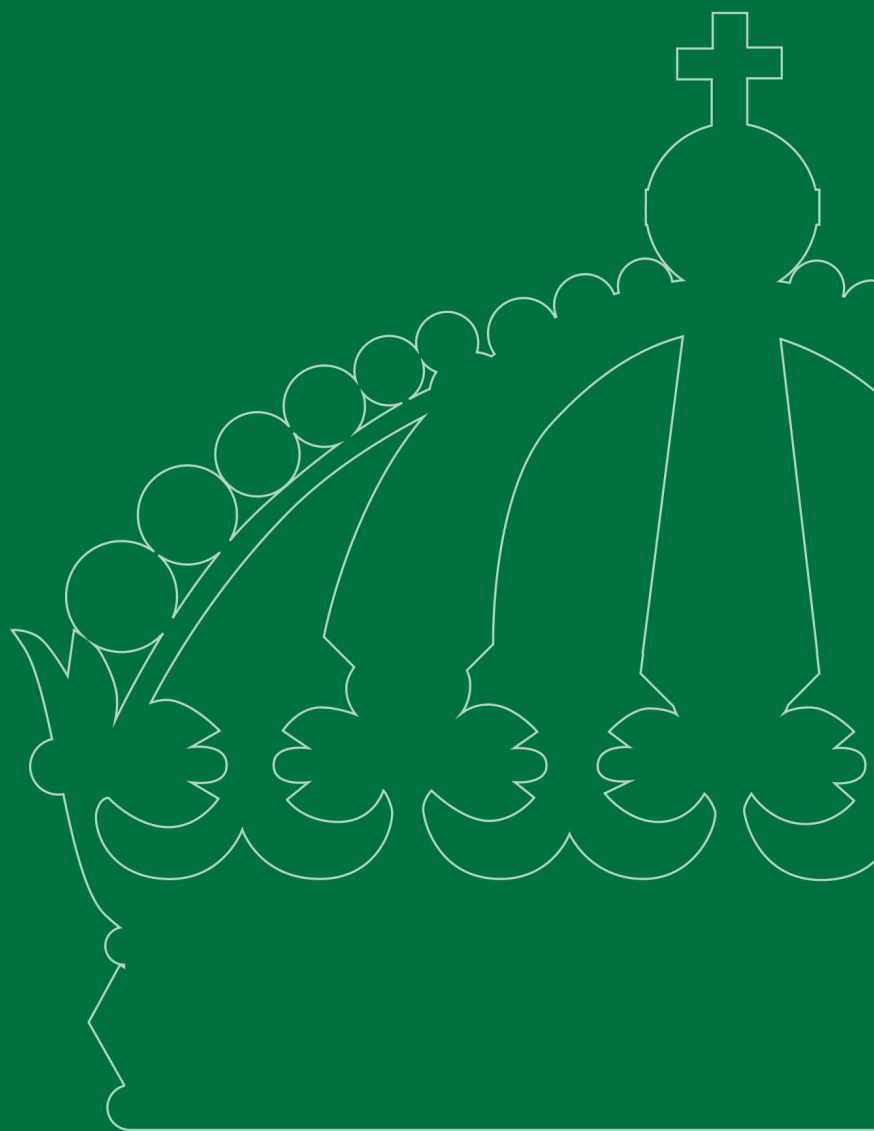




Bostadsmarknadsanalys 2026

En lägesbild över bostadsförsörjningen i Jämtlands län



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen i Jämtlands län, juni 2026

TEXT: Albin Lindeskär

FOTO OMSLAG: Tommy Sjöberg

DIARIENUMMER: 4035–2026

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

Innehåll

BOSTADSMARKNADSANALYS 2026	1
INNEHÅLL	3
FÖRORD	4
INLEDNING	5
SAMMANFATTNING	6
BEFOLKNINGEN I JÄMTLANDS LÄN	7
Länets befolkning minskade under 2025	7
Länet står inför demografiska utmaningar	9
Stor skillnad mellan länets kommuner	10
Befolkningen blir allt äldre	12
BOSTADSMARKNADSLÄGET	13
Överblick per kommun	13
Bostadsmarknadsläget i kommunerna över tid	17
Bostadsbyggandet i riket	18
Bostadsbyggandet i Jämtland ökade under 2025	19
Hur har byggandet sett ut i länet?	21
Förändringar i bostadsbeståndet	25
Kommunernas prognoser på bostadsbyggandet	27
Behov och efterfrågan på bostäder	30
Begränsade faktorer till bostadsbyggandet	34
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden	35
Allmännyttan	37
BEDÖMNING AV TILLGÅNGEN TILL BOSTÄDER	40
Bostadsläget för olika grupper i samhället	40
Bostäder för äldre	41
Bostäder för funktionsnedsatta	43
Bostäder för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden	43
Ytterligare bostadsförsörjningsverktyg	46
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	47
LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	48
Regleringsbrevsuppdrag	48
Länsstyrelsens arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet	49
KÄLLFÖRTECKNING	51

Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att årligen analysera respektive läns bostadsmarknad enligt förordning (2011:1160) och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att ge en samlad bild av läget i Jämtlands län.

En välfungerande bostadsmarknad är viktig för en hållbar utveckling i länet. Förutsättningarna i länet skiljer sig stort åt. Samtidigt som vissa delar av länet står inför utmaningen att möta en växande befolkning och ett ökat bostadsbehov, behöver andra anpassa sitt bostadsbestånd till en utveckling med minskande befolkning och en allt högre andel äldre.

Rapporten riktar sig till kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer med engagemang i bostadsfrågor och syftar till att stödja kommunernas bostadsplanering samt öka medvetenheten och diskussionen om bostadsmarknaden i länet.

I tider av demografiska förändringar, bostadsbrist parallellt med bostadsöverskott och kraftigt minskat bostadsbyggande finns behov av att belysa och kraftsamla kring bostadsförsörjningsfrågorna.

Östersund, juni 2026

Marita Ljung

Landshövding Jämtlands län



Inledning

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys är en årlig återslaggning enligt förordning (SFS 2011:1160) till regeringen och Boverket. Rapporten utgör också ett kunskapsunderlag till kommuner, byggföretag, myndigheter och andra aktörer med intresse för länets bostadsmarknad.

Bostadsmarknadsanalysen bygger bland annat på kommunernas svar i den årliga bostadsmarknadsenkäten, BME. Boverket genomför enkäten i samarbete med länsstyrelserna. I år innehåller enkäten 95 frågor som länets kommuner svarat på i januari 2026. Alla länets kommuner har svarat på enkäten men det finns bortfall på enskilda frågor. På Boverkets [webbplats](#) finns alla kommuners svar. I rapporten används även statistik från SCB, Boverket, Mäklarstatistik, Kronofogden och Socialstyrelsen.

UPPDRAGET I FÖRORDNING (2011:1160) OM REGIONALA BOSTADSMARKNADSANALYSER OCH KOMMUNERNAS BOSTADSMARKNADSANSVAR

Länsstyrelsen ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- 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.

Sammanfattning

Läget på bostadsmarknaden i länet präglas av stora skillnader både mellan och inom kommunerna. Några kommuner brottas med utmaningarna att få till bostäder till en ökad befolkning medan andra behöver anpassa bostadsbeståndet till att matcha en både minskande och åldrande befolkning.

I närheten av Östersund och i delar av fjällvärlden, särskilt i närhet till de större skidanläggningarna, finns det fortsatt en brist på bostäder. Vikande befolkningsunderlag leder samtidigt till gott om bostäder i andra delar av länet.

Bostadsbyggandet fortsätter att ligga på relativt låga nivåer även om både påbörjade och färdigställda bostäder ökade något under 2025. Det finns dock stora osäkerheter i omvärldsläget som gör framtiden oviss.

Det är framför allt de ekonomiska faktorerna som begränsar bostadsbyggandet enligt kommunernas bedömning. Höga produktionskostnader bedöms som den främsta begränsningen. Svårigheten att beviljas lån och hårda lånevillkor utgör också en viktig orsak. Det finns även utmanande faktorer för många kommuner där befolkningen både minskar och blir allt äldre.

Trots det utmanande läget för bostadsbyggandet har behovet av bostäder minskat. Enbart två av länets kommuner bedömer sig ha ett underskott av bostäder, lika många som bedömer sig ha ett överskott av bostäder. Fyra kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans.

Samtidigt råder det fortsatt ett underskott på vissa boendeformer i länet, där det på vissa håll saknas tillgänglighetsanpassade bostäder saknas det på andra håll attraktiva boendeformer för barnfamiljer och billigare lägenheter för en yngre befolkning. De strukturella utmaningarna skapar dock svåra förutsättningar för kommunerna att möta dessa bostadsbehov på marknadens villkor.

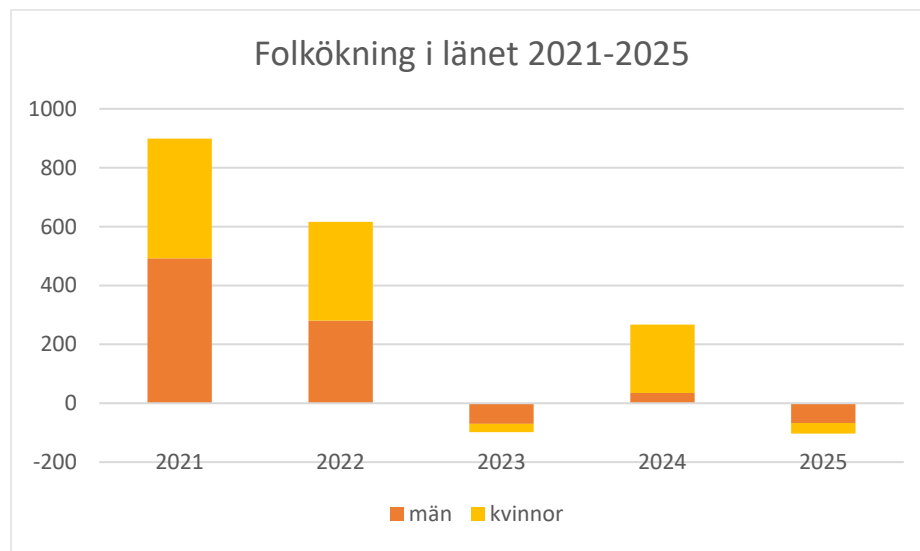
De senaste åren har de strukturella utmaningarna på bostadsmarknaden och mellan kommunerna i länet förstärkts. Länsstyrelsen ser att kommunerna själva saknar tillräckliga verktyg för att få till en bättre bostadsförsörjning. Där det på vissa håll kan handla om åtgärder som faktiskt möjliggör nyproduktion för att möta en stor efterfrågan, handlar det på andra håll om stöd för att kunna göra nödvändiga åtgärder i det befintliga beståndet.

Befolkningen i Jämtlands län

Länets befolkning minskade under 2025

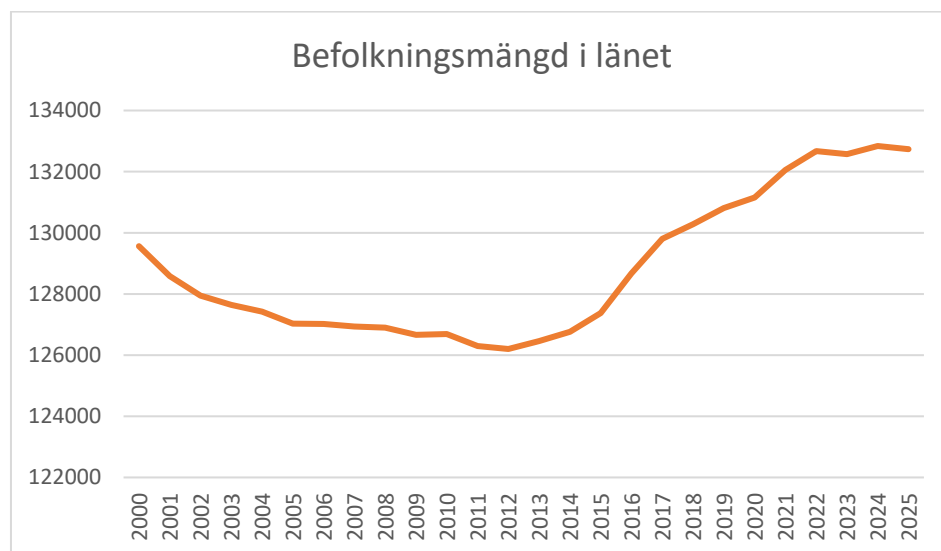
Befolkningen i länet minskade under 2025 med 103 personer. Under två av de senaste tre åren har länets befolkning minskat. Länets befolkning uppgick den 31 januari 2025 till 132 736.

Diagram 1. Diagram över folkökning i länet senaste femårsperioden. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Från 2000 minskade länets befolkning stadigt fram till 2012. Sedan följde en kraftig befolkningstillväxt som nu har planat ut de senaste åren.

Diagram 2. Diagram över befolkningsmängd i länet senaste 25 årsperioden. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Länet har ett födelseunderskott

Länet hade ett födelseunderskott om 275 personer under 2025, vilket innebär att det dog fler personer än som föddes i länet. Under 2025 hade Sverige de lägsta födelsetalen sedan 2002. För att sätta det i perspektiv var födelsetalet i riket per kvinna 2010 2,1 medan det 2025 var nere på 1,44. Samma utveckling har även skett i länet. 2010 föddes det 1430 barn medan det under 2025 föddes 1114 barn.

Tabell 1. Födelseunderskott senaste fem åren i länet i antal personer. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
Antal	-63	-276	-292	-225	-271	-1127

Negativt inrikes flyttnetto

Länet hade under 2025 ett inrikes flyttningsöverskott på minus 131 personer. Det innebär att det flyttade ut 131 fler personer från länet än vad som flyttade in till länet av de flyttar som skedde inom landet.

Tabell 2. Inrikes flyttnetto senaste fem åren i antal personer. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
Antal	473	370	-124	2	-131	590

Under större delen av 2010-talet skedde en relativt stor inflyttning till länet från övriga Sverige, som kulminerade under pandemiåren. De senaste tre åren har flytttenden sett annorlunda ut där länet i stället haft en nettoutflyttning. Mönstret skiljer sig dock åt mellan kommunerna, där både Härjedalen och Åre fortsatt har en nettoinflyttning medan särskilt Östersund har haft en större nettoutflyttning. I november 2025 publicerade SCB en rapport om flyttningsmönstren efter pandemin. Under pandemiåren 2020–2021 var det i snitt 13 400 fler som lämnade storstäderna än som flyttade till dem och av de som flyttade bor 66 procent fortfarande kvar. Den pandemieffekt som delvis innebar förändrade flytt- och boendemönster har till stor övergått till hur det såg ut före pandemin.¹

Invandring lindrar befolkningsminskningen

Invandringsnettot hamnade under året på 285 personer. Invandringsnettot är skillnaden mellan invandring och utvandring.

Tabell 3. Invandringsöverskott senaste fem åren i antal personer. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
Antal	436	448	293	489	285	1951

Trots att det har gjorts flertalet skärpningar gällande invandringen till Sverige de senaste

¹ [Majoritet bor kvar efter pandemiflytt](#)

åren ligger siffrorna över invandring till länet relativt stabilt sedan 2020. Invandring bidrar till att lindra befolkningsminskningen i länet.

