



Länsstyrelsen
Gotlands län

Regional bostadsmarknadsanalys 2026 Gotlands län



Regional bostadsmarknadsanalys för Gotlands län 2026

Titel:	Regional bostadsmarknadsanalys för Gotlands län 2026
Författare:	Hamlet Mirjamsdotter
Rapportnummer:	2026:9
Diarienummer:	547-2026
Utgivningsår:	2026
Omslagsbild:	Mostphotos

Förord

Gotlands folkmängd har varit relativt stabil de senaste hundra åren och förväntas fortsätta vara så det närmaste decenniet. Det är i stället andra förändringar som präglar länets bostadsmarknad. En åldrande befolkning, hög efterfrågan på fritidshus och ett osäkert ekonomiskt läge är några av faktorerna som skapar utmaningar för bostadsförsörjningen.

Det råder bostadsbrist i länet. Inte främst vad gäller antalet bostäder, utan sådana bostäder som kan möta gotlänningarnas behov. En svårighet är att få fram bostäder som öns befolkning har råd med. Boendeprierna i nyproducerade hyres- och bostadsrätter liksom småhus påverkar inte minst ekonomiskt svaga grupper som unga, ensamstående föräldrar och äldre. Den växande gruppen äldre ökar behovet av tillgängliga bostäder i markplan eller med hiss. Det stora intresset att köpa fritidshus på Gotland har de senaste decennierna inneburit en minskning av det totala antalet villor för fastboende.

Allt det här innebär att bostadsbristen inte så enkelt kan lösas genom att bygga fler bostäder. Vi behöver i stället med långsiktig strategi och nytänkande ta ett helhetsgrepp om bostadsförsörjningen. Det gäller för regionala aktörer att använda de verktyg som finns till hands samtidigt som det krävs insatser på nationell nivå för att skapa rätt förutsättningar.

Vi hoppas att den här bostadsmarknadsanalysen ska vara ett underlag som tillsammans med Region Gotlands bostadsförsörjningsplan ger riktning till arbetet framåt. Länsstyrelsen kan i det arbetet förmedla kunskap och bidra till en samhällsbyggnadsprocess där målkonflikter och olika intressen klaras ut på ett smidigt sätt.

Visby 10 juni 2026

Fredrik Persson
Länsråd

FÖRORD.....	3
SAMMANFATTNING.....	5
INLEDNING.....	6
Om rapporten.....	6
Länet	6
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	7
Gotlands befolkning.....	7
Bostadsbestånd och byggande	14
Regionala aktörers lägesbild.....	21
ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN	24
Är bostadsmarknaden i balans?	24
Svårigheter att lösa bostadsförsörjningen.....	24
Bostäder för äldre	28
UPPFÖLJNING AV BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVARET	31
Kommunens bostadsförsörjningsplanering	31
Länsstyrelsens stöd till kommunen	32
Redovisning av regeringsuppdrag.....	33
REFERENSER.....	34

Sammanfattning

Gotlands bostadsmarknad bedöms ha ett underskott på bostäder. Sett till det totala antalet bostadsenheter bedöms tillgången och den förväntade nybyggnadstakten i stora drag motsvara behovet. Bristen består snarare av bostäder som överensstämmer med efterfrågan vad gäller lokalisering, upplåtelseform, pris och fysiska egenskaper.

Det finns ett underskott på fysiskt och ekonomiskt tillgängliga bostäder i flerbostadshus för den växande äldre befolkningen och en allmän brist på hyresrätter. Höga priser i nybyggda lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, kombinerat med en relativt svag hushållsekonomi hos länets befolkning, gör det svårt att bygga bort de här bristerna.

Ekonomiska faktorer bedöms på övergripande nivå vara de största hindren för att tillgodose behoven på bostadsmarknaden. Svårigheten att ordna finansiering på grund av höga räntor, krav från långivare och avsaknad av statliga stöd begränsar byggtakten för både företag, allmännyttan och privatpersoner. Detta förstärks av höga byggkostnader och svårigheter att få kostnadstäckning. Trots underskott på lägenheter kan för höga priser innebära att bostäder i nyproduktion står tomma.

Eftersom hindren för bostadsförsörjningen i första hand bedöms vara ekonomiska är även åtgärder på det området de som kommer ha störst inverkan i kombination med den allmänna ekonomiska utvecklingen som inflation och löneutveckling.

Den stora efterfrågan på fritidshus ger höga priser på småhus som innebär att den inhemska befolkningen har svårt att konkurrera, åtminstone inom vissa geografiska områden. Under sommaren sker ett stort inflöde av besökare till ön som till viss del konkurrerar med den bofasta befolkningen på hyresmarknaden. Mindre hyresvärdar upplåter bostäder med tidsbegränsade kontrakt, för att kunna hyra ut för tillfällig vistelse med högre förtjänst under sommarens högsäsong. De här faktorerna innebär att det finns ett betydande och till synes växande andel av bostadsbeståndet som inte är tillgängligt för permanent boende.

Inledning

Om rapporten

Länsstyrelserna har genom förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar uppdraget att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Årets rapport är avsedd att avspegla nuläget på bostadsmarknaden i relation till de senaste årens utveckling. Tyngdpunkten ligger på utvecklingen sedan bostadsmarknadsanalysen 2025 färdigställdes, det vill säga andra halvåret 2025 och det första 2026. Fokus ligger på de starkaste tendenserna och det som sticker ut i länet.

Länet

Ön Gotland mitt i Östersjön utgör ett eget län tillsammans med några mindre kringliggande öar. Länet sammanfaller till ytan med den enda kommunen Gotlands kommun som även är en region. Kommun och region är därför på Gotland en och samma organisation under benämningen Region Gotland.

Gotland är det i särklass minsta länet till befolkningen och det näst minsta till ytan. Det innebär att relativt små förändringar kan ge upphov till stora konsekvenser på bostadsmarknaden och att variationerna från år till år blir större.

Gotlands isolerade läge jämfört med andra län innebär speciella förutsättningar för bostadsmarknaden. Möjligheten att röra sig över kommun- eller länsgränsen för att bo eller arbeta är begränsad. Bostadsförsörjningen behöver därför lösas inom den enda kommunen. Samtidigt är Gotlands bostadsmarknad inte helt isolerad, och påverkas förutom av sådant som världsekonomin och byggpriser även av in- och utflyttning och besökare från andra delar av Sverige och världen.

Läget på bostadsmarknaden

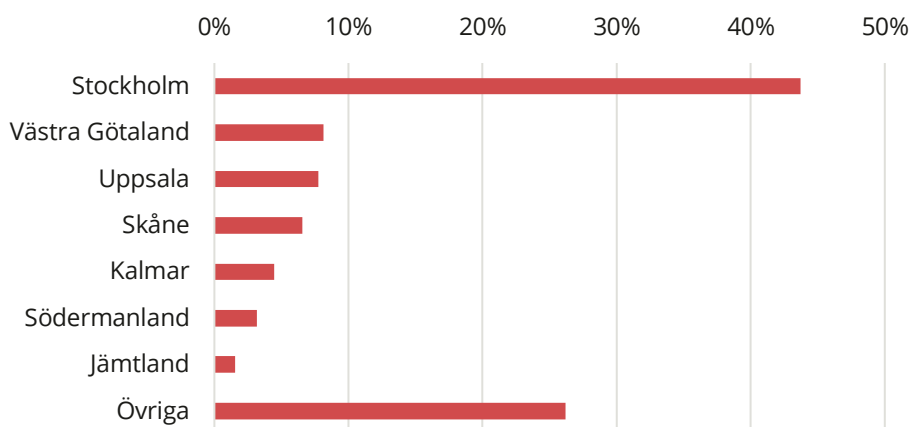
Gotlands befolkning

Befolkningsutveckling

Folkmängden i länet var 60 814 personer i februari 2026. Detta innebär en minskning med 185 personer jämfört med föregående år. Minskningen har berott på negativt födelsenetto, eftersom antalet inflyttade och utflyttade var i princip likvärdigt, ca 2600 personer vardera.

De som flyttat in till länet under 2025 har till stor del kommit från Stockholms län, ca 44%. Det innebär att invånare i Stockholm är nästan dubbelt så benägna att flytta till Gotland som riksgenomsnittet. Andra län varifrån befolkningen tenderar att flytta till Gotland i högre grad är Uppsala, Södermanland, Kalmar och Jämtland. I antal personer står inflyttningen från de länen däremot bara för ca 17% av totalen. Befolkningen i Skåne och Västra Götalands län står för en stor andel av det totala antalet inflyttade på grund av sin stora befolkning.¹

Den totala befolkningen förväntas öka något de närmaste decennierna, ca 1,8% på tio år och 3,5% fram till 2046, vilket motsvarar en ökning i storleksordningen 1100 personer per tioårsperiod.

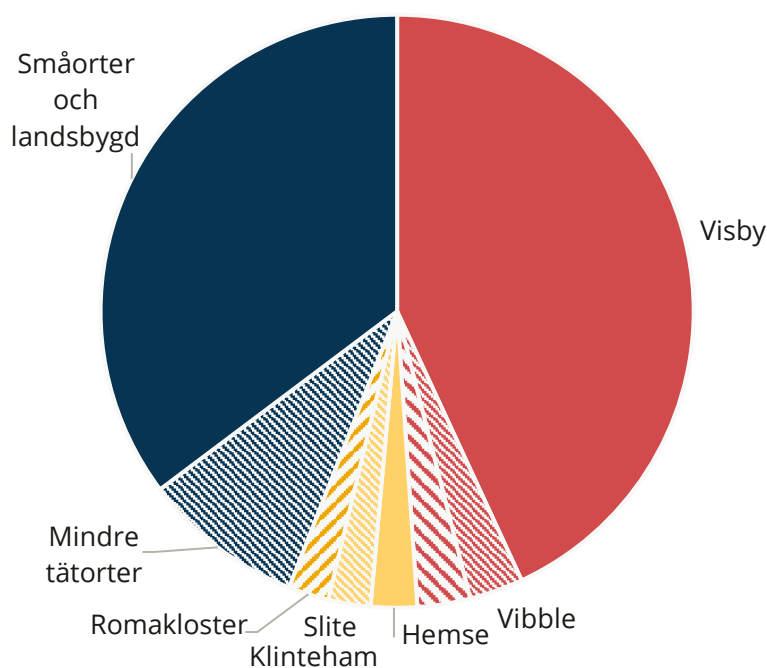


Figur 1 Ursprung för inrikes inflyttade till Gotland. Källa: SCB

¹ SCB, Statistikdatabasen

Stor befolkning på landet

Av länets befolkning bor 43% i länets enda stad Visby, drygt 26 000 personer. I länets andra fem största tätorter, som alla har en befolkning på 1000–2000 bor ca 13% av befolkningen. 35% av länets befolkning bor på landsbygden eller i småorter med färre än 200 invånare. Jämfört med riksgenomsnittet innebär det att Gotland har en mycket stor andel av befolkningen som bor utanför de större tätorterna, störst av alla län. På nationell nivå bor 88% av befolkningen i tätorter. 82% av rikets befolkning bor i tätorter med 1000 invånare eller fler jämfört med 56% på Gotland. Den största koncentrationen av befolkningen finns ändå till stor del i närheten av Visby, inte minst längs kusten söderut mellan Visby och Klintehamn. Längst i söder, norr och längs östkusten är befolkningstätheten betydligt lägre. I de mer lågbefolkade delarna är en större andel av befolkningen pensionärer,² vilket delvis kan förklaras av långa pendlingsavstånd för den stora gruppen som arbetar i Visby.



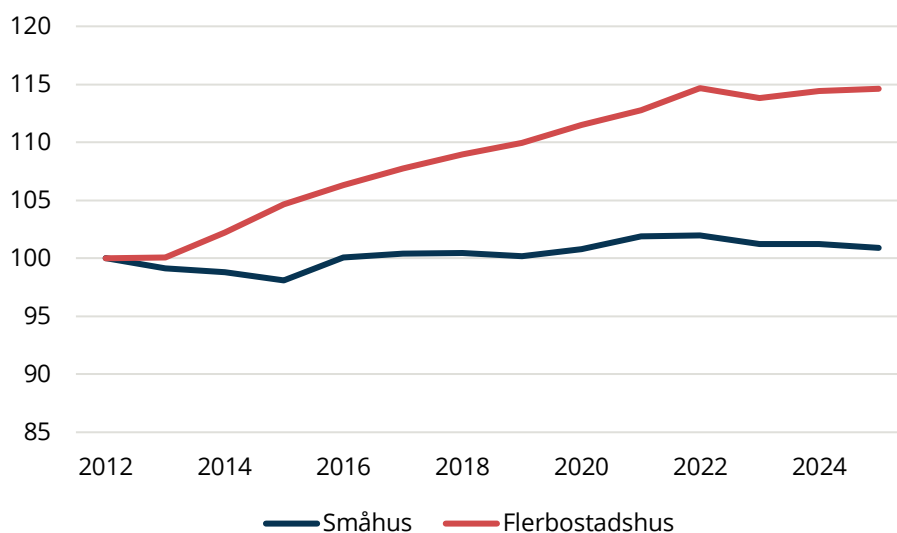
Figur 2 Fördelning av länets befolkning i stad, tätort och landsbygd. Källa: SCB

Fler boende på landsbygden och i de mindre orterna innebär också en större andel boende i småhus. Gotland har en betydligt högre andel boende i småhus än riksgenomsnittet. Totalt bor 58,5 % av hushållen i småhus jämfört med 42,1 % i riket. Hushållen i småhus är i genomsnitt större än i flerbostadshusen. De flesta som bor i småhus äger sin bostad, men

² Region Gotland, Bostadsboken

kommunen har en av de högsta andelarna hushåll som hyr småhus, 5,8 % jämfört med 1,5 % i riket. Det är något vanligare att kvinnor hyr sina småhusbostäder än män.

Andelen boende i flerbostadshus är därmed lägre än snittet, medan fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är jämförbar med riket i stort. Tendensen över lång tid är dock densamma som i resten av landet, det vill säga att fler och fler bor i flerbostadshus och i tätort, i Gotlands fall framför allt Visby. Antalet boende i flerbostadshus har ökat med ca 15% sedan 2012 medan antalet boende i småhus har legat förhållandevis konstant. Tätortsgraden, det vill säga andel av befolkningen som bor i tätort, har sakta men stabilt ökat, från 58 % 2005 till 65 % 2023.³



Figur 3 Förändringen av antalet boende i småhus respektive flerbostadshus med index 2012 = 100. Källa: SCB

Gotlänningarna har svag ekonomi

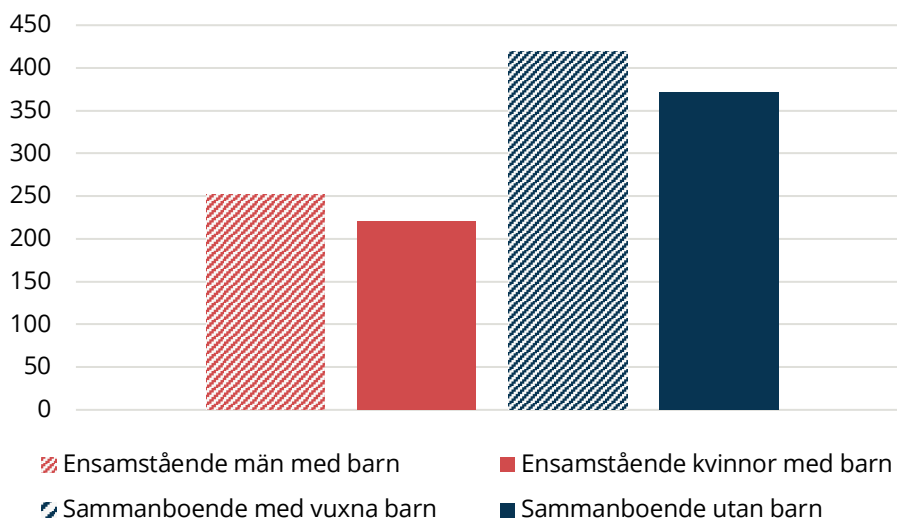
Gotlands befolkning har svagare ekonomi än riksgenomsnittet. Medianinkomsten och hushållens disponibla medianinkomst i länet är ca 10 % lägre än i riket. Den ekonomiska ojämlikheten är något lägre på Gotland. Fördelningen av inkomster är förskjuten så att en större andel tjänar lägre än genomsnittet och en betydligt lägre andel tjänar 200% av medelinkomsten eller mer.⁴

Skillnaderna mellan hushållstyperna är betydande. Svagast ekonomiskt är ensamstående kvinnor, varav de med barn har länets lägsta medianinkomst på 236 000 kr/år. Kvinnors relativt sett sämre ekonomi är också större än

³ SCB, Statistikdatabasen

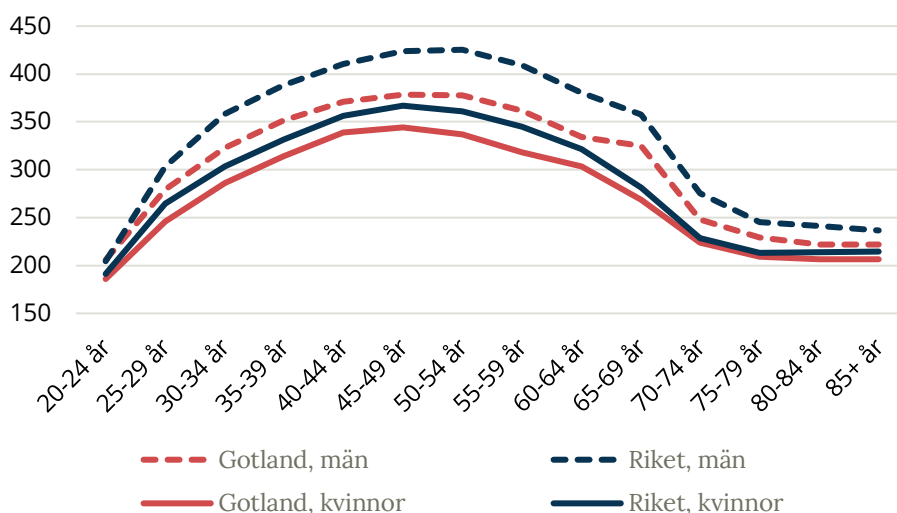
⁴ SCB, Statistikdatabasen

vad som syns i statistiken, eftersom de flesta kvinnorna är sammanboende med män, och därför inte går att skilja ut. Det innebär att kvinnor ofta blir beroende av en manlig partner för sin boendesituation och drabbas hårdare av bostadsbrist och höga bostadspriser.⁵



Figur 4 Medianinkomster i Gotlands län för olika hushållssammansättningar. Källa: SCB

De ekonomiskt starkaste hushållen är sammanboende med vuxna barn 20-29 år, som har en medianinkomst på 419 000 kr/år. Även denna grupp har i länet 9% lägre inkomst än riksgenomsnittet. Hushåll med sammanboende utan barn har också stark ekonomi.



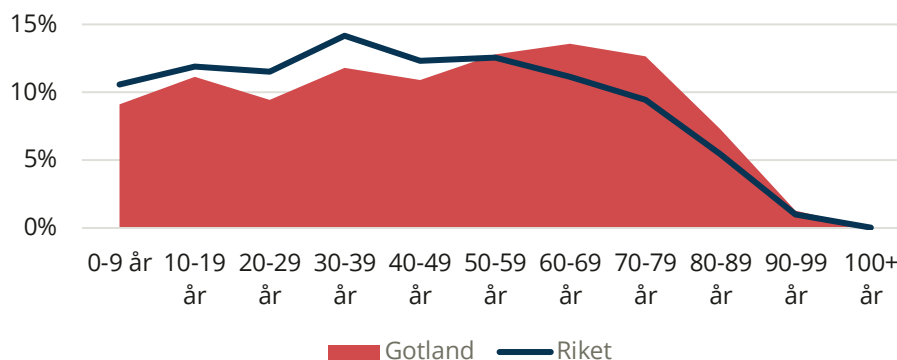
Figur 5 Medianinkomst fördelat på åldersgrupper och kön. Källa: SCB

⁵ Jämställdhetsmyndigheten (2025)

Även när man ser på olika åldersgrupper oberoende av hushållssammansättning har gotlänningarna lägre nettoinkomster än riksgenomsnittet. Allra svagast ekonomi har kvinnor i åldern 20–24, tätt följt av män i samma ålder och kvinnor i åldern 85+. De gotländska männen har trots detta starkare ekonomi än kvinnor nationellt sett.

