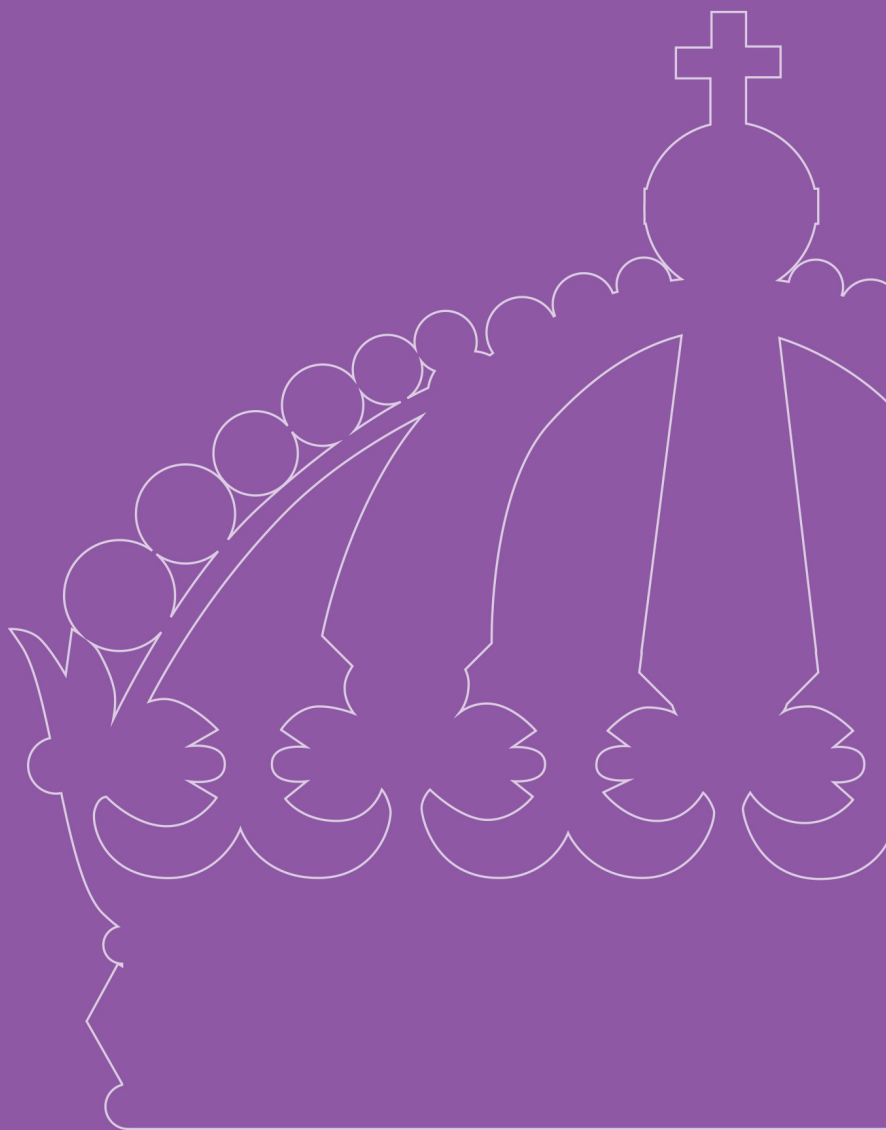




# Bostadsmarknadsanalys 2020

En lägesbild över bostadsmarknaden i Jämtlands län



**UTGIVEN AV:** Länsstyrelsen i Jämtlands län, juni 2020

**TEXT:** Pietro Marcianó och Carolin Haglund

**FOTO OMSLAG:** Östersund, Länsstyrelsen Jämtlands län

**LÖPNUMMER:** 2020:26

**DIARIENUMMER:** 405-4007-20

**PUBLIKATIONEN KAN LADDAS NER FRÅN VÅR HEMSIDA:** [www.lansstyrelsen.se/jamtland](http://www.lansstyrelsen.se/jamtland)

## Innehåll

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1. MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR .....                     | 6  |
| 1.1 En övergripande bild av länet.....               | 7  |
| 1.2 Lokala egenskaper .....                          | 9  |
| 2. MARKNADSUTVECKLING .....                          | 14 |
| 2.1 Hushållstruktur .....                            | 15 |
| 2.2 Hushållsekonomi .....                            | 21 |
| 2.3 Bostadsbestånd .....                             | 26 |
| 2.4 Bostadspriser .....                              | 35 |
| 3 LÄGET I LÄNET .....                                | 41 |
| 3.1 Läget på den ordinarie marknaden.....            | 42 |
| 3.2 Läget för särskilda grupper.....                 | 44 |
| 3.3 Utmaningar på marknaden .....                    | 46 |
| 4. STRATEGISK ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING .....    | 48 |
| 4.1 Länsstyrelsens insatser .....                    | 49 |
| 4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen..... | 52 |

# Inledning

Länsstyrelsen har i uppdrag att varje år ta fram en regional analys av bostadsmarknaden i länet. Uppdraget framgår i 2 § 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 (2019). Underlag som berör 2019 och blir därmed en analys över rådande utgångsläge i länet innan corona-pandemin brutit ut. 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 2020



Jöran Hägglund, landshövding i Jämtlands län

# Sammanfattning

Antalet hushåll växer i länet. Ensamstående hushåll, särskild bland unga och äldre, ökar mest på bekostnad av dem andra hushållsstorlekarna. Starkast ökning registreras i Östersunds och Åre kommun. Inom dessa kommuner är det tydligt att det är inom mindre begränsade områden, såsom Duved tätort i Åre kommun, som antalet hushåll ökar snabbt och kraftigt. Det finns några kommuner i länet som går i motsatt riktning där antalet hushåll minskar, såsom Bräcke, Ragunda och Strömsund. Minskningen är dock långsammare och inte koncentrerad till vissa områden.

Den ekonomiska standarden för alla hushållstyper fortsätter öka i länet, utom årliga variationer för vissa hushållstyper. Den positiva utvecklingen är dock inte jämnt fördelat, ensamstående hushåll med barn visar exempelvis en mycket svagare utveckling av ekonomisk standard. Ytterligare skillnader tillkommer beroende på ålder och kön men även etnisk bakgrund. Andelen hushåll med en låg ekonomisk standard ökar i alla kommuner, trots årliga variationer, i samband med att skillnaden i hushållens inkomst blir större.

Bostadsbeståndet fortsätter öka i länet, särskilt på grund av nyproduktion. Inslaget av fritidsbebyggelse är dock betydande. Nybyggda bostäder i äganderätt- och bostadsrättsform koncentreras i stort sett till Östersunds tätort, vissa närliggande bygder och vid större turistorter såsom Åre och Vemdalen. Nybyggda hyreslägenheter tillkommer mest i Östersunds tätort medan byggandet är mycket mer begränsat i andra tätorter. Ökningen av beståndet i andra delar av länet kopplas i större utsträckning till ombildning, ombyggnad och ändrad användning av befintliga bostäder.

Bostadspriserna fortsätter att öka ständigt i länet men det finns omfattande lokala skillnader. Bostadsrättspriserna är betydligt högre i närheten av större turistorter i kommuner såsom Åre och Härjedalen än i Östersund, där marknaden påverkas av fritidsbebyggelsen. Äganderättspriser är betydligt högre i Östersunds tätort, de södra delarna av Krokoms kommun och de mest centrala delarna av Åre kommun jämfört med resten av länet där priserna är särskilt låga. Hyresnivåer i länet är betydligt lägre än i riket i många kommuner i länet utom i Åre, Östersund och Härjedalen.

I länet råder det inte en generell bostadsbrist. Ingen kommun bedömer sig ha ett övergripande underskott på bostäder. Det finns dock lokala skillnader som medför att tillgången till vissa typer av bostäder är svårare i några delar av länet av olika anledningar. Underskottet av vissa bostadstyper medför att tillgång till bostäder fortfarande är svårt för vissa grupper såsom unga och nyanlända.

Bostadsbyggandet förväntas i stor sträckning möta efterfrågan från hushåll med starkare betalningsförmågor vars ekonomi kan hantera den högre prissättningen i nyproduktion. Hushåll med svagare betalningsförmågor förväntas ha begränsade möjligheter att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Det befintliga beståndet och andrahandsmarknaden skulle kunna utnyttjas på ett effektivare sätt i alla kommuner men det finns en viss inlåsningsproblematik som behöver lösas.

## 1. Marknadsförutsättningar

I detta kapitel analyseras förutsättningar för bostadsmarknaden i Jämtlands län. Kapitlet fokuserar på lokala platsbundna förutsättningar, exempelvis bebyggelsestruktur och befolkningsförändringar. Nationella förutsättningar, såsom konjunktur- och ränteläget behandlas inte. Kapitlet delas in i två avsnitt. Det första avsnittet ger en övergripande bild av länet. Det andra avsnittet ger en regional bild av länets varierande förutsättningar för bostadsmarknaden.

### Sammanfattande iakttagelser

1. Jämtlands län visar möjligheter och utmaningar i linje med resten av Norrland men länets förutsättningar skiljer sig något på grund av en spridd ortstruktur, låg urbaniseringsgrad, en viss inflyttning av personer i familjebildande ålder och en stark besöksnäring.
2. En analys av länets förutsättningar på läns- eller kommunnivå är för grov för att ge en skarp och nyanserad bild av länets varierande förutsättningar för bostadsmarknaden. Länet behöver analyseras med en finare geografisk indelning.
3. Förutsättningar för bostadsmarknaden varierar mycket i länets olika delar. Delområden i länets kommuner kan grupperas i sex kluster med hänsyn till indikatorer som representerar dem lokala förutsättningarna för bostadsmarknaden, såsom bostadspriser och befolkningsförändringar. Klusterna visar liknande förutsättningar i urbana och rurala turistiska fjällområden jämfört med exempelvis glesbefolkade rurala områden.

## 1.1 En övergripande bild av länet

Jämtlands län motsvarar mer än 10 procent av Sveriges yta och är till ytan rikets tredje största län<sup>1</sup>. Beräknad körtid längs Europaväg 45 är mer än 5 timmar från gränsen mot Gävleborgs län till gränsen mot Västerbottens län. Det tar mer än 3 timmar att köra från gränsen mot Västernorrlands län till Norge längs Europaväg 14. Länets landskap domineras av skogsmark med betydande inslag av fjällmark, jordbruksmark samt sjöar och älvar<sup>2</sup>. Ortstrukturen är gles och speglar den spridda bosättningen som följde landskapsbruket i stora delar av länet<sup>3</sup>. Strukturen består av Östersund som enda dominerande stad, ett fåtal större tätorter samt ett stort antal mindre tätorter och småorter. En tätare ortstruktur finns endast längs med de ovannämnda vägstråken<sup>4</sup>. Ortstrukturen speglas i länets bebyggelsestruktur där småhus är överrepresenterade och äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen<sup>5</sup>. Rikets högsta antal fritidshus i förhållande till permanentbostäder karakteriserar vidare bostadsbeståndet<sup>4</sup>. I Jämtlands län bor cirka 30 procent av befolkningen utanför tätorter, vilket gör länet till det mest rurala länet efter Gotland<sup>6</sup>.

Befolkningen uppgår till 130 810 personer som motsvarar cirka 1,5 procent av Sveriges befolkning. Länet har länsmässigt lägst befolkning förutom Gotland<sup>7</sup> och lägst befolkningstäthet förutom Norrbotten<sup>8</sup>. Befolkningsstrukturen karakteriseras av en åldrande befolkning som medför ett svagt negativt födelsenetto<sup>9</sup> och en hög försörjningskvot<sup>7</sup>. Befolkningen i länet har dock ökat med några hundratal invånare per år sedan 2012. Trenden har kompenserat något för utflyttningen till storstadsregionerna som påbörjades under 1990-talet<sup>10</sup>. Inflyttningen från utomlands är den faktor som numera mest påverkat befolkningsutvecklingen under de senaste åren. Antalet nyanlända ligger bakom det positiva utrikes flyttningsnetto som årligen kompenserar för den naturliga befolkningsminskningen och utflyttningen till andra län. Inflyttningen från utomlands har dock nästan halverats under 2019 jämfört med 2017<sup>9</sup> ovan och andelen utrikesfödda ligger under riksgenomsnittet<sup>11</sup>. Inrikes utflyttningsnetto är mer betydande för unga (särskilt kvinnor) som flyttar till storstadsregionerna, troligtvis för att utnyttja bredare utbildnings- och karriärmöjligheter. Nettot är svagt positivt i dem familjebildande åren<sup>12</sup>. Trenden skiljer sig från resten av Norrland och kan kopplas till en möjlig återvändning<sup>13</sup>.

---

<sup>1</sup> SCB (2020). Land- och vattenareal i kvadratkilometer efter region, arealtyp och år. År 2015.

<sup>2</sup> SCB (2020). Markanvändningen i Sverige efter län och markanvändningsklass. År 2015.

<sup>3</sup> Rolén (1990). Jämtlands och Härjedalens historia 1880–1980.

<sup>4</sup> WSP (2019). Strukturanalys för Jämtlands län.

<sup>5</sup> SCB (2020). Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform inklusive specialbostäder). År 2019.

<sup>6</sup> SCB (2020). Antal tätorter och tätortsgrad (andel befolkning i tätort) efter region vart femte år. År 2018.

<sup>7</sup> SCB (2020). Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1990–2019.

<sup>8</sup> SCB (2020). Befolkningsstäthet, folkmängd och landareal efter region och kön. År 2019.

<sup>9</sup> SCB (2020). Befolkningsförändringar antal personer efter region och kön. År 2019.

<sup>10</sup> Magnusson, L. och Turner, B. (2003). Countryside abandoned? Suburbanization and mobility in Sweden. *European Journal of Housing Policy*, 3(1), s.35–60.

<sup>11</sup> SCB (2020). Inrikes och utrikes födda efter region, ålder och kön. År 2019.

<sup>12</sup> SCB (2020). Inrikes omflyttning mellan län efter kön och län. År 2019.

<sup>13</sup> Boström, L. och Dalin, R. (2018). Young People's Opinions on Rural Sweden. *International Education Studies*, 11(6), s.45.

Majoriteten av befolkningen jobbar inom länet<sup>14</sup>, utom en grupp gränsöverskridande pendlare (särskilt till större arbetsmarknader i Stockholm och Sundsvall)<sup>15</sup>. Arbetspendlingen inom länet, huvudsakligen mot Östersund, är omfattande och det kan innebära långa pendlingsavstånd<sup>4</sup>. Näringslivsstrukturen kännetecknas av: varuproduktion (areella näringar och relaterad tillverkning men även byggsektor och teknisk försörjning), tjänsteproduktion (besöksnäring, företagstjänster och handel) och offentliga tjänster (förvaltning inom kommun, regionala och statliga myndigheter samt skola, sjukvård och sociala tjänster)<sup>16</sup>. Andelen anställda inom de två första kategorierna är mer begränsat jämfört med andelen anställda inom offentliga tjänster<sup>17</sup>. Sysselsättningen präglas dock av kraftiga säsongsvariationer kopplade till turistinflöde och väderförhållanden för fältarbete<sup>4</sup>. Inom den privata sektorn klassas ett stort antal företag som mikro- och småföretag där många är egenföretagare. Majoriteten av länets största arbetsgivare tillhör den offentliga sektorn<sup>18</sup>. Matchningen mellan utbildning och yrke för länets arbetskraft ligger under riksnivån inom yrken som kräver högre teoretisk utbildning (utom för sjukvård)<sup>19</sup>. Det kan peka på en obalans för specifika kompetenser som kan kopplas till länets lägre eftergymnasiala utbildningsnivå<sup>20</sup>. Länet har en högre förvärvsfrekvens inom alla åldersgrupper, för både kvinnor och män, än riket<sup>21</sup>. Lönesummor i alla de ovannämnda kategorierna samt disponibel inkomst per hushåll är dock lägre än i riket<sup>22 23</sup>.

Förutom arbetslivet styrs länets bosättning av service, kommunikation och ortsbundna boendekvalitéer, i linje med resten av Norrland<sup>24</sup>. Generellt sätt är länets tillgänglighet utmanande. Underlaget för kollektivtrafik är svagt och många invånare är bilberoende. Dessutom är länets noder till det nationella transportsystemet begränsade med hänsyn till flyg- och tågförbindelser. Östersund och vissa turistdestinationer visar dock relativt bra förbindelse till storstadsregionerna. Befolkningen, utom i större tätorter och turistdestinationer, har lägre tillgänglighet till drivsmedelstation, livsmedelsbutiker, skolor och hälsocentral<sup>4</sup>. Men länet har en betydande attraktionskraft kopplat till en annorlunda livsstil jämfört med storstadsregionerna, exempelvis vad gäller möjligheten för bostadsnära naturbaserade upplevelser<sup>25</sup>. Digitaliseringens ökade möjlighet för distansarbete och e-tjänster antas i allt större utsträckning påverka bosättningsmönstret i länet, förutsatt att infrastrukturutveckling (fiberutbyggnad) fortsätter i hela länet<sup>4</sup>.

---

<sup>14</sup> SCB (2020). Förvärvsarbetande pendlare 16+ år efter region, tabellinnehåll och år. År 2019.

<sup>15</sup> SCB (2020). Förvärvsarbetande pendlare 16+ år över kommungräns efter bostadskommun, arbetsställe kommun och kön. År 2019.

<sup>16</sup> SCB (2020). Antal arbetsställen fördelat på län, bransch, avdelningsnivå och storleksklass. År 2019.

<sup>17</sup> SCB (2020). Förvärvsarbetande 16+ år med bostad i regionen (nattbefolkning) (RAMS) efter region, näringsgren SNI 2007 och kön. År 2019.

<sup>18</sup> SCB (2020). Antal arbetsställen fördelat på län, bransch, avdelningsnivå och storleksklass. År 2019.

<sup>19</sup> SCB (2020). Matchning – yrke (E5). Matchning mellan yrke och utbildning bland anställda 20–64 år efter region, yrke och kön resp. ålder (dagbefolkning).

<sup>20</sup> SCB (2020). Befolkning 16–95+ år efter region, utbildningsnivå, ålder och kön. År 2019.

<sup>21</sup> SCB (2020). Förvärvsarbetande 16+ år med bostad i regionen (nattbefolkning) (RAMS) efter region, ålder.

<sup>22</sup> SCB (2020). Lönesumma per sysselsatt efter branschgrupp. År 2019.

<sup>23</sup> SCB (2020). Disponibel inkomst för hushåll efter region, hushållstyp och ålder. År 2019.

<sup>24</sup> Andersson, E. (2013). Rural housing market hot spots and footloose in-migrants. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(1), s.17–37

<sup>25</sup> ETOUR (2020). Besöksnäringens Roll För Regional Utveckling - Ett nedslag i Jämtland Härjedalen.

## 1.2 Lokala egenskaper

Förutsättningar för bostadsmarknaden varierar mycket i länets olika delar. Länets kommuner har omfattande arealer och varierande egenskaper i sina delområden. Dessutom finns det delområden med liknande förutsättningar inom olika kommuner och delområden med helt olika förutsättningar inom samma kommun. En beskrivning av länets förutsättningar på läns- eller kommunnivå är för grov för att ge en skarp och nyanserad bild. Statistiska centralbyråns (SCB:s) DeSO<sup>26</sup> kan användas som finare geografisk indelning för att visa lokala mönster ur ett regionalt perspektiv. En klusteranalys har genomförts för att identifiera grupper (kluster) av DeSO med likartade förutsättningar för bostadsmarknaden<sup>27</sup> med hänsyn till olika indikatorer<sup>28</sup>, liksom befolkningsförändring och bostadspriser.

Figur 1 illustrerar resultatet av klusteranalysen. Varje kluster innehåller DeSO med likartade förutsättningar för bostadsmarknaden. Resultatet av analysen behöver tolkas med en viss försiktighet av olika anledningar. Det finns variationer mellan DeSO som ingår i samma kluster. Till exempel är förutsättningarna för bostadsmarknaden i Hammarstrand inte exakt lika som i Järpen. Det finns dock likheter ur ett regionalt perspektiv som karakteriserar dessa DeSO, i jämförelse med förutsättningar i andra DeSO, exempelvis i Ås. Analysen klassificerar DeSO i just sex kluster för att identifiera betydande skillnader mellan lokala förutsättningar. Antalet kluster är också rimligt för att ge en nyanserad men samtidigt övergripande bild av länet. Mer subtila skillnader (exempelvis mellan Åre samt Duved och resten av fjällområdena) visas genom ett högre antal kluster, men då är det problematiskt att lyfta regionala mönster.

Vissa DeSO i Jämtlands län är heterogena i