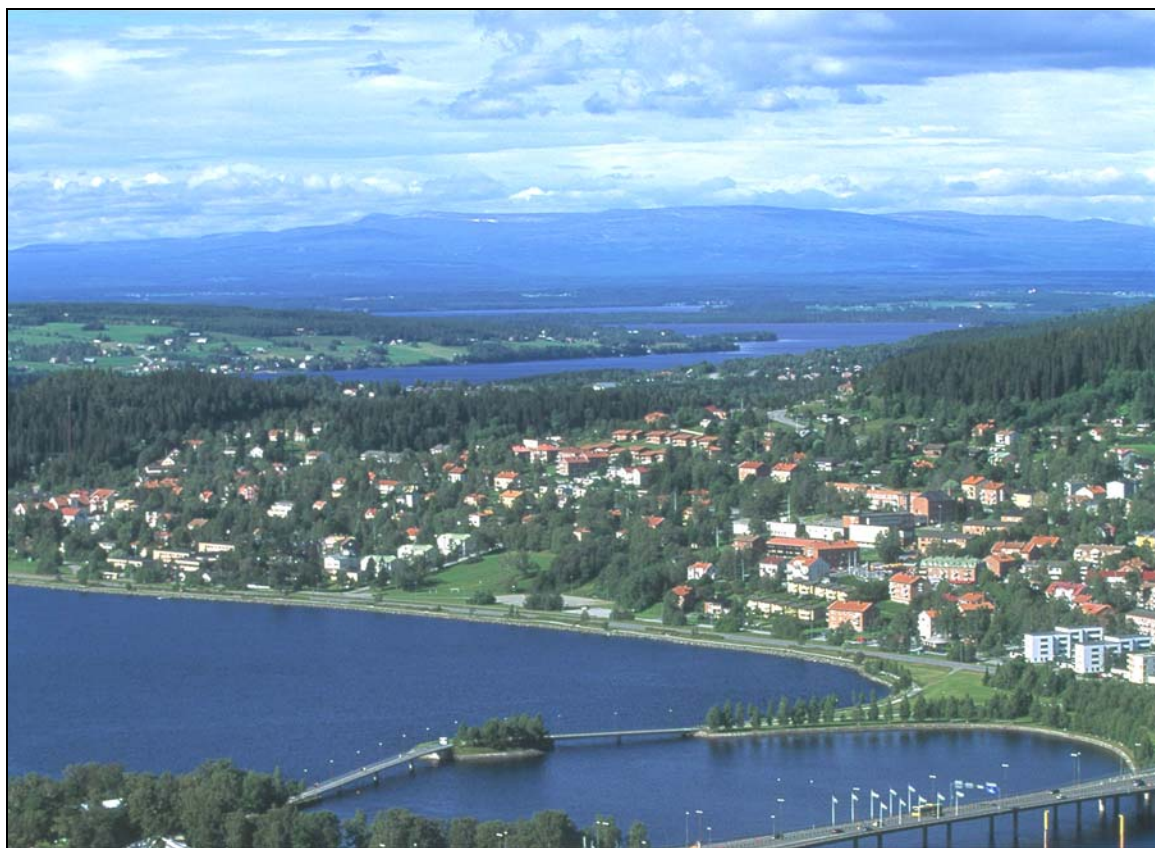


# Bostadsmarknaden i Jämtlands län

---

2008



Länsstyrelsen  
Jämtlands län

# Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2008

**Länsstyrelsen i Jämtlands län juni 2008**

**Diarienummer: 405-08761-2008**

---

**Ytterligare ex. av denna rapport kan beställas från:**

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Samhällsplanering och boende

831 86 Östersund

Telefon: 063- 14 62 93 eller 14 62 94

Webbplats: [www.z.lst.se](http://www.z.lst.se)

Omslagsbild: Del av Frösön med Oviksfjällen i bakgrunden.

## **Förord**

Länsstyrelsen har som en del i sitt arbete med boendefrågor i uppdrag att göra en regional analys av bostadsmarknaden. I denna rapport redovisas Länsstyrelsens analys år 2008 av bostadsmarknaden i Jämtlands län. Ett av huvudsyftena med analysen är att ge kommunerna ett underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Analysen kan även användas som underlag för länsstyrelsen i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. I enlighet med uppdraget har analysen lämnats till Boverket och regeringen.

I rapporten redovisas läget och förväntad utveckling av bostadsmarknaden samt bostadsbygandet och andra förändringar i utbudet av bostäder. Befolkningsutveckling, flyttmönster och andra utvecklingstendenser i kommunerna som kan ha betydelse för bostadsplaneringen redovisas särskilt. I rapporten redovisas även hur kommunerna arbetar med boendeförsörjningsplaneringen och på vilket sätt Länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag för denna planering.

Som underlag för analysen har använts bland annat kommunernas uppgifter i årets bostadsmarknadsenkät samt befolkningsstatistik och prognoser över befolkningsutvecklingen från Statistiska Centralbyrån (SCB).

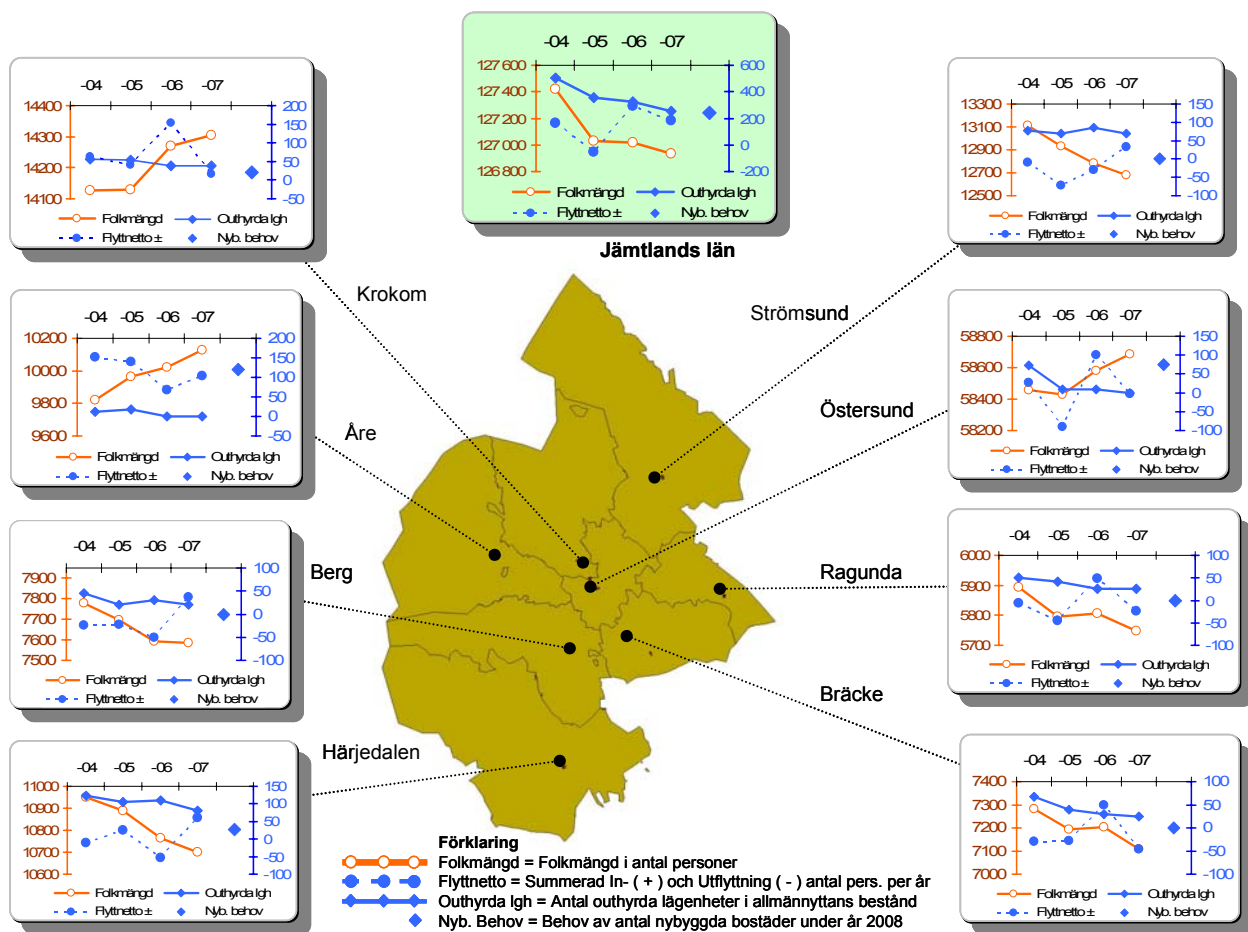
Rapporten är sammanställd av Bo Hamberg och Hans Wiberg.

Östersund juni 2008

Bo Wallskog  
Avdelningschef

## Sammanfattning

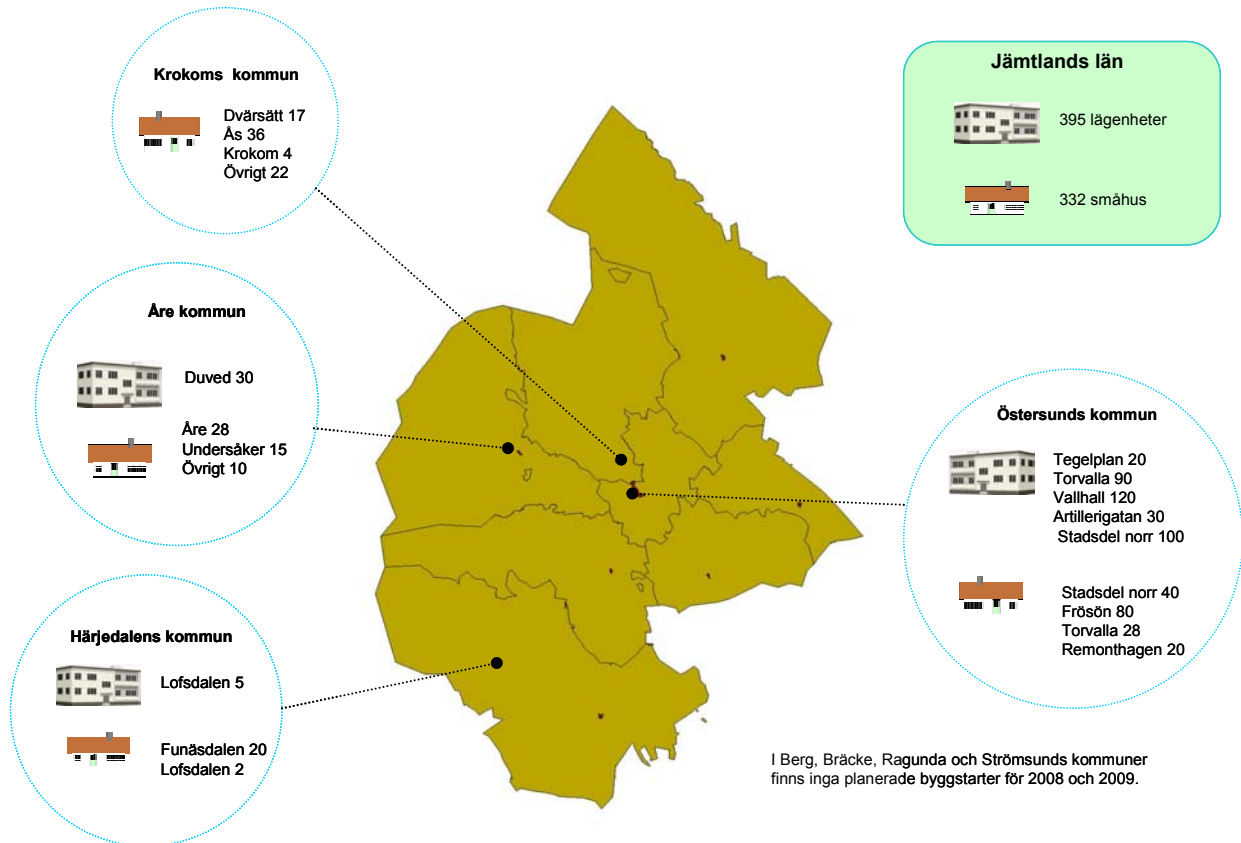
Enligt prognoser som bland annat bygger på befolkningsutvecklingen i skogslänen under det senaste decenniet kommer invånarantalet i Jämtlands län att minska. Invånarantalet i länet har stadigt minskat från mitten av 1990-talet. Sedan år 2005 då befolkningskurvan planade ut har det skett endast små förändringar i befolkningstalet. De regionala skillnaderna i befolkningsutveckling i länet är stora. I kommunerna Krokoms, Åre och Östersund ökar folkmängden medan den minskar i övriga kommuner i länet. Länsstyrelsen förutsätter i sin analys att utvecklingen under de närmaste åren kommer att följa detta mönster. Befolkningsökningen i tillväxtkommunerna bedöms inte bli så stor att den förmår kompensera befolkningsminskning i övriga kommuner.



Översikt länet och kommunerna: Folkmängd, flyttnetto och outhyrda lägenheter åren 2004 – 2007 samt nybyggnadsbehov för år 2008

Antalet tomma lägenheter hos de allmännyttiga bostadsföretagen har minskat. I länets två tillväxtregioner, Åreregionen samt Östersundsregionen bestående av delar av Krokoms och Östersunds kommun, har nyproduktionen av bostäder inte varit tillräcklig för att tillgodose efterfrågan på bostäder i regionernas centralorter/innerstad. Bristen på bostäder i dessa orter kvarstår därför.

Under åren 2008 – 2009 förväntas en nyproduktion av 255 respektive 501 lägenheter vilket delvis kommer att tillgodose efterfrågan på bostäder. Förutsättningar för ett ökat byggande har skapats genom nya detaljplaner som tagits fram men i vissa kommuner kan bristen på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen utgöra ett hinder mot ett ökat bostadsbyggande. Det förväntade bostadsbyggandet bedöms inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder inom tillväxtregionerna.



Förväntade byggstartar enligt kommunernas projektlistor 2008 – 2009 för bostäder i flerfamiljshus och småhus, översikt länet och kommunerna

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bostadsbeståndets utveckling och förändring .....</b>	<b>1</b>
Bostadsmarknaden i länets olika delar .....	2
Tillväxtkommunerna .....	2
Övriga kommuner .....	2
Bostadsutbudet i länets olika delar .....	3
Brist i utbudet av bostäder för olika hushållsgrupper .....	3
Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder .....	4
Vad händer med allmännyttan .....	5
<b>Länets befolkning, in- och utflyttning .....</b>	<b>5</b>
Utvecklingen för befolkningen och hushållen .....	6
Åldrande befolkning, få med utländsk bakgrund .....	6
Flyttmönster inom länet .....	8
<b>Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad .....</b>	<b>9</b>
Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen .....	9
Påverkan på arbetsmarknaden genom nyetablering eller nedläggning av större arbetsplatser inom länet .....	9
<b>Bostäder för grupper med särskilda behov .....</b>	<b>10</b>
Bostäder för personer med funktionshinder .....	10
Bostäder för hemlösa .....	10
Bostäder för flyktingar .....	10
Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar .....	11
Bostäder för äldre .....	11
<b>Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering .....</b>	<b>12</b>
Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna .....	12

## Inledning

Det är stora regionala skillnader i bland annat befolkningsutveckling samt tillgång och efterfrågan på bostäder i olika delar av länet. Östersundsregionen bestående av delar av Östersund och Krokoms kommun samt Åreregionen har en befolkningstillväxt. I övriga delar av länet minskar invånarantalet. Inom de två tillväxtregionerna är bostadsmarknaden överhettad i tätorterna. Länet i övrigt har med några få undantag ett överskott på bostäder. Befolkningsminskningen med en minskning av främst personer i familjebildande ålder har påverkat åldersstrukturen i länet. De lokala förutsättningarna för utveckling och tillväxt är främst beroende av belägenheten i förhållande till arbetsmarknadsområdena kring länets centralort Östersund samt tätorterna Krokoms och Åre. I rapporten används därför begreppet ”tillväxtregioner” vilket avser de delar av dessa kommuner som har direkt närhet till de nämnda arbetsmarknadsområdena.

## Bostadsbeståndets utveckling och förändring

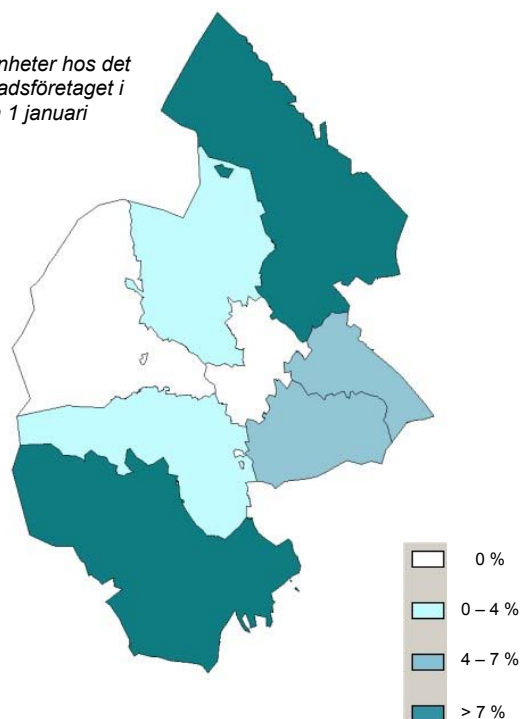
De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade den 1 september 2007 ett bostadsbestånd på totalt 9 558 lägenheter. Av detta bestånd var 257 lägenheter outhyrda den 1 januari 2008 vilket innebär att antalet outhyrda lägenheter minskat med 71 lägenheter sedan föregående årsskifte. Trots att läget har förbättrats har tre kommuner ett överskott på bostäder. Det kan därför komma att rivs mellan 70-80 lägenheter i länet under åren 2008/09.

Kommun	Antal lgh 1sept 2007	Antal tomma lgh 1 jan 2008	Andel tomma lgh %
Berg	580	20	3,4
Bräcke	597	25	4,2
Härjedalen	1015	80	7,9
Krokoms	1137	38	3,3
Ragunda	528	25	4,7
Strömsund	938	69	7,4
Åre	726	0	0
Östersund	4037	0	0
Hela länet	9558	257	2,7

*Antal lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i resp. kommun den 1 sept 2007. (Källa: SCB)*

*Antal och andel lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget som var lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2008.*

*Andel tomma lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i resp. kommun den 1 januari 2008*



Under den närmaste tvåårsperioden förväntas nyproduktionen uppgå till totalt drygt 700 bostäder fördelat på c:a 400 lägenheter i flerbostadshus samt c:a 300 småhus.

## *Bostadsmarknaden i länets olika delar*

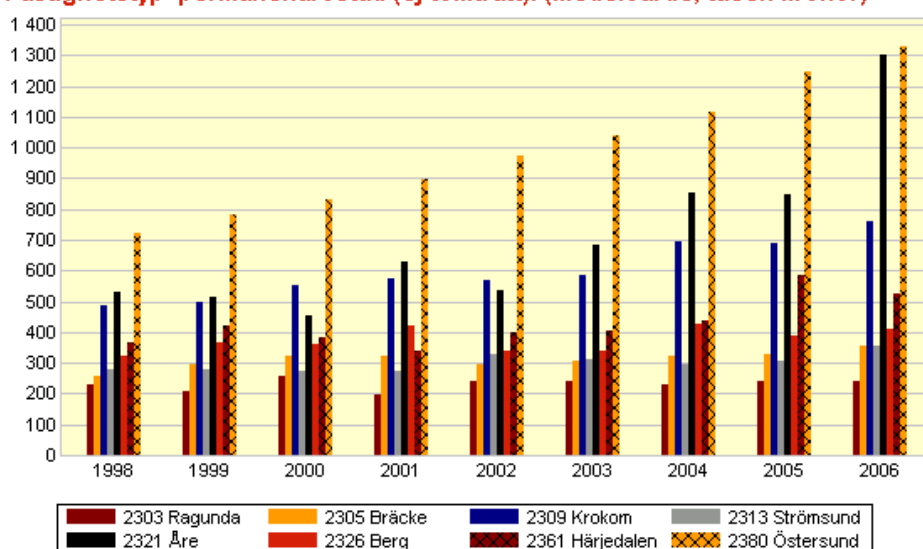
### Tillväxtkommunerna

Krokom, Åre och Östersunds kommun har brist på bostäder i de kommundelar som ligger inom respektive tillväxtregion. Det förväntade bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms inte vara tillräckligt för att avhjälpa bostadsbristen. Situationen återspeglas i prisutvecklingen på bostadsmarknaden. För centralt belägna villor och bostadsrätter i Åre och Östersund har prisutvecklingen under de senaste åren legat på en hög nivå i jämförelse med andra delar av landet. I Krokoms kommun har priset på villor ökat i framförallt de delar av kommunen som gränsar mot Östersund kommun. Bostadsbristen är svår att fastställa till antalet bostäder men Länsstyrelsen bedömer att den akuta bristen uppgår till c:a 300 lägenheter.

### Övriga kommuner

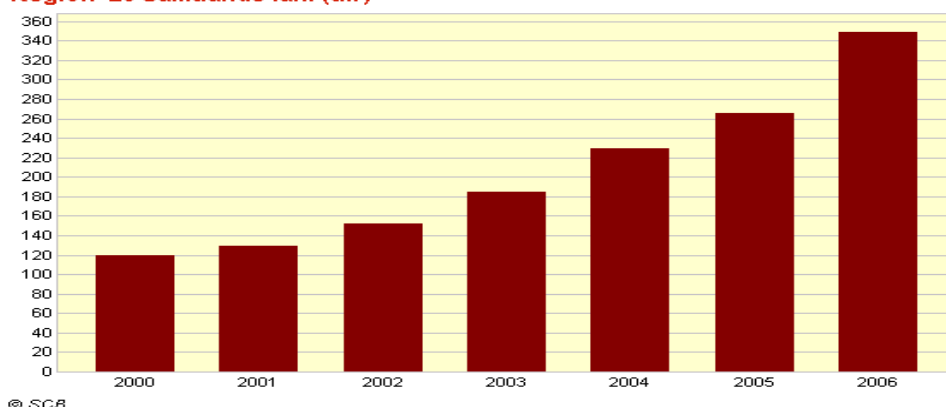
Bräcke, Härjedalen och Strömsunds kommun har ett överskott på bostäder i kommunen totalt sett. I Bräcke kommun förväntas detta överskott komma att minska. Härjedalens kommun har trots bostadsöverskottet svårt att tillgodose bostadsbehovet i de större turistorterna. I Bergs kommun och i Ragunda kommun vilka idag har ett bostadsbestånd som motsvarar efterfrågan på bostäder förväntas inga större förändringar på bostadsmarknaden under de närmaste åren. Lokalt har dock Bergs kommun svårt att idag tillgodose bostadsbehovet i centralorten. I samtliga fem kommuner ligger och förväntas priserna på villor även framledes komma att ligga på en förhållandevis låg nivå. Undantaget är de turismnära områdena i Härjedalens kommun där en viss prisökning noterats under de senaste åren.

**Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr efter region, tid.  
Fastighetstyp=permanentbostad (ej tomträtt). (medelvärde, tusen kronor)**





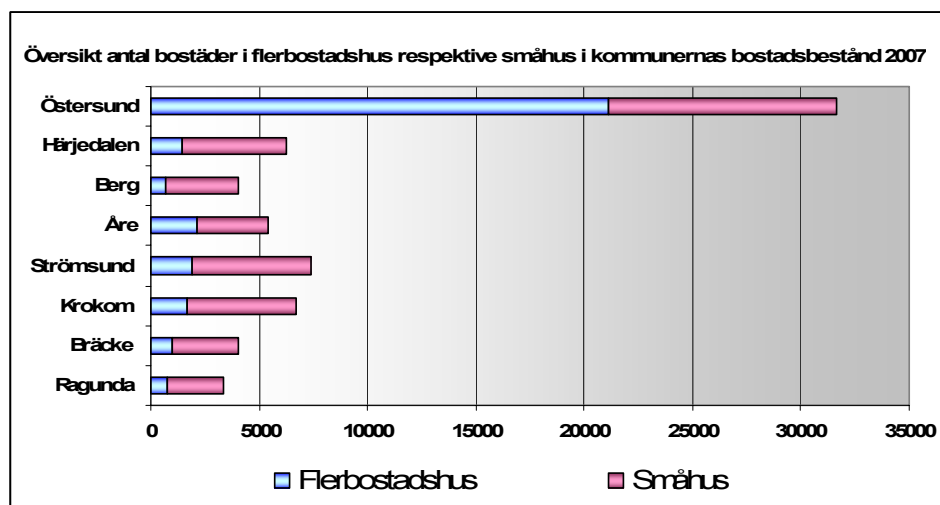
Medelpris för överlåtna bostadsrätter i tkr efter tid.  
Region=23 Jämtlands län. (tkr)



© SCB

### Bostadsutbudet i länets olika delar

Med undantag för Åre kommun och Östersunds kommun hade de allmännyttiga bostadsföretagen i länet lägenheter lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2008. Ett problem för kommunerna med överskott på lägenheter är att de lediga lägenheterna inte ligger i orter där det finns en efterfrågan på bostäder. I kommunerna finns även lägenheter som är svåra att hyra ut på grund av att de med avseende på bland annat storlek och hyresnivå inte är anpassade till den efterfrågan som finns på orten.



I Östersunds kommun finns bostäderna till klart övervägande del i flerfamiljshus. I övriga kommuner är förhållandet det omvända.

Från år 2000 har de allmännyttiga bostadsföretagen i kommunerna Bräcke, Krokom, Ragunda och Strömsund tillsammans minskat sitt bestånd med c:a 620 lägenheter.

### Brist i utbudet av bostäder för olika hushållsgrupper.

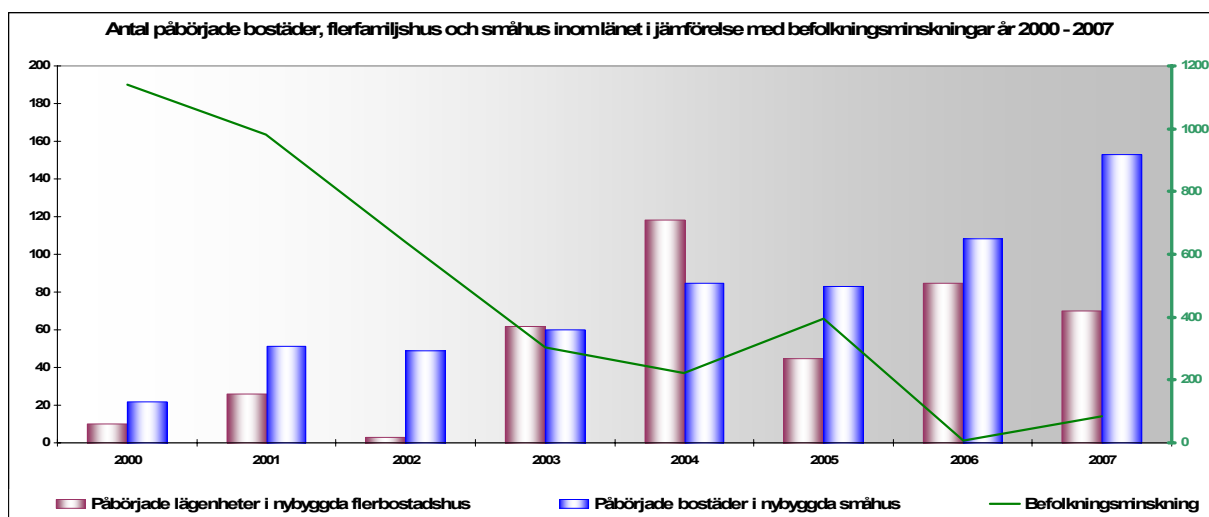
Bostadsbristen i kommunerna avser i första hand en brist på bostäder för ungdomar, barnfamiljer och hushåll med krav på attraktivt läge.

Kommun	Ensamstående	Ungdomar	Barnfamiljer "även stora"	Ekonomiskt svaga hushåll	Medelålders och äldre med behov av mindre lägenheter	Hushåll med krav på god tillgänglighet	Hushåll med höga krav på attraktivt läge	Inflyttande hushåll till kommunen eller centralorten
Krokom			X					
Strömsund		X						
Åre		X*	X		X		X	X
Östersund	X	X		X		X	X	

## Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

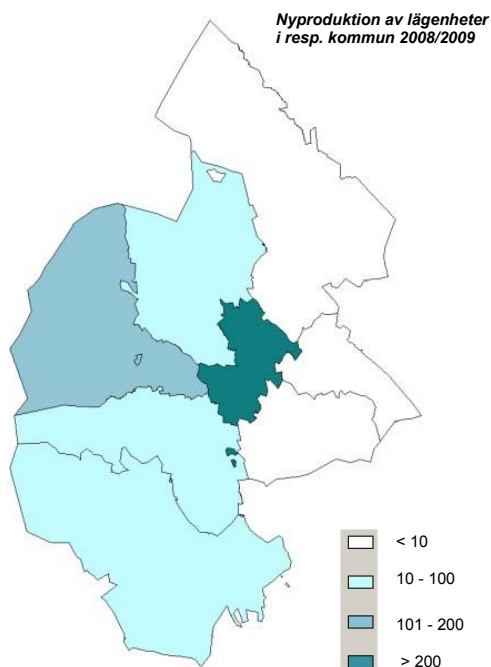
Bostadsbyggandet i länet har successivt ökat sedan år 2000, dock inte i den takt som motsvarar efterfrågan på bostäder under senare år. Detta gäller främst kommunerna Krokoms, Åre och Östersund. I synnerhet för Östersunds kommun och närliggande delar av Krokoms kommun uppstod en osäkerhet om hur stor efterfrågan på bostäder skulle bli i Östersundsområdet efter effekterna av garnisonsnedläggningen. Detta påverkade sannolikt intresset för nyproduktion av bostäder i området och utvecklingen för såväl bostadsproduktion som planer för bostadsbyggande saktade där in under 2005 samtidigt som en något oväntad ökning av efterfrågan på bostäder började märkas. Under åren 2005 till 2007 har situationen utvecklats till en akut bostadsbrist och överhettning av marknaden för bostadsrätter och småhus i centrala Östersund med närområden. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella bristsituationen inte kommer att övervinnas helt inom ett par års sikt.

Det pågår en gradvis anpassning av utbudet i förhållande till efterfrågan på bostäder i länets kommuner. I kommuner med överskott på bostäder har de allmännyttiga bostadsföretagen tagit beslut om ”malpåse” eller rivning för att minska bostadsöverskottet. Samtidigt har tillväxtkommunerna en kännbar bostadsbrist som kräver insatser i form av såväl fysisk planering som nyproduktion av bostäder.



### Förväntad nyproduktion av lägenheter i kommunerna 2008/2009

Kommun	2008	2009	Totalt 2008/09
Berg	10	15	25
Bräcke	0	0	0
Härjedalen	17	10	27
Krokoms	40	40	80
Ragunda	1	1	2
Strömsund	4	4	8
Åre	73	91	164
Östersund	110	340	450
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>501</b>	<b>756</b>



Kommunerna Krokoms, Åre och Östersund bedömer att bostadsbyggandet behöver öka. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Höga fastighetspriser och ett begränsat utbud av fastigheter i tillväxtkommunerna har också skapat ett ökat intresse för nybyggnation och en efterfrågan på i första hand tomtmark för egnahem i attraktiva lägen. Krokoms och Östersunds kommun har därför tagit fram nya detaljplaner för att kunna tillgodose denna efterfrågan. I kommunerna Åre och Östersund kan bristen på detaljplanelagd mark utgöra ett hinder mot bostadsbyggandet.

I länets glesbygd försvåras bostadsbyggandet av de höga produktionskostnaderna och svårigheterna att få lån. Det är därför svårt att tillgodose intresset, främst hos barnfamiljer, att uppföra ett eget hem i dessa områden.

### Faktorer som framförallt hindrar bostadsbyggandet i kommunen idag

(Se tabell nedan)

	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokoms	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
<b>Hinder för ökat bostadsbyggande</b>								
<i>Svårigheter att få långivare och hårda lånevillkor</i>	x	x	x		x	x		
<i>Osäkerhet om framtida subventionsvillkor</i>					x		x	
<i>Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen</i>			x				x	x
<i>Överklaganden av detaljplaner</i>	x							x
<i>Höga produktionskostnader</i>	x	x		x	x	x	x	x
<i>Vikande befolkningsunderlag</i>			x		x	x		
<i>Svag inkomstutveckling för hushållen</i>							x	x
<i>Annan orsak</i>				*x				

\* Långa leveranstider på vissa småhus

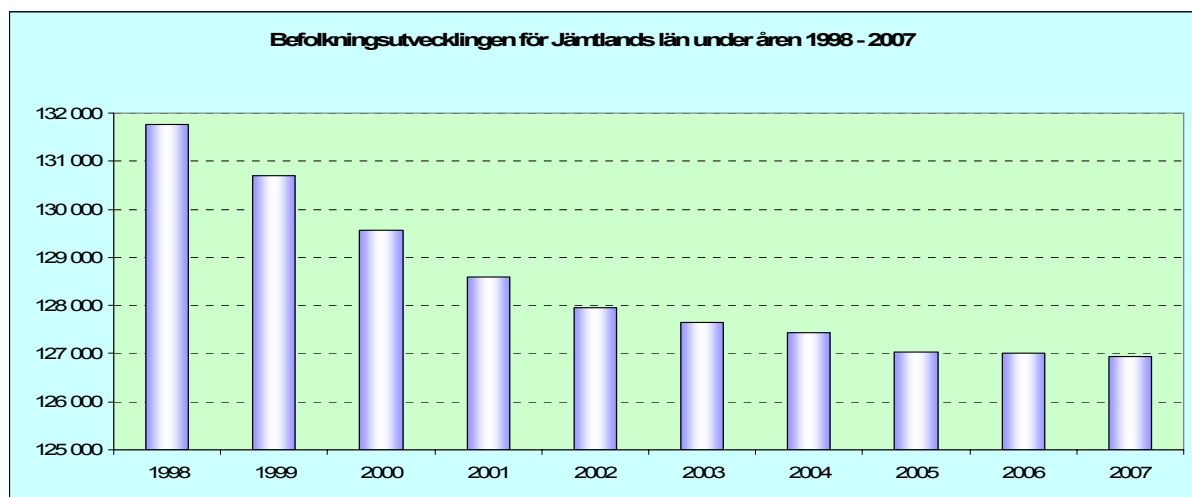
### Vad händer med allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagens ställning har utretts och är under utredning i flera kommuner. I Bräcke kommun har beslut fattats om en avveckling av det kommunala bostadsföretaget varvid huvuddelen av företagens bostadsbestånd kommer att överföras till kommunen och en mindre del kommer att försäljas. I Åre kommun har det kommunala bostadsföretaget överlåtit hälften av sitt lägenhetsbestånd till ett privat bostadsföretag. Försäljningen genomfördes år 2007 med villkor att bostäderna även i framtiden upplåts med hyresrätt.

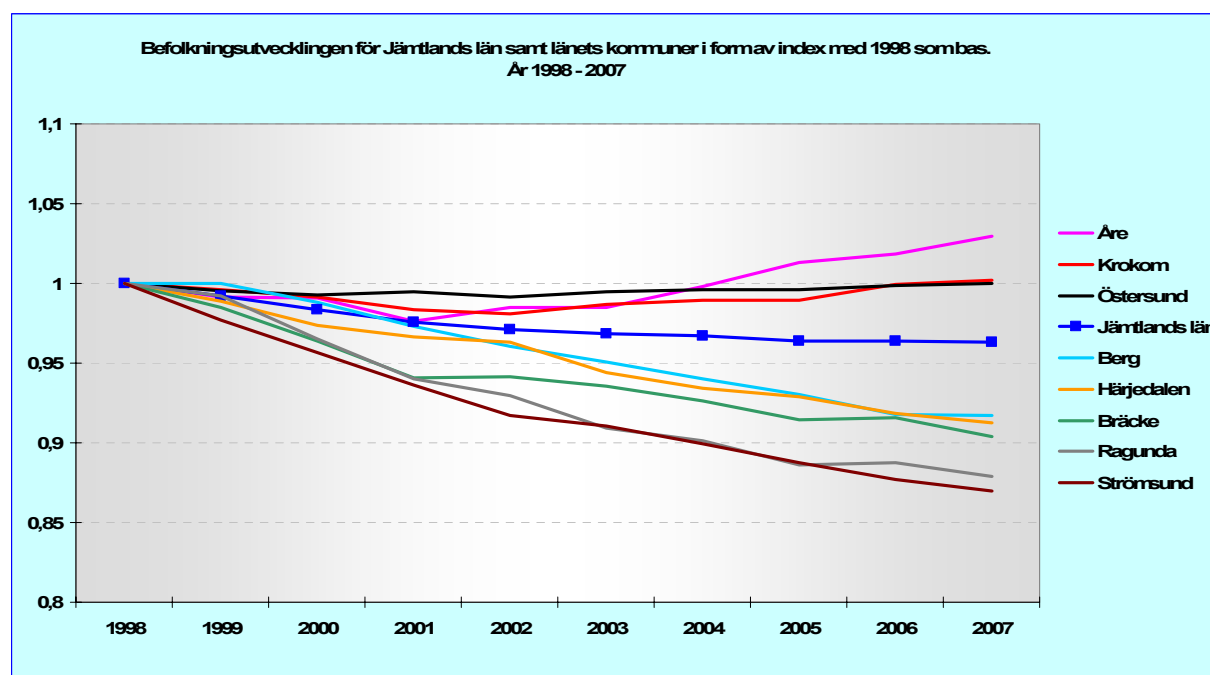
Under de närmaste åren planeras en försäljning av sammanlagt ett 90-tal lägenheter hos de kommunala bostadsföretagen i Ragunda, Strömsund och Östersunds kommuner.

### Länets befolkning, in- och utflyttning

Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2007 till 126 937 personer. Från år 1998 har befolkningen minskat för varje år och den totala minskningen fram t.o.m. 2007 är c:a 4 800 personer. Minskningen har planat ut under de tre senaste åren och ligger för åren 2005 tom 2007 under 0.1 procent per år.



Av länets åtta kommuner har Östersund, Åre och Krokom under en tioårsperiod ökat eller hållit befolkningsantalet konstant. Åre kommun står för den största ökningen och har sedan år 2001 utökat sin folkmängd med c:a 5,5% eller 520 personer. Befolkningsminskningen har procentuellt varit störst i Ragunda och Strömsunds kommuner. Nedanstående diagram visar befolkningsutvecklingen i länet över åren 1998 – 2007. De absoluta befolkningstalen kan utläsas ur tabell på sidan 7.

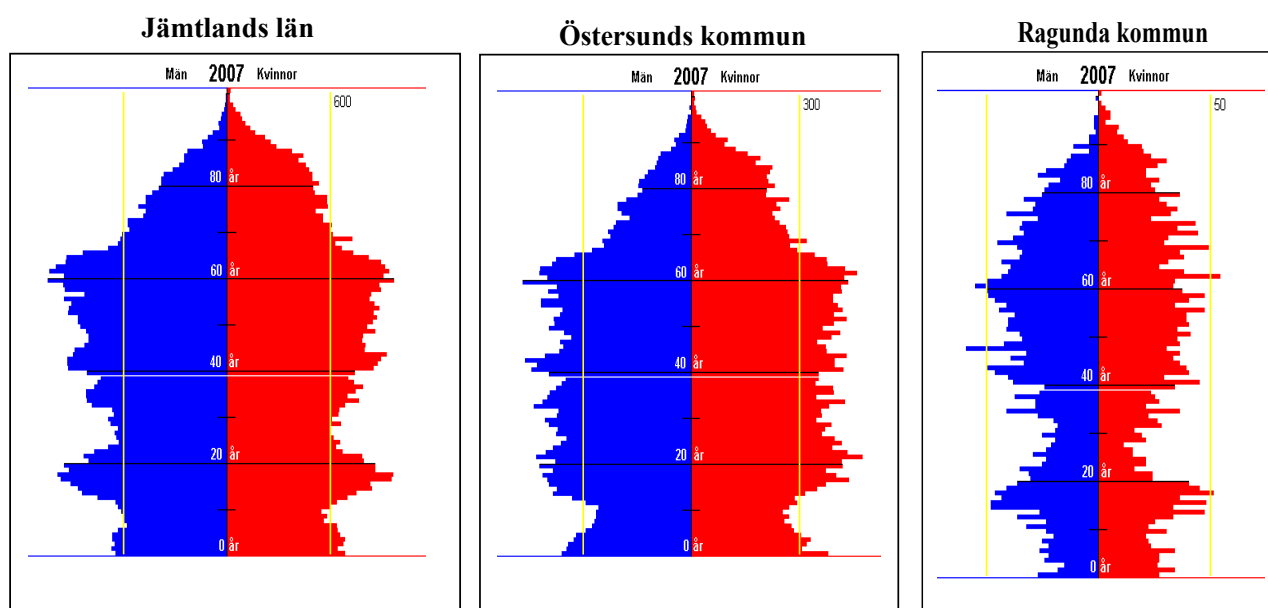


## *Utvecklingen för befolkningen och hushållen*

### **Åldrande befolkning, få med utländsk bakgrund**

Befolkningen i länet har en åldersstruktur som delvis avviker från genomsnittet för landet. T.ex. är medelåldern för länets befolkning 42,8 år, att jämföra med 41,0 år för hela riket. Om man ser till medelåldern för enskilda kommuner framträder ett påtagligt mönster där innevånarna i länets tillväxtkommuner har en genomsnittsålder på c:a 41 år vilket sammanfaller väl

med hela riket, medan befolkningen i de övriga kommunerna har en betydligt högre genomsnittsålder på c:a 46 år. Mönstret går igen även vid mätning av hur stor andel av befolkningen som är fyllda 65 år eller äldre. Tillväxtkommunerna överensstämmer i denna jämförelse med riksgenomsnittet (c:a 17%) medan kommunerna; Berg, Bräcke, Härjedalen, Ragunda och Strömsund har en ogynnsam situation med i vissa fall mer än 25 procent av sin befolkning i denna åldersgrupp. Av diagrammen här nedan framgår, med Ragunda kommun som exempel, hur åldersstrukturen hos dessa kommuners befolkning tydligt avviker ifrån åldersstrukturen i Östersunds kommun. Ett gemensamt problem för de fem kommunerna är att de har ett påtagligt underskott på innevånare i familjebildande ålder. Underskottet på innevånare ur denna viktiga åldersgrupp slår även igenom i befolkningsdiagrammet för hela länet.



Jämtlands län har få innevånare med utländsk bakgrund. Endast c:a 5 – 6 procent av befolkningen utgörs av innevånare ur grupperna ”utländsk bakgrund” respektive ”utrikes födda”. Motsvarande siffror för hela riket ligger på 17,3 respektive 13,4 procent.

### Kommunala jämförelsetal

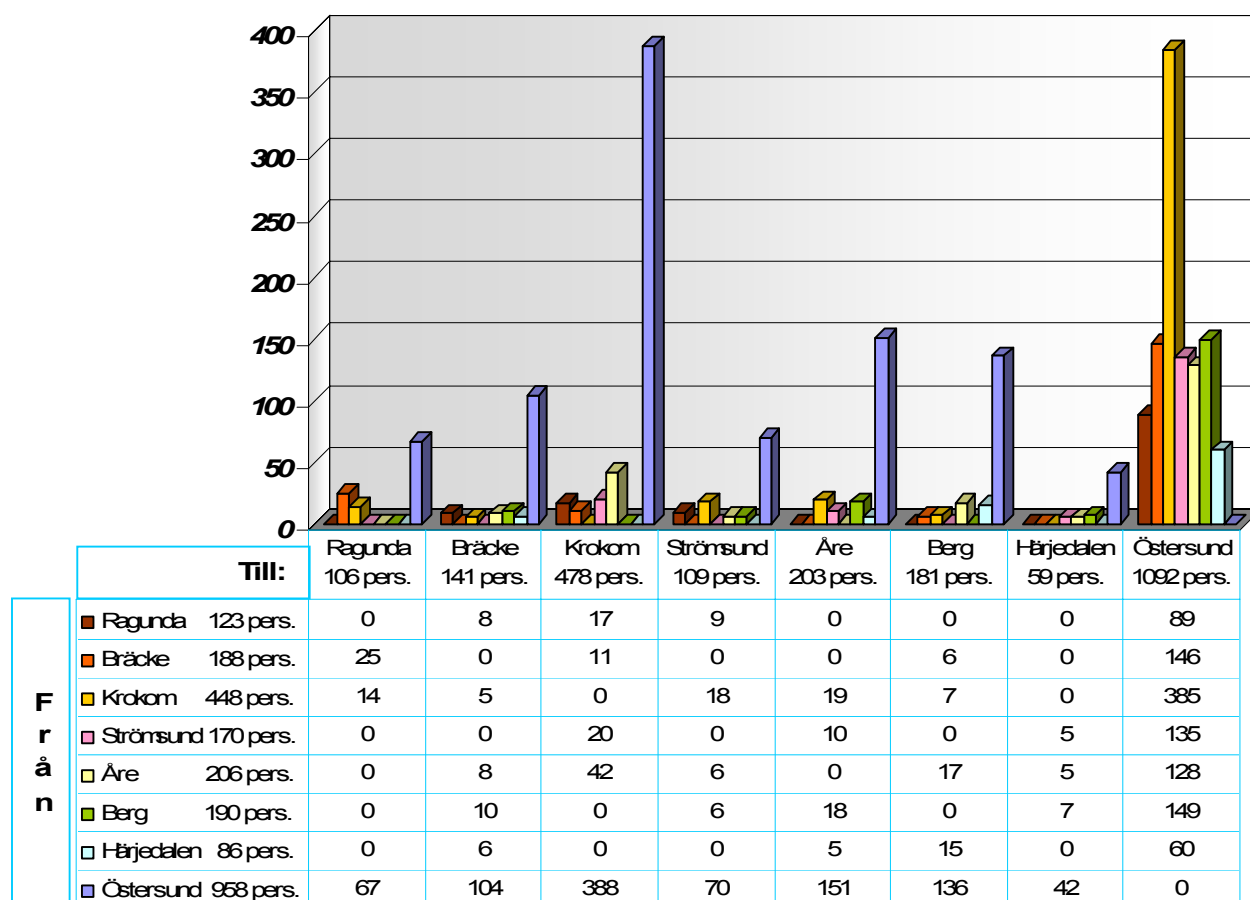
Län Kommun Kommungrupper Spridningsmått	Kom- mun- grupp	Folkmängd	kvinnor		män		därav andel (%)						Medel- ålder
					0-17 år	18-64 år	65- år	gifta	skilda	med utländsk bakgrund	utrikes födda	utländska med- borgare	
<b>Hela riket</b>		<b>9 182 927</b>	<b>50,3</b>	<b>49,7</b>	<b>21,0</b>	<b>61,4</b>	<b>17,5</b>	<b>34,1</b>	<b>9,4</b>	<b>17,3</b>	<b>13,4</b>	<b>5,7</b>	<b>41,0</b>
<b>Jämtlands län</b>		<b>126 937</b>	<b>50,1</b>	<b>49,9</b>	<b>20,0</b>	<b>59,9</b>	<b>20,0</b>	<b>29,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,1</b>	<b>5,4</b>	<b>3,0</b>	<b>42,8</b>
Berg	5	7 586	48,7	51,3	20,3	55,4	24,2	30,9	7,8	4,2	3,8	2,5	45,2
Bräcke	5	7 109	48,2	51,8	20,5	56,5	23,0	31,3	9,4	7,3	6,4	4,2	45,0
Härjedalen	5	10 699	49,0	51,0	18,2	56,8	25,0	30,0	8,9	6,2	5,6	3,4	46,1
Krokom	4	14 304	48,9	51,1	23,4	59,2	17,4	31,5	7,9	5,5	5,0	2,9	41,3
Ragunda	5	5 747	49,6	50,4	19,0	54,7	26,3	31,5	8,9	5,8	5,0	2,0	46,2
Strömsund	5	12 679	49,0	51,0	18,6	56,4	25,0	31,8	9,0	6,6	6,1	4,4	46,0
Åre	5	10 127	48,7	51,3	21,1	61,9	17,0	28,5	7,8	6,6	5,8	3,4	40,7
Östersund	3	58 686	51,5	48,5	19,7	62,6	17,7	27,5	9,2	6,2	5,4	2,7	41,4

### *Flyttmönster inom länet*

Östersunds kommun har en nettoinflyttning från andra kommuner i länet undantaget Krokoms och Åre. Nettoinflyttningen är störst från Strömsunds kommun. Av flyttmönstren mellan länet och övriga delar av landet framgår bland annat att Östersunds kommun hade en nettoutflyttning till andra län på 258 personer. Noterbart är att Åre kommun hade en nettoinflyttning från Stockholms kommun på 20 personer år 2007.

Enligt Länsstyrelsens bedömning kommer det inte att ske några större förändringar i flyttmönstren under de närmaste åren. Inflyttningen till Östersundsregionen från andra kommuner i länet kommer att fortsätta och tendensen pekar på att invånarantalet i Östersunds kommun kan komma att öka med närmare 600 personer fram till år 2010. Det faktum att Östersunds kommun har brist på bostäder kan dock bli en begränsande faktor för inflyttningen. Dels kan bristen bidra till en begränsning av inflyttning ifrån andra län och dels kan den medföra en nettoutflyttning från Östersund till i första hand angränsande delar av Krokoms kommun. Där har nya detaljplaner för en utbyggnad med nya bostadsområden antagits och Krokoms kommun kan därför antas få en fortsatt befolkningstillväxt.

I Åre kommun är befolkningsökningen koncentrerad till Åredalen med Åre som centralort. Under den senaste femårsperioden har invånarantalet i denna del av Åre kommun ökat med ca 600 personer och Länsstyrelsen bedömer att befolkningen där även fortsättningsvis kommer att växa men i en något lägre takt.



*Flyttmönster inom länet. Avser år 2007. Källa: SCB*

Tendensen för flyttmönstren visar att alla de mindre kommunerna årligen förlorar invånare på bekostnad av Östersunds kommun. Denna utveckling är tydligast i kommunerna Ragunda, Bräcke, Strömsund och Härjedalen vilka troligen även i fortsättningen riskerar att dräneras på innevånare åldersgruppen 20 - 40 år.

## Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

### *Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen*

Länet har en befolkningskoncentration i anslutning till centralorten Östersund som intar en dominerande ställning även när det gäller utbudet av arbetstillfällen inom både privat och offentlig sektor. Till Östersunds kommun arbetspendlar därför drygt 4 800 personer från övriga kommuner. Inpendlingen från Krokoms kommun är störst men även från övriga kommuner som har längre avstånd, förekommer en betydande arbetspendling. En väl utbyggd kollektivtrafik är på sikt en förutsättning för arbetspendlingen. I länets glesbygdsområden utgör skolskjutsarna ett viktigt underlag för kollektivtrafiken. Det minskande elevunderlaget i dessa områden kommer därför att försämra förutsättningarna för en utbyggd kollektivtrafik. Detta kan få negativa konsekvenser för arbetspendlingen.

Arbetspendling mellan kommunerna är en relativt vanlig företeelse i Jämtlands län. Till länets ca 56 600 arbetstillfällen pendlar ca 7 400 personer, dvs. 13 procent av de förvärvsarbetande pendlar dagligen till jobbet. Hos fyra av de mindre kommunerna förekommer inpendling till 10 procent eller mer beräknat på antalet arbetstillfällen.

Män och kvinnor 2006								
Bostads-kommun:	Arbetsställe-kommun:							
	Berg	Bräcke	Härje-dalen	Krokoms	Ragunda	Ström-sund	Åre	Öster-sund
Berg	2558	14	35	16	1		21	658
Bräcke	18	2121	4	21	135	3	7	514
Härjedalen	88	3	4300	2		1	3	116
Krokoms	14	9	3	3774	14	61	129	2603
Ragunda	5	31	1	16	2007	12	8	233
Strömsund	4	5	1	36	4	4837	5	331
Åre	56	4	8	160		3	3994	401
Östersund	320	160	44	764	86	103	190	25558

Källa: Statistiska Centralbyrån

*Arbetspendling över kommungränserna år 2006.*

### *Påverkan på arbetsmarknaden genom nyetablering eller nedläggning av större arbetsplatser inom länet*

Det fanns en osäkerhet i länet hur utvecklingen främst i Östersundsregionen skulle komma att påverkas av försvarsnedläggningen i Östersund. Det finns idag inga tecken som visar att utvecklingen påverkats negativt av nedläggningen. Tvärtom har arbetsmarknaden utvecklats positivt samtidigt som invånarantalet i regionen ökar. Detta har fått till följd att man idag har svårt att tillgodose efterfrågan på bostäder. Under våren 2008 kom besked om en nedläggning av Flextronics fabrik i Östersund med 400 anställda. En eventuell brist på ersättningsarbeten

kan komma att bidra till en utflyttning från kommunen till andra län. I Åreregionen bidrog utbyggnaden inför 2007 års alpina VM till en överhettad bygg- och bostadsmarknad. Enligt Länsstyrelsens bedömning kommer utbyggnaden inom turismnäringen att fortsätta om än i en något lägre takt.

## **Bostäder för grupper med särskilda behov**

Det åligger kommunerna att svara för bostadsförsörjningen för länets alla invånare. Socialtjänstlagen föreskriver att kommunerna dessutom har skyldighet att tillhandahålla bostäder som är anpassade efter de särskilda behov som kan finnas hos olika utsatta grupper av invånare. Detta innebär bland annat att särskilda boenden skall finnas tillgängliga för äldre, för personer med funktionshinder, för hemlösa och för flyktingar.

Det är brist på ungdomsbostäder i Bräcke, Strömsunds och Östersunds kommuner. Åre kommun har svårt att tillgodose bostadsbehovet för säsongsanställda ungdomar delvis beroende på att de lägenheter som finns lediga ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

### **Bostäder för personer med funktionshinder**

Behovet av bostäder med särskild service för personer med funktionshinder tillgodoses i varierande grad i länet. Framförallt i Östersunds kommun finns en viss förekomst av ej verkställda beslut men man räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Detsamma gäller för kommunerna Strömsund, Berg och Krokoms där det handlar om enstaka icke verkställda beslut. Hos Åre kommun ser man svårigheter att till fullo kunna tillgodose detta behov på ett par års sikt.

### **Bostäder för hemlösa**

I länet finns ett antal hemlösa men kommunerna ser det inte som något större problem. Det förekommer i de flesta kommunerna att socialnämnden hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende där är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. I Östersund finns ett härbärge som är öppet för alla men nyttjandegraden är låg.

### **Bostäder för flyktingar**

Bostäder för flyktingar bör av praktiska skäl helst tillhandahållas på centralorten. I länet är det endast två kommuner, Bräcke och Härjedalen som genom överskott har tillgång till flyktingbostäder i centralorten.

I kommunerna Berg, Ragunda och Strömsund finns det ännu i viss utsträckning tillgång till bostäder för flyktingar. Bedömningen hos dessa kommuner är att det framöver kan bli svårt att hitta goda lösningar i centrala lägen och det kan därför bli aktuellt att ordna bostäder för flyktingar utanför centralorten.

Krokoms, Åre och Östersunds kommuner har en stor brist på bostäder för flyktingar i sina centralorter. Allvarligast är läget i Östersunds kommun där integrationsansvariga har problem med att leva upp till de överenskommelser man har med Migrationsverket om mottagande av flyktingar. Man har bearbetat både den offentliga och privata hyresmarknaden utan att lyckas lösa problemen och tvingas i dagsläget i många fall säga nej till mottagning på grund av den rådande bostadssituationen. I kommunerna Åre och Krokoms finns delvis tillgång till bostäder utanför centralorten men det medför i dagsläget en del praktiska problem i flyktingmottagan-



det. I de flesta kommunerna har man ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget när det gäller bostadsförsörjningen för flyktinghushåll.

På tre års sikt bedömer de flesta kommuner att det kommer att vara problem med att tillhandahålla bostäder till flyktingar.

### ***Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar***

Enligt Länsstyrelsens bedömning kommer invånarantalet fortsätta att öka inom tillväxtregionen och i de större turistorterna i Härjedalens kommun. I övriga delar av länet kommer invånarantalet fortsätta att minska. Denna utveckling skapar ett behov av nya bostäder i tillväxtregionen medan man i övriga delar av länet måste minska bostadsbeståndet för att anpassa det till behovet.

#### **Bostäder för äldre**

Behovet av särskilda boendeformer för äldre är delvis täckt i länets kommuner. Flera kommuner i länet planerar för en utbyggnad för detta behov. Det hänger till stor del ihop med att det i samband med uppföljning av icke verkställda beslut uppdagats att många äldre får vänta oskäligt länge på att få en bostad med särskild service och att kommunerna inte vill riskera att drabbas av sanktionsavgifter. I Ragunda kommun räknar man med en brist av särskilda boenden även efter en planerad utbyggnad de närmaste två åren.

En annan företeelse som man kan se i några kommuner i länet är utbyggnaden av seniorbostäder. Personer som söker trygghet och gemenskap, men inte uppfyller kraven för att beviljas särskilt boende, kan på detta vis få tillgång till bostäder som är anpassade för äldre. Stor efterfrågan i centrala Östersund där kön på dessa boenden är lång. Någon biståndsprövning krävs inte för att få tillgång till denna typ av bostäder. Andra namn på dessa bostäder är till exempel trygghetsboenden eller satellitboenden.

#### Bergs kommun

Efterfrågan på särskilda boenden är stor i dag och en ombyggnad som ger ett tillskott på 10 lägenheter i särskilda boendeformer pågår. Dessutom planerar kommunen för ytterligare platser i särskilda boenden men inga beslut är tagna.

#### Bräcke kommun

I kommunen finns i dag 118 platser i *särskilda boendeformer för äldre* (SÄBO). Dessutom pågår en nyproduktion omfattande 27 lägenheter. Därmed bedöms behovet bli täckt. Fram till år 2010 förväntas en ökning av antalet äldre med en topp år 2015. Ökningen av denna åldersgrupp bedöms dock inte vara så stor att det krävs någon markant ökning av SÄBO. Eftersom många omsorgsåtgärder inriktas på ett förlängt boende i hemmet för äldre kommer kraven på hemtjänsten att öka.

#### Härjedalens kommun

Kommunen bedömer att det blir fler äldre och att man har behov av fler platser med hel- dygnsomsorg. I Härjedalen räknas fortfarande servicehusen som särskilt boende.

### Krokoms kommun

I kommunen är behovet av bostäder i särskilda boendeformer för äldre täckt. Situationen bedöms inte komma att förändras under de närmaste åren. Även behovet av bostäder för funktionshindrade enligt LSS kommer att tillgodoses genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren.

### Ragunda kommun

År 2014 förväntas andelen personer fyllda 65 år och äldre utgöra 29,3 procent av den totala befolkningen medan andelen personer fyllda 80 år och äldre förväntas uppgå till 8,7 procent. Enligt planeringen för år 2014 kommer tillgängliga platser inom SÄBO att motsvara de faktiska platser som finns idag. Med ledning av gjorda befolkningsprognoser bedömer kommunen att antalet personer som behöver hemtjänst inte kommer att öka. Det är däremot troligt att antalet insatser och tidsåtgång för personalen kommer att öka.

### Strömsunds kommun

Befolkningsprognosen är stabil och endast smärre förändringar förväntas med en ökning av antalet 65-79 åringar och en liten nergång i antal för åldringar fyllda 80 år och äldre. I kommunen planeras för nya äldreboenden på två orter.

### Åre kommun

I kommunen finns en brist på bostäder med särskild service för funktionshindrade. Denna brist förväntas kvarstå även på fem års sikt.

### Östersunds kommun

Det behov som finns i dag avseende bostäder för äldre samt funktionshindrade enligt LSS bedöms bli täckt inom 3 – 4 år genom pågående och planerad nybyggnad som omfattar 30 respektive 20 lägenheter.

## **Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering**

Samtliga kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Ragunda, Åre och Östersunds kommun har riktlinjerna antagits av kommunfullmäktige. Länets kommuner har tagit fram sina riktlinjer för bostadsförsörjningen antingen i den kommunomfattande översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i annan strategisk plan. I de flesta kommuner sker ett samarbete mellan olika förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen.

I fem av länets åtta kommuner sker ett regelbundet samarbete mellan olika förvaltningar inom kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. Bland de förvaltningar/nämnder som deltar i denna planering finns bland annat kommunledning/styrelse, stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden och äldreomsorgen/-äldreomsorgsnämnden.

### ***Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna***

Länsstyrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden i respektive kommun. I samband med Länsstyrelsens besök i kommunerna för genomgång av bostadsmarknadsenkäten behandlas aktuella bostadsförsörjningsfrågor. Vid dessa besök lämnas även information om aktuella bostadsstöd.

I kommunernas planprocess ingår Länsstyrelsens granskning och samråd som en viktig del av arbetet. I Länsstyrelsens granskning och bedömning av planer avseende bostadsbebyggelse beaktas bland annat bostadsförsörjningsfrågor.