



Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2013



Omslagsbild

Äldreboende i Torvalla. Foto: Länsstyrelsen Jämtlands län/Thomas Jarnehill.

Utgiven av

Länsstyrelsen Jämtlands län
Augusti 2013

Beställningsadress

Länsstyrelsen Jämtlands län
831 86 Östersund
Telefon 010-225 30 00

Ansvarig

Magnus Lindow

Text

Jan Molde

Foto

Länsstyrelsen Jämtlands län (sid 4)
Länsstyrelsen Jämtlands län/Thomas Jarnehill (sid 15, 37, 40),
Länsstyrelsen Jämtlands län/Alf Kjellström (sid 20)
Tina Stafrén, fotograftina.se (sid 27)
Länsstyrelsen Jämtlands län/Ola Ljungqvist (sid 31)

Tryck

Länsstyrelsens tryckeri, Östersund 2013

Löpnummer

2013:13

Diarienummer

405-5230-13

Publikationen kan laddas ner från Länsstyrelsens hemsida
www.lansstyrelsen.se/jamtland



Innehållsförteckning

Förord	5
1. Sammanfattning och slutsatser	6
1.1 Befolkningen	6
1.2 Bostadsmarknaden	6
1.3 Den regionala utvecklingsstrategin	7
1.4 Bostäder för olika hushållsgrupper	8
1.5 Nyproduktion av bostäder	8
2. Bostadsbestånd och bostadsbyggande i Jämtlands län	10
2.1 Bostadsbeståndet i Jämtlands län	10
2.2 Utvecklingen på bostadsmarknaden	12
2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder	15
3. Länets befolkning, in- och utflyttning	19
3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning	19
3.2 Flyttmönster till och ifrån samt inom länet	21
3.3 Utrikes födda	23
4. Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad	26
4.1 Arbetsmarknad och näringsliv	26
4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen	28
4.3 Förbindelser och kommunikationer	29
4.4 Service	30
5. Bostäder för särskilda hushållsgrupper	32
5.1 Bostäder för nyanlända	32
5.2 Bostäder för ungdomar och studenter	35
5.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade	36
5.4 Framtida behov av bostäder med avseende på demografiska förändringar	37
6. Hur länets kommuner arbetar med boendeplanering	38
7. Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna ...	41



Förord

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Länsstyrelsen har i sitt arbete med boendefrågor regeringens uppdrag att göra en regional analys av bostadsmarknaden. I denna rapport redovisar Länsstyrelsen 2013 års analys av bostadsmarknaden i Jämtlands län. Syftet med analysen är dels att rapportera till regering och ansvariga myndigheter hur de nationella målen inom bostadsområdet nås och vilka problem som uppmärksammats på området, dels att ge ett underlag för kommunerna i deras arbete med bostadsplaneringen. Länsstyrelsen vänder sig med rapporten även till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen ingår i Länsstyrelsens planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är dessutom ett verktyg i arbetet med frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget lämnas också rapporten till Boverket och regeringen som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

I rapporten redovisas läget och förväntad utveckling av bostadsmarknaden samt bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder. Befolkningsutveckling, flyttmönster och andra utvecklingstendenser i kommunerna och länet som har betydelse för bostadsplaneringen redovisas särskilt.

I fjolårets bostadsmarknadsanalys gjordes en fördjupning inom området bostäder för nyanlända. Den kartläggning som gjordes då följs upp i årets analys. Det är glädjande att notera att det finns en stark vilja i länet att ta emot både flyktingar och andra invandrare. En ökad inflyttning till länet är angeläget av många skäl. Dessvärre utgör ibland bristen på bostäder ett hinder för att ta emot så många som vi skulle vilja.

Som underlag för analysen har framför allt kommunernas uppgifter i årets bostadsmarknadsenkät och statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) använts. Underlag har också inhämtats från Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.

Det är min förhoppning att årets bostadsmarknadsanalys kommer till användning såväl på nationell nivå som i kommunernas viktiga arbete med att ta fram strategier för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas. Ett arbete som bör kopplas till både den kommunala översiktsplaneringen och det kommunala och regionala tillväxtarbetet.



Britt Bohlin
Landshövding

1. Sammanfattning och slutsatser

1.1 Befolkningen

Länet har en spridd befolkningsstruktur med relativt få invånare på en stor yta. Av länsinvånarna bor mer än hälften utanför tätorterna. Befolkningskoncentrationer finns främst i, och i anslutning till, länets enda stad - Östersund - samt i anslutning till centralorterna Strömsund och Sveg. De regionala skillnaderna i befolkningsutveckling är stora. Utvecklingen de senaste åren pekar på en stabilisering av befolkningsutvecklingen i länet som helhet. Dock fortsätter befolkningen att minska i flera av länets yttre områden medan den ökar efter stråket Östersund – Krokom – Åre. Turistnäringens tillväxt har också bidragit till en positiv utveckling i turistorterna i västra Härjedalen.

Befolkningen i Jämtlands län har de senaste tio åren minskat med drygt 1 700 personer, där den största minskningen skedde under de första åren på 2000-talet. Länet har under de senare åren haft ett negativt födelsenetto, det vill säga att det föds färre barn än personer som dör. Utifrån tillgängliga prognoser bedöms invånarantalet i länet vara relativt konstant på lång sikt, men de inomregionala skillnaderna bedöms öka. Under år 2012 minskade länets befolkning med 92 personer. Den främsta orsaken till befolkningsminskningen var ett födelseunderskott om 190 personer i länet. I fem av länets åtta kommuner dog det fler än det föddes under 2012. Endast i Krokoms, Åre och Östersunds kommuner föddes det fler än det dog. Ett för länet som helhet positivt flyttnetto uppvägde till del födelseunderskottet. Det positiva flyttnettot förklaras till största delen av inflyttning från utlandet. För att undvika en fortsatt befolkningsminskning behövs en ökad inflyttning till länet.

1.2 Bostadsmarknaden

Befolkningsförändringarna är ett viktigt underlag för kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet.

Inom tillväxtområdena är det brist på bostäder och svårt för vissa hushållsgrupper och boende med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Denna brist är särskilt märkbar i centralorterna. Behovet att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen har ökat hos kommunerna de senare åren.

En viktig uppgift för kommunerna i sin boendeplanering de närmaste åren är att få bostadsmarknaden i balans. Inom tillväxtområdena är det en förutsättning att detta sker genom nyproduktion av bostäder. I övriga delar av länet är det nödvändigt att bostadsbeståndet anpassas till befolkningsunderlaget och efterfrågan på bostäder. Som ett led i detta arbete sker rivningar, omvandlingar och försäljningar av delar av de kommunala bostadsföretagens bestånd.

Under senare år har problemet att få fram tillräckligt antal bostäder till nyanlända flyktingar blivit tydligt. En ökad inflyttning till länet är angeläget, och att få fram tillräckligt antal bostäder till bland annat flyktingar blir därmed en nyckelfråga för länet.

1.3 Den regionala utvecklingsstrategin

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Jämtlands län, senast reviderad 2009, finns uttalade mål om boende både i landsbygdsområden och i stadsmiljöer. När det gäller boende i landsbygdsområden anger strategin att *"Landsbygden i Jämtlands län är attraktiv som boendemiljö för många. Särskilt attraktiva är landsbygdsmiljöer inom rimliga pendlingsavstånd till Östersund eller andra orter med möjlighet till arbeten och grundläggande service. Möjligheter till byggande i attraktiva lägen, med hänsyn till viktiga natur- och kulturvärden, ska ytterligare bidra till att öka inflyttningen på landsbygden."*

Genom den nya strandskyddslagstiftningen har kommunerna möjlighet att i sina översiktsplaner peka ut så kallade Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS-områden).

Bräcke kommun har kommit längst i detta arbete. En kommuntäckande översiktsplan gällande LIS-områden antogs av kommunfullmäktige under år 2012. Ragunda kommun och Bergs kommun har också kommit långt i detta arbete och har haft förslag till kommuntäckande översiktsplaner gällande LIS-områden utställda under våren 2013. Östersunds kommun behandlar dessa frågor i det förslag till ny kommuntäckande översiktsplan som nyligen varit föremål för samråd. Också Strömsunds, Krokoms och Åre kommuner har nyligen inlett arbete med att uppdatera sina kommuntäckande översiktsplaner.

I länets glesbygd finns attraktiva boendemiljöer lämpliga för småhusbebyggelse. Även om efterfrågan på tomtmark kan tillgodoses, innebär de höga produktionskostnaderna och svårigheterna att få lån, att nyproduktion av egna hem är näst intill omöjlig utanför länets tillväxtområden. Samtidigt finns det ett betydande antal fastigheter i glesbygden som står obebodda och som skulle kunna vara attraktiva som permanentbostäder. För att vända den negativa trenden med befolkningsminskning och indragning av viktiga samhällsfunktioner är det viktigt att förutsättningar skapas för bosättning även i länets mer glest bebyggda områden. Detta är särskilt viktigt i områden som ligger inom pendlingsavstånd till arbetsmarknadscentra samt där kollektivtrafik och annan samhällsservice fortfarande finns kvar.

Det övergripande målet i den regionala utvecklingsstrategin är att *Jämtlands län år 2020 är en region där många vill bo och verka och dit många vill resa*. En bostadsmarknad i balans är en viktig förutsättning för att detta övergripande mål ska kunna uppnås.

För att målen i strategin ska uppnås krävs en kraftfullare satsning på nyproduktion av bostäder i tillväxtregionerna. Det finns behov av bostäder både för upplåtelse med hyres- och bostadsrätter. Till detta kommer behov av egna hem. I Östersunds kommun friställdes genom garnisonsnedläggningen mark i centrala attraktiva lägen för bland annat bostäder. Några sådana exempel är Stadsdel Norr och Remonthagen där nya bostadsområden nu växer upp. I Krokoms kommun har nya detaljplaner tagits fram som underlag för en nyproduktion av bostäder, främst småhus, i delar av kommunen med goda pendlingsmöjligheter till Östersund.

De senaste årens kraftiga prisökningar på både småhus och bostadsrätter har mattats av, såväl i landet som helhet som i Jämtlands län.

1.4 Bostäder för olika hushållsgrupper

Med en högre medelålder hos befolkningen har kraven på kommunerna ökat för att kunna tillgodose behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Tre av länets kommuner anger att det för närvarande råder brist på bostäder i särskilda boenden för äldre och funktionshindrade med behov av särskilt stöd. Dessa kommuner bedömer dock att bristen kommer att vara avhjälpd inom två år.

I fem av länets åtta kommuner gör man bedömningen att det på ett års sikt är svårt eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. I Östersunds kommun bedömer man möjligheterna som mycket svåra. Detta är särskilt bekymmersamt eftersom Östersunds kommun på grund av sin storlek har länets mest varierade utbildnings- och arbetsmarknadsutbud och därmed spelar en viktig roll i det strategiska arbetet med den framtida flyktingmottagningen i länet. På tre års sikt är det sex kommuner som ser svårigheter att tillgodose bostadsbehoven för nyanlända.

Östersunds kommun har inflyttning av ungdomar från både övriga kommuner i länet och från övriga delar av landet. En stor del av ungdomarna i denna grupp är studerande vid Mittuniversitet som är ett viktigt utbildningscentrum i länet. Kommunen har en viktig uppgift i att tillgodose behovet av bostäder för ungdomar och studenter. Både för att stimulera inflyttningen och för att hindra utflyttning av ungdomar till andra län.

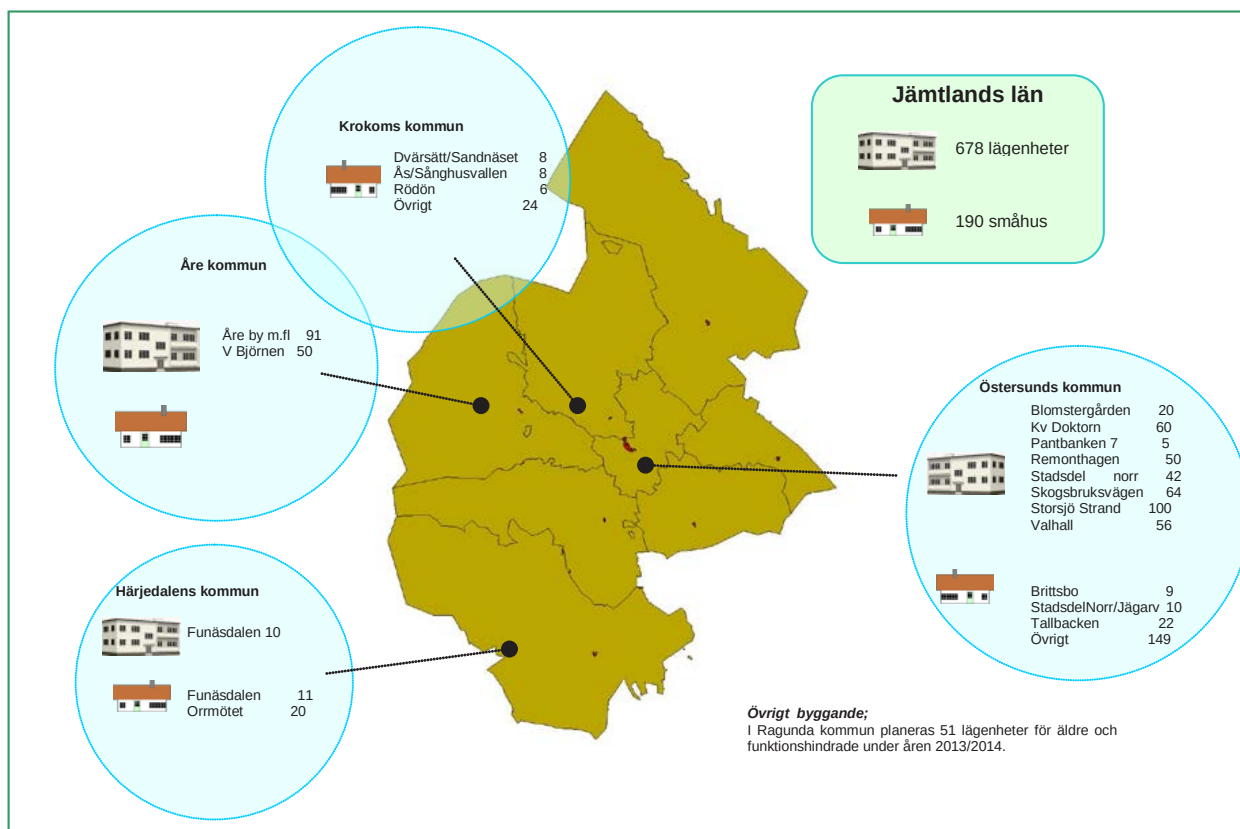
1.5 Nyproduktion av bostäder

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet. Under de senaste åren har bostadsbristen ökat för främst studenter, ungdomar och boende med särskilda behov. Bostadsbristen är även ett problem för möjligheterna till flyktingmottagande. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbrist kommer att kvarstå under de närmaste åren trots att byggandet har ökat de senaste åren.

Nyproduktion av bostäder inom tillväxtområdena har, trots en kraftig ökning de senaste åren, inte varit tillräcklig för att tillgodose efterfrågan. Det kvarstår därför fortfarande bostadsbrist i tillväxtregionerna. Under åren 2013-2014 förväntas en nyproduktion av 357 respektive 317 lägenheter i länet. Det största bostadsbyggandet bedöms komma att ske i Östersunds- och Åre kommuner, men också i Krokoms och Härjedalens kommun planeras nya bostäder.

Det planerade bostadsbyggandet på sammanlagt cirka 670 lägenheter under åren 2013-2014 bedöms dock inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder på alla håll. Samtidigt har kommunerna, i mer detaljerade projektlistor, redovisat vilka nybyggnadsprojekt, fördelat på lägenheter i flerfamiljshus respektive småhus, som kan komma att påbörjas under åren 2013-2014.

FIGUR 1. FÖRVÄNTADE BYGGSTARTER ENLIGT KOMMUNERNAS PROJEKTLISTOR 2012-2013 FÖR BOSTÄDER I FLERFAMILJSHUS OCH SMÅHUS



Under tidigare år har nybyggnad av småhus dominerat i länet. Under de kommande åren planeras betydligt fler bostäder i flerbostadshus än i småhus.

Enligt projektlistorna kan det under perioden komma att påbörjas 868 bostäder i länet de närmaste åren. Det är dessa som redovisas i kartan ovan. Av redovisade lägenheter i flerbostadshus utgör 109 lägenheter specialbostäder för äldre eller funktionshindrade. Många av bostadsprojekten är emellertid osäkra varför bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms komma att uppgå till ca 670 lägenheter.

Förutsättningar för ökat bostadsbyggande har skapats genom nya detaljplaner som tagits fram. I Åre kommun kan dock bristen på detaljplanlagd mark i attraktiva områden vara ett hinder för byggandet. Andra faktorer som har hindrat eller försenat planerade projekt är överklagade detaljplaner och det allmänt osäkra läget på finansmarknaden.

Samråd och granskning vid kommunernas detalj- och översiktsplanering är en viktig del av länsstyrelsens tillsynsarbete. Vid de regelbundna kommunsamråden är bostadsförsörjningen en av förutsättningarna för den fysiska planeringen.

Länsstyrelsen ansvarar för att uppdatera och tillhandahålla det statliga planeringsunderlaget till kommunerna som underlag för samhällsplaneringen. Bostadsmarknadsanalysen är en del av detta underlag.

2. Bostadsbestånd och bostadsbyggande i Jämtlands län

2.1 Bostadsbeståndet i Jämtlands län

Det totala antalet lägenheter i länet uppgick, enligt statistiska centralbyrån, till 67 800 år 2012. Nära hälften av dessa lägenheter fanns i flerbostadshus.

TABELL 1. ANTAL OCH ANDEL BOSTADSLÄGENHETER 2012 EFTER HUSTYP.

Kommun	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Totalt antal lägenheter	Procentandel lägenheter i flerbostadshus
Berg	562	2 899	3 461	16
Bräcke	909	2 445	3 354	27
Härjedalen	1 925	4 089	6 014	32
Krokom	1 478	4 951	6 429	23
Ragunda	613	2 094	2 707	23
Strömsund	1 842	4 267	6 109	30
Åre	4 568	3 450	8 018	57
Östersund	20 920	10 788	31 708	66
Jämtlands län	32 817	34 983	67 800	48

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB.

Antalet lägenheter i flerbostadshus respektive småhus är ungefär lika många i länet som helhet. Dock utgörs bostadsbeståndet till allra största delen av småhus i sex av länets åtta kommuner. Bara i Östersunds och Åre kommuner är andelen lägenheter i flerbostadshus större än i småhus.

I Jämtlands län finns en förhållandevis hög andel fritidshus. Andelen fritidshus av det totala antalet småhus uppgår till drygt 40 procent i länet som helhet. Motsvarande siffra för riket är knappt 20 procent. Det är framför allt vinterturistkommunerna Härjedalen, Åre och Berg som svarar för det stora antalet fritidshus i länet.

I vissa turistorter har prisutvecklingen på fritidsbostäder lett till en omvandling av permanentbostäder till fritidsbostäder. Prisutvecklingen har lett till att personer som arbetar på orten ofta har svårt att klara de priser på bostäder som styrs av den stora efterfrågan på fritidshus.

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade enligt SCB ett bostadsbestånd om sammanlagt 8 657 lägenheter i september 2011.

TABELL 2. ANTAL BOSTADSLÄGENHETER OCH DÄRAV OUTHYRDA LÄGENHETER I KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG DEN 1 SEPTEMBER 2005 OCH 2011.

1 september	2005			2011		
Kommun	Bestånd	Lediga	Procent	Bestånd	Lediga	Procent
Ragunda	578	56	9,6	302	14	4,6
Bräcke	648	37	5,7	449	31	6,9
Krokom	1 137	64	5,6	1 129	51	4,5
Strömsund	958	75	7,8	897	30	3,3
Åre	703	43	6,1	299	5	1,7
Berg	518	18	3,5	459	8	1,7
Härjedalen	1 051	126	12	979	55	5,6
Östersund	3 902	94	2,4	4 143	47	1,1
Jämtlands län	9 495	513	5,4	8 657	241	2,8
Riket	780 510	13 550	1,7	751 429	6 746	0,9

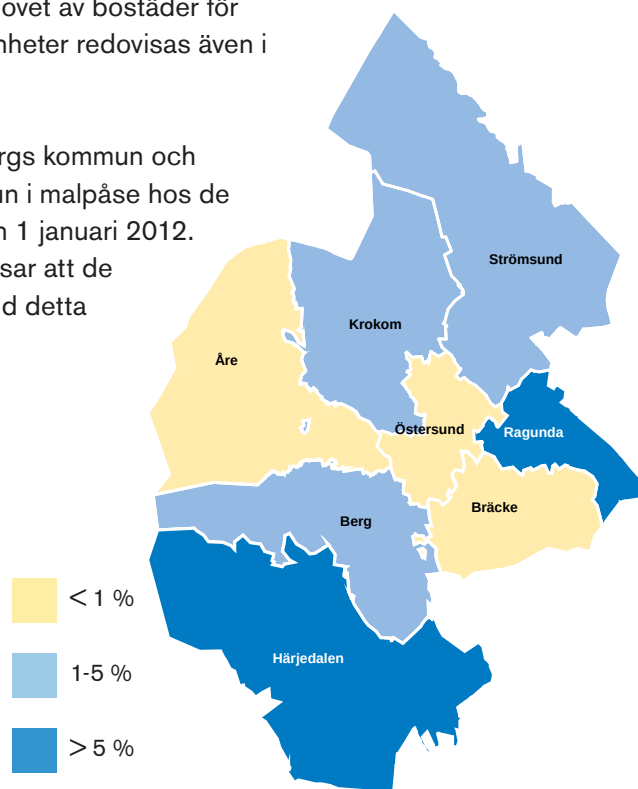
Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB, BO 35 SM 1101.

Från och med år 2009 tar Statistiska centralbyrån bara fram statistik gällande outhyrda lägenheter vartannat år. För år 2012 finns därmed ingen statistik tillgänglig.

I tabell 2 ovan redovisas, för år 2011, enbart lägenheter i kommunala företag. Dessa siffror avspeglar dock sannolikt bostadsmarknaden i stort i respektive kommun. Andelen lediga lägenheter har minskat i sju av länets åtta kommuner. Minst andel lediga lägenheter finns i Östersunds kommun som också redovisat störst svårigheter att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Låga andelar lediga lägenheter redovisas även i både Åre och Bergs kommun.

Därutöver fanns 45 lägenheter i Bergs kommun och 44 lägenheter i Härjedalens kommun i malpåse hos de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2012. Också Strömsunds kommun redovisar att de har ett antal lägenheter i malpåse vid detta datum.

Andel tomma lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i respektive kommun 1 januari 2011.



De allmännyttiga bostadsföretagens bostadsbestånd i länet är av varierande skick och ålder. Totalt sett har andelen tomma lägenheter i de allmännyttiga företagen sjunkit de senaste åren på grund av utförsäljning, rivning och kallställning. I såväl Bergs, Härjedalens som Strömsunds kommun planeras ytterligare rivningar under de närmaste åren. Redan 2012 kan det, enligt bostadsmarknadsenkäten, bli aktuellt att riva 35 lägenheter i Bergs kommun och 25 i Härjedalens kommun.

2.2 Utvecklingen på bostadsmarknaden

Andelen lediga lägenheter har minskat och bara tre kommuner anger nu att de finns ett överskott av bostäder, se tabell 3 nedan.

TABELL 3. BOSTADSMARKNADEN I RESPEKTIVE KOMMUN DE SENASTE 13 ÅREN

Kommun	-01	-02	-03	-04	-05	-06	-07	-08	-09	-10	-11	-12	-13
Berg													
Bräcke													
Härjedalen													
Krokom													
Ragunda													
Strömsund													
Åre													
Östersund													

Kommunen i sin helhet Överskott Balans Brist

Källa: Bostadsmarknadsenkäter 2001 – 2013

Bostadsmarknaden i länets glesbygdskommuner präglades i början av 2000-talet av överskott på bostäder. Allt fler kommuner har nu uppnått balans på sina respektive bostadsmarknader.

Skillnaderna inom respektive kommun är emellertid stora och både Östersunds- och Åre kommuner anger att det är brist på bostäder i centralorten. Bergs kommun redovisar, för första gången under perioden, en bristsituation i kommunen som helhet, undantaget centralorten där det råder i stort sett balans. När det gäller Krokoms kommun bör det noteras att det angivna överskottet på bostäder hänförs till kommunens glesare delar.

I fyra av länets åtta kommuner räknar man inte med någon påtaglig förändring av bostadsmarknadsläget under åren 2012–2013. I Östersunds kommun bedömer man dock att bostadsbristen kommer att minska något i staden, även om man ser en fortsatt matchningsproblematik mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Härjedalens kommun bedömer att bostadsöverskottet kommer att minska, bland annat utifrån rivningar och kallställning av lägenheter.

Samtidigt pekar man på en viss brist på bostäder i Funäsdalen och en generell brist på bostäder för säsongsanslagna inom turismnäringen. Också Strömsunds kommun bedömer att bostadsöverskottet kommer att fortsätta minska, bland annat på grund av det ökande antalet flyktingar i kommunen.

Prisutvecklingen på bostäder

Under 2012 har prisutvecklingen på bostäder dämpats, såväl i Jämtlands län som i riket som helhet. Priserna på småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) sjönk med nära fyra procent i länet som helhet. Prisförändringarna har varit mycket stora i vissa kommuner, men då antalet försäljningar varit relativt lågt i många kommuner är det svårt att dra generella slutsatser av siffrorna nedan.

TABELL 4. KÖPESKILLING SMÅHUS FÖR PERMANENTBOENDE, MEDELVÄRDEN I TKR

Kommun	2011	2012	Förändring i procent
Berg	577	718	24,4
Bräcke	354	410	15,8
Härjedalen	855	634	-25,8
Krokom	1 191	1 241	4,2
Ragunda	297	331	11,4
Strömsund	421	429	1,9
Åre	1 528	1 277	-16,4
Östersund	1 901	1 829	-3,8
Jämtlands län	1 161	1 118	-3,7
Riket			0,7

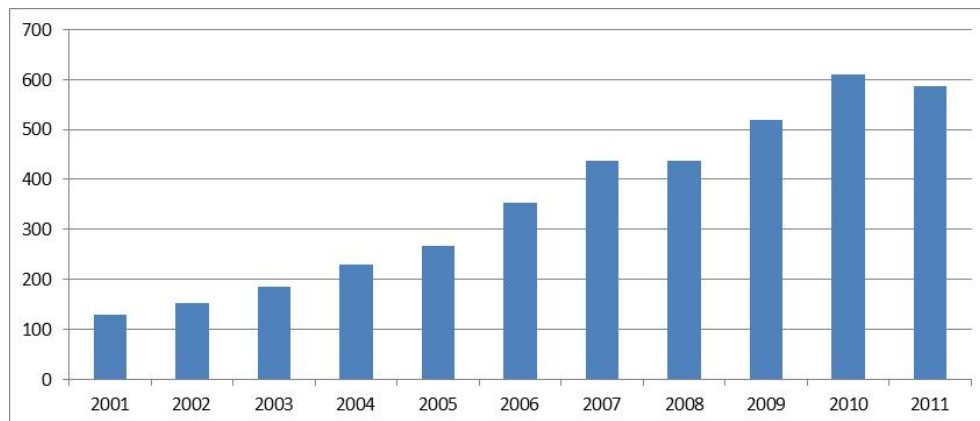
Källa: Statistiska centralbyrån, BO 41 SM 1201 och 1301

Det kan dock noteras att skillnaderna i köpeskilling är mycket stora också inom länets olika kommuner. Priserna är, generellt sett, högst i och i närheten av Östersund och de större turistorterna. I Östersund ligger fortfarande småhuspriserna högre än i exempelvis Luleå, Sundsvall, Falun och Gävle.

Bostadsrätter

I länet finns den övervägande delen bostadsrättslägenheter i de centrala delarna av Östersunds kommun.

DIAGRAM 1. MEDELPRIS FÖR ÖVERLÅTNA BOSTADSRÄTTER I JÄMTLANDS LÄN, TKR



Källa: SCB.

Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheter har stigit kraftigt från 2001 fram till år 2010, med en viss stagnation under år 2008. Under år 2011 har dock priserna för bostadsrätter i Jämtlands län sjunkit. Dessvärre finns ännu ingen tillgänglig officiell statistik på hur priserna har utvecklats under år 2012.

Bostadsutbudet i länets olika delar

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade, enligt bostadsmarknadsenkäten, 278 lägenheter lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2012. Fem av länets åtta kommuner anger att det allmännyttiga bostadsföretaget har så många outhyrda lägenheter att det utgör ett problem. Ett av problemen för kommunerna med överskott på lägenheter är att lägenheterna ligger i de delar av kommunen som har ett vikande befolkningsunderlag och en svag efterfrågan på bostäder. Inom samma kommun kan det således finnas både ett överskott och en brist på lägenheter.

I bostadsmarknadsenkäten ställs detta, liksom tidigare år, frågan om det är någon eller några grupper som har det särskilt svårt att få en bostad. Svaren på frågan i tabell 5 nedan.

TABELL 5. SVÅRIGHETER FÖR VISSA GRUPPER ATT FÅ BOSTAD

Kommun	Ungdomar	Studenter	Stora barnfamiljer	Hushåll som kommer inflyttande	Flyktingar	Medelålders och äldre som vill ha mindre bostad	Krav på tillgänglighet i bostad och utemiljö	Krav på attraktivt läge
Berg						1		
Bräcke								
Härjedalen	1			1				
Krokom			1					1
Ragunda	1				1	1		
Strömsund	1						1	
Åre	1	1	1	1				1
Östersund	1							

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013

Fem av länets kommuner pekar på svårigheter för ungdomar att få en passande bostad. Två kommuner pekar också på svårigheter för inflyttande familjer att hitta bostad. Av svaren på frågan ovan framgår inte problemen för flyktingar att få bostäder tydligt. Denna problematik beskrivs därför närmare längre fram i denna rapport.

2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

Förväntad nyproduktion

Det förväntade bostadsbyggandet på sammanlagt cirka 670 lägenheter under åren 2013-2014 bedöms inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder. Samtidigt som kommunerna gjort en bedömning av förväntad nyproduktion av bostäder under de närmaste åren har de i mer detaljerade projektlister redovisat vilka nybyggnadsprojekt som kan komma att påbörjas under åren 2013-2014.

TABELL 6. FÖRVÄNTAD NYPRODUKTION AV LÄGENHETER 2013/2014

Kommun	2013	2014	Totalt
Berg			
Bräcke	0	0	0
Härjedalen	30	35	65
Krokom	22	26	48
Ragunda	2	2	4
Strömsund	3	4	7
Åre	150	100	250
Östersund	150	150	300
Totalt	357	317	674

Husbygge vid
Remonthagen i Östersund.



Projektlistor

Enligt de projektlistor som kommunerna redovisat i samband med bostadsmarknadsenkäten kan det komma att byggas uppemot 870 lägenheter under 2012 och 2013. Många av de projekt som redovisas i listorna är dock osäkra varför bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms komma att uppgå till ca 670 lägenheter. Fördelningen mellan nyproduktion av lägenheter i flerfamiljshus och småhus har varierat de senaste åren. För de närmaste åren planeras betydligt fler bostäder i flerbostadshus än i småhus.

I bostadsmarknadsenkäten finns frågan "Vad är det framförallt som hindrar bostadsbyggande i er kommun just nu". Svaren på den frågan redovisas i tabellen nedan.

TABELL 7. HINDER FÖR BOSTADSBYGGANDE

Hinder för ökat bostadsbyggande	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Svårigheter att få lån		x		x	x	x		x
Överklagande av detaljplaner								x
Höga produktionskostnader		x	x	x	x	x	x	x
Vikande befolkningsunderlag			x	x		x		
Svag inkomstutveckling för hushållen			x	x			x	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013

De höga produktionskostnaderna och svårigheterna att få lån anges som främsta faktorer som utgör hinder mot ett ökat byggande. Vikande befolkningsunderlag och svag inkomstutveckling för hushållen i vissa delar av länet är andra faktorer några kommuner menar hindrar ett större bostadsbyggande. Åre kommun pekar på svårigheterna för en kommun med litet markinnehav att styra utvecklingen på bostadsmarknaden och bristen på verktyg när det gäller att styra upplåtelseformer och användning av bostäder. I Åre kommun byggs bostäder av privata byggherrar som ofta säljs som fritidsbostäder.

Inriktning på bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten 2013 ställs också frågan om det är någon eller några frågor som kommunen arbetar särskilt mycket med. Sju av åtta kommuner svarar att de arbetar särskilt med att öka inflyttningen och fem av dessa att de också arbetar särskilt med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Bostadsförsörjningen för äldre och funktionshindrade, trygghetsskapande åtgärder och tillgänglighetsfrågor i den offentliga miljön är också aktuella frågor i flera kommuner.

Byggande på landsbygden

När det gäller byggandet på landsbygden har möjligheterna förändrats i och med de nya strandskyddsbestämmelser som trädde ikraft den 1 juli 2009 respektive den 1 februari 2010. Förändringarna innebär bland annat att kommunerna kan peka ut så kallade landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS-områden) i sina översiktsplaner där attraktivt boende ska kunna erbjudas.

I Bräcke kommun har detta arbete kommit längst. En kommuntäckande översiktsplan gällande LIS-områden antogs av kommunfullmäktige under år 2012. Ragunda kommun och Bergs kommun har också kommit långt i detta arbete och har haft förslag till kommuntäckande översiktsplaner gällande LIS-områden utställda under våren 2013. Östersunds kommun behandlar dessa frågor i det förslag till ny kommuntäckande översiktsplan som nyligen varit föremål för samråd. Också Strömsunds, Krokoms och Åre kommuner har nyligen inlett arbete med att uppdatera sina kommuntäckande översiktsplaner.

Det kan nämnas att både Bergs och Härjedalens kommuner sedan tidigare pekat ut några LIS-områden i vissa fördjupade översiktsplaner.

Vad händer med allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade, enligt SCB, ett bostadsbestånd på sammanlagt 8657 lägenheter i september 2011 (se tabell 2).

Försäljning

Åre kommun sålde ca hälften av sitt lägenhetsbestånd (424 lägenheter) i det kommunala bostadsföretaget till ett privat bostadsföretag redan 2007.

I Bräcke och Ragunda har de kommunala bostadsföretagen överförts till respektive kommun.

Under år 2010 sålde de allmännyttiga bostadsföretagen i Berg, Krokoms, Härjedalen och Strömsund sammanlagt 92 lägenheter. Lägenheterna såldes i huvudsak till privata köpare för omvandling till fritidsbostäder och till privata bostadsföretag för fortsatt uthyrning. Under 2011 avyttrades ett tiotal lägenheter från de allmännyttiga bostadsföretagen i länet. Under 2012 avyttrades 58 lägenheter, de flesta i Härjedalens och Krokoms kommuner. Krokoms kommun aviserar att det kan bli fråga om att avyttra ytterligare ett antal lägenheter under åren 2013 -2014.

Rivning

Under 2000-talet har nära 700 lägenheter rivits i länet. Rivningarna har i huvudsak skett i Bräcke-, Krokoms-, Ragunda- och Strömsunds kommuner. De flesta rivningarna skedde under de första åren på 2000-talet. Endast ett fåtal lägenheter har rivits i länet efter år 2005.

I Härjedalens- som Strömsunds kommun planeras dock ytterligare rivningar under de närmaste åren. Redan 2013 kan det, enligt bostadsmarknadsenkäten, bli aktuellt att riva 4 lägenheter i Strömsunds kommun och 17 i Härjedalens kommun.

TABELL 8. ANTAL RIVNA LÄGENHETER I FLERBOSTADSHUS 2000-2012

Kommun/ region	-00	-01	-02	-03	-04	-05	-06	-07	-08	-09	-10	-11	-12
Berg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		3
Bräcke	0	0	31	25	16	35	0	0	0	0	0		0
Härjedalen	0	0	0	4	0	0	0	0	2	0	0		0
Krokom	49	68	27	4	0	0	0	0	0	0	0		0
Ragunda	0	12	4	0	10	0	0	0	0	6	0		0
Strömsund	0	208	57	25	82	8	4	0	0	0	0	8	2
Åre	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0		0
Östersund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		3
Jämtlands län	49	288	119	58	111	43	4	0	2	6	0	8	8
Riket	4 615	3 829	2 087	1 494	1 348	1 768	1 867	952	893	487	495	768	566

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB.

3. Länets befolkning, in- och utflyttning

3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning

Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2012 till 126 201 personer. Under den senaste tioårsperioden har länets befolkning minskat med drygt 1 700 personer. Länet har under det senaste året haft ett negativt födelsenetto (-190), innebärande att det fötts färre barn än antalet personer som dött. Befolkningen har minskat med 98 personer i länet under 2012. Minskningen, som beror på ovan nämnda negativa födelsenetto, har till del kompenseras av ett positivt flyttnetto till länet som helhet. Om inte flyttnettot från utlandet varit positivt under 2012 (+626 personer) hade befolkningsminskningen i länet varit betydligt större. Enligt prognoserna kommer invånarantalet i länet som helhet att vara relativt konstant framöver, men de inomregionala skillnaderna bedöms öka.

Av länets åtta kommuner har Östersund, Åre och Krokoms kommuner ökat sina invånarantal under den senaste tioårsperioden. En ökning som fortsatt även under år 2012. I övriga fem kommuner har befolkningen minskat också under år 2012. Se tabell 10.

Den största orsaken till befolkningsminskningarna är den skeva åldersstrukturen med, relativt sett, få personer i familjebildande åldrar och förhållandevis få kvinnor. För att undvika en fortsatt befolkningsminskning behövs en ökad inflyttning till länet.

Åldrande befolkning, få utrikes födda

Befolkningen i länet har en åldersstruktur som delvis avviker från genomsnittet för landet. Länets befolkning har en medelålder på 43 år, att jämföra med 41 år för hela riket.

Det är stor variation i medelålder på befolkningen i de olika kommunerna. Lägst medelålder har Åre kommun med 41,0 år medan Härjedalens kommun ligger högst i länet med 47,1 år.

Befolkningsstrukturen gör att antalet personer i arbetsför ålder kan förväntas minska kraftigt i de flesta kommuner. Också det totala invånarantalet bedöms komma att minska kraftigt i flera av länets kommuner på grund av den skeva åldersfördelningen.



TABELL 9. KOMMUNALA JÄMFÖRELSETAL 2012

Folkmängd		Därav andel %					Därav andel (%)		Därav andel (%)			Medel- ålder
		kvinnor	män	0-17 år	18-64 år	65-år	gifta	skilda	med utländsk bakgrund	utrikes födda	utländska medborgare	
		%	%	%	%	%						
Hela riket	9 555 893	50,1	49,9	20,2	60,7	19,1	33,8	9,6	20,1	15,4	7,0	41,2
Jämtlands län	126 201	49,9	50,1	19,0	58,9	22,1	29,0	9,1	7,8	6,9	4,2	43,3
Berg	7 215	48,4	51,6	17,8	55,4	26,8	30,5	8,3	6,4	5,9	4,6	46,3
Bräcke	6 655	47,4	52,6	18,3	55,2	26,5	31,7	10,2	10,5	9,4	6,7	46,3
Härjedalen	10 246	48,5	51,5	16,4	55,9	27,7	29,9	9,3	7,9	7,3	4,8	47,1
Krokom	14 590	49,0	51,0	23,4	56,7	19,9	31,1	7,7	6,4	5,7	3,5	41,3
Ragunda	5 466	49,2	50,8	17,2	54,8	28,0	30,6	9,6	8,8	7,7	4,9	46,9
Strömsund	12 138	48,5	51,5	17,3	55,5	27,2	31,2	9,7	10,3	9,3	6,7	46,5
Åre	10 406	48,8	51,2	20,0	62,1	17,8	29,0	7,8	8,1	7,3	4,8	41,0
Östersund	59 485	51,4	48,6	18,9	61,3	19,8	27,2	9,4	7,4	6,4	3,3	41,8

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB. Tabell kommunala jämförelsetal 2012.

3.2 Flyttmönster till och ifrån samt inom länet

Under år 2012 flyttade 6 729 personer ut medan 6 829 flyttade in i länet, vilket innebar ett positivt flyttnetto på 96 personer. Det positiva flyttnettot förklaras i huvudsak av att inflyttning till länet från utlandet.

Under år 2012 hade fem av länets åtta kommuner positiva flyttnetton. Endast Bergs, Bräcke och Härjedalens kommun uppvisade negativa flyttnetton. Utan inflyttningen från utlandet hade alla kommuner utom Åre och Krokoms kommuner uppvisat negativa flyttnetton.

TABELL 10. FOLKMÄNGD I LÄN OCH KOMMUNER 31 DECEMBER 2012 OCH BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR

Län / Kommun	Folkmängd	Folkökning	Födda	Döda	Födelseöverskott	Inflyttade				Utflyttade				Flyttnetto			
						Därav från				Därav till				Därav mot			
						Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet
Berg	7 215	-130	52	116	-64	334	141	127	66	399	224	160	15	-65	-83	-33	51
Bräcke	6 655	-95	62	82	-20	342	151	108	83	418	218	184	16	-76	-67	-76	67
Härjedalen	10 246	-95	87	160	-73	467	74	299	94	488	86	361	41	-21	-12	-62	53
Krokom	14 590	31	135	131	4	854	521	245	88	825	500	264	61	29	21	-19	27
Ragunda	5 466	-35	56	113	-57	293	71	146	76	271	125	125	21	22	-54	21	55
Strömsund	12 138	-33	123	170	-47	552	145	269	138	538	170	340	28	14	-25	-71	110
Åre	10 406	147	113	85	28	846	181	554	111	726	203	485	38	120	-22	69	73
Östersund	59 485	112	643	604	39	3 137	1 156	1 584	397	3 064	914	1 943	207	73	242	-359	190
Jämtland	126 201	-98	1 271	1 461	-190	6 825	2 440	3 332	1 053	6 729	2 440	3 862	427	96	0	-530	626

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB.

Enligt Länsstyrelsens bedömning kommer det inte att ske några större förändringar i flyttmönstren under de närmaste åren. Dock kan asylboende i länet och ett fördubblat flyktingmottagande 2013 leda till en ökad inflyttning. Inflyttningen till Östersundsregionen från andra kommuner i länet kommer att bidra till en fortsatt ökning av invånarantalet i området. Bristen på bostäder i Östersunds kommun kan dock bli en begränsande faktor för inflyttningen.

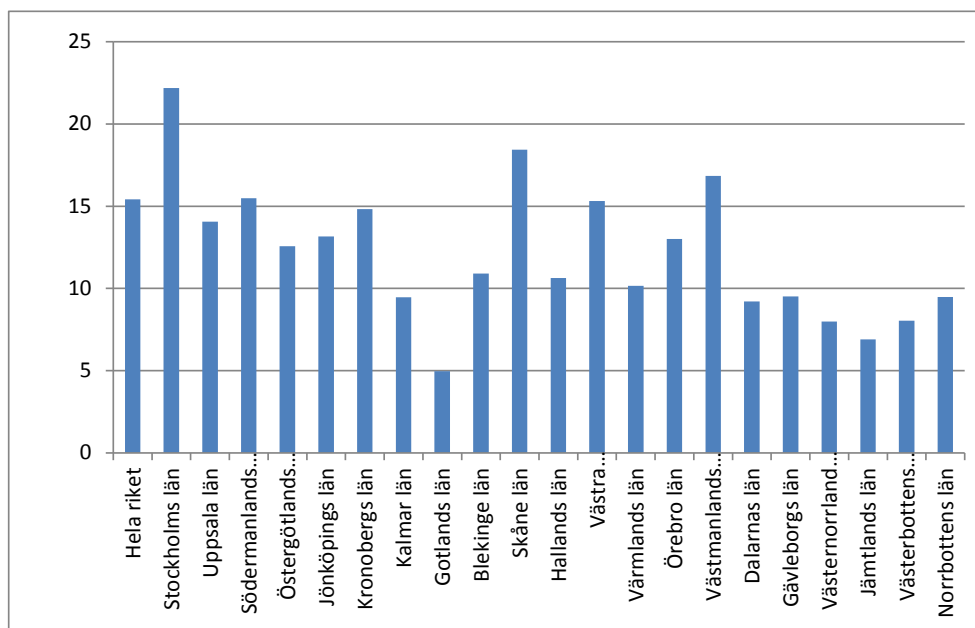
I Krokoms och Östersunds kommuner pågår exploatering av nya småhusområden som skapar förutsättningar för nettointflyttning och fortsatt befolkningstillväxt under de närmaste åren.

I Åre kommun är befolkningsökningen huvudsakligen koncentrerad till Åredalen med Åre som centralort. Under den senaste tioårsperioden har invånarantalet i denna del av Åre kommun ökat kraftigt. Utvecklingen har lett till att antalet invånare år 2012 i Åre kommun som helhet har ökat för första gången på flera år.

Av flyttmönstren mellan länet och övriga delar av landet framgår bland annat att Östersunds kommun hade en nettoutflyttning till andra län med 359 personer (år 2011 var motsvarande siffra 389).

3.3 Utrikes födda

FIGUR 2. ANDEL UTRIKES FÖDDA DECEMBER 2012



Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB.

Jämtland är det län som har näst lägst andel utrikes födda i landet. Endast Gotlands län har lägre andel. Andelen utrikes födda varierar inom länet. Störst är andelen utrikes födda i Bräcke och Strömsunds kommuner (9,4 respektive 9,3 procent). Lägst andel utrikes födda finns i Krokoms kommun där andelen uppgår till 5,7 procent.

I samtliga kommuner har dock andelen utrikes födda ökat under hela 2000-talet. I länet som helhet har andelen utrikes födda ökat från 4,1 procent till 6,9 procent under de senast tio åren, en ökning med nära 70 procent. Störst har ökningen varit i Bergs kommun, följt av Strömsunds och Bräcke kommuner.

Vilka är då de som flyttar hit från utlandet och varifrån kommer de?

Flyktingar

En stor del av inflyttarna från utlandet utgörs av flyktingar. År 2012 kom 412 flyktingar till vårt län. De flesta, 255 personer eller 62 procent, av dessa kom som kvotflyktingar direkt från sina hemländer. Bland de övriga har de flesta kommit hit efter det att de bott på någon form av anläggningsboende i väntan på asyl eller som anknytningar till personer som tidigare fått asyl i landet. De allra flesta flyktingar som kom till vårt län 2012 hade således redan fått asyl, antingen som kvotflykting innan de reste hemifrån eller på sitt första boende i landet.

Vilka länder kommer då flyktingarna ifrån?

Det varierar år från år, men under år 2012 var bilden denna: De allra flesta, 192 personer, kom från Afghanistan. 86 personer kom från Somalia, medan 54 kom från Eritrea, 17 från Syrien och 12 från Etiopen. Övriga, cirka 50 personer, kom från ett antal olika länder.

Asylsökande

Under våren 2012 påbörjade Länsstyrelsen tillsammans med Migrationsverket en dialog med länets kommuner om att öppna för boenden för asylsökande i länet. Förutom det handlade det även om en permanent etablering av Migrationsverket i länet. Dialogen resulterade i att fem av länets kommuner nu har boenden för asylsökande. Boendena består av 600 platser i både tillfälliga och permanenta lösningar. Av dessa platser är för tillfället cirka 500 belagda. Av dessa har cirka 350 personer, 70 procent, redan fått uppehållstillstånd och väntar på en plats för kommunplacering någonstans i landet.

Bristen på tillgängliga kommunplatser är ett stort problem, framför allt för den nyanlände som får en försenad start på sin etablering men det innebär också ett stort problem för Migrationsverket som hela tiden tvingas utöka sitt bestånd av platser för nya asylsökande. I länet arbetas det intensivt för att utveckla rutinerna för att så många som möjligt av de personer som finns på asylboenden här också ska få en kommunplacering i länet om man får uppehållstillstånd.

Flyktingmottagande för kommunplacering

I Jämtlands län har löpande överenskommelser om flyktingmottagande träffats mellan Länsstyrelsen och samtliga åtta kommuner. Överenskommelserna omfattar i grunden ett mottagande av sammanlagt 310 till 360 personer per år. Dessa överenskommelser svarade under 2012 upp mot det länstal Arbetsförmedlingens beslutat om, vilket då uppgick till 345 personer per år. Inför 2013 har länsstyrelsen tecknat ettåriga tilläggsöverenskommelser med sex av länets kommuner.

Sammanlagt omfattar överenskommelserna nu i princip en fördubbling av antalet platser i förhållande till 2012, för närvarande 760 platser, vilket ändå inte motsvarar länstalet på 854 platser för 2013. Den främsta orsaken till att vi nu inte når upp till länstalet är bristen på bostäder i kommunerna.

Överenskommelser om mottagande av ensamkommande barn finns i dagsläget med sju av åtta av länets kommuner. Totalt omfattar överenskommelserna 127 platser varav 29 platser är för asylsökande barn. Verksamheterna i kommunerna startade i de flesta fall under hösten 2010. Under 2012 har det inte tillkommit några nya platser för ensamkommande barn i länet, hittills under 2013 har det tillkommit två nya platser.

Totalt sett har flyktingmottagandet i länet under 2012 stigit något i förhållande till 2011. Sammantaget har länets kommuner under 2012 tagit emot 412 personer varav 67 var ensamkommande barn.

Till vilka kommuner har dessa flyktingar kommit?

TABELL 11. FLYKTINGAR TILL RESPEKTIVE KOMMUN 2012

Kommun	Kvotflykting	Från anläggnings-boende	Från eget boende	Direktinrest	Anknytningar	Övriga	Totalt	Ök
Berg	24	7			8		39	35
Bräcke	38	21	3		3		65	45
Härjedalen	23	5			1		29	15
Krokom	15	14	1		4		34	30-40
Ragunda	31		1				32	25
Strömsund	57	6			13		76	30-50
Åre	21	13			6		40	35
Östersund	46	31	7		12	1	97	80-100
Länet totalt	255	97	12		47	1	412	295-345

Av tabellen ovan framgår att Östersunds, Strömsunds och Bräcke kommuner är de som tagit emot flest flyktingar under år 2012. De flesta av länets kommuner har tagit emot fler än vad som överenskommits med staten, detta gäller framför allt Bräcke och Strömsund. Det här indikerar att det i länets kommuner finns både en vilja, kapacitet och beredskap för mottagandet.

Av de 412 flyktingar som kommunplacerades i länet 2012 var, som tidigare nämnts, 67 ensamkommande barn. Dessa barn har kommit till sju av länets åtta kommuner. Ragunda kommun saknar i dagsläget överenskommelse om mottagande av ensamkommande barn.

Hur många hushåll är det som kommit till vårt län och behöver bostad? Här finns dessvärre ingen officiell statistik. Tabellen nedan kan dock ge en viss vägledning.

TABELL 12. FLYKTINGAR TILL JÄMTLANDS LÄN EFTER ÅLDER OCH KÖN

	< 19 år	> 20 år	
Män	127	84	211
Kvinnor	98	103	201
Total	225	187	412

Bostadsfrågan är central, både när det gäller flyktingmottagandet i framtiden och när det gäller att locka andra inflyttare till länet.

4. Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

4.1 Arbetsmarknad och näringsliv

Länets näringsliv präglas av många små till medelstora företag och en offentlig sektor som står för en stor del av sysselsättningen. Näringslivet i länet är av olika karaktär med både tillverkande företag, tjänsteföretag och ett antal starka turistdestinationer i fjällvärlden. Långa avstånd både till marknaden och inom länet är gemensamt för länets företag.

Den växande turistnäringen skapar sysselsättning i många olika branscher i länet. Gemensamt för de flesta av vinterdestinationerna är att de vid högsäsong skapar en stor efterfrågan på olika servicefunktioner och genererar mycket stora resandeflöden. Detta ställer stora krav på att såväl transportinfrastrukturen som den lokala servicen är planerad så att den fungerar vid högsäsong.

TABELL 13. ANTAL ARBETSSTÄLLEN 2012 EFTER STORLEKSKLASS.

Region	Antal				
	Storlek antal anställda (Andel i procent anges inom parentes)				
	0	1-9	10-49	50-	Totalt
Jämtlands län	18 597 (76,2 %)	4 661 (19,1 %)	967 (4,0 %)	183 (0,7 %)	24 408
Riket	845 502 (69,6 %)	291 596 (24,0 %)	63 622 (5,2 %)	14 180 (1,2 %)	1 214 900

Källa: Regionfakta.com med underlag från Statistiska centralbyrån, SCB, Företagsregistret.

Ett typiskt företag beläget på landsbygden är ett mikroföretag med max tio anställda. En mycket stor del av företagen saknar anställda. De mindre företagen är utspridda i hela länet. Många av ensamföretagarna kombinerar företagande och anställning.

Arbetsmarknaden i länet är starkt könsuppdelad i de flesta branscher. Det finns påvisade samband mellan var kvinnor väljer att leva och graden av uppnådd jämställdhet. Dessutom finns ett samband mellan yrkesfrekvens och ökade födelsetal och att ökade födelsetal minskar flyttbenägenheten.



4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen

Arbetspendlingen i länet är omfattande. Länet har en befolkningskoncentration i anslutning till centralorten Östersund som intar en dominerande ställning när det gäller utbudet av arbetstillfällen inom såväl privat som offentlig sektor. En omfattande arbetspendling sker därför till Östersundsområdet. Tillgänglig pendlingsstatistik beskriver bara pendling över kommungränser. Då kommunerna i Jämtlands län är mycket stora till ytan fångas därför inte hela den verkliga pendlingen upp i statistiken. Det kan ändå konstateras att till Östersunds kommun arbetspendlar cirka 4 800 personer från övriga kommuner i länet. Inpendlingen från Krokoms kommun svarar för cirka hälften av denna siffra, men även från övriga kommuner förekommer en betydande arbetspendling.

Vilka är det som pendlar?

Generellt sett pendlar män oftare längre sträckor än kvinnor och högutbildade pendlar oftare längre än lågutbildade. Kvinnor utnyttjar kollektivtrafik för sin arbetspendling i högre utsträckning än män. Det finns inget som talar emot att dessa generella mönster också gäller i Jämtlands län.

TABELL 14. ARBETSPENDLING INOM LÄNET, KVINNOR OCH MÄN 2011

Bostads-kommun	Arbetsställekommun							
	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Berg	2 561	7	73	27	2	4	26	693
Bräcke	18	2 018	9	19	144	7	3	531
Härjedalen	44	3	4 487	9	0	0	0	129
Krokom	14	7	9	3 834	9	77	157	2 380
Ragunda	5	30	1	10	1 937	13	6	228
Strömsund	89	5	5	28	6	4 768	6	342
Åre	27	2	7	143	3	5	4211	496
Östersund	271	186	62	836	113	158	235	26 018

Källa: Statistiska centralbyrån, SCB.

Man kan också notera att en relativt omfattande pendling sker över länsgränsen.

Störst var utpendlingen till Stockholms län med 1067 personer 2011 (varav 401 kvinnor och 666 män) och till Västernorrlands län med 868 personer (varav 222 kvinnor och 646 män).

4.3 Förbindelser och kommunikationer

Den spridda bebyggelsestrukturen i länet kombinerat med långa avstånd gör att underlaget för kollektivtrafik är mycket svagt på de flesta håll. Dock finns vissa områden och vissa stråk med större befolkningskoncentrationer med, relativt sett, bättre underlag för kollektivtrafik.

De flesta busslinjer på landsbygden är uppbyggda efter elevernas behov av resor till och från skolan. I takt med att elevantalet minskar på många håll i länet minskar underlaget för dessa busslinjer. Då underlag inte längre finns för linjetrafik för skolelever försvinner samtidigt möjligheterna för övriga resenärer att använda busstrafiken då dessa ensamma inte utgör tillräckligt underlag för att upprätthålla trafiken.

Stråket utmed väg E14 och Mittbanan har relativt sett stora befolkningskoncentrationer med potential för en större andel kollektivresande. Ett stort antal av de boende efter stråket pendlar in mot Östersund, men pendling i den motsatta riktningen förekommer också. Inte minst har pendlingen in mot Åre ökat under senare år. Efter detta stråk bör en överföring av vägtrafik till järnvägstrafik kunna ske, med positiva effekter för både miljö och trafiksäkerhet.

Från hösten 2012 har en kraftig ökning av turutbudet på mittbanan skett. Mellan Sundsvall och Östersund har antalet dubbelturer ökat från fem till nio per dag, och mellan Östersund och Duved har utbudet ökat från två till fem per dag. En begränsning för en ökad pendling med tåg efter Mittbanan är de relativt sett långa restiderna med tåg idag. För att tåget ska kunna konkurrera med vägtrafiken på ett bättre sätt måste restiderna med tåg vara tydligt kortare än med bil eller buss.

IT-infrastruktur

En god tillgång till it-infrastruktur med bredbandskapacitet i alla delar av länet kommer att vara av avgörande betydelse för att behålla och öka attraktionskraften för både turism, boende och sysselsättning. Tillgång till bredband kan också bidra till ändrade livsmönster och minska behoven av resor.

En kraftfull utbyggnad av it-infrastrukturen skedde i början av 2000-talet. Stora statliga stöd bidrog till denna utbyggnad. De kapacitetskrav som ställdes i samband med utbyggnaden angavs till minst 2 Mbit/s i bägge riktningarna. Utbyggnaden, som till stora delar byggde på användande av kopparnäten i kombination med radiolänklösningar, ledde till att en mycket hög andel av befolkningen och företagen i länet fick tillgång till bredband utifrån den tidens kapacitetskrav.

Allt fler tjänster levereras via internet och tjänster som idag inte är så kapacitetskrävande förväntas bli det i framtiden. Detta ställer krav på tillgång till bredband med betydligt högre överföringshastigheter än tidigare. I såväl den nationella som den regionala bredbandsstrategin anges målet att minst 90 procent av alla hushåll och företag ska tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s år 2020. Med dagens teknik är det bara fiber som, på längre avstånd, kan medge överföringshastigheter om minst 100 Mbit/s i bägge riktningarna. Vi står därmed inför ett teknikskifte med stora behov av utbyggnader av fiberförbindelser i hela länet.

Det finns stora områden i länet med både befolkning och företag som saknar tillgång till fiber. I vissa av dessa områden är underlaget så litet och avstånden så stora att det inte är troligt att en utbyggnad kommer att ske på marknadsmässiga grunder. Det finns därför ett stort behov offentliga stöd för att nå målet om att minst 90 procent av befolkningen och företagen ska ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s år 2020.

4.4 Service

I de flesta gles- och landsbygder har underlaget för butikerna minskat i takt med en minskande befolkning. Detta är främsta orsaken till att antalet butiker minskat under en längre tid. Annat som påverkat utvecklingen är etableringar av stormarknader samt en ökad arbetspendling. När antalet dagligvarubutiker minskar ökar avstånden till service både i tid och kilometer, främst för de som bor i gles- och landsbygder.

År 2002 var det drygt 860 personer som hade mer än 20 minuters restid till en butik. På grund av att flera butiker i glesbygden försvunnit ökade denna siffra till cirka 1 270 år 2010. Under år 2011 miste ytterligare en ort i länet sin sista butik. Trots det sjönk antalet personer med mer än 20 minuters restid till närmaste butik till drygt 1 100 vid 2011 års mätning. Denna förändring mellan år 2010 och år 2011 är snarare ett uttryck för förändringar i befolkningsstrukturen än i butiksstrukturen.

För att inte ytterligare minska underlaget för butiker i gles- och landsbygder bör tillkommande bebyggelse på landsbygden lokaliseras som komplement i befintliga byar och samhällen.



5. Bostäder för särskilda hushållsgrupper

5.1 Bostäder för nyanlända

I avsnitt 3 har invandringens betydelse för befolkningsutvecklingen beskrivits liksom flyktingmottagandet i länet.

Hur ser då bostadssituationen ut för de nyanlända?

I den bostadsmarknadsenkät som skickats till samtliga kommuner i början av år 2013 finns både frågor om bostadsmarknaden i stort och om bostäder för flyktingar.

En av frågorna lyder:

Hur ser ni i er kommun på möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar som deltar i ert flyktingmottagande?

Svaren från länets åtta kommuner fördelas enligt nedan.

TABELL 15. KOMMUNERNAS UPPFATTNING OM MÖJLIGHETERNA ATT TILLGODOSE BOSTADSBEHOV

Kommun	Ett års sikt				På tre års sikt			
	Lätt	Ganska lätt	Ganska svårt	Mkt svårt	Lätt	Ganska lätt	Ganska svårt	Mkt svårt
Berg				x				x
Bräcke		x				x		
Härjedalen	x					x		
Krokom			x				x	
Ragunda			x				x	
Strömsund			x				x	
Åre		x					x	
Östersund				x				x
Länet totalt	1	4	1	2	0	4	3	1

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Östersunds och Bergs kommuner har svarat "Mycket svårt" för båda tidsperspektiven. De kommuner som redovisat att de har lättast att tillgodose bostadsbehovet för flyktingar är Härjedalens och Bräcke kommuner.

Samma frågor ställdes i föregående års bostadsmarknadsenkät. Det kan noteras att de flesta av länets kommuner ser större svårigheter att få fram lämpliga bostäder till nyanlända de kommande åren nu än man gjorde för ett år sedan.

De kommuner som redovisat störst problem med bostäder för flyktingar anger brist på såväl stora som små bostäder, liksom brist på bostäder med rimlig hyresnivå. Några kommuner anger också att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst och anställning.

Svaren i bostadsmarknadsenkäten stämmer relativt väl överens med den statistik som SCB redovisat gällande outhyrda lägenheter och som redovisas i tabell 2.

Av denna framgår bland annat att minst andel lediga lägenheter finns i Östersunds kommun som också redovisat störst svårigheter att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Låga andelar lediga lägenheter redovisas också i både Åre och Bergs kommun.

Svaren från några av kommunerna är inte helt entydiga.

Svårigheterna att tillgodose behovet av bostäder i Östersunds kommun är särskilt allvarligt då Östersundsområdet har det största och mest varierade utbudet av såväl arbeten som utbildningsplatser.

Även om utbildnings- och arbetsutbudet är störst i Östersundsområdet är den demografiska utmaningen störst i länets glesbygdskommuner. I en rapport från 2011¹ redovisas bland annat tillträdande ungdomar och åldersavgångar på arbetsmarknaden kommunvis 1995 – 2025. Av rapporten framgår att det för närvarande råder nära nog balans mellan tillträdande ungdomar och åldersavgångar på arbetsmarknaden i Östersunds kommun. Ett visst underskott ser ut att uppträda under de närmaste tio åren för att slutet i av perioden åter nå balans. Också i Åre kommun ser det ut att råda nära nog balans mellan tillträdande och avgående på arbetsmarknaden i nuläget. Även där prognostiseras ett underskott på arbetskraft framöver.

I samtliga övriga kommuner finns redan nu ett stort glapp mellan tillträdande ungdomar och åldersavgångar. Ett underskott på arbetskraft som ser ut att bestå under hela prognosperioden.

Bostäder för ensamkommande barn

De ensamkommande barnen (barn och ungdomar upp till 18 år) får oftast sitt boende ordnat av kommunerna i form av så kallade HVB-hem². Ett mål är dock att de ska trivas så bra att de väljer att stanna i kommunen eller länet när det blivit vuxna. Även denna grupp är således i behov av egna bostäder, om

1 Jobbpuls, Kompetensförsörjningsrapport Jämtlands & Västernorrlands län 2011.

2 Hem för Vård och Boende.

än något senare än övriga flyktingar. I vissa fall finns behov av någon form av utslussningslägenheter i övergången till eget boende.

Hur arbetar kommunerna med bostäder för flyktingar?

En av frågorna i bostadsmarknadsenkäten lyder:

Hur får ni normalt sett fram bostäder till kommunmottagna flyktingar³.

Svaren framgår av tabell 17.

TABELL 17. HUR KOMMUNERNA FÅR FRAM BOSTÄDER TILL FLYKTINGAR

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan/ bostadsförv.	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förut sätts lösa sina bostadsbehov själva
Berg	x				
Bräcke	x				
Härjedalen			x		
Krokom	x				
Ragunda	x	x			
Strömsund	x			x	
Åre	x	x	x	x	
Östersund	x	x	x	x	
Länet totalt	7	3	3	3	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013.

De flesta kommunerna samarbetar regelbundet med det allmännyttiga bostadsföretaget eller den kommunala bostadsförvaltningen. Fler än tidigare samarbetar regelbundet eller vid behov med de privata fastighetsägarna. Ingen av kommunerna svarar dock att flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva.

I Östersunds kommun svarar allmännyttan för mindre än en femtedel av det totala beståndet av lägenheter i flerbostadshus. Allmännyttan står för en ännu mindre andel av det totala beståndet i Åre kommun. Dessa kommuner har redan tidigare samverkat med de privata fastighetsägarna. Under det senaste året har samarbete med de privata fastighetsägarna inletts också i andra kommuner.

3 Med flyktingar avses här personer som har fått permanent uppehållstillstånd och som deltar i kommunens introduktionsprogram.

5.2 Bostäder för ungdomar och studenter

Bostäder för ungdomar

Bräcke, Ragunda och Krokoms kommuner anger att det inte är något större problem för ungdomar att få tag i lämplig bostad i kommunen. Härjedalens, Strömsunds, Åre och Östersunds kommuner redovisar däremot brist på bostäder för ungdomar.

I Härjedalens kommun är svårigheterna att hitta bostäder för ungdomar särskilt stora i Funäsdalsområdet. I Strömsunds kommun är de lediga bostäderna för stora för de flesta ungdomshushåll.

I Östersunds kommun är den allmänna bostadsbristen och de höga hyror de främsta orsakerna till bristen på ungdomsbostäder.

I Åre kommun finns generell bostadsbrist i vissa orter och en stor andel inflyttande unga människor som vill hyra enkla billiga lägenheter under begränsad tid. Nyproducerade lägenheter är inte aktuella för denna grupp på grund av hyresnivåerna. Särskilda ungdomsbostäder finns inte i någon del av Jämtland.

Särskilda bostäder för studenter i kommuner där det finns universitet eller högskola

Östersunds kommun svarar i årets bostadsmarknadsenkät att det inte är några större problem för studenter att få tag i lämpliga bostäder. I kommunen finns cirka 850 särskilda studentbostäder. Kommunen pekar dock på problemen för gymnasiestuderande som kommer utifrån att hitta lämpliga bostäder.

Åre kommun redovisar brist på studentbostäder. Orsaken är både den generella bostadsbristen på orten och att de lediga lägenheter som finns är för dyra för studenter, eller ligger i områden som inte överensstämmer med studenternas behov.

5.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade

Enligt socialtjänstlagen (2001:453, SoL) ska kommunen bland annat inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Enligt lagen (1993:387, LSS) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska kommunen inrätta bostad med särskild service för funktionshindrad som är i behov av sådan bostad.

I bostadsmarknadsenkäten ställs några frågor om hur kommunen bedömer att dessa behov är tillgodosedda. Svaren redovisas i tabell 18 nedan.

TABELL 18. BEHOVEN AV BOSTÄDER FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSHINDRADE

Kommun	Särskilt boende för äldre	Boende med särskild service
Berg	Behovet täckt	Brist
Bräcke	Behovet täckt	Behovet täckt
Härjedalen	Behovet täckt	Behovet täcks inom två år
Krokom	Behovet täckt	Behovet täckt
Ragunda	Behovet täckt	Behovet täckt
Strömsund	Behovet täckt	Behovet täckt
Åre	Behovet täckt	Behovet täcks inom två år
Östersund	Behovet täckt	Behovet täcks inom två år

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Det kan noteras att situationen när det gäller särskilt boende för äldre ser bättre ut än föregående år. Samtliga kommuner svarar i år att behoven är täckta för de närmaste två åren.

När det gäller behovet av bostäder med särskild service ser situationen inte lika positiv ut. Fyra kommuner redovisar att behoven kommer att täckas inom de närmaste två åren, medan en kommun bedömer att en brist på detta område kommer att kvarstå efter de närmaste två åren. Bergs kommun pekar på svårigheterna för en liten kommun att ha råd att ha beredskap för behov av boende med särskild service.

Ingen kommun i länet redovisar överskott på särskilda boenden för äldre eller bostäder med särskild service för funktionshindrade.

5.4 Framtida behov av bostäder med avseende på demografiska förändringar

Som tidigare redovisats är länet som helhet beroende av en ökad inflyttning för att både kunna behålla viktiga servicefunktioner och kunna tillgodose arbetsmarknadens behov av arbetskraft i framtiden. En bostadsmarknad i balans med goda möjligheter för alla att hitta bostäder i livets olika skeden är avgörande för att en ökad inflyttning ska vara möjlig. Den största utmaningen när det gäller att få balans på bostadsmarknaden finns i Östersundsregionen, innefattande delar av såväl Östersunds- som Krokoms kommuner, Åreområdet och vissa orter i Härjedalens kommun.

En ökande andel äldre ställer också krav på lämpliga bostäder för dessa. Länets kommuner bedömer själva att dessa behov är, eller kommer inom de närmaste åren att bli, tillgodosedda.



*Det nya äldreboendet
i Torvalla, Östersund.*

6. Hur länets kommuner arbetar med boendeplanering

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Länsstyrelsen har enligt lagen i uppgift att lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Kommunernas planering för bostadsförsörjningen sker med olika utgångspunkt beroende på förändringarna i befolkningsunderlag och åldersstruktur. Tillväxtkommunerna har höjt sin planberedskap och skapat förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. I Östersunds kommun friställdes genom garnisonsnedläggningen mark i centrala attraktiva lägen för användning till annat ändamål. Exempel på sådana områden är Stadsdel Norr och Remonthagen där nya bostadsområden nu växer upp. I Krokoms kommun har nya detaljplaner tagits fram som underlag för en nyproduktion av bostäder, främst småhus. Utbyggnaderna sker inom den tillväxtregion som omfattar delar av Krokoms och Östersunds kommun.

Fem av länets åtta kommuner hade också under 2012 en negativ befolkningsutveckling. Flera av dessa kommuner har samtidigt en hög andel tomma lägenheter. Dessa kommuner är i stort behov av nya invånare. Problemet är att de lediga bostäderna inte finns där förutsättningarna för inflyttning är som störst. I Östersunds, Krokoms och Åre kommuner ökar antalet invånare, framför allt efter stråket E14/Mittbanan. Samtliga kommuner har därmed en stor utmaning i att få fram lämpliga bostäder för nya invånare.

En annan utmaning är att tillgodose bostadsbehoven för olika åldergrupper och personer med särskilda behov.

Behovet av strategiska planer i kommunerna för att klara dessa behov är uppenbart.

Av tabell 19 framgår dock att långt ifrån alla kommuner har kommunomfattande riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

TABELL 19. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Kommun	Riktlinjer för bostadsförsörjning finns	Riktlinjer saknas	I kommunomfattande översiktsplan	I fördjupade översiktsplaner	Annat sätt
Berg		x			
Bräcke		x			
Härjedalen	x		x	x	
Krokom		x			
Ragunda	x		x	x	I särskilt program för boendefrågor
Strömsund		x			
Åre	x			x	
Östersund	x				Tillväxtprogram /Handlingsplan

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013.

Som framgår ovan hanteras riktlinjerna för bostadsförsörjningen ofta i den kommunomfattande översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i annan strategisk plan.

Många av de kommunomfattande översiktsplanerna är dock gamla. Emellertid pågår nu arbete med nya kommunomfattande översiktsplaner i flera av länets kommuner.

Aktuella frågor i länets kommuner

I årets bostadsmarknadsenkät ställdes bland annat frågan om det är någon eller några av följande frågor som kommunen arbetar särskilt mycket med.

Av svaren framgår bland annat att nästan alla kommuner i länet arbetar aktivt för att öka inflyttningen. Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen är därför en viktig fråga som de flesta kommunerna arbetar aktivt med. Frågor om tillgänglighet och bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade är högt prioriterade i fyra av länets åtta kommuner. I Östersunds kommun uppmärksammas också ungdomars och studenter bostadssituation särskilt.

När det gäller bostadssituationen för flyktingar har Åre kommun svarat att det är en av de frågor man arbetar särskilt med. Östersunds kommun har på andra frågor i enkäten beskrivit svårigheterna att få fram tillräckligt antal bostäder till nyanlända flyktingar. Samtidigt har Östersunds kommun under 2013 tecknat sig för att ta emot 320 flyktingar, vilket är tre gånger fler än tidigare år. I anslutning till detta har man gjort fördjupade analyser av tillgången till bostäder för nyanlända och även uppdragit åt det kommunala bostadsbolaget att särskilt avsätta bostäder för denna grupp.



7. Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna

Länsstyrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden i länet och i respektive kommun. Samråd och granskning av kommunernas förslag till detalj- och översiktsplaner är viktiga delar av länsstyrelsens tillsynsarbete. Vid de regelbundna kommunsamråden är bostadsförsörjningen en förutsättning för den fysiska planeringen.

Länsstyrelsen ansvarar för att uppdatera och tillhandahålla det statliga planeringsunderlaget till kommunerna som underlag för samhällsplaneringen. Bostadsmarknadsanalysen är en del i länsstyrelsens planeringsunderlag.

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet.

Under de senaste åren har bostadsbristen för främst studenter, ungdomar, boende med särskilda behov och flyktingar varit påtaglig i flera kommuner. Det är en utmaning för kommunerna att lösa behovet av bostäder för dessa grupper.

Sett i ljuset av det stora behovet av ökad inflyttning till vårt län är det särskilt viktigt att kommunerna kan prioritera arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.



Länsstyrelsen Jämtlands län

Postadress: 831 86 Östersund
Besöksadress: Residensgränd 7
Telefon: 010-225 30 00
jamtland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/jamtland