Åldrande befolkning blir äldre

Gotlands befolkning är äldre än riksgenomsnittet. Andelen av befolkningen som är 70 år eller äldre är ca 34% större på Gotland än i riket i stort. Prognosen för de kommande 20 åren är att denna grupp kommer att växa som andel av befolkningen på bekostnad av bland annat barn i åldrarna 10–19 år.



Figur 6 Fördelning av befolkningen i olika åldersgrupper. Källa: SCB

Den äldsta befolkningen tenderar att i högre grad bo i bostadsrätter i flerbostadshus eller i en specialbostad, vilket bland annat inkluderar olika boendeformer specifikt för äldre.⁶ Den största delen av de äldre bor dock kvar i småhus hela livet, och har liksom tidigare nationella data visar en generellt låg flyttfrekvens.⁷ Det finns dock en förväntan på att kommande generationer av äldre kommer att ha en större villighet att flytta.⁸

Något som sticker ut på Gotland är att de äldre är den grupp som i allra lägst grad bor i hyresrätter. Bland jämförbara kommuner tenderar tvärtom fler att bo i hyresrätter när de blir äldre. Den gotländska fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter liknar mer situationen i många storstadskommuner. Typiskt för dem är att andelen som bor i småhus generellt sett är lägre.⁹ Förklaringen till att så få äldre bor i hyresrätt är inte uppenbar. Möjliga faktorer är en allmän brist på hyresrätter och särskilt på fysiskt tillgängliga hyresrätter som lämpar sig för den äldsta gruppen. En annan förklaring kan vara de höga bostadspriserna, som innebär att äldre

⁶ SCB, Statistikdatabasen

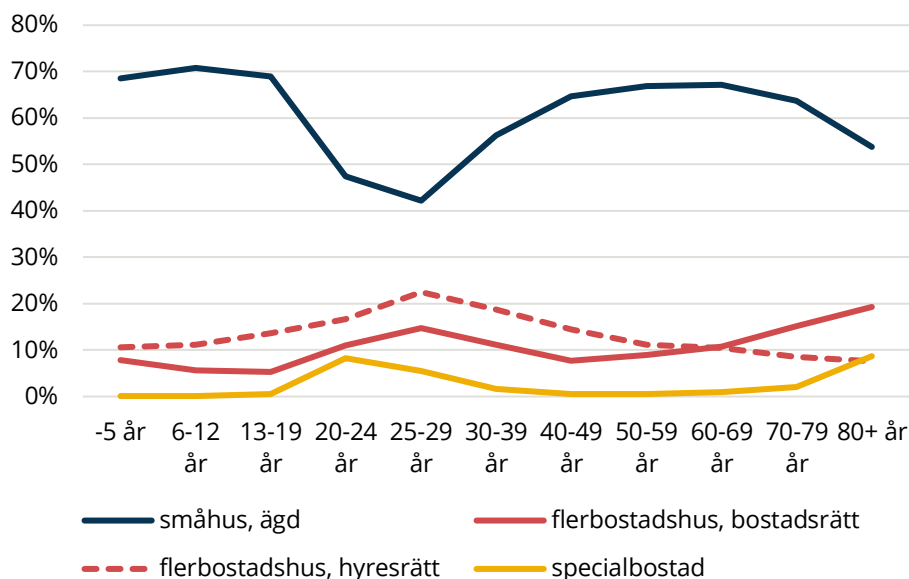
⁷ Boverket (2025)

⁸ Samu Mtutu, R. et al (2026)

⁹ Evidens (2021)

som säljer småhus de ägt länge har goda ekonomiska förutsättningar att köpa en bostadsrätt, men inte nödvändigtvis tillräcklig månadsinkomst för att hyra.¹⁰

Äldre och unga vuxna har en liknande fördelning av bostadsformer, vilket gör att bostadsmarknaden för de båda grupperna till stor del överlappar.



Figur 7 Andel av befolkningen som bor i olika hustyper och upplåtelseformer efter ålder. Källa: SCB

Andelen boende i specialbostäder är ca 9% i den äldsta åldersgruppen som är 80 år eller äldre. Tendensen över tid är att en sjunkande andel av den äldre befolkningen bor i särskilda boendeformer för äldre. Sedan 2012 har andelen minskat med knappt två procentenheter.¹¹

Befolkningen växlar med årstiderna

Gotland har under sommarperioden en stor ökning av människor som vistas på ön. Inflödet består av både turister, säsongsarbetare och de som har fritidshus på ön. Det är svårt att veta exakt hur stora de olika grupperna är. De påverkar alla den regionala bostadsmarknaden, men på olika sätt.

Antalet ankomster till Gotland under 2025, det vill säga antalet personer som skriver in sig för sin första gästnatt, var 339 604. Räknat per invånare var det det tredje högsta antalet av Sveriges län.¹²

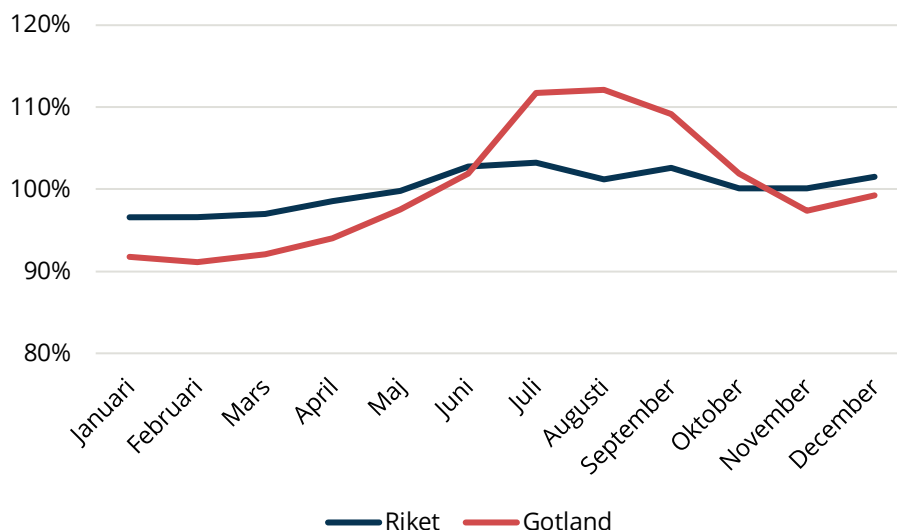
Det finns ingen tydlig statistik som visar hur många säsongsarbetare som kommer till Gotland under sommaren. En indikation är att antalet pågående

¹⁰ Samu Mtutu, R. et al (2026)

¹¹ SCB. Statistikdatabasen

¹² Tillväxtverket, Turismstatistik

anställningar under juli och augusti 2025 var ca 3500 eller 12% fler än genomsnittet för året. Hur många av dessa som var sommarjobbade bofasta respektive tillfälligt inflyttade är svårt att veta, men ökningen är betydligt högre i länet än riksgenomsnittet.



Figur 8 Relativt antal pågående anställningar per månad. Källa: SCB

Både turister och säsongsarbetare konkurrerar till viss del med den bofasta befolkningen på bostadsmarknaden. Det finns en utbredd andrahandsmarknad och privata hyresvärdar med enstaka lägenheter som hyr ut för tillfällig vistelse under sommaren och med längre kontrakt under resten av året. Även om dessa bostäder ger ett tillskott på den inhemska bostadsmarknaden under större delen av året, är det för de flesta inte ändamålsenligt att behöva flytta ut under sommarmånaderna. Enligt kommunen finns en indikation det senaste året på att marknaden för uthyrning under sommaren har mättats, och att fler lägenheter därför hyrs ut tills vidare. Det har ökat utbudet av framför allt små hyresrätter som lämpar sig för till exempel studenter eller ungdomar.¹³

Bostäder som ägs och används av personer som inte är bofasta på Gotland, det vill säga fritidshus, är knappt 9000. Dessa finns både inom områden som domineras av fritidshus och inom områden som också har en stor bofast befolkning.¹⁴

¹³ Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2026

¹⁴ Region Gotland, Bostadsboken

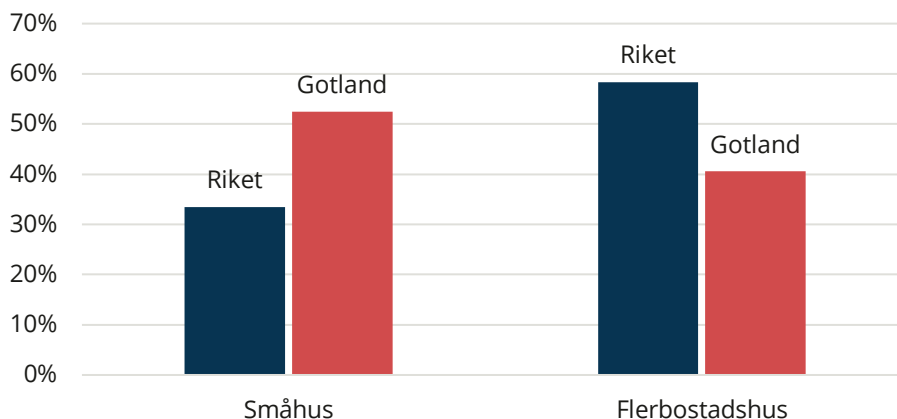
Bostadsbestånd och byggande

Bostadsbeståndet

På Gotland finns ungefär 30 500 bostadslägenheter totalt i både flerbostads- och småhus. Antalet bostäder har stor betydelse för bostadsmarknaden, men även sådant som bostädernas geografiska läge, antal rum, upplåtelseform och utformning har betydelse för att alla delar av befolkningen ska ha tillgång till en lämplig bostad. Alla dessa faktorer påverkar i sin tur efterfrågan på den aktuella bostaden och således priset, vilket till stor del anger förutsättningarna för vem som har möjlighet att bo i den.

Stor andel småhus

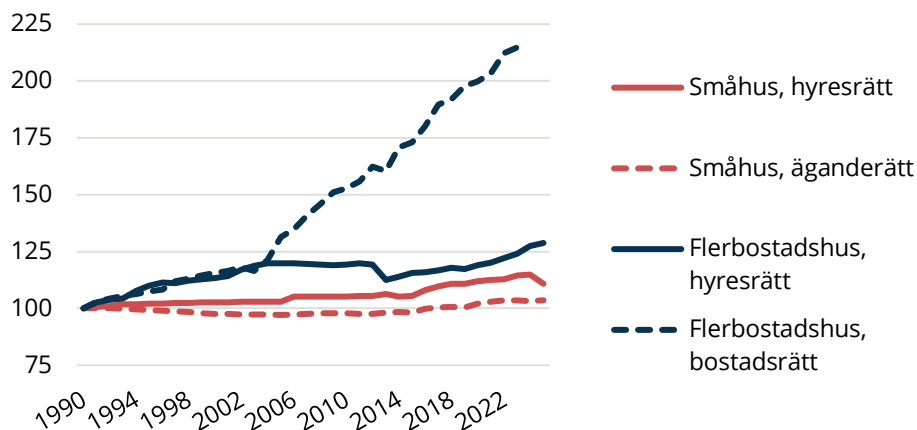
Fler än hälften av länets bostadslägenheter finns i småhus, jämfört med drygt en tredjedel på nationell nivå. Omvänt finns betydligt färre lägenheter i flerbostadshus, ca 40 % av beståndet jämfört med ca 60 % nationellt.



Figur 9 Andelen lägenheter i småhus respektive flerbostadshus. Källa: SCB

Trenden på lång sikt är att andelen lägenheter i flerbostadshus ökar till följd av en snabbare byggtakt. En tydlig indikation på det är Region Gotlands statistik som visar att 68% av nya bostäder i antagna detaljplaner sedan 1993 finns i flerbostadshus och 87% finns i tätorterna. 78% av alla detaljplanerade bostäder under perioden finns i Visby.¹⁵ Många småhus utanför tätorterna byggs dock utan att det finns en detaljplan, vilket innebär att statistiken kan överskatta andelen bostäder i tätorterna, om än på marginalen. Bland lägenheterna i flerbostadshus har antalet bostadsrätter ökat i betydligt högre grad än hyresrätterna. 1990 var antalet hyresrätter ungefär dubbelt så många som bostadsrätterna, för att idag vara på ungefär samma nivå.

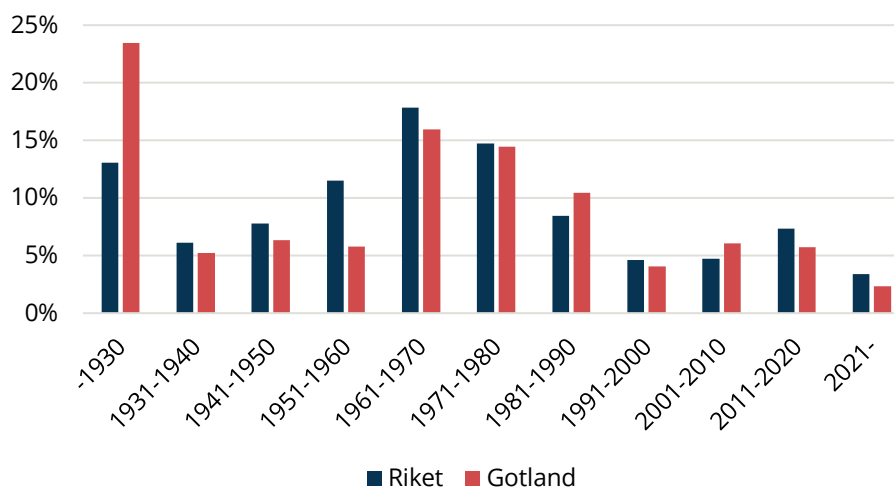
¹⁵ Region Gotland, Bostadsboken



Figur 10 Relativ förändring av antalet lägenheter utifrån hustyp och upplåtelseform. Index 1990 = 100. Källa: SCB

Stor andel äldre byggnader

Bostadsbeståndet på Gotland är äldre än riksgenomsnittet. 32 % av småhusen är uppförda 1930 eller tidigare, vilket är en andel som är två tredjedelar större än i riket i stort. Vad gäller lägenheter i flerbostadshus är skillnaderna däremot inte särskilt påtagliga. Lägenheter från 1950-talet är något underrepresenterade på ön till fördel för de byggda på 1960-talet. På grund av den stora andelen bostäder i småhus finns ändå ca 23 % av länets lägenheter i byggnader från 1930 eller tidigare, vilket är nästan en dubbelt så stor andel som genomsnittet.¹⁶ Äldre byggnader kan ofta ha bristande tillgänglighet för de med nedsatt rörelseförmåga, vilket kan innebära problem när de boende också kommer högre upp i ålder.



Figur 11 Andelen bostäder i byggnader från olika tidsperioder. Källa: SCB

¹⁶ SCB, Statistikdatabasen

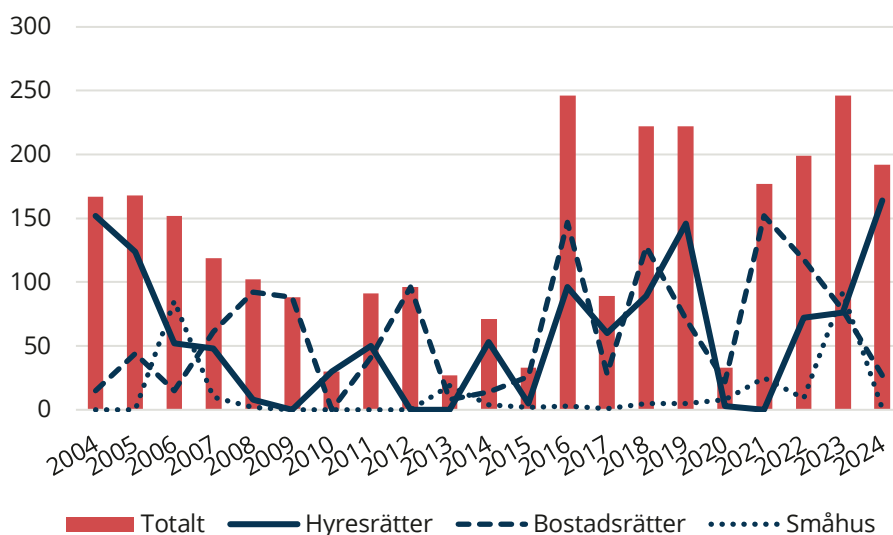
Specialbostäder

I länet finns det totalt 1034 specialbostäder för äldre eller funktionshindrade.¹⁷ Kommunen bedömer att det finns ett överskott på särskilt boende för äldre, och att behovet kommer att vara täckt det kommande decenniet förutsatt att den utbyggnad som är planerad genomförs under perioden.¹⁸

Det finns 714 studentbostäder i Visby.¹⁹ Sveriges förenade studentkårer bedömde i sin årliga rapport 2025 att Visby hade röd status, det vill säga en studieort som inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen.²⁰ Region Gotland bedömer tvärt om att det råder balans på studentbostäder, med hänsyn till betydande nybyggnad de senaste åren och ett ökat utbud av tolv månaderskontrakt från mindre privata hyresvärdar. Kommunen ser dock ett problem med att vissa nyproducerade studentlägenheter är för dyra för att studenter ska ha råd med hyran.²¹

Bostadsbyggandet tidigare år

De senaste 20 åren har i genomsnitt 132 nya lägenheter färdigställts i länet. Variationen från år till år är stor vad gäller både flerbostadshus och småhus. Det lägsta antalet bostadslägenheter färdigställdes 2013, endast 27. 2016 och 2023 hade de högsta antalen under perioden med 246 färdigställda bostäder.



Figur 12 Färdigställda bostäder efter hustyp och upplåtelseform. Källa: SCB

¹⁷ SCB, Statistikdatabasen

¹⁸ BME 2026

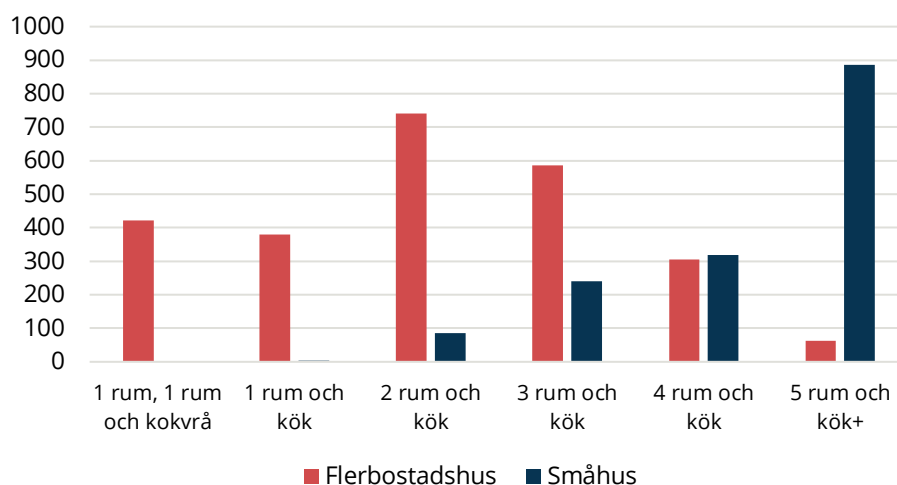
¹⁹ SCB, Statistikdatabasen

²⁰ SFS (2025)

²¹ BME 2026

Bostäder som tillkommit till följd av ombyggnad är de flesta år några enstaka eller inga alls. Noterbara undantag är 2022 då det tillkom 26 bostadsrätter och 2024 när 22 försvann.

Bland bostäderna som färdigställts under perioden 2004-2024 dominerar 1:or, 2:or och 3:or i flerbostadshusen. Allra vanligast är lägenheter med ett rum om man räknar både med kök och kokvrå, tätt följt av tvårumslägenheter. Bostäder med fem rum eller fler utgör den i särklass största andelen av småhusen, med betydande andelar även av tre- och fyrrumsbostäder.²²



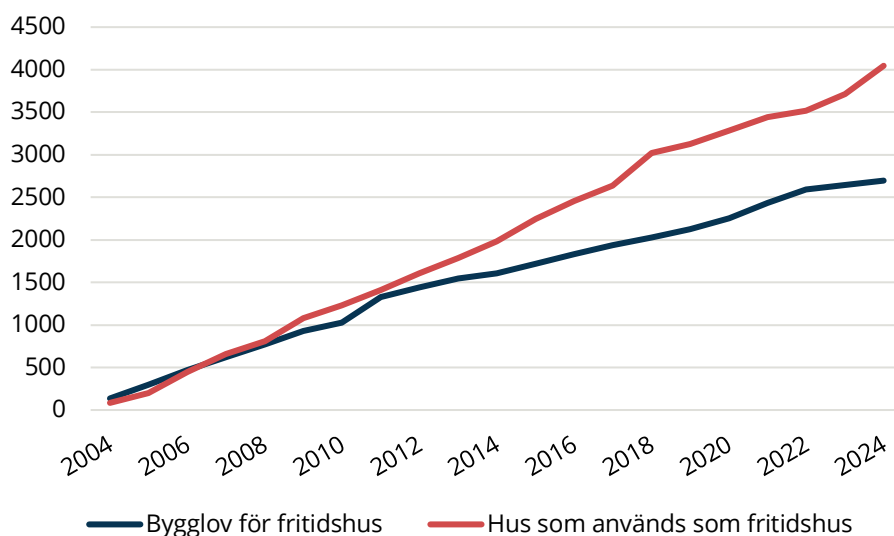
Figur 13 Antal rum i färdigställda lägenheter 2004-2024. Källa: SCB

Jämfört med befolkningsutvecklingen har antalet nytillkomna lägenheter i länet varit stor. I genomsnitt har 1,1 nya bostäder byggts för varje ny invånare i länet, vilket kan jämföras med 0,75 lägenheter per ny invånare i riket under samma period. Samtidigt har utvecklingen i hushållsstorleken varit i princip densamma på Gotland som nationellt, 2,1 personer per hushåll i snitt, en minskning från 2,2 ett drygt decennium tidigare. Det kan indikera att en större del av bostäderna står tomma idag än för 20 år sedan.

Sannolikt är majoriteten av dessa bostäder fritidshus, som under samma period har ökat från ca 9100 till 13 200, en ökning med ca 4000. Under samma period beviljades bygglov för knappt 2700 fritidshus, vilket pekar på att ca 1300 bostadshus under perioden omvandlades från permanent- till fritidsboende. Denna förändring har ätit upp större delen av nyproduktionen av småhus, som mellan 2004 och 2024 var 1500 nya bostäder.²³

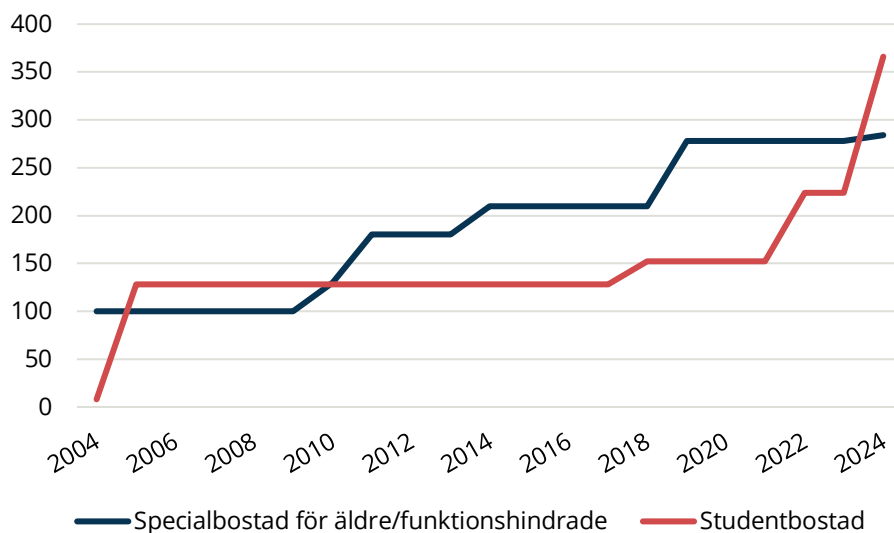
²² SCB, Statistikdatabasen

²³ SCB, Statistikdatabasen



Figur 14 Antal bygglov för nybyggnad av fritidshus respektive förändringen av antalet bostäder som används som fritidshus. Källa: SCB

Specialbostäder har tillkommit i förhållandevis jämn takt de senaste decennierna. Totalt har det tillkommit knappt 300 nya lägenheter i specialbostäder för funktionshindrade och äldre sedan 2004. Vad gäller studentbostäder har ett betydande tillskott kommit de senaste åren, totalt drygt 350 under perioden.



Figur 15 Nya bostäder i specialbostäder. Källa: SCB

Bostadsbyggnadsbehov

Boverket har beräknat att länet har ett behov av att bygga 174 nya bostäder per år fram till 2034.²⁴ Kommunens förväntning på antalet påbörjade lägenheter under 2026 är totalt 230 varav 60 småhus. Under 2027 förväntas 140 bostäder påbörjas, vilket ger ett medelvärde på 185 påbörjade bostäder per år, vilket får anses vara i linje med det förväntade behovet. Kommunen uppger dock en svårighet att förutsäga hur många bostäder som faktiskt kommer att påbörjas i förhållande till de möjligheter som skapas genom till exempel detaljplaneläggning.²⁵ Antalet är i samma storleksordning som genomsnittet för de senaste 20 åren, och bör därför vara någorlunda realistiskt.

Kommunen bedömer att behovet främst består av lägenheter i flerbostadshus med 3–4 rum och kök och småhus med tre rum och kök eller mer. Utifrån den förväntade efterfrågan bland den äldre befolkningen att flytta in i flerbostadshus bör efterfrågan även på mindre lägenheter vara betydande.

Bostadspriser

Bostadspriserna på Gotland är relativt höga. Priset på småhus var 29% högre på Gotland än genomsnittet per län år 2024.²⁶ I mars 2026 var Gotland det län med det näst högsta genomsnittliga kvadratmeterpriset på småhus de senaste tolv månaderna.²⁷ Även priset på bostadsrätter är högt på Gotland jämfört med andra län med liknande ekonomisk standard. Medelpriset på en bostadsrätt är däremot lägre än riksgenomsnittet, som dras upp av höga priser i storstadsregionerna. Södermanlands och Blekinges befolkning har i princip identisk disponibel inkomst som Gotlands per konsumtionsenhet. Där kostar småhusen 18 respektive 45 % mindre än på Gotland och bostadsrätterna är 39 respektive 44 % billigare i genomsnitt.

Kommunen pekar på en stor variation i bostadspriserna inom länet, med priser både långt över och under medelpriset.²⁸ Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, men har inte tillgång till någon statistik som bekräftar bilden. Utifrån de stora skillnaderna som finns inom olika delar av länet i attraktionskraft vad gäller både fritids- och permanentboende bör man kunna förvänta sig en sådan variation.

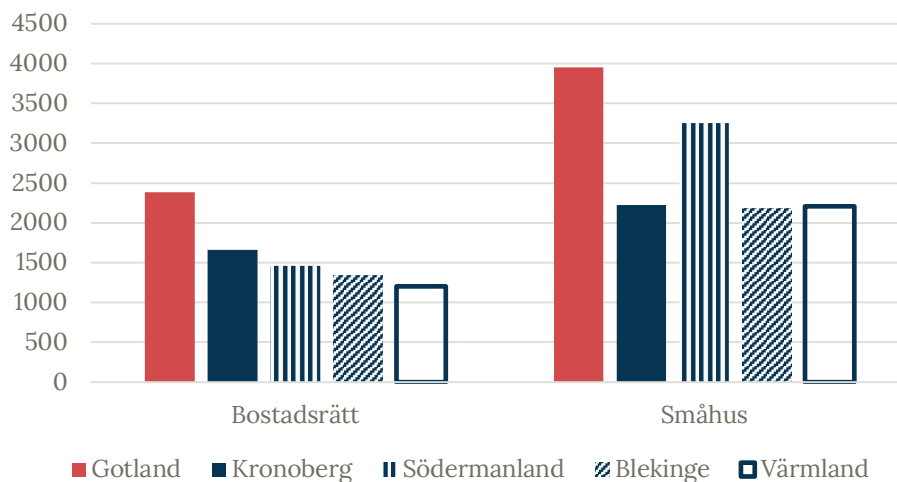
²⁴ Boverket (2025)

²⁵ BME 2026

²⁶ SCB, Statistikdatabasen

²⁷ Svensk mäklarstatistik

²⁸ Region Gotland (2026)



Figur 16 Medelpriset på bostadsrätter och småhus i län med liknande ekonomisk standard. Källa: SCB

Hyresmarknaden

Den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt inom Gotlands allmännyttiga bolag Gotlandshem var 3607 dagar under perioden 2023–2025, det vill säga knappt 9,9 år. Längst är kötiden i och omkring Visby. På andra större tätorter som Slite och Hemse var kötiderna närmare fyra år.²⁹ 2025 förmedlade Boplats Väst 6853 hyresrätter i 15 kommuner i Göteborgsregionen och hade som jämförelse en genomsnittlig kötid på 6,9 år.³⁰ Den privata bostadsförmedlingen HomeQ redovisar en genomsnittlig kötid för riket på 2,6 år sista kvartalet 2025³¹. De mycket långa kötiderna på Gotland indikerar att det finns ett betydande underskott av hyreslägenheter. 2025 fanns det i länet 5332 lägenheter med hyresrätt, vilket motsvarar 88 hyreslägenheter per 1000 personer, vilket bara är drygt hälften så många som riksgenomsnittet på 152.³²

Hyresnivåerna på Gotland är något lägre än snittet, ca 2,2% under riket i stort.³³ Generellt är hyrorna i nybyggda hus betydligt högre än äldre. Det finns ingen länsspecifik statistik tillgänglig för hyresnivåerna utifrån nybyggnadsår, men nationell statistik från jämförbara kommuner visar att hyrorna i bostäder med tre rum och kök i hus byggda 2011 eller senare är 35 % högre än i de byggda under 60- och 70-talen.

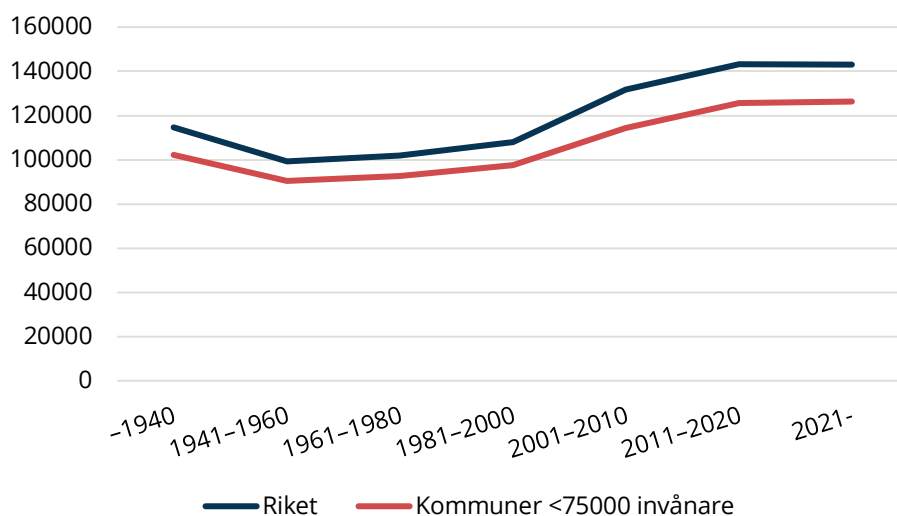
²⁹ Gotlandshem (2026)

³⁰ Boplats Väst

³¹ HomeQ

³² SCB, Statistikdatabasen

³³ SCB, Statistikdatabasen



Figur 17 Årshyror i lägenheter med tre rum och kök i byggnader med olika byggnadsår. Källa: SCB

Regionala aktörers lägesbild

Kommunens syn på nuläget

Kommunerna får varje år svara på bostadsmarknadsenkäten (BME) som skickas ut av Boverket. Redovisningen i det här avsnittet bygger till största delen på resultaten från enkäten.

Kommunen bedömer att det råder bostadsbrist. Trenden är däremot att tillgången på lediga bostäder ökar. Det tar längre tid för hyresvärdar att få sina lägenheter uthyrda och andrahandsmarknaden och privata uthyrare med enstaka lägenheter har ökat i omfattning. Det innebär att tillgången på bostäder för några grupper är god, och inom vissa segment finns snarare problem med vakanta bostäder. Det är svårt att få hyresgäster till nyproducerade lägenheter på grund av de höga hyrorna, inte minst utanför Visby.

Bostadsbristen består med andra ord inte i första hand av ett för lågt antal bostäder totalt i förhållande till antalet hushåll, utan en diskrepans mellan vilka typer av bostäder som finns tillgängliga och vilka det finns behov av. Kommunen ser främst en brist på bostäder som gotlänningarna har råd att bo i, respektive tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre. Även för ungdomar finns bostadsbrist som beror på för höga priser. Lediga bostäder finns i områden som inte är attraktiva för ungdomar att bo i.

Länets hushåll har bland de lägsta inkomsterna, samtidigt som priset på bostäder hör till landets högsta. Många gotlänningar har därför inte råd att köpa småhus, och dessa köps i stället upp för att användas som fritidshus. Hushållens svaga ekonomi innebär också att inte tillräckligt många har råd

med hyran i nyproducerade lägenheter i flerbostadshus. Allra svårast är det för ensamstående med barn att få tag på ett lämpligt boende.

Gotlands befolkning är åldrande, vilket för med sig ett ökat behov av tillgänglighetsanpassade lägenheter med hiss, framför allt i Visby. Det befintliga beståndet är till stor del äldre och uppfyller därför inte dessa krav.

Framtida behov och utveckling

Det är flera faktorer som enligt kommunen kommer avgöra efterfrågan av bostäder de närmaste åren: demografin, kommunikationer (färjepriser, flyglinjer med mera), försvarets utbyggnad och omvärldsläget. Även eventuella förändringar för byggande och finansiering av bostäder både nationellt och inom EU kan komma att påverka situationen.

Kommunen bedömer att utmaningarna framåt kommer att vara att skapa bostäder som uppfyller tillgänglighetskraven hos den åldrande befolkningen och billiga bostäder, främst till ensamstående.

Ett annat behov som kommunen ser är bygg- och byggemenskap för att ge möjlighet för människor att bygga det de själva önskar. För att det ska vara möjligt krävs regeländringar för hur bostadsbyggandet kan finansieras, vilket i dagsläget skapar stora svårigheter för den som vill skapa en byggemenskap.

Kommunen har möjliggjort för flera områden med bygggrätter där byggnationen inte kommit i gång ännu och där det är svårt att gissa om när det blir intressant för byggherren att påbörja byggnation. I flera detaljplaneuppdrag de senaste åren har exploatörer dragit ut på antagandet och är inte villiga att skriva under exploateringsavtal då de inte kommer att vilja bygga i närtid.

Hinder för bostadsbyggandet

Kommunen har identifierat flera olika faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Till dessa hör svårigheten för både kommersiella byggherrar och privatpersoner att få finansiering för sina projekt i kombination med höga byggpriser och avsaknaden av statligt stöd för bostadsbyggande. Kommunen ser också konflikter med nationella intressen som en begränsning. Osäkerhet kring kommunikationerna till Gotland i form av flyg och färjepriser, försvarets utbyggnad och omvärldsläget bidrar också till en osäkerhet i den framtida efterfrågan.³⁴

Allmännyttiga Gotlandshem pekar ut svårigheten att täcka byggkostnaderna för hyresrätter, detaljplaner som begränsar exploateringsgraden och lagen om offentlig upphandling som begränsningar för bostadsbyggandet.

³⁴ BME 2026

Utveckling av allmännyttans bestånd

Gotlandshem är det enda allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen. Det har under 2025 rivit 87 bostäder i Visby för att uppföra 140 nya på platsen. Gotlandshem har också planer på att uppföra ytterligare 270 bostäder, främst i flerbostadshus men även ett 30-tal radhuslägenheter, även det i samma område i Visby. Bostäderna förväntas vara fördelade på mellan 1–5 rum och kök.

Gotlandshem håller också på att sälja 224 bostäder på flera olika orter i kommunen. Syftet är att frigöra kapital för att kunna reinvestera i övrigt bestånd i samband med reparation, ombyggnad och tillbyggnad alternativt investera i pågående nyproduktioner. I samband med större renoveringsprojekt som ska genomföras ska också beståndet tillgänglighetsanpassas i den omfattning det är möjligt.

Civilsamhällets bild av bostadsmarknaden

Länsstyrelsen har efterfrågat synpunkter från flera olika organisationer, både ideella och inom näringslivet, som på olika sätt berörs av bostadsmarknaden. Svar har inkommit från Hyresgästföreningens, Röda Korsets, Svenska kyrkans och Pensionärernas riksorganisation (PRO) regionala organisationer.

Samtliga organisationer framhåller höga kostnader på bostadsmarknaden som det största problemet i länet, särskilt för barnfamiljer, ensamstående, äldre och social utsatta. Detta tillskrivs både konkurrens från sommarboende och turismen, men även höga kostnader på hyresmarknaden i nybyggda och nyrenoverade byggnader.

Hyresgästföreningen lyfter särskilt fram att renoveringar i allmännyttans bestånd har ökat hyrorna och gjort att bostäder som tidigare varit ekonomiskt tillgängliga har blivit för dyra för fler. Flera av organisationerna lyfter också bristen på hyresrätter i allmänheten som ett problem, och att många av hyresrätterna upplåts med 10-månaderskontrakt. Problemen uppfattas vara så allvarliga att det begränsar möjligheten att flytta till Gotland.

Bristen på kollektivtrafik pekas också ut som en begränsning som innebär att trycket ökar på Visbys bostadsmarknad. Eftersom både skolor och arbetsplatser till största delen finns i Visby innebär begränsade pendlingsmöjligheter att det inte är önskvärt eller möjligt för många att bosätta sig i andra tätorter, även om de är mer ekonomiskt tillgängliga.

Analys av bostadsmarknaden

Är bostadsmarknaden i balans?

Det har varje år bedömts vara brist på bostadsmarknaden i Visby sedan åtminstone 2006. De senaste åren har kommunen även bedömt att det råder brist på bostadsmarknaden i länet totalt sett, även om det fortsatt funnits överskott eller balans för delar av länet utanför Visby. Detta trots en byggtakt i länet som varit relativt hög i förhållande till befolkningsökningen.

Länsstyrelsens uppfattning är att det totala utbudet av antalet bostadsenheter i länet är någorlunda i balans och att det är realistiskt att uppnå bostadsbyggnadsbehovet rent kvantitativt. Det finns däremot ett betydande glapp mellan vilka bostäder som finns tillgängliga och vilka som behövs, vilket påverkar flera olika samhällsgrupper negativt. De brister som framträder tydligast är bristen på tillgängliga lägenheter för äldre och bostäder med boendekostnader som gotlänningarna har råd med, framför allt hyresrätter.

Orsakerna till de här problemen är till stor del sådana som inte är specifika för Gotland, så som höga byggkostnader och en åldrande befolkning. Problemen förstärks däremot i länet på grund av en befolkning med låg ekonomisk standard och särskilt hög medelålder. En faktor mer specifik för Gotland, som har stor påverkan på fastighetspriserna, är den starka efterfrågan att köpa fritidshus bland människor bosatta utanför länet. Att en betydande mängd bostäder hyrs ut med 10-månaderskontrakt framstår också begränsa tillgängligheten av de bostäder som finns för permanent boende.

Svårigheter att lösa bostadsförsörjningen

Höga boendepriser

Skillnaden mellan boendekostnader och befolkningens disponibla inkomst har de senaste åren ökat på nationell nivå till följd av bland annat ökade byggkostnader, hyror och räntor i kombination med långsam löneutveckling. I det här sammanhanget utmärker sig Gotland genom att ha en befolkning med särskilt låg ekonomisk standard och en av de bostadsmarknader i landet med högst priser.

Hyrorna i nyproduktion hinder för att bygga bort bostadsbristen

De extremt långa kötiderna hos allmännyttan på Gotland pekar tydligt på ett underskott på hyresmarknaden. Det underskottet bekräftas även av kommunen i bostadsmarknadsenkäten och av flera aktörer inom civilsamhället. De pekar också på att hyrorna i nyproducerade lägenheter är så pass dyra att de inte är tillgängliga för stora delar av den befolkning som har behov av dem, som unga, studenter, ensamstående med barn och äldre.

På nationell nivå är hyrorna i nyproduktion höga i förhållande till befolkningens inkomster, vilket gör det svårare att bygga bort bostadsbristen. Eftersom Gotlands befolkning har särskilt låg ekonomisk standard blir det ett särskilt stort problem. Den bostadsbrist som finns på Gotland ser inte ut att i första hand härröra till ett underskott av bostadsenheter, utan ett utbud av bostäder som inte är anpassad till de förutsättningar och behov som finns hos befolkningen. Skillnaden i hyresnivåer och betalningsförmåga kan till och med vara så stor att lägenheter står outhyrda.

Det finns med andra ord en risk att det med dagens hyresnivåer i nyproduktionen inte går att bygga bort bristen i länet. Eftersom hyran ofta höjs även i samband med renovering kan det utgöra ett hinder för att tillgänglighetsanpassa det befintliga beståndet. De som bor i eller efterfrågar boende i hyresrätt är i genomsnitt personer med sämre ekonomisk situation, så som unga och äldre eller socialt utsatta personer. Dessa grupper har ofta inte möjlighet att köpa en bostad och är därför beroende av hyresmarknaden för att kunna få tillgång till ett eget boende. Utifrån dessa förutsättningar pekar kommunen ut vikten av att använda bostadssociala verktyg för att hantera bostadsförsörjningen, som till exempel förturer, hyresgarantier, uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och uthyrning av bostäder i andra hand.³⁵

Efterfrågan på fritidshus driver upp priserna

Som tidigare nämnts har Gotland på länsnivå ett av landets högsta snittpriser på småhus. En del av förklaringen till det kan vara den stora inflyttningen från Stockholms län, som har landets allra högsta bostadspriser. Det innebär att många som sålt en bostad i Stockholm har mer kapital för ett bostadsköp än de som flyttar inom Gotlands län. En annan avgörande faktor är att efterfrågan att köpa fritidshus på ön är stor, och den största delen av fritidshusen köps av personer som inte är bosatta i länet. Det finns en utbredd uppfattning att efterfrågan på fritidshus driver upp bostadspriserna och konkurrerar ut gotlänningarna från bostadsmarknaden. Länsstyrelsen delar den uppfattningen. Det är dock inte helt enkelt att veta hur stor konkurrensen faktiskt är mellan permanent- och sommarboende. Marknaden för fritidshus är i någon mån separat från

³⁵ Region Gotland (2026)

marknaden för permanentbostadshus. De bostadshus som används som fritidshus är både sådana som ursprungligen är uppförda som fritidshus, och därför lämpar sig sämre för permanentboende, och sådana som tidigare har använts som permanentbostadshus. I det enskilda fallet går det inte att veta hur attraktivt ett småhus är för köpare av permanent- respektive fritidsboende. Olika delar av ön har också olika attraktivitet för de olika grupperna. Tydligast är det kanske på Fårö där majoriteten av de 1600 bostäderna används som fritidshus. Där är konkurrensen om bostadshusen mellan fritids- och permanentboende troligtvis inte lika stor eftersom området inte är lika attraktivt för de flesta fast boende. För de som ändå efterfrågar ett fast boende på Fårö innebär det däremot en stor begränsning för att kunna bosätta sig där. Andra områden, till exempel på västkusten närmare Visby, finns en hög efterfrågan hos både fast- och fritidsboende. Där är med andra ord konkurrensen mellan de olika grupperna av större betydelse för bostadsförsörjningen. På övergripande nivå är fritidshusen tydligt koncentrerade till kusterna, medan permanentbostäderna har en tendens att finnas relativt nära Visby och i tätorterna. Det innebär också att priserna på småhus varierar mellan olika delar av ön.



Även om det är svårt att mer exakt kvantifiera betydelsen av fritidshusköpen för länets bostadsmarknad, är det tydligt att det påverkar både tillgången och priset på småhus. Det kanske tydligaste beviset på det är att andelen av småhusen som används som fritidshus har ökat över lång tid samtidigt som befolkningen ökat. Det har med andra ord blivit färre småhus tillgängliga per capita för den fasta befolkningen. Hur tillgången förhåller sig till efterfrågan går däremot inte att säga säkert, eftersom det inte finns något tydligt mått på hur många som efterfrågar ett boende i småhus jämfört med flerbostadshus. Helt klart har i alla fall vissa hus och vissa områden blivit otillgängliga för en större del av länets befolkning, men förändringen av det totala utbudet i förhållande till efterfrågan går inte att slå fast.

För att öka förutsättningarna för permanent boende i småhus har kommunen infört en prioriteringsordning för detaljplaneläggning. Den innebär att nya bostadsområden bara prioriteras inom sådana delar av ön som har en hög andel permanentboende, för att undvika att de tas i anspråk som fritidshus.³⁶ Detta bör på sikt kunna motverka att tillskottet av småhus äts upp av ökningen av andelen fritidshus. Eftersom den stora mängden småhus trots allt under mycket lång tid kommer att bestå av det bestånd som redan finns idag kommer effekten på det stora hela sannolikt inte bli så stor. Länsstyrelsen ser i övrigt små möjligheter utifrån dagens regler för det allmänna att påverka i vilken omfattning småhusbeståndet används som permanentboende respektive fritidshus.

Utvecklingen pekar mot att andelen småhus som används för permanentboende åtminstone på kort till medellång sikt kommer att minska, eftersom konverteringen till fritidshus hittills gått fortare än nybyggnadstakten. Det som blir avgörande för framtiden är hur efterfrågan att köpa fritidshus på ön kommer att utvecklas och hur attraktivt det återstående respektive nybyggda beståndet är.

Boende för sommarbesökare

Förutom de som äger egna fritidsbostäder i länet finns ett stort tillflöde av turister och i viss mån säsongsarbetare till ön under sommarhalvåret, framför allt semesterperioden. Många av dessa kommer förstås att bo på hotell, campingar eller i andra boenden som inte är en del av bostadsmarknaden. Det finns samtidigt en stor marknad för att hyra ut även ordinarie bostäder för tillfällig vistelse. Det inkluderar både en andrahandsmarknad där man hyr ut sin egen bostad under en kortare tid och mindre hyresvärdar som hyr ut rum eller lägenheter i småhus eller mindre flerbostadshus. Det innebär att fastboende som behöver hyra en bostad under hela året konkurreras ut under sommaren av tillfälliga besökare som är beredda att betala mer. Både kommunen och flera organisationer i länet lyfter fram detta som ett problem för bostadsförsörjningen på ön. Kommunen har det senaste året sett en tendens att fler av dessa hyresvärdar övergår till att hyra ut sina lägenheter tills vidare. En förklaring kan vara att marknaden för sommaruthyrning har mättats, men även att vissa hyresvärdar väljer att hyra ut på lång tid av praktiska skäl för att undgå den arbetsinsats som krävs för att byta hyresgäster flera gånger på kort tid.

Det finns ingen tillgänglig statistik som visar hur många bostäder som hyrs ut på det här sättet, och det är därför svårt att sätta en siffra på hur det påverkar bostadsmarknaden. En ytterligare faktor som gör det svårt att bedöma är att det även kan ha tillkommit bostäder just på grund av

³⁶ Region Gotland, Gotland.se, Ansök om planbesked

möjligheten att hyra ut under sommaren, som annars inte skulle ha funnits överhuvudtaget. Det som står klart är att det finns en potential av bostäder som i dagsläget hyrs ut med tidsbegränsade kontrakt, som skulle kunna ge ett snabbt tillskott till den ordinarie hyresmarknaden. Hur stor denna potential är är däremot osäkert. Länsstyrelsen ser inte att det finns några möjligheter för någon offentlig aktör att ha direkt påverkan i frågan.

Hinder för nybyggnad

Kommunen lyfter fram svårigheter med finansiering, kostnadstäckning och avsaknad av statliga stöd som det största hindret för bostadsbyggandet. Problemet är nationellt, men kan eventuellt förstärkas på Gotland på grund av hushållens svaga ekonomi. Länsstyrelsens uppfattning är att det är ekonomiska faktorer som utgör det största hindret för att kunna uppnå balans på bostadsmarknaden, främst vad gäller glappet mellan boendepriserna i nybyggnad och betalningsförmågan hos befolkningen. Det här glappet kan inte härledas till en enskild faktor, utan beror på flera parallella orsaker, och det är därför också svårt att peka ut en specifik lösning på problemet.

Andra hinder som pekas ut är konkurrerande nationella intressen och skyddsbestämmelser som till exempel riksintressen enligt miljöbalken. Gotland har till mycket stora delar många olika värden och intressen som gör anspråk på samma markområden. Vanliga skyddsformer som berör markanvändningen är naturreservat, fornlämningar och skyddade arter. Även försvarets riksintressen innebär begränsningar i att bygga bostäder, inte minst i och omkring Visby. De här förhållandena, särskilt sammantagna, innebär att det är svårare för kommunen att hitta lämplig mark för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen bedömer däremot att det på övergripande nivå inte är ett hinder för att tillgodose bostadsbyggnadsbehovet på överskådlig sikt.

Bostäder för äldre

Gotland har en befolkning som är äldre än riksgenomsnittet, och medelåldern är fortsatt på väg uppåt. Inom gruppen äldre finns en stor variation vad gäller allt från ekonomi till fysisk förmåga. Det går därför inte att tala om gruppens behov eller situation på bostadsmarknaden som en enhet. Det finns däremot tendenser som är karaktäristiska för befolkningen som helhet när den blir äldre och som blir relevanta för vilka konsekvenser en åldrande befolkning får på bostadsmarknaden. Tydliga trender är att hushållsstorleken, rörelseförmågan och inkomsten efter en viss punkt minskar med stigande ålder.

Den yngre vuxna befolkningen tenderar att till stor del efterfråga samma typer av boenden som den äldre befolkningen, det vill säga i högre grad lägenhet i flerbostadshus. Det är därför av stor vikt även för deras situation

på bostadsmarknaden hur bostadsförsörjningen hanteras för den äldre befolkningen.

Praktiska och ekonomiska hinder för att flytta i ålderdomen

Många äldre vill om möjligt bo kvar i sitt boende så länge som möjligt. Det finns samtidigt en önskan eller ett behov hos många äldre att flytta ut från sitt småhus och in i lägenhet i ett flerbostadshus, ofta för att minska boendekostnaderna eller förbättra funktionaliteten i boendet. Många äldre vill även flytta till ett mer centralt läge. Även om majoriteten inte flyttar finns en tydlig tendens hos den äldre befolkningen att flytta från sina småhus till lägenhet. Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är det önskvärt att möjliggöra för sådana flyttar, eftersom småhusen oftast har fler rum än bostäderna i flerbostadshus och därför behövs för större hushåll, typiskt sett barnfamiljer. Att skapa förutsättningar för äldre att kunna flytta från småhus till lägenhet är därför av betydelse för hela bostadsmarknaden.



