

Lägesrapport

Handlingsplan för bostadsförsörjning
2026–2029



Fastställd av: Regionfullmäktige
Framtagen av: Regionstyrelseförvaltningen
Omslag: Michael Erhardsson
Produktion: Milou Communication
Tryck: Åtta45
Ärendenr RS 2023/1225
Version [1.0]

Innehåll

1. Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Kopplingar till andra planer och styrdokument	4
1.3 Löpande rapportering och uppföljning	4
2. Läget på bostadsmarknaden	5
3. Statistik för befolkningsutveckling och bostäder	6
3.1 Befolkningsutveckling	6
3.2 Statistik bostäder	6
4. Utfall detaljplanering	7
5. Utfall bygglov	7
6. Utfall indikatorer kopplade till åtgärder	7

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Alla kommuner skall enligt lag ha en handlingsplan för bostadsförsörjning som skall uppdateras varje mandatperiod. För Gotland kommer den nya handlingsplanen följa de nya bestämmelser som trätt i kraft i mars 2025.

Bostadsförsörjning består av många delar och en stor del är planprocesser och nyproduktion av bostäder samt statistik kring befolkningsutveckling. För att handlingsplanen skall vara aktuell så presenterar Gotland en lägesrapport (del 2 av handlingsplanen) som uppdateras årligen (andra halvåret), när statistiken för föregående år blivit känd. Lägesrapporten syftar dels till att följa upp **Handlingsplan för bostadsförsörjning** och dels till att planera och göra prognoser för förändringar i bostadsbeståndet för de kommande fyra åren.

1.2 Kopplingar till andra planer och styrdokument

Handlingsplanen för bostadsförsörjning redovisar Gotlands behov, mål och prioriterade områden med åtgärder för bostadsförsörjningen, denna uppdateras varje mandatperiod och i samband med detta görs en utvärdering av måluppfyllelsen. Region Gotlands huvudsakliga roll i bostadsförsörjningsarbetet är att skapa goda förutsättningar för tillkomsten av bostäder.

Denna lägesrapport har kopplingar till följande styrdokument:

- Regional utvecklingsstrategi - Vårt Gotland 2040
- Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2025–2034
- Plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024–2033
- Översiktsplan Vårt Gotland 2040
- VA-plan för Region Gotland
- Lokalförsörjningsplan

Förutom koppling till ovan nämnda styrdokument kan också lägesrapporten ge värdefull information till uppdateringar/ förändringar/utveckling av ägardirektiven gentemot AB GotlandsHem.

1.3 Löpande rapportering och uppföljning

Uppföljning av statistiken skall ske årligen och omfatta befolkningsutvecklingen, detaljplaner och bostadsbyggande. Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att rapportera statistiken till regionstyrelseförvaltningen för föregående kalenderårs uppgifter när dessa finns tillgängliga.

Lägesrapporten planeras att revideras en gång per år. Nästa översyn av innehållet i rapporten är planerat till andra halvåret 2027.

Lägesrapporten ska innehålla en bostadsmarknadsanalys för att kunna fånga de faktiska behoven på bostadsmarknaden. Denna analys eller utvärdering bör sedan ligga till grund för uppdatering av prioriteringar för detaljplanering och exploatering. På så sätt går det att skapa en kontinuerlig process kring bostadsförsörjning som kopplar an till de kommunala planeringsverktygen och som ger bra förutsättningar att arbeta med de mest prioriterade behoven.

Utfall för bostadsförsörjningen, planerade projekt och kommande byggnationer kommer att redovisas separat på en webbsida om bostadsförsörjning på www.gotland.se. Avsikten är att uppgifterna ska uppdateras mer än en gång per år. I takt med att webbsidan byggs ut kommer därför delar av Lägesrapportens nuvarande innehåll att redovisas digitalt. Kompletterande information om exempelvis planerade bostadsprojekt och bostadsbyggande kommer finnas på www.gotland.se i digitalt format, se "Bostadsboken".

2. Läget på bostadsmarknaden

I den årliga bostadsmarknadsenkäten har det sedan länge bedömts att det råder underskott på bostäder i Visby och inom vissa andra delar av ön. Underskottet på bostadsmarknaden har gjort det svårt att etablera sig på marknaden och försvårat möjligheten att flytta till eller inom Gotland. Det finns ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader och det är fortfarande lång kötid hos allmännyttan för att få ett förstahandskontrakt.

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

Hushållens olika behov och förutsättningar ställer krav på att det finns en variation av bostäder, avseende upplåtelseform, storlek, ålder och kostnader. De flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det befintliga bostadsbeståndet. Även om bostadsbyggande är en viktig aspekt i bostadsförsörjningen, är det befintliga beståndet därför avgörande för att möta hushållens bostadsbehov. Att optimera nyttjandet av befintligt bostadsbestånd genom bostadsbyten och skapande av flyttkedjor är en central del i bostadsförsörjningen.

Ett generellt problem på Gotland har varit och är att många hyresvärdar endast hyr ut nio–tio månader om året, för att över sommaren i stället hyra ut till turister till en betydligt högre hyra. Det har gett upphov till en kraftig säsongsvariation i Gotlands bostadsmarknad och medfört ett underskott på bostäder där det är möjligt att bo tolv månader om året. Situationen har skapat en konkurrens mellan permanentboende, säsongsarbetare och turister om de bostäder som finns tillgängliga under sommaren.

En viss förändring har kunnat ses de senaste två åren, då utbudet av uthyrningsobjekt ökat i omfattning och fler hyresvärdar erbjuder 12-månaderskontrakt på bostäderna. Den större konkurrensen på hyresmarknaden har gjort att även förstahandskontrakt har utannonserats. Många studentlägenheter finns lediga efter sista antagningstiden till skolor och universitet både hösten 2024 och 2025. Denna utveckling är ny och skall följas upp framåt.

På den ägda bostadsmarknaden har utbudet varit rekordhøgt (år 2025) och försäljningstiden har ökat.



Foto: Gunnar Österlund

3. Statistik för befolkningsutveckling och bostäder

3.1 Befolkningsutveckling

Från år 2014 och fram till år 2023 ökade befolkningmängden på Gotland varje år. Under år 2024 och 2025 minskade den marginellt och den uppgick enligt Statistiska Centralbyrån den 1 januari 2026 till 60 852 personer. Enligt befolkningsprognos från Statisticon för åren 2024 – 2033, kommer befolkningen på Gotland att vara relativt konstant med endast marginella förändringar (Statisticon, 2024).

Gotlands åldersstruktur skiljer sig delvis åt från rikets, medelåldern på Gotland är över rikssnittet. Det ställer krav på att de bostäder som finns tillgängliga är lämpade för målgruppen, då många äldre har behov av anpassade bostäder med hög tillgänglighet. Gotland har idag ett underskott av trygghetsboenden och seniorboenden och intresset är högt för dessa boendeformer bland annat från de organisationer som samlar seniora delar av befolkningen.

3.2 Statistik bostäder

År 2024 fanns det totalt 30 938 bostäder på Gotland (Källa BMA 2025). Cirka 50% av bostadsbeståndet består av ägda småhus (både permanent- och fritidshus). Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 30% hyresrätter och 20% bostadsrätter. Statistiken har hämtats från Statistiska Centralbyrån.

År 2024 var 1 832 bostäder i kategorin specialbostäder (SÄBO och studentbostäder).



Foto: Linnea Ronström

4. Utfall detaljplanering

	2023	2024	2025
Antal bostäder	17	454	96
Antal antagna detaljplaner	1	6	5

5. Utfall bygglov

	2023	2024	2025
Bygglov utom detaljplan	91	124	128
Bygglov inom detaljplan	213	85	288

6. Utfall indikatorer kopplade till åtgärder

Under denna punkt kommer en årlig uppföljning att presenteras (från Q3 2027) av de indikatorer som är kopplade till handlingsplanens åtgärder under avsnittet 3.3 "Gotlands bostadspolitiska vision, med mål, prioriterade områden och åtgärder".

Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress 621 81
Telefon 0498-26 90 00
E-post regiongotland@gotland.se
Webbplats www.gotland.se

