 2025 vilket är en ökning från föregående år. Det är bekymmersamt att avhysningarna inte minskar i länet trots vräkningsförebyggande åtgärder.

3.9.4 Metoden Bostad först

Åtta av länets kommuner arbetar aktivt med metoden medan två kommuner arbetar med egna metoder. Ovanåkers och Nordanstigs kommuner använder sig av uppsökande verksamhet, överenskommelser med allmännyttan och uthyrning av andrahandslägenheter enligt socialtjänstlagen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Bostad först har åtta grundprinciper och ligger till grund för ett målinriktat arbete att hjälpa människor att kunna bo kvar i sin bostad, att

förbättra sin hälsa och hitta sociala sammanhang och en meningsfull vardag. Varje person får det stöd och den behandling som de själva önskar. På så sätt kan var och en leva sitt liv i trygghet utifrån sina egna mål och villkor.

3.9.5 Vårdsutsatta boendesituation

Enligt Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor ska länsstyrelserna bland annat genom samordningsfunktionen stödja och bidra till:

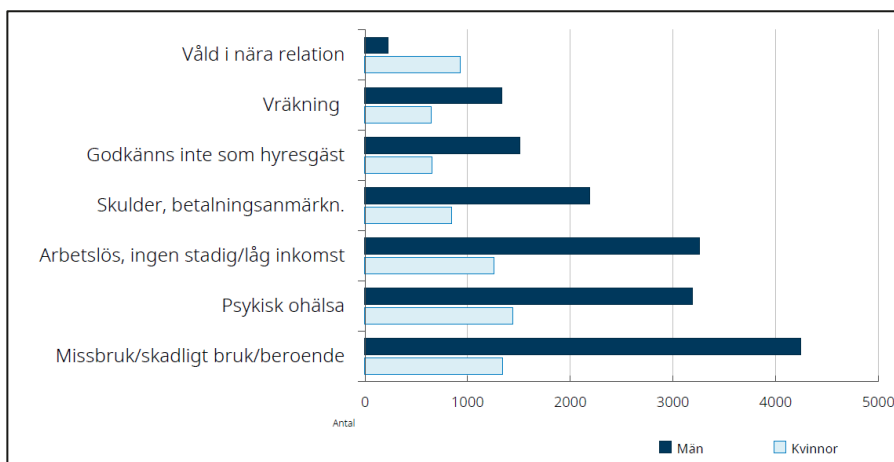
- införandet av effektiva metoder, arbetssätt och kunskapsstöd i regionala och lokala verksamheter, samt
- samarbetet på lokal, regional och nationell nivå, (...)

Länsstyrelsen samordnar sedan 2018 en regional boendekompott som syftar till att underlätta hantering av ärenden med våldsutsatta som behöver byta bostadskommun inom Gävleborgs län. I denna boendekompott ingår idag sex av tio kommuner. Boendekompotten Gävleborg är också med i en länsövergripande boendesamverkan med kommunerna i Västmanland och Värmland. Denna länsövergripande samverkan samordnas av länens tre länsstyrelser sedan januari 2025 och syftar till att underlätta för kommunerna att erbjuda våldsutsatta boende på andra orter än det egna länets.

Regeringen gav 2021 länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Våldsutsatta som lämnat sitt hem ofrivilligt räknas enligt Socialstyrelsens definition som hemlös, situation 4. I den regionala kartläggningen i Gävleborgs län framkommer bland annat att:

- det är väldigt svårt för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende, och lyfter fram den generella bostadsbristen som det enskilt största problemet. Bristen på bostäder förvärrar även andra problem, då våldsutsatta ofta redan har en svår ekonomisk situation och utifrån de höga krav som hyresvärdar kan ställa på hyresgäster. Flera kommuner undviker också placeringar i storstäder då utsikten att komma vidare till stadigvarande boende där är lägre.
- flera kommuner uppger att de har vissa kontakter med sina kommunala bostadsbolag, ibland med privata hyresvärdar, och att det ofta har gått att lösa boendefrågan när en våldsutsatt har behövt en bostad. Dessa kontakter är dock ofta mer informella, till exempel genom en bostadssamordnare eller liknande, och det är endast ett fåtal som uppger att de har en formaliserad och strukturerad samverkan.
- kommunerna som deltog i kartläggningen uppger att de i vårdplanen vid placering i skyddat boende samtidigt ger det skyddade boendet i uppdrag att stötta den våldsutsatta till stadigvarande boende. Flera

kommuner betonar att de följer upp processen och ställer krav på dokumentation av vilka insatser som genomförts.



Figur 20 Faktorer som bidragit till akut och tillfällig hemlöshet (Socialstyrelsen, 2024).

I den nationella hemlöshetskartläggning som genomfördes 2023 framkom att en tredjedel av de kvinnor som befann sig i akut hemlöshet hade hamnat i denna situation till följd av våld i en nära relation. Placering på skyddat boende är en tillfällig lösning och dessa kvinnor behöver ett stadigvarande boende för att få den grundtrygghet som ett boende innebär.

Personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck är en särskilt utsatt grupp. Samverkan över kommungränser behöver utvecklas och kommuner efterlyser någon form av nationell samordning gällande bostäder för våldsutsatta.

Länsstyrelsen har med kommunerna i Gävleborg träffat en överenskommelse som bland annat syftar till att gemensamt och långsiktigt stärka och utveckla kommunernas arbete med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende. Länsstyrelsen samordnar arbetet genom att leda en strategisk arbetsgrupp där kommunernas strategiska samordnare, Länsstyrelsen, och strateg inom Region Gävleborg ingår. Som en del detta arbete har en aktionsforskning genomförts av Nationellt centrum för Kvinnofrid i samarbete med Högskolan i Gävle. I forskningsstudien undersöks hur kommuner i Gävleborgs län arbetar med att utveckla arbetet gällande boendelösningar för våldsutsatta.

Studien publicerades i mars 2026⁸ och visar bland annat att vägen från skydd till varaktig trygghet ofta bryts av juridiska, organisatoriska och strukturella hinder. Ansvarsförskjutning mellan myndigheter, brist på

⁸ [En egen plats](#)

samordning och ojämlika förutsättningar mellan kommuner gör att skyddsbehov och långsiktig stabilitet i praktiken blir beroende av lokala tolkningar, organisationsstrukturer och förhållningssätt till våldsutsattas behov. Den nationella likvärdigheten brister, och våldsutsatta kvinnor och barn riskerar att stå utan tryggt och stadigvarande boende långt efter att de lämnat förövaren.

Resultaten av denna studie visar också att brist på stadigvarande bostad inte endast är ett socialt problem, utan en förlängning av våldet. När kvinnor tvingas tillbaka till osäkra eller tillfälliga lösningar undergrävs såväl trygghet som återhämtning. Våldets konsekvenser följer dem i nya former – ekonomiska, juridiska och rumsliga. Bostaden framträder därmed som en del av våldets samhälleliga struktur, men också som en avgörande del av lösningen. Att tillgängliggöra stadigvarande bostäder med flexibla stödsystem blir inte en biståndsfråga, utan en investering i trygghet, våldsprevention och ett samhälle som håller samman.

Den nya socialtjänstlagen, som trädde kraft i juli 2025, berör även boendelösningar för våldsutsatta. Lagstiftaren vill att socialtjänstens roll i samhällsplaneringen ska stärkas genom att socialtjänsten ska kunna tillföra social sakkunskap och underlag för arbete mot våldsutsattas boendesituation, hemlöshet, boendesegregation och ungdomskriminalitet. Länsstyrelsen avser att fortsatt initiera dialog och erfarenhetsutbyte mellan socialförvaltning och samhällsplanering under 2026, i syfte att fortsatt sprida resultaten av ovan nämnda studie och stärka förståelse och samverkan i frågorna.

4. Verktyg för bostadsförsörjning och ansvarsfördelning

4.1 Kommunens roll och ansvar

Enligt lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Alla kommuner ska därför ha en aktuell handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Den 1 mars 2025 trädde en ändring av lagen i kraft (SFS 2022:385). Ändringen innebär att kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning ska innehålla behovet av tillskott av bostäder; mål, insatser samt hänsyn till relevant nationell och regional planering. Uppgifterna ska baseras på en analys av demografi, marknadsförutsättningar och bostadsbehov. Kommunen ska också ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner.

Handlingsplanen för bostadsförsörjning är kommunernas huvudsakliga styrdokument för bostadsförsörjningsarbetet och ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det är också ett av de viktigaste verktygen kommunen har för bostadsförsörjningen. Andra verktyg som kommunen har till sitt förfogande, för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor, är exempelvis fysisk planering, markpolitik och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

4.1.1 Verktyg för bostadsförsörjning

- Handlingsplan för bostadsförsörjning stakar ut strategin för bostadsförsörjningen och ska baseras på en analys av bostadsmarknaden i den egna kommunen.
- Ägardirektiv till allmännyttan, i syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunen kan som ägare av bolaget utöva styrning genom ägardirektiv. Allmännyttiga bostadsbolag måste dock bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Därav kan kommunen inte ålägga bolaget att bygga bostäder på ett sådant vis som på lång sikt inte är lönsamt för bostadsbolaget.
- Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisnings- och upplåtelseavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet och ställa vissa krav på exploatörer. När kommunen äger marken har man stor rådighet att besluta över vad som ska byggas och planeras.
- I och med det kommunala planmonopolet är det kommunen som antar detalplaner. I detalplanen kan typ av lägenhet som exempelvis kategoribostäder regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras.

- En bostadsförmedling där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl.
- Förturer, hyresgarantier och strategier för särskilda grupper är olika sätt för kommunerna att tillhandahålla tillfälliga bostäder. Speciellt för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd. Lägenheterna benämns olika och har olika regelverk i kommunerna: sociala kontrakt, kommunkontrakt, träningslägenheter, övergångsbostäder eller provboende. "Bostad först" är en form som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad med eget förstahandskontrakt, därefter stöd på egna villkor.
- Kommunen har möjlighet, enligt befogenhetslagen, att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att kunna skaffa eller inneha bostad. Likabehandlingslagen gör dock gällande att alla invånare som har samma förutsättningar ska behandlas lika. Stödet kan till exempel ges genom ett kommunalt bostadsbidrag.
- En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Vad gäller hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är syftet att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt.
- Kategoribostäder är bostäder som öronmärks åt en viss grupp, ofta seniorer, studenter eller ungdomar
- Samverkan mellan olika förvaltningar med olika ansvar och kunskaper om bostadsmarknaden är central för att komma framåt med såväl analys som effektiva verktyg. Samverkan med externa intressenter och aktörer på marknaden är också av största vikt och kan utnyttjas så att var och en gör nytta. Bostadsförsörjningslagen kräver också samarbete mellan kommuner eftersom bostadsmarknaden sällan tar slut vid kommungränsen.
- Kommunen kan på olika sätt främja andra sätt att bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och bygemenskaper. Nu testas också olika nya upplåtelseformer: andelsägande, delägande, kooperativ hyresrätt, hyrköp etcetera. Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning.

4.2 Kommunernas riktlinjer/handlingsplaner för bostadsförsörjning

En kommun, Ovanåker, har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjning under nuvarande mandatperiod. Fem av tio kommuner i länet har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning föregående eller nuvarande mandatperiod. Tre kommuner har riktlinjer från mandatperioden 2014–2018. Totalt planerar sex kommuner att anta nya handlingsplaner under 2026. Gävle, Hudiksvall och Nordanstigs kommuner har antagna riktlinjer under nuvarande mandatperiod.

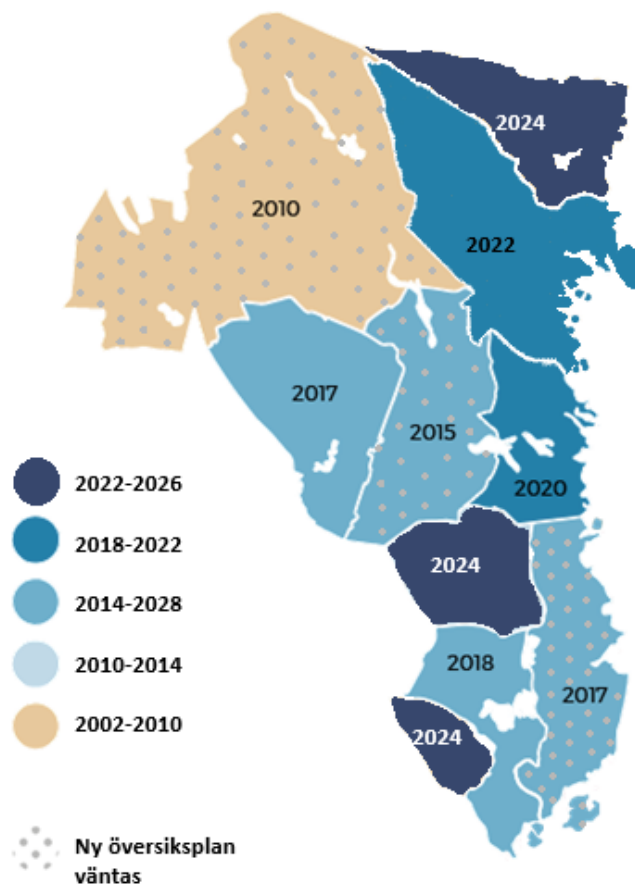
Alla tio kommuner uppger att det sker samverkan inom kommunen, mellan olika förvaltningar och sakområden i planeringen för bostadsförsörjningen. I alla tio kommuner sker samverkar mellan fysisk planering, allmännyttan, socialtjänst och omsorg. Fem av kommunerna anger att de även samverkar med kommunstyrelsen. Alla kommuner samverkar med socialtjänsten men fyra kommuner anger dock att de inte tillvaratar på socialtjänstens kunskaper och erfarenheter om fysisk planering. Detta är en viktig aspekt i det kommande arbetet med den nya socialtjänstlagen. Kommunerna behöver arbeta över verksamhetsgränser och använda kunskapen inom kommunerna för att bostadsförsörjningen ska fungera på bästa sätt.

Tabell 10 Översikt över antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (BME 2026).

Kommun	Antagen mandatperiod	Samråd genomfört	Nya riktlinjer väntas antas
Bollnäs	mandatperiod 2018–2022		x
Gävle	Aktuell mandatperiod 2022–2026		
Hofors	-	2022-02-01	x
Hudiksvall	Aktuell mandatperiod 2022–2026		x
Ljusdal	mandatperiod 2018–2022		x
Nordanstig	Aktuell mandatperiod 2022–2026		
Ockelbo	mandatperiod 2014–2018	2022-02-01	x
Ovanåker	mandatperiod 2022–2026	2025-03-11	
Sandviken	mandatperiod 2014–2018		
Söderhamn	mandatperiod 2014–2018	2023-09-11	x

Två av tio kommuner uppger i BME att de samverkar på något sätt med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen. För Gävle och Hudiksvall sker även denna samverkan med kommuner i angränsande län i de fall det finns en gemensam arbetsmarknadsregion.

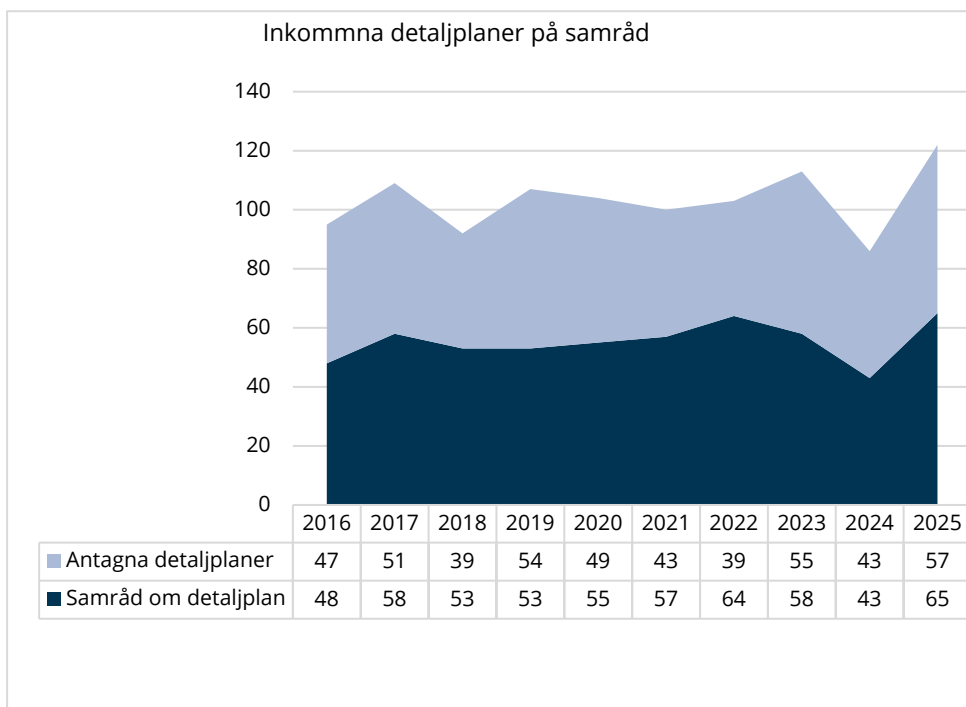
I Hudiksvall och Söderhamn är den kommuntäckande översiktsplanen antagen under mandatperioden 2018–2022. Resterande kommuners översiktsplaner är antagna under tidigare mandatperioder. I tre av dessa kommuner pågår arbete med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan som väntas antas under 2026.



Figur 21 Kommunernas översiktsplanerläge maj 2026 med antaget år/mandatperiod.

4.3 Antal detaljplaner på samråd

Antalet detaljplanesamråd som kommit in till Länsstyrelsen har ökat under 2025 jämfört med 2023 och 2024. Ökningen beror troligtvis på det stora infrastrukturprojekt som planeras längs Ostkustbanan och leder till ett stort antal upphävanden av detaljplaner men också till nya. Flera kommuner uppger att de fortsätter arbetat med den kö av detaljplaner som finns kvar samt att kommunerna arbetar med kommunalt beställda planer i högre utsträckning nu.



Figur 22 Årsflöde över inkomna detaljplaner mellan 2016–2025 (Länsstyrelsen Gävleborg (Platina, 2026).

Kommunerna uppger att planberedskapen generellt sätt är god, men att genomförandet av detaljplanerna har avstannat till följd av lågkonjunkturen och ett svårt ekonomiskt läge för byggsektorn.

Lågkonjunkturen och den ekonomiska osäkerheten de senaste åren har haft en negativ påverkan på samhällsbyggnadsprocessen. Kommunerna skriver i BME att antalet nya detaljplaner ser ut att minska, speciellt byggherrestyrda detaljplaner. Även bostadsplaner minskar eller pausas, vilket alla kommuner ser en tydlig nedåtgående trend. Kommunernas planberedskap, det vill säga laga kraftvunna detaljplaner, är dock god.

4.4 Länsstyrelsens roll och ansvar

Bland Länsstyrelsens sektorsövergripande uppgifter ingår att i verksamheten verka för att behovet av bostäder tillgodoses, enligt förordningen (SFS 2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

4.4.1 Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys

Enligt förordningen (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen ansvar för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys (BMA) för länet. Analysen ska innefatta redogörelser för:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

4.4.2 Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har en utpekad roll i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar genom att:

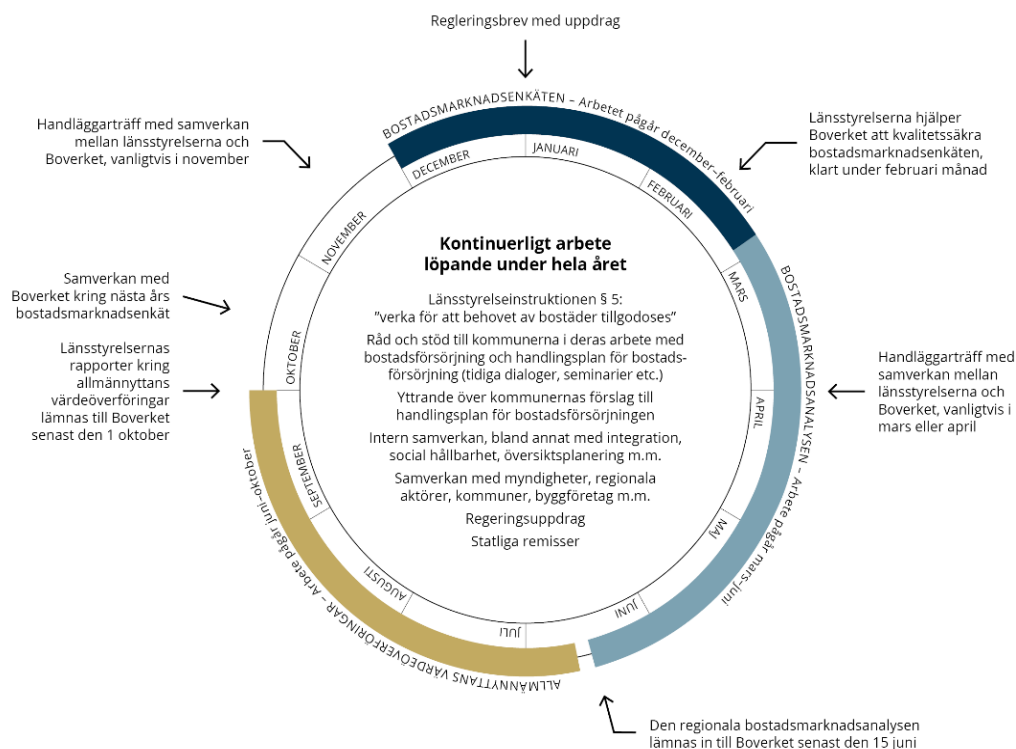
- vara remissinstans för kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning,
- lämna råd, information och underlag till länets kommuner för deras planering av bostadsförsörjningen,
- uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

4.4.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

Länsstyrelsen har lämnat kommunerna i länet råd, stöd och information för deras planering av bostadsförsörjningen via mailutskick, digitala möten samt fysiska träffar med planavdelningarna. Länsstyrelsen har också uppmärksammat kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning.

Som grund för bostadsmarknadsanalysen samlar Länsstyrelsen årligen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten som Boverket skickar ut till landets alla 290 kommuner. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och syftar därmed till att spegla bostadsmarknaden i hela landet. Länsstyrelsen har genomfört kvalitetsgranskningar genom digitala möten med samtliga kommuner i Gävleborg. Deltagande på mötena har bland andra varit detaljplane- och

översiktsplanehandläggare, chef för plan- och byggenhet, representanter från allmännyttor och socialtjänst samt biträdande kommunchef. Kommunerna har uttryckt att samarbetet mellan de olika sektorerna i kommunerna varit framgångsrikt. Länsstyrelsen uppmuntrade till ett fortsatt samarbete i bostadsförsörjningsarbete med bland annat kommunernas handlingsplaner.



Figur 23 Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen har under det senaste året haft dialogmöten med två kommuner inför framtagandet av handlingsplan för bostadsförsörjning. I yttranden över handlingsplaner ger Länsstyrelsen råd och stöd och betonar särskilt att handlingsplanerna ska baseras på Boverkets statistiska underlag.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ger Länsstyrelsen synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av översiktsplanen när det gäller bland annat kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Översiktsplanen är ett bra instrument för kommunen för att öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.

4.4.4 Länsstyrelsernas återkommande uppdrag

Enligt länsstyrelseinstruktionen ska länsstyrelsen i sin verksamhet verka

för att behovet av bostäder tillgodoses. Länsstyrelsernas gemensamma arbete med bostadsförsörjning hålls ihop av en expertgrupp för bostadsförsörjning. I expertgruppen finns representanter från flera länsstyrelser. Länsstyrelsen i Stockholm har en samordnande roll.

Årshjulet visar bland annat när länsstyrelserna kvalitetssäkrar den årliga bostadsmarknadsenkäten och rapporterar hur allmännyttornas värdeöverföringar förhåller sig till gällande regler.

4.4.5 Regleringsbrevsuppdrag

Varje år får länsstyrelserna särskilda regleringsbrev från regeringen via finansdepartementet. I 2026 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder (**Regleringsbrevsuppdrag 1B1, år 2026**).

Länsstyrelserna fick också i uppdrag att redogöra för om kommunerna har antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen sedan lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 mars 2025. Berörda länsstyrelser ska även analysera om kommunala bostadsförmedlingar i de egna länen har förmedlat fler bostäder genom att göra avsteg från principen om turordning efter kötid (förturer) eller genom att reservera lägenheter för olika kategorier av sökanden, utan att göra avsteg från denna princip (reservationer), sedan den nya regleringen trädde i kraft. Den första delen av uppdraget ska redovisas i 2027 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den andra delen av uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys (**Regleringsbrevsuppdrag 3C3, år 2026**). **Länsstyrelsen Gävleborg berörs inte av detta uppdrag 2026.**

Utöver ovan nämnda uppdrag ska ett uppdrag från regleringsbrevet 2025 redovisas i BMA 2026, vilket handlar om att länsstyrelserna ska följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (**Regleringsbrevsuppdrag 3C6, år 2025**).

4.4.6 Redovisning av uppdraget **1B1 2026**, att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

I Gävleborgs län är det ingen kommun som bedömt att de har underskott på bostäder i kommunen som helhet. Därmed finns det inget att rapportera kopplat till uppdragsbeskrivningen.

Länsstyrelsen arbetar däremot kontinuerligt med främjade åtgärder ett ökat bostadsbyggande genom planprocessen. Länsstyrelsen har en upparbetad aktiv dialog med kommunerna i länet genom hela planprocessen. Länsstyrelsen uppmanar till tidiga dialoger och proaktivt arbete för att underlätta kommande planarbeten och spara tid.

Länsstyrelsen förser kommunerna med planeringsunderlag genom Planeringskatalogen enligt kapitel 3 Miljöbalken och kapitel 3 Plan och bygglagen och kan på så sätt förebygga antalet utredningar inom varje detaljplan samt göra planprocessen mer förutsägbar. Det innebär att kommunerna får underlag, råd och stöd både i yttranden och i muntliga dialoger i arbetet med översiktsplanering, detaljplanering och bostadsförsörjning. Varje år sker också möten med de kommunala planavdelningarna samt planträffar både inom detalj- och översiktsplanering.

4.4.7 Redovisning av **uppdraget 3C6 2025**, att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner och riktlinjer för markanvisning

I den nya lagstiftningen gällande markanvisningar står det att riktlinjerna för markanvisning ska ange hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I Gävleborgs län är det sju kommuner som har antagna riktlinjer för markanvisning. Ingen av kommunerna har uppdaterat riktlinjerna med hur de ska användas för att följa handlingsplanen för bostadsförsörjning. Gävle kommun uppger att de ska arbeta med det under 2026.

En kommun i Gävleborgs län har antagit handlingsplan för bostadsförsörjning enligt ny lagstiftning. Länsstyrelsen har genomfört ett webinarium där den nya lagstiftningen presenterades tillsammans med Boverket. Kommunerna fick också möjlighet till att samverka om arbetssätt och ge varandra råd om hur ny handlingsplan kan tas fram. Det är sex av tio kommuner som ska ta fram en ny handlingsplan för bostadsförsörjning under 2026. Länsstyrelsen planerar fortsatt arbete med informationsträffar och informationsutskick.

Tabell 11 Översikt över antagna riktlinjer för markanvisning (BME 2026).

Kommun	Har antagna riktlinjer för markanvisning
Bollnäs	Nej
Gävle	Ja
Hofors	Nej
Hudiksvall	Ja
Ljusdal	Ja
Nordanstig	Ja
Ockelbo	Nej
Ovanåker	Ja
Sandviken	Ja
Söderhamn	Ja

Referenser

Arbetsförmedlingen.se/statistik

Boverket

www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist

Ekonomifakta.se

Förordning

Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor

Hemnet.se

Högskolan i Gävle, DIVA Portal

<http://hig.diva-portal.org/smash/get/diva2:1642911/FULLTEXT01.pdf>

Kronogogden

Statistik om vräkningar 2025

Lagar

Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2002–2026

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2002–2025

Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Gävleborgs län

Migrationsverket

www.migrationsverket.se

Regeringen

Egnahemskommissionärens delrapport 3

Mänskliga rättigheter

Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende länsstyrelserna

Regleringsbrev för budgetåret 2026 avseende länsstyrelserna

Socialstyrelsen

www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet

www.socialstyrelsen.se/statistik-och-data/oppna-jamforelser/socialtjanst/motverka-hemloshet

Statistiska centralbyrån

www.statistikdatabasen.scb.se

Sveriges Stadsmissioner

www.bostadforst.se



Länsstyrelsen
Gävleborg

www.lansstyrelsen.se/gavleborg