Det finns en uppfattning om att äldre föredrar att bo kvar in i ålderdomen, men också forskning som visar på att många bor kvar på grund av praktiska hinder. Ett sådant hinder är att det för många som tillhör den äldsta gruppen uppfattas som ett allt för stort projekt att genomföra själva flytten. I en studie³⁷ har man sett att praktisk hjälp med flytten var en viktig faktor för äldre som inte har en intention att flytta ska överväga en flytt. Den uppfattningen delas av PRO Gotland.³⁸ För gruppen äldre som hade för avsikt att flytta var avsaknaden av hiss den vanligaste bidragande faktorn i samma studie.³⁹ Region Gotland pekar också ut bristen på hiss och tillgänglighet i allmänhet som ett hinder för att den äldre befolkningen ska

³⁷ Kulander, M och Söderberg, I (2025)

³⁸ PRO Gotland, personlig kommunikation 2026-05-16

³⁹ Kulander, M och Söderberg, I (2025)

kunna flytta till lägenhet.⁴⁰ Även socioekonomisk status och kön är faktorer som har stor betydelse för benägenheten att flytta bland äldre. Kvinnor i yngre ålderdomen var i en studie 41 % mer benägna att flytta än män. Låga inkomster och hög utbildningsnivå är också faktorer som ökar sannolikheten för en flytt senare i livet.⁴¹

Åldrande befolkning ökar behovet av flerbostadshus

Nybyggnad eller omfattande renovering av bostadsbeståndet ser ut att vara nödvändigt för att tillgodose behoven från en växande äldre befolkning och i förlängningen öka flexibiliteten för hela bostadsmarknaden. Kommunen uppskattar däremot inte något större behov av specialbostäder för äldre. De flesta vill undvika att flytta in på ett särskilt boende. Däremot finns en efterfrågan på vanliga bostäder som anpassats för äldre boende med till exempel gemensamhetslokaler, ibland kallade seniorbostäder eller trygghetsbostäder.⁴² Det finns enligt Region Gotland en betydande grupp äldre som har de ekonomiska medlen för att ha råd med nybyggda bostäder. Samtidigt hör den äldsta befolkningen generellt sett till de ekonomiskt svagaste. De höga priserna på den gotländska småhusmarknaden borde i många fall kunna öppna upp en möjlighet för äldre som ägt sitt småhus länge att kunna finansiera en flytt efter försäljning. Röda Korset vittnar däremot om att äldre som bor i småhus tvingas bo kvar på grund av att pensionen inte räcker till höga hyror eller avgifter till bostadsrättsföreningen.⁴³

Länsstyrelsen bedömer att det kommer att krävas en omfattande ombyggnad och nybyggnad de kommande decennierna för att möta behoven som uppstår när länets befolkning blir äldre. Det ser ut att finnas ekonomiskt underlag för att kunna möta en del av behovet med dagens prisnivåer för nybyggnation, men det finns även en stor grupp äldre som varken kan bekosta ett boende i bostadsrätt eller en nybyggd hyresrätt. Det kan därför behövas insatser i form av till exempel regeländringar, subventioner eller aktiv tilldelning i det befintliga hyresbeståndet för att möjliggöra för äldre att flytta till ett mer ändamålsenligt boende sent i livet. Även praktisk flytthjälp har potential att kunna möjliggöra flytt för många äldre.

⁴⁰ BME 2026

⁴¹ Samu Mtutu, R. et al (2026)

⁴² PRO Gotland, personlig kommunikation 2026-05-16

⁴³ Röda Korset Gotland, personlig kommunikation 2026-05-18

Uppföljning av bostadsförsörjnings- ansvaret

Kommunens bostadsförsörjningsplanering

Kommunernas ansvar

Kommunerna har enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar krav på sig att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. I den ska redovisas behovet av tillskott av bostäder i kommunen, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade åtgärder för att nå målen och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Ändringar i lagen trädde i kraft 1 mars 2025, vilket bland annat innebar att handlingsplanen ersatte vad som tidigare kallades riktlinjer där kommunen nu ska redovisa behovet av tillskott på bostäder i kommunen.

Region Gotlands handlingsplan

Gotlands kommun (Region Gotland) har tagit fram ett förslag till handlingsplan som beslutats av regionstyrelsen och förväntas antas av regionfullmäktige vid juni månads sammanträde. Någon gällande handlingsplan finns därför inte i skrivande stund. Kommunen har riktlinjer enligt det gamla regelverket som ursprungligen gällde fram till och med 2023, vars giltighetstid har förlängts i väntan på den nya handlingsplanen.

Region Gotland har valt att dela upp sin handlingsplan i två delar, där den ena utgörs av själva handlingsplanen som gäller i tre år och den andra av en lägesrapport som uppdateras årligen. Lägesrapporten syftar till att återge uppdaterad statistik för att följa upp handlingsplanen och ge underlag för att planera och göra prognoser för förändringar i bostadsbeståndet för de kommande fyra åren.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen lever upp till de lagstadgade kraven på handlingsplanens innehåll. Det redovisade behovet av tillkommande bostäder bedöms vara väl underbyggt. Kommunen har ställt upp relevanta mål och prioriterade områden och åtgärder för att uppnå målen.

Samordning

Gotlands geografiska läge och administrativa indelning innebär att bostadsmarknaden i många aspekter är isolerad från övriga landet i länets enda kommun. Den möjlighet som finns på fastlandet att bo i en kommun och pendla till en annan är exempelvis kraftigt begränsad på Gotland. Det innebär också en begränsning i möjligheten och nyttan av mellankommunal samordning.

Samordningen inom kommunen är däremot av samma betydelse som i andra län. Region Gotland uppger att det sker intern samverkan mellan regionsstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen och allmännyttan i arbetet med bostadsförsörjningen.

Socialförvaltningen har gjort flera utredningar gällande hemlöshet och vilka insatser som sedan beslutats om. De har även kunskap om familjers trångboddhet och ett samarbete med allmännyttan om förturer.⁴⁴

Länsstyrelsens stöd till kommunen

Enligt 3 § i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen har med hänsyn till Gotlands geografiska läge inte uppmärksammat något behov av samordning med andra kommuner.

Länsstyrelsen har under året lämnat synpunkter på kommunens förslag till handlingsplan och väglett kommunen i övergången från riktlinjer till handlingsplan. Utöver det har länsstyrelsen förmedlat information på området, men det har inte identifierats några andra sätt att bidra till kommunens bostadsförsörjningsplanering. Det beror framför allt på att länet endast har en kommun, och den samordnande roll som länsstyrelsen annars brukar ha är därför inte relevant. Kommunen har ofta bättre underlag och kännedom om den egna bostadsmarknaden, särskilt med

⁴⁴ BME 2026

hänsyn till de begränsade resurser, ansvar och verktyg som finns hos länsstyrelsen att arbeta med frågan.

Redovisning av regeringsuppdrag

Regleringsbrevsuppdrag 3C3 del 2

Enligt regleringsbrevsuppdrag 3C3 del 2 ska berörda länsstyrelser analysera vissa frågor avseende kommunala bostadsförmedlingar. Det finns ingen sådan i länet, och Länsstyrelsen i Gotlands län är därför inte berörd av uppdraget.

Uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin

Länsstyrelserna har tre uppdrag kopplat till den nationella hemlöshetsstrategin som handlar om att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna, att stödja samverkan på lokal och regional nivå och att ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden⁴⁵

Sedan förra året har Länsstyrelsen utifrån de tre uppdragen:

- Haft dialog med Region Gotland i samband med framtagande av handlingsplan bostadsförsörjning.
- Återkommande informerat kommunen om möjlighet till ansökan om statsbidrag och inbjudan till utbildningar om Bostad först.
- Genomfört dialogmöten med civilsamhället (Gotlands stadsmission, Röda Korset och Svenska kyrkan).

Uppdragen kommer att slutredovisas länsstyrelsegemensamt 2026, men länsstyrelsen ser positivt på en eventuell fortsättning på den nationella hemlöshetsstrategin efter strategiperiodens slut 2026.

⁴⁵ Nationell hemlöshetsstrategi 2022 - 2026

Referenser

Statistik

Statistiska centralbyrån (SCB), Statistikdatabasen,
www.scb.se/statistikdatabasen

Region Gotland, Bostadsboken,
<https://geo.gotland.se/portal/apps/storymaps/stories/4d9c1c3fd2624001997d416df5519164>

Tillväxtverket, Turismstatistik,
<https://tillvaxtdata.tillvaxtverket.se/statistikportal>

Gotlandshem, Snitt köpoäng per område (2026)

Rapporter

Evidens, Bostadsmarknaden för äldre – rörlighet, preferenser och betalningsvilja (2021)

Jämställdhetsmyndigheten, Rapport 2025:17, Ett inneboende jämställdhetsproblem. Om ekonomisk jämställdhet på svensk bostadsmarknad (2025)

Sveriges förenade studentkårer, SFS Bostadsrapport 2025 (2025)

Gotlandshem, Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2024 (2025)

Webbsidor

Boverket, Allt fler 80+ i befolkningen (2025),
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/olika-grupper/aldre> (Hämtad 2026-05-05)

Boplats Väst, Boplats Väst i siffror, <https://boplats.se/tipshjalp/statistik> (Hämtad 2026-05-05)

Boverket, Kommunala byggbehovsberäkningar 2025–2034,
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppnadata/byggbehovsberakning/> (Hämtad 2026-04-27)

HomeQ, Statistik: Så länge måste du köa för en hyresrätt på HomeQ,
<https://www.homeq.se/hemlycka/anvanda-homeq/kotid>, (Hämtad 2026-05-05)

Region Gotland, Ansök om planbesked <https://gotland.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/oversiktsplan-och-detaljplaner/ansok-om-planbesked> (Hämtad 2026-05-19)

Artiklar

Samu Mtutu, R.S., Iwarsson, S., Björk, J. et al. Exploring housing trajectories in later life and their links to demographic, socioeconomic and health characteristics: the register RELOC-AGE study. *BMC Public Health* 26, 289 (2026).

Kulander, M och Söderberg, I. Moving intentions among older adults in rental housing: elucidating the concept of ageing-in-place. *International Journal of Housing* 18, 66-84 (2025)

Enkäter

Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2026

Övrigt

Region Gotland, *Handlingsplan för bostadsförsörjning* [Opublicerad] (2026)



Länsstyrelsen
Gotlands län

www.lansstyrelsen.se