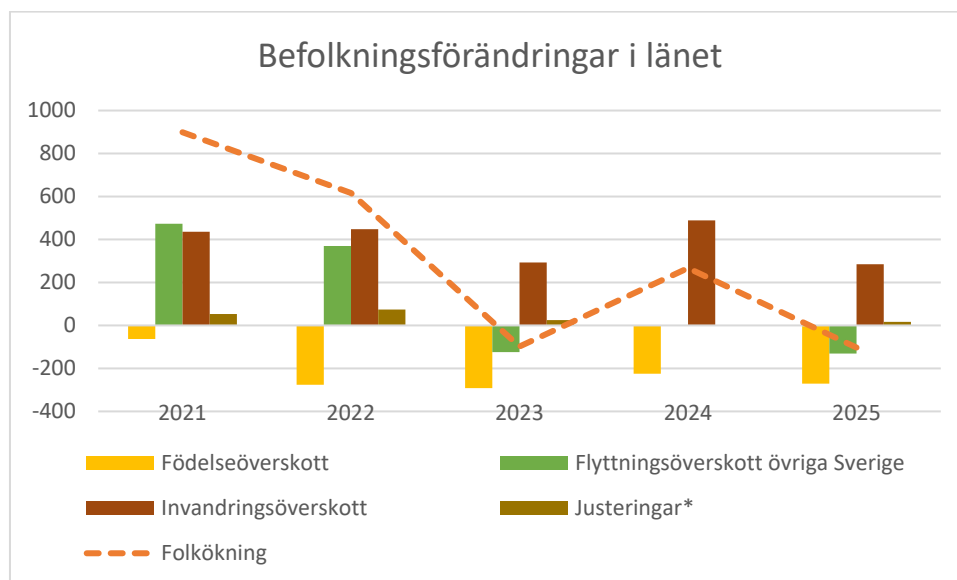
Tabell 4. Invandring till länet sedan 2015 i antal personer. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antal	1559	2105	2012	1193	923	631	688	733	684	1006	744

Sammantaget

Att länets befolkning har ökat de senaste åren förklaras framför allt av den invandring som skett till länet. Den inflyttning som sker från övriga Sverige kompenserar inte fullt ut för det födelseunderskott som finns. Om invandringen minskar framöver kommer det med stor sannolikhet ha stor inverkan på den totala befolkningsutvecklingen i länet.

Diagram 3. Befolkningsförändringar i länet mellan 2021–2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



**Justeringsposten är den del av folkökningen som inte kan förklaras av födelseöverskott och invandringsöverskott under perioden. Där ingår födslar, dödsfall, invandringar och utvandringar som rapporterats under perioden, men som inträffat före periodens början.*

Länet står inför demografiska utmaningar

Förutom att länet i stort har ett födelseunderskott blir också befolkningen allt äldre. Utifrån den befolkningsframskrivning som SCB tar fram tydliggörs de stora demografiska utmaningar som väntar framöver. Redan till 2035 beräknas länets befolkningssammansättning förändras på stora sätt. Antalet barn i åldrarna 6–15 förväntas minska med nästan 2400 medan antalet personer som är över 85 år öka med motsvarande antal. Antalet människor i arbetsför ålder beräknas vara detsamma som idag.

Tabell 5. Förändring i antal personer per ålderskategori utifrån SCB:s befolkningsframskrivning mellan 2025 och 2035.

Åldersklass	2025	2035	Förändring
0–6	7431	7402	-29
6–15	15 381	13 024	-2357
16–24	13 040	13 891	851
25–69	72 181	72 199	18
70–84	20 518	19 991	527
85+	4176	6618	2442

2025 motsvarar gruppen 6–15 åringar drygt 11,6 procent av länets befolkning medan 85+ motsvarar drygt 3,1 procent. 2035 förväntas åldersgruppen 6–15 minskat till 9,8 procent medan 85+ har ökat till fem procent. Utmaningar med både sviktande elevunderlag och brist på boendeplatser för äldre ser alltså ut att fortsätta även framöver. En stor utmaning för kommunerna i länet är svårigheten att möta upp med offentlig service, särskilt på platser med minskande befolkning. Det ligger i farans riktning att ytterligare skolor, särskilt i glesbygd, kommer behöva stänga vilket i sin tur riskerar att minska attraktiviteten på de platserna ytterligare och i sin tur öka utflyttningen.

Ur ett ännu längre tidsperspektiv kan dock denna situation komma att förändras. Redan i prognosen till 2045 beräknas antal barn att öka igen. Det sätter fingret på utmaningen i att anpassa kommunerna utifrån demografin och vikten av en flexibel planering.

Stor skillnad mellan länets kommuner

Befolkningsutvecklingen på länsnivå ger en sammantagen bild av läget i länet, men kommunernas förutsättningar skiljer sig stort åt i länet. De övergripande länsutmaningar som redogörs för ovan ser annorlunda ut på kommunnivå.

Av kommunerna i länet hade enbart Ragunda, Åre och Krokom en positiv befolkningsutveckling totalt sett under 2025. Ragunda har nu haft en positiv befolkningsutveckling två år i rad för första gången sedan 2016–2017. I Östersund minskade samtidigt befolkningen för första gången sedan 2011.

Enbart Krokom och Åre hade ett positivt födelseöverskott under året. Strömsund hade samtidigt det högsta faktiska födelseunderskottet på 98 personer.

Alla kommuner i länet hade under året ett invandringsöverskott vilket bidrog till att motverka befolkningsminskningen.

Ragunda, Berg, Härjedalen och Åre hade under året även ett positivt flyttningsnetto från övriga Sverige medan övriga kommuner hade ett negativt. Östersund hade ett negativt flyttningsnetto till övriga Sverige på 181 personer.

Inom länet går däremot flyttarna framför allt till Krokom och Östersund som också är de enda kommunerna som hade ett positivt flyttningsnetto inom länet under året.

Tabell 6. Sammanställning av befolkningsförändringar under 2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Invandrings- överskott	Flyttnings- netto övriga Sverige	Flyttnings- netto egna länet	Födelse- överskott	Total befolkningsförändring
Ragunda	41	6	-24	-18	5
Bräcke	21	-2	-29	-74	-85
Krokom	32	-32	82	27	115
Strömsund	68	-28	-55	-98	-119
Åre	27	83	-83	43	77
Berg	28	5	-21	-43	-23
Härjedalen	43	25	-64	-64	-58
Östersund	21	-181	189	-48	-16
Total i länet	285	-131	0	-271	-103

Ett enskilt år säger inte så mycket, men genom att titta på den senaste femårsperioden stärks bilden av förändringarna. Det tydliggörs också att de förändringar som syns under 2025 inte bara rör ett enskilt år, utan är del av en större process.

De senaste fem åren har befolkningen vuxit snabbast i Krokom och Åre. Östersund har dock haft den största faktiska befolkningsökningen. Även Härjedalen växer, om än knappt.

Länets övriga kommuner har sett en minskande befolkning, där särskilt Strömsund sticker ut med en befolkningsminskning på 5,2 procent. I Bräcke minskade befolkningen under samma tidsperiod med cirka 3,8 procent. I Ragunda och Berg minskade befolkningen enbart marginellt.

Åre sticker ut som den kommun som har ett tydligt födelseöverskott. Krokom har ett knappt födelseöverskott de senaste fem åren. Övriga kommuner har ett födelseunderskott. Strömsund och Härjedalen har de största födelseunderskotten.

Sett till inflyttning från övriga landet sticker Åre och Härjedalen ut med positiva utvecklingar under femårsperioden. Även Krokom och Berg har positiva siffror men på betydligt lägre nivåer.

Inom länet är det tydligt att flyttarna framför allt går till Östersund och Krokom.

Tabell 7. Sammanställning av befolkningsförändringar mellan 2021–2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Invandrings- överskott	Flyttnings- netto övriga Sverige	Flyttnings- netto egna länet	Födelse- överskott	Total befolkningsförändring
Ragunda	169	-60	2	-179	-57
Bräcke	169	-20	-172	-222	-231
Krokom	200	95	389	33	741
Strömsund	251	-155	-150	-470	-584
Åre	172	716	-434	244	721
Berg	148	28	-18	-206	-35
Härjedalen	218	323	-185	-323	47
Östersund	620	-255	563	-8	978

Befolkningen blir allt äldre

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

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

Tabell 8. Andel av befolkningen 65+ år i procent. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

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

Bostadsmarknadsläget

Överblick per kommun

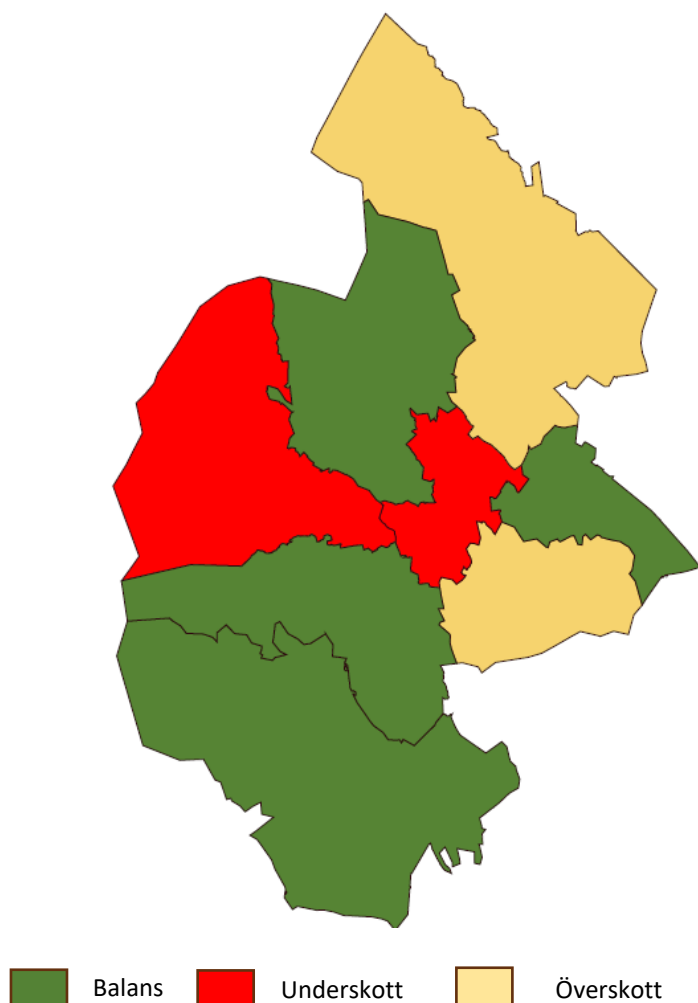
Kommunernas samlade bedömning av bostadsmarknadsläget i januari 2026 besvaras utifrån frågeställningen *Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?* utifrån de tre valen *balans*, *underskott* samt *överskott* både för bostadsmarknaden i stort och för vissa grupper.

Det finns inte någon entydig definition av begreppen och flera kommuner tycker att det är svårt att besvara frågan då det ofta inte finns *ett* svar. Vad balans på bostadsmarknaden innebär skiljer sig mellan kommunerna, alltså hur utbudet av bostäder svarar mot behov och efterfrågan. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunernas bedömningsgrunder delvis skiljer sig åt och att resultatet bör tolkas som ett tecken på den allmänna uppfattningen av bostadsmarknaden i respektive kommun och inte ett facit. Generellt kan dock kategorierna definieras enligt nedan:

-  **Överskott** på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.
-  **Balans** innebär att utbudet av bostäder möter den efterfrågan som finns i kommunen.
-  **Underskott** på bostäder innebär att efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

Kommunernas bedömning av det övergripande läget på bostadsmarknaden redovisas nedan.

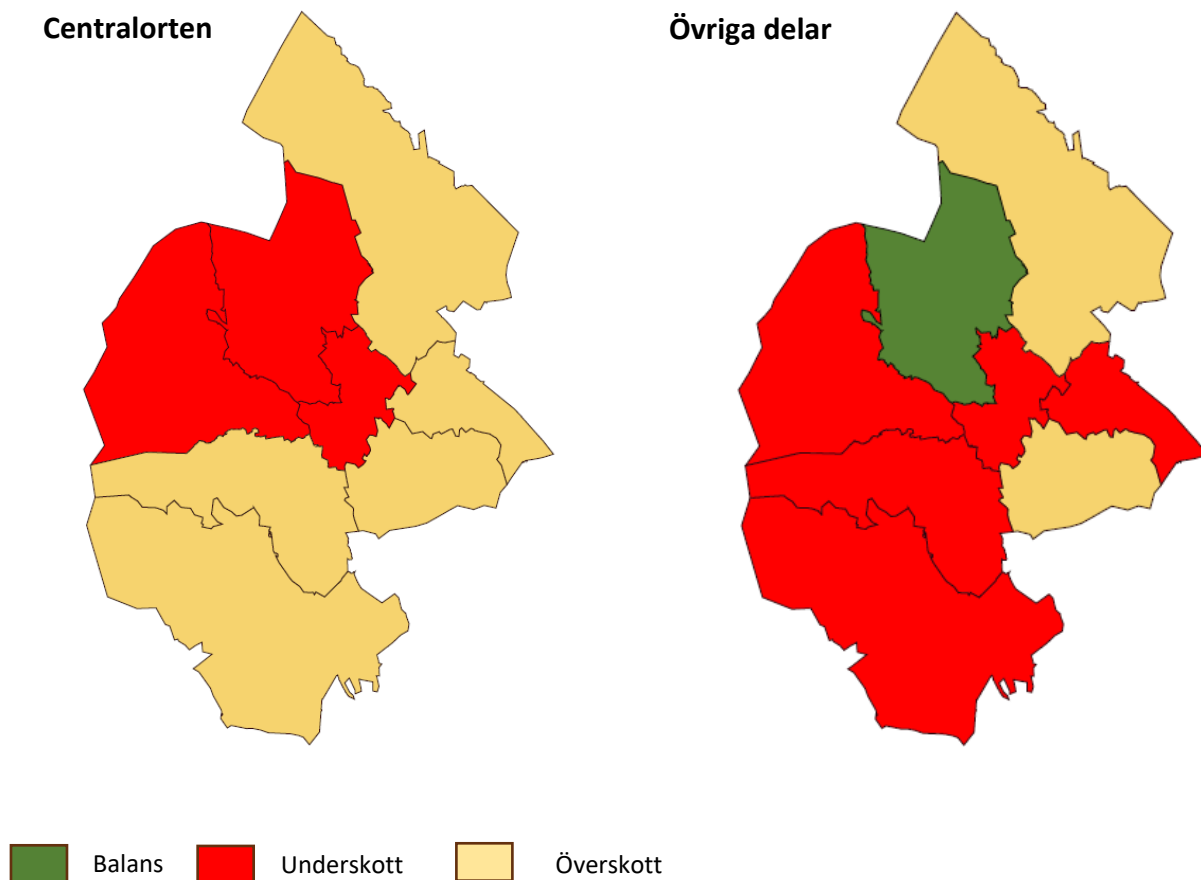
Bild 1. Karta som visar på bostadsmarknadsläget 2026 för respektive kommun i länet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



Bostadsmarknadsläget skiljer sig mellan länets kommuner. Fyra kommuner bedömer att de har en balans, två att de har ett underskott och två att det finns ett överskott av bostäder. Tre kommuner gör i år en annan bedömning om läget på bostadsmarknaden jämfört med förra året. Berg har gått från underskott till balans, Härjedalen från överskott till balans och Östersund från balans till underskott.

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

Bild 2. Bostadsmarknadsläget i centralorten på den vänstra kartan och kommunens övriga delar på den högra kartan. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



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

Trots att hälften av länets kommuner totalt sett bedömer att de har en balans på bostadsmarknaden är det enbart ett delområde (*Övriga delar i Krokom*) som bedöms vara i balans. I övrigt har flera kommuner en situation där det finns ett överskott av bostäder i centralorten medan det finns ett underskott av bostäder i kommunens övriga delar.

Det är enbart Bräcke och Strömsund som redovisar ett överskott av bostäder i båda delarna, vilket också är de kommuner i länet vars befolkning har, och fortsätter, minska snabbast.

I kommunernas övriga delar är det fem kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder. Ett underskott av bostäder innebär dock inte per definition att det finns en faktisk efterfrågan på nya bostäder i de områdena – men att de befintliga bostäderna är eftertraktade.

En generell utmaning är att fastighetspriserna ofta är låga på många håll i länet. Det innebär att en del hus står tomma efter exempelvis dödsfall i stället för att de kommer ut på marknaden då det inte lönar sig att sälja. Ett positivt exempel kopplat till detta är Ragunda

kommun som har arbetat aktivt med att kartlägga obebodda fastigheter och med hjälp av lokala byalag försökt få ut husen på marknaden.² Om än i liten skala är det ett exempel på där kommunen aktivt försökt arbeta med underskottet av bostäder i kommunens attraktiva landsbygdsområden.

Det ska dock tilläggas att analysen även på denna skala blir något stolpig för ett så stort län som Jämtland. Även inom kommunerna kan situationen se annorlunda ut, exempelvis Ytterhogdal och Lillhärdal har en annan bostadsmarknad än Funäsdalen även om alla delar hamnar inom Härjedalens *Övriga delar*.

Åre och Östersund bedömer sig ha ett underskott totalt samt i centralorten och i kommunens övriga delar. Åre lyfter dock svårigheten med att analysera bostadsmarknaden. Sett till kommunens befolkning finns det inte ett underskott av bostäder i kommunen. Däremot finns det ett underskott av bostäder i förhållande till det behovet som finns. Det finns dessutom en utmaning med att kunna erbjuda bostäder som kan möta behovet på grund av höga kostnader.

Sammanfattningsvis ger den grova uppdelningen en övergripande bild men visar också på vikten av ett lokalt perspektiv på bostadsmarknaden och att det kan skilja sig stort både mellan och inom kommunerna.

Det är viktigt att ha med sig den geografiska aspekten för att få till ändamålsenliga bostadsförsörjningsåtgärder. Där en kommun kan behöva arbeta med att tillskapa och tillgängliggöra fler bostäder på landsbygden samtidigt som bostadsbeståndet i centralorten behöver anpassas, kan en kommun ha tomma bostäder på landsbygden samtidigt som det behöver byggas eller anpassas bostäder i centralorten.

² [Så har kartläggningen av ödehus gått i Ragunda kommun | SVT Nyheter](#)

Bostadsmarknadsläget i kommunerna över tid

Följande tabell visar hur kommunerna i de årliga bostadsmarknadsenkäterna själva har bedömt bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet de senaste 10 åren.

Tabell 9. Kommunernas historiska bedömningar av bostadsmarknadsläget utifrån svaren i bostadsmarknadsenkäterna. Källa: Bostadsmarknadsenkäterna 2017–2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Berg										
Härjedalen										
Bräcke										
Åre										
Krokom										
Ragunda										
Strömsund										
Östersund										

Balans
 Underskott
 Överskott
 Inget svar

Genom ett längre tidsperspektiv blir förändringarna i bostadsmarknadsläget tydligare. Det är enbart några kommuner som uppfattat att situationen ser likadan ut under en längre period. Strömsund har haft ett överskott de senaste sex åren, Åre har haft ett underskott under de senaste fem åren och Ragunda har bedömt en balans under de senaste fem åren. I de andra kommunerna skiljer sig bedömningen oftare från år till år.

Kommunerna svarar även på hur man tror att situationen ser ut om tre år. I stort är kommunernas syn likadan som i år. Något som sticker ut är Strömsund som bedömer att centralorten kan ha nått en balans.

Tabell 9. Kommunernas uppskattning om bostadsmarknadsläget om tre år. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Centralorten	Övriga delar	Helhet
Berg			
Härjedalen			
Bräcke	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma	Kan ej bedöma
Åre			
Krokom			
Ragunda			
Strömsund			
Östersund			

Balans
 Underskott
 Överskott

Kommunerna lyfter utmaningar med att anpassa bostadsbeståndet, inte minst utifrån att det är processer som tar tid. Rivning av bostäder i det befintliga beståndet är utmanande

även om vakansgraden är hög. Samtidigt kostar en allt för stor vakansgrad pengar, som i sin tur riskerar att hindra kommunerna från att anpassa bestånden som man vill utveckla vidare. Några kommuner lyfter att det också finns en flexibilitet i att ha en viss vakansgrad genom möjligheterna att snabbt kunna ordna bostäder, samtidigt som det är en balansgång mellan att ha tillgängliga bostäder för en flexibel bostadsmarknad och att ha en allt för stor vakansgrad över längre tid. Åt andra hållet finns det också stora problem med att ständigt ha ett underskott av bostäder då det hindrar utveckling i kommunerna.

Bostadsbyggandet i riket

Fler bostäder började byggas i riket 2025

Under 2025 påbörjades byggandet av 30 250 bostäder i Sverige. Det är en ökning med 11 procent jämfört med 2024 då 27 173 bostäder började byggas. Det är fortsatt betydligt lägre siffror jämfört med 2022, innan inbromsningen av bostadsbyggandet skedde, då det påbörjade byggas 55 154 bostäder.

Tabell 10. Antalet påbörjade bostäder i riket senaste fem åren. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2021	2022	2023	2024	2025
Antal	67 867	55 154	29 021	27 173	30 250*

*Antalet bostäder för 2025 är uppräknat med åtta procent, vilket motsvarar eftersläpningen i rapporteringen motsvarande period senaste åren.

Av de bostäder som började byggas 2025 var cirka 19,5 procent småhus, vilket är ungefär samma andel som de senaste åren.

Antalet färdigställda bostäder fortsätter att minska

Antalet färdigställda bostäder fortsatte att minska kraftigt under 2025, vilket är en effekt av att det har påbörjats färre nybyggnationer sedan 2023. Under 2025 färdigställdes 31 359 bostäder vilket är en minskning från 45 475 under 2024.

Jämförs i stället siffrorna för 2025 med 2023 då det färdigställdes 65 595 bostäder blir minskningen än mer dramatisk.

Tabell 11. Antalet färdigställda bostäder i riket senaste fem åren. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

År	2021	2022	2023	2024	2025
Antal	50 089	54 018	65 595	45 475	31 359

Då antalet färdigställda bostäder har en eftersläpning mot antalet påbörjade bostäder går det dessutom att förvänta sig att antalet kommer minska ännu mer de närmaste åren, även om det finns vissa positiva signaler om att bostadsbyggandet har bottnat.

Småhusbyggandet minskade under 2025 enbart med 16 procent, jämfört med 30 procent för bostäderna i stort. De 5 550 småhus som färdigställdes under 2025 är dock väldigt få jämfört med 2023 då det färdigställdes 12 212 småhus, vilket är en minskning på 45 procent och ligger i linje med den totala minskningen av antalet färdigställda bostäder.

Boverkets byggprognos

I Boverkets byggprognos framtagen i mars 2026 konstateras att bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning och mycket talar för att det kommer bli ännu bättre under de närmaste åren. Samtidigt riskerar återhämtningen att drabbas av bakslag utifrån det nya geopolitiska läget.

Boverket beräknar att bostadsbyggandet ska öka under 2026 för att sedan nå toppen under 2027 då en del av det uppdämda behovet, som skapats de senaste åren, har mötts. Därefter backar bostadsbyggandet något mot en mer långsiktigt hållbar nivå. Inledningen av 2026 präglades av att bostadsbyggandets förutsättningar förbättrades. Köpkraften fortsatte att återhämta sig samtidigt som både inflationen och byggkostnaderna legat på stabila nivåer.

Det finns även en aktiv marknad där bostäder köps och säljs. Antalet affärer fortsätter att vara på en hög nivå och tendensen med att utbudet minskar något håller i sig. Trots minskningen är dock utbudet fortsatt stort.

Det stora utbudet har bidragit till stillastående priser och längre försäljningstider vilket i sin tur har gjort det mindre attraktivt att påbörja byggandet av nya bostäder. När konjunkturen nu återhämtar sig ser Boverket att det också kommer leda till att det blir mer attraktivt att påbörja nybyggnation.

Boverket flaggar dock för fortsatta osäkerheter i världsläget, inte minst senast nu med kriget i Iran och oroligheter i mellanöstern. Hur detta kan komma att påverka förutsättningarna för bostadsbyggandet genom exempelvis ökade byggkostnader eller bakslag för hushållens köpkraft är fortsatt oklart.

Bostadsbyggandet i Jämtland ökade under 2025

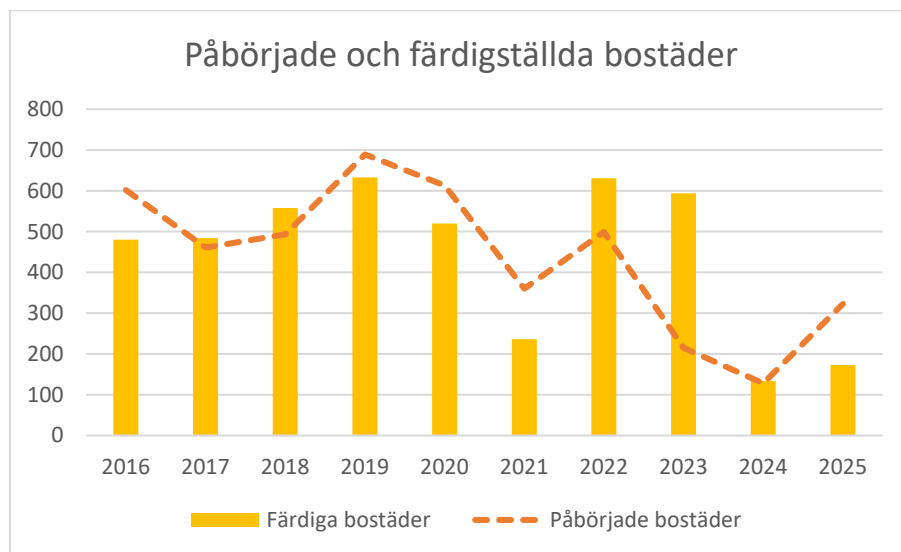
I länet ökade både antalet färdigställda och påbörjade bostäder 2025 jämfört med 2024.

Under 2025 färdigställdes 173 bostäder i länet. Det motsvarar en ökning på cirka 30 procent från de 134 bostäder som färdigställdes under 2024. Jämfört med 2023 då det färdigställdes 594 bostäder i länet har antalet färdigställda bostäder dock minskat med drygt 70 procent.

Under 2025 hade länet ett byggande på 0,59 bostäder i flerbostadshus per 1000 invånare samt 0,67 bostäder i småhus per 1000 invånare. Snittet i riket var under året 2,04 för flerbostadshus, respektive 0,52 för småhus.

Under 2025 skedde även en tydlig ökning i antalet påbörjade bostäder då det påbörjades byggnation av 323 bostäder, vilket kan jämföras med 128 under 2024. Det ska dock tilläggas att 323 fortfarande är en relativt låg siffra jämfört med åren 2016–2022 där det i snitt påbörjades byggnation av 531 bostäder per år.

Diagram 4. Diagram som visar antalet färdigställda och påbörjade bostäder i länet från 2016. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

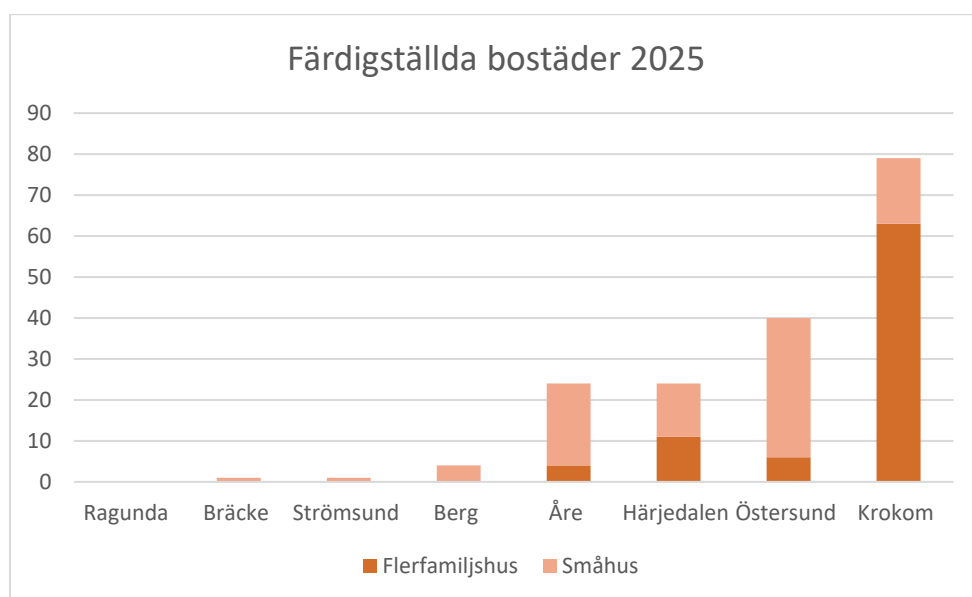


Det har historiskt varit en viss eftersläpning mellan påbörjade och färdiga bostäder. Utifrån det låga antalet byggstarter de senaste åren förväntas därför även antalet färdigställda bostäder de närmaste åren vara relativt sett få.

När bostadsbyggnadssiffrorna är så låga som de varit de senaste två åren får varje enskilt större projekt en större inverkan på de totala siffrorna. Av de totalt 173 bostäderna som färdigställdes under 2025 var cirka 45 procent i Krokom, varav 63 (36 procent) tillhör ett enskilt projekt.

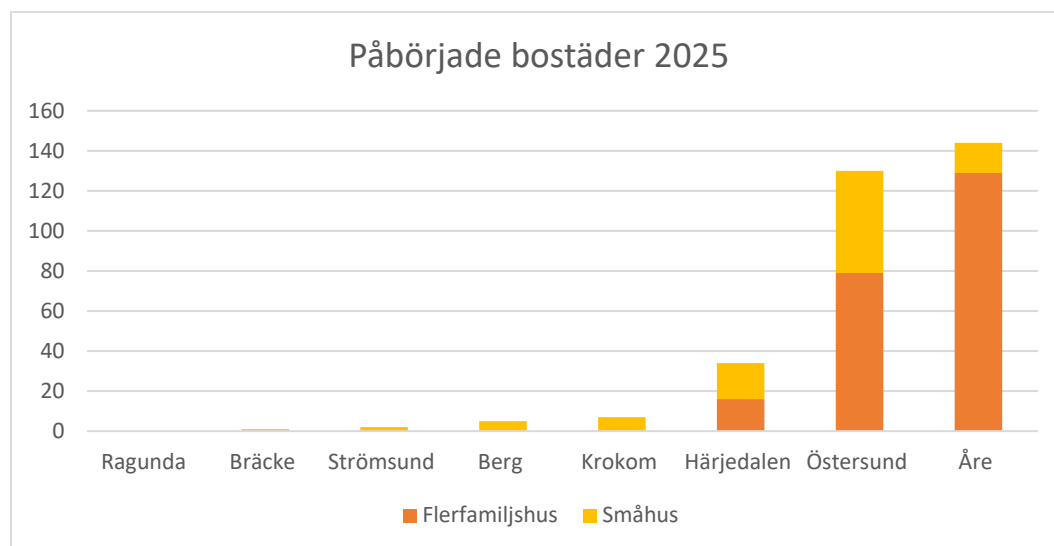
Fördelningen mellan småhus och flerfamiljshus var jämn under året. Jämfört med 2024 var det en minskning av antalet småhus från 109 till 89, samtidigt som färdigställda lägenheter i flerfamiljshus ökade ifrån 25 till 84.

Diagram 5. Diagram som visar antalet färdigställda bostäder uppdelat per kommun under 2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Sett till antalet påbörjade bostäder under 2025 skedde merparten i Östersund och Åre följt av Härjedalen. I övriga kommuner påbörjades det enbart nybyggnation av ett fåtal bostäder under året.

Diagram 6. Diagram som visar antalet påbörjade bostäder per kommun under 2025. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Hur har byggandet sett ut i länet?

Fram till 2016 byggdes det i princip lika många småhus som flerbamiljshus i länet. Mellan 2016 och 2023 ökade byggandet av flerbamiljshus kraftigt medan småhusbyggandet låg relativt stabilt. Småhusbyggandet har legat på mellan 100 och 200 färdigställda bostäder per år medan flerbamiljshusbyggandet legat stabilt över 300 per år förutom en dipp under 2021. Det är framför allt byggandet av flerbamiljshus som påverkats de senaste två åren. Färdigställda flerbamiljshus har gått från 503 år 2019 till 25 under 2024 följt av en liten ökning igen under 2025 till 84.

Diagram 7. Diagram som visar antalet färdigställda bostäder och bostadstyp i länet sedan 2010. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

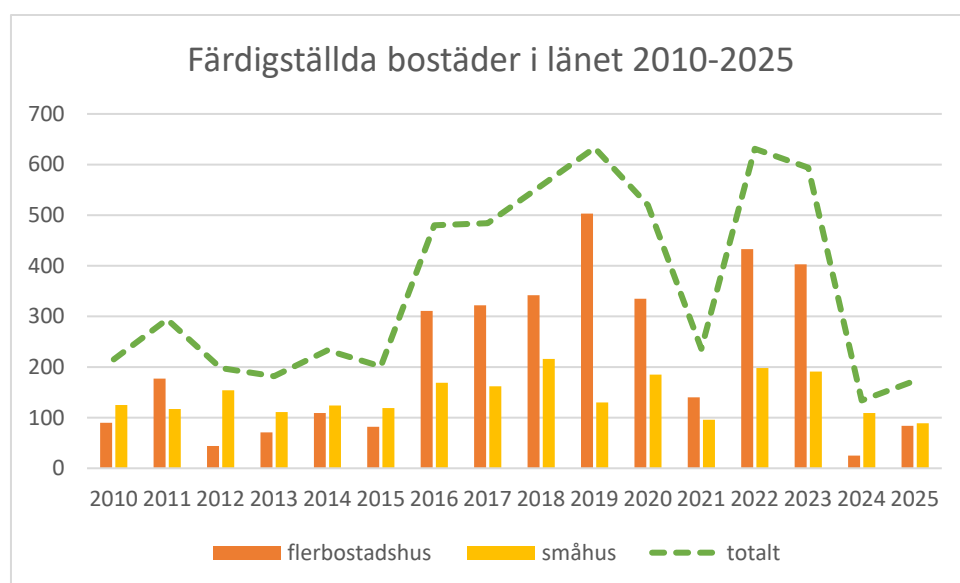
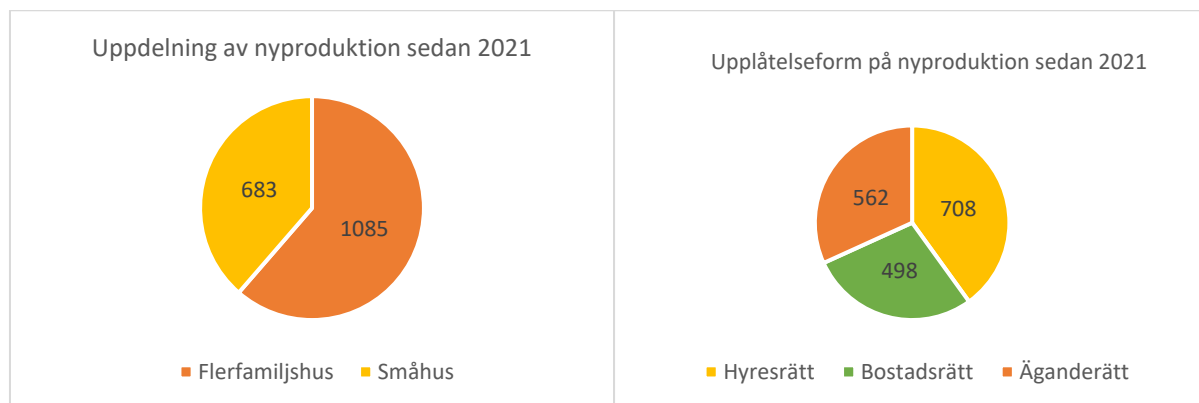


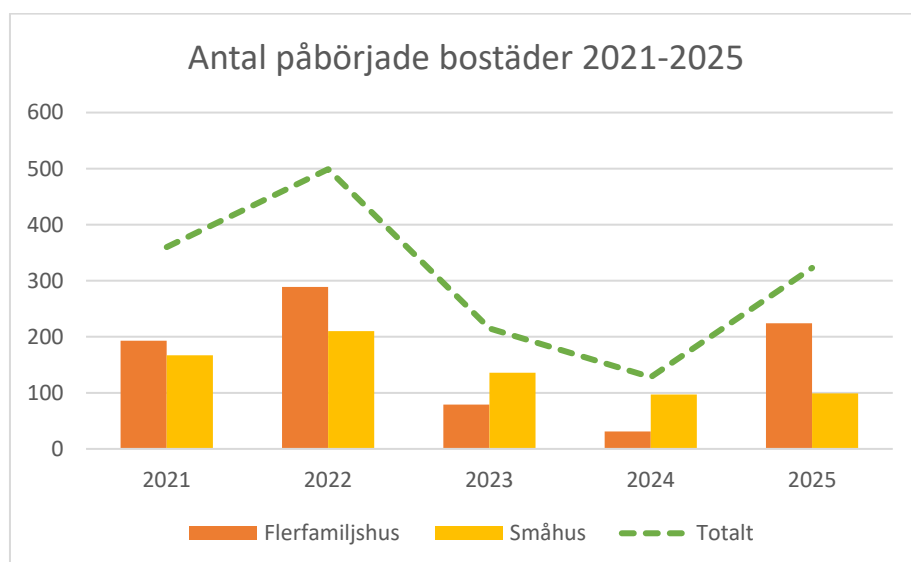
Diagram 8. Diagram som visar fördelning av bostadstyp respektive upplåtelseform på nyproduktion sedan 2021 i antal.
Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



De senaste fem åren har drygt 61 procent av de färdigställda bostäderna i länet varit i flerfamiljshus. Av det som har byggts totalt sett har det varit en relativ jämn fördelning av upplåtelseformer. Sedan 2021 har 40 procent av nyproduktionen i länet varit hyresrätter medan 28 respektive 32 procent varit bostadsrätter och äganderätter.

Det relativt stora antalet hyresrätter som byggts under perioden kan troligtvis förklaras med det statliga investeringsstödet för hyresbostäder som infördes i november 2016 och som kunde sökas fram till årsskiftet 2021/2022. Totalt gavs stöd på nästan 196 miljoner i länet inom ramen för investeringsstödet, fördelat på 13 olika projekt³. Efter att stödet togs bort har betydligt färre flerfamiljshus påbörjats. Stödet togs dock bort samtidigt som bostadsbyggandet föll i stort, inte minst kopplat till förändrade ekonomiska förutsättningar, höjda räntor med mera. Att det saknas statliga stöd för byggande är dock något flera kommuner understryker påverkar byggnationen negativt.

Diagram 9. Diagram som visar antalet påbörjade bostäder och bostadstyp i länet sedan 2021. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



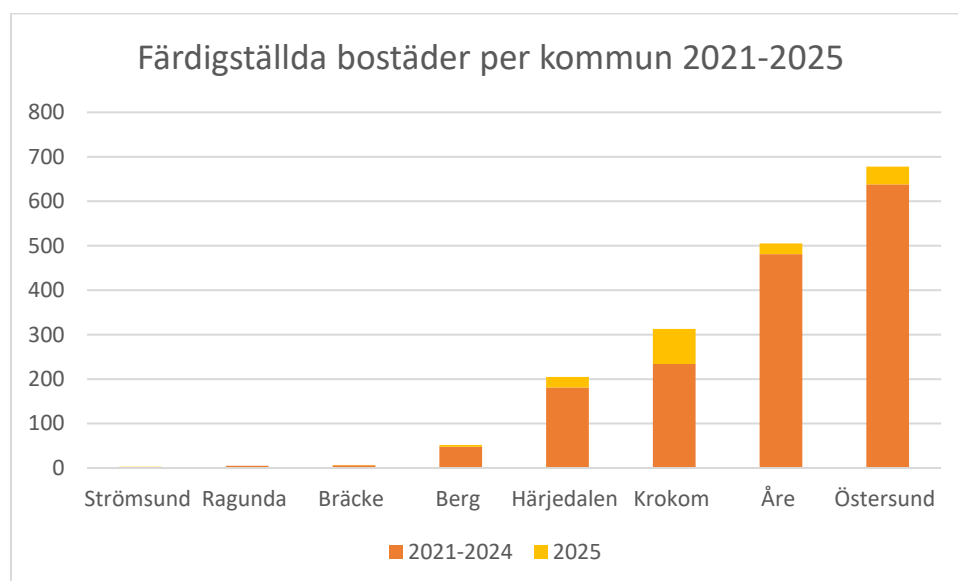
³ Boverket (2025) [Statligt investeringsstöd för hyresbostäder](#)

Antalet påbörjade bostäder var högre totalt sett under 2025 än under de två föregående åren. Småhusbyggandet har visat sig vara mindre konjunkturkänsligt och har legat mer stabilt över en längre tidsperiod.

Skillnaderna förstärks mellan kommunerna

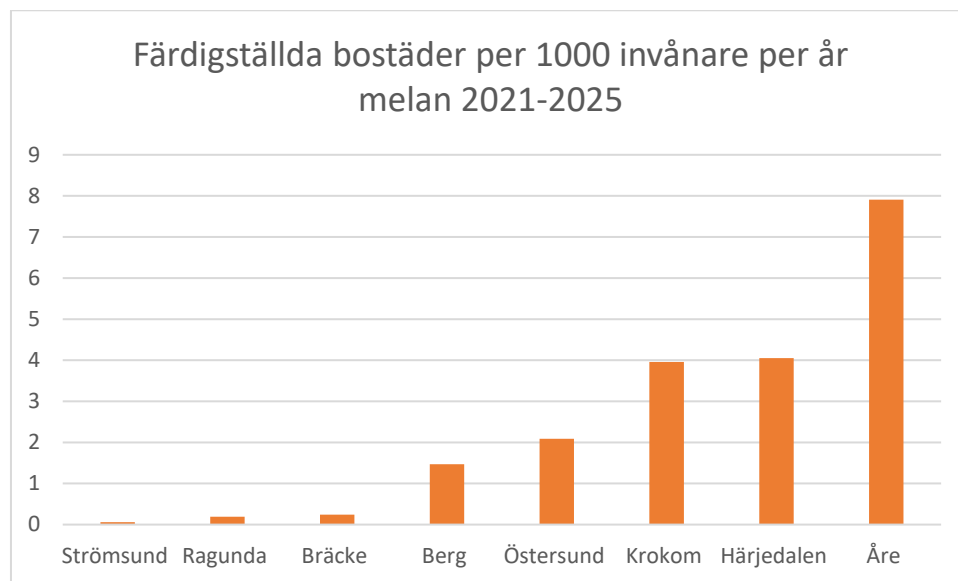
Utifrån statistiken kring färdigställda bostäder illustreras de stora skillnaderna som finns i länet mellan de kommuner som har en tydlig efterfrågan och ett aktivt bostadsbyggande och de kommuner där det enbart byggs ett fåtal bostäder per år. I Strömsund har det byggts tre nya bostäder de senaste fem åren medan det i Ragunda och Bräcke byggts fem respektive sju nya bostäder. I Östersund och Åre har det under samma period färdigställts 678 respektive 505 bostäder.

Diagram 9. Diagram som visar antalet färdigställda per kommun från 2021. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Jämförs bostadsbyggandet i stället med befolkningsmängden visar det sig tydligt att Åre sticker ut jämfört med övriga kommuner i länet med en kraftigt byggande per 1000 invånare. Härjedalen sticker ut som en kommun som haft en knapp befolkningsökning under tidsperioden samtidigt som det färdigställts ett relativt stort antal bostäder. Sett till befolkningsmängden har Östersund haft det fjärde största byggandet i länet.

Diagram 10. Diagram som visar antalet färdigställda bostäder per kommun och per tusen invånare mellan 2021 och 2025.
Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



En aspekt som behöver tas i beaktan vid analysering av bostadsbyggandet i både Åre och Härjedalen är fritidshusen. I statistiken för småhus är fritidshus exkluderat och räknas inte med i statistiken. De senaste åren har det dock utvecklats nya boendeformer för det som traditionellt sett definierats som fritidshus, inte minst andelslägenheter i bostadsrättsföreningar. Det saknas officiell statistik kring hur användningen ser ut och det är svårt för kommunerna att både styra och följa upp planeringen av dessa bostäder. Det går inte att fastslå hur stor andel av de bostadsrätter som byggs i kommunerna som inte används till permanentboende, men det går dock att slå fast att andelen bostadsrätter i flerfamiljshus som byggs i kommunerna sticker ut jämfört med bostadsbyggandet i stort i länet.

En alternativ förklaring kan också vara att det i länet enbart är i några få attraktiva fjällområden där det finns marknadsmässiga förutsättningar för att bygga bostadsrätter. Särskilt Åre lyfter en utmaning med att en stor del av beståndet inte nyttjas fullt ut och att det saknas möjligheter för permanentboende trots att man har ett stort bostadsbestånd. I de fall fritidshusboende permanentiseras blir det ofta utmaningar med att det inte finns offentlig service som är dimensionerad till permanentboende.

Riksdagen har beslutat om propositionen *En mer flexibel hyresmarknad*, som bland annat innehåller vissa förenklingar för att kunna hyra ut bostadsrätter i andra hand under längre perioder. Detta kan få konsekvenser för bostadsmarknaden i länet, inte minst på de platser där det finns en stor efterfrågan på tillfälliga bostäder. Det finns en risk att det kan leda till att ännu färre bostäder kommer vara tillgängliga för permanentboende.

Förändringar i bostadsbeståndet

De senaste 10 åren har bostadsbeståndet i länet ökat med 5443 bostäder. Ökningen har varit relativt jämn mellan småhus och flerfamiljshus, men med en tydlig övervikt på ägda boendeformer totalt sett. Av ökningen i bostadsbeståndet är 17 procent hyresrätter, 50 procent bostadsrätter och 33 procent äganderätter.

Tabell 12. Förändringar i bostadsbeståndet i länet sedan 2016. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Småhus	
Hyresrätt	-96
Bostadsrätt	1 129
Äganderätt	1 763
Flerfamiljshus	
Hyresrätt	1 033
Bostadsrätt	1 587
Äganderätt	27

Uppdelat per kommun blir förändringarna i bostadsbeståndet ännu tydligare. I Ragunda och Bräcke har små förändringar skett av beståndet. I Strömsund har hyresrätterna ökat medan de övriga har minskat, bland annat till följd av att kommunen behövt gå in och ombilda en bostadsrättsförening till hyresrätter. Berg och Östersund har en relativt jämt förändring av beståndet medan det i Åre, Härjedalen och Krokom tillkommit relativt sett få hyresrätter i förhållande till den stora ökningen av bostadsbeståndet i stort.

Tabell 13. Förändringar i bostadsbeståndet i länet sedan 2016 uppdelat per kommun. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Ragunda	-12		
Bräcke	-21		28
Krokom	30	192	398
Strömsund	82	-75	-77
Åre	111	738	501
Berg	82	138	58
Härjedalen	14	675	309
Östersund	651	1048	573

Bostadsbeståndet i länet har ökat snabbare än befolkningen, vilket i sig inte är allt för konstigt då bostadsbeståndet inte anpassas i samma utsträckning som en del kommuner minskar sin befolkning. Det vittnar nog också om att det finns ett stort mörkertal kopplat till fritidshus.

Samtidigt ökar antalet hushåll också snabbare än befolkningen i stort. En förklaring till det kan vara ett ökat antal ensamhushåll. Under 2025 var antalet ensamhushåll i länet 45,5 procent. Som en följd av detta minskar även den genomsnittliga hushållsstorleken i länet.

Snitthushållstorleken i länet 2,01 personer per hushåll samtidigt som ration befolkning/hushåll senaste 10-åren legat på 1,02.

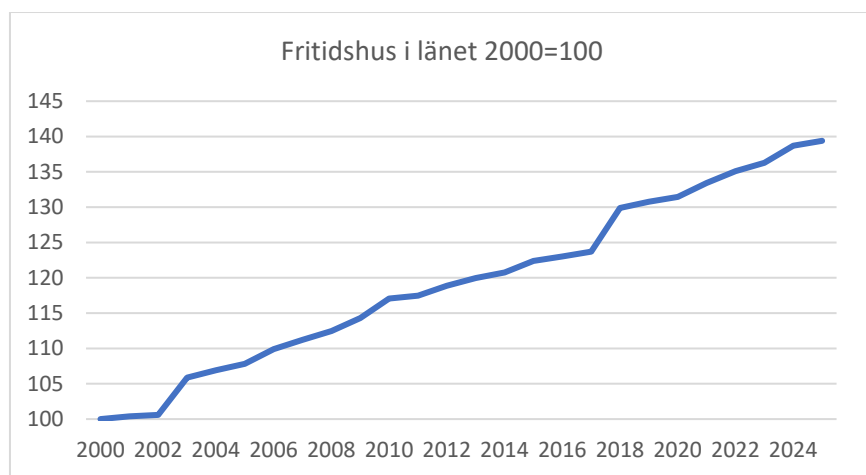
Tabell 13. Förändringar i antalet hushåll, befolkning och bostadsbestånd i länet sedan 2016 uppdelat per kommun. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kategori	2016	2025	Förändring
Hushåll	62 064	66 015	3951
Befolkning	128 673	132 736	4063
Bostadsbestånd	69 166	74 902	5736

Fritidshusen ökar i länet

Kopplat till förändringar i bostadsbeståndet är utvecklingen av fritidshus en intressant aspekt i länet. Fritidshus räknas inte med i bostadsbeståndet, men givet den process med permanent boende i fritidshus samt den potential fritidshusen kan inneha är utvecklingen intressant. Antalet fritidshus i länet fortsätter att öka. Under 2025 fanns det 33 660 fritidshus i länet. Det är en ökning på drygt 40 procent senaste 25 åren.

Diagram 11. Diagram som visar utvecklingen av fritidshus i länet 2000=100. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Sett till det totala bostadsbeståndet i länet står fritidshusen för drygt 32 procent.

Sett till det som är registrerat som fritidshus har alla kommuner i länet förutom Östersund sett en ökning i antalet de senaste 25 åren. Den allra största ökningen i faktiska tal har skett i Härjedalen följt av Åre och Berg.

Tabell 14. Förändringar i antalet fritidshus sedan 2000 per kommun. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Förändring i antalet fritidshus
Ragunda	463
Bräcke	448
Krokom	399
Strömsund	1065
Åre	1952
Berg	1708
Härjedalen	3479
Östersund	-3

Kommunernas prognoser på bostadsbyggandet

Länets kommuner har fortsatt en positiv syn på det framtida bostadsbyggandet. I bostadsmarknadsenkäten ger kommunerna en prognos på antalet bostäder man tror kommer att påbörjas att byggas innevarande och nästkommande år (2026 och 2027).

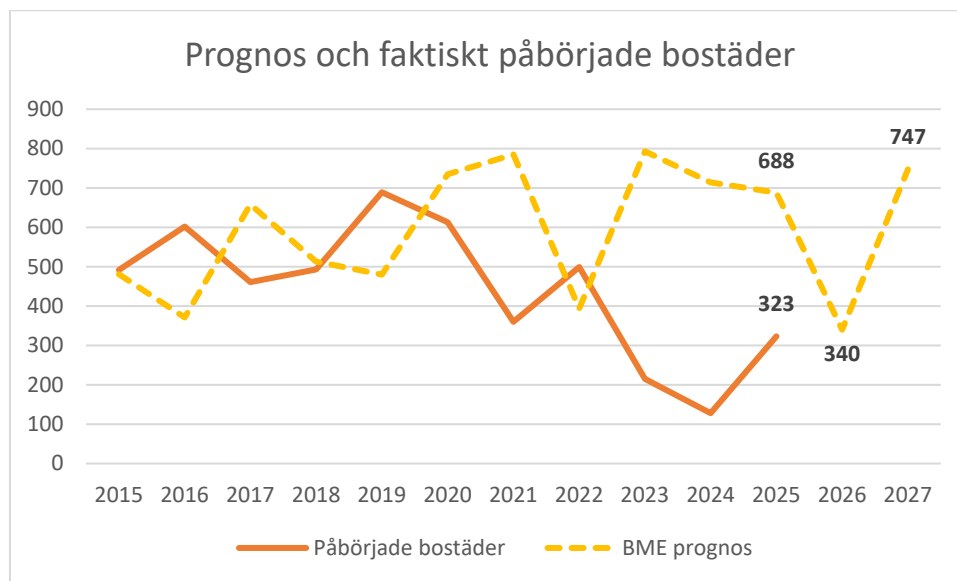
För 2026 tror kommunerna på knappt 340 påbörjade bostäder, vilket kan jämföras den faktiska siffran på 251 för 2025. Det kan också tilläggas att kommunerna för ett år sedan gjorde bedömningen att det under 2026 skulle påbörjas byggnation av 777 bostäder. En minskning i förväntningarna på över 400 bostäder har alltså skett mellan januari 2025 och januari 2026.

Under 2027 förväntar sig kommunerna att byggandet ska öka ännu mer, upp till 747 bostäder. Det ligger i linje med de prognoser kommunerna tidigare har gjort. Det är dock lite som tyder på att bostadsbyggandet kommer att ta fart på det sättet kommunerna förväntar sig de närmaste åren, även om Boverkets prognoser tyder på att bostadsbyggandet har bottnat.

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

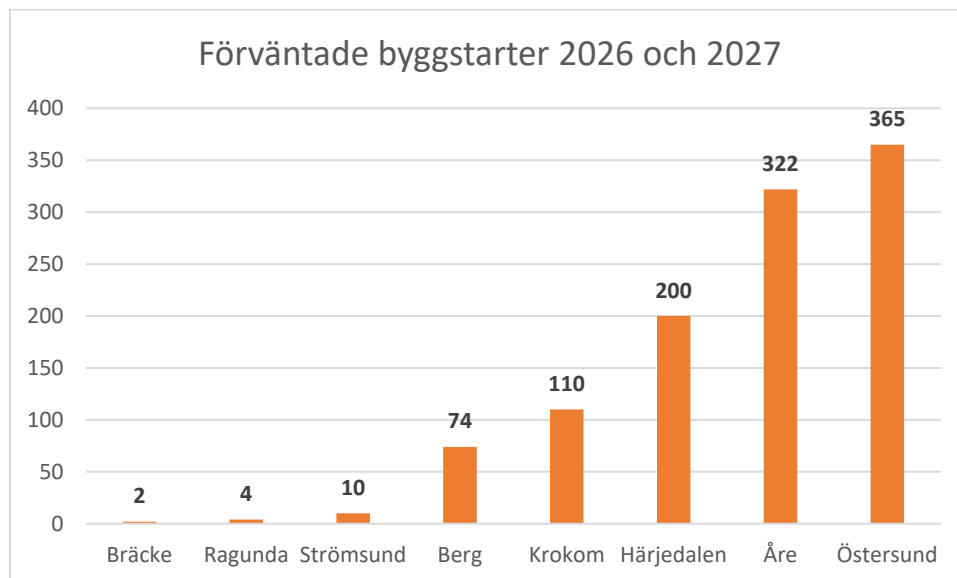
Att kommunernas förväntningar på bostadsbyggandet varit höga under de senaste åren kan också tyda på att det finns en god planberedskap som väntar på genomförande vilket skulle kunna innebära att vändningen av bostadsbyggandet kan gå snabbt när den väl kommer. En utmaning kan dock vara att planerna inte är tillräckligt flexibla för att kunna hantera eventuella behov av förändringar i projekten kopplat till nya förutsättningar.

Diagram 12. Antal påbörjade bostäder per år samt kommunernas prognoser i bostadsmarknadsenkäterna på antalet påbörjade bostäder per år mellan 2015 och 2026. Källa: SCB och bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.



Precis som för antalet påbörjade bostäder skiljer sig förväntningarna på framtida byggande stort mellan länets kommuner. Ragunda och Bräcke förväntar sig att det ska påbörjas byggnation av några enstaka småhus, medan det i Åre och Östersund förväntas över påbörjas nybyggnation av 300 bostäder.

Diagram 13. Kommunernas förväntade antal påbörjade bostäder 2025 samt 2026. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2025. Bearbetning länsstyrelsen.

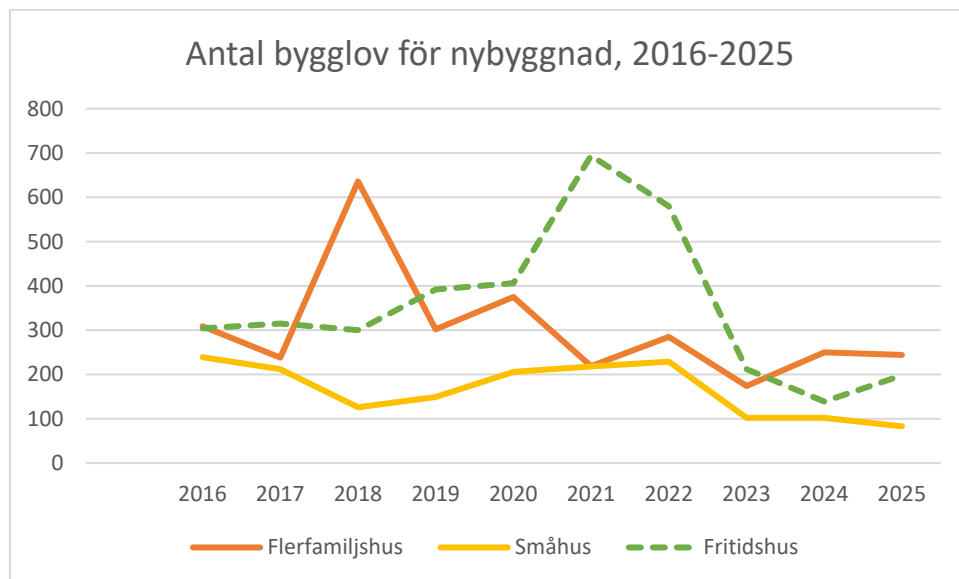


Vad säger byggloven om framtiden?

Bygglovsstatistiken ger en indikation på det kommande byggandet, även om det finns en viss felmarginal. Särskilt i en trög bostadsmarknad finns det risk att större bostadsprojekt inte påbörjas innan bygglovets giltighet går ut, vilket kan leda till dubbelregistreringar. Trots det ger bygglovsstatistiken en signal om trycket på bostadsmarknaden. Trenden över den senaste 10-årsperioden är generellt en lägre bygglovsaktivitet för nybyggnation i länet. Det kraftiga

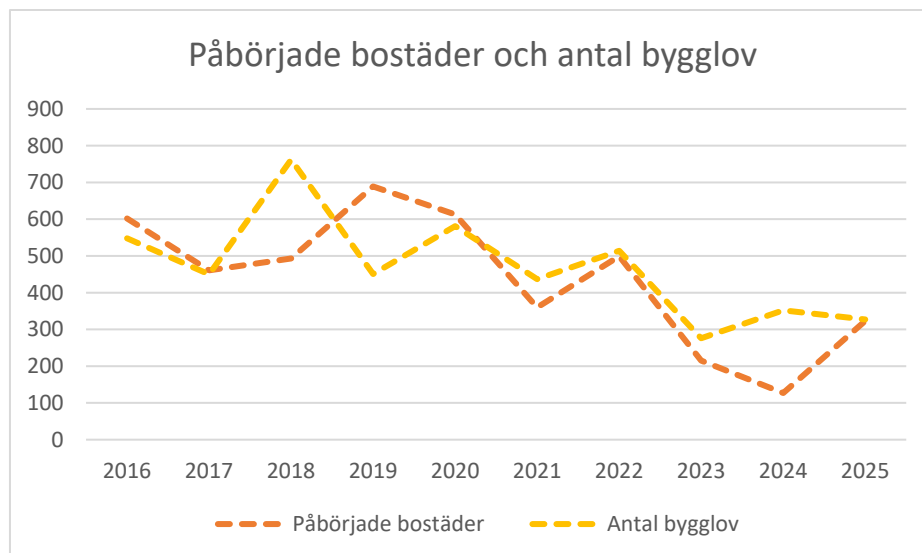
tappet som skedde under 2023 har stabiliserats men någon större ökning har inte skett därefter heller.

Diagram 14. Antal bygglov för nybyggnad för olika bostadsformer 2015 – 2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Genom att jämföra antalet bygglov för småhus och flerfamiljshus med antalet påbörjade bostäder går det trots allt att se ett relativt tydligt samband genom åren, men med en viss förskjutning. Under både 2025 och 2024 var det dock ett större glapp än hur det sett historiskt. Om det är en indikation på att många bostäder kommer börja byggas eller snarare om det visar på svårigheten att sätta spaden i backen behöver fortsätta följas.

Diagram 15. Jämförelse mellan antal påbörjade bostäder och antal bygglov för nybyggnad 2016–2024. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Preliminära siffror för bostadsbyggandet under första kvartalet 2026

I slutet av maj 2026 kom SCB med de preliminära siffrorna för påbörjade bostäder under första kvartalet 2026. Nationellt ökade antalet påbörjade bostäder med fyra procent jämfört med motsvarande kvartal 2025.⁴ Påbörjade småhus minskade däremot med 26 procent.

I Jämtlands län syns inte någon större förändring jämfört med motsvarande kvartal under 2025. 21 bostäder påbörjades under första kvartalet 2026, vilket är precis lika många som påbörjades under första kvartalet både under 2024 och 2025. Fördelningen mellan flerfamiljshus och småhus var jämn (12 respektive 9).

Det färdigställdes preliminärt 27 bostäder under första kvartalet i länet, vilket också ligger i linje med de två föregående åren (22 respektive 29 för 2024 och 2025).

Behov och efterfrågan på bostäder

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

Ett övergripande tema, både nationellt och i länet är att nybyggnationen av bostäder inte fullt ut möter bostadsbehoven utan anpassas utifrån vad som kan efterfrågas. Det innebär i praktiken att mycket av det som byggs på sista året är relativt små lägenheter, för att hålla nere hyrorna. På längre sikt kan detta få stor påverkan på bostadsbeståndet och inte minst attraktiviteten mellan nybyggda och äldre bostadsområden. På samma sätt har det troligtvis inte byggts *tillräckligt* många småhus som motsvarar den bostadspreferens som egentligen efterfrågas, då marknadsmässiga förutsättningar saknas.

Det övergripande behovet av nya bostäder i länet är lågt – särskilt då det bara är två kommuner som bedömer sig ha ett underskott av bostäder på totalen. Det finns samtidigt ett behov av att få till rätt bostäder. Nedan redovisas de bostadsbehov som kommunerna pekat ut sorterat på antalet kommuner som anser att det finns ett sådant bostadsbehov.

⁴ SCB (2026) [Preliminärt påbörjad nybyggnation första kvartalet 2026](#)

Tabell 15. Kommunernas svar på främsta bostadsbehovet. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Vilken typ av bostäder rådet det främst behov av i kommunen?	Antal kommuner
Bostäder med rimliga boendekostnader	5
Bostäder för seniorer	4
Tillgänglighetsanpassade bostäder	4
Stora bostäder	3
Bostäder i markplan med tillgång till uteplats	3
Boende med kollektiva funktioner	3
Bostäder i kollektivtrafikhärla lägen	3
Bostäder enligt LSS	2
Små bostäder	1

Ett mönster är att många kommuner ser ett behov av bostäder med rimliga boendekostnader som kan efterfrågas av många grupper samt olika typer av boenden för äldre, både direkta seniorboenden och indirekt genom tillgänglighetsanpassade bostäder eller bostäder i markplan med tillgång till uteplats.

Hinder mot att få sina bostadsbehov uppfyllda

Många kommuner lyfter dock upp utmaningarna med att möta behovet, inte minst de kommuner som står inför utmaningar med stora underhållsskulder och vakanser i bostadsbeståndet och en åldrande befolkning som exempelvis ställer krav på tillgänglighetsanpassningar. Kommunerna besitter kunskap om vad som behöver göras, men saknar i många fall verktyg, oftast i form av ekonomiska stöd, för att genomföra de nödvändiga åtgärderna. En kommun lyfter särskilt utmaningen med att få till ändamålsenliga bostäder till de grupper som är trångbodda idag men samtidigt har en ansträngd boendekonomi. Det finns helt enkelt inte tillräckligt många bostäder för att möta det behovet och det finns inte heller några möjligheter att få till den typen av bostäder genom nyproduktion.

I bostadsmarknadsenkäten svarar kommunerna på frågan om det finns hinder i kommunen mot att få sina bostadsbehov uppfyllda. En kommun svarar att det inte finns några hinder i kommunen. Sex kommuner svarar att det saknas en bostad av en viss typ och storlek. Fyra kommuner svarar att personer saknar ekonomiska möjligheter för att tillgodose sina bostadsbehov. Tre kommuner pekar på att det är en lång kötid till att få en bostad. En kommun pekar särskilt ut att personer som tidigare har misskött sin hyresrätt har svårt att få nya chanser.

Bostadsbyggnadsbehov

Boverket räknar sedan 2025 ut det årliga bostadsbyggnadsbehovet per kommun utifrån SCB:s befolkningsframskrivning och en beräkning om antalet hushåll. Förenklat ger det en bild av ett demografiskt behov av bostäder utifrån befolkningsförändringar sett till antalet personer i kommunen.

Tabell 16. Beräkning av årligt tillkommande byggbehov till 2034. Källa: Boverket. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Årligt tillkommande byggbehov till 2034
Berg	-2
Härjedalen	-11
Bräcke	-18
Åre	49
Krokom	36
Ragunda	-25
Strömsund	-56
Östersund	162

Det ska dock förtydligas att det framräknade behovet av nya bostäder inte är detsamma som förväntat bostadsbyggande. Den faktiska bostadsefterfrågan beror av marknadsförutsättningarna och kan både överstiga och understiga det kvantitativa byggbehovet.

Det är exempelvis troligt att det finns en bostadsefterfrågan även när antalet hushåll är oförändrat och där inga förändringar i det befintliga bostadsbeståndet sker. Människor kan vilja bo annorlunda än vad de gör idag och än vad det befintliga bostadsbeståndet ger möjlighet till. Omvänt kan till exempel höga bostadspriser medföra en låg eller obefintlig efterfrågan trots att det finns ett kvantitativt behov av fler bostäder.

En stor utmaning är att få fram bostäder som är ekonomiskt överkomliga så att de behövda bostäderna också kan efterfrågas av de hushåll som i dag ofta har stora problem med att alls komma in och etablera sig på bostadsmarknaden.

Boverkets underlag pekar på ett totalt årligt bostadsbyggnadsbehov i länet fram till 2034 om 300 bostäder. Det är dock bara tre kommuner i länet som har ett bostadsbyggnadsbehov enligt samma analys.

Övriga kommuner i länet har enligt uträkningen snarare ett överskott av bostäder. Det bör dock understrykas att bostadsbyggnadsbehovet utgår ifrån hushållssammansättningen och dess tillväxt vilket innebär att det för kommuner som minskar sin befolkning finns det inte ett kvantitativt behov av bostäder. Det kan likväl vara sant att det finns ett behov av nya bostäder, exempelvis utifrån demografiska förändringar.

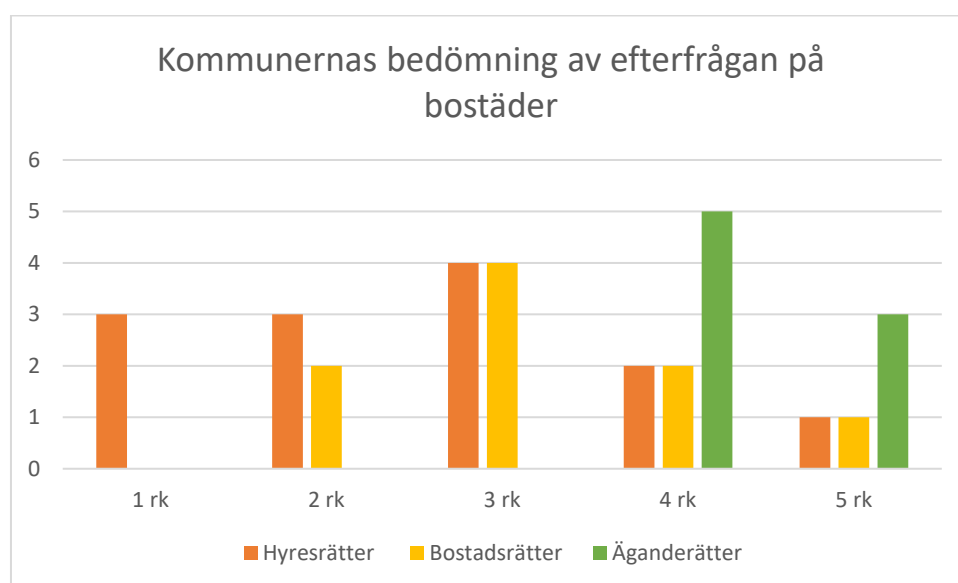
Efterfrågan på bostäder

Kommunerna gör även uppskattningar kring efterfrågan per bostadsform och storlek. Efterfrågan skiljer sig mellan kommunerna. Sex kommuner ser en efterfrågan på hyresrätter

medan fyra kommuner ser en efterfrågan på bostadsrätter. Observera att denna efterfrågan inte enbart rör nya bostäder, utan en uppfattning om vilka bostäder som efterfrågas i stort i kommunen. Hur efterfrågan ser ut skiljer sig dock mellan kommunerna där exempelvis Östersund och Krokom ser den främsta efterfrågan på större hyresrätter samtidigt som Åre, Härjedalen och Strömsund ser den främsta efterfrågan på mindre hyresrätter.

I diskussioner både kring behov av anpassning av befintligt bestånd samt vid eventuell nyproduktion är det viktigt att utgå ifrån den efterfrågan som finns. Som lyfts tidigare finns det dock utmaningar om möjligheterna till att efterfråga en viss bostad ligger alldeles för långt ifrån det både det faktiska bostadsbehovet och bostadspreferensen. I förlängningen kan det leda till en situation där exempelvis allt fler hushåll blir trångbodda eller bor på ett sätt de helst inte vill.

Diagram 16. Kommunernas bedömning av efterfrågan på bostäder per bostadsform och storlek (antal rum och kök). Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.



Begränsade faktorer till bostadsbyggandet

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

Tabell 17. Kommunernas bedömning av faktorer som hindrar bostadsbyggandet. Antal kommuner per respektive faktor.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

Hinder mot bostadsbyggande	Antal
Svårigheter för privatpersoner att få lån	5
Höga produktionskostnader	5
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	3
Krav på nedskrivning/direktavskrivning	3
Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen	3
Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar	3
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjlighet till bostadsbyggande	3
Brist på detaljplanerad mark som marknaden vill bebygga	2
Avsaknad av statliga stöd för bostadsbyggande	2
Svag andrahandsmarknad för bostäder	1
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Överklaganden av detaljplaner	1
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar	1
Vikande befolkningsunderlag	1

Det är främst ekonomiska faktorer, både för hushållen, byggaktörer och det allmänna som pekas ut som hinder mot bostadsbyggnation. Förutom svårigheter att få lån och höga produktionskostnader är även bristande ekonomiska resurser, nedskrivningskrav och avsaknad av statliga stöd faktorer som pekas ut som hinder mot bostadsbyggande.

Två kommuner uppger att det saknas detaljplanerad mark som marknaden vill bebygga, även om många kommuner uppger att man har en planreserv. Alla länets kommuner uppger dessutom att man äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Fem av länets kommuner uppger dessutom att planer finns på att köpa in mer mark för att få till bostadsbyggande. Dessutom har tre av länets kommuner inte kunnat tillgodose den efterfrågan som funnits på mark. En kommun konstaterar dock att både markinnehavet och planreserven inte är efterfrågad: *De som vill bygga ett småhus vill inte bo i ett villaområde i en tätort där kommunen har mark utan ser sig om efter mark att köpa i annan miljö.*

På samma tema pekar flera kommuner ut konflikter mellan kommunens exploateringsvilja och allmänna eller nationella intressen i stort samt svårigheten att genomföra detaljplaner i samband med andra prövningar, som hinder mot bostadsbyggnation.

Det är bara en kommun som främst ser det vikande befolkningsunderlaget som ett hinder mot bostadsbyggande.

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

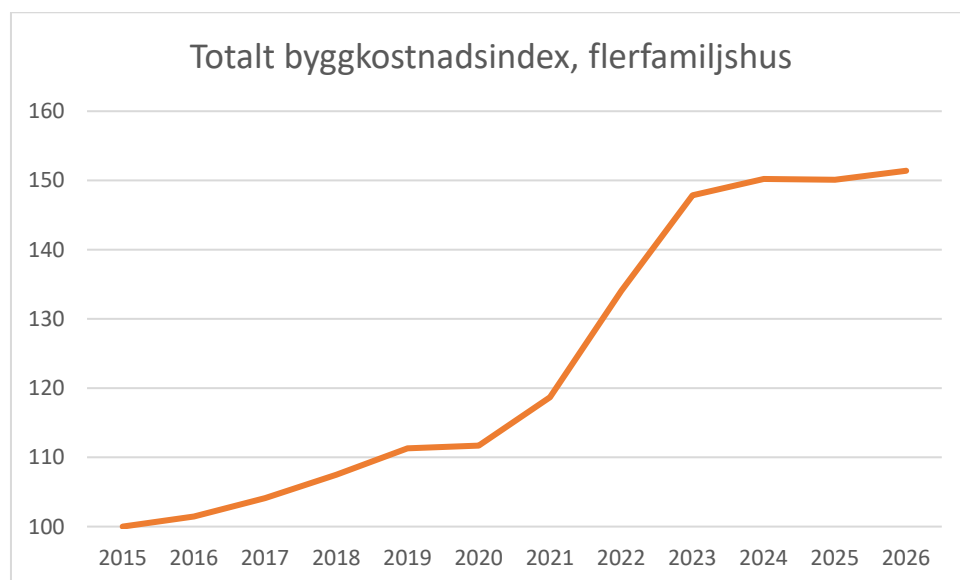
Prisutvecklingen på bostadsmarknaden

Byggkostnaderna fortsatt höga

En aspekt som påverkar byggandet är också prisutvecklingen, både kostnaden att bygga bostäder, andrahandsmarknaden för bostäder och hushållens ekonomi. Byggkostnaderna ökade med 30 procent i Sverige mellan 2021 och mars 2024. Därefter stabiliserades priserna något. Årstakten för byggkostnadsindex i april 2026 var dock den högsta sedan juni 2024. Jämfört med april 2025 steg byggkostnadsindex med 2,4 procent på årsbasis. Det finns stora osäkerheter kopplat till oroligheterna i omvärlden, ökade bränslepriser och hur det bland annat kan komma att påverka inflationen som skulle kunna ha en stor negativ effekt på byggkostnaderna framåt. Två aspekter som särskilt behöver följas vidare i byggkostnadsindex är:

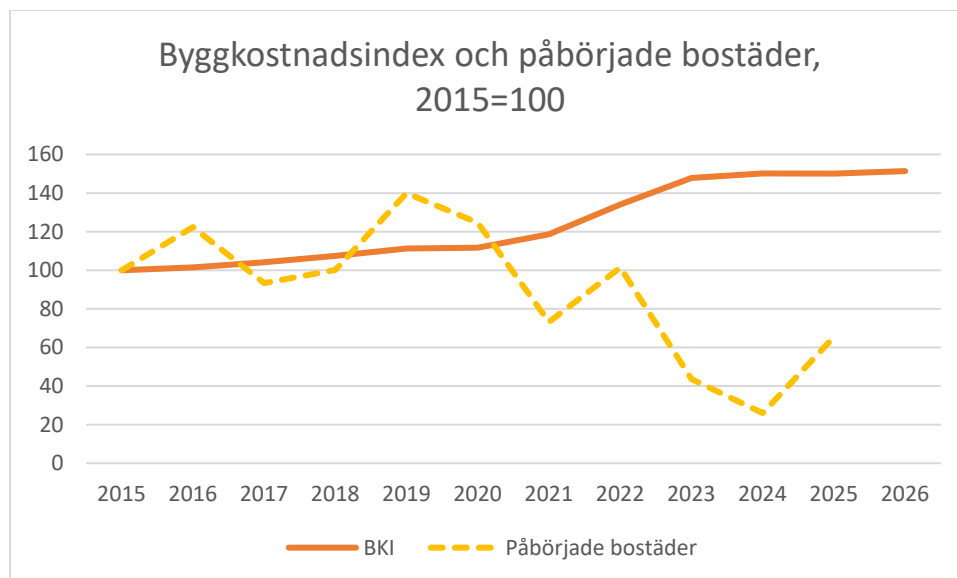
- Kostnaderna för lastbilstransporter steg med 2,0 procent i april 2026 jämfört med mars 2026 och var 8,5 procent högre än i april 2025.
- Kostnaderna för dieselolja steg med 4,0 procent i april 2026 jämfört med mars 2026 och var 42,6 procent högre än i april 2025.

Diagram 17. Utveckling av byggkostnadsindex sedan 2015. 2015=100. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.



Även om det inte är den enda förklaringen och korrelationen inte heller är direkt så går det trots allt att skönja ett mönster genom att ställa byggkostnadsindex mot påbörjade bostäder i länet, båda med start från 2015.

Diagram 18. Relation mellan BKI och påbörjade bostäder, båda indexerade från 2015. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

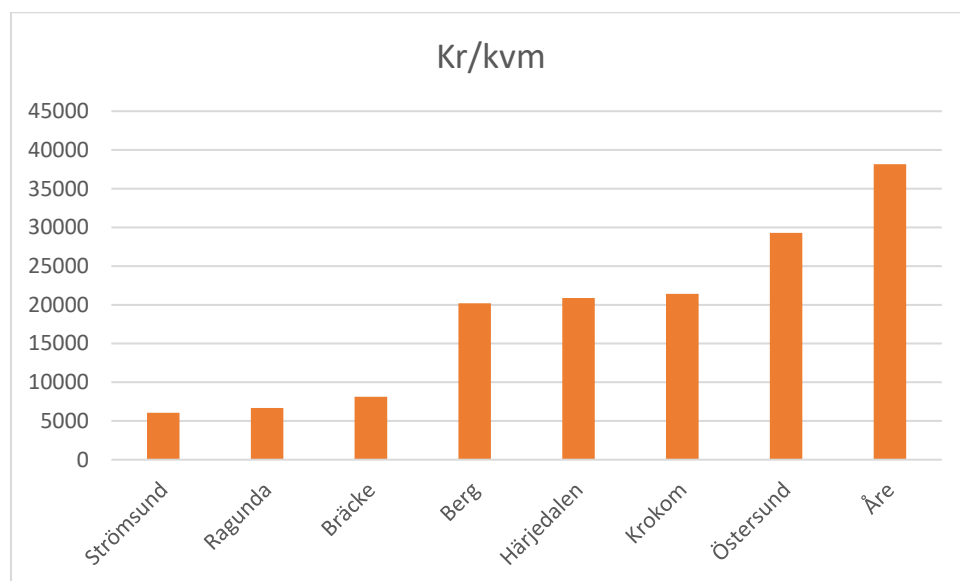


När kostnaderna har ökat har antalet påbörjade bostäder minskat. När kostnadsökningen planat ut något, om än på fortsatt höga nivåer, syns vissa positiva tendenser för byggandet.

Prisutveckling på småhus

Med nästan hälften av länets hushåll boende i småhus med äganderätt har prisutvecklingen på småhus stor betydelse för länets samlade bostadsmarknad. En fungerande andrahandsmarknad av småhus påverkar också möjligheten till rörlighet på bostadsmarknaden. Mellan maj 2025 och april 2026 skedde totalt 778 försäljningar av småhus i länet med en genomsnittlig köpesumma om cirka 2,9 miljoner kronor. Antalet sålda villor var färre än under föregående 12 månader då 830 försäljningar gjordes. Däremot var snittpriset på 2,9 miljoner högre än 2,5 som var snittpriset under föregående 12 månader. Skillnaderna var dock stora mellan länets kommuner där medelpriset i Strömsund var 695 tusen var medelpriset i Åre strax över fyra miljoner. Nedan visas kvadratmeterpris på de försäljningar som skett under de senaste 12 månaderna (*maj 25 – april 26*) vilket också illustrerar de stora skillnaderna mellan länets kommuner.

Diagram 19. Genomsnittligt försäljningspris i kr/kvm för småhusförsäljningar mellan maj-25-april 26, uppdelat per kommun. Källa: Svensk mäklarstatistik. Bearbetning länsstyrelsen.



Årsavgifterna i hyresrätter ökar i genomsnitt

Med 34 procent av det totala bostadsbeståndet i länet är det viktigt att följa utvecklingen för årsavgifterna i hyresrätter. Detta utifrån det generellt höga kostnadsläget men också eftersom flera grupper i samhället är hänvisade till hyresrätt som boendeform. I tabell 18 redovisas utvecklingen av den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter i kronor under perioden 2021–2025 fördelat på kommun, län och riket.

Tabell 18. Tabell som visar genomsnittlig årshyra per kvadratmeter och år för respektive kommun samt för länet och riket. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	2021	2022	2023	2024	2025	Procentuell förändring mellan 2024 och 2025
Ragunda	Uppgift saknas	880	887	922	978	6,0
Bräcke	868	905	918	950	1009	6,2
Krokom	951	960	1002	1077	1118	3,8
Strömsund	875	918	944	979	1020	4,1
Åre	1054	1139	1181	1231	1323	7,4
Berg	907	922	930	983	1033	5,0
Härjedalen	1008	1019	1046	1123	1171	4,2
Östersund	1058	1051	1107	1187	1281	7,9
Länet	1019	1027	1073	1144	1223	7,7
Riket	1198	1238	1298	1390	1474	6,0

Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsbolagen i länet är centrala för bostadsförsörjningen, bland annat för att tillhandahålla bostäder för grupper som har svårt att tillgodose sina behov på marknadens villkor. De flesta av länets kommuner uppger att de samarbetar med

allmännyttan för att få fram bostäder till de som inte godkänns som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

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

I bostadsmarknadsenkäten framgår det att under 2025 ökade allmännyttans bestånd i två av länets kommuner med totalt 90 bostäder varav 63 i nyproduktion i Krokom. Inga rivningar skedde av beståndet under året men i Östersund fattades beslut om avyttring av 18 bostäder i form av Attefallshus.

Sedan 2016 har allmännyttan minskat sina bestånd i hälften av länets kommuner (småhus och flerfamiljshus). Samtidigt har allmännyttan ökat beståndet för så kallade specialbostäder.

I Östersund såldes stora delar av det äldre beståndet ut för att kunna finansiera nyproduktion vilket visserligen lett till nya hyresrätter, samtidigt som kommunen förlorar rådhögheten över bostäder som är tillgängliga för större grupper. Allmännyttans andel av både bostadsbeståndet och som andel av hyresbostäderna har minskat.

Tabell 19. Tabell som visar förändring i antal bostäder i allmännyttan sedan 2016, uppdelat per kommun. Källa: SCB. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Förändring 2016–2025
Ragunda	20
Bräcke	-46
Krokom	51
Strömsund	31
Åre	49
Berg	-4
Härjedalen	-257
Östersund	-149

Situationen för allmännyttan i länet liknar den situation som är på bostadsmarknaden i stort i länet. I de kommuner som växer finns det en stor efterfrågan på fler hyresrätter samtidigt som vakanserna är utmanande på sina håll i en del andra kommuner.

I Ragunda förs diskussioner om att riva ett hyreshus i Hammarstrand med 12 lägenheter, varav hälften har hyresgäster.⁵ Vakansgraden är alltså 50 procent, samtidigt som det fortfarande innebär att sex hushåll behöver flytta. Det är ingripande åtgärder vilket gör att det ofta tar tid att landa i den typen av beslut, samtidigt som vakansen i sig kostar pengar. Ytterligare en utmaning är att det är kostsamt med rivning och just nu finns det inga centrala stöd att få. Det kan vara en ytterligare orsak till att nödvändiga åtgärder inte kommer till.

⁵ ["Som det är nu så finns det för många tomma lägenheter" – Östersunds-Posten](#)

I Åre konstaterar allmännyttan att man har behövt rita om pågående projekt, från större till mindre lägenheter då hyrorna helt enkelt skulle bli för höga i de större bostäderna, samtidigt som man också gör bedömningen att det framför allt är mindre bostäder som efterfrågas.⁶

Årehus VD, Johan Oléhn, konstaterar i en intervju med Östersundsposten i maj 2026 att det inte finns några möjligheter att bygga små och billiga lägenheter⁷. Årehus har idag en kö på drygt 2800 personer till 400 bostäder i beståndet. Trots en stor efterfrågan på bostäder är det alltså svårt att i praktiken möta den utifrån rådande förutsättningar. Sett till förändringarna i bostadsbeståndet de senaste 10 åren har det dessutom tillkommit betydligt färre hyresrätter i kommunen jämfört med andra boendeformer. Det kan också vara en förklaring till den långa bostadskön då stora grupper inte kan efterfråga de ägda boendeformerna givet kostnaden, samtidigt som det finns ekonomiska utmaningar att få till fler hyresrätter.

⁶ [Årehus gör omtag i bostadsprojekt – går från 160 till 249 lägenheter – Östersunds-Posten](#)

⁷ ["Bygga små och billiga lägenheter? Det går inte" – Östersunds-Posten](#)

Bedömning av tillgången till bostäder

Bostadsläget för olika grupper i samhället

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

Bostäder för ungdomar och studenter

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

I årets bostadsmarknadsenkät är det enbart Åre som uppger att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar. Förra året var det tre kommuner i länet som uppgav ett underskott.

Underskott på bostäder för ungdomar grundar sig i att det finns ett generellt underskott på bostäder i kommunerna. Dessutom är de lediga bostäder som finns i regel för stora för de flesta ungdomar och det saknas tillräckligt många små lägenheter som kan efterfrågas.

Det pågår inte några särskilda insatser i länet för att underlätta för ungdomar att få en egen bostad. Däremot arbetar Krokoms kommun med insatser särskilt riktade mot ungdomar i form av bostadsinformation till ungdomar.

Med särskilda studentbostäder menas bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. I länet finns denna boendeform endast i Östersunds kommun på Mittuniversitets campus. Kommunen uppger att det råder balans på bostäder för studenter. Samtidigt finns det ett stort renoveringsbehov i beståndet och även en ökad efterfrågan de närmsta åren då universitet planerar att utöka antalet studieplatser.

Nyanlända

Samtliga kommuner i länet tar emot nyanlända invånare som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som fördelas kommunvis enligt bosättningslagen (2016:38). Under 2025 tog alla länets kommuner förutom Ragunda emot anvisade nyanlända.

De senaste åren har antalet anvisade nyanlända minskat till länet. De flesta kommuner i länet uppger att de har goda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till nyanlända. Däremot uppger både Åre och Östersund att det är utmanande att hitta rimliga bostäder för denna grupp. I Östersund hanteras det bland annat genom kommunens egna bostadsrätter, vilket innebär att det saknas möjligheter för grupperna att långsiktigt ta över bostäderna. Kommunen uppger att det finns en brist på hyresrätter. I Åre har man lyckats hantera alla tilldelade platser men har behövt använda boenden som inte är optimala.

Trots minskningen av hänvisade nyanlända fortsätter nästan alla kommuner att arbeta för att säkerställa att det finns bostäder för gruppen. De flesta kommuner har bland annat ett

regelbundet samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen och tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare.

För självbosatta nyanlända personer bedömer fem kommuner att det råder balans på bostadsmarknaden, Strömsund har ett överskott och Åre och Östersund har ett underskott. Alla länets kommuner erbjuder någon typ av service till självbosatta nyanlända. Förutsättningarna för nyanlända skiljer sig stort mellan kommunerna, där fyra kommuner ger tillsvidarekontrakt vid mottagande, två ger tidsbegränsade kontrakt och en kommun hyr ut bostäder i andra hand. Skillnaden mellan kommunernas olika vägval kan i stort förklaras av läget på bostadsmarknaden i stort, där de kommuner med ett underskott generellt har svårare att möta uppkomna bostadsbehov jämfört med de kommunerna som har ett mindre tryck på bostadsmarknaden.

Bostäder för äldre

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

Andelen av länets befolkning som är 65 år eller äldre är relativt hög och förväntas öka under den kommande tioårsperioden. Särskilt gruppen 85+ ser ut att öka. Många äldre har behov av anpassade bostäder, där bostadens utformning har stor påverkan på den enskildes livskvalitet. Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser för att kunna bo kvar så länge som möjligt, har varit den dominerande inriktningen. Äldre som vill flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader, långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller särskilda krav för seniorboenden. Många äldre saknar också möjlighet att ta lån för att köpa exempelvis en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad hyreslägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ.

Det finns många olika typer av boendeformer för äldre och det är tydligt att kommunerna i länet delvis valt olika vägar. Kort om några av de boendeformer som erbjuds i olika utsträckningar:

- **Särskilt boende för äldre (SÄBO)** avser bostäder till invånare med behov av vård, omsorg och trygghet som inte går att ordna i egna hem. Boendeformen definieras av 5 kap. § 5 socialtjänstlagen och det krävs en biståndsprövning från kommunen för att flytta in.
- **Trygghetsbostäder** är en boendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Det krävs inte något biståndsbeslut från kommunen för att flytta till ett trygghetsboende.

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

Bedömning av tillgång till olika boendeformer för äldre

Tabell 20. Tabell som visar kommunernas bedömning om bostadsmarknadssituationen för olika typer av boendeformer för äldre. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2026. Bearbetning länsstyrelsen.

	SÄBO	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Ragunda	Underskott	Underskott	Finns inga
Bräcke	Balans	Underskott	Finns inga
Krokom	Överskott	Underskott	Finns inga
Strömsund	Underskott	Finns inga	Underskott
Åre	Balans	Finns inga	Underskott
Berg	Balans	Överskott	Balans
Härjedalen	Balans	Balans	Finns inga
Östersund	Underskott	Balans	Balans

Strömsunds kommun lyfter en utmaning med platserna inom särskilt boende där det finns tillgängliga platser i kommunens ytterområden men det finns en efterfrågan och köbildning för de platser som finns i huvudorten. Totalt antal platser finns egentligen, samtidigt som det i praktiken saknas platser där de efterfrågas. Detta är en generell utmaning för många kommuner i länet.

I länet är det enbart Östersund och Krokom som har externa utförare inom särskilt boende, varav drygt 37 respektive 34 procent av platserna i Krokom och Östersund. I de kommuner som har ett underskott av SÄBO platser pågår arbete i olika utsträckning.

På frågan om behovet av SÄBO för äldre kommer vara täckt om fem år svarar enbart två kommuner ja. Kommunernas bedömning är alltså att situationen kommer gå mot ett större underskott av platser framöver. En kommun konstaterar att den åldrande befolkningen växer snabbare än vad kommunen hinner med att möta behovet av nya SÄBO platser.

Det är enbart Berg och Östersund som har både seniorbostäder och trygghetsbostäder. Övriga kommuner har antingen eller och har dessutom även i regel underskott av de platserna. I Berg finns det ett överskott av seniorbostäder och i Krokom finns det ett överskott av SÄBO platser. I övrigt har många kommuner underskott, om än på olika sorters boenden för äldre. Det är enbart Härjedalen och Berg som inte bedömer sig ha ett underskott i någon form. Härjedalen är den enda kommunen i länet som har individuellt behovsprövat trygghetsboende. Ragunda ser att det finns ett behov av den boendeformen, men ingen kommun uppger att de har planer på att utöka boendeformen.

Många kommuner lyfter den ökande utmaningen med att finansiera allt fler platser inom särskilt boende för äldre, samtidigt som andelen av befolkningen i arbetsför ålder minskar och därmed också skatteintäkterna.

En kommun lyfter att det framkommit i dialoger med lokala pensionärsföreningar att det finns en reell efterfrågan på andra typer av boendeformer med fler kollektiva inslag. Det finns dock en viss begreppsförvirring kring olika typer av boendeformer för äldre, kommunernas ansvar och ekonomiska faktorer som gör det svårt att möta i praktiken.

Åre konstaterar att det i kommunen bor över 400 ensamstående seniorer i småhus, personer som kan komma att behöva stöd av kommunen på olika sett framöver.

Strömsund lyfter en brist på tillgänglighetsanpassade boenden som också har en påverkan på äldres boendesituation och eventuella möjligheter till kvarboende, även om det egentliga stödbehovet inte är så stort. Krokom lyfter även att kommunen har många mindre tätorter där människor gärna vill bo kvar men att kommunen är för liten för att exempelvis erbjuda trygghetsboenden. Kostnaden som behöver fördelas på varje lägenhet blir för hög för att det ska vara ett realistiskt alternativ.

Sammantaget framkommer bilden av att många kommuner har utmaningar med att fullt ut möta de bostadsbehov som den åldrande befolkningen har.

Bostäder för funktionsnedsatta

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

I länet är det Strömsund, Åre och Östersund som uppger att man har ett underskott av särskilt boende. Övriga kommuner har en balans. I Strömsund pågår arbete med att tillskapa fler platser som ska stå klara under 2027. Östersund pekar ut att det finns ett långvarigt behov av nya bostäder för personer med funktionsnedsättning då det dels finns ett generellt underskott, dels att befintliga boende inte är anpassade till dagens behov. Det finns även behov av ett uppgaderat brandskydd.

På frågan om hur situationen ser ut om fem år är det tre kommuner som bedömer att behovet kommer vara täckt, däribland Strömsund som idag har ett underskott. Både Östersund och Åre tror att det fortsatt kommer finnas ett behov som överstiger utbudet. Övriga kommuner kan i dagsläget inte bedöma hur situationen kommer att se ut.

Bostäder för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Människor kan hamna utanför den ordinarie bostadsmarknaden av olika anledningar och kan sedan få problem att ta sig in igen. En viktig del i kommunernas arbete med bostadsförsörjning handlar om att skapa förutsättningar för att alla invånare ska kunna bo i goda bostäder och vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla det.

Socialstyrelsen har i uppdrag att kartlägga hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993. I februari 2024 kom Socialstyrelsen ut med sin rapport "*Kartläggning av hemlösheten 2023*"⁸.

⁸ Socialstyrelsen (2024) [2024-2-8927-bilaga1.xlsx](#)

Resultaten för Jämtlands län från kartläggningen beskrevs i bostadsmarknadsanalysen från 2025. Nästa kartläggning kommer ske under 2029.

Nedan redogörs för hur det ser ut i länet med hemlöshet och avhysningar samt hur kommunerna i länet beskriver att de arbetar med frågorna.

Kommunernas vräkningsförebyggande arbete

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

Enbart tre kommuner i länet uppger att arbetssättet förändrats utifrån målen i den nationella hemlöshetsstrategin som pågått sedan 2022. Det är uppenbart i dialog med kommunerna att hemlöshetsuppdraget inte har nått kommunerna på ett tillräckligt tydligt sätt, även om många kommuner på eget initiativ gjort förändringar i sitt arbete och nu arbetar mer aktivt mot hemlöshet. Flera kommuner lyfter även att det är inga eller få personer som lever i hemlöshet i kommunen som en anledning till att man inte ändrat arbetssätt utifrån hemlöshetsstrategin.

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

Alla kommuner förutom Åre har ett särskilt beslut eller strategi för det vräkningsförebyggande arbetet (tre fler än ifjol). Tre kommuner har dessutom en formellt utsedd person för att samordna det vräkningsförebyggande arbetet.

Flera kommuner lyfter sekretess som en utmaning för att arbeta vräkningsförebyggande. Det är också ofta svårt för kommunerna att nå fram till de personer som riskerar att bli avhysta, trots att insatser görs. Även arbetet med barnfamiljer pekas särskilt ut som en utmaning.

En kommun lyfter särskilt sitt goda samarbete med allmännyttan där kommunen tidigt blir kontaktade om det föreligger risk för vräkning vilket underlättar insatser i rätt tid. En annan kommun lyfter ett förbättrat samarbete med kronofogden, särskilt med uppföljning av ärenden som rör barn som en viktig insats.

Det finns även skillnader kring förutsättningar kring arbetssätt mellan kommunerna. Kommunerna med färre invånare har oftast bättre kännedom om sina invånare, vilket är något som flera lyfter som en viktig framgångsfaktor i det avhysningsförebyggande arbetet eftersom man tidigt kan stödja med nödvändiga insatser. Samverkan inom de små kommunerna fungerar ofta väl eftersom kommunorganisationerna är mindre. Däremot finns det risker att kontakterna är personbundna, vilket kan skapa utmaningar när personer byter

tjänst. För de större kommunerna kan det vara lättare att bygga upp rutiner och systematiska arbetssätt för hur olika händelser ska hanteras.

Inga kommuner i länet har sökt pengar för *bostad först* under 2026. Pengar kan sökas både för att införa och utveckla arbetet. Bergs, Strömsunds och Östersunds kommuner har under de senaste åren sökt och fått pengar från Socialstyrelsen för att implementera modellen Bostad först. Några kommuner pekar på att man i praktiken arbetar på ett sätt som liknar bostad först och att man därför inte ser ett behov av att införa det särskilt.

Avhysningar

Även om länets kommuner uppger att man arbetar vräkningsförebyggande sker trots allt vräkningar i länet.

Antalet ansökningar om avhysning i länet ökade kraftigt under 2025. Under 2025 gjordes 86 ansökningar, vilket kan jämföras med 50 under 2024 och 69 under 2023.

Antalet verkställda avhysningar var också högre under 2025, även om ökningen var mindre dramatisk än för ansökningarna om avhysning. Totalt verkställdes 34 avhysningar under 2025. Under 2024 och 2023 verkställdes 29 respektive 24 avhysningar. På två år är det dock en ökning på drygt 41 procent sett till antalet verkställda avhysningar. Utifrån antalet ansökningar om avhysning var det dock en lägre andel än tidigare år som slutade med verkställande.

I Härjedalen, Bräcke och Strömsund verkställdes inga avhysningar under 2025. 25 av 34 avhysningar skedde i Östersund. I Östersund ledde hälften av ansökningarna om avhysning till verkställande.

Tabell 21. Tabell som visar antal ansökningar om avhysning och antal verkställda ansökningar under 2025. Källa: Kronofogden. Bearbetning länsstyrelsen.

Kommun	Antal Ansökningar	Antal Verkställda
Berg	10	5
Bräcke	2	0
Härjedalen	2	0
Krokom	2	1
Ragunda	12	2
Strömsund	3	0
Åre	5	1
Östersund	50	25
Totalt	86	34

Antalet barn som berördes av avhysning var 21 under 2025 vilket är nästan dubbelt så många som under 2024 då 11 barn berördes av avhysning. I statistiken omfattas barn som berörs av en verkställd avhysning även om barnet inte bor där permanent.

Sett till permanent boende barn som drabbades av avhysning ökade det från ett barn under 2024 till fyra under 2025. Under 2023 var det två barn som drabbades och under 2022 var det också fyra. Efter att ha minskat sedan 2022 är det allvarligt att ökningen av barn som

drabbas av vräkning var så stor under året. Alla kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har särskilda rutiner när barn är involverade i avhysningar. Kommunerna lyfter även att man försöker arbeta både uppsökande och förebyggande kopplat till vräkning av barn men att det i vissa fall saknas konkreta möjligheter att göra mer. Vill vi nå nollvisionen om vräkning av barn behöver kommunerna mer stöd, inte minst kopplat till strukturella faktorer så som bostäder med överkomliga hyror.

Ytterligare bostadsförsörjningsverktyg

Förturer

Sex av länets kommuner uppger att det finns möjlighet att ansöka om förtur för att få tillgång till en bostad. I de kommuner där detta är möjligt ansöker man om förtur antingen hos kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget. Det är oftast socialtjänsten eller allmännyttan som tar ställning till ansökningar om förtur. I de flesta kommuner där det är möjligt att ansöka om förtur behöver ansökan styrkas med ett intyg från läkare, psykolog, socialsekreterare eller liknande. Under 2025 har bland annat trångbodda familjer, personer som fått arbete i kommunen, personer med lättare funktionsnedsättningar och våldsutsatta kvinnor fått förtur. Det förekommer även att nyanlända, personer med medicinska skäl eller personer av andra sociala skäl har fått förtur. De kommuner som inte använder förtur motiverar det med att de gjort bedömningen att det inte funnits behov då det finns lediga bostäder, eller att man har ett relativt litet bestånd och därför fördrar ett förturssystem för att undvika konflikter och otydlighet.

Hyresgarantier

Två kommuner i länet uppger att man ger ut hyresgarantier, Berg och Åre. Förra året gav även Bräcke och Härjedalen ut hyresgarantier. I Bräcke bedömer man att målgruppen saknas för att man ska fortsätta och i Härjedalen bedömer man att det blir för administrativt krångligt. Några kommuner uppger att frågan inte varit aktuell och i Östersund konstaterar man att det saknas en lämplig organisation för att kunna ge ut hyresgarantier.

Kommunerna som använder sig av hyresgarantier uppger att de som har fått hjälp är personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav, personer med betalningsanmärkningar samt personer med skulder. Av de kommuner som ger ut hyresgarantier behövde ingen fullfölja sitt åtagande som borgenär under 2025.

På grund av att hyresgarantier använts i så låg utsträckning har riksdagen fattat beslut om att det under vissa omständigheter ska bli obligatoriskt för kommunerna att ge ut hyresgarantier. Lagförändringen träder i kraft redan 1 september 2026. Boverket och Socialstyrelsen har fått i uppdrag att ta fram vägledning till kommunerna. Då hyresgarantierna inte använts i någon större utsträckning i länet kommer de flesta kommunerna behöva ta fram nya rutiner och arbetssätt snarast möjligt.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

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

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

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

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

Många kommuner har inaktuella riktlinjer

Generellt har arbetet med riktlinjer inte skett i så stor utsträckning i länet. När väl riktlinjer har tagits fram har inte länsstyrelsen eller regionen fått den på remiss. En del riktlinjer som tagits fram har därför inte följt minimumkraven i lagen. Under denna mandatperiod har tre kommuner tagit fram nya riktlinjer, Åre, Berg och Ragunda varav Berg och Ragunda inte samrådde sina riktlinjer med länsstyrelsen. Bräcke och Östersund uppger att man arbetar med att ta fram riktlinjer/handlingsplan, varav Bräcke ämnar anta den under 2026.

Länsstyrelsen har haft inledande möten med både Östersund och Bräcke inför arbetet med att ta fram nya riktlinjer. Krokom, Härjedalen och Strömsund har äldre riktlinjer och skulle behövt uppdatera riktlinjerna under denna mandatperiod.

Länsstyrelsen uppfattar att det finns en viss otydlighet kopplat till vem som äger frågan om bostadsförsörjning i kommunen, vilket gör att frågan om riktlinjer/handlingsplan riskerar att hamna mellan stolarna. Länets kommuner har dessutom olika förutsättningar att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som har antagits ser därför olika ut, både i inriktning och omfattning. Det som tydligast skiljer riktlinjerna åt är de analyser som ska ligga till grund för mål och insatser där vissa kommuners riktlinjer grundas på relativt omfattande analyser medan de i andra kommuners riktlinjer saknas eller är kortfattade.

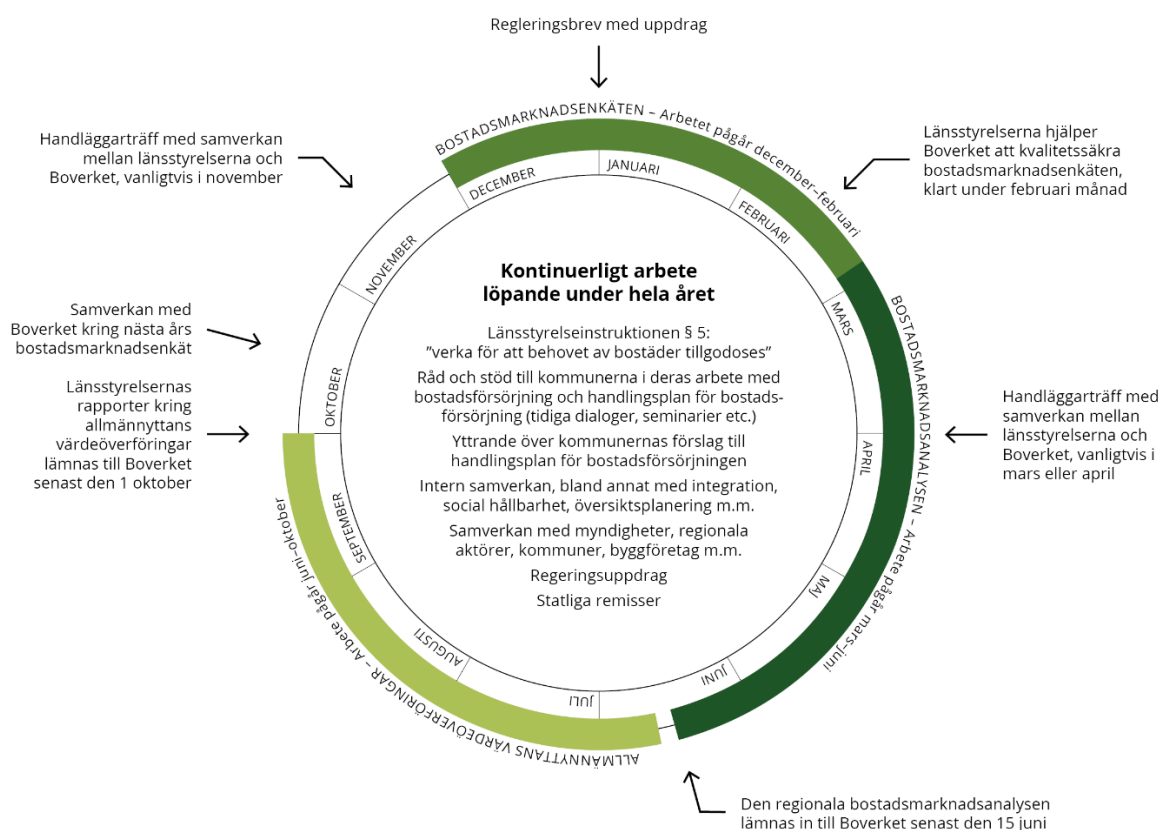
Behovsbaserad bostadsbrist

Åre är den enda kommunen i länet som uppger att man använder Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist, Östersund använder egna mått medan övriga kommuner uppger att man inte använder några mått alls kopplat till behovsbaserad bostadsbrist.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsens olika uppdrag regleras bland annat i länsstyrelseinstruktionen. I instruktionen anges att länsstyrelsen ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Ansvaret ligger på hela länsstyrelsen men hanteras främst genom medverkan i kommunernas fysiska planering, handläggning av investeringsstöd och medverkan vid framtagande av kommunala handlingsplaner enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen arbetar aktivt med att underlätta för kommunernas arbete med den fysiska planeringen, bland annat genom årliga träffar med alla länets kommuner, inbjudan till heldagsträff varje år för alla länets kommuner där aktuella ämnen avhandlas samt kortare seminarier efter behov. Länsstyrelsen arbetar även direkt mot kommunerna genom råd och stöd kopplat till bostadsförsörjningen i stort.

Bild 3. Årshjul som visar länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning. Källa: Länsstyrelsen.



Regleringsbrevsuppdrag

Uppdrag 3.6.C

I 2025 års regleringsbrevsuppdrag 3.C.6 fick länsstyrelserna instruktionen att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Länsstyrelsen ska redogöra för hur många kommuner som

antagit en handlingsplan för bostadsförsörjning samt uppdaterat sina riktlinjer för markanvisning. Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Arbetet ska redovisas i årets bostadsmarknadsanalys.

Ingen kommun i länet har tagit fram en handlingsplan för bostadsförsörjning. Två kommuner tog fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning under 2025 men hade kommit så långt i arbetet att de inte gjorde om det till handlingsplaner. I övrigt pågår arbete med att uppdatera sina riktlinjer/handlingsplan i några kommuner varav en kommun uppger i bostadsmarknadsenkäten att en ny handlingsplan beräknas antas under 2026.

I länet har sex av åtta kommuner antagna riktlinjer för markanvisning. Ingen kommun har uppdaterat sina riktlinjer utifrån lagförändringarna för bostadsförsörjningen. En kommun planerar att uppdatera sina riktlinjer under 2026.

Länsstyrelsen i Jämtlands län gjort ett arbete med att informera och vägleda länets kommuner om förändringarna i lagstiftningen kopplat till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Under våren 2025 anordnade länsstyrelsen en regional planeringsträff med temat bostadsförsörjning och social hållbarhet. Där informerade både länsstyrelsen och Boverket om bostadsförsörjning i allmänhet och lagförändringarna i synnerhet. Under året har även ett antal enskilda möten ägt rum kopplat till vägledning om lagförändringarna. I maj 2026 deltog länsstyrelsen på ett regionalt forum som regionen höll i kopplat till strategisk planering i länet och informerade bland annat om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och kopplingen mellan handlingsplanerna och översiktsplanen.

Historiskt har kommunerna i länet inte arbetat så aktivt med riktlinjer för bostadsförsörjning. Med förändringen till handlingsplaner och en tydligare koppling till den översiktliga planeringen ser länsstyrelsen att det finns ett större intresse hos länets kommuner. Länsstyrelsen ser ett behov av att fortsatt vägleda kommunerna. Fler goda exempel, både på befintliga riktlinjer och konkreta insatser, efterfrågas av kommunerna. I övrigt är länsstyrelsens uppfattning att det framför allt är en resursfråga som gör att kommunerna har begränsade möjligheter att arbeta med bostadsförsörjning, snarare än kompetensbrist.

Länsstyrelsens arbete för att motverka vräkningar och hemlöshet

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

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

Inom ramen för hemlöshetsuppdrag för 2025 har länsstyrelsen anordnat en hemlöshetskonferens tillsammans med länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland. Bland annat med deltagande från Socialstyrelsen, Stadsmissionen och Kronofogden och några kommuner. Fokus för dagen var särskilt situationen i norra Sverige.

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

Till hösten 2026 planerar länsstyrelsen att tillsammans med Östersunds kommun bjuda in de privata hyresvärdarna i kommunen för att särskilt fokusera på det vräkningsförebyggande arbetet. Många kommuner upplever generellt att det vräkningsförebyggande arbetet fungerar bättre med allmännyttan än med privata värdar, samtidigt som en stor del av beståndet ägs av privata fastighetsägare. Det finns en stor vinning på att tydliggöra vilka vinster det finns med att arbeta vräkningsförebyggande, vilket verktyg det finns och vilken hjälp man kan få.

Källförteckning

Statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) hämtat 8 juni 2026

Antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder). År 2013 - 2025. PxWeb

Antal fritidshus ägda av fysiska personer eller dödsbon efter region. År 1998 - 2025. PxWeb

Befolkningsstatistik efter region och kön. Månad 2025M01 - 2026M04. PxWeb

Befolkningsstatistik efter region och kön. Månad 2000M01 - 2024M12. PxWeb

Bygglov för nybyggnad, antal lägenheter i bostadshus och fritidshus efter region och hustyp. Kvartal 1996K1 - 2026K1. PxWeb

Byggkostnadsindex för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100, efter hustyp och kostnadsslag. Månad 2015M01 - 2026M04. PxWeb

Fastighetsprisindex för permanenta småhus (1981=100) efter region. År 1975 - 2025. PxWeb

Folkmängd efter region, inrikes/utrikes född, ålder och kön. År 2024 - 2070. PxWeb

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och upplåtelseform. År 1991 - 2025. PxWeb

Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016 - 2025. PxWeb

Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. Kvartal 1975K1 - 2026K1. PxWeb

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

Övriga referenser

Boverket (2026) Byggprognos. Länk: [Byggprognos - Boverket](#)

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

Boverket (2026) Bostadsmarknadsenkät 2026. Länk: [Bostadsmarknadsenkäten - Boverket](#)

Kronofogden (2026) [Statistik om vräkningar | Kronofogden](#)

SCB (2026) Byggkostnadsindex maj 2026. Länk: [Byggkostnadsindex \(BKI\)](#)

SCB (2026) [Majoritet bor kvar efter pandemiflytt](#)

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

Svensk mäklarstatistik (2026) [Svensk Mäklarstatistik » Aktuell statistik på bostadspriser i Sverige](#)

SVT Jämtland (2024) [Så har kartläggningen av ödehus gått i Ragunda kommun | SVT Nyheter](#)

Östersundsposten (2026) [Årehus gör omtag i bostadsprojekt – går från 160 till 249 lägenheter – Östersunds-Posten](#)

Östersundsposten (2026) [”Bygga små och billiga lägenheter? Det går inte” – Östersunds-Posten](#)

Östersundsposten (2026) [”Som det är nu så finns det för många tomma lägenheter” – Östersunds-Posten](#)



Länsstyrelsen
Jämtlands län

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

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID