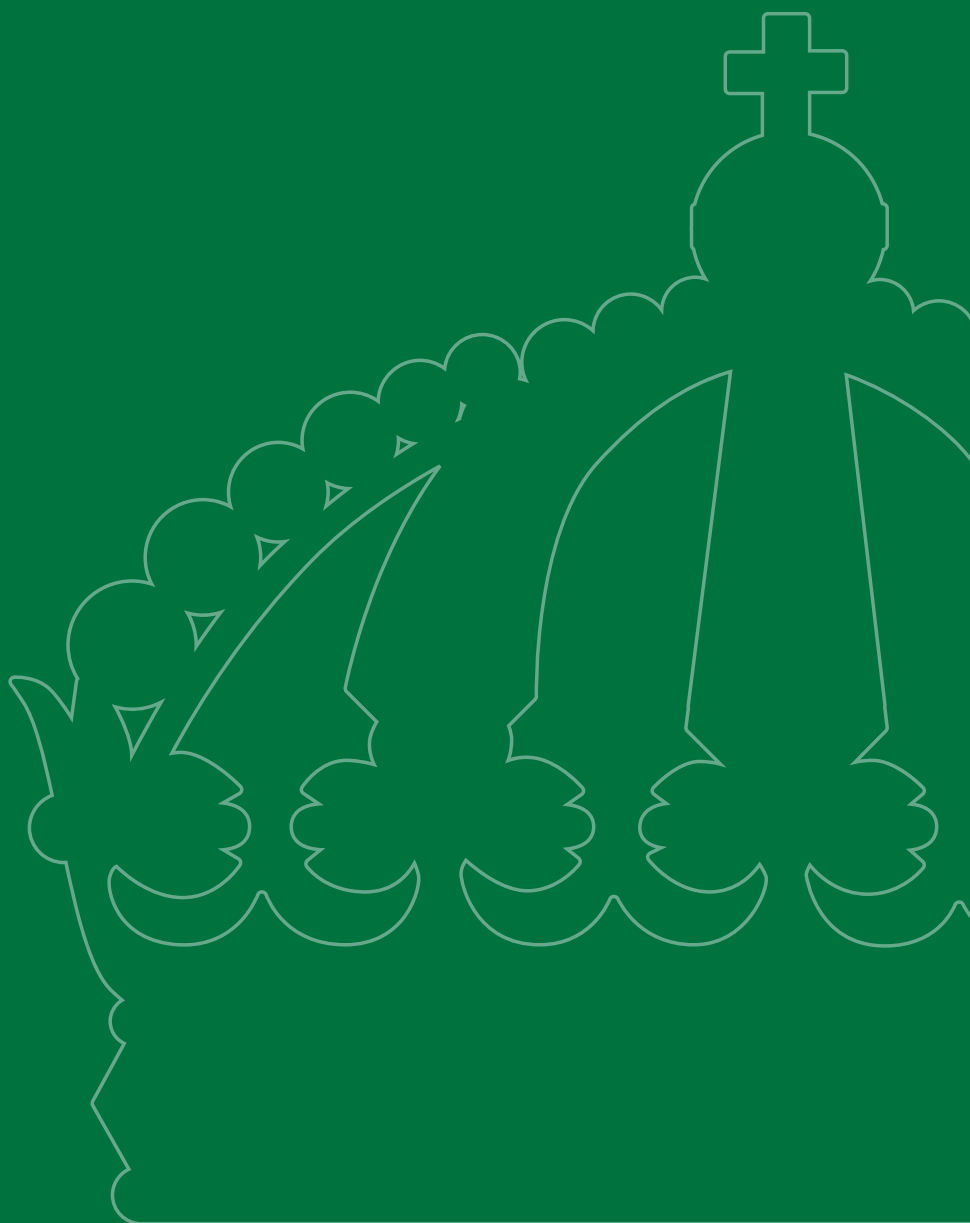




Bostadsmarknaden i Jämtlands län

2018





UTGIVEN AV: Länsstyrelsen Jämtlands län, Juni 2018

ANSVARIG: Magnus Lindow

TEXT: Mia Krylén, integrationssamordnare, Pietro Marcianó, samhällsplanerare, Magnus Agnemo, samhällsplanerare

FOTO: Mostphotos.se

TRYCK: Länsstyrelsens tryckeri, Östersund 2018

LÖPNUMMER: 2018:22

DIARIENUMMER: 405-3667-18.

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

BESTÄLLNINGSDRESS: Länsstyrelsen Jämtlands län, 831 86 Östersund. Telefon 010-225 30 00.

Inledning

Länsstyrelsen har i uppdrag att varje år ta fram en regional analys av bostadsmarknaden i länet. Uppdraget framgår i förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2011:1160. Bostadsmarknadsanalysen bygger främst på de svar som länets kommuner har lämnat i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) samt på statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) och egna analyser. Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden från det föregående året (2017) samt att redovisa bedömningar av läget på bostadsmarknaden de kommande åren.

Länsstyrelsen vänder sig med rapporten till såväl länets kommuner som till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet. Analysen utgör ett av länsstyrelsens framtagna planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är också ett verktyg i arbetet med frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget lämnas också rapporten till Boverket som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

Juni 2018



Jöran Hägglund

Landshövding Jämtlands län

Innehållsförteckning

Inledning	3
Sammanfattning och slutsatser	5
1. Marknadsförutsättningar	7
2. Läget i länet	10
2.1 Övrigt bostadsbestånd och befolkningsutveckling	10
2.2 Allmännytta	15
2.3. Bostäder för olika hushållsgrupper	17
2.5 Bedömning av bostadsmarknaden	31
3. Mot framtiden	34
3.1 Framtida nyproduktion av bostäder	34
3.2 Problematik på marknaden	34
4. Länsstyrelsens arbete inom bostadsförsörjningen	39
Käll- och litteraturförteckning	41

Sammanfattning och slutsatser

Länets kommuner har i januari 2018 lämnat svar på den bostadsmarknadsenkät som varje år skickas ut av Boverket. Enkätsvaren har därefter skickats ut till länsstyrelserna för att ligga till grund för de regionala bostadsmarknadsanalyser som varje år tas fram och som i juni levereras till Boverket för sammanställning. Bostadsmarknadsanalysen syftar till att analysera bostadsmarknaden i länet och grundas förutom på bostadsmarknadsenkäten också på data från Statistiska Centralbyrån och på länsstyrelsens egna analyser.

Jämtlands bostadsbestånd visar att småhus är den dominerande boendeformen i samtliga av länets kommuner. Östersunds kommun har den största andelen flerbostadshus och sådana finns också i vissa tätorter i övriga kommuner. Under 2017 har bostadsbyggandet i länet följt det här mönstret: det byggdes flest småhus i Östersund, Åre och Härjedalens kommuner medan nybyggnationen av flerbostadshus har skett nästan helt i Östersund. Bostadsbyggandet har minskat jämfört med 2016 men det är fortsatt på en högre nivå än det första decenniet under 2000-talet, men samtidigt betydligt lägre än under 1980- och 1990-talen. Ur ett nationellt perspektiv har Jämtland en relativt god balans mellan det nuvarande bostadsbeståndet och befolkningen.

Enkät svar från kommunerna vad gäller kommunerna som helhet visar att det i fem av länets kommuner råder brist på bostäder. Ragunda, Krokoms och Strömsund anger att bostadsmarknaden är i balans. Denna bostadsbrist för kommunerna som helhet speglar dock inte situationen i centralorterna. Underskott på bostäder råder i första hand i samtliga kommuners centralorter samt i turistorter medan det i glesbygd finns ett överskott på bostäder. Vissa centralorter visar en relativt aktiv och konkurrenskraftig marknad som leder till en växlande prisutveckling.

Det är brist på bostäder i centralorter framförallt mindre lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter med boendekostnader som ses som prisvärda eller möjliga att betala. Samtidigt har allmännyttan i hela länet låga vakanser och det är speciellt problematiskt i vissa centralorter med mindre aktiva marknader och där det saknas flera aktörer. Situationen påverkar främst grupper som är beroende av boende med lägre boendekostnader, som nyanlända och unga.

Bristen på bostäder i centralorter förklaras också med låg lönsamhet för nyproduktion av bostäder i vissa delar av länet och det hindrar många unga par och familjer att flytta ut från bostadsrätter och hyresrätter. Behovet av nybyggnation kan uppstå på grund av brist på lediga småhus i attraktiva områden (pendlingsnära, god tillgång på service, naturnära) som i dagsläget bebos av en stor och åldrande andel av Jämtland befolkning. Bristen på attraktiva boendeformer för äldre (prisivärda bostäder med acceptabel boendekostnad, hög standard och i närhet till nuvarande bostad) försvårar ytterligare den redan svåra processen att flytta ifrån småhus till mer lämpliga lösningar.

Bostadsfrågan i länet är främst av kvalitativ snarare än kvantitativ natur och är strikt sammankopplad till befolkningsutvecklingen och geografiska förutsättningar. Fram till 2020 bedömer kommunerna att situationen, trots insatser för att öka bostadsbyggandet och för att tillgängliggöra ytterligare bostäder i befintligt bestånd, enbart kommer att förbättras i Östersunds kommun. När ett ökat bostadsbyggande inte är möjligt kan insatser för att få i gång flyttkedjor vara en möjlig lösning på bostadsbristfrågan.



1. Marknadsförutsättningar

Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2017 till 129 806 personer, med en relativ balans mellan män och kvinnor (Figur 1). Länet fortsätter visa en låg men stabil befolkningsökning. Invandringen är den faktor som numera mest påverkar befolkningsutvecklingen. Unga vuxna (19–25 år) flyttar från regionen men en del barnfamiljer och seniorer samt utrikes födda flyttar in. Inflyttningen av nyanlända har under de senaste åren haft stor betydelse för länets befolkningsutveckling men den kommer förmodligen att minska om inget oförutsett händer som påverkar flyktmottagandet i landet. Det här flyttningsmönstret kompenserar det regionala födelsenettot som närmar sig ± 0 procent. Över tid har medelåldern i Jämtland ökat, de under 50 år har blivit färre och de över har blivit fler (Region Jämtland Härjedalen & Länsstyrelsen i Jämtlands län, 2017).

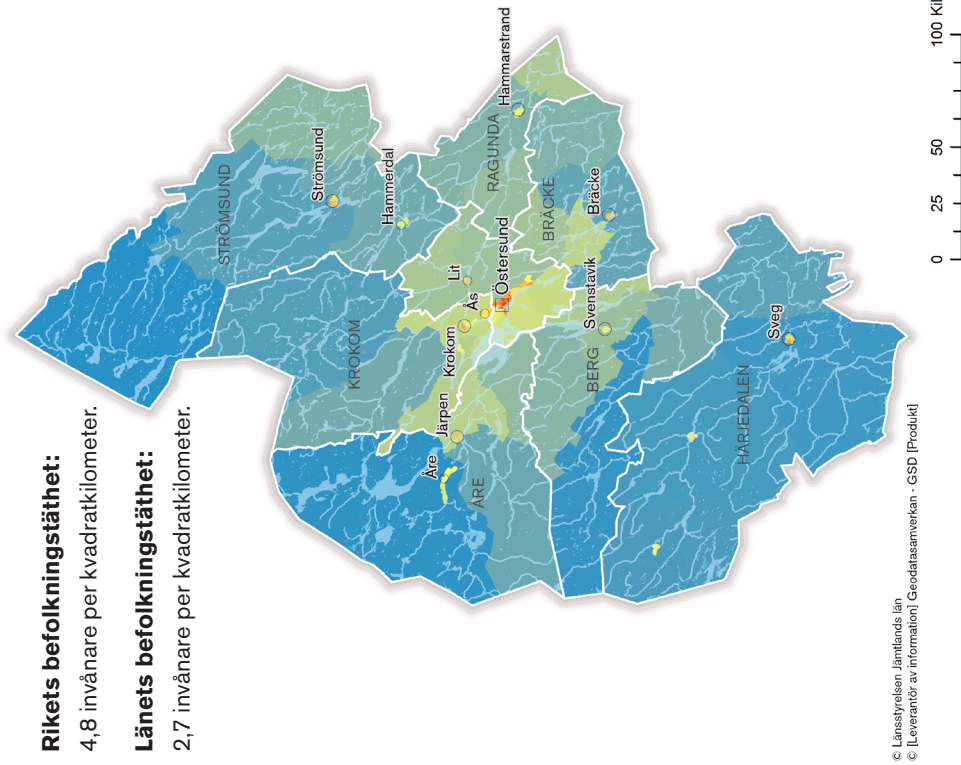
Figur 1 visar att Jämtlands län har en spridd bebyggelsestruktur med ett stort antal småorter och byar och ett fåtal tätorter med en befolkning mellan 1 000 och 4 000 invånare. Länet har en stad, Östersund, där cirka 45 procent av länets befolkning bor. Länets demografiska- och befolkningsmönster ställer höga krav på att hitta funktionella lösningar för att säkerställa medborgarnas tillgång till kommersiell och offentlig service, som generellt sett har minskat i glesbygdsområden. Pendlingen i länet är omfattande och då speciellt till Östersund (Figur 2).

Den spridda befolkningsstrukturen i länet kombinerat med långa avstånd gör att underlaget för kollektivtrafik på många håll är svagt. I takt med att elevantalet minskar på många håll i länet minskar underlaget för busslinjer och möjligheterna för övriga resenärer att nyttja busstrafiken. Bilberoendet i länet är stort men kvinnor och nyanlända har begränsad tillgång till personbilar och nyttjar i högre utsträckning kollektivtrafik för sin pendling. Det är viktigt att det finns bra vägar på landsbygden som är framkomliga både vinter- och sommartid samt att planering av kollektivtrafik tar hänsyn till vissa grupper som nyanlända (Regionförbundet Jämtlands län, 2014).

Figur 2 visar att två Europavägar går genom länet; E45 i nord-sydlig riktning från Göteborg till Karesuando och E14 i öst-västlig riktning från Sundsvall till Trondheim. Området som kallas för "Jämtlandstråket" utmed väg E14 och Mittbanan visar större befolkningskoncentrationer som garanterar ett bättre underlag för kollektivtrafik. Ett stort antal av de boende efter stråket pendlar in mot Östersund, men pendling mot Åre förekommer också (Projekt Jämtlandsstråket, 2016).

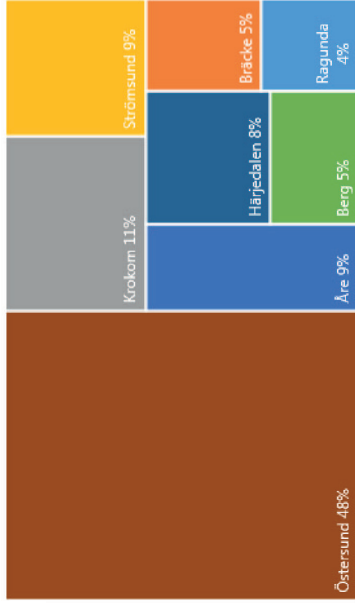
Näringslivet i länet är av varierande karaktär med tillverkande jord- och skogsbruksföretag i glesbebyggda områden, tjänste- och handelsföretag i kommunhuvudorterna och ett antal turistdestinationer huvudsakligen i fjällvärlden. De flesta företagen är små till medelstora och den offentliga sektorn står för en stor del av sysselsättningen, speciellt inom hälso- och sjukvården samt inom socialt arbete. Besöksnäringen har stor betydelse för att upprätthålla servicen i länet då den innebär ökat tryck på olika servicefunktioner och ställer stora krav på transportinfrastrukturen. Figur 2 visar att det i Jämtlands län finns två flygplatser med reguljär flygtrafik, Åre-Östersund och Sveg. Dessutom finns i Trondheim den internationella flygplatsen Vaernes. Dessa flygplatser är av stor betydelse för länets besöksnäring (Region Jämtland Härjedalen & Länsstyrelsen i Jämtlands län, 2017)

Figur 1: Befolkningsprofil av Jämtlands län



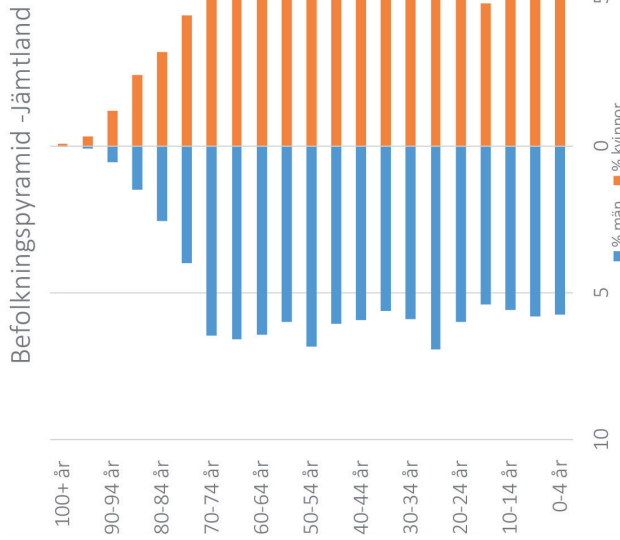
Rikets befolkningstäthet:
4,8 invånare per kvadratkilometer.

Länets befolkningstäthet:
2,7 invånare per kvadratkilometer.



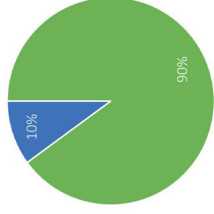
Demografisk profil:

- » Folkmängden 2017: 129 806 personer, varav 49% kvinnor.
- » Lågst befolkning i landet, förutom Gotland.
- » Spridd befolkningsstruktur: få invånare på stor yta, stort antal småorter och byar, fåtal tätorter och en stad.
- » Medelåldern för både män och kvinnor är i de flesta kommuner högre än i riket, utom Krokoms, Östersund och Åre.
- » Antalet personer i arbetsför ålder förväntas minska kraftigt i de flesta kommuner på grund av befolkningsutveckling.
- » För att undvika befolkningsminskning behövs en ökad inflyttning.
- » Under 2017 ökade befolkningen med 1133 personer.
- » Näst lägst andel utrikes födda i landet, trots en hög nettoinflyttning mot utlandet under de senaste åren.



Inrikes och utrikes födda

- Född i Sverige
- Utrikes född



Källa: SCB.

2. Läget i länet

2.1 Övrigt bostadsbestånd och befolkningsutveckling

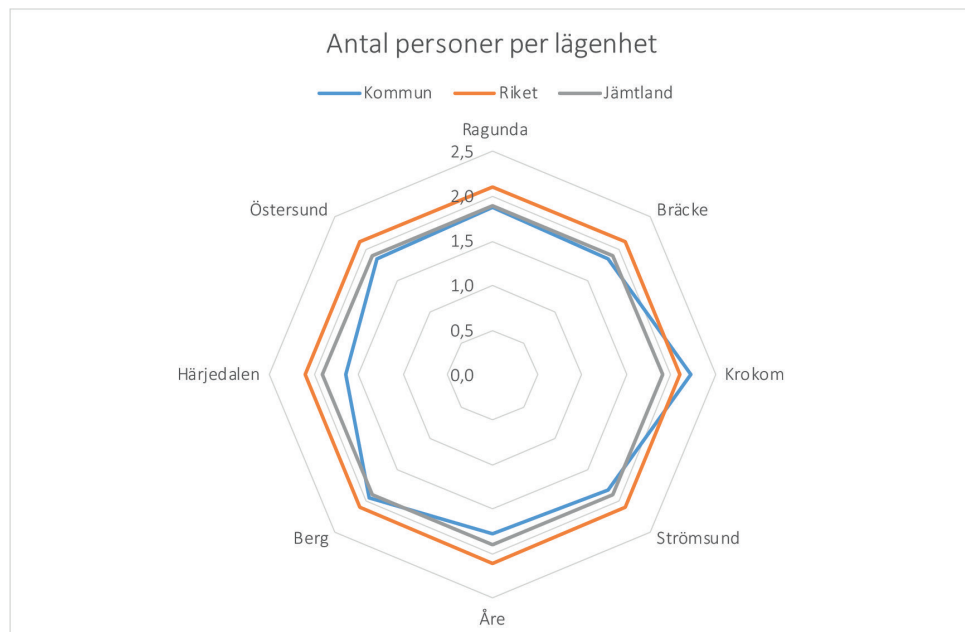
Tabell 1. Antal och andel bostadslägenheter 2016 och 2017 efter hustyp							
Kommun	Lgh i flerbostads-hus 2017	Upplåtelseform	Nya lgh i flerbostads-hus	Lgh i småhus 2017	Nya lgh i småhus	Totalt antal lägenheter 2017	Förändring 16/17 antal lgh
Berg	441	H: 441 B: 0 Ä: 0	12	2 988	27	3 429	39
Bräcke	805	H: 690 B: 115 Ä: 0	8	2 449	30	3 254	38
Härjedalen	1 211	H: 961 B: 238 Ä: 12	7	4 534	65	5 745	72
Krokom	1 275	H: 1155 B: 120 Ä: 0	8	5 145	32	6 420	40
Ragunda	560	H: 560 B: 0 Ä: 0	0	2 156	-19	2 716	-19
Strömsund	1 541	H: 1153 B: 338 Ä: 0	5	4 422	24	5 963	29
Åre	1 933	H: 1132 B: 792 Ä: 9	27	3 898	98	5 831	125
Östersund	20 163	H: 10906 B: 9257 Ä: 0	202	11 710	197	31 873	499
Jämtlands län	27 929	H: 16998 B: 10910 Ä: 21	242	37 302	454	65 231	823

(lägenheter = lgh, H= hyresrätt, B= bostadsrätt, Ä= äganderätt). Källa: SCB 2018-04-19, "Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år".

Det totala antalet lägenheter i länet år 2017 uppgick enligt uppgifter från SCB till 65 231 stycken. Antalet lägenheter i småhus är avsevärt högre än antalet lägenheter i flerbostadshus i nästan alla kommuner. Av alla lägenheter i flerbostadshus i länet består drygt 60 procent av hyresrätter, 39 procent av bostadsrätter och 1 procent av äganderätter. Östersunds kommun har den största andelen lägenheter i flerbostadshus i länet och dessa uppgår till drygt 42 procent av stadens bestånd. Den vanligaste upplåtelseformen är hyresrätter. I de andra kommunerna finns det fler hyresrätter än bostadsrätter. Bostadsrätter saknas helt i Berg och Ragunda kommun. Bostadsbeståndet i länet har ökat med totalt 823 lägenheter jämfört med år 2016. Siffran visar att bostadsbyggandet i länet fortsätter på en hög nivå sedan 2015 men att takten minskat något jämfört med 2016. Ökningen mellan 2015 och 2016 var 1377 lägenheter. Under 2017 byggdes det mest i Östersund, Åre och Härjedalen.

Nybyggnad av lägenheter i flerbostadshus har främst skett i Östersund. Alla de andra kommunerna visar en marginell nyproduktion. Upplåtelseformen för de nyproducerade lägenheterna i Östersund är nästan i balans mellan bostadsrätter och hyresrätter. Jämfört med föregående år, finns det äganderätter även i Härjedalens kommun och inte bara i Åre kommun. Byggandet av småhus har varit betydande i vissa kommuner, som till exempel Härjedalen, Åre, Krokoms och Berg. Ragunda är den endast kommun som visar en minskning av lägenheter enligt SCB:s uppgifter. Noteras bör att även omvandling av befintligt bestånd inräknas i siffran, till exempel att stora lägenheter byggts om till två mindre lägenheter eller att tidigare kontorslokaler gjorts om till lägenheter. Enligt SCB:s uppgifter har ingen rivning av lägenheter skett i länet under 2017.

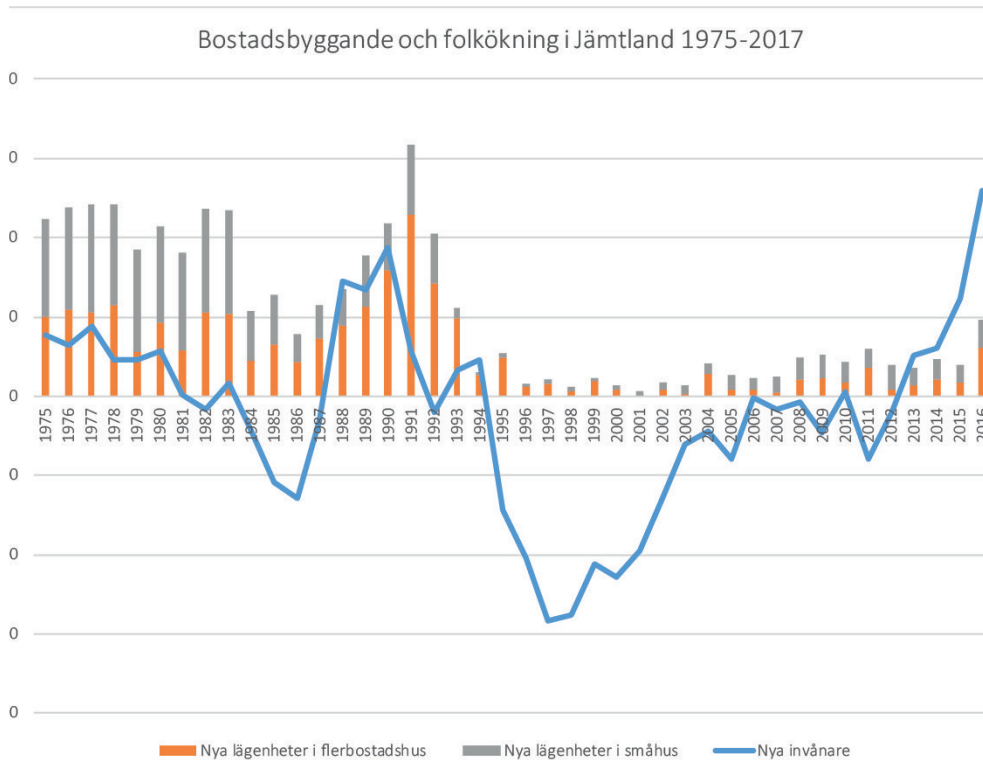
Figur 3 visar att det i hela landet bor 2,1 personer per bostad medan antalet i Jämtland är 1,9 personer. Det kan betyda att bostadsbeståndet i länet är bättre anpassat till befolkningen än i resten av landet. Det finns dock skillnader mellan Jämtlands kommuner. I Härjedalens kommun bor det 1.6 personer per bostad. I Åre, Bräcke, Strömsund och Östersund bor det 1,8 personer per bostad. I Bräcke och Berg bor det 1.9 personer per bostad. Krokoms kommun är den enda kommun i länet som visar en högre proportion mellan befolkning och bostadsbestånd, med 2,2. personer.



Figur 3: Proportion mellan befolkning och bostadsbestånd. Källa: SCB 2018-04-19, Antal lägenheter efter region, hustyyp, upplåtelseform och år/ Folkmängd efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968–2017.

Figur 4 visar att bostadsbyggandet i länet under hela 1970- och 80-talet och under första delen av 1990-talet var högre än i dag. Efter det avtog byggandet i nästan 15 år innan det återigen tog fart runt år 2010. Under 1970- och 80-talet byggdes det mest småhus men under 1990-talet blev det mer vanligt att bygga flerbostadshus. Byggandet i länet har inte varit sammankopplat med befolkningsutveckling (till exempel under 1970- och 1980-talet). Då byggdes mer än vad befolkningen ökade. Länet har haft en relativt kraftig befolkningsökning under de senaste fem åren vilket också avspeglas i det nuvarande bostadsbyggandet. Sammanfattningsvis har bostadsbyggandet ökat under 2010-talet, men det ligger inte på samma nivåer som de senare decennierna under 1900-talet och släpar efter befolkningsökningen.

Figur 5 visar hur befolkning och bostadsbyggande har utvecklats i Jämtlands kommuner sedan 2010. Kommunerna klassas enligt förhållandet mellan befolkningsutveckling 2010–2017 och de aktuella befolkningarna och enligt förhållandet mellan antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus mellan 2010–2017 och de aktuella befolkningarna. Under perioden har Östersunds kommun haft den största befolkningsökningen i länet och har samtidigt haft ett betydande bostadsbyggande. Åre kommun visar samma mönster men på en mindre skala. Krokoms kommun visade en betydligt lägre befolkningsökning och bostadsbyggandet har inte varit så betydande som i Åre och Östersund. Alla de andra kommunerna visar en avfolkning och lågt bostadsbyggande. Men bostadsbyggandet har varit i högre i Bergs kommun än i Strömsund, Ragunda, Bräcke och Härjedalen.

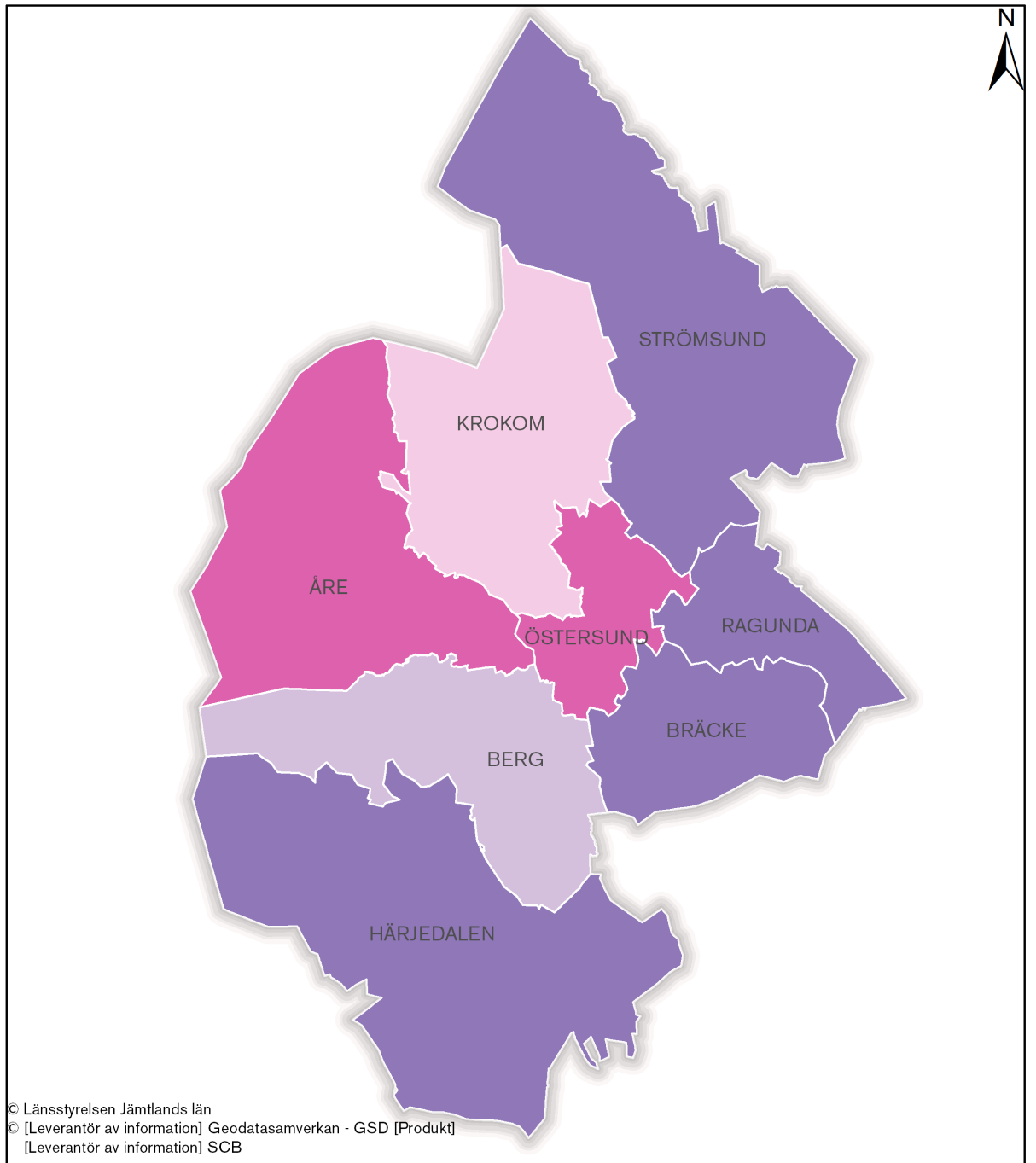


Figur 4: Utveckling av bostadsbyggande och befolkning över tid. Källa: SCB, Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 – 2017/ Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp, år och region.

Figur 5 visar ett tydligt mönster. Östersund och Åre har en drivande regional effekt vad gäller befolkningsutveckling och bostadsbyggandet följer ökningen. Vissa grannkommuner är på olika sätt påverkade av Åres och Östersunds tillväxt. Den positiva påverkan på vissa kommuner, som till exempel Krokoms, kan förklaras med det korta avståndet mellan kommunens centralort och de mest befolkade landsbygdsområdena i Östersund eller Åre. I varje kommun kan det dock finnas stora skillnader på en lokal skala. Exempelvis sker bostadsbyggande och befolkningsökning i Krokoms kommun framförallt i den södra delen nära kommungränsen mot Östersund. De norra delarna av Krokoms kommun kan förmodligen liknas tillsammans med situationen i Strömsunds kommun. Härjedalens kommun visar också en sammanfattad bild som inte speglar vissa lokala förutsättningar. Befolkningen och byggandet har ökat i vissa orter som till exempel Vemdalen. Att analysera befolkningsförändringar och bostadsbyggande på en kommunal nivå kan ge en grov vägledande bild, men i vissa fall förklarar analyserna inte lokal dynamik och analyserna måste göras mer detaljerade för att ge en tydlig bild av gällande förhållanden.



Byggande- och befolkningsutveckling 2010-2017



Teckenförklaring

- Högt bostadsbyggande och hög befolkningsökning
- Mellan bostadsbyggande och mellan befolkningsökning
- Mellan bostadsbyggande och befolkningsminskning
- Låg bostadsbyggande och befolkningsminskning

0 25 50 100 Kilometer

Figur 5: Utveckling av bostadsbyggande och befolkning mellan 2010 och 2017 i Jämtlands läns kommuner.

Källa: SCB, Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968–2017/ Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp, år och region.

2.2 Allmännyttiga

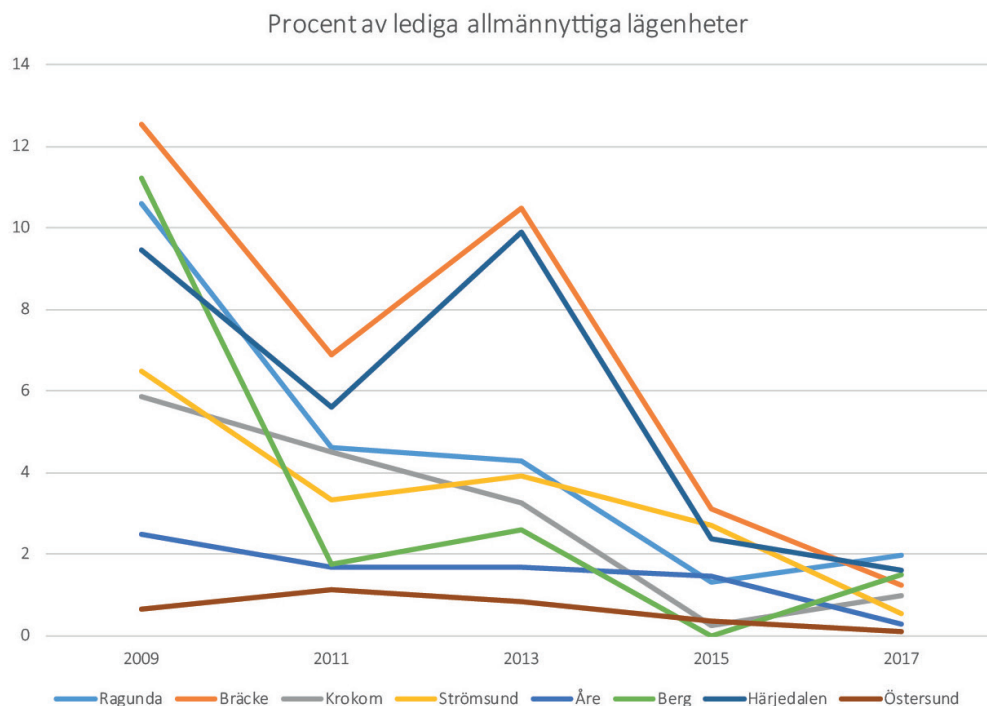
Allmännyttiga bostadsföretag finns i sex av länets kommuner. I Bräcke kommun förvaltas "allmännyttans" bostäder direkt av kommunstyrelsen, det vill säga att det saknas aktiebolag eller förvaltning i stiftelseform, medan Ragunda enligt tidigare uppgift i bostadsmarknadsenkäten saknar ett allmännyttigt företag. Av de kommuner som har allmännyttiga bostadsbolag har samtliga ägardirektiv som har antagits mellan 2011 och 2017. Enligt SCB har de allmännyttiga bostadsföretagen i länet ett bestånd på sammanlagt 9 745 bostäder. Jämfört med 2016 har 112 tillkommit. Fem kommuner anger att ändringar i allmännyttans bestånd har skett under 2017. Nyproduktion av bostäder har skett i Östersund (230) och Berg (6). Inga allmännyttiga bostadsföretag har köpt lägenheter. Bergs kommun anger att en nettoförändring av bostäder genom ändring av byggnad har skett (+8 lägenheter). Krokoms, Strömsunds och Härjedalens återrapporterar en försäljning av respektive 2, 4 och 20 bostäder. Krokoms och Strömsund sålde lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning; lägenheterna i Härjedalen såldes för ombildning till bostadsrätt. Enligt enkäten har ingen rivning skett i länet.



Figur 6: Lägenheter i flerbostadshus, allmännytta efter kommun. Källa: SCB, antal lägenheter efter region, hustyp och ägarkategori (inklusive specialbostäder). År 2013–2017

Enligt SCB har utbudet av allmännyttiga lägenheter i länet varit ganska stabilt de senaste 10 åren. Vissa kommuner har rivit eller sålt ett antal lägenheter medan andra har genomfört en begränsad nybyggnation. Den här trenden kan förklaras med att det råder olika nivåer på efterfrågan av bostäder i olika delar av länet. Figur 5 visar att i Ragunda, Bräcke och Berg, stod nästan 10 procent av alla allmännyttiga

lägenheter lediga tills början av 2010-talet. I andra kommuner, som Östersund och Åre, har det har funnits en konstant efterfrågan på allmännyttiga lägenheter och det har varit låga vakanser sedan 2009. Däremot har trenden förändrats efter 2013. Antalet lediga lägenheter har på grund av flyktingkrisen minskat kraftigt i alla kommuner som hade ett utbud. Samtidigt har efterfrågan på allmännyttiga lägenheter ökat. Bräcke och Härjedalen är de kommuner i länet som har haft störst problem med vakanser. Under hösten 2017 hade allmännyttan i hela länet bara 54 outhyrda lägenheter, vilket utgör drygt 0.5 procent av alla allmännyttiga lägenheter i länet.



Figur 7: Vakanser i allmännyttiga lägenheter. Källa: SCB, Lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga efter region, lägenhetstyp, tabellinnehåll och 2 gånger/år.



2.3. Bostäder för olika hushållsgrupper

Sex av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns svårigheter för ungdomar och nyanlända att få en passande bostad. Situationen för studenter och äldre verkar vara bättre enligt kommunerna medan det för personer med särskilda behov på grund av funktionsnedsättningar är något svårare. Inte någon kommun anger för någon av dessa grupper att det inom kommunen finns obalans – överskott. Jämfört med föregående år finns inga signifikanta skillnader.

Tabell 2: Kommunernas bedömning av marknaden för olika grupper

	Ungdomar	Studenter	Äldre- särskilt boende	Funktionsnedsättning- särskilt boende	Nyanlända
Berg	U	U	B	B	U
Bräcke	U	U	US	US	U
Härjedalen	U	B	U	B	B
Krokom	U	B	US	US	U
Ragunda	B	B	US	US	B
Strömsund	B	B	B	B	U
Åre	U	U	U	U	U
Östersund	U	B	B	U	U

Ö = Överskott, B = Balans, U = Underskott, US = Uppgift saknas

Källa: Bostadsmarknadsenkät 2018

2.3.1 Ungdomar och studenter

Ungdomar är debutanter på bostadsmarknaden, och har ofta litet eller inget sparad kapital, låga inkomster och i högre utsträckning osäkra anställningsformer. Därför är ungdomar en grupp som brukar söka sig till hyresrätter, särskilt små sådana med lägre hyror, eftersom de inte har råd till bostäder som kräver en kapitalinsats. Sex av länets åtta kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Ragunda och Strömsunds kommun anger balans. Kommunerna uppger att underskottet beror på brist på lediga mindre lägenheter, att de bostäder som finns är för dyra, för stora eller ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. Östersund, Åre, Berg och Bräcke kommun anger att det inte finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen och att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Endast Ragunda och Härjedalen kommun anger att det i kommunen finns särskilda ungdomsbostäder. Strömsund, Krokom, Härjedalen och Ragunda kommun anger att de stödjer nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

Majoriteten av de studerande tillhör en kapitalsvag grupp som är i behov av hyresrätter med låg hyra, i kommuncentra och i kollektivtrafiknära lägen. Studenterna kan också vara nya på bostadsmarknaden i kommunen, då de flyttar till studieorten i samband med studiestart. Situationen angående studentbostäder är relativt stabil i Jämtland jämfört med andra län där kötiderna är långa och det inte finns någon bostadsgaranti för studenter. Fem av länets kommuner anger att

bostadssituationen för studenter är i balans. Strömsunds kommun förtydligar att man med studenter i detta fall avser studenter på yrkeshögskoleutbildning. Detta gäller för flera kommuner.

Särskilda studentbostäder finns i fyra kommuner: en mindre andel i Ragunda, Berg, Härjedalen och majoriteten i Östersund (600 bostäder). Ragunda kommun anger att de har studentbostäder som står tomma under hela året. Länets enda universitet, Mittuniversitet, har sitt campus i Östersund och erbjuder i samarbete med det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget en bostadsgaranti för alla antagna och aktiva studenter. Möjligheten att ha ett tryggt boende för studenter är extremt positivt, speciellt jämfört med den generella studentbostadsbrist som råder i andra städer. Berg, Bräcke och Åre anger obalans-underskott. I Åre och Bräcke saknas särskilda bostäder för studenter och studenter får därför konkurrera med övriga på den ordinarie bostadsmarknaden. Orsak till bristen i Bräcke och Åre anges vara att det saknas lediga små bostäder, och att de som finns ofta är för dyra.

2.3.2 Äldre-, senior- och trygghetsboenden samt boenden för personer med olika typer av funktionsnedsättningar

Andelen äldre ökar i Sverige men det saknas i hög utsträckning bostäder som är anpassade till gruppens behov. Det rör sig både om tillgänglighetsbrister inom det ordinarie bostadsbeståndet och i vissa kommuner saknas tillräckligt med platser i särskilt boende. Ytterligare en aspekt att ta i beaktande är att en äldre befolkning innebär fler ensamhushåll (Boverket, 2016). Andelen äldre varierar mycket i Jämtlands kommuner. Flera kommuner har en åldrande befolkning nu och några kommer att få det i framtiden. Det skapar olika förutsättningar för kommunerna.

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap §5 socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen (Boverket, 2018). Tabell 2 visar att Strömsund, Berg och Östersund anger balans på marknaden medan Åre och Härjedalen anger underskott. Åre kommun bedömer att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer vara täckt inom 5 år men inte inom 2 år. Trots att Härjedalens kommun anger en bristsituation bedöms att behovet kommer att tillgodoses både inom 2 och inom 5 år. De kommuner som anger balans på marknaden (Östersund, Strömsund och Berg) bedömer att de kommer att kunna täcka behovet både inom 2 och 5 år. Enkät svar saknas från tre kommuner (Bräcke, Ragunda och Krokoms).

Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade så att ett ökat behov av tillgänglighet och trygghet kan erbjudas. Seniorbostad förutsätter inte ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (Boverket, 2018). Östersund kommun är den enda kommun av de svarande som har ett utbud av seniorbostäder men det fanns vid tidpunkt för enkät svaret inga outhyrda eller osålda lägenheter.

Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Trygghetsbostäder finns i Bräcke (33), Strömsund (89), Åre (22) och Härjedalen (7). Det finns inga outhyrda trygghetsbostäder i någon kommun.

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap §7 socialtjänstlagen. För dessa anger Strömsund, Berg och Härjedalen balans på marknaden. Östersund och Åre anger underskott. Enligt enkäten är behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning täckt i Strömsund, Åre, Berg och Härjedalen men inte i Östersund. Inom 5 år kommer behovet att inte vara täckt i Bergs kommun. Enkät svar saknas från tre kommuner (Bräcke, Ragunda och Krokom).

2.3.3 Hemlöshet och hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Det finns personer i olika former av hemlöshet i nästan hela Sverige. Enligt Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet vecka 14, 2017 är situationen i Jämtlands län bättre än i angränsande län med ett relativt lågt antal hemlösa per 10 000 invånare (Socialstyrelsen, 2017). I flera kommuner är antalet hemlösa färre än 5 (X i Tabell 3) eller vistades inte under vecka 14, 2017 (- i Tabell 3). Socialstyrelsen delar in hemlöshet i fyra olika situationer.

Situation 1 avser akut hemlösa. Cirka 20 personer i länet klassas i situation 1 och är hänvisade till akutboenden, härbärgen, jourboenden, skyddade boenden eller motsvarande eller sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar eller motsvarande. Antalet är betydligt lägre än i Västernorrland (82) och i Västerbotten (56).

Situation 2 avser personer som antingen är intagna eller inskrivna på en kriminalvårdsanstalt, ett hem för vård och boende (HVB), ett familjehem eller en SiS-institution eller bor på ett stödboende som drivs av socialtjänst/hälsa- och sjukvård. Majoriteten av de hemlösa i situation 2 befinner sig i Östersunds kommun antalet uppgår till cirka 70 personer.

Situation 3 avser personer som bor i en av kommunen (socialtjänsten) ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Drygt 30 personer klassas i situation 3 och dessa återfinns i Krokoms, Strömsunds och Östersunds kommuner. För drygt en tredjedel av personerna i situation 3 som inte godkännts på den ordinarie bostadsmarknaden finns även uppgifter om bakomliggande orsaker på en nationell nivå. Mer än hälften av personerna godkändes inte för att de hade tidigare hyresskulder eller betalningsanmärkningar. Närmare 40 procent av kvinnorna och en tredjedel av männen godkändes inte för att de hade för låg inkomst eller saknade en accepterad form av inkomst. Drygt en tredjedel av personerna godkändes inte för att de hade försörjningsstöd (ekonomiskt bistånd) som inkomstkälla och ungefär en lika stor andel av dem saknade boendereferenser.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten har samtliga kommuner förutom Bräcke en ordnad boendelösning för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I länet finns det cirka 460 boenden för personer som tillhör den här gruppen. Majoriteten finns i Östersund i form av hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Strömsund erbjuder hyresrätter och direktäger bostadsrätter eller småhus. Krokoms erbjuder hyresrätter. Bräcke, Härjedalen och Östersund anger att de arbetar uppsökande för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Härjedalen har hyresgarantier och Östersunds kommun har egna fastigheter som kan hyras ut lång tid med förstahandskontrakt till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Bergs kommun anger att de har en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget. Det finns inga uppgifter för Ragunda kommun.

Situation 4 avser personer som bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar/ bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt (max tre månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson. Antalet personer som klassas enligt situation 4 är också låg, speciellt om man jämför Östersund med andra regioncentra som Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle och Falun, enligt uppgifterna från Socialstyrelsen. Den här typen av hemlöshetsituation berör en begränsad grupp av personer i Strömsund och Krokoms kommun och majoriteten återfinns i Östersunds kommun.

Tabell 3. Kartläggning av hemlöshet i Jämtland

Vistelsekommun*	Befolkning 2016	Hemlöshetssituation**				Totalt antal hemlösa***	Antal hemlösa per 10 000 invånare****
		1	2	3	4		
Jämtlands län	128 673	20	70	31	25	147	11,4
Berg	7 081	-	-	-	-	-	-
Bräcke	6 492	-	X	-	-	X	X
Härjedalen	10 200	X	-	-	-	X	X
Krokoms	14 843	X	X	12	X	19	12,8
Ragunda	5 415	-	-	-	-	-	-
Strömsund	11 809	-	X	8	X	13	11
Åre	11 088	-	-	-	-	-	-
Östersund	61 745	18	63	11	19	112	18,1

(X)=antalet hemlösa är högst fem personer. (-) = inga hemlösa vistades i kommunen under vecka 14, 2017.

Källa: Socialstyrelsen kartläggning av hemlöshet vecka 14 2017.

2.3.4 Nyanlända

Kommunerna i Jämtlands län har de senaste åren tagit emot cirka 1 000 personer per år som antingen blivit anvisade en kommunplats i länet, kommit hit som ensamkommande barn eller valt att bosätta sig på egen hand efter att man erhållit uppehållstillstånd. Inflyttningen av nyanlända har under den här perioden haft stor betydelse för länets befolkningsutveckling. I länets regionala utvecklingsstrategi, RUS, är målet att länet år 2030 ska ha samma andel utrikes födda som riket, länet låg den sista december 2017 på 10,1 procent i förhållande till riket på 18,5 procent. En Regional strategi för ökad inflyttning och förbättrad integration 2015–2020 är antagen av Region Jämtland Härjedalen i början av 2015.

Bosättningslagen (2016:38) styr det antal platser som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla för personer som fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige. I praktiken tilldelas länet varje år, genom Migrationsverket, via länsstyrelsen ett länstäl som efter dialog och beslut fördelas till kommunerna. En konsekvens av det minskade flyktingmottagandet i landet är att länstalen för Jämtlands län sänkts på senare år. Länstalet för 2018 är 184 personer medan det för 2017 låg på 237 och för 2016 på 365. Länstalen baseras på Migrationsverkets prognoser om det kommande behovet av kommunplatser. Enligt de nu aktuella prognoserna kan man anta att länstalet för Jämtlands län 2019 kommer att sänkas ytterligare om inget oförutsett händer som påverkar flyktingmottagandet.

Förutom nyanlända är kommunerna enligt lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. också skyldiga att ta emot ensamkommande barn som anvisas från Migrationsverket enligt en fastställd andel av antalet som kommer till landet. Även mottagande av ensamkommande barn har minskat kraftigt de senaste åren och enligt Migrationsverkets senaste prognos (februari 2018) innebär det antagande om drygt 20 barn till länet under 2018. I april fanns det sammanlagt drygt 300 ensamkommande barn inskrivna i länet. När barnen kommer till kommunen bor de i stor utsträckning i HVB- eller stödboenden men även familjehem eller boende hos anhöriga är aktuellt. Många av de ungdomar som kom till länet under 2015–16 blir nu myndiga och har fått beslut på sin asylansökan vilket innebär att de, om de blivit beviljade uppehållstillstånd, har behov av att flytta till så kallade utsluss-lägenheter eller eget boende.

En annan grupp som påverkar tillgången på bostäder i länet är de asylsökande som placeras här av Migrationsverket i avvaktan på beslut i deras asylärende. I april 2018 hyr Migrationsverket lägenheter i samtliga kommuner i länet med sammanlagt cirka 1 400 platser (en lägenhet omfattar flera platser). Med anledning av det minskande antalet asylsökande till landet avvecklar man nu antalet boendeplatser och vid årsskiftet räknar Migrationsverket med att det kommer att finnas cirka 900 lägenhetsplatser kvar i länet. Då ska man ha avvecklat samtliga platser i Härjedalens och Strömsunds kommuner. De lägenheter som Migrationsverket hyr ligger i de flesta fall utanför kommunernas centralorter där kommunerna tidigare haft svårt att hitta hyresgäster. Om den nuvarande trenden med minskat antal asylsökande till landet håller i sig kan man anta att behovet av platser för asylsökande kommer att minska ytterligare under 2019 och därmed att hyreskontrakt på lägenheter på fler orter i länet kommer att sägas upp av Migrationsverket.

Samtliga kommuner i länet tog 2017 emot de nyanlända man fick anvisade inom givna tidsramar enligt Bosättningslagen. De nyanlända som anvisas till länet får i Berg och Bräcke permanenta bostäder redan vid anvisningen, i övriga kommuner börjar man med en temporär lösning som sedan övergår i en permanent bostad efter en viss tid.

I bostadsmarknadsenkäten anger dock sex av åtta kommuner i länet att det fanns ett underskott av bostäder för nyanlända 2017. Underskottet har legat relativt konstant under de senaste åren men varierat något mellan kommunerna. Kommunerna anger att bristen till stor del beror på ett generellt underskott på hyreslägenheter. I Strömsund och Åre finns ett underskott på både stora och små lägenheter, för Strömsund gäller det centralorten. I Berg finns brist på stora lägenheter. Åre och Östersund anger även att det finns en brist på lägenheter med rimliga hyresnivåer. Åre och Berg anger också att hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning eller att de inte godkänner etableringsersättning som inkomst.

Tabell 4. Kommunernas uppfattning om möjligheterna att tillgodose bostadsbehov för nyanlända

	2013	2014	2015	2016	2017
Berg	B	U	U	U	U
Bräcke	Ö	B	B	U	U
Härjedalen	B	B	U	B	B
Krokom	B	U	U	U	U
Ragunda	U	U	U	U	B
Strömsund	U	U	U	B	U
Åre	U	U	U	U	U
Östersund	U	U	U	U	U

Ö = Överskott, B = Balans, U = Underskott, US = Uppgift saknas

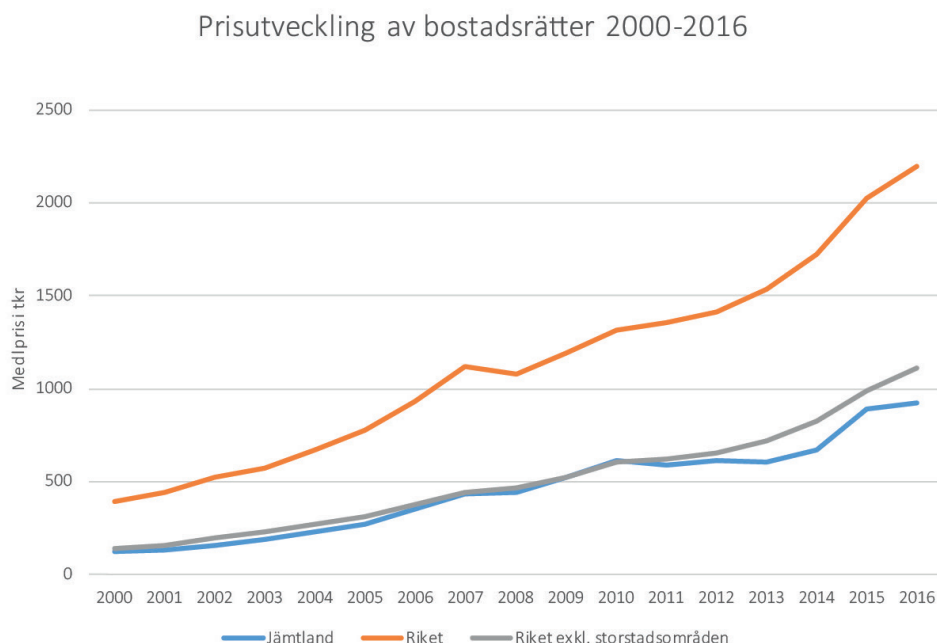
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2014–2018

För att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända samarbetar flertalet av kommunerna med det allmännyttiga bostadsföretaget. Regelbundna kontakter med privata fastighetsägare är också vanligt. Åre kommun är den enda kommunen i länet som anger att de blockhyr fastigheter, där arbetar man också aktivt med att uppmärksamma privata fastighetsägare på att nyanlända önskar hyra och stödjer parterna vid hyressättning och kontraktsskrivande. Östersund är den enda kommun som anger att de har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut.

När det gäller stöd till nyanlända personer utanför anvisningssystemet, så kallade egenbosättare (EBO) som väljer att bosätta sig i länet anger flertalet av kommunerna att de inte aktivt stöder själva bostadsanskaffandet men att man däremot via informationsinsatser visar hur man ska gå till väga för att få en bostad i kommunen.

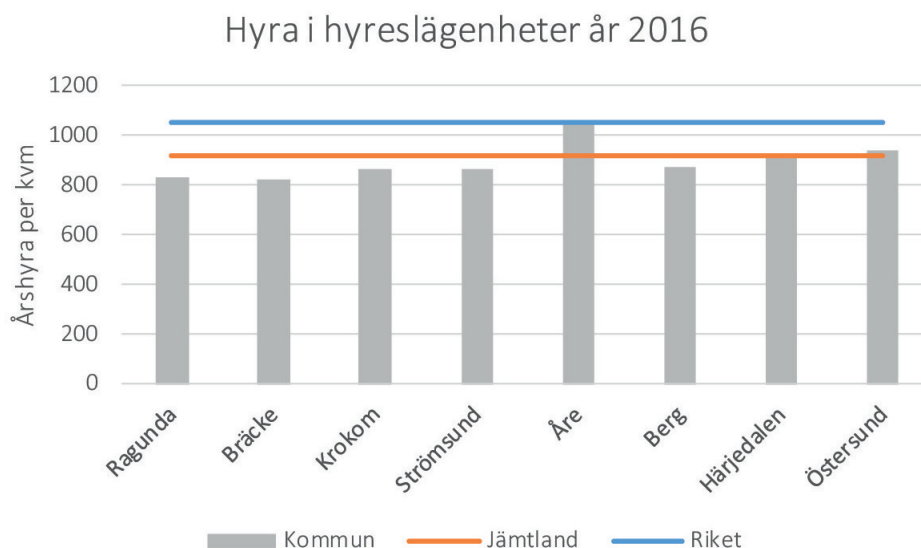
2.4 Prisförändringar

Prisutvecklingen för bostadsrätter i länet har följt rikets tillväxttrend. Priserna är å ena sidan nästan i linje med rikets medelpriser utanför storstadsområden, men å andra sidan är skillnaden mellan rikets nivå (inkl. storstadsområden) och länets nivå avsevärd. År 2016 uppgick medelpriset för bostadsrätter i länet till mindre än hälften av rikets medelpris. Observera att uppgifter för år 2017 publiceras i slutet av juni 2018, det vill säga efter publicering av denna rapport. Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheterna i länet har ökat stadigt sedan början av år 2000 men de har stigit kraftigt mellan 2013 och 2015. I dagsläget fortsätter priserna att öka men med en lägre takt. Det är viktigt att ha i åtanke att den övervägande delen av bostadsrättslägenheterna (cirka 85 procent) finns i de centrala delarna av Östersund där priserna är relativt höga. Det medför att medelpriset i länet är kraftigt påverkat av marknaden i Östersund. Prisutveckling av bostadsrätter i många andra centralorter i länet kan antas följa ett lägre tillväxtmönster än det som Jämtland visar i Figur 8.



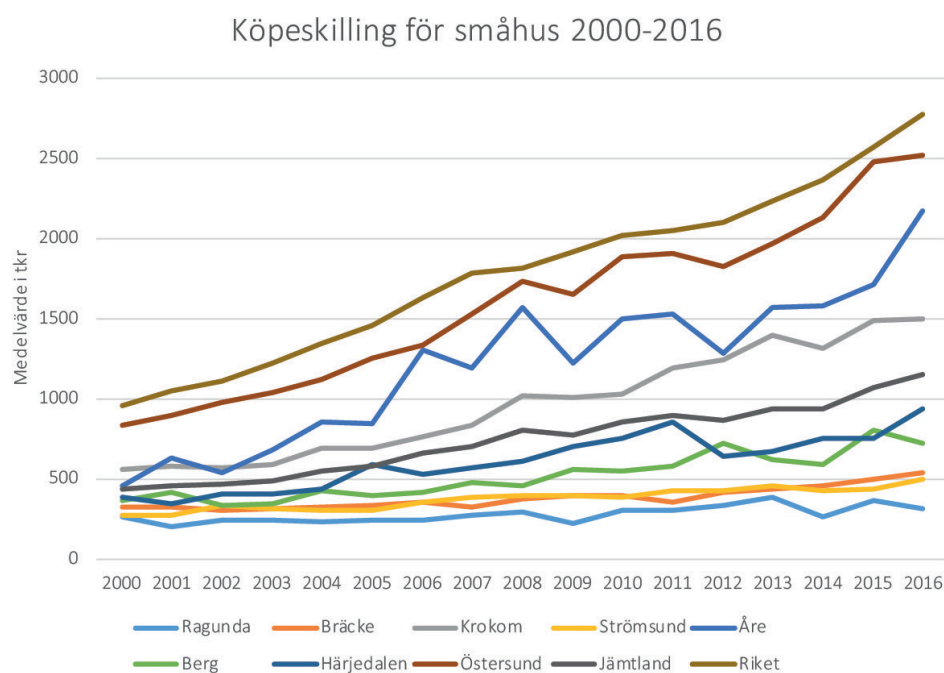
Figur 8: Medelpris för överlättna bostadsrätter. Källa: SCB 2018-05-03. Bostadsrätter – Medelpris i tusen kronor efter region och år.

Utifrån SCB:s data är det inte möjligt att analysera prisutvecklingen av länets hyror över en så lång tidsram. Figur 9 fokuserar på hyrorna år 2016. Observera att SCB:s uppgifter för år 2017 inte redovisas på kommunnivå. Årshyror i länet är lägre än i riket men skillnaden är inte så stor som den som redovisades tidigare vad gäller bostadsrätter. Hyresnivån i Åre kommun är de högsta i länet (ungefär 1 000 kronor per kvadratmeter per år) och tangerar nivåer för riket. Östersund och Härjedalens kommun visar högre hyror än de andra kommunerna och är i linje med länets medelvärde av ungefär 900 kronor per kvadratmeter per år. De andra kommunerna i länet har lägre hyror, cirka 800 kronor per kvadratmeter per år.



Figur 9: Hyresnivåer i länet. Källa: SCB, Hyra i hyreslägenheter efter region, hyresuppgift, tabellinnehåll och år.

Figur 10 visar att prisutvecklingen för småhus i länet har följt rikets tillväxtstrend, men skillnaden mellan rikets nivå och länets nivå är betydande. Däremot finns det stora skillnader i länet. Utvecklingen i Östersund, Åre och Krokoms kommun kompenseras den låga tillväxten i de andra kommunerna i länet. Observera att uppgifter för år 2017 publiceras i slutet av juni 2018, det vill säga efter publicering av denna rapport. Östersunds kommun visar en prisnivå mer i linje med rikets nivå medan andra kommuner som till exempel Ragunda, Strömsund och Bräcke har genomgått marginella förändringar sedan år 2000 och 2016 var medelpriserna ungefär sex gånger lägre än i riket. Medelpriset i Åre kommun har ökat kraftigt sedan 2013 och kommunen visar den snabbaste tillväxttrenden i länet. Krokoms prisnivåer följer en mer stabil ökning över tiden.



Figur 10: Prisutveckling på småhus i Jämtland. Källa: SCB 2018-05-03. Köpeskilling för småhus, medelvärde i tusen kronor efter region, fastighetstyp och år.

De stora skillnaderna mellan kommunerna och deras olika geografiska förutsättningar skapar behov av att analysera bostadsmarknaden i länet på en mindre geografisk nivå. Turner (2012) understryker hur det är möjligt att förvänta sig betydande variationer mellan de lokala bostadsmarknaderna som utvecklas i olika delar av varje kommun i norra Sverige.

Som bostadsmarknadsanalysen tidigare har nämnt är Jämtlands kommuner stora och med olika karaktär. Det innebär att det både finns ett antal starka tillväxtområden samtidigt som det finns områden i glesbygd som är mycket svaga och där ingen tillväxt sker. Med hjälp av GIS (Geografiska informationssystem) finns det möjligheter att ta fram mer detaljerade analyser än den statistik på kommunal nivå som i bästa fall kan fungera vägledande.

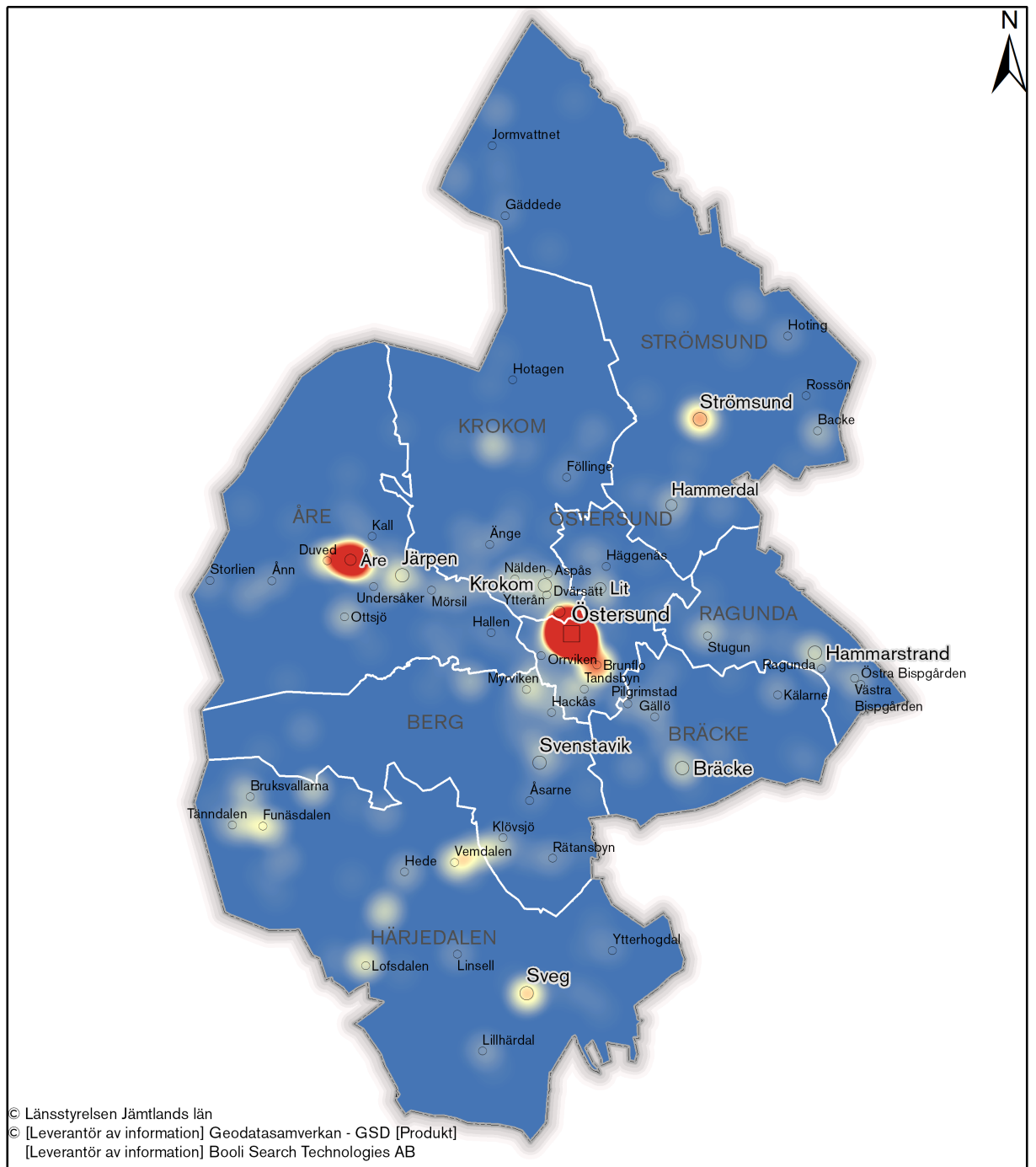
Länsstyrelsen har, för att få en tydligare bild på lokal nivå, genomfört ett antal analyser. Dessa grundas på bostadstransaktioner som skedde i länet under 2017 och som rapporterades av Booli.se, en portal som samlar in och sammanställer information från olika mäklare. Datauttaget består av cirka 950 bostäder (611 småhus och 339 lägenheter i form av bostadsrätter) och som utgör ungefär 40 procent av länets transaktioner som registrerades i portalen under 2017.

Den första analysen som genomfördes avser att identifiera vilka områden i länet som var mest aktiva under 2017 vad gäller antalet sålda bostäder. Analysen kan förklaras som en "täthetsanalys" och består av en "heat-map" som redovisar täthetsfunktionen för försäljning av bostäder. Analysen kan vara till hjälp för att svara på frågor som till exempel var det sålts mest i länet eller hur aktiv marknaden är i olika orter. Mekanismen är likadan som den som används för att skapa "heat maps" i till exempel fotbollsmatcher, men i det här fallet visar kartan, i stället för att visa hur mycket bollen spelades på olika delar av planen, hur många transaktioner som registrerades inom 10 Km² rutor.

Figur 11 nedan visar att marknaden var mest aktiv i Östersund och i pendlingsområdet omkring staden samt i Åredalen (ett område som sträcker sig ungefär från Järpen till Duved via Åre by). Som tidigare diskuterats är dessa de två starkaste tillväxtområdena i länet, både vad gäller bostadsbyggande och befolkningsökning, och analysen visar också att de lokala marknaderna i dessa områden är de mest aktiva. Vissa tätorter, som till exempel Strömsund, Sveg, Krokomb och Hammarstrand visar en mellan hög aktivitetsnivå. Förutom tätorterna visar också turistorter inom Härjedalens kommun en relativt hög aktivitet. Det är möjligt att observera en polarisering av sålda bostäder kring Tännadalen-Funäsdalen samt runt Vemdalen och Lofsdalen. Det finns också stora områden där det inte såldes några bostäder. Det kan bero på topografi och befolkningstäthet, till exempel i Jämtlandsfjällen. Samtidigt kan det finnas områden där de lokala marknaderna inte är så aktiva, till exempel vid gränsen mot Västernorrland och då blir få bostäder sålda varje år.

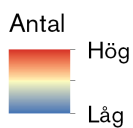


Bostadsmarknadsaktivitet 2017



Teckenförklaring

Sålda bostäder (småhus och lägenheter)



Figur 11: karta som redovisar antalet sålda bostäder inom 10 Km² rutor.
 Källa: Booli Search Technologies AB, Länsstyrelsens egen analys och kartering.



Den andra analysen som genomfördes avser att identifiera hur priser för småhus varierar över länet. Som tidigare konstaterats så finns bostadsrätter nästan bara i Östersunds centrala delar och i mindre utsträckning i Åre. För att kunna analysera prisvariationer i länet är det därför mer relevant att fokusera på småhus. För att kunna identifiera hur medelpriserna per kvadratmeter varierar i länet har en "interpolation analys" genomförts. En interpolation är en statistisk metod för att skapa ny information från en begränsad mängd av befintlig information. I det här fallet - utvecklingen av en prognos för bostadspriser över hela länet utifrån de kända transaktionerna som skedde i vissa orter. Figur 12 visar resultaten av analysen.

Analysen visar att prisvariationerna inte gäller kommunerna som helhet utan är sker på en mer lokal geografisk nivå. Områden som ligger mot Västernorrland och Västerbottens gränser i Bräcke, Ragunda, Strömsund och Härjedalen visar låga priser, som maximalt uppgår till 4 000 kronor/kvadratmeter. Inom Strömsunds kommun, vid Backe, kan man observera de lägsta priserna i länet. De låga priserna inom dessa områden kan förklaras till exempel på grund av avfolkning och låg tillgänglighet till både större jobbmarknader och service. Det här mönstret är i linje men tidigare forskning som har fokuserat på prisvariationer i glesbebyggda områden i Sverige (Magnusson & Turner; 2003).

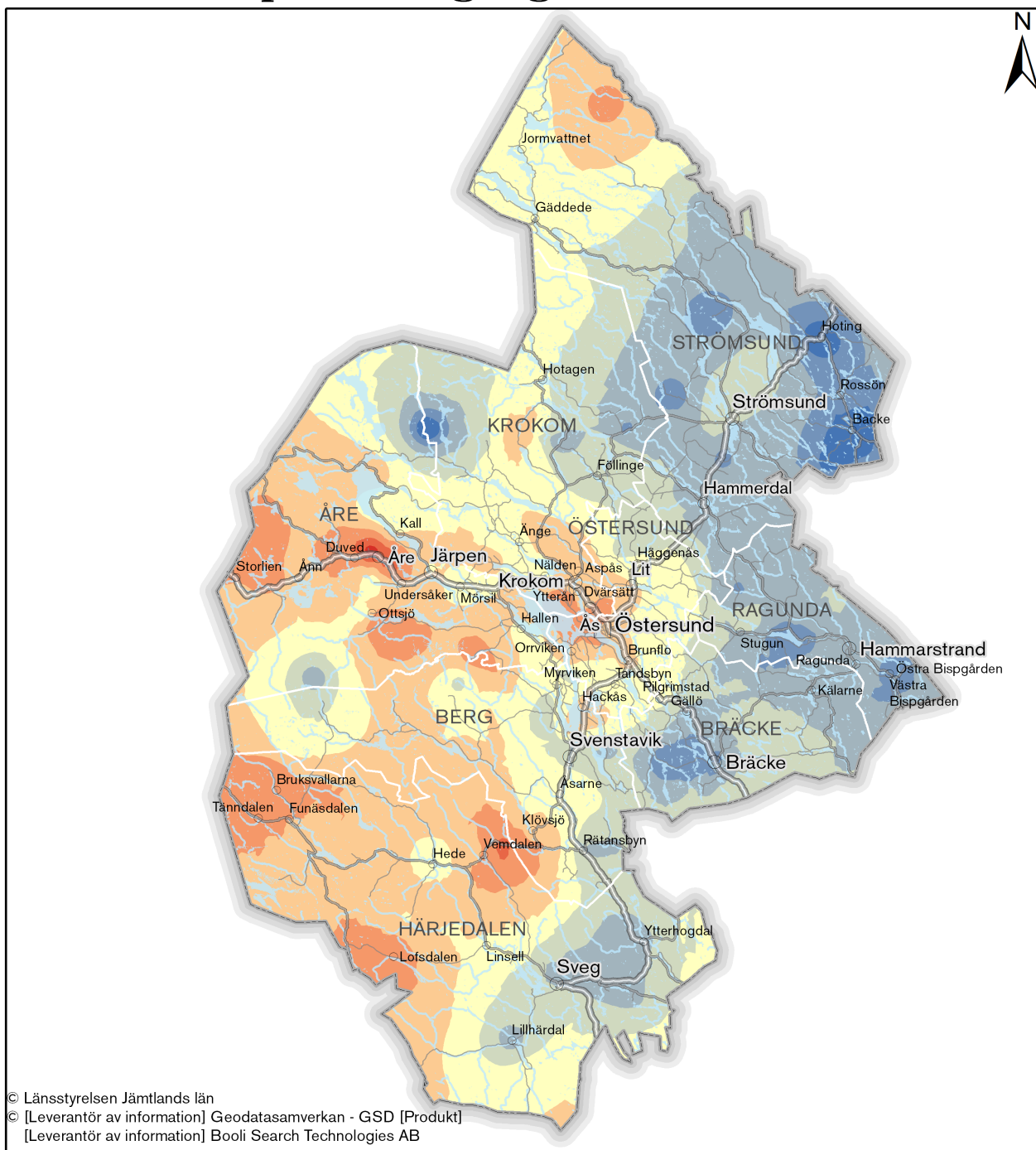
Ett motsatt förhållande gäller i vissa turistorter i västra Jämtland där medelpriserna är höga, som mest 25 000 kronor/kvadratmeter i Tännadalen, Funäsdalen och Bruksvallarna i Härjedalens kommun eller i Storlien och Ottsjöområdet i Åre kommun. Åre by och Vemdalskalet har de högsta priserna i länet och kvadratmeterpriserna i dessa orter överstiger 40 000 kronor/kvadratmeter. Priserna i dessa turistorter är ännu högre än i Östersunds stad. Prisnivån i Åre och i Vemdalskalet driver upp priserna även i närområden, som till exempel i Duved och Vemdalen, men detta gäller också Klövsjö i Bergs kommun.

Närheten till fjällen är en betydande faktor som påverkar priserna i länet. Det här mönstret analyseras och diskuteras i ett arbete av Turner (2012). Fjällområdena är också attraktiva för personer bosatta utanför Jämtland och attraherar aktörer från de svenska storstäderna och från Norge, och det leder till en särskild bostadsmarknadsdynamik (Müller, 2006; Muller & Majavaraa, 2007). Vissa områden i Jämtlandsfjällen som inte har tillgång till eller inte ligger i närhet av väl utvecklad infrastruktur (till exempel E45 och E14, samt de regionala flygplatserna) eller i välutvecklade turistorter visar betydligt lägre priser. Till exempel är priserna i norra Strömsunds kommun, vid Jormvattnet och Gäddede, låga vid jämförelse med andra fjällorter. Tillgänglighet och service kan vara faktorer som stödjer eller motverkar prisutveckling i västra Jämtland.

Vad gäller småhus är köpeskillningarna i Östersund inte oförklarligt höga och det finns inga skillnader mellan de olika stadsdelarna. Samtidigt skapar staden en positiv påverkan på priserna inom pendlingsområdet. Priserna i Östersund- och Krokomsbygden är högre än i andra landsbygdsområden i centrala Jämtland, som till exempel i Bergs kommun (runt Sventavik) eller i Bräcke kommun (runt Pilgrimstad och Gällö).



Pris på mikrogeografisk nivå 2017



© Länsstyrelsen Jämtlands län
 © [Leverantör av information] Geodatasamverkan - GSD [Produkt]
 [Leverantör av information] Booli Search Technologies AB

Teckenförklaring

Småhus

Högst Pris (kr/kvm)

	<1500		3500.1-5500		15000.1 - 25000
	1500-2000		5500.1-10000		25000.1-40000
	2000.1-3500		10000.1-15000		>40000

Figur 12: Karta som redovisar prisvariationer för småhus i länet. Källa: Booli Search Technologies AB, Länsstyrelsens egen analys och kartering.

Den tredje analysen som genomfördes avser identifiera vilka områden i länet som var mest attraktiva och konkurrenskraftiga under 2017. Även för denna analys var fokus på småhus eftersom de utgör det mest vanliga boendeformen i länet. Attraktivitet eller konkurrenskraft på en marknad kan mätas med budgivningsmönster. Högre budgivning inom ett område kan representera ett stort intresse, och konkurrens för att bosätta sig ökar också om det råder ett lägre utbud av lediga bostäder. I motsats till detta så kan lägre budgivningsnivåer förklaras med att ett område inte är attraktivt på bostadsmarknaden eller att det finns ett större utbud av lediga bostäder.

En "Hot-spot analys" kan utföras för att identifiera områden med en signifikant koncentration av hög/låg budgivning på en regional nivå. Figur 13 visar resultaten av analysen. De röda rutorna visar det som kallas "hot-spots", det vill säga områden med en signifikant koncentration av hög budgivning. De blå rutorna visar det som kallas "cold-spots" områden med en signifikant koncentration av låg budgivning. Analysen visar i det här fallet inga "cold-spots". Det största koncentrationen av hot-spots finns i Östersund och inom stadens pendlingsområde. Det innebär att dessa lokala marknader är konkurrenskraftiga ur ett regionalt perspektiv. Det är också möjligt att observera ett område kring Lofsdalen i Härjedalens kommun där det finns många hot-spots.

Övriga områden i Jämtland har inga signifikanta koncentrationer av hög eller låg budgivning. I vissa områden som visade en hög marknadsaktivitet (till exempel Åre, Vemdalen och Funäsdalen), kan det förklaras med ett relativt balanserat utbud av tillgängliga bostäder och med redan höga utgångspriser. Områden som visar låga slutpriser tillhör inte de mest attraktiva i länet och det kan också finnas ett större utbud av bostäder. En alternativ förklaring till mönstret kan vara att mäklarna har olika metoder att sätta utgångspriser. Större skillnader mellan utgångspris och slutpris kan uppstå när konkurrensen eller priserna ökar snabbt på marknaden och mäklarna därmed får svårt att hänga med att sätta rätt priser eller när det går lång tid mellan annons och försäljning eller när mäklarna de facto använder lockpriser (det vill säga medvetet sätter ett för lågt utgångspris för att locka fler spekulanter).





Bostadsmarknadskonkurrenskraft 2017



Teckenförklaring

Hot-Spot Analysis: medelbudgivning för småhus per 5 km²

	Cold Spot - 99% Confidence		Hot Spot - 90% Confidence
	Cold Spot - 95% Confidence		Hot Spot - 95% Confidence
	Cold Spot - 90% Confidence		Hot Spot - 99% Confidence
	Not Significant		

Figur 13: "hot-spot" analysen av medelbudgivning i länet. Källa: Booli Search Technologies AB, Länsstyrelsens egen analys och kartering.

2.5 Bedömning av bostadsmarknaden

Jämfört med föregående år har situationen i viss mån förändrats. Av länets kommuner anger Krokomb, Ragunda och Strömsund att de har balans på bostadsmarknaden i kommunerna som helhet. Enkätsvaren lämnades i januari 2018. Föregående års enkätresultat visade att det då var Bräcke, Krokomb och Åre som angav balans på bostadsmarknaden. Övriga kommuner anger att de har obalans – underskott på bostadsmarknaden. Situationen är oförändrad för Berg, Härjedalen och Östersund. Bräcke har under de tre senaste åren gått från obalans – överskott till balans och till nuläget brist.

I ett något längre perspektiv kan ses att trenden är tydlig. Flera kommuner som tidigare haft balans eller överskott har nu obalans – underskott. Trots att det tillskapas relativt många nya bostäder är det alltså svårt att med nuvarande byggnads/omvandlingstakt möta efterfrågan. Länsstyrelsen ser behov av att de kommuner som under ett flertal år angett brist på bostäder ökar sina insatser för att möta behovet.

Tabell 5. Bostadsmarknaden under 2000-talet och förväntad utveckling fram till 2021 för kommunerna som helhet.

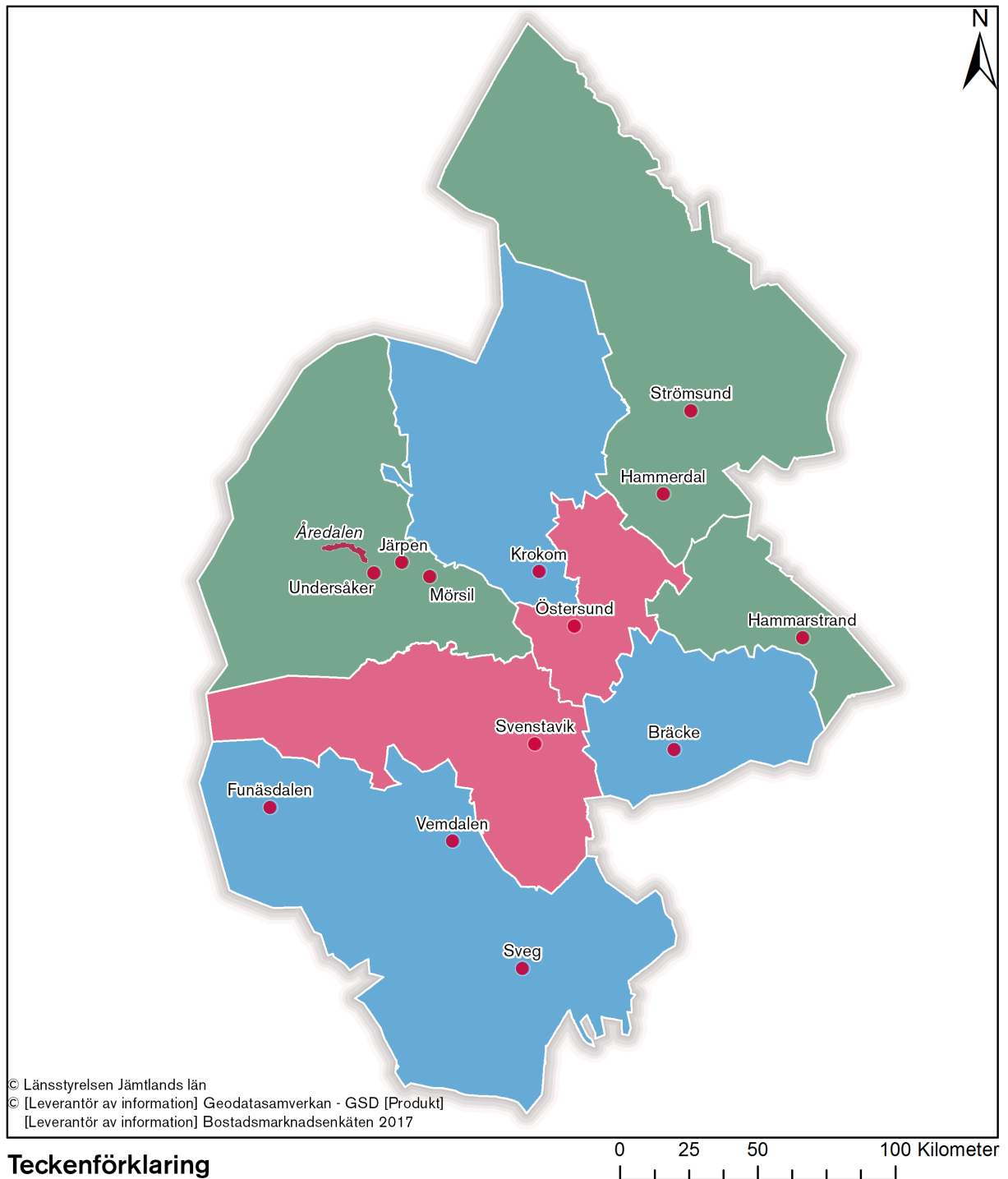
Kommun	2002	2006	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2020	2021
Berg	Ö	B	Ö	U	U	U	U	U	U	U
Bräcke	Ö	Ö	B	Ö	Ö	Ö	B	U	U	U
Härjedalen	Ö	B	Ö	Ö	Ö	U	U	U	B	U
Krokomb	B	B	B	B	B	U	B	B	B	B
Ragunda	Ö	Ö	Ö	B	B	B	U	B	U	B
Strömsund	Ö	Ö	Ö	B	B	B	U	B	U	B
Åre	Ö	U	B	B	U	U	B	U	U	U
Östersund	B	B	U	U	B	U	U	U	B	B

Ö = Överskott, B = Balans, U = Underskott

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017 och 2018

För kommunernas centralorter anger samtliga kommuner, liksom föregående år brist – underskott på bostäder. För övriga kommuner anger endast Krokombs kommun att det råder överskott på bostäder. Balans i övriga kommuner råder i Åre, Strömsund och Ragunda, medan det i Bräcke, Berg, Östersund och Härjedalen råder obalans – brist på bostäder. Figur 14 sammanfattar de kommunala bedömningarna av marknaden i kommunernas övriga delar och centralorter.

Kommunal bedömning av bostadsmarknadsläge 2017



Teckenförklaring

Bedömning i kommunens centralorter och övriga delar

- Balans på bostadsmarknaden
- Obalans - underskott på bostäder
- Obalans - överskott på bostäder

Figur 14: Kommunala bedömningar av marknaden i kommunernas övriga delar och centralorter. Källa: Bostadsmarknadsenkäten.

I enkäten finns möjlighet för kommunerna att lämna utvecklande kommentarer för avsnittet:

- » Berg – Låg omsättning av bostäder, många behåller bostäder som fritidshus om de flyttar från kommunen eller till centralorten
- » Härjedalen – Underskott på boende i Sveg, Funäsdalen, Vemdalen. I övriga orter finns det ett överskott på bostäder
- » Krokom – Överskott på lägenheter i "övriga kommunen"
- » Ragunda – Centralorten har just nu ett litet underskott på lägenheter, medan det i närliggande orter är relativ balans med de flesta storlekar på lägenheter
- » Strömsund – Brist på bostäder i Hammerdal och Strömsund
- » Östersund – Kommunens bostadsmarknadsläge är just nu något svårbedömt. Flertalet bostadsprojekt har genomförts i staden och fler pågår. Oklart om dessa räcker för att häva det underskott som råder. I kommunens tätorter finns behov av bostäder, både i småhus och i lägenheter. Svårighet med lånefinansiering gör att inga projekt initieras av marknaden alternativt att inga huslån ges till privatpersoner. Tillgängliga lägenheter med hiss finns sparsamt i befintligt bestånd i tätorterna vilket försvårar för äldre att lämna sina småhus. Östersunds bostadsmarknad sträcker sig en bit in i Krokoms kommun.
- » Åre – Bostadsbrist råder framför allt i Åredalen, men även i Järpen och Mörsil. Bostadsbristen är kopplad både till säsongsarbetande ungdomar, barnfamiljer, nyanlända och äldre. Det kommunala bostadsbolaget Årehus upplever högst söktryck i Åre, samt delvis i Duved och Undersåker.



3. Mot framtiden

3.1 Framtida nyproduktion av bostäder

Kommunerna har sammantaget planerat att under 2018 påbörja nyproduktion (inklusive ändring av byggnad) av 579 bostäder. Det kommer att byggas mest i Östersund, där drygt 40 procent av länets nyproduktion kommer att ske. Ungefär 45 procent av länets nybyggnation kommer att ske i Åre, Härjedalen och Krokoms kommun och bara 15 procent i Ragunda, Bräcke, Strömsund och Bergs kommun. Nyproduktion av bostadsrätter kommer att vara betydande men dessa planeras bara i Östersund (110) och Åre (45) kommun. Hyresrätter kommer att byggas i alla kommuner förutom Ragunda och Berg. Drygt 60 procent av de nya hyresrätterna kommer att byggas i Östersund (45) och Åre (39). Resten av produktionen sker i Krokoms (20), Härjedalen (20), Strömsund (15) och Bräcke (3) kommuner. Nästan alla nya hyresrätter i länet kommer att produceras av de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen. Möjligheten att skapa nya lägenheter genom ändring av flerbostadshus är inte välutnyttjad i länet. Endast Bergs kommun anger att 6 nya bostäder kommer att skapas med den här lösningen.

Figur 15 visar att nyproduktionen av småhus bedöms ske i Östersund (35), Krokoms (30), Härjedalen (25) och Åre kommun (17). Ett mindre antal småhus kommer att byggas även i Berg (6), Strömsund (2) och Bräcke (2) kommun.

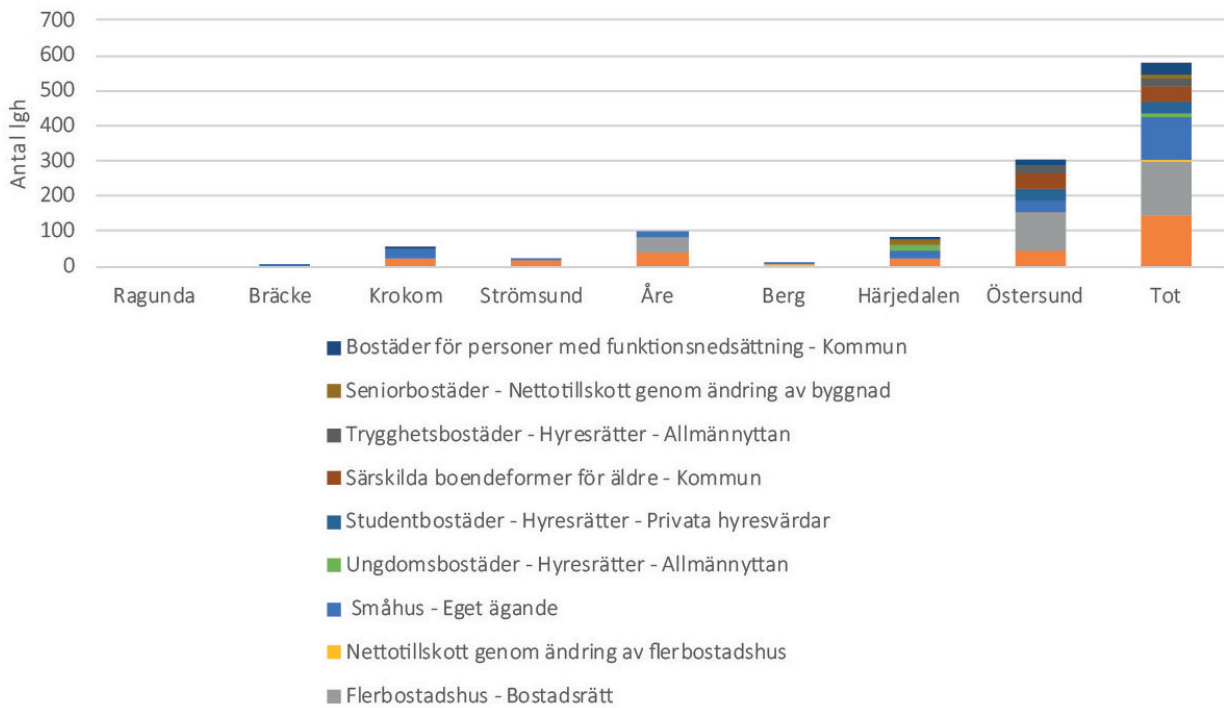
Nybyggnad av särskilda boendeformer för vissa grupper kommer att vara betydande i Östersund där det planeras nya studentbostäder (30), boende för äldre (45) och personer med funktionsnedsättning (20) samt trygghetsbostäder (20). Ungdomsbostäder (15) och seniorbostäder (15) kommer att byggas enbart i Härjedalens kommun.

Prognoserna för 2019 är en ökad nybyggnation i länet (666 nya bostäder) jämfört med 2018. Enligt Figur 16, kommer byggnationen att följa likadana mönster som under 2018. Nyproduktion koncentreras i första hand kring Östersund och Åre, och till viss del i Krokoms och Härjedalens kommun. Fördelningen mellan olika boendeformer och kommuner kommer att vara ungefär likadant som under 2018. Byggnandet av hyresrätter kommer att öka betydligt tack vare nybyggnation som ska genomföras av allmännyttan i Krokoms och av privata hyresvärdar i Härjedalens kommun.

3.2 Problematik på marknaden

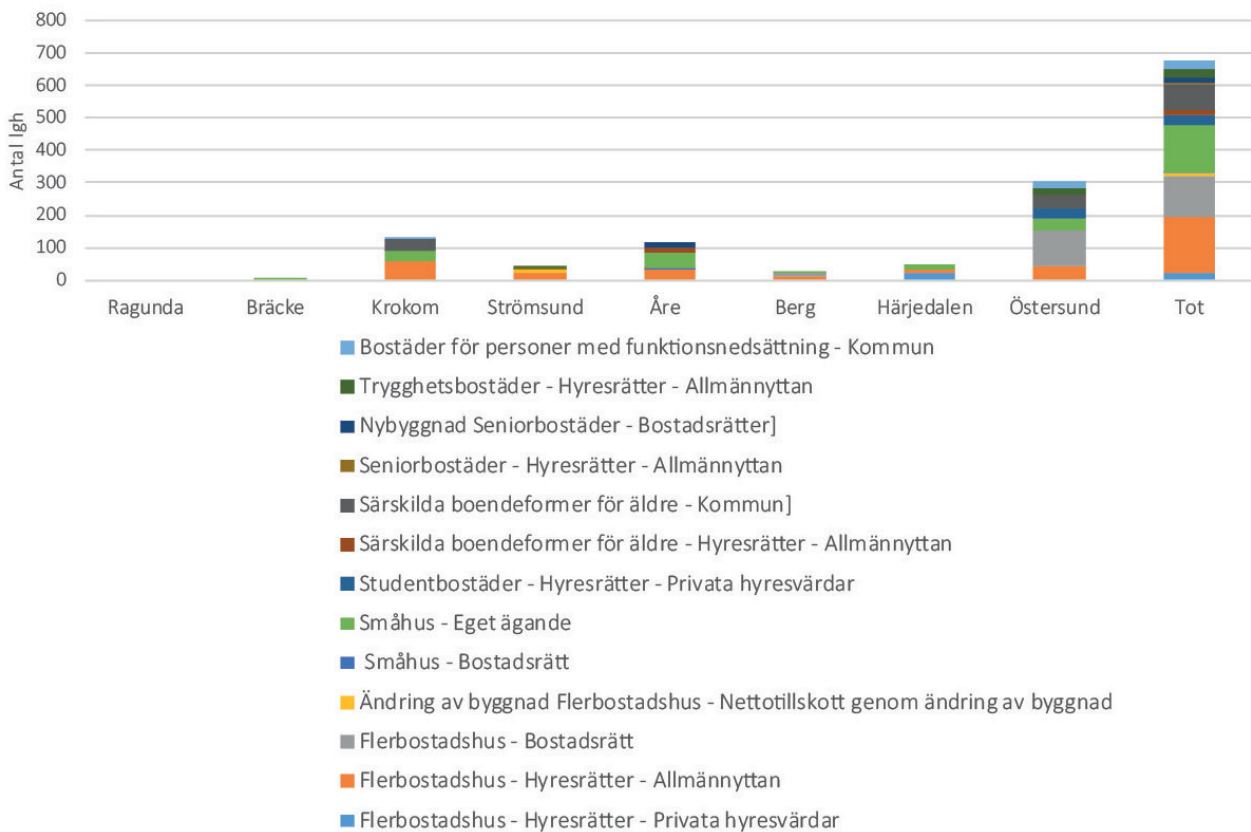
Bostadsbristen i länet kan delvis förklaras med brister i kvalitet snarare än kvantitet. En reflektion som kan göras är att om bostadsbyggnandet under den senare delen av 1990-talet och första decenniet under 2000-talet inte helt hade avstannat, utan istället legat på en låg men stabil nivå, så skulle läget i länet utgöras av en relativ balans mellan bostadsbestånd och befolkningsökning. En annan slutsats som kan dras är att det inte är klart att det finns ett demografiskt behov av att bygga nya bostäder i regionen. På grund av den begränsade befolkningsökningen, växande antal nybyggnationer och befintligt bostadsbestånd som är relativt väl anpassat till folkmängden kan det förväntas att balans råder på många orter.

Förväntad nybyggnation 2018



Figur 15: Förväntad nybyggnation 2018 enligt kommunerna. Källa: Bostadsmarknadsenkäten.

Förväntad nybyggnation 2019



Figur 16: Förväntad nybyggnation 2019 enligt kommunerna. Källa: Bostadsmarknadsenkäten

En viktigare fråga än hur mycket som kommer att byggas är vad som kommer att byggas. Enligt Tabell 6, saknas det framförallt vissa typer av bostäder, främst lägenheter, både hyres- och bostadsrätter. Samtliga lägenhetsstorlekar anges, med en viss övervikt för mindre lägenheter. För vissa grupper, till exempel ungdomar och studenter, finns stor brist på mindre lägenheter med lägre hyra. De små bostäder som trots allt finns lediga har ofta hög hyressättning.

Tabell 6: Kommunernas bedömning av brist på lägenheter

Kommun	Lägenhetsstorlekar				
	H – Hyresrätt, B – Bostadsrätt, Ä - Ägarlägenheter				
	1 Rum och kök	2 Rum och kök	3 Rum och kök	4 Rum och kök	5 Rum och kök eller större
Ragunda	/	/	/	/	/
Bräcke	H-B-Ä	/	/	H-B-Ä	H-B-Ä
Krokom	H	H	H	/	/
Strömsund	H	H	H	/	/
Åre	H-B	H-B	H-B	H-Ä	Ä
Berg	H	H-B	H-B	H-B	/
Härjedalen	H	H	H	/	/
Östersund	H-B	/	/	H-B	/

H – Hyresrätt, B – Bostadsrätt, Ä - Ägarlägenheter

Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Även om det finns för få bostäder i länet och bostadsbyggandet ökar, så finns det hinder som begränsar bostadsbyggandet. I bostadsmarknadsenkäten ombeds kommunerna ange de tre viktigaste faktorerna som begränsar bostadsbyggandet, och i årets bostadsmarknadsenkät anger kommunerna att höga bygg- och produktionskostnader samt inaktuella detaljplaner är det som mest begränsar bostadsbyggandet. Några kommuner lyfter även hinder i form av brist på byggarbetskraft, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor samt svag andrahandsmarknad för bostäder.

En studie av svaren till frågan för de tre senaste årens bostadsmarknadsenkäter där en poäng ges för varje gång en kommun har angett någon av de ovanstående faktorerna visar att det är två av dessa faktorer som förekommer i särskilt hög grad: svårigheter för privatpersoner att få lån, hårda lånevillkor (13 "poäng") och höga produktionskostnader (12 "poäng"). För övriga faktorer har svaren varierat mellan åren och inget av de övriga svarsalternativen når mer än 7 "poäng". Liknande svårigheter finns också i angränsande län, men också i län längre söderut i landet. Det visar att de svårigheter som finns i Jämtlands län speglar nationell problematik och att problematiken inte kan förklaras med särskilda förhållande i länet.

- » svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor (4 kommuner)
- » höga produktionskostnader (3)
- » brist på detaljplan på attraktiv mark (3)
- » svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor (2)
- » svag andrahandsmarknad för bostäder (2)
- » svag inkomstutveckling (2)
- » konflikter med andra intressen enligt PBL (1)
- » överklaganden av detaljplaner (1)
- » kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande (0)
- » svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar (0)
- » vikande befolkningsunderlag (0)

För de norra och mer glesbebyggda länen är ofta de höga produktionskostnaderna ett problem. Ett sätt att mäta lönsamhet att nyproducera en bostad är Tobins Q. Tobins Q definieras vanligtvis som kvoten mellan en bostads marknadsvärde och dess investeringskostnad. Dessa två ingångsvärden påverkas av olika faktorer, som till exempel produktionskostnader, priser på befintliga bostäder i samma område och objektspecifika egenskaper. Det innebär att kvoten kan fungera som en indikator på om det är lönsamt att bygga nytt småhus. Enligt teorin är ett q-värde över 1 en signal om att det är lönsamt att göra en investering, medan ett värde under 1 indikerar att investeringen inte är lönsam (Berg & Berger, 2006). Historiskt sett har Jämtland, som alla de andra glesbebyggda länen i norra Sverige, haft ett betydligt lägre q-värde än storstadsregionerna. Bara Östersund och Åre kommun har ett q-värde över 1 (Boverket, 2011).

Trots detta finns det vissa områden där det är lönsamt att bygga. I dessa områden, vilket visas av GIS-analyserna tidigare i denna analys, råder relativt höga överlåtelsepriser, omsättningen på bostäder är hög och det råder konkurrens och efterfrågan på bostadsmarknaden. Skillnaderna mellan kommunerna och även mellan särskilda områden inom varje kommun kan förklaras med att det råder olika geografiska förutsättningar, som till exempel närheten till olika typer av serviceutbud eller närhet till en större ort som garanterar en högre utbud av service, arbetstillfällen och som underlättar kommunikationer, samtidigt som produktionskostnaderna är likadana på en regional nivå (Turner, 2012)

Om det på grund av ovanstående faktorer inte är ekonomiskt möjligt att bygga nytt kan kommunerna intensifiera arbetet med att möjliggöra flyttkedjor. Den äldre andelen av Jämtlands befolkning ökar och därmed också behovet av fler speciella bostäder för dem. Figur 17 visar att kommunala satsningar på till exempel seniorboende kan ge stora effekter på flyttkedjor och skapa förutsättningar för yngre familjer att flytta till småhus, vilket i sin tur frigör hyresrätter för ungdomar, studenter och nyanlända. Dessa bostäder för den äldre delen av befolkningen måste vara attraktiva ur servicehänseende och vara prisvärda för att flyttkedjan ska kunna komma i gång. Kostnaderna för boende ses i dagsläget ofta som för höga och betalningsviljan saknas. En utmaning för kommunerna är därför att nyproducera, bygga om eller utveckla befintliga bestånd för att möta behovet i framtiden.

En flyttkedja i en tätort



En pensionär flyttar till en äldreboende, seniorboende eller mindre lägenhet i centrala läge...



...och lämnar en tomt småhus i villaområde. En barnfamilj flyttar in...



...de flyttar från ett bostadsrätt i radhus i centrum, där i sitt tur ett yngre par flyttar samman...



...två lägenheter i form av hyresrätter blir lediga i centrum...

...i den ena flyttar en ung man från en annan kommun i landet eller från utomlands...



...i den ena flyttar en ung kvinna från en annan ort i kommunen eller kommun i länet...

Figur 17: Mekanismerna bakom en flyttkedja. Källa: Länsstyrelsens egen bild.



4. Länsstyrelsens arbete inom bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen har en utpekad roll i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Den här rapporten om läget på bostadsmarknaden är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket. Arbetet med bostadsförsörjning kan också genomföras genom olika initiativ på länsnivå. Länsstyrelsen i Jämtlands län anordnade till exempel i April 2018 ett särskilt möte med kommuner, politiker och allmännyttiga bostadsbolag för att diskutera bostadsmarknad och bostadsförsörjning i länet. Syftet med mötet var att skapa möjligheter till erfarenhetsutbyte, inspiration och diskussion i aktuella frågor rörande bostadsförsörjning i länet.

Enligt lag ska länsstyrelserna ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att en sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner. Under 2017–2018 har Länsstyrelsen i Jämtlands län tagit fram "sammanfattande redogörelser" inför kommunernas aktualiseringsförklaring av översiktsplanen. Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse består av två delar. Arbetet med del 1 var inriktad mot att uppdatera, lyfta fram och tillhandahålla det statliga planeringsunderlag som är, bland andra, relevant för bostadsfrågor inom översiktsplanering. Arbetet med del 2 fokuserade på att redovisa, bland annat, behandlingen av bostadsfrågan i kommuner med äldre översiktsplaner (Bräcke, Ragunda, Strömsund), i kommunerna som arbetar med ny översiktsplan (Härjedalen) eller som formellt har begärt en sammanfattande redogörelse (Östersund).

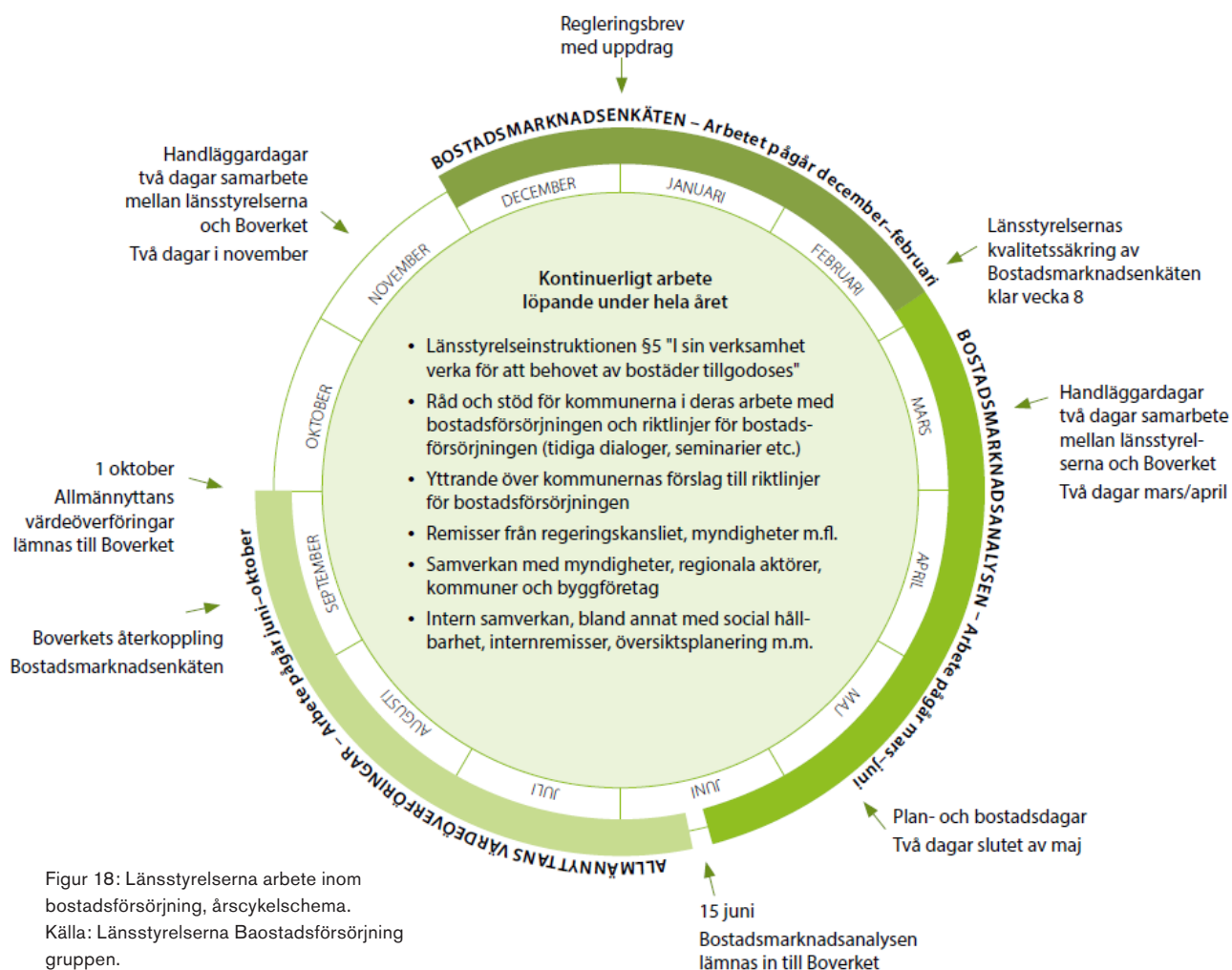
Inom översiktsplanering är också utpekande av Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS) en relevant aspekt för vad gäller bostadsbyggande i många attraktiva orter i länet. Bräcke, Ragunda, Härjedalen och Bergs kommuner har antagit särskilda tematiska tillägg till kommuntäckande översiktsplan med fokus på LIS. I Östersund, Strömsund, Åre och Krokoms kommuner ingår LIS som en del av den kommuntäckande översiktsplanen. Länsstyrelsen gör statistik över alla strandskyddsdispenser som har beviljats av kommunerna. Under 2017 beviljades 16 nybyggnationer av fritidshus eller enbostadshus med hänvisning till LIS. Inget av dessa hus skulle ha kunnat tillkomma utan LIS-verktyget. Bedömningen är att antalet dispenser med LIS som skäl kommer att öka i takt med att kännedomen om möjligheten sprids bland allmänheten. Det är också tänkbart att kommunerna ser anledning till revidering av LIS-planer för att på ett bättre sätt "pricka in" de områden som faktiskt är intressanta för byggande.

Förra året gjordes en ändring i länsstyrelseinstruktionen som styr länsstyrelsens verksamhet (2007:825). I instruktionen står nu under myndighetens

sektorsövergripande ansvarsområde att länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Årshjulet nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. I år har länsstyrelserna haft i uppdrag att samla in och analysera kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, enligt Regleringsuppdrag 49. Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelserna in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten och en rapport om bostadsmarknaden i länet sammanställs. Länsstyrelserna samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår där vi bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommunbesök, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag direkt från ansvarigt departement. Ett sådant uppdrag var Hemlöshetsuppdraget som pågick mellan 2012–2016. Länsstyrelserna fick därefter två liknande uppdrag, varav det sista slutrapporterades januari 2018.

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Käll- och litteraturförteckning

Berg, L., & Berger, T. (2006). The Q Theory and the Swedish Housing Market—An Empirical Test. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 33(4), 329-344. doi: 10.1007/s11146-006-0336-1

Boverket. (2011). Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt 2011. Hämtad 16 maj, 2018, från: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/bostadsmarknaderna-i-norden-och-regionalt/>

Boverket. (2018). Äldres boendeekonomi. Hämtad 18 maj 2018, från: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2018/aldres-boendeekonomi.pdf>

Magnusson, L., & Turner, B. (2003). Countryside abandoned? –suburbanisation and mobility in Sweden. *European Journal of Housing Policy*, 3(1), 35–60.

Marjavaara, R., & Müller, D. (2007). The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991–2001. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7(3),

Müller, D. (2006). The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis. *Current Issues in Tourism*, 9(4), 335-350.

Projekt Jämtlandsstråket (2016).

Region Jämtland-Härjedalen & Länsstyrelsens i Jämtlands län. (2017). Läget i länet 2017: en uppföljning av regionala utvecklingsstrategins prioriteringar och mål. Hämtad 16 maj, 2017, från: <http://lagetilanet.regionjh.se/download/18.590d79311619b61db60ca14/1519377274762/Laget%20i%20lanet%202017.pdf>

Regionförbundet Jämtlands län. (2014). Jämtland/Härjedalen 2030, innovativt & attraktivt: regional utvecklingsstrategi 2014-2030. Hämtad 16 maj, 2017, från: http://regionjh.se/download/18.6d98166b15ad8ea7d0e56758/1490882289957/140826+stora+rus_lowres.pdf

Socialstyrelsen. (2017). Hemlöshet. Hämtad 16 maj, 2017, från: <https://www.socialstyrelsen.se/hemloshet>

Turner, L. (2012). Hunting for hotspots in the countryside of Northern Sweden. *Journal Of Housing And The Built Environment*, 28(2), 237-255. doi: 10.1007/s10901-012-9304-7



Länsstyrelsen
Jämtlands län

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

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID
