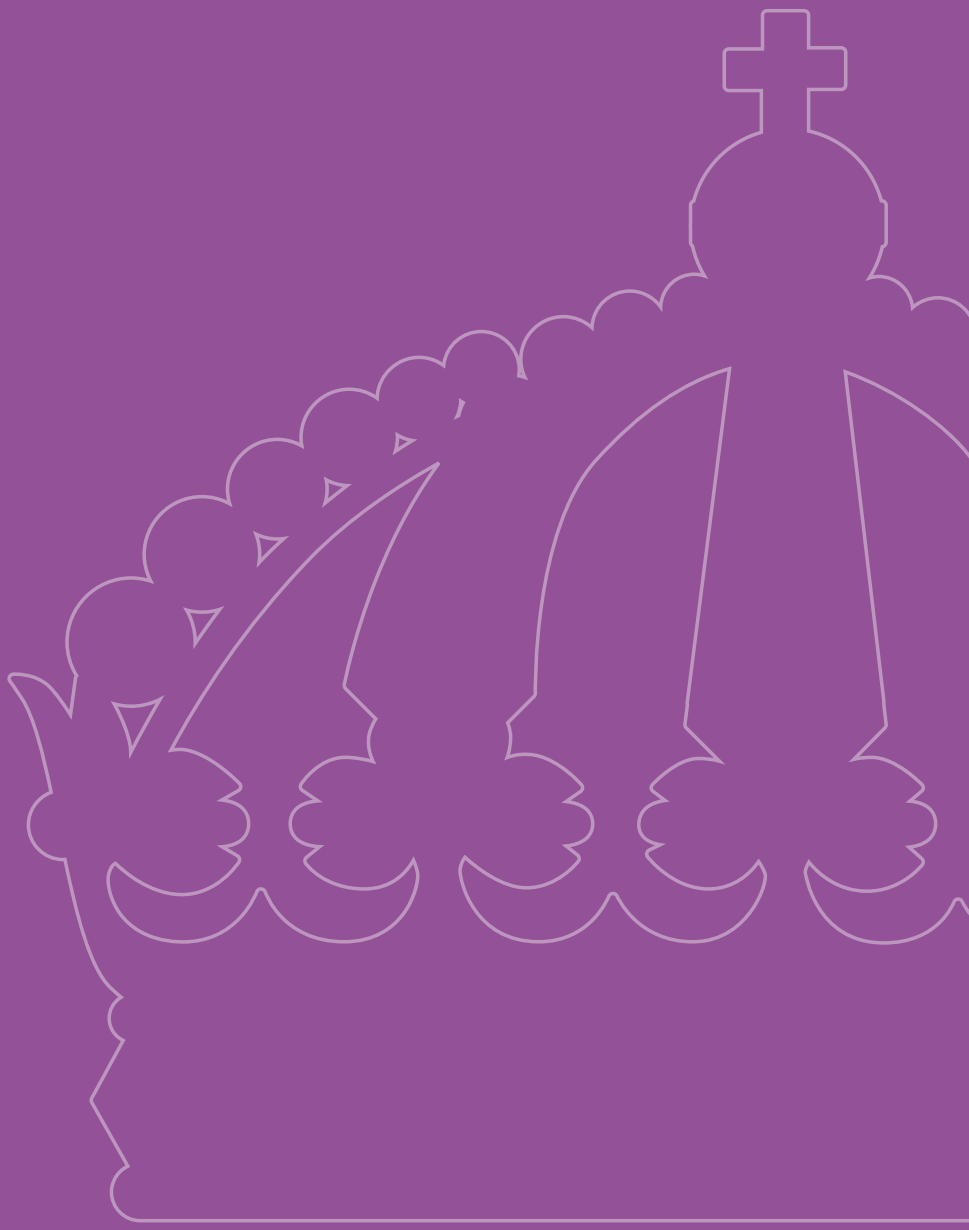
RAPPORT

Bostadsmarknadsanalys 2019

En lägesbild över bostadsmarknaden i Jämtlands län

Länsstyrelsen
Jämtlands län



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen Jämtlands län, juni 2019.
ANSVARIG: Magnus Lindow, enhetschef Samhällsenheten.
TEXT: Pietro Marcianó och Carolin Haglund, samhällsplanerare.
FOTO: mostphotos.se
LÖPNUMMER: 2019:29
DIARIENUMMER: 405-3705-19
PUBLIKATIONEN KAN LADDAS NER FRÅN VÅR HEMSIDA: www.lansstyrelsen.se/jamtland

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 statistik från Statistiska centralbyrån (SCB), egna analyser och de svar som länets kommuner har lämnat i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME). Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden från det föregående året (2018) 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 2019

Jöran Hägglund, landshövding i Jämtlands län

Innehåll

Inledning 3

Sammanfattning 5

1. Marknadsförutsättningar 7

1.1 Länets befolkning 7

1.2 Befolkningsutveckling på kommunal nivå 10

1.3 Lokala demografiska och socioekonomiska förutsättningar 14

2. Bostadsbestånd 22

2.1 Länets bostadsbestånd 22

2.1 Bostadsbyggande över tid 32

3. Läget i länet 40

3.1 Bostadsbyggande 40

3.2 Marknadsutveckling 42

3.2.1 Hyresrätter 42

3.2.2 Äganderätter 45

3.2.3 Bostadsrätter 48

3.3 Bedömningar av marknaden 51

4. Mot framtiden 57

4.1 Förväntad utveckling 57

4.2 Utmaningar på marknaden 62

Sammanfattning

Befolkningen har ökat under de senaste åren i Östersunds tätort med omnejd, den södra delen av Krokoms kommun, tätorterna i Åre kommun och till en mindre del i Funäsdalens- och Vemdalens område i Härjedalens kommun, på grund av ökad inflyttning och positivt födelsenetto. Befolkningen har bibehållits i kommuncentra och större tätorter i Berg, Bräcke, Ragunda, Strömsund och Härjedalens kommuner i stort sett på grund av inflyttningen av nyanlända som kompenserar för den åldrade befolkningen och utflyttning. Många landsbygder fortsätter visar en långsam befolkningsminskning.

Bostadsbyggande i länet har historiskt följt befolkningsförändringar men har även starkt påverkats av nationell bostadspolitik, ekonomiska konjunkturer och turismnäringen. Bostadsbyggandet har sedan 2000-talet koncentrerats var det är lönsamt att bygga enligt marknadsvillkor och trenden fortsätter i dagsläget. Nybyggnad av bostäder sker i stort sett i Östersunds tätort, i Åres kommun tätorter och i södra delar av Krokoms kommun där både flerbostadshus i kommunal och privat regi samt småhus byggs och planeras.

Nybyggnad av bostäder sker i stort sett i Östersunds tätort, i Åres tätorter och i södra delar av Krokoms kommun där både flerbostadshus i kommunal och privat regi samt småhus byggs och planeras. Detta på grund av en tillräckligt stark bostadsefterfrågan i samband med en begränsad rörlighet på marknaden (som förhindrar flyttkedjor och en effektivare användning av bostadsbeståndet).

Det byggs mycket även i länets fjällvärld, där efterfrågan för permanentbostäder blandas med den nationella efterfrågan för turistiskt boende, särskilt i större destinationer som Åre, Funäsdalen och Vemdalen.

Nybyggnad i resten av länet är extremt begränsat, särskilt vad gäller flerbostadshus, sedan slutet av 1990-talet på grund av vikande befolkningsunderlag, låg lönsamhet (som förhindrar exploatering i privat regi samt finansieringsmöjlighet) och begränsade ekonomiska resurser från allmännyttans sida. Detta trots att behovet för vissa boendeformer, som bostadsrätt- men främst hyresrättslägenheter har ökat till följd av inflyttningen av nyanlända och den åldrande befolkningen (som fortfarande bor i stort sett i egna småhus men på sikt kan kräva andra boendeformer).

En viss nybyggnad och ombyggnad tar plats i kommunal regi i särskilda kommuncentra, såsom Strömsund och Sveg, för att få till ett tillskott av hyreslägenheter och äldreboende. Men allmännyttan och kommuner står inför ekonomiska utmaningar för att få till dessa boendeformer i många tätorter, exempelvis i Bergs kommun. Dessutom har kommuner som Bräcke och Ragunda ingen eller en begränsad bostadsbrist att bygga bort.

Under de kommande åren bedöms bostadsmarknaden kunna återgå till balans i övrigt i länet men målet att klara en bostadsförsörjning för alla hushåll kommer inte att nås. Marknadsutvecklingen i Åre och Östersund kommun och i vissa orter i Krokom och Härjedalen medför stigande priser respektive hyresnivåer.

Dessutom speglar den nya produktionen inte exakt behovet av bostäder som finns. Detta kommer att leda till svårigheter för särskilda grupper med svagare ekonomi som unga, äldre och nyanlända att hitta en passande bostad i nyproduktionen. Bostadsbeståndet karakteriseras av inlåsningsproblematiken i alla upplåtelseformer och inom vissa områden är konkurrensen hög. Även detta försvårar möjligheten att hitta en passande bostad på andrahandsmarknaden för grupper med en begränsad betalningsförmåga.

Den åldrande befolkningen i länet kommer fortsättningsvis att skapa socioekonomiska utmaningar och behovet av passande boendeformer för den här gruppen kommer inte att vara i takt under de kommande åren.

Avslutningsvis kommer en del av länets bestånd att kräva ökade underhåll och renovering samt anpassningsinsatser på sikt.

1. Marknadsförutsättningar

I detta kapitel redovisas dem demografiska och socioekonomiska förutsättningarna för bostadsmarknaden i Jämtlands län. Dessa förutsättningar har en väsentlig inverkan på bostadsmarknaden på grund att de påverkar antalet hushåll och fördelningen av hushåll, även med hänsyn till åldersgrupp och socioekonomisk bakgrund. Antalet och fördelningen av hushåll styr bostadsbehovet, både med hänsyn till behovet av nyproduktion och utnyttjandet av bostadsbeståndet.

Kapitlet delas in i tre avsnitt. De första två avsnitten visar befolkningsstatistik på läns- och kommunalnivå som redovisar den övergripande befolkningsutveckling i länet under de senaste åren. Tredje avsnittet redovisar befolkningsutvecklingen på en fördjupad geografisk nivå och ger en mer detaljerad bild av länets olika demografiska och socioekonomiska förutsättningar.

1.1 Länets befolkning

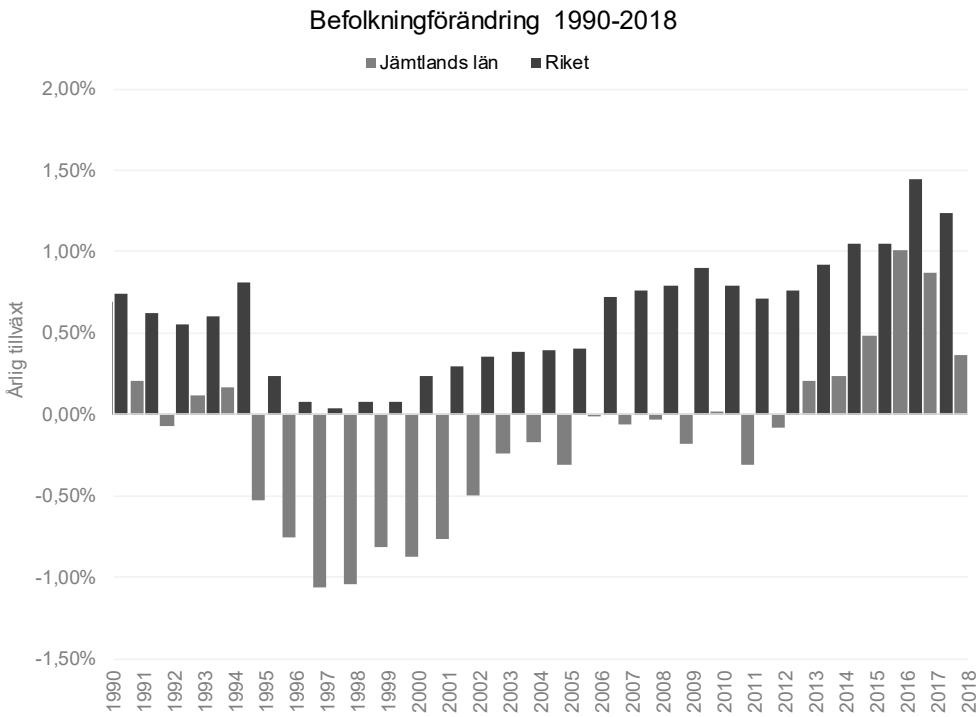
Befolkningen i Jämtlands län uppgick den 31 december 2018 till 130 280 personer, varav 49,4 procent är kvinnor[1]. Av figur 1 framgår att länet fortsätter visa en låg men stabil befolkningsökning, som medför att Jämtland har vuxit årligt med några hundratal invånare under dem senaste åren. Länets har vuxit 3,2 procent mellan 2012 och 2018, betydligt mer än till exempel Norrbottens och Västernorrlands län (0,7 respektive 1,4 procent)[1].

Länets befolkningsökning kan inte jämföras med den ökning som skedde i storstadsregionerna eller i Västerbottens län, där Umeå kommun har en drivande effekt även på nationell nivå[2]. Ökningen motsätter perioden mellan 1995 och 2012, när befolkningen minskade stabilt i länet och i stora delar av Norrland[1]. Den senaste positiva trenden har delvis kompenserat för den tidigare förlusten av befolkning.

Länet visar en liknande befolkningsmängd som under 1999 men betydligt färre invånare än under de första åren av 1990-talet, när befolkningen uppgick till cirka 136 000 invånare[1].

1 SCB (2019). Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968–2018.

2 Nordiska ministerrådet (2018). State of the Nordic Region 2018. Köpenhamn: Nordiska ministerrådet.



Figur 1. Befolkningsförändring i riket och i Jämtlands län mellan 1990 och 2018. Data: SCB[1].

Trots att befolkningen ökar i länet, har det regionala födelsenettot[3] varit negativt sedan länge. Det negativa nettot för 2018 handlar om 35 personer, vilket innebär att det är något fler som dör än som föds i länet[4]. Andelen barn och ungdomar är inte särskilt låg. Under 2018 per 100 personer i åldrarna 19–64 fanns det 41 personer som var yngre. Kvoten i länet är i linje med den nationella kvoten och kvoten i Västernorrlands samt i Västerbottens län[1]. Andelen äldre är dock hög.

Under 2018 per 100 personer i åldrarna 19–64 fanns det 39 personer som var äldre. Kvoten i Jämtlands län är i linje med kvoten i Västernorrlands län men den är betydligt högre än den nationella kvoten (32 personer) och kvoten i Västerbottens län (34 personer)[1]. Länets befolkning består även av flera personer mellan 55–64 år än resten av riket[1]. Det negativa regionala födelsenettot kan därför delvis förklaras med hänsyn till länets åldrande befolkningsstruktur, som medför ett högre antal dödsfall[4].

Flyttning är den faktor som numera mest har påverkat befolkningsutvecklingen i Jämtlands län under dem senaste åren och har kompenserat för det negativa födelsenettot. Flyttningsnetto[5] har varit positivt sedan 2012 och under 2018 flyttade cirka 500 fler personer till länet[6]. Flyttningsnetto påverkas av både

3 Födelsenetto är skillnaden mellan antalet födda och antalet döda.
4 SCB (2019). Befolkningsförändringar antal personer efter region och kön. År 2012–2018.
5 Flyttningsnetto är skillnaden mellan antalet inflyttade och utflyttade.
6 SCB (2019). Flyttningar efter region, ålder och kön. År 2012–2018.

inflyttning från andra delar av landet och från utomlands. Flyttningsnettot inom riket är negativt för länet sedan några år, vilket innebär att det är fler personer som flyttar ut till andra delar av Sverige än som flyttar in.

Under 2018 kom 3 903 personer till länet men 4 262 personer flyttade till andra delar av landet[6]. Däremot har invandringsnetto[7] varit positivt sedan några år, vilket innebär att det är fler personer som flyttar till länet från utlandet än de som flyttar ut. Under 2018 kom 1 193 personer till länet från utlandet och 331 personer flyttade till andra länder[6].

Många av länets utflyttare riktar sig till storstadsregioner i landet[8]. Aggregering av befolkning i storstadsregionerna har varit en konstant trend och den nuvarande utflyttningsvågen påbörjades redan under 1990-talet[9]. Som framgår av uppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB)[6] berörs nästan alla åldersklasser i länet av en högre årlig utflyttning än inflyttning inrikes. Utflyttningen är mer betydande för personer mellan 20 och 34 år (i etablerings- och karriärfasen) i linje med alla län i Norrland[10]. Gruppen kan delas i två olika kategorier. Det finns betydligt fler unga personer mellan 20–24 år som flyttar ifrån länet än dem som flyttar in[6].

Anledningen till att många unga flyttar från länet är främst för att vidareutbilda sig eller för att de lockas av storstadslivet. Därför kan många unga välja att flytta från länet till universitetsstäder och storstäder[11]. Ett tydligt exempel är Umeå kommun, vars attraktionskraft för unga medför att Västerbotten är det enda län i Norrland som visar ett positivt inrikes flyttningsnetto för gruppen[4]. Andelen kvinnor som flyttar ifrån länet är betydligt högre än män i åldersgruppen 20–25 år[6].

Inrikes flyttningsnetto för unga vuxna mellan 25 och 34 år är negativt för länet[6]. Detta kan delvis förklaras med hänsyn till karriärmöjligheter som skapas av de starkare arbetsmarknaderna i storstadsregionerna[12]. Nettot för Jämtlands län är dock begränsat jämfört med andra län i Norrland[4]. Detta kan delvis förklaras på grund av en viss återvändning till länet. Nästan 50 procent av unga i gymnasieålder kan tänka sig flytta från länet men nästan 30 procent av alla möjliga utflyttare planerar att återvända i framtiden.

Andelen möjliga utflyttare som kan tänka sig flytta tillbaka är betydligt högre än till exempel i Västernorrlands län[11]. I åldersgruppen 25–34 år är det fler män än kvinnor som flyttar ifrån länet[6]. Utflyttningen av unga och unga vuxna i samband med en begränsad inflyttning av dessa grupper från andra delar av landet medför att den åldrande befolkningen har en kraftigare påverkan på länets befolkningsstruktur, i linje med hela Norrland[2].

7 Invandringsnetto är antalet invandrade från utlandet minus antalet utvandrade till utlandet. För att räknas som invandrad krävs att man har för avsikt att stanna i Sverige i minst tolv månader samt har uppehållstillstånd/uppehållsrätt (gäller inte nordiska medborgare) och folkbokför sig i landet.

8 SCB (2019). Inrikes omflyttning mellan län efter kön och län. År 2000–2018. År 2012–2018.

9 Magnusson, L. och Turner, B. (2003). Countryside abandoned? Suburbanization and mobility in Sweden. European Journal of Housing Policy, 3(1), s.35–60.

10 Med Norrland menas de fyra nordligaste län: Jämtland, Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten.

11 Boström, L. och Dalin, R. (2018). Young People's Opinions on Rural Sweden. International Education Studies, 11(6), s.45.

12 Niedomysl, T. och Hansen, H. (2010). What Matters more for the Decision to Move: Jobs versus Amenities. Environment and Planning A: Economy and Space, 42(7), s.1636–1649.

Antalet nyanlända[13], som av olika anledningar flytt från sina hemländer, förklarar det positiva invandringsnettot som registrerades i länet liksom i alla de fyra nordligaste länen[2]. Många nyanlända blir anvisade bosättning i länet men samtidigt har även antalet nyanlända som själva väljer att bosätta sig i länet ökat. Under dem senaste åren flyttade flest personer mellan 15 och 34 år in till länet, varav majoriteten var män[6]. Det positiva invandringsnettot har medfört att Jämtlands befolkning inte minskade, genom att kompensera för både det negativa födelsenettot och inrikes flyttningsnetto. Andelen utrikesfödda för 2018 (10 procent) ligger dock fortfarande under riksgenomsnittet (19 procent)[14].

De beskrivna förändringarna har medfört att antalet hushåll[15] i länet ökade mellan 2012 och 2018 från 60 529 till 62 851 (+4 procent)[16]. Länets hushållsfördelning domineras av små hushåll, i linje med resten av landet. Ensamhushåll, det vill säga hushåll med en person, är den vanligaste storleken på hushåll i länet (43 procent). Hushåll som består av två personer representerar den näst vanligaste storleken på hushåll i länet (30 procent)[16]. Dessa två typer av hushåll har ökat mest sedan 2012 (+6 procent respektive +4 procent)[16].

Ökningen av ensamma hushåll berör främst äldre och unga vuxna. Jämfört med 2012 finns det 5 procent fler ensamboende äldre (599 personer) och 28 procent fler ensamboende unga vuxna (855 personer)[17]. Andelen hushåll som består av flera personer är betydligt lägre. Bara 11 procent av länets hushåll består av tre personer medan andelen av hushåll som består av fyra eller fler personer är 16 procent[16]. Sedan 2012 har andelen av hushåll som består av tre personer minskat något (–1 procent) medan andelen av hushåll som består av fyra eller fler personer har ökat något (+2 procent)[16].

1.2 Befolkningsutveckling på kommunal nivå

Figur 2 visar att det finns betydande skillnader mellan länets kommuner. Befolkningsökningen i länet är inte homogen utan koncentreras till tre kommuner: Åre (+10,8 procent), Östersund (+6,3 procent) och Krokom (+1,8 procent)[1].

Östersund, Åre och Krokom är de enda kommunerna i Norrlands inland som visar befolkningsökning. Resten av kommunerna i länet visar vikande befolkningsunderlag i linje med nästan alla kommuner i Norrland, förutom vissa kommuner vid kusten som Sundsvall, Umeå, Piteå och Luleå[18].

Födelsenettot har inte varit negativt i hela länet, som visas i figur 2. Observera att ett genomsnittligt värde för 2012–2018 har tagits fram för att balansera årliga variationer. Åre, Östersunds och Krokoms kommun visar ett stabilt positivt

13 En nyanländ person enligt Migrationsverket är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.

14 SCB (2019). Inrikes och utrikes födda efter region, ålder och kön. År 2018.

15 Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad.

16 SCB (2019). Antal och andel hushåll samt personer efter region och hushållsstorlek. År 2018.

17 SCB (2019). Antal personer efter region, ålder, hushållstyp, antal barn och kön. År 2018.

18 Nordregio (2019). Population Changes in Nordic Municipalities: grid data as a tool for studying residential change at local level. Nordregio Report 2019:1. Stockholm: Nordregio.

födelsenetto under perioden[4]. Det finns mer betydande variationer mellan kommunerna som visar ett negativt födelsenetto. Nettot i Bergs kommun har ökat stabilt, från –9 invånare till –1 invånare per 1 000 personer. Däremot ligger Strömsunds kommun födelsenettot relativt stabilt vid –5 invånare per 1 000 personer och år[4].

Varierande födelsenetto förklaras av olika befolkningsstrukturer i länets kommuner. Kommunerna som visar ett negativt födelsenetto har en högre andel äldre invånare än riket, exempelvis Strömsunds och Ragunda kommun[1]. För kommunerna i länet som har ett positivt födelsenetto, förhåller sig andelen mer i linje med rikets nivå[1]. Åre kommun visar en andel av äldre som ligger även under riskgenomsnittet[1].

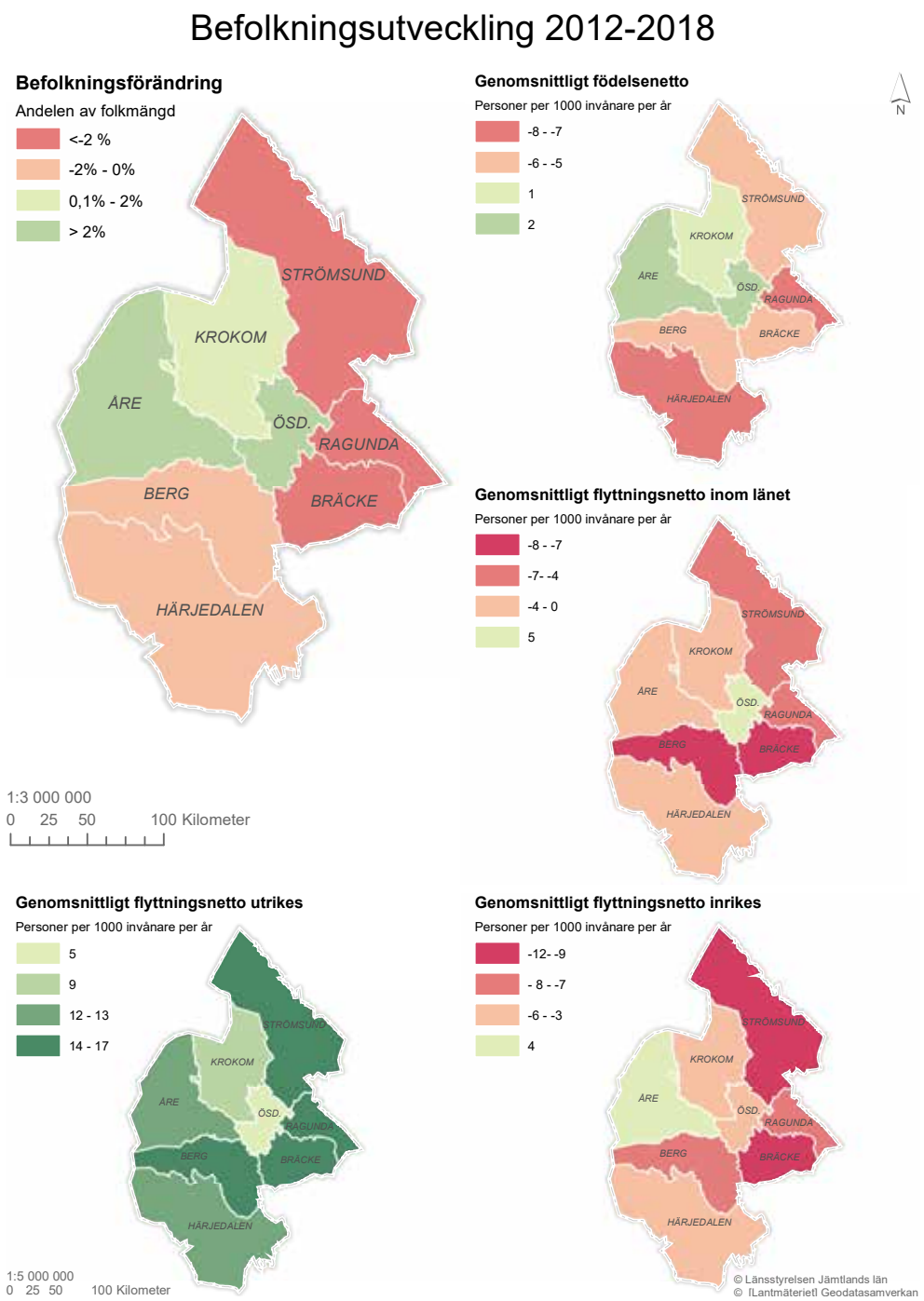
Andelen vuxna i sin mest produktiva ålder (25–45 år) påverkar födelsenettot. Nästan 29 procent av hela befolkningen i Åre kommun och cirka 26 procent i Östersunds kommun är mellan 25 och 45 år gammal, jämfört med cirka 20 procent i Härjedalens kommun och cirka 18 procent i Bräcke kommun[1].

Östersunds kommun visar ett positivt regionalt flyttningsnetto sedan 2012. Detta innebär att det är betydligt fler som flyttar till Östersund från andra kommuner i länet än dem som flyttar ut från kommunen till andra delar av länet. Det regionala flyttningsnettot har varit negativt för alla andra kommuner i länet under hela tidsperioden[19].

Det är bara Åre kommun som visar ett positivt inrikes flyttningsnetto i genomsnitt mellan 2012 och 2018. Åre kommun har dock genomgått betydande variationer under tiden och vissa år har nettot också varit negativt. Dessutom har inrikes nettot i Östersunds kommun närmat sig till 0 utflyttningar per 1 000 personer per år under 2018[4].

Alla kommuner visar ett positivt invandringsnetto. Bräcke, Ragunda, Bergs och Strömsunds kommun har mottagit den största andelen inflyttningar från utomlands. I dessa kommuner och i Härjedalens kommun har invandringsnettot inte varit tillräckligt för att medföra en befolkningsökning men det kompenserar delvis befolkningsminskningen i kommunen[4]. Däremot har Åre och Östersunds kommun vuxit oberoende av invandringsnettot[2].

19 SCB (2019). Flyttningar efter födelseregion, region, ålder och kön. År 2012–2018.



Figur 2. Befolkningsutveckling i länet. Kartläggningen skapas genom en klassindelning av SCB:s data enligt principen ”natural breaks”. Data: SCB[1, 4, 8].

Tabell 1 visar att befolkningsutvecklingen i länets kommuner även medför förändringar i hushållstruktur. Kommunerna där befolkningen har ökat visar även en övergripande ökning av hushåll, så som Åre, Östersunds och Krokoms kommun. Kommunerna där befolkningen har minskat visar en övergripande minskning av hushåll, så som Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommun.

Utvecklingen av det totala antalet av hushåll sammanfaller inte exakt med övriga befolkningsökningar och minskningar. I både Bergs och Härjedalens kommun har antalet hushåll ökat något trots att befolkningen i övrigt har minskat[16].

Tabell 1 redovisar hushållstrukturen i länets kommuner och förändringar som har skett mellan 2012 och 2018. Av tabell 1 framgår exempelvis att den betydande ökningen av ensamhushåll i Bergs kommun har kompenserat minskningen av andra hushållstyper och även medfört en ökning av det totala antalet av hushåll inom kommunen.

Ökningen av ensamhushåll i Berg kan kopplas till en ökande andel av äldre som bor ensamma[17], exempelvis till följd av dödsfall av sin partner som därav skapar nya hushåll[17]. Dessutom kan ensamkommande nyanlända också ha bidragit till en ökning av denna hushållstyp. Detta visar att även flyttningsmönster av särskilda grupper och den naturliga utvecklingen av befolkningen har en betydande påverkan på hushållsutvecklingen, i samband med sociologiska faktorer, som till exempel skilsmässor och nya partnerskap.

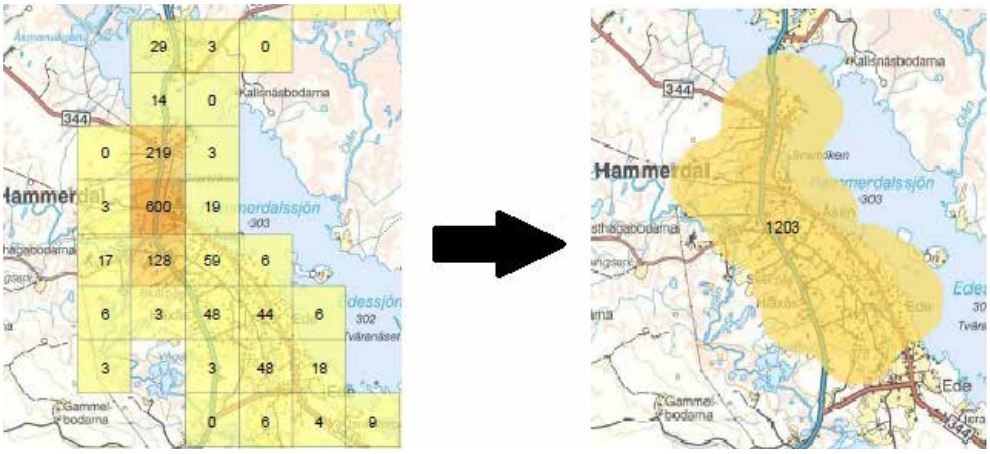
TABELL 1. HUSHÅLLSSTRUKTUR OCH FÖRÄNDRING I LÄNETS KOMMUNER. DATA: SCB[16].

Kommun	1 person		2 person		3 person		4 + person	
	Antal och andel av samtliga hushåll	Förändring 2012–2018 (antal och andel)	Antal och andel av samtliga hushåll	Förändring 2012–2018 (antal och andel)	Antal och andel av samtliga hushåll	Förändring 2012–2018 (antal och andel)	Antal och andel av samtliga hushåll	Förändring 2012–2018 (antal och andel)
Ragunda	1 155 (44 %)	–43 (–4 %)	846 (32 %)	–26 (–3 %)	276 (10 %)	–6 (–2 %)	365 (14 %)	–1 (0 %)
Bräcke	1 309 (42 %)	+15 (+1 %)	1 046 (37 %)	+4 (0 %)	322 (10 %)	–23 (–7 %)	437 (14 %)	–60 (–14 %)
Krokom	2 234 (35 %)	+21 (+1 %)	1 940 (30 %)	+76 (+4 %)	778 (12 %)	+15 (+2 %)	1 424 (23 %)	+6 (+0 %)
Strömsund	2 675 (46 %)	+14 (+1 %)	1 901 (32 %)	+6 (+0 %)	549 (9%)	–96 (–15%)	769 (13 %)	–48 (–6 %)
Åre	2 115 (40 %)	+231 (+12 %)	1 492 (29 %)	+109 (+8 %)	623 (12 %)	+49 (+9 %)	999 (19 %)	+107 (+12 %)
Berg	1 458 (43 %)	+106 (+8 %)	1 081 (32 %)	+9 (+1 %)	377 (11 %)	–30 (–7 %)	498 (14 %)	–35 (–7 %)
Härjedalen	2 204 (44 %)	+82 (+4 %)	1 635 (32 %)	55 (+3 %)	532 (10 %)	–42 (–7 %)	681 (14 %)	–48 (–7 %)
Östersund	13 994 (45 %)	+1 010 (+8 %)	9 062 (29 %)	484 (+6 %)	3 374 (11 %)	79 (+2 %)	4 700 (15 %)	302 (+7 %)

1.3 Lokala demografiska och socioekonomiska förutsättningar

Länets kommuner har omfattande arealer och visar olika socioekonomiska förhållande i sina delområden[20]. Särskilda delområden kan vara mer eller mindre attraktiva ur ett regionalt eller kommunalt perspektiv. Attraktiviteten kan möjliggöra för en ökad inflyttning eller utflyttning samt bibehålla befolkning, till exempel med tanken på service och arbetstillfälle. Lokala befolkningsförändringar kan leda till att vissa delar i kommunen växer eller bibehåller sin befolkning trots att kommunen i övrigt minskar sin befolkning[21]. Befolkningsdata på en detaljerad geografisk nivå ligger som grund för att analysera befolkningsförändringar i kommunernas delområden. SCB har tagit fram statistik för den folkbokförda befolkningen fördelad i rutor inom hela riket[22].

Nordregio[23] har utnyttjat datamängden för att genomföra en analys av befolkningsförändringar inom hela Sverige på kvadratkilometernivå mellan 2008 och 2017[18]. En liknande kartering har genomförts för Jämtlands län för perioden 2012–2017. Data för 2018 var inte tillgänglig när den här rapporten skrevs. En grövre geografisk indelning används för att lyfta upp befolkningsmönster på ett tydligare sätt ur ett regionalt perspektiv. SCB:s regionala indelning DeSo (demografiska statistikområde) har en passande detaljnivå för att analysera befolkningsförändringar inom länets kommuner[24].



Figur 3. Ett exempel om hur befolkningsdata för 2017 på kvadratkilometernivå aggregeras på DeSo-nivå.

20 Hedlund, M. (2014). Mapping the Socioeconomic Landscape of Rural Sweden: Towards a Typology of Rural Areas. Regional Studies, 50(3), s.460–474.

21 Niedomysl, T. och Amcoff, J. (2010). Is There Hidden Potential for Rural Population Growth in Sweden? Rural Sociology, 76(2), s.257–279.

22 SCB (2019). Statistik på rutor. Befolkningsdata redovisas i 250 x 250 meters rutor inom tätorter och 1 000 x 1 000 meters rutor i övriga delar av landet. Geodata som levereras av SCB röjandekontrolleras för att det inte ska gå att peka ut enskilda individer. Det innebär att rutor med mindre än 3 invånare får värde 0.

23 Nordregio fungerar som nordiskt forskningsinstitut med fokus på strategisk, policyrelevant forskning och ger stöd till det nordiska ministerrådet och andra myndigheter.

24 SCB (2018). DeSO – Demografiska statistikområden.

Karteringen genomförs först genom att aggregera datamängderna för 2012 och 2017 på DeSo-nivå och sedan genom att subtrahera de aggregerade datamängderna. Indelningen i DeSo tar hänsyn till de lokala geografiska förutsättningarna så att gränserna, i möjligaste mån, följer både administrativa och naturliga avgränsningar som till exempel tätortsgränser eller sjöar.

DeSo klassas enlig tre typer: typ A (utanför kommuncentra[25] eller större tätorter[26]), typ B (vid större tätorter med mer än 1 000 invånare i 2016 men inte inom kommuncentra) och typ C (inom kommuncentra)[24].

Vissa DeSo i Jämtlands län är heterogena i storleken och ibland sammanställer flera område med olika förutsättningar särskilt på grund att många tätorter i länet visar mindre än 1 000 invånare. Till exempel Undersåker tätort i Åre kommun ingår i ett DeSo tillsammans med småorter och obebodda område i södra Årefjällen.

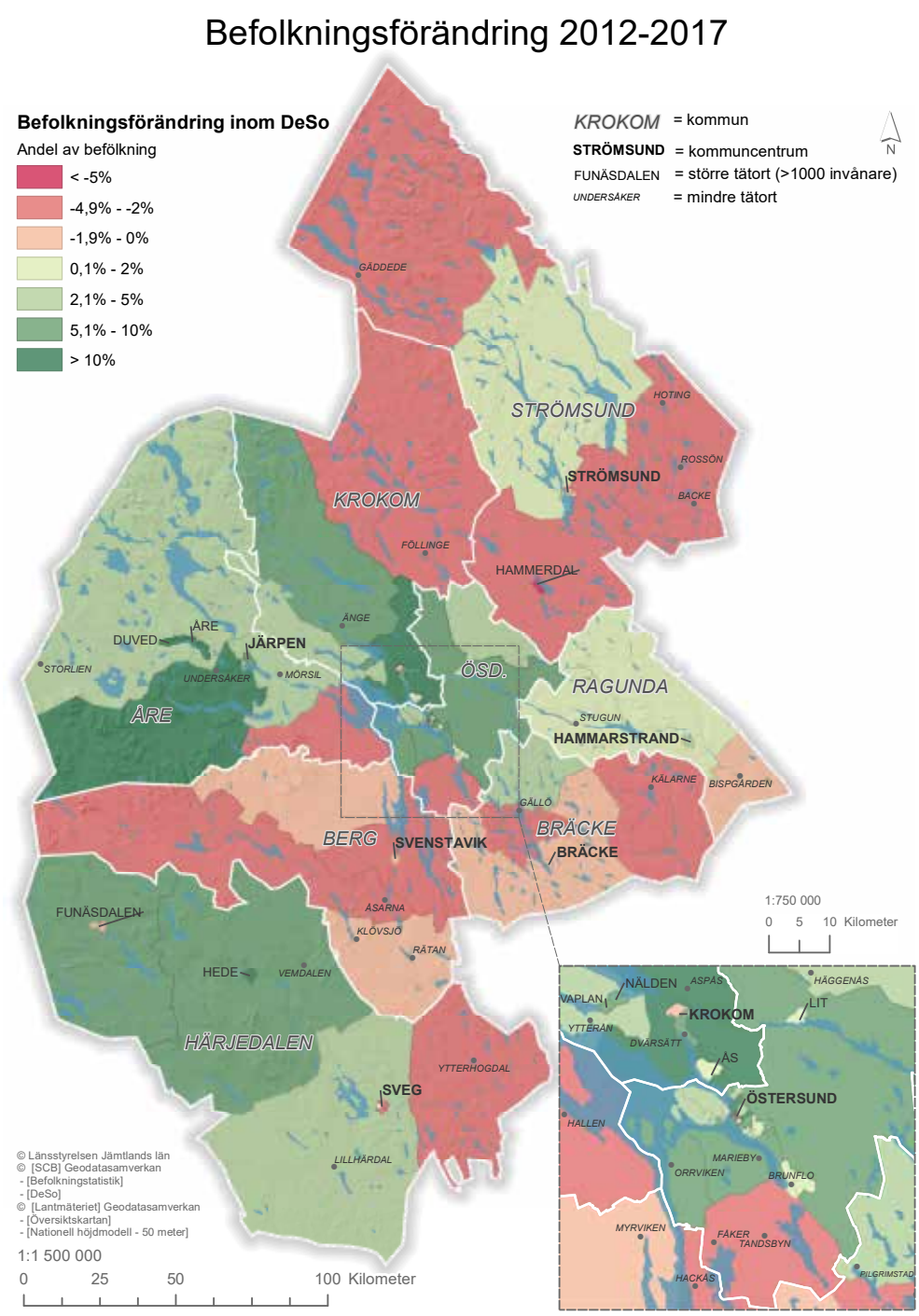
Ett liknande exempel är Åsarna tätort i Bergs kommun som ingår i ett DeSo som täcker även fjällvärlden vid Ljungdalen. Detta kan leda till det speciella fenomenet som är känt som MAUP (Modifiable Areal Unit Problem) och som innebär just att ”resultat av analyser som inbegriper geografiskt aggregerade data varierar givet hur aggregaten är bestämd”[27].

MAUP kan i detta fall dölja vissa befolkningsförändringar på grund av DeSo:s utformning. Det är även viktigt att betona att inflyttning och utflyttning av ett begränsat antal invånare kan leda till betydande befolkningsförändringar i procent inom DeSo som visar en låg befolkning. DeSo är kodade men saknar officiella benämningar. För att kunna beskriva analysen har benämningar över områden som används i kommunernas översiktsplaner utnyttjas. Resultaten av analysen redovisas i figur 4.

25 Kommuncentra definieras även som centralorter. Begreppet är inte definierat i lag och kan tillämpas på olika sätt. I rapporten identifieras som kommuncentra de orterna där de nuvarande kommunernas politiska ledning förlagts, som förutom Järpen i Åre kommun, sammanfaller med kommunernas mest befolkade orter.

26 En tätort är ett tätbebyggt område. En tätort definieras i Sverige som ett sammanhängande område med minst 200 invånare där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter.

27 Amcoff, J. (2012). Hur bra fungerar SAMS-områdena i studier av grannskapseffekter? En studie av SAMS-områdenas homogenitet. Socialvetenskaplig Tidskrift, 19(2), s. 93–115.



Figur 4. Befolkningsförändring mellan 2012 och 2017 inom DeSo. Data: SCB[22].

Befolkningsökning har förekommit inom många DeSo som ligger i ett område längst Europaväg E14 och Mittbanan, från Brunflo tätort till och med Duved tätort, som kallas för ”Jämtlandstråket”. Ett fåtal DeSO har haft en befolkningsminskning trots att de ligger inom kommuner som karakteriserades av befolkningsökning, exempelvis den norra delen av Krokoms kommun.

Det finns även DeSo som karakteriseras av befolkningsökning trots att de ligger inom kommuner med vikande befolkningsunderlag, exempelvis inom Ragunda kommun. Det är få DeSo där befolkningen har minskat betydligt. Däremot finns det flera DeSO där befolkningen har ökat betydligt. Befolkningsminskning i länet är spridd och svag medan befolkningsökning är stark fast begränsat.

Befolkningen har ökat i nästan alla DeSo inom Östersunds kommun. Ökningen har varit betydande både inom vissa stadsdelar i Östersunds tätort och i närliggande bygder. Ökningen i andra större tätorter inom kommunen (till exempel Lit och Brunflo) har varit mer begränsad. Befolkningen koncentreras mer och mer i kommuncentrum medan andra tätorter inom kommunen inte växer i samma takt, en förekommande trend i många svenska kommuner[28].

Alternativet till kommuncentrum är de närliggande bygderna som flaggar för en viss utglesning[29] som påbörjades redan under 1990-talet[28]. Östersunds kommun har haft ett ökande positivt födelsenetto som bidrar till en del av befolkningsökningen. Den största delen av ökningen påverkas ändå av inflyttning[4].

Unga från länet och från andra delar av landet riktar sig till Östersunds tätort både för gymnasie- och universitetsstudier[30]. Detta i samband med inflyttning av nyanlända förklarar det positiva kommunala flyttningsnettot för åldersgruppen[6] samt det ökande antalet ensamhushåll i kommunen[17].

Unga vuxna och vuxna flyttar till Östersunds kommun på grund av att det finns familj eller vänner på plats, för att utnyttja fritidsmöjligheter i länet eller återvända efter att ha bott någon annanstans[30]. Kommunens arbetsmarknad förhindrar inte inflyttningen i så stor utsträckning[30]. Detta är relevant med tanken att jobbsökande är en betydande faktor som påverkar flyttmönster, särskilt för högutbildade personer[12]. Inrikes flyttningsnettot för gruppen är svagt negativt men kompenseras av de nyanlända som etablerat sig i kommunen[6]. Några äldre flyttar till Östersunds tätort, för att få bo smidigare och ha närmare till serviceutbud[30]. Den åldrande delen av befolkningen bidrar till ökningen av mindre hushåll[17].

Figur 4 visar att befolkningsökningen i Åre kommun koncentreras i Åredalen, där både Åre och Duved tätort har ökat sin befolkning betydligt. Åre är en välkänd fjälldestination som kan attrahera befolkning från storstäderna, särskilt unga, som flyttar för att testa en annorlunda livsstil och antalet arbetstillfällen inom turismnäring underlättar det[31]. Branschen är storskalig och behovet av kortvariga anställningar kan inte tillgodoses enbart lokalt, jämfört med andra destinationer i

28 Westlund, H. (2002). An Unplanned Green Wave: Settlement Patterns in Sweden during the 1990s. Environment and Planning A: Economy and Space, 34(8), s.1395–1410.

29 Utglesning är en process där ett område växer med glesa småhusområden med lågt exploateringstal och därmed lägre befolkningstäthet.

30 Östersunds kommun (2018). Flyttmönster i Östersunds kommun. Östersund: Östersunds kommun.

fjällvärlden. Inflyttningar kan i många fall vara tillfälliga och det är möjligt att några flyttar vidare[31] [32]. Detta kan delvis förklara de stora årliga variationer i Åre kommun för inrikes flyttningsnetto och ökningen av mindre hushåll, som i kommunen består av en stor andel unga och unga vuxna[17]. Åres tätort är ofta ingångspunkten till kommunen och många av dem som bestämmer sig att stanna kvar flyttar vidare till andra närliggande orter längs Europaväg E14, såsom Undersåker men även Järpen, Mörsil och Mattmar , vilket framgår i figur 4.

Dessutom har många nyanlända valt att bosätta sig i området[33]. Stråket längs E14 från Duved till Mattmar har en positiv naturlig befolkningsutveckling[33]. Detta kan förklara ökningen av större hushåll i kommunen[16], som antas bestå av familjer. Ett brett utbud av fritidsmöjligheter är en fördel för befolkningstillväxt[12], särskilt om det kan matchas med både kvalificerade och okvalificerade arbetstillfällen som erbjuds av turismnäringen i kommunen[34], i linje med andra större destinationer i landet[35]. Detta förenat med arbetstillfällen inom den offentliga sektorn och areella näringarna[36] som återfinns i Norrland[20]. Dessutom visar de centrala delarna av Åre kommun goda kommunikationsförbindelser, som ytterligare ökar attraktiviteten som etableringsplats[33].

Den södra delen av Krokoms kommun har haft en stark befolkningsökning, särskilt i bygderna i närheten av Östersunds tätort. Ökningen har inte varit lika betydande inom Nälden och Vaplan tätorter, medan inom Krokoms tätort minskade befolkningen. Det geografiska läget för södra Krokom är fördelaktigt med hänsyn till utbudet av service och arbetsplatser, goda kommunikationsförbindelser och attraktiva lantliga boendeformer[37].

Bygderna i södra Krokoms kommun klassas som stadsnära landsbygder[20], det vill säga bygder som möjliggör för att arbeta, studera och använda service i närliggande tätorter och samtidigt bo i naturnära lägen[38]. Dessa bygder brukar vara särskilt attraktiva för barnfamiljer[21] och detta kan förklara ökningen av större hushåll inom kommunen[17].

Några kommuncentra och större tätorter i kommunerna med vikande befolkningsunderlag visar en begränsad befolkningsminskning. Detta kan förklaras med hänsyn till en högre nivå av service och flera arbetstillfällen, jämfört med mindre tätorter och landsbygder inom kommunerna.

31 Lundmark, L. (2005). Economic Restructuring into Tourism in the Swedish Mountain Range. Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 5(1), s.23–45.

32 Lundmark, L. (2006). Mobility, Migration and Seasonal Tourism Employment: Evidence from Swedish Mountain Municipalities. Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 6(3), s.197–213.

33 Åre kommun (2017). Kommuntäckande översiktsplan. Järpen: Åre kommun.

34 Skålén, M. (2011). Plats och entreprenörskap – fallet Åre. Diss. Uppsala Universitet.

35 Thulemark, M, Lundmark, M. och Heldt-Cassel, S. (2014). Tourism Employment and Creative In-migrants. Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 14(4), s.403–421.

36 Areella näringar är ett samlingsbegrepp för näringar som använder naturresurser på land och i vatten, exempelvis jordbruk, skogsbruk och rennäring.

37 Krokoms kommun (2019). Fördjupad översiktsplan över Åsbygden. Krokom: Krokoms kommun.

38 Amcoff, J. (2008). Vad händer med landsbygdens befolkning? B. Johansson, Ska hela Sverige leva? (s. 71–82). Stockholm: Formas.

Ett tydligt exempel är Strömsunds tätort[39]. Dessa förutsättningar skapades till följd av välfärdsstaten[40] och kommunreformer[41] som aggregerade en betydande andel av arbetstillfällen och tjänster på bekostnad av mindre tätorter och landsbygder[42].

Dessutom underlättade statliga investeringar etablering av små och medelstora företag, särskilt inom tillverkningsindustrin i särskilda tätorter i länet[43]. Befolkningen inom dessa orter växte fram till 1980-talet både på grund av den naturliga utvecklingen av befolkningen, inflyttning från kommunernas övriga delar samt återvändning från storstadsregionerna[44].

De vikande ekonomiska förhållandena under 1990-talet har minskat och begränsat utbudet av arbetstillfällen och service. Sedan dess har en betydande andel av unga och unga vuxna börjat flytta ifrån kommuncentra och större tätorter i hela Norrland[44]. Trenden pågick under 2000-talet och fortsätter i dagsläget[28].

Befolkningsstrukturen i dessa orter, som till exempel i Strömsunds tätort[39], omfattar en stor andel seniorer och äldre och en mer begränsad grupp i familjebildande ålder. Dessa förutsättningar skapar ett negativt födelsenetto i många orter. Detta kan förklara ökningen av mindre hushåll och minskningen av större hushåll i kommuner med vikande befolkningsunderlag[16].

En betydande andel nyanlända som kom till länet blev hänvisad till kommuncentra och större tätorter. Detta för att kunna utnyttja utbudet av service och vissa funktioner, exempelvis undervisning i svenska. Dessutom är kollektivtrafiken begränsad i stora delar av länet och nyanlända har ofta inte tillgång till personbil. Inflyttningen av nyanlända har kompenserat för den minskande befolkningen.

Befolkningen har minskat kraftigare inom DeSo som ligger långt ifrån kommuncentra och större tätorter, exempelvis omkring Ytterhogdal i Härjedalens kommun. Minskningen påbörjade till följd av mekanisering av de traditionella areella näringarna i länet[42].

39 Strömsunds kommun (2014). Kommuntäckande översiktsplan. Strömsund: Strömsunds kommun.

40 Etableringen av välfärdsstaten under 1960-talet skapade många olika arbetsmöjligheter inom den offentliga sektorn, kopplade exempelvis till vården och skolan.

41 Kommunreformer avses de riksomfattande ändringarna av kommunala indelningar under 1952 och 1971 som skapade ett lägra antal kommuner som täckte större geografiska område.

42 Lagerqvist, C. (2008). Kvarboende vid vägs ände. Människors försörjning i det inre av södra Norrland under svensk efterkrigstid. Diss. Uppsala Universitet.

43 Hedlund, M. och Lundholm, E. (2015). Restructuring of rural Sweden – Employment transition and out-migration of three cohorts born 1945–1980. Journal of Rural Studies, 42, s.123–132

44 Borgegard, L, Hakansson, J. och Malmberg, G. (1995). Population Redistribution in Sweden: Long Term Trends and Contemporary Tendencies. Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, 77(1), s.31.

Avsaknaden av alternativa näringsgrenar har lett till utflyttningsvåg riktade både till storstadsregionerna under landets industrialisering men även till större tätorter och kommuncentra i länet, för att söka arbetstillfälle inom den offentliga sektorn. Trots enstaka våg av återinflyttning (exempelvis ”den gröna vågen” under 1970-talet) har befolkningen minskat stabilt sedan länge[42].

Längre pendlingsavstånd och brist på flera arbetstillfällen brukar understryka för en lägre attraktivitet för inflyttning[45]. Konsekvenserna speglas i befolkningsstrukturen som består av många äldre och visar en obalanserad fördelning mellan män och kvinnor[20]. Några DeSo kan erbjuda bättre förutsättningar beroende på pendlingsavstånd till Östersund och kommuncentra.

Turismen har övertagit platsen som den dominerande näringen i närheten av fjällvärlden[31] [32]. Turistiska områden visar en mer balanserad befolkningsstruktur (med hänsyn till kön och ålder), lägre utflyttning och kan vara mer attraktiva både för ny- och återinflyttningar jämfört med icke turistiska områden[46].

Det finns några välutvecklade destinationer[47] i Härjedalsfjällen som påverkas av den ovannämnda dynamiken, exempelvis Vemdalen. Permanentboende kan utnyttja en relativt hög nivå av service och arbetstillfällen i samband med en attraktiv bosättning i naturnära läge, en förutsättning som uppskattas i stora delar av fjällvärlden i länet[48]. Detta medför att områdena har ökat eller behållit sin befolkning.

Den övriga fjällvärlden inom länet visar sämre förutsättningar och turistnäringen utvecklades i mindre skala, exempelvis i Ljungdalen i Bergs kommun[47]. Majoriteten av de som är permanentbosatta är mångsysslare och kombinerar säsongsarbete i småskaliga turistverksamheter med de traditionella areella näringarna. Avståndet till större tätorter är stor och det finns ett begränsat serviceutbud. Områdena är därför attraktiva för en begränsad grupp[48].

45 Eliasson, K, Westlund, H. och Johansson, M. (2014). Determinants of Net Migration to Rural Areas, and the Impacts of Migration on Rural Labour Markets and Self-Employment in Rural Sweden. European Planning Studies, 23(4), s.693–709.

46 Möller, P. och Amcoff, J. (2016). Tourism's localised population effect in the rural areas of Sweden. Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 18(1), pp.39–55.

47 Heberlein, T, Fredman, P. och Vuorio, T. (2002). Current Tourism Patterns in the Swedish Mountain Region. Mountain Research and Development, 22(2), s.142–149.

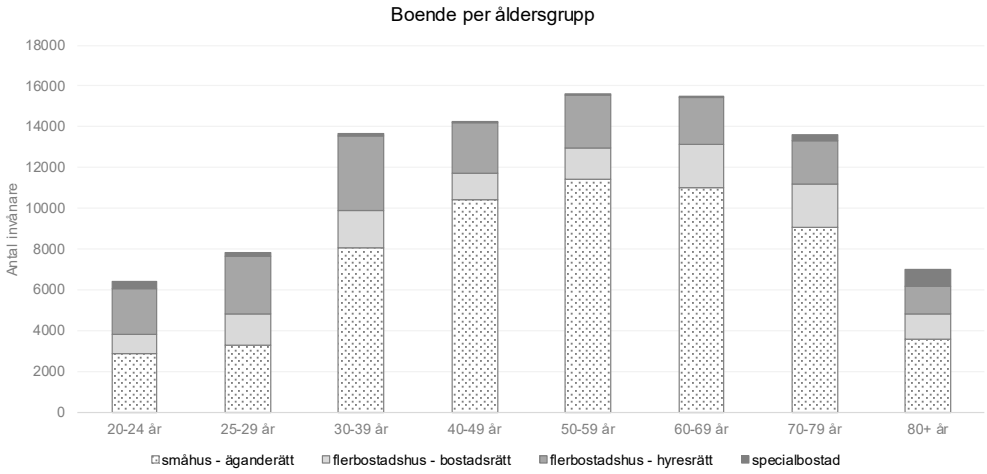
48 Wall-Reinius, S, Prince, S. och Dahlberg, A. (2019). Everyday life in a magnificent landscape: Making sense of the nature/culture dichotomy in the mountains of Jämtland, Sweden. Environment and Planning E: Nature and Space, 2(1), s.3–22.

2. Bostadsbestånd

I detta kapitel analyseras länets bostadsbestånd. Volymer i nyproduktion av bostäder är alltid marginella i relation till beståndet och de allra flesta människors bostadsbehov kommer att tillgodoses inom ramen för det befintliga bostadsbeståndet. Den nuvarande användningen av bostadsbeståndet och sin utveckling över tid är faktorer av betydelse för bostadsmarknaden på grund av att de kan påverka behovet av att bygga nya bostäder, i samband med befolkningsförändringar. Kapitlet delas in i två avsnitt. Det första avsnittet syftar till att redovisa och beskriva länets bostadsbestånd och sin användning. Det andra avsnittet redovisar hur bostadsbeståndet och bostadsbyggandet har utvecklats i länets olika delar över tid.

2.1 Länets bostadsbestånd

Länets samhällsstruktur är spridd och består av en stad, ett fåtal större tätorter samt ett stort antal mindre tätorter, småorter och byar. Detta speglas i länets bostadsbestånd som domineras av småhus (53 procent)[49]. Majoriteten av länets småhus är i äganderättsform (89 procent) men det förekommer även en mindre andel småhus i hyresrätt- och bostadsrättsform[49]. Den andra mest förekommande boendeformen är lägenheter i flerbostadshus (40 procent), som fördelas mellan hyresrätter (60 procent) och bostadsrätter (40 procent)[49]. En mindre del av beståndet består av specialbostäder[50] och lägenheter i övriga hus[51] som båda förekommer i stort sett i hyresrättsform[49]. Det finns ett även ett stort antal fritidshus i länet, som i vissa kommuner toppar bostadsbeståndet avsett för permanentbosättning[52].



Figur 5. Antal invånare efter ålder i de mest förekommande boendeformerna i länet. Data: SCB[53].

49 SCB (2019). Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform. År 2018.
50 Specialbostäder avser exempelvis bostäder för äldre och funktionshindrade samt studentlägenheter.
51 Bostäder i övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål men innehåller bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för samhällsfunktion.
52 SCB (2019). Antal fritidshus ägda av fysiska personer eller dödsbon efter region. År 2018.
53 SCB (2019). Antal och andel personer efter region, boendeform, ålder och kön. År 2012–2018.

Figur 5 visar att majoriteten av vuxna (som kan även kopplas till hushåll med barn), seniorer och äldre äger småhus i länet. En mer betydande andel av unga och unga vuxna bor i lägenheter i hyresrätts- och bostadsrättsform. Den yngre delen av gruppen verkar bo i hyresrättslägenheter i större utsträckning än i bostadsrättslägenheter. Andelen av befolkningen som bor i bostadsrättslägenheter ökar vidare i äldre åldersgrupper. Ett begränsat antal invånare bor i specialbostäder. Gruppen består i stort sett av unga, som antas bo i studentlägenheter, och äldre som är över 80 år gamla, som antas bo i bostäder för äldre.

Länets bostadsbestånd skiljer sig på kommunal nivå som framgår av tabell 2. Bostadsbeståndet i Östersunds kommun påverkas av Östersunds tätort, som medför att den största andelen lägenheter i flerbostadshus i länet förekommer i kommunen. Andelen lägenheter i flerbostadshus täcker drygt 60 procent av kommunens totala bostadsbestånd och fördelas jämt mellan bostadsrätter och hyresrätter. Småhus i äganderättsform är den dominerande boendeformen i resten av länet.

Andelen småhus är särskilt stor i kommuner med mindre kommuncentra och flera mindre tätorter, exempelvis Bräcke, Berg och Ragunda. Kommuner med flera större tätorter (exempelvis Krokoms kommun) eller större kommuncentra (exempelvis Strömsunds kommun) visar en högre andel lägenheter i flerbostadshus, särskilt i hyresrättsform. Bostadsrätter är mer förekommande i kommuner med turistorter, exempelvis Åre och Härjedalens kommun.

TABELL 2: BOSTADSBESTÅND I LÄNETS KOMMUNER. ALLA UPPGIFTER, UTOM FÖR FRITIDSHUS, AVSER PERMANENTBOSTÄDER.

Kommun	Upplåtelse-form	Små-hus	Flerbostads-hus	Övriga hus	Special-bostäder	Fritids-hus
Ragunda	hyresrätt	125	559	60	133	0
	bostadsrätt	0	0	0	0	–
	äganderätt	2 017	0	0	0	1 294
Bräcke	hyresrätt	93	693	115	174	0
	bostadsrätt	0	115	0	0	–
	äganderätt	2 359	0	0	0	2 122
Krokom	hyresrätt	245	1 152	57	251	0
	bostadsrätt	45	120	0	0	–
	äganderätt	4 897	0	0	0	2 881
Strömsund	hyresrätt	311	1 153	125	363	0
	bostadsrätt	26	388	1	0	–
	äganderätt	4 064	0	0	0	3 512
Åre	hyresrätt	368	1 165	150	274	0
	bostadsrätt	332	852	106	1	–
	äganderätt	3 326	9	0	0	5 496
Berg	hyresrätt	242	442	88	150	0
	bostadsrätt	26	32	0	0	–
	äganderätt	2 735	0	0	0	4 349
Härjedalen	hyresrätt	748	1 001	171	263	0
	bostadsrätt	198	254	19	0	–
	äganderätt	3 614	0	0	0	8 799
Östersund	hyresrätt	809	10 924	522	1 552	0
	bostadsrätt	671	9 485	158	103	–
	äganderätt	10 319	0	0	0	1 826

Det finns inga tillgängliga uppgifter från SCB som redovisar bostadsrätter för fritidsboende på kommunnivå.
Data: SCB494952.

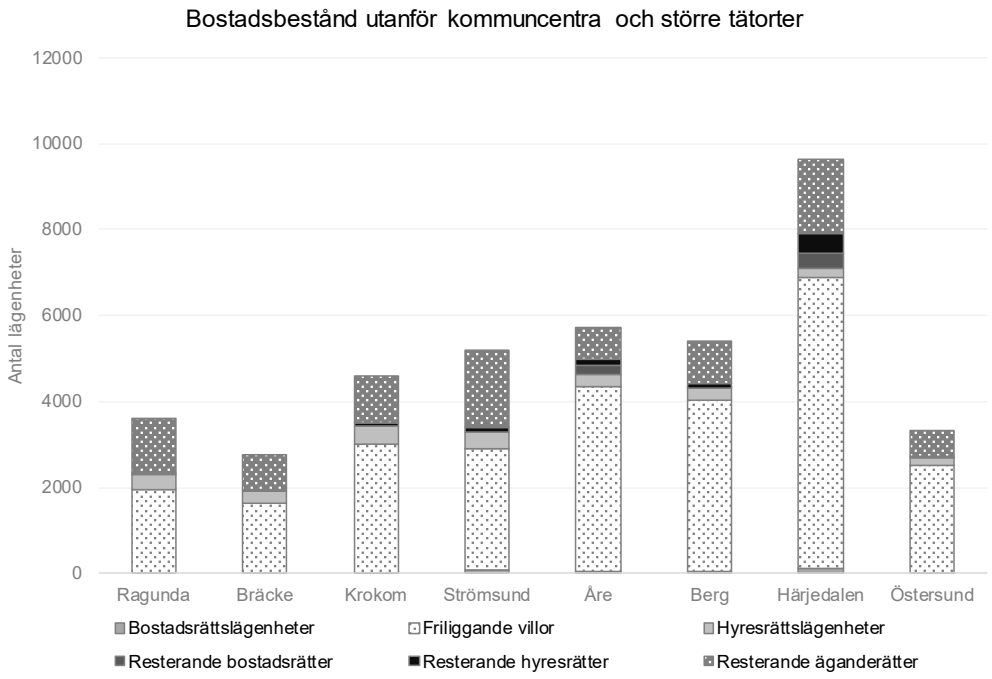
En betydande andel av alla åldersgrupper (cirka 60 procent och uppåt) bor i småhus i äganderättsform i Bräcke, Ragunda, Strömsunds, Bergs och Härjedalens kommun[53]. Det är mestadels unga samt äldre som är över 80 år som bor i hyresrättslägenheter i dessa kommuner, men i mindre utsträckning (mindre än cirka 20 procent av varje grupp)[53]. Fördelningen ser annorlunda ut både i Åre och Östersunds kommun.

I Åre kommun bor unga och unga vuxna i större utsträckning i hyresrättslägenheter (cirka 30 procent inom varje grupp)[53]. I Östersunds kommun fördelas befolkningen på ett mer jämnt sätt mellan alla upplåtelseformer. Det finns betydligt fler vuxna

och äldre som bor i hyres- och bostadsrättslägenheter än i andra kommuner trots att den dominerande boendeformen för grupperna är småhus i äganderättsform[53].

För att kunna analysera i detalj hur bostadsbeståndet fördelas inom kommunerna, har Länsstyrelsen beställt fördjupade data från Valueguard[54]. Datamängden består av områdesstatistik aggregerad på DeSO-nivå för länets bostadsbestånd och bygger på Lantmäteriets bostadsregister. Bostadsbeståndet kategoriseras både enligt bostadstyp (till exempel radhus, villa och lägenhet), upplåtelseform (äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt) och byggnadsålder (decennium).

I följande text redovisas länets bostadsbestånd genom den följande fördelningen: utanför kommuncentra och större tätorter, inom kommuncentra och större tätorter och inom Östersunds tätort.



Figur 6. Bostadsbestånd i DeSo av typ ”A” sorterat kommunvis för de mest förekommande boendeformerna. Observera att figuren inte skiljer mellan fritids- och permanentboende samt specialbostäder. Data: Valueguard.

Figur 6 redovisar bostadsbeståndet inom DeSo utanför kommuncentra eller större tätorter. Dessa DeSo är de vanligaste i länet på grund av länets spridda samhällsstruktur. Under ”resterande” listas alla lägenheter vars upplåtelseform är tillgänglig men det finns en viss osäkerhet kring bostadstyp i samband med vissa sällan förekommande boendeformer. Till exempel under ”resterande äganderätter” listas kedjehus i äganderättsform.

54 Valueguard Index Sweden AB är en etablerad statistikproducent för den svenska bostadsmarknaden.

Bostadsbeståndet består i stort sett av friliggande villor. Andelen villor i äganderättsform är särskilt hög i Härjedalens och Åre kommun som omfattas av stora områden utan större befolkningskoncentrationer vid fjällvärlden. Inom alla kommuner är andelen lägenheter i flerbostadshus begränsat och tillkommer mest i form av hyresrätter. Det finns få bostadsrätter som koncentreras i stort sett i fjällvärlden i Härjedalens och Åre kommun.

Figur 7 visar distributionen av bostadsbeståndet i DeSo av typ ”A” (utanför kommuncentra och större tätorter) enligt de mest förekommande upplåtelseformer. Figuren redovisar inte distributionen av bostadsrätter på grund av dessa endast förekommer inom ett fåtal områden vid fjällvärlden. Äganderätter dominerar beståndet och majoriteten av invånare i olika åldersklasser antas bo i denna boendeformen.

Inom Bergs kommun återfinns exempelvis en betydande andelen av både unga vuxna och äldre som bor i småhus i äganderättsform på landsbygden[55]. Några äganderätter har blivit konverterade från permanent- till fritidsbostäder, exempelvis i särskilda ytterområden av Bergs[55] och Krokoms kommun[56]. Detta till följd av utflyttningen som har skett från några landsbygder.

En del av äganderätter på landsbygden och i fjällvärlden, vars ägarna är fortfarande bosätta i länet, antas användas oftare och för kortare tidsperioder som fritidshus. Småhus vars ägare har flyttat ut till andra delar av landet, särskilt till storstadsregionerna, antas användas mer sporadiskt men för längre tidsperioder[57].

Det kan även finnas äganderätter, som tidigare har använts för fritidsändamål, som konverterades till permanentbostäder av särskilda hushåll som flyttar tillbaka, exempelvis seniorer[58]. Fritidshus som ligger inom rimligt pendlingsavstånd från större tätorter och i attraktiva läge, kan vara passande boendelösning även för andra grupper, exempelvis yngre familjer[57].

Exempel av detta återkommer inom Strömsunds[59], Krokoms[56] och Åre kommun[60]. Många familjer antas ha riktat sig till befintligt bestånd av permanentbostäder på landsbygder och mindre tätorter längst Jämtlandsstråket på grund av det fördelaktiga läget och ett relativt brett och tillgängligt bostadsbestånd, i linje med andra stadsnära bygder i landet[61]. Hyresrätterna representerar den mest förekommande boendeformen efter äganderätter i alla DeSo.

55 Bergs kommun (2017). Bostadsförsörjningsplan Bergs kommun 2017–2021. Svenstavik: Bergs kommun.

56 Krokoms kommun (2017). Riktlinjer för bostadsförsörjning i Krokoms kommun 2017–2015. Krokom: Krokoms kommun.

57 Back, A. och Marjavaara, R. (2017). Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. Tourism Geographies, 19(4), s.595–611.

58 Lundholm, E. (2012). Return to where? The geography of elderly return migration in Sweden. European Urban and Regional Studies, 22(1), s.92–103.

59 Strömsunds kommun (2017). Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017–2025. Strömsunds kommun.

60 Åre kommun (2017). Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017–2020. Järpen: Åre kommun.

61 Andersson, E. (2013). Rural housing market hot spots and footloose in-migrants. Journal of Housing and the Built Environment, 30(1), s.17–37.

Allmännyttan[62] är den mest förekommande hyresvärden vad gäller hyresrätter i alla mindre tätorter i länet men det finns även mindre privata hyresvärdar, vilket framgår av riktlinjerna för bostadsförsörjning som togs fram av länets kommuner[63].

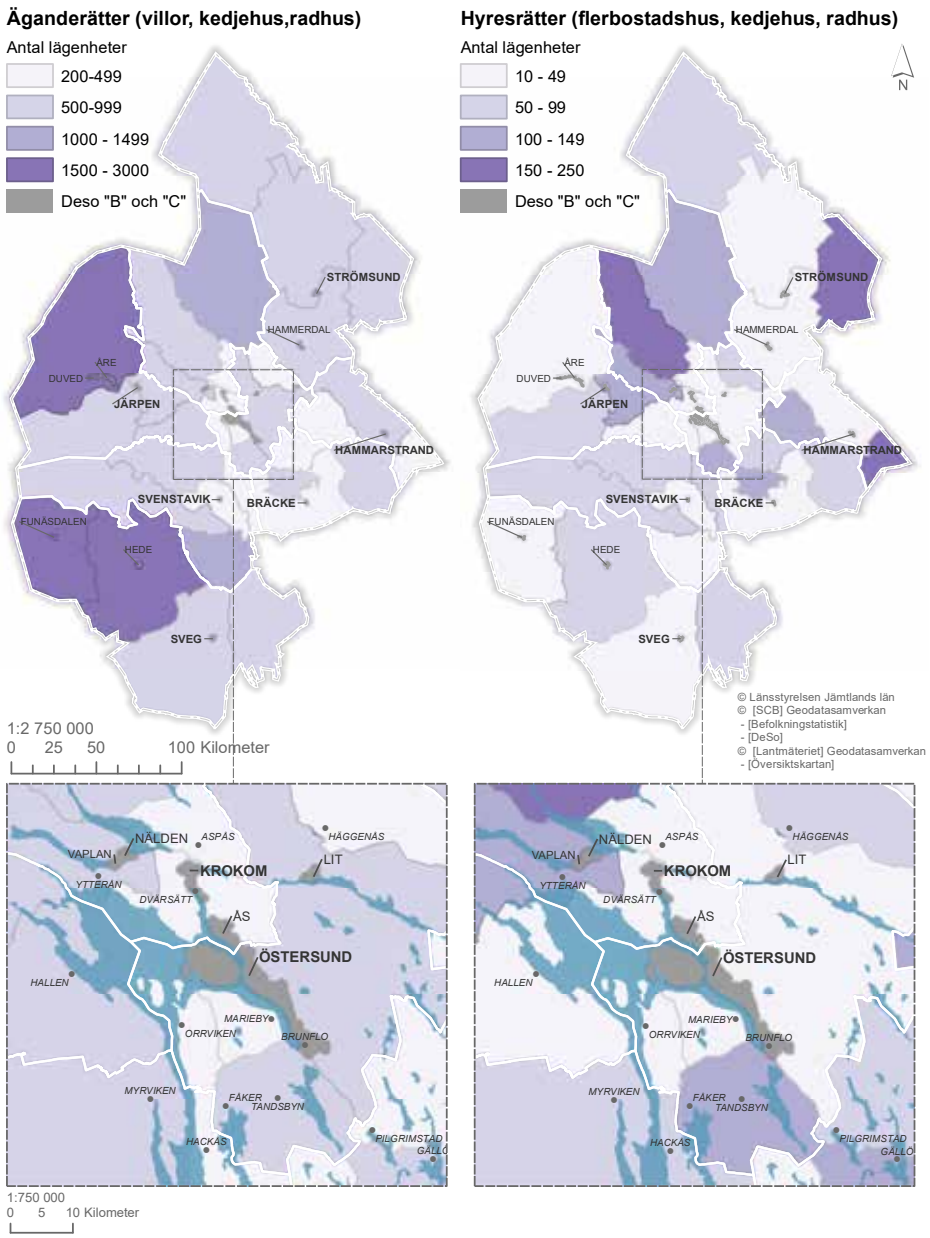
Det är särskilt unga, nyanlända och äldre som riktar sig till hyresrätterna i mindre tätorter som framgår av riktlinjerna för Bräckes kommun[64]. Detta på grund av att hyresrätterna vanligtvis är lokaliserade i fördelaktiga lägen med hänsyn till service och kommunikationsförbindelse. Dessutom är hyresrättslägenheter lämpliga boendeformer för dessa grupper som ofta består av ej betalningsstarka hushåll.

62 Allmännyttan består av kommunala bostadsföretag med uppgift att erbjuda bostäder, främst i hyresrättsform, med ett aktivt samhällsansvar och enligt affärsmässiga principer.

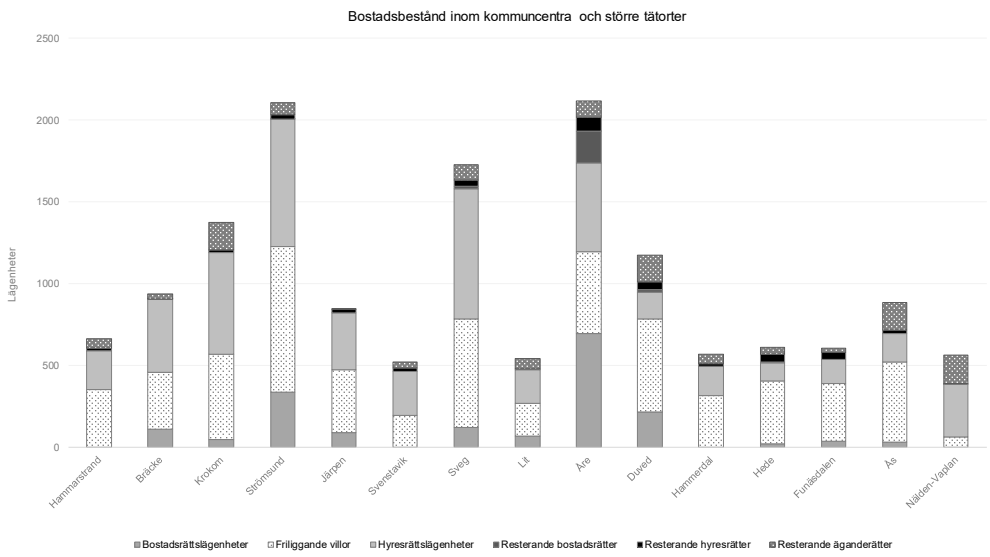
63 Riktlinjer för bostadsförsörjningen är dokument som redovisar de lokala förutsättningar och strategiska mål kopplade till bostadsförsörjning inom varje kommun.

64 Bräcke kommun (2016). Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Bräcke kommun 2017–2018. Bräcke: Bräcke kommun.

Bostadsbestånd utanför kommuncentra och större tätorter



Figur 7. Bostadsbestånd enligt upplåtelseform utanför större tätorter och befolkningskoncentrationer. Kartläggning skapas genom en anpassad klassificering enligt principen ”natural breaks”. Data: Valueguard.



Figur 8. Bostadsbestånd inom kommuncentra och större tätorter. Observera att figuren inte skiljer mellan fritids- och permanentboende samt specialbostäder. Data: Valueguard.

Figur 8 visar bostadsbeståndet i både DeSo som tillhör kommuncentra och som klassas med beteckningen ”C” och i DeSo som tillhör större tätorter och som klassas med beteckningen ”B”. Observera att vissa kommuncentra och tätorter (Strömsund, Sveg, Ås och Krokom) består av flera DeSo som aggregerades. Till exempel Krokoms tätort består enligt DeSo:s indelning av både ett område som täcker tätorten och ett annat område som täcker Dvärsätt, en närliggande ort.

Figuren redovisar aggregerade uppgifter alla de större tätorterna som indelades i flera områden. Bostadsbeståndet inom Östersunds tätort redovisas senare i rapporten. Som framgår av figur 8 visar kommuncentra och större tätorter en mer balanserad fördelning mellan olika boendeformer.

Andelen äganderätter, särskilt villor, är dock hög i tätorter som Hede, Ås och Hammarstrand samt utgör nästan hälften av bostadsbeståndet i många andra orter. Större kommuncentra som exempelvis Strömsund och Sveg visar ett bredare utbud av lägenheter i flerbostadshus, i stort sett i hyresrättsform. Medan andelen bostadsrätterna är särskilt betydande i Åre och Duved men låg i många tätorter.

En betydande andel av befolkningen från unga vuxna till äldre antas i större utsträckning bo i äganderätter, särskilt villor, inom kommuncentra och tätorterna med ett mer begränsat antal hyres- och bostadsrättslägenheter, som till exempel Ås[56]. Fördelningen antas vara mer balanserad i kommuncentra och större tätorter med en mer varierat utbud av bostäder.

Vuxna, seniorer och äldre antas dock vara betydligt överrepresenterade som ägare av småhus i många orter, exempelvis i Strömsunds tätort[59].

Utbudet av bostadsrättslägenheter är koncentrerat inom Åre och Duved och användas i större utsträckning som fritids- än permanentboende[60]. Familjer som bor i Åredalen antas riktar sig mest till småhus i äganderättsform eller rimligare bostadsrätter. En betydande andel av beståndet består ursprungligen av fritidsbostäder, särskilt inom Åre tätort. Medan beståndet i både Duved[60] och Funäsdalen[65] innehåller ett bredare utbud av permanentbostäder. Några fritidshus inom Åre tätort har blivit konverterade för permanentbosättning, till följd av en ökad inflyttning[60]. Inom dessa tätorter återfinns ännu en mer betydande andel fritidshus vars ägare är bosätta i storstäderna, särskilt i Stockholm[66].

Av riktlinjerna för bostadsförsörjningen framgår att den största delen av allmännyttiga hyreslägenheter koncentreras i kommuncentra men det finns även en betydande andel som fördelas mellan större tätorter jämfört med mindre tätorter. Det finns även större privata hyresvärdar i Strömsund[59] och Sveg[65.]

Hyresrättslägenheter har varit den dominerande boendeformen som prioriteras av de nyanlända som etablerades i kommuncentra, så som Bräcke64. Hyreslägenheterna är en attraktiv boendeform även för unga och mindre hushåll som skapas till exempel till följd av skiljemässor. Några äldre som inte bor i särskilda äldreboende antas även rikta sig till hyresrättslägenheter. Allmännyttan förvaltar den största andelen av hyresrätterna som finns både i Åredalen[60] och i Funäsdalen65 tätort men det finns även några lägenheter, som direkt förvaltas av privata företag inom turismnäringen[60].

Hyresrätterna är de lämpligaste boendeformerna för unga och unga vuxna både med svensk och utländsk bakgrund som jobbar inom turistbranschen. Många hushåll i dessa grupper kan inte konkurrera på marknaden för andra boendeformer eller så är de intresserade av en flexiblare boendelösning.

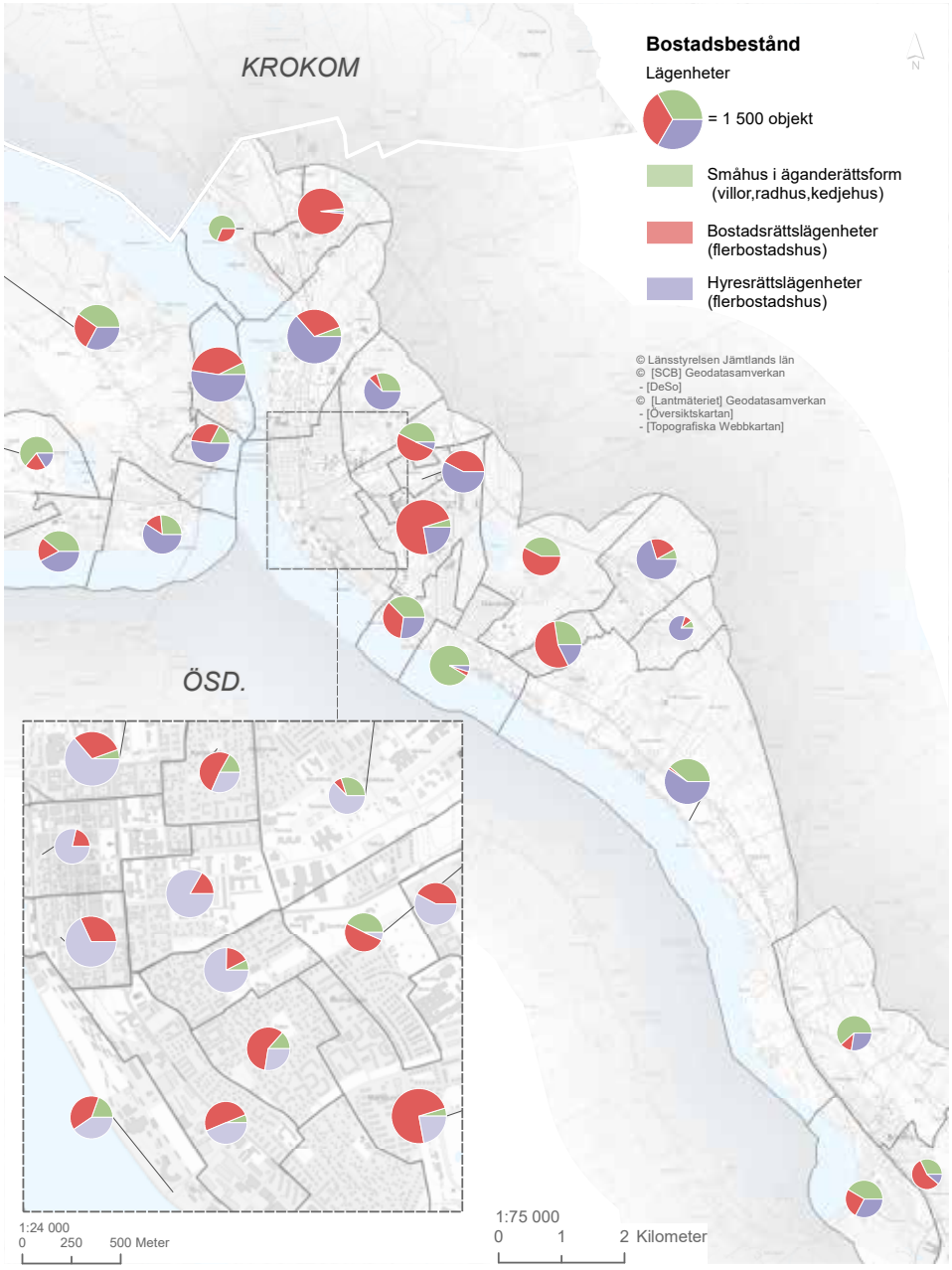
Figur 9 visar bostadsbeståndet i DeSo som klassas med beteckningen ”C” inom Östersunds kommun vilket motsvarar Östersunds tätort men även Brunflo tätort och Frösön. Figuren visar inte vissa sällanförekommande boendeformer som till exempel hyresrättsradhus och bostadsrättkedjehus för att underlätta läsbarheten. Dessutom redovisas bara lägenheterna som hade både information om upplåtelseform och bostadstyp.

Som framgår av figuren, finns det en viss variation inom tätorten vad gäller bebyggelsestruktur. De centrala delarna är dominerade av flerbostadshus med en relativ balans av lägenheter i hyres- och bostadsrättsform. Medan ytterområdena karakteriseras även av småhusbebyggelse i äganderättsform. Det finns många områden med en blandning av bebyggelsetyp och upplåtelseform. Bredden av beståndet i samband med den varierande befolkningsstrukturen gör det svårt att kommentera särskilda aspekter.

65 Härjedalens kommun (2018). Riktlinjer för bostadsförsörjning 2018–2019. Sveg: Härjedalens kommun.

66 Müller, D. (2006). The Attractiveness of Second Home Areas in Sweden: A Quantitative Analysis. Current Issues in Tourism, 9(4–5), s.335–350.

Bostadsbestånd inom Östersunds tätort



Figur 9. Bostadsbeståndet inom Östersunds tätort. Under bostadsrätts- och hyresrättslägenheter redovisas lägenheter i flerbostadshus. Data: Valueguard.

Bostadsbeståndet i Östersund skiljer sig radikalt från alla de andra kommuncentra och större tätorter i länet och borde exempelvis jämföras med andra mellanstora städer i landet. Det finns exempelvis betydligt fler aktörer som förvaltar beståndet av hyres- och bostadsrätter än i resten av länets kommuncentra och större tätorter. Både stora nationella och lokala bostadsbolag i samband med mindre privata aktörer tillkommer på sidan av allmännyttan. Dessutom finns det betydligt färre grupper som är överrepresentera med hänsyn till de valda boendeformerna som framgår av uppgifter av kommunal nivå. En specifik analys på DeSO-nivå vore särskilt relevant men denna utgår rapportens syfte och avgränsningar.

2.1 Bostadsbyggande över tid

Med bostadsbehov menas ofta det demografiska behovet av bostäder, det vill säga det kvantitativa behovet av bostäder för att varje hushåll skulle kunna få tillträde till egen bostad[67]. Förbindelsen mellan det demografiska bostadsbehovet och bostadsbeståndet är tvåsidig. Bostadsbeståndet kan påverka det demografiska bostadsbehovet genom att erbjuda ett tillräckligt eller begränsat antal av bostäder som kan utnyttjas i relation till befolkningsutveckling.

Befolkningsutvecklingen kan i sin tur poängtera behovet att bygga eller omvandla bostäder så att varje hushåll skulle kunna få tillträde till eget boende. Mönstret har varit särskilt tydligt i länet. Under början av 1950-talet ökade andelen av länets befolkning som var bosatt i småorter spridda över hela länet vars sysselsättning var i areella näringarna[42].

Befolkningsökningen, i samband med förändringar i hushållstrukturen[68], skapade ett demografiskt behov att bygga nya bostäder så att varje hushåll skulle kunna få tillträde till egna och moderna bostäder, linje med många landsbygder i landet[69]. Tvärtom visar figur 10 att bostadsbyggandet var extremt begränsat under slutet av 1990-talet och i början av 2000-talet.

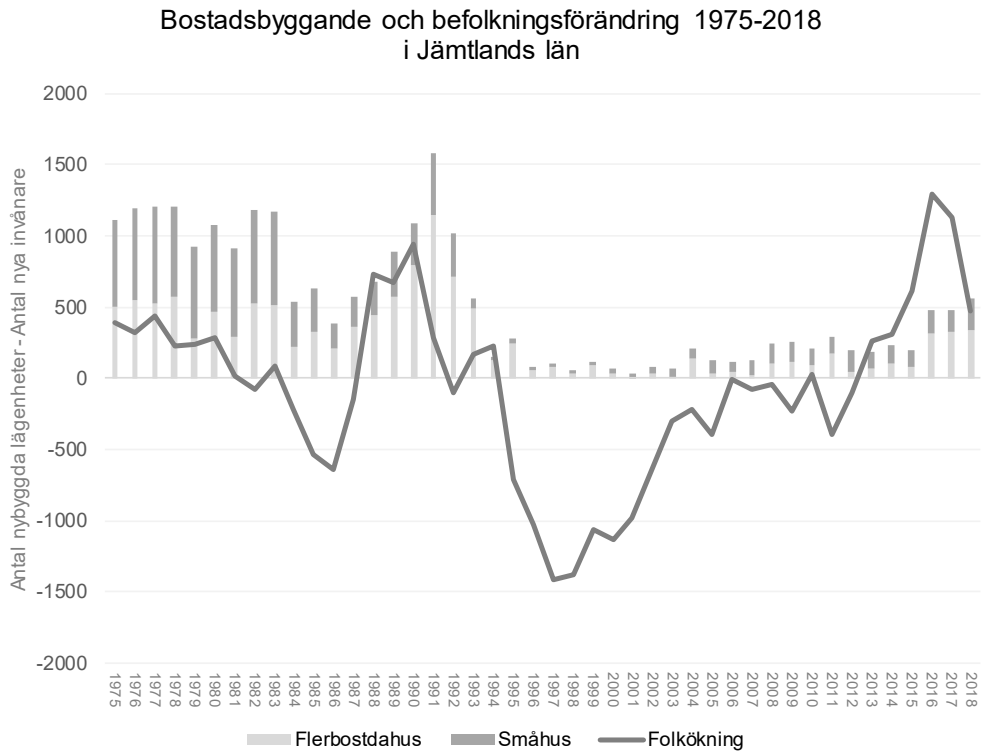
Det fanns inget demografiskt behov att bygga nya bostäder inom majoriteten av länet på grund av en kraftig utflyttning till storstadsregionerna, i linje med hela Norrland[70].

67 Boverket (2018). Behov av nya bostäder 2018–2025. Boverkets rapport 2018:24. Karlskrona: Boverket.

68 Under efterkrigstiden bildades flera mindre hushåll, exempelvis ensamma personer som flyttade ifrån sitt familjehus istället för att bo kvar.

69 Boverket (2007). Bostadspolitiken: svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. Boverkets rapport. Karlskrona: Boverket.

70 Turner, L. (2012). Hunting for hotspots in the countryside of Northern Sweden. Journal of Housing and the Built Environment, 28(2), s.237–255.



Figur 10. Bostadsbyggande och befolkningsförändringen sedan 1975 i Jämtlands län. Data: SCB[4, 71].

Kopplingen mellan befolkningsutvecklingen och det demografiska bostadsbehovet är inte alltid lineär. Bostadsbehovet styrs även utifrån hushållens preferensen för sin boendeform[72]. Ett exempel av detta framgår av figur 10. Byggandet av småhus var betydande under slutet av 1970-talet trots att befolkningen var stabil i länet. Villabyggandet var stor i Östersunds tätort[73] men även inom Sveg och andra orter i länet[74] på grund att människor ville ha mer småskaliga och privata boendeformer, jämfört med de stora volymer lägenheter flerbostadshus som byggdes under miljonprogrammet[75].

De ovannämnda exemplen visar att bostadsbehovet ledde till nybyggnad av bostäder på grund att bostadsbehovet inte kunde tillgodoses inom det dåvarande bostadsbeståndet. Bostadsbyggande tog fart på grund att det dåvarande bostadsbehovet, både för småhus på landsbygd under 1950-talet och för villor i tätorter under 1970-talet, sammanföll med bostadsefterfrågan av olika anledningar.

71 SCB (2019). Färdigställda lägenheter och rumsenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. År 1975–2018

72 Lind, H. and Lundström, S. (2007). Bostäder på marknadens villkor. Stockholm: SNS.

73 Svensson, A. (1983). En vandring i Östersunds byggnadshistoria. Östersund: Jamtli.

74 Jamtli (2006). Kunskapsunderlag om den moderna bebyggelsen i Härjedalen. Jamtli Rapport. Östersund: Jamtli

75 Miljonprogrammet var ett politiskt program för bostadsbyggande mellan 1965 och 1975. Målet var att bygga en miljon bostäder för att avhjälpa bostadsbristen. Programmet resulterades ofta i stora byggnationer av flerbostadshus i nya bostadsområde, ett exempel är stadsdelen Körfältet i Östersunds tätort.

Bostadsefterfrågan kan definieras som kvantitet av olika typer av bostäder som hushåll kan ha vid en tidspunk och inom en bostadsmarknad i relation till sina preferenser men även utifrån sina ekonomiska förhållande[76]. Bostadsefterfrågan motsvarar inte exakt bostadsbehovet. Bostadsefterfrågan påverkas, förutom av demografiska faktorer och preferenser, även av politiska och ekonomiska faktorer, som till exempel bostadspriser, subventioner, betalningsförmåga, betalningsvilja och kreditrestriktioner.

Till exempel småhus-och villabyggandet byggdes i stora mängder på grund av statliga subventioner som gjorde det lättare att kunna bekosta en ny bostad för flera hushåll. Subventionerna var resultatet av dåvarande nationella bostadspolitiker[69]. Bostadsbyggandet följer därför i stort sett bostadsefterfrågan snarare än bostadsbehovet.

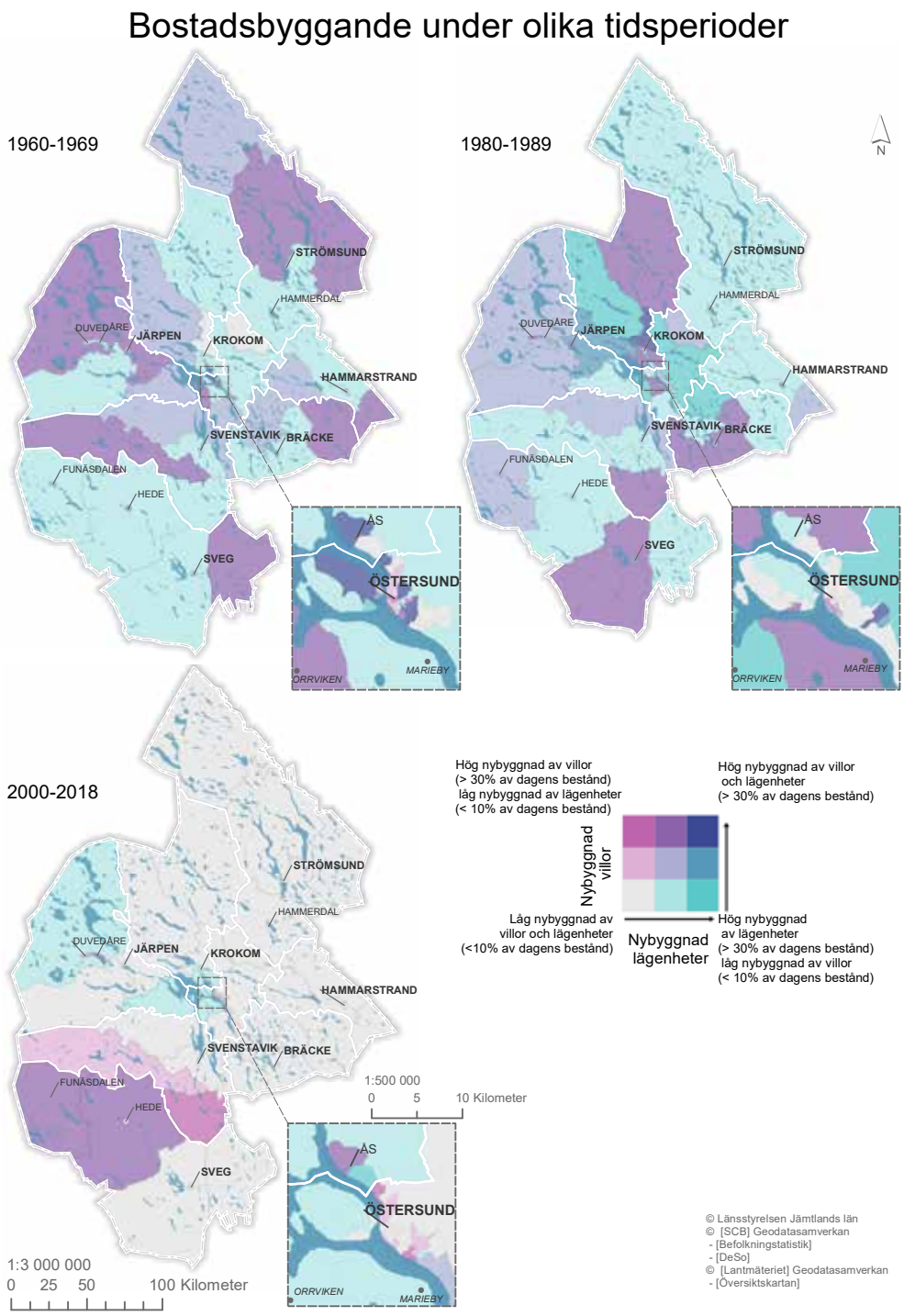
Det finns betydande skillnader inom länet vad gäller bostadsbyggandet över tid i relation till samspelet mellan behovet och efterfrågan. Valueguards data kan vidare användas för att upplysa utvecklingen av länets bostadsbestånd över tid.

I figur 11 redovisas en översiktlig bild av bostadsbyggandet i länet under tre olika tidsperioder. Figuren visar andelen av det nuvarande bostadsbeståndet inom varje DeSo som byggdes under tidsperioderna. I figuren ingår de mest förekommande bostadsformerna i länet: villor i äganderättsform och lägenheter i bostadsrätt eller hyresrättsform.

Trots att bostadsrätter och hyresrätter är väldigt olika upplåtelseformer, återfinns de båda i stort sett inom flerbostadshus i länet. Byggandet av flerbostadshus skiljer sig från villabyggande på grund att de kräver resurser (exempelvis kapital och kompetenser) som är tillgängliga hos bostadsbolag och inte hos enskilda privatpersoner.

Figur 11 belyser tydligt att bostadsbyggandet i länet har förändrats mycket över tid, både med hänsyn till volymerna, boendetyper och lokalisering, om man jämför byggandet under 1960-talet och 1980-talet mot byggandet under 2000- och 2010-talet. Figuren lyfter att det bara finns ett fåtal områden i länet där byggandet under de senaste tjugo åren har varit så högt att nybyggda bostäder utgör en betydande andel av bostadsbeståndet, det vill säga mer än 10 procent av de befintliga villor och lägenheter i flerbostadshus.

76 Boverket (2016). Var byggdes det? En kartläggning av kommunernas bostadsbyggande 2005–2015. Rapport 2016:25. Karlskrona: Boverket



Figur 11. Bostadsbyggandet i länet under olika tidsperioder. Data: Valueguard.

Den nationella ekonomiska krisen som tillkom under 1990-talet var en vändpunkt för bostadsbyggandet i länet av olika anledningar. Krisen har haft en stor inverkan på de socioekonomiska och demografiska förutsättningar i Östersund kommun[77] men även i alla andra kommuner i länet, till följd av exempelvis nedskärningar i den offentliga sektorn och en kraftig utflyttning till storstäderna under 1990-talet[38].

Den nationella bostadspolitiken förändrades radikalt under sammaperiod[69]. En stor andel av de generösa statliga subventionerna som underlättade bostadsbyggandet var inte längre tillgängliga i samma utsträckning[78]. Detta skapade helt nya förutsättningar både för allmännyttiga bostadsbolag, privata aktörer inom fastighetsbranschen och enskilda privatpersoner. Bostadsmarknaden avreglerades och blev i större utsträckning marknadsstyrd. Bostadsbyggandet sker huvudsakligen enligt marknadsvillkor, det vill säga om marknadspriserna som drivs av bostadsefterfrågan täcker eller överstiger investering[72].

Lönsamheten av bostadsbyggandet kan mätas med Tobins Q, kvoten mellan bostads marknadsvärde och sin investeringskostnad. Ett q-värde omkring 1 uppvisar att det är lönsamt att göra en investering, medan lägre värde än 1 indikerar att investeringen inte är lönsam[79].

Majoriteten av länet, i linje med stora delar av Norrland, har haft låga q-värden sedan 1990-talet. På kommunal nivå har bara Åre, Östersunds och Krokom visat ett q-värde kring 1, vilket brukar förekomma i kommuner där bostadsefterfrågan driver upp bostädernas marknadsvärde av olika anledningar[80]. Det kan finnas även intra kommunala skillnader och lokala förutsättningar medför att delområde visar annorlunda q-värde jämfört med det övergripande q-värdet på kommunal nivå[70].

Under de senaste tjugo åren, har bostadsbyggande varit betydande vid större destinationer inom Härjedalsfjällen (i Vemdalens och Funäsdalens område), Årefjällen (särskilt i Åres och Duveds tätort) och i Bergs kommun (i Klövsjö och Ljungdalens område). Byggandet följer den höga efterfrågan för fritidsbostäder på nationell nivå[66] och även från Norge[81]. Detta driver upp bostadspriserna som garanterar en hög lönsamhet.

Bostädernas attraktivitet i dessa områden underlättar även privatpersoner att få lån för att bygga nya, renovera eller köpa fritidsbostäder. Förutsättningarna gynnar bostadsbyggandet i privat regi, särskilt i form av bostadsrätter och till en mindre del av småhus i äganderättsform både i Åre[60], Härjedalens[65] och Bergs[55] kommun. Bostadsbyggandet för fritidsändamål är särskilt konjunkturkänsligt.

77 Kape, L. (2000). Förändringar i medelstora svenska städer. CERUM Working Paper. Umeå: Centrum för regionalvetenskap.

78 Jaffee, D. (1994). Den svenska fastighetskrisen. Stockholm: SNS förlag

79 Berg, L. and Berger, T. (2006). The Q Theory and the Swedish Housing Market—An Empirical Test. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 33(4), pp.329–344.

80 Pleiborn, M. (2019). Bostadsmarknaden i Jämtland. Bostadsmötet 2018: Östersund.

81 Boverket (2013). Drivs huspriserna av bostadsbrist? Marknadsrapport. Karlskrona: Boverket.

Trenden är synlig bland annat i Åres tätort, där bostadsbyggandet har följt cyklar av stark exploatering och kraftiga bromsningar i samband med höga och låga konjunktur[82].

Den nuvarande högkonjunkturen i samband med fördelaktiga låneräntor möjliggör att flera hushåll kan efterfråga fritidsbostäder i länet största fjälldestinationer. Den ökande inflyttningen skapade ett bostadsbehov som är svårt att tillgodose både ur ett kvantitativt och kvalitativt perspektiv. Orter som Åre har ursprungligen planerats och utvecklats i stort sett som turistorter med begränsat utrymme för permanentbosättning, vilket leder till ett visst behov av nya bostäder för permanentboende.

Vissa hushåll har den ekonomiska förmågan för att efterfråga nya permanent-bostäder. Byggandet av småhus för permanentboende har ökat inom tätorter eller område i anslutning till destinationerna, exempelvis Undersåker i Åre kommun[60] och i Funäsdalens och Vemdalens tätort i Härjedalens kommun[65].

Det finns ett behov av smidigare, flexiblare och billigare boendeformer. En del av unga och unga vuxna både med svensk och utländsk bakgrund saknar de ekonomiska förutsättningarna (lägre sparat kapital och lön samt kortvariga anställningar) eller behovet av att köpa en bostad (osäkerhet kring en stabil bosättning). Hyresrättslägenheter med åtkomliga hyror kan vara av intresse för denna grupp. Det kan även finnas hushåll med svagare betalningsförmåga som är i behov av nya billigare bostäder i äganderättsform på grund att de inte kan konkurrera på andrahandsmarknaden. Dessutom har den åldrande delen av befolkningen ett ökat behov för anpassade boendeformer.

Produktionen av nya bostäder för dessa grupper har dock varit begränsad jämfört med exploateringar för fritidsbebyggelse. Ett exempel är dock byggandet av hyresrätter för seniorer i Järpen från allmännyttans sida som även har sökt det statliga investeringsstödet till bostäder för äldre[83] (ÄBO). Det förekommer ett starkt intresse att bygga fritidsbostäder från privata aktörer[60], troligtvis på grund att de högre prissättningarna som garanterar högre vinster.

Prissättningen kan bli betydande för att täcka investeringskostnaderna som skapas av dyra markförvärv och resurskrävande planering för att lösa eventuella konflikter med förekommande allmänna intresse[84] i fjällvärlden[60]. Konflikter med allmänna intresse, kan även försvåra byggandet av enskilda permanentbostäder, exempelvis i Klövsjö i Bergs kommun[55].

82 Länsstyrelsen Jämtlands län (2009). Förändringarna i Åre. Natur och Kultur i Jämtlands län. Östersund: Länsstyrelsen Jämtlands län.

83 Sedan 2016 har byggföretag kunnat söka investeringsstöd för nybyggnad och ombyggnad av bostäder för äldre. Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda.

84 Allmänna intressen är bland annat natur- och kulturaspekter, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken som specificeras i plan- och bygglagen. Kommunerna ska ta hänsyn till de allmänna intressena vid planläggning och lovgivning.

Bristen på kommunalägd mark i Åredalen[60] men även i Funäsdalen[65] begränsar möjligheter att jobba med markanvisning[85] och hindrar byggandet från allmännyttans sida.

Under 2010-talet har bostadsbyggandet tagit fart igen i Östersund tätort. Detta handlar om byggnadsprojekt i varierande storlek, från hela nya stadsdelar och kvarter till kompletteringar och förtätningar[86]. Nya flerbostadshus byggs för att skapa utrymme till hyres- och bostadsrättslägenheter, både i privat och i allmännyttans regi. Dessutom kompletteras villaområden för att skapa nya tomter som möjliggör byggandet av småhus av enskilda privatpersoner. Småhus byggs även i närliggande bygder strax utanför tätortsgränserna.

Bostadsbyggandet har främjats av befolkningsutvecklingen, lågt ränteläge och uppdämt behov till följd av tidigare lågt bostadsbyggande[86]. Den nuvarande bostadsbyggandet som sker både i privat och kommunal regi är dock inte helt i linje med bostadsbehovet av hushåll med svagare ekonomiska förutsättningar som har inte råd att efterfråga en nyproducerad bostad.

Byggandet av dyrare bostäder[86] har varit en förekommande trend i de flesta svenska städer under de senaste åren[87]. Högre slutpriser både för nybyggda bostadsrätter och äganderätter samt högre hyror i nyproducerade lägenheter ursakas av höga investeringskostnader. I första hand har byggkostnader ökat sedan 1990-talet. I orter som Östersund, där man inte byggdes under flera år, är alla nybyggda bostäder betydligt dyrare än äldre bostäder i beståndet, särskilt hyreslägenheter[88]. Detta trots att några projekt beviljades det statliga stödet[89] för hyresbostäder (HYS) som har bidragit till lägre hyresnivåer. De nya bostäderna som byggs visar i övrigt högre standard som bidrar att höja kostnaderna. Dessa standarder sätts ur olika lagstiftade krav (exempelvis energianvändning och bullerdampning)[87].

Det även förekommer nya sociologiska värderingar som medför att vissa områden betraktas som mer attraktiva än tidigare. Exploatering i dessa lägen kan leda till ökade investeringskostnader vid markförvärvningar eller vid planering för att lösa konflikter med allmänna intressen[87]. Bostadsbyggandet i Krokoms kommun har påverkats av både Östersunds och Åre kommuner.

Bostadsefterfrågan, som skapas av områdets strategiska läge och attraktivitet, har garanterat en tillräcklig lönsamhet för att stötta bostadsbyggande av villor. Några projekt har kompletterats särskilt i Ås och Dvärsätt i privat regi[36].

85 Markanvisning är en överenskommelse mellan kommun och byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor att bebygga ett visst kommunägt markområde. Det kan användas för att styra bebyggelseutveckling enligt kommunens önskemål.

86 Östersunds kommun (2016). Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025. Riktlinjer för bostadsförsörjningen. Östersund: Östersunds kommun.

87 Stenberg, E. (2019). Hållsiktigt bostadsbyggande: 150-årsperspektiv. Uppsala: Bostadsmöte 2019.

88 Månsson, H (2017). Från bostäder till hem. En bok om Östersundshems historia. Östersund: Östersundshem.

89 Sedan 2016 har byggföretag kunnat söka investeringsstöd för byggande av hyresrätter och bostäder för studerande. Länsstyrelserna ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda.

Den ökande befolkningen, och förändringar i hushållstrukturen, som skapar flera äldre och ensamhushåll, har också flaggat för bostadsbehovet av andra boendeformer än villor, framförallt hyresrätter och äldreboende. Allmännyttan har tagit huvudansvaret för att driva projekt i denna riktningen i några tätorter[56].

Bostadsbyggande har varit lågt i länets resterande delar. Sedan mitten av 1990-talet fram till de första åren av 2010-talet har bostadsbehovet tillgodosett i stort sett inom det befintliga beståndet. Under 1990-talet främst till 2010 har allmännyttiga bostäder även rivits eller sålts för att balansera beståndet med hänsyn till befolkning och för att förbättra ekonomin i allmännyttiga bostadsbolags. Detta skedde inom kommuncentra och tätorter där det fanns ett breddare utbud av hyreslägenheter såsom Bräcke och Strömsund. Det är viktigt att betona att försäljningar skedde även i Östersunds och Åre kommun.

Bostadsbehovet har förändrats sedan dess i kommuncentra och större tätorter i Ragunda, Bräcke, Berg, Strömsunds och Härjedalens kommun till följd av inflyttningen av nyanlända. Denna gruppen i samband med den åldrande befolkningen visade ett ökat bostadsbehov av hyresrättslägenheter.

Bostadsbyggande av mindre projekt i kommunal regi, har tagit fart främst i Strömsund[59] och Sveg[65]. Fördelningen av investeringsstödet ofta har varit avgörande för att det skulle vara möjligt att genomföra projektet. Behovet har inte lett till nybyggnad av hyreslägenheter i andra kommuncentra och tätorter i länet, exempelvis i Bergs kommun[55]. Bostadsbehovet för hyreslägenheter förekommer även i några mindre tätorter men det leder inte till bostadsbyggande. Allmännyttan saknar i många kommuner ekonomiska resurser och de boendeformerna som behövs är inte tillräckligt lönsamma enligt marknadsvillkor för att stimulera bostadsbyggande i privat regi.

Inom vissa kommuncentra som till exempel Strömsund[59], eller i särskilda attraktiva bygder i Bergs kommun[55], återfinns ett begränsat bostadsbehov för småhus i äganderättsform på grund av att småhus inte kommer ut till försäljning på grund av lågt marknadspris eller bibehålls av den åldrande befolkningen som saknar alternativa boendeformer.

Hushåll som eftersträvar småhus kan visa ett visst intresse att bygga nytt men detta konkretiseras sällan. Investeringskostnaderna är betydligt högre än marknadsvärdet, vilket begränsar möjligheten för privatpersoner att få finansiering till bostadsbyggandet[90]. Högre marknadspriser kan registreras i attraktiva lägen (som till exempel i närheten av vatten) och detta medför högre möjligheten att få lån fast också konflikter mot andra allmänna intresse som strandskydd[59].

90 Boverket (2019). Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden. Boverkets rapport 2019:11. Karlskrona: Boverket.

3. Läget i länet

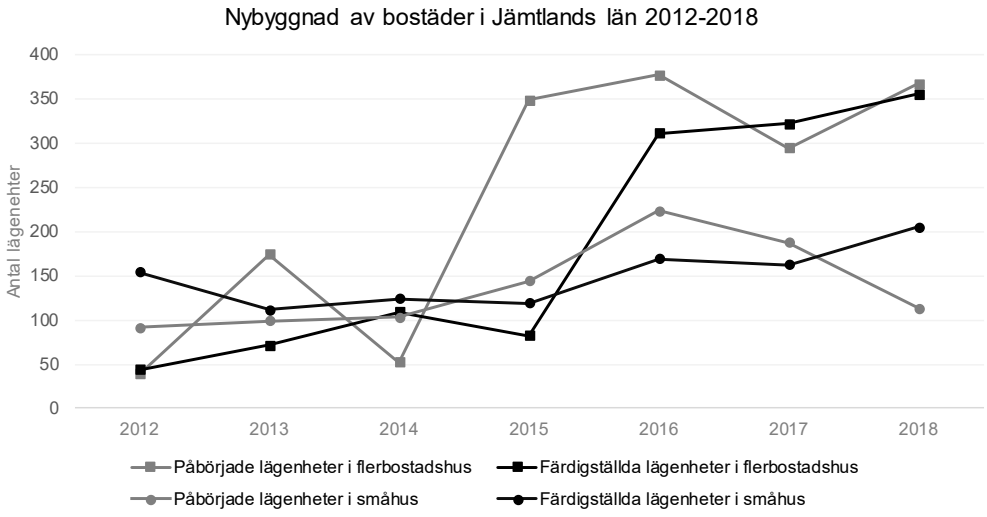
Kapitlet redovisar utvecklingen av länets bostadsmarknad under 2018 med hjälp av egna analyser och resultaten av bostadsmarknadsenkäten 2019 (BME). BME är en nationell undersökning inriktad till kommuner och samordnad av Boverket. Att följa upp utvecklingen av bostadsmarknaden kontinuerligt ger signaler om hur bostadsbyggande, behovet och efterfrågan på bostäder utvecklas. Dessa informationer är nödvändiga för att ta fram framtida strategier och insatser. Kapitlet delas in i tre avsnitt.

Det första avsnittet syftar till att redovisa länets bostadsbyggande under 2018 på läns- och kommunnivå. Det andra avsnittet redovisar olika aspekter som ger en bild av marknadsutvecklingen i länet. Det tredje avsnittet redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknaden i länet enligt BME 2019.

3.1 Bostadsbyggande

Figur 12 visar att det påbörjades 367 lägenheter i flerbostadshus och 113 småhus i hela Jämtlands län under 2018. Det färdigställdes 355 lägenheter i flerbostadshus och 205 i småhus under året. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus har ökat sedan 2017 (+25 procent) och volymerna når upp till samma toppnivå som registrerades under 2016, rekordåret för påbörjade lägenheter i flerbostadshus i länet.

Trenden är i linje med Västernorrlands län, men motsätter siffrorna för Västerbottens län och hela landet som visar en stabil minskning av påbörjade lägenheter i flerbostadshus[91]. Figuren visar att antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus fortsätter öka stabilt (+10 procent mellan 2017 och 2018) till följd av en intensivare nybyggnad av flerbostadshus som påbörjades under 2015 i länet. En liknande trend visas på nationell nivå och även i Västerbottens län och Västernorrlands län[71].

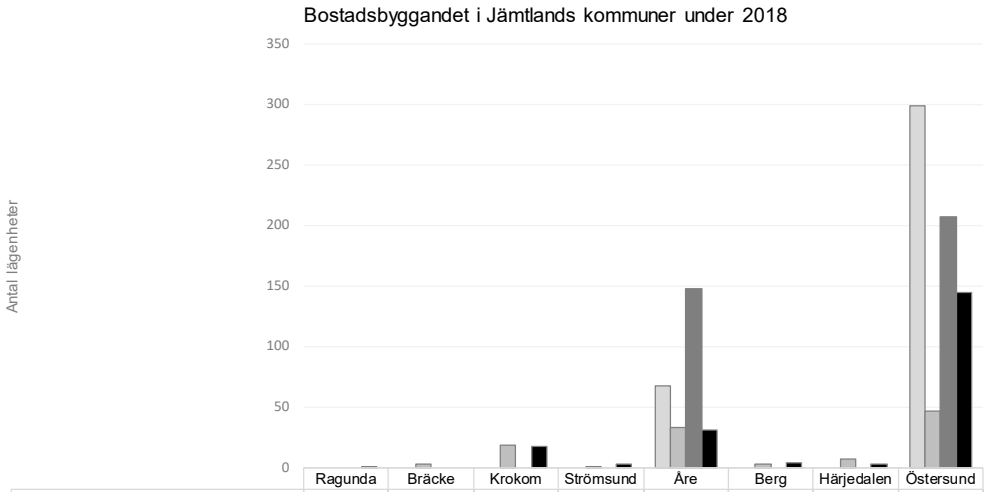


Figur 12. Nybyggnad och färdigställande av lägenheter i småhus och flerbostadshus mellan 2012 och 2018. Data: SCB[71, 91].

91 SCB (2019). Påbörjade nybyggda bostadslägenheter efter region och hustyp. År 2012–2018.

Antalet påbörjade lägenheter i småhus har minskat (–14 procent) jämfört med 2017. Trenden är i linje med Västerbottens och hela landets planande nyproduktion av småhus men motsätter Västernorrlands ökade nyproduktion mellan 2017 och 2018[91]. Andelen färdigställda lägenheter i småhus har dock ökat sedan 2017 (+27 procent) och kan kopplas till de tidigare påbörjade nybyggnationer som nådde sin högsta punkt under 2016. Trenden motsätter uppgifterna registrerade på nationell nivå (inklusive Västernorrland och Västerbotten), som visar en minskning i andelen färdigställda lägenheterna i småhus under de senaste tre åren[71].

Som framgår av figur 13 har bostadsbyggandet i länet koncentrerats till Åre och Östersunds kommun och delvis inom i Krokoms kommun under 2018. Figuren belyser att en väldigt begränsad nyproduktion av bostäder förekommer i Strömsunds och Härjedalens kommun medan alla de andra kommunerna visar närapå ingen nyproduktion. Figuren visar endast statistik för 2018 men den ger det en indikation om hur nybyggda bostäder har fördelats bland länets kommuner under de senaste åren.



	Ragunda	Bräcke	Krokom	Strömsund	Åre	Berg	Härjedalen	Östersund
Påbörjade lägenheter i flerbostadshus	0	0	0	0	68	0	0	299
Påbörjade lägenheter i småhus	0	3	19	1	33	3	7	47
Färdigställda lägenheter i flerbostadshus	0	0	0	0	148	0	0	207
Färdigställda lägenheter i småhus	1	0	18	3	31	4	3	145

Figur 13. Bostadsbyggandet i länets kommuner. Data: SCB7191.

Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus i Östersunds kommun har ökat betydligt mellan 2017 och 2018 (+55 procent) och toppar 2016 nivåer efter en betydande minskning under 2017. Antalet påbörjade lägenheter i småhus i kommunen har minskat kraftigt mellan 2017 och 2018 (–60 procent). Åre kommun visar tvärtom ett minskat antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus mellan 2017 och 2018 (–53 procent) och ett ökat antal påbörjade lägenheter i småhus under samma period (+66 procent).

Under 2018 påbörjades och färdigställdes inga nya lägenheter i flerbostadshus i alla de andra kommunerna i länet. Detta trots att en viss nybyggandet av lägenheter i flerbostadshus hade påbörjats under de senaste åren. Nybyggnad av småhus har varit mer betydande inom kommuner som Krokom och Härjedalen, där det påbörjades 19 småhus respektive 7 småhus under 2018.

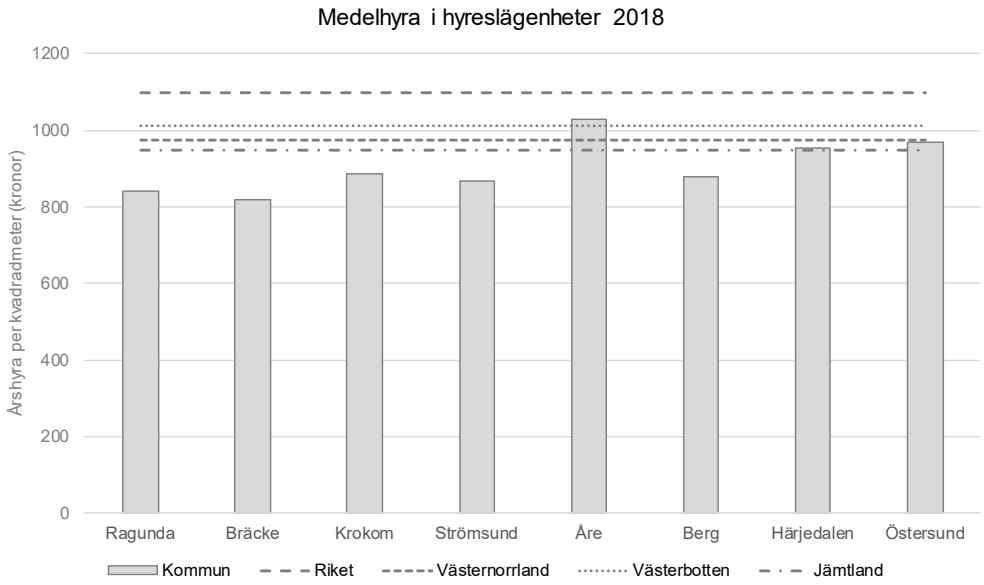
Nybyggnationerna som påbörjades under 2018 betydligt understiger prognoserna som angivits i BME 2018. Några kommuner i länet förväntade sig ett betydligt högre bostadsbyggande, särskilt av lägenheter i flerbostadshus, än det som faktiskt påbörjades under året. Prognoserna för nybyggnad av småhus verkar vara mer i linje med nybyggnadsvolymerna som kom till skott under året.

3.2 Marknadsutveckling

3.2.1 Hyresrätter

Medelhyror har ökat i hela landet mellan 2017 och 2018 (+2,4 procent). Ökandet registrerades även i Norrland. Medelhyror ökade i Västerbottens län (+4 procent) och i både Jämtlands och Västernorrlands län (+1 procent)[92]. SCB:s uppgifter för 2017 saknas för några kommuner i länet vid framtagande av denna rapport. Därför är det inte möjligt att mäta hyresutvecklingen mellan 2017 och 2018 i alla kommuner.

Medelhyrorna i länets kommuner har dock ökat sedan 2016, i linje med den övergripande ökningen på nationell nivå[92]. Som framgår av figur 14, är medelhyror i några kommuner (förutom Åre, Östersund och Härjedalen) lägre än i resten av landet och även än i Västernorrlands och Västerbottens län. En två rum och kök på 70 kvadratmeter i Ragunda kommun och ett liknande objekt i Åre kommun medför exempelvis en medelmånadshyra på 4 600 kronor respektive 5 800 kronor.



Figur 14. Medelhyror i länets kommuner jämfört med andra län i Sverige. Data: SCB[92].

Hyresnivåerna regleras av hyressättningen och det finns många processer som kommer till spel[93]. De årliga förhandlingarna som sker mellan hyresvärdar och hyresgästföreningar kan ha en viss påverkan på hyressättningen i beståndet. Den övergripande ökningen kan delvis förklaras med hänsyn till ökade fastighetsvärde

92 SCB (2019). Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016–2018.
93 Boverket (2014). Det svenska hyressättningssystemet. Rapport 2014:13. Karlskrona: Boverket.

som följer marknadsutvecklingen. Detta kan leda till att hyresvärdar försöker höja hyrorna för att konkretisera avkastningen men höjningen kan även förklaras vid hänsyn till eventuella kostnader som måste täckas[94]. Hyressättningsprocessen kan vidare påverkas av till exempel lokal inkomstutveckling som styr hur hyror borde står i proportion till hushållens ekonomi i en ort[93].

Som framgår av kapitel 2, koncentreras hyreslägenheter till länets kommuncentra och större tätorter. En betydande andel hyreslägenheter förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag och till en mindre del av små privata hyresvärdar i några orter, särskilt där större privata hyresvärdar saknas. Av bostadsmarknadsanalysen 2018 framgick att länet hade ett extremt lågt antal lediga lägenheter (vakanser) i allmännyttans bestånd i alla kommuner.

Andelen lediga hyreslägenheter var mycket begränsad i Östersunds tätort och i alla kommuncentra samt i många tätorter i Åre och Krokoms kommun. Det fanns några lediga lägenheter i mindre tätorter i resten av kommunerna, särskilt i Strömsunds och Härjedalens kommun. Det saknas uppgifter från SCB för 2018 för att mäta hur många allmännyttiga lägenheter som har blivit lediga under året. För att kunna ge en mer detaljerad överblick över läget för hyresmarknaden, kan man undersöka lediga bostäder via kommunala bostadssök, vid en viss tidpunkt. En undersökning genomfördes den 7 maj 2019 och resultaten av undersökningen sammanfattas i tabell 3.

Observera att Ragunda och Bräcke kommun äger inte ett kommunalt bostadsbolag och förvaltar alla lägenheter direkt. Medelårshyran per kvadratmeter beräknas medan att kalkylera ett genomsnittligt värde för flera lägenheter tillgängliga med samma antal rum.

TABELL 3. VAKANSER I LÄNETS HYRESLÄGENHETER SOM FÖRVALTAS AV KOMMUNALA ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG VID DEN 7 MAJ 2019.

Kommun	Rum	Lediga lägenheter	Ort	Medel års-hyra per kvm
Ragunda	1 rök	1	Stugun	1 147
	2 rök	3	Stugun	923
	3 rök	1	Hammarstrand	878
	4+ rök	/	/	/
Bräcke	1 rök	3	Gällö (2), Kälarne	913
	2 rök	3	Gällö	884
	3 rök	1	Gällö	868
	4+ rök	1	Kälarne	924
Krokom (Krokomsbostäder)	Inga lediga lägenheter			

94 Axelsson, B. (2019). Hyressättning idag och i framtiden. Bostadsmötet 2019: Uppsala.

Kommun	Rum	Lediga lägenheter	Ort	Medel årshyra per kvm
Strömsund (Strömsunds hyresbostäder)	1 rök	10	Gäddede (6), Hammerdal, Hoting, Rössön, Strömsund	966
	2 rök	19	Backe (3), Gäddede (3), Hammerdal (2), Hoting (8), Rössön (2), Strömsund (2)	902
	3 rök	10	Backe, Gäddede (2), Hammerdal, Hoting (2), Rössön (3), Strömsund	880
	4+ rök	2	Backe, Strömsund	870
Åre (Årehus)	1 rök	7	Kall (4), Duved, Hallen, Åre	1 196
	2 rök	3	Kall, Undersåker, Åre	1 121
	3 rök	1	Åre	1 503
	4 rök	/	/	/
Berg (Bergs hyreshus)	1 rök	3	Hackås (2), Oviken	942
	2 rök	3	Hackås (2), Åsarna	973
	3 rök	1	Åsarna	834
	4+ rök	/	/	/
Härjedalen (Härjegårdar)	1 rök	10	Hede (4), Funäsdalen (2), Sveg (2), Lillhärdal, Ytterhogdal	1 046
	2 rök	10	Hede (6), Lillhärdal (4)	969
	3 rök	11	Hede (7), Sveg (2), Lillhärdal, Ytterhogdal	1 008
	4+ rök	1	Lillhärdal	877
Östersund (Östersundshem)	1 rök	17	Östersund	1 594
	2 rök	35	Östersund	1 674
	3 rök	3	Östersund	1 337
	4+ rök	1	Östersund	830

Andelen lediga hyreslägenheter i alla kommuncentra, förutom Östersund, är extremt begränsat med bara ett fåtal lediga lägenheter i Sveg, Strömsund, och Hammarstrand och inga lediga lägenheter i Järpen, Krokom och Bräcke. Det breddare utbudet av lediga lägenheter inom Östersunds tätort förklaras med hänsyn till nyproduktionen. Det finns bara ett fåtal lediga lägenheter som inte tillhör nyproduktion och dessa visar ett högt antal sökande.

Det finns ett väldigt begränsat utbud av lediga hyreslägenheter i Åre kommun, särskilt i Åre och Duved tätorter var de få tillgängliga objekt visar ett högt antal sökande. Hyresnivåerna i Åre tätort är särskilt höga jämfört med resten av tätorterna i länet. Krokoms kommun visar inga lediga lägenheter vid tidpunkten och detta betonar ett högt tryck på den lokala hyresmarknaden.

Utbudet av lediga lägenheter är inte lika begränsat i några tätorter i både Strömsunds och Härjedalens kommun medan Bräcke och Ragunda kommun visar bara ett begränsat antal lediga lägenheter även utanför kommuncentra.

3.2.2 Äganderätter

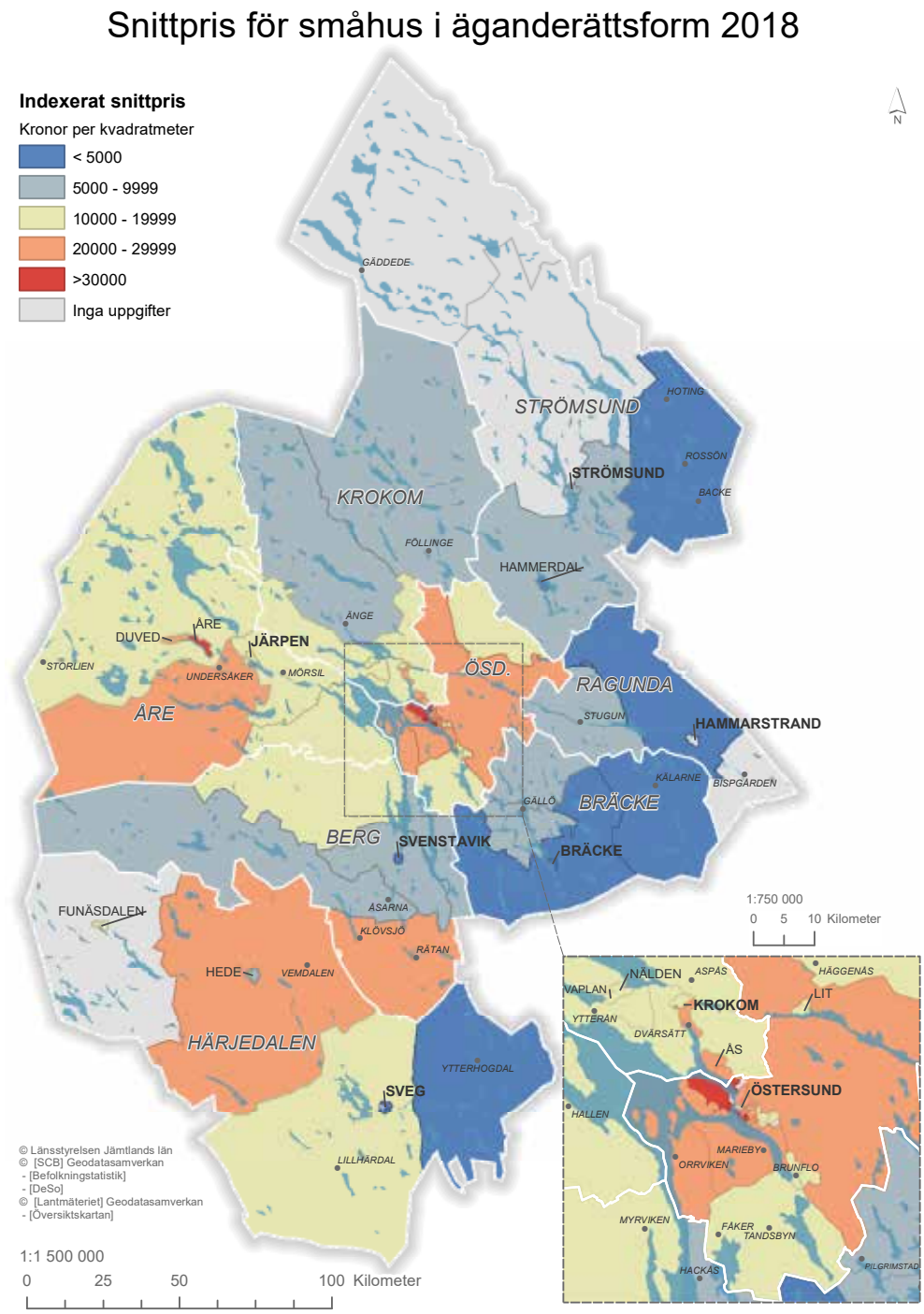
Länet visar en kraftig ökning i köpeskillingen[95] för småhus mellan 2017 och 2018 (+6,5 procent) som är mer betydande än ökningen i Västerbottens (+3,4 procent) och Västernorrlands län (+4,9 procent)[96]. Detta trots att köpeskillingen har minskat på nationell nivå mellan 2017 och 2018 (–0,6 procent). Länets köpeskilling för 2018 attesteras vid 1 781 terakronor, mitt emellan värdena för Västernorrlands län (1 496 terakronor) och Västerbottens län (2 039 terakronor)[95].

Antalet sålda småhus har ökat från 722 till 765 objekt i länet (cirka +6 procent) medan det i Västernorrland och Västerbottens län har minskat (respektive cirka –4 procent och –3 procent). En minskning i antalet sålda småhus registreras även på nationell nivå (cirka –1 procent)[95]. Den kraftigt ökande köpeskillingen i länet kan delvis förklaras med hänsyn till den högre andelen småhus som såldes under 2018 jämfört med 2017 men även med hänsyn till marknaden för fritidshus.

Det saknas uppgifter från SCB för 2018 vid framtagande av denna rapport för att mäta hur köpeskilling har utvecklats sedan förra året på kommunalnivå. Det finns dock inga tydliga faktorer som kan tala emot trenderna som rapporterades i förra årets bostadsmarknadsanalys, som visade stigande priser i Åre och Östersunds kommun, en långsammare ökning av priser i Krokoms, Bergs och Härjedalens kommun och en linjär utveckling i Strömsunds, Bräcke och Ragunda kommun.

95 Köpeskilling är priset som är en köpare och säljare har kommit överens om på en vara eller tjänst. Ordet används främst vid större investeringar och som en juridisk term. Vardagligt talat används ordet ”pris”.

96 SCB (2019). Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp. År 1981–2018.



Figur 15. Indexerat snittpris för småhus i äganderättsform i DeSo. Kartläggning skapas genom en anpassad klassificering med natural breaks. Data: Valueguard

Skillnader i prissättning för småhus i äganderättsform mellan kommuner och inom kommuner visas av figur 15. Figuren visar ett indexuppräknat snittpris för kvadratmeter för försäljningar av småhus i äganderättsform (villor, kedjehus, radhus) i länet från och med januari 2018 till och med december 2018 på DeSo-nivå. Statistiken beställdes från Valueguard och grundas på försäljningar som rapporterades från mäklare i samband med andra källor som till exempel Lantmäteriets fastighetsprisregister. Index tar hänsyn till olika faktorer som kan påverka bostadspriser (till exempel prisförändringar under olika årstider) för att kunna ge en mer realistisk bild av de aktuella värdena som tillförs av marknaden.

För att ett index ska produceras krävs det att dataunderlaget är tillräckligt stort och därefter finns det inte uppgifter för vissa DeSo där få försäljningar rapporterades under förra året, som till exempel fjällvärlden omkring Funäsdalens tätort i Härjedalens kommun.

Området i länet som visar de högsta prisnivåerna är Åre tätort där genomsnittspriset för äganderätter ligger ungefär på 40 000 kronor per kvadratmeter. Påverkan av försäljningar för fritidsboende är tydliga inom området. Som framgår av figur 15 finns det andra område med en hög prissättning som tillkommer inom Östersunds tätort, som till exempel Frösön, Brittsbo och Odensvik där priserna för äganderätter ligger vid 30 000 kronor per kvadratmeter.

Majoriteten av områdena i och i närheten av Östersunds tätort visar högre prisnivåer (mellan 20 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter) jämfört med resten av länet. Det finns dock vissa lokala skillnaderna som inte framgår av kartan. Till exempel ligger prissättningen i Eriksberg och Odenslund närmare 30 000 kronor per kvadratmeter, medan äganderätter i Marielund, Odensala och Karlslund ligger närmare 20 000 kronor per kvadratmeter. I samma prisnivå (mellan 20 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter) ingår några områden spridda över länet, som till exempel Ås och Dvärsätt i Krokoms kommun, Duved och södra Årefjällen i Åre kommun samt Vemdalens område i Härjedalens kommun och Storhogna-Klövsjö-Rätan i Bergs kommun.

Prisnivåerna minskar betydligt i de centrala delarna av länet som ligger längre ifrån Östersunds tätort och särskilt i Bräcke, Ragunda, Strömsund och Bergs kommun. Några kommuncentra som till exempel Sveg och Svenstavik visar lägre prisnivåer än deras närliggande bygder. De lägsta prisnivåerna i länet registreras dock vid ytterområden i Strömsunds, Bräcke, Ragunda och Härjedalens kommun där priser ligger under 3 000 kronor per kvadratmeter.

Datamängden som beställdes innehåller också information rapporterade försäljningar från mäklare för äganderätter på DeSo-nivå. Andelen rapporterade försäljningar borde täcka cirka 80 procent av det faktiska försäljningar av äganderätter. Åre och Duved i Åre kommun tillsammans med Vemdalens området i Härjedalens kommun visar en hög andel försäljningar av äganderätter, som kan kopplas till områdenas attraktivitet både för fritids- och permanentboende.

Trots att områdena visar ett relativt stort bestånd av äganderätter ur ett regionalt perspektiv såldes relativ få småhus, detta kan förklaras med hänsyn till områdenas attraktivitet som medför att äganderätterna behålls av deras nuvarande ägare eller till den höga prissättningen.

Några försäljningar av äganderätter har också rapporterats för Åsarna-Klövsjö i Bergs kommun, i Offerdalsfjäll i Krokoms kommun samt i södra och norra Årefjällen och Storsjöbygden-Bydalen som i stort sett kan kopplas till turistiskt boende. Försäljningar har även varit låga i Funäsdalen tätort och i den omkringliggande fjällvärlden, trots att dessa områdena täcker större destinationer.

Försäljningar av äganderätter koncentreras vidare till de centrala delarna av länet, särskilt i DeSo inom Jämtlandsstråket med högre koncentrationer i Järpen tätort och Mörsil–Mattmar i Åre kommun, samt vid Åsbygden i Krokoms kommun. Områdenas förutsättningar och köparens önskemål för lantliga boendeformer medför att den dominerade marknaden är äganderätter, som i dessa områden i stort sett utgörs av villor och ett begränsat antal radhus/kedjehus.

Ett liknande resonemang kan införas även för områdena i Bergs och Bräcke kommun som ligger inom pendlingsavstånd från Östersund. Antalet transaktioner är dock inte omfattande. I övrigt visar Östersund en mer varierande marknad än resten av länet vad gäller volymer och fördelningen av försäljningar och detta kan helt enkelt kopplas till en till både ett breddare samspel mellan utbud och efterfrågan.

En betydande andel försäljningar av äganderätter registrerades på Frösön, i Nedre Torvalla samt i närheten av Brunflo. I resten av länet kan man i många områden observera en låg andel försäljningar av äganderätter, som till exempel i Bräcke, Ragunda, Strömsund och Härjedalens kommun och även kommuncentra visar samma trend (förutom Sveg och Strömsund). Medelbyggår för äganderätter i försäljningar i hela länet ligger i stort sett mellan 1950- och 1970-talet. Detta visar att antalet sålda nyproducerade bostäder är inte särskilt betydande i majoriteten av DeSo.

3.2.3 Bostadsrätter

Det saknas uppgifter från SCB för att kunna mäta skillnader i försäljningen av bostadsrätter på länsnivå, med hänsyn till priser och volymer mellan 2017 och 2018. Skillnader i prissättning för bostadsrätter mellan kommuner och inom kommuner visas av figur 16. Figuren redovisar ett indexuppräknat snittpris för kvadratmeterförsäljningar av alla bostadsrätter (lägenheter i stort sett men även kedjehusradhus förekommer i ett fåtal orter) i länet från och med januari 2018 till och med december 2018 på DeSo-nivå. För att ett index ska produceras krävs det att dataunderlaget är tillräckligt stort och därför finns det inte uppgifter för vissa DeSo där få försäljningar rapporterades under förra året eller där bostadsbeståndet innehåller få eller inga bostadsrätter.

Åre tätort är det område i länet som visar de högsta prisnivåerna för bostadsrätter, där priset ligger ungefär på 43 000 kronor per kvadratmeter. Bostadsrättspriser i Duved och Funäsdalen tätort är något lägre men fortfarande höga för länet, priset ligger på 35 000 kronor respektive 31 000 kronor per kvadratmeter. Andra fjällområden som visar relativ höga prissättningar (mellan 25 000 och 30 000 kronor kvadratmeter) är södra Årefjäll–Undersåker och Storsjön–Bydalen i Åre kommun, Vemdalens område i Härjedalens kommun och Storhogna–Klövsjö–Rätan i Bergs kommun.

Figur 16 visar att inom samma prisklass (mellan 20 000 och 30 000 kronor per kvadratmeter) ligger några områden i centrala delar av Östersunds tätort (till exempel Karlslund, Odenslund och Odensvik) men bostadrättspriser i dessa områdena ligger närmare 20 000 kronor per kvadratmeter. Priserna minskar i ortens ytterområde, som till exempel Erikslund och Körfältet där de ligger på 18 000 kronor per kvadratmeter.

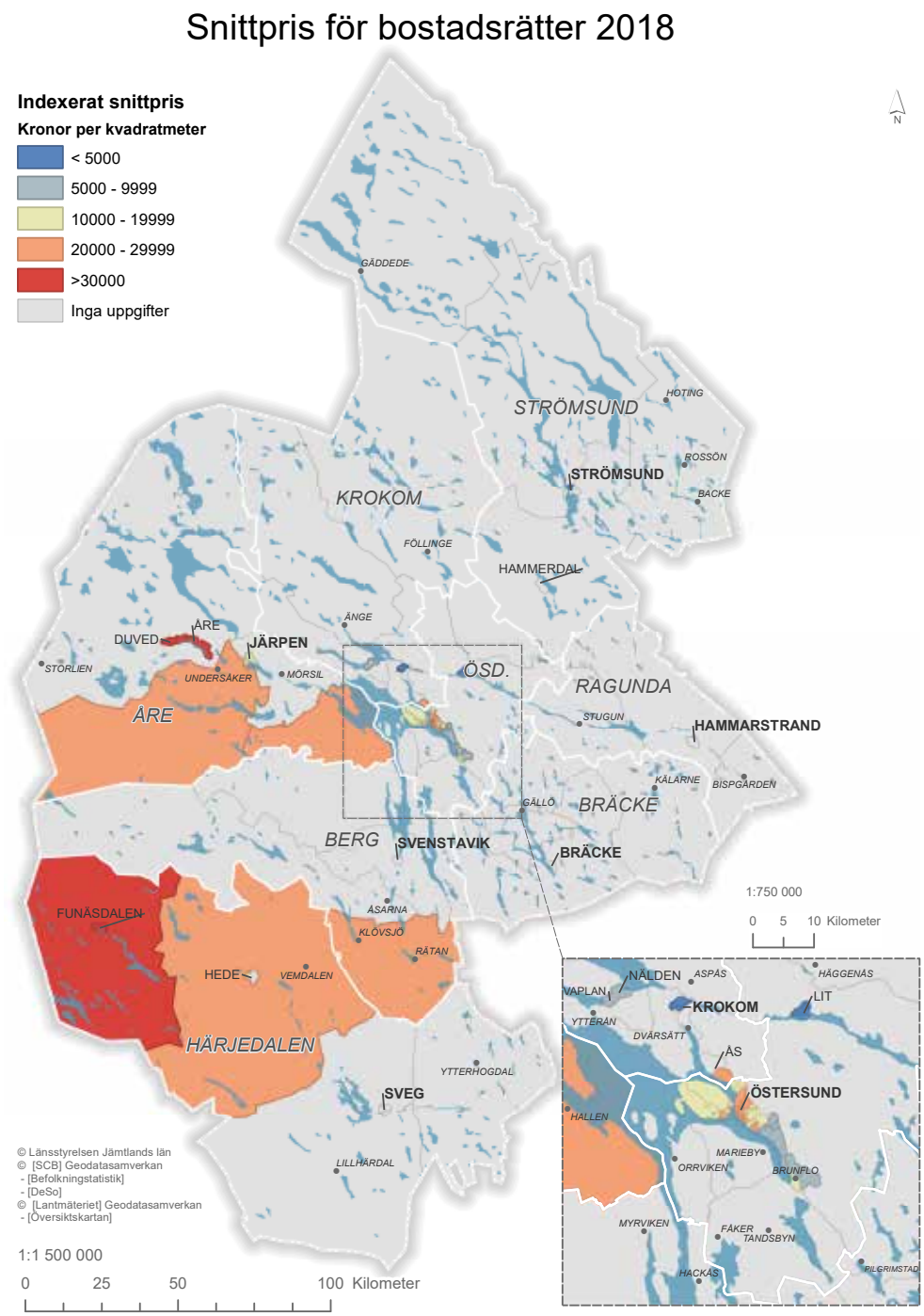
Priserna är ännu lägre i mer periferiska områden som till exempel Torvalla, Skogsmon, Ope, Optand och Brunflo där priset ligger mellan 5 000 och 10 000 kronor per kvadratmeter. De lägsta priserna i länet för bostadsrätter finns i Krokom, Lit samt i Strömsunds tätort.

Datamängden som beställdes innehåller också information rapporterade försäljningar från mäklare för bostadsrätter på DeSo-nivå. Andelen rapporterade försäljningar borde täcka cirka 90 procent av det faktiska försäljningar av bostadsrätter.

Det finns många områden med extremt låga och inga försäljningar av bostadsrätter i många kommuner men detta berör på att bostadsrätter sällan förekommer i stora delar av länet. Åre och Duved i Åre kommun tillsammans med Vemdalens område i Härjedalens kommun visar en hög andel försäljningar av både bostadsrätter, som kan kopplas till områdenas attraktivitet både för fritids- och permanentboende.

Andelen sålda bostadsrätter i Åre och Duved täcker exempelvis cirka 20 procent respektive 6 procent av alla rapporterade försäljningar i länet för upplåtelseformen. Försäljningsvolymer för bostadsrätter i fjällvärlden är betydligt större i jämförelse med försäljningsvolymer av äganderätter. Medelbyggår för bostadsrätter i länets fjällvärld dessa DeSo ligger i stort sett mellan 1990- och 2010-talet. Detta visar att antalet sålda nyproducerade bostäder är mer betydande.

Områden som även visar en stor andel försäljningar av bostadsrätter ur ett regionalt perspektiv inom Östersunds tätort är Lugnvik, Körfältet och Hornsberg på Frösön. Medelbyggår för bostadsrätter i länets fjällvärld inom Östersunds tätort är betydligt äldre än i länets fjällvärld och ligger i stort sett mellan 1950- och 1970-talet.



Figur 16. Indexerat snittpris för bostadsrätter i DeSo. Kartläggning skapas genom en anpassad klassificering med natural breaks. Data: Valueguard

3.3 Bedömningar av marknaden

Av 2019 bostadsmarknadsenkät framgår att Ragunda, Bräcke, Strömsund, Härjedalen och Östersund kommun bedömer sig ha balans på bostadsmarknad i kommunerna som helhet. Tvärtom bedömer Krokom, Åre och Berg sig ha obalans genom underskott på bostäder. Jämfört med föregående år har bedömningen i viss mån förändrats. Krokoms kommun ändrade sin bedömning från balans till underskott medan Bräcke, Härjedalen och Östersund kommun ändrade sin bedömning från underskott till balans.

Bostadsmarknadsläget i länet visar en övergripande förbättring enligt bedömningar som har framkommit i årets enkät. Länsstyrelsen noterar dock en viss rörlighet i kommunala bedömningar från år till år beroende på ansvariga handläggare. Dessutom ger bedömningar för kommunerna i sin helhet en simplifierad bild av länets olika förhållande.

Därför anser Länsstyrelsen att enkätens bedömningar om bostadsmarknadsläge för kommunernas centralorter och övriga delar, i samband med kommentarer som lämnats i enkäten, ger en mer detaljerad och realistisk bild av läget i länet. Denna information sammanfattas i figur 17.

För kommunernas centralorter anger majoriteten av kommunerna, liksom föregående år, en brist – underskott på bostäder. En negativ trend som pågått sedan några år men årets enkätsvar visar några förbättringar. Läget i Bräcke centralort bedöms vara förändrat från underskott av bostäder till balans och bostadsbristen i Hammarstrand bedöms vara mindre akut jämfört med förra årets enkät.

Läget i övriga kommundelar i länet fortsätter att se bättre ut i linje med tidigare enkäter. Strömsund, Ragunda, Åre och Bergs kommun bekräftar förra årets enkäts bedömning om balans på marknadens övriga delar. Bräcke kommun bedömer att det inte längre finns ett överskott på bostäder i kommunens övriga delar och att läget är i balans. Östersunds kommun bedömer i sin tur att det inte längre råder ett underskott på bostäder i kommunens övriga delar och att läget har återgått till balans. För övriga kommundelar anger Krokom och Härjedalen kommun att det råder överskott på bostäder i linje med förra årets enkät.

Enkäten lämnar möjligheten att kommentera bostadsmarknadsläget närmare. Av kommunernas kommentarer framgår att ett generellt underskott på bostäder råder i majoritetens av länets tätorter. Bostadsbristen är särskilt akut i tätorter i södra Krokom och Åre kommun och i Östersund där det finns ett underskott på olika boendeformer för olika grupper. Bristen i Härjedalens kommun (Sveg, Funäsdalen och Vemdalen) och Bergs kommun (Svenstavik) berör främst hyreslägenheter och till en mindre del småhus.

Bristen i Strömsund tätort och Hammerdal är begränsat till hyresrätts- och bostadsrättslägenheter. Underskott råder även för särskilda boendeformer (till exempel äldreboende) i vissa tätorter, som Lit i Östersunds kommun och mindre tätorter i Bergs kommun, som Myrviken och Hackås. Ett fåtal mindre tätorter i Ragunda (Stugun och Bispgården) och Härjedalen kommun (Ytterhogdal, Lillhärdal) visar däremot balans eller överskott av bostäder på marknaden.

Figur 17. Kommunernas bedömning om läget på bostadsmarknaden inom centralorter och övriga delar. Data: Bostadsmarknadsenkät 2019.

Förutom de ovanbeskrivna bedömningarna ger enkäten möjligheten att kommentera bostadsmarknadsläge för särskilda grupper: ungdomar[97], studenter[98], äldre[99], personer med funktionsnedsättning[100] och nyanlända. Tabell 4 ger en sammanfattande bild av kommunernas bedömning.

TABELL 4. KOMMUNERNAS BEDÖMNING AV MARKNADEN FÖR OLIKA GRUPPER ENLIGT BOSTADSMARKNADSENKÄT 2019.

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre – (särskilt boende)	Funktionsnedsättning – särskilt boende	Nyanlända
Ragunda	B	Ö	US	US	B
Bräcke	B	B	B	B	B
Krokom	U	B	U	U	B
Strömsund	B	B	B	B	B
Åre	US	US	US	US	U
Berg	U	B	B	U	U
Härjedalen	U	B	U	B	B
Östersund	U	B	B	U	U

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

Det finns fortfarande brist på bostäder för ungdomar i länet och bara Bräcke kommun anger att det inte längre råder brist på bostäder jämfört med tidigare bostadsmarknadsenkät. Bristen kan i stort sett förklaras med hänsyn till den ordinarie marknaden där det råder brist på hyresrätter i majoriteten av kommuncentra och tätorter (områden som bedöms vara mest attraktiva för ungdomar), där det inte finns tillgängligt små lägenheter med låga hyror som är boendelösningen som efterfrågas mest av den här gruppen (på grund av litet sparat kapital och i högre utsträckning lägre inkomster samt osäkra anställningsformer).

Tvärtom har läget för studenter förbättrats sedan förra årets enkät och det finns ingen kommun som pekar på en bristsituation. 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. Det finns även en grupp gymnasiestudenter som flyttar till Östersund från länets kommuner för att undvika långa pendlingsavstånd.

97 Bostäder för ungdomar avser vanliga bostäder som kan vara av intresse för ungdomar på grund att alla kommuner i länet saknar särskilda ungdomsbostäder.

98 Studentbostäder som reserveras till studenter som går på gymnasieskolor och universitet finns i fyra kommuner: en mindre andel i Ragunda, Bergs, Härjedalens kommun och majoriteten i Östersunds kommun. Andra kommuner hänvisar till vanliga bostäder som kan vara av intresse för gruppen.

99 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. Denna boendeform återfinns i alla kommuner som svarade på frågan.

100 Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. § 7 socialtjänstlagen. Denna boendeform återfinns i alla kommuner som svarade på frågan.

Dessa studenter antas konkurrerar på den ordinarie marknaden, troligtvis med stöd av sina familjer på grund av att Östersunds kommun inte erbjuder särskilda lägenheter till gymnasiestudenter. I de andra kommunerna avser man med studenter bara studenter på gymnasie- och yrkeshögskoleutbildning. Det stabila bostadsläget kan kopplas till det låga antalet studenter i behov av bostad i många kommuner och ett relativt brett utbud av studentbostäder i Östersund i förhållande till Mittuniversitets studenter.

Andelen äldre varierar mycket i länets kommuner, vilket skapar olika förutsättningar för kommunerna. Flera kommuner har redan i nuläget en betydande andel seniorer och äldre medan andra kommuner kommer att få under de kommande åren. Tabell 4 visar att bara Krokom och Härjedalen kommuner bedömer ett underskott av särskilda boendeformer för äldre medan resten anger balans på marknaden.

Balansen fortsätter råda i Berg, Strömsund och Östersunds kommun. Det är svårt att jämföra de aktuella resultaten med förra årets enkät på grund av att några kommuner inte lämnade uppgifter i frågan i 2018 års eller 2019 års enkät. Förutom särskilda boendeformer för äldre finns det seniorbostäder[101] i Bräcke, Krokoms, Härjedalens och Östersunds kommun.

101 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.

Vid tidpunkten för enkätsvaret fanns det inga outhyrda eller osålda lägenheter. Enligt BME 2019 återfinns trygghetsbostäder[102] i Bräcke, Krokom och Strömsund. Uppgifter från 2018 hänvisar till trygghetsbostäder även i Åre och Härjedalen kommun.

Vid tidpunkten för enkätsvaret fanns det endast några lediga trygghetsbostäder i Strömsunds kommun. Bostadsmarknaden för äldre i länet kan sammanfattningsvis definieras som i balans i övrigt men en brist på bostäder kan förekomma lokalt.

Läget för särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning verkar vara oförändrad i Östersund, med en fortsatt brist. Tvärtom anser Strömsund och Härjedalens kommun en fortsatt balans. Balansen har övergått till brist i Berg kommun sedan förra året. Läget i länet är också varierande, i linje med förra årets enkät, vad gäller gruppbostäder[103] och servicebostäder[104]. Bristen av gruppbostäder registreras i Krokom, Berg och Östersunds kommun medan brist av servicebostäder registreras i Härjedalen och Östersunds kommun.

102 Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs heller inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

103 Gruppbostäder är lägenheter som har gemensamma utrymmen där de boende har tillgång till vård- eller stödpersonal dygnet runt.

104 Servicebostäder är enskilda lägenheter med tillgång till gemensamma utrymmen och personal på plats under dagtid.

Frågor kring läget på bostadsmarknaden för nyanlända avser olika grupper:

- nyanlända personer som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som fördelas kommunvis enligt bosättningslagen (2016:38)
- ensamkommande barn som anvisas från Migrationsverket till länets kommuner enligt lag om mottagande av asylsökande (1994:137)
- asylsökande som kan placeras i lägenheter eller andra bostadslösningar hyrda av Migrationsverket i avvaktan på beslut i asylärendet.
- egenbosättare (EBO) nyanlända personer som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och väljer att bosätta sig själv dvs. hitta sitt eget boende i en kommun.

Bosättningslagen (2016:38) styr det antal platser som kommunerna är skyldiga tillhandahålla för personer som fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige. I praktiken tilldelas länet varje år, genom Migrationsverket, via länsstyrelsen ett länstal 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 2019 är 85 medan det för 2018 var 184 personer. Länstalen baseras på Migrationsverkets prognoser om det kommande behovet av kommunplatser. Med anledning av den minskade inströmningen av asylsökande till Sverige så avvecklar Migrationsverket ett antal enheter i Sverige däribland enheten i Östersund.

Vid ingången av 2019 så fanns det cirka 700 asylsökande i Migrationsverkets boenden i länet och under våren så kommer de platserna att vara avvecklade och personerna vara flyttade från länet.

Bostadsmarknadssituationen för nyanlända har betydligt förbättrats jämfört med förra årets enkät. Bristen i Bräcke, Strömsund och Krokom kommun har övergått till balans. Ragunda och Härjedalen fortsätter bedöma att marknaden är i balans medan Östersund, Åre och Berg kommun fortsatt anger att det finns ett underskott av bostäder. Förändringen från brist till balans kan i stort sett kopplas till det minskade mottagandet i förhållande till tidigare år. Detta medför till exempel att lägenhetskontrakt som tecknats av Migrationsverket för asylsökande avvecklas.

Efterfrågan för dessa boendelösningar minskar i år framför allt i Krokoms kommun som tidigare i Härjedalens och Strömsunds kommuner. Det minskade mottagandet via bosättningslagen medför också ett minskat tryck på bostäder som ägs av kommuner eller förmedlas från privatpersoner via kommuner till nyanlända.

4. Mot framtiden

I detta kapitel diskuterats länets bostadsmarknad med hänsyn till sin nuvarande och förväntade utveckling under de kommande åren. Att bedöma utvecklingen av bostadsmarknaden är inte en lätt uppgift på grund att det finns många omständigheter som är svåra att förutse. Bostadsbehovet kan påverkas av politiska beslut som exempelvis kan begränsa inflyttningen från utomlands.

Bostadsefterfrågan kan förändras vid ändrade ekonomiska förutsättningar, till exempel högre låneräntor. Dessutom är bostadsbyggandet en komplex och relativt lång process. Både underlättande och förhindrade faktorer kan komma till spel från idé att bygga till att ha färdiga bostäder, exempelvis överklagande av detaljplaner eller tillgängliga finansieringsstöd. Kapitlet delas in i två avsnitt.

Det första avsnittet redovisar kommunernas förväntade utveckling på marknaden enligt BME 2019. Det andra avsnittet kommenterar utmaningar på marknaden ur Länsstyrelsens perspektiv.

4.1 Förväntad utveckling

I BME 2019 infördes en ny fråga för att kunna försöka kvantifiera underskottet på bostäder som borde täckas under de kommande åren. Av enkäten framgår att det inte finns ett behov av nya bostäder i Bräcke kommun. Underskottet i Ragunda samt i Strömsunds kommun ligger under 50 bostäder. Både Krokoms och Bergs kommun avser att underskottet ligger mellan 50–100 bostäder medan bostadsbristen i både Åre och Härjedalens kommun ligger mellan 101–500 bostäder. Östersund kommun har ingen kvantitativ bedömning av bostadsbehovets storlek.

Tabell 5 visar kommunernas bedömningar om vilka bostäder som bedöms behöva tillkomma under de kommande tre åren för att tillgodose bostadsbehovet i länet. Uppgifterna som redovisas i tabellen framgår av BMA 2019 och fördelas enligt bostadsstorlek och upplåtelseform. Observera att enkäten inte fördelar bostäder enligt bostadstyp (lägenheter i flerbostadshus och småhus).

Länsstyrelsen tolkar, med hänsyn till länets bostadsbestånd och bebyggelse-struktur, att med hyresrätt och bostadsrätt menas i stort sett lägenheter i flerbostadshus och med äganderätter menas småhus.

TABELL 5. BOENDEFORMER SOM BORDE TILLKOMMA FÖR ATT TILLGODOSE BOSTADSBEHOVET.

Kommun	Boendeform				
	H – Hyresrätt, B – Bostadsrätt, Ä – Äganderätt				
	1 rök	2 rök	3 rök	4 rök	5+rök
Ragunda	/	/	/	/	/
Bräcke	/	/	/	/	/
Krokom	/	H	H-B	/	/
Strömsund	H	H	/	/	/
Åre	H-B	H-B	B	Ä	H-Ä
Berg	H	H-B-Ä	H-B-Ä	H-B-Ä	Ä
Härjedalen	H-B	H-B	H-B	H-B-Ä	Ä
Östersund	H-B	/	/	/	H-B-Ä

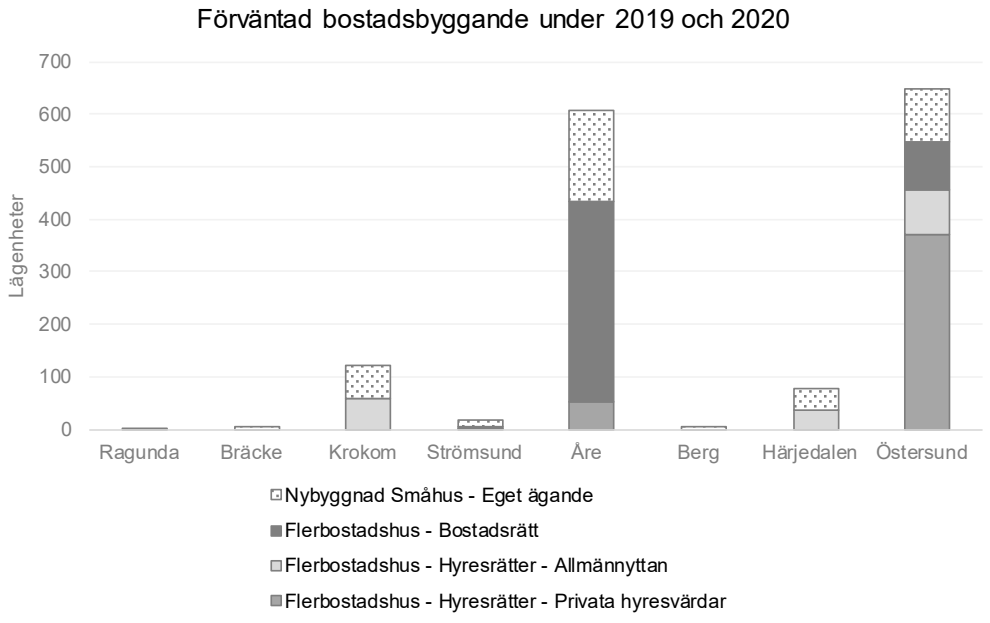
Data: Bostadsmarknadsenkät 2019.

Det saknas framförallt lägenheter, både hyres- och bostadsrätter i alla kommuner som bedömer att nya bostäder behöver komma till skott. Behovet av mindre lägenheter, särskilt i hyresrättsform, speglar den övergripande ökning av enskilda och små hushåll i alla åldersgrupper som riktar sig till boendeformen i länets tätorter. Behovet av småhus tillkommer enbart inom Åre, Bergs, Härjedalens och Östersunds kommun. Detta kan kopplas till behovet av större bostäder för barnfamiljer.

Kommunernas uppgifter om förväntade nybyggnationer både under 2019 och 2020 redovisas i figur 18 och speglar i stort sett bostadsbehovet vad gäller de önskade boendeformer som anges i tabell 5. Andelen bostäder som förväntas tillkomma genom ändring av byggnad är extremt låg och uppgifterna i figuren avser i stort sett nybyggnad av nya bostäder. De planerade nybyggnationer i Strömsund och Härjedalen förväntas innebära ett tillskott av hyresrättslägenheter. I Strömsunds kommun förväntans det tillkomma två flerbostadshus i privat regi och fyra flerbostadshus i kommunal regi.

Under 2020 förväntas det byggas 36 nya hyresrättslägenheter i kommunal regi i Härjedalens kommun. De förväntade exploateringarna i Åre och Östersund kommun beräknas medföra en betydande andel hyres- och bostadsrättslägenheter på marknaden, särskilt i privat regi. Nyproduktionen av småhus under 2019–2020 bedöms ske främst i Åre (cirka 170 lägenheter), Östersunds (cirka 100 lägenheter) och Krokoms kommun (cirka 60 lägenheter).

En viss nybyggnad förväntas även i Härjedalens kommun (cirka 40 lägenheter) medan volymerna i resten av kommunerna understiger tio lägenheter. BME lyfter att det förväntas byggas 100 särskilda lägenheter för äldre i Östersunds kommun, 18 i Härjedalens kommun och 17 i Åre kommun under 2019. I Bergs kommun förväntas det tillkomma tio trygghetsbostäder genom ändring av byggnad.



Figur 18. Förväntad bostadsbyggande i länets kommuner. Figuren redovisar i övrigt antal lägenheter men Strömsunds kommun har angivit antal flerbostadshus som förväntas byggas. Data: Bostadsmarknadsenkät 2019.

Volymerna som planeras i majoriteten av kommuner verkar stämma överens med uppgifterna om underskott på bostäder som borde täckas under de kommande åren. Det finns dock kommuner som exempelvis Berg där det inte kommer att byggas lägenheter, varken i hyresrätts- och bostadsrättsform, trots att det finns ett behov. Dessutom kommer bostadsbyggandet både i Strömsunds och Härjedalens kommun att vara begränsat.

Man kan ytterligare konstatera att uppgifter om förväntade nybyggnationer inte visar hur många lägenheter som kommer att fördelas mellan olika tätorter och det finns inga uppgifter om storlekar samt prissättningar om de nya bostäder som ska tillkomma till marknaden. Prognoserna enligt bostadsmarknadsenkäten visar väldigt optimistiska siffor jämfört med de verkliga byggnadsvolymerna, som visades för 2018.

Av BME framgår att marknaden i kommunerna som helhet förväntas vara i balans om tre år i majoriteten av länet. Det är bara Bergs kommun som anser att brist på bostäder kommer att fortsätta råda i framtiden. Läget i några centralorter bedöms fortfarande vara problematiskt på sikt. Åre, Berg och Östersunds kommun förväntas ha en bostadsbrist i sina centralorter medan läget förväntas övergå från brist till balans i resten av länet.

Vad gäller kommunernas övriga delar, kommer överskott av bostäder fortsätta råda i Krokoms kommun medan den förväntas övergå till balans i Härjedalens kommun. De andra kommunerna, förutom Bergs kommun, förväntar sig ha en balans på marknaden i linje med dagens situation.

TABELL 6. KOMMUNERNAS BEDÖMNING AV BOSTADSMARKNADSLÄGE OM TRE ÅR.

Kommun	Kommun som helhet	Kommunens centralort	Kommunens övriga delar
Ragunda	B	B	B
Bräcke	B	B	B
Krokom	B	B	Ö
Strömsund	B	B	B
Åre	B	U	B
Berg	U	U	U
Härjedalen	B	B	B
Östersund	B	U	B

Ö =Överskott, B =Balans, U =Underskott, US =Uppgift saknas.
Data: Bostadsmarknadsenkät 2019.

Bostadsmarknadsenkäten ger också möjligheten att lämna en bedömning över det förväntande behovet av särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionsnedsättning om två och fem år.

Som framgår av tabell 7 bedöms läget för boendeformer för äldre försämras i Strömsund och Bräcke kommuner på sikt. Det råder balans i nuläget och om två år, men om fem år förväntas en bristsituation uppstå. Läget kommer tvärtom att förbättras i Krokom och Härjedalens kommuner, där det i dagsläget och om två år bedöms vara brist men om fem år bedömer kommunerna ha en balans i utbudet.

Läget i Östersunds kommun bedöms vara i balans idag och om två år men det förväntas förändras till brist om fem år. Behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning täcks inte i dagsläget i Berg och Östersunds kommun och kommer heller inte att täckas både inom två och fem år.

I Bräcke, Strömsund och Härjedalens kommuner tillgodoses däremot behovet idag och de kommer att ha ett tillräckligt utbud under de kommande åren. Det saknas uppgifter för Åre och Ragunda kommun för att kunna kommentera den förväntade utvecklingen.

TABELL 7. KOMMUNERNAS BEDÖMNING OM BEHOVET AV SÄRSKILDA BOENDEFORMER OM TVÅ OCH FEM ÅR.

Kommer bostadsbehovet att vara täckt?				
	Särskilda boendeformer äldre		Särskilda boendeformer funktionedsättning	
Kommun	2 år	5 år	2 år	5 år
Ragunda	US	US	US	US
Bräcke	Ja	Nej	US	US
Krokom	Nej	Ja	Ja	Ja
Strömsund	Ja	Nej	Ja	Ja
Åre	US	US	US	US
Berg	Ja	Ja	Nej	Nej
Härjedalen	Nej	Ja	Ja	Ja
Östersund	Ja	Nej	Nej	Ja

US =Uppgift saknas. Data: Bostadsmarknadsenkät 2019.

4.2 Utmaningar på marknaden

Marknadsutvecklingen pekar ut, i linje med de senaste åren, några utmaningar som förhindrar möjligheten att klara en bostadsförsörjning för alla samhällets invånare i länets olika delar. Problematiken skapas av bostadsbeståndet och hur det används i samband med produktion av nya bostäder som både tillkommer eller som inte tar fart. Vissa av länets utmaningar återkommer på nationell nivå och skapas av strukturella problem som gäller för hela landet. Andra utmaningar är mer specifika och skapas av de regionala förutsättningarna.

Bostadsförsörjningen i länet kommer att förbättras under de kommande åren på en övergripande nivå. Bostadsbyggandet, förutsatt att de förväntade nybyggnadsvolymerna kommer till skott, i samband med de nybyggda bostäderna under de senaste åren förväntas öka möjligheten att tillgodose den nuvarande bostadsefterfrågan. Detta i stort sett inom de geografiska områdena där det är lönsamt att bygga, det vill säga Östersund tätort med omnejd, södra Krokoms kommun, tätorterna i Åre kommun och destinationerna inom fjällvärlden. Det marknadsorienterade byggandet som sker inom dessa delarna av länet förväntas i stor sträckning lösa bostadsbehovet för hushåll med starkare betalningsförmågor, förutsätt att de nuvarande gynnsamma ekonomiska förutsättningarna fortsätter råda.

Nybyggnad har under de senaste åren riktats sig mot dyrare bostäder med högre standard trots att några projekt styrs för att få fram en billigare nyproduktion. Nyproduktionen visar relativt höga priser även på grund av de betydande byggkostnaderna på nationell nivå. Exploateringen koncentreras även i attraktiva läge, som ofta leder till dyra markförvärv men även större resurser under planläggningen och byggandet för att eventuellt lösa konflikter med andra allmänna intressen. Dynamiken påverkar slutpriserna som stiger både vad gäller äganderätter och bostadsrätter samt hyresnivåerna. HYS-stödet har bidragit till lägre hyresnivåer i projekten som fått stöd men de tillgängliga resurserna har inte täck alla ansökningar och några projekt ligger i väntelistan efter avvecklingen av stödet.

Hushåll med svagare betalningsförmågor förväntas ha begränsade möjligheter att köpa eller hyra en nyproducerad bostad inom dessa delar av länet. Utmaningen kommer att vara aktuell även för hushåll med högre betalningsförmågor inom destinationerna i fjällvärlden. Detta på grund av en fortsatt prioritering av fritidsboende än permanentboende, stigande priser för alla upplåtelseformer och en hög konkurrens på nationell nivå som förväntas fortsätta under den nuvarande högkonjunkturen.

De satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder i nyproduktionen är inte tillräckliga för att kunna tillgodose behovet av bostäder för hushåll med svagare inkomster. Det krävs ytterligare lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad enligt de nuvarande marknadsvillkoren. De privata aktörerna klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster medan frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig uppgift – för den enskilda kommunen och allmännyttan att lösa.

De verktygen som kommunerna och allmännyttiga bostadsbolag har till förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden.

Enligt Migrationsverkets prognos kommer inströmningen av asylsökande att ligga på en låg nivå i jämförelse med de senaste sex åren, vilket betyder att flyktingmottagandet till länet också minskar. Detta antas förbättra bostadsmarknadsläget i många tätorter som har haft en betydande inflyttning från utomlands och delvis avlasta hyresmarknaden. Trots ett minskat tryckt förväntas ett visst behov för nya hyresrätter kvarstå i kommuner med vikande befolkningsunderlag, med tanken på de andra grupperna som intresseras av denna boendeform.

I hela länet kommer det på sikt även finnas ett större behov av bostäder för äldre, särskilt i kommuncentra med vikande befolkningsunderlag och en betydande andel av äldre hushåll. Behovet och möjligheten att bygga nya hyresrättslägenheter och bostäder för äldre varierar från ort till ort och styrs i stort sett utifrån allmännyttans förutsättningar. Möjligheten att kunna få ÄBO-stödet har stimulerat några projekt men i begränsad utsträckning. Det är inte klarlagt att bostadsbyggandet för dessa boendeformerna kommer att ta fart i större skala än i dagsläget med tanken på de svåra rådande ekonomiska förhållande för allmännyttan i några kommuner.

I några tätorter och i stora delar av länets landsbygd är möjligheten att bygga småhus extremt begränsade även för enskilda privatpersoner med stabila inkomster. Nödvändigheten att bygga i attraktiva läge för att kunna få ta lån kan fortsättningsvis skapa konflikter med allmänna intressen som skyddas av plan- och bygglagstiftningen.

Det är tydligt att bostadsförsörjningen i länet inte kommer att lösas bara genom nybyggnad av bostäder, särskilt i kommunerna där detta inte tar fart. Bostadsbeståndet skulle kunna utnyttjas på ett effektivare sätt i alla kommuner genom att underlätta flyttkedjor, stötta marknadens rörlighet eller med ökade insatser i ombyggnad och renovering. Detta skulle även kunna gynna resurshushållningen och arbetet med klimatfrågor, genom att avgränsa behovet av att bygga nya bostäder från grund och därefter minska miljöpåverkan från bygg- och fastighetssektorn. Detta även med tanke på att en betydande andel av länets bestånd kommer att kräva ökat underhåll och renovering samt anpassningsinsatser på sikt.

Länets kommuner, allmännyttiga bostadsbolag och privata aktörer jobbar i denna riktning redan nu och det finns några goda exempel. De tillgängliga resurserna och verktygen, både på lokal och nationell nivå, bedöms dock vara begränsade för att nå mer betydande resultat i länet nu och i framtiden. Det finns en strukturell problematik som är svårt att gripa sig an på lokal nivå. Det är angeläget att hitta flera och nya konkreta lösningar för att effektivisera användningen av bostadsbeståndet

Det finns fortfarande ett högt tryck på hyresmarknaden i länet i linje med resten av landet. Inom majoriteten av länets tätorter kan man anta att det återkommer en inlåsningseffekt i beståndet som förvaltas av allmännyttan, vilket innebär att det finns en låg rörlighet och hyresrätterna bibehålls i längre utsträckning. Problemet kan skapas till exempel på grund av saknad av andra åtkomliga boendeformer eller på grund av lägre hyror i beståndet som kan betraktas som rimliga eller fördelaktiga.

Det är svårt att avgöra om dem nyproducerade lägenheterna under de senaste åren i Östersund kan sätta igång extensiva flyttkedjor som gynnar en bred grupp av hushållen. De högre hyrorna som tillkommer i nyproduktionen kan leda till att dessa bostäder bara blir attraktiva för en del hushåll med tillräcklig betalningsvilja eller för hushåll i akut behov av boende (på grund av att nyproduktionen har ett mindre antal sökande och kortare kötider). Hushållen som inte har tillräcklig betalningsvilja kan däremot fortfarande rikta in sig på det äldre beståndet och konkurrerar med hushåll med lägre betalningsförmågor.

Kösystemet som används både av allmännyttan och större privata hyresvärdar i länet, missgynnar nya inflyttade hushåll eller nya hushåll som tillkommer utan att långsiktigt ha planerat för flytten (exempelvis separerade föräldrar). Hyresmarknaden är dessutom inte direkt öppen för särskilda grupper på grund av olika uthyrningsvillkor och policy.

Man kan ytterligare konstatera att det kan finnas en låg transparens vad gäller villkor som sätts för att hyra ut lägenheter, särskilt av mindre privata hyresvärdar. Dessa faktorerna kan försämra möjligheten att få tillträde till en hyresbostad. Problematiken som beskrivs återkommer på nationell nivå och antas förekomma även i länet. Detta trots att länets kommuner har ökat sina insatser för att underlätta inträde på hyresmarknaden för särskilda grupper som har svårare förutsättningar, med hjälp av olika verktyg. Till exempel förtur, andrahandskontrakt, hyresgarantier samt samarbete med allmännyttan och privata hyresvärdar. Insatserna kan avhjälpa att reducera behovet av bostäder för särskilda grupper men det kan samtidigt leda till ett mindre antal tillgängliga lägenheter för övriga hushåll.

Inlåsningsproblematiken i hyresmarknaden är också knuten till problematik som förekommer i bostadsmarknaden för andra upplåtelseformer. En betydande andel av länets åldrande befolkning (både inom tätorter och på landsbygd) äger i stort sett småhus eller äldre bostadsrätter och har en lägre boendekostnad jämfört med hyresrätter.

Detta i samband med ett begränsat antal av tillgängliga hyreslägenheter i majoriteten av länets tätorter (eller andra attraktiva boendeformer för äldre) underlättar inte den redan svåra processen för seniorer och äldre att flytta ifrån sina ägda bostäder till andra upplåtelseformer som kan vara mer fördelaktig av olika anledningar. Detta leder till att äldre bostäder som kan ha en relativt lägre prissättning än nyproduktionen inte blir tillgängliga på marknaden.

Andra attraktiva hus för permanentbosättning bibehålls som fritidshus i några delar av länet, på grund av att marknadspriset är särskilt lågt. Även denna trend försvagar möjligheten att använda bostadsbeståndet på ett effektivare sätt.

De stigande priserna för bostadsrätter och äganderätter även på andrahandsmarknaden i länets mest attraktiva områden i samband med en hög konkurrens förhindrar bostadsköp för debutanter på marknaden. Många av hushållen som bor i hyresrätt antas generellt sakna de ekonomiska förutsättningarna för att kunna debutera på ägarmarknaden, som till exempel ensamma hushåll, unga vuxna och nyanlända.

Lägre inkomster och ostabila anställningsformer, som ofta förekommer för dessa grupper, kan påverka möjligheten att få ta bolån. Dessutom leder de stigande priserna till en ökad skuldsättning för hushåll som beviljas lån i samband med lägre tillgängligt kapital. Förutsättningarna är ännu tuffare i turistiska orter där en stor andel av beståndet bibehålls som fritidsboende och delen som blir tillgänglig på marknaden har höga prissättningar på grund av en hög efterfrågan på nationell nivå.

Dessa utmaningar kan inte lösas enbart på lokal nivå och kommer att kräva nationella insatser. Det är dock viktigt för länets kommuner att försöka väga in dessa aspekter ännu mer för att kunna leda ett strategiskt arbete kring bostadsförsörjningsfrågor med ett helhetsperspektiv. Bostadsförsörjning handlar inte om enbart att bygga bostäder.

Målet med arbetet med bostadsförsörjning i länet skulle kunna riktas mot att utveckla en väl fungerande bostadsmarknad. Det vill säga en bostadsmarknad där konsumenten skulle kunna välja utifrån sina preferenser och ekonomiska förmåga utifrån ett bredare och prisvärt utbud.

Detta kan tydligt kopplas till Agenda 2030[105] där ett delmål är att ”senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder”.

105 FN:s Agenda 2030 är en agenda för förändring mot ett hållbart samhälle. Sverige ska vara ledande i genomförandet av agendan. Genomförandet innebär en successiv omställning av Sverige som modern och hållbar välfärdsstat, på hemmaplan och som del av det globala systemet.

Länsstyrelsen
Jämtlands län

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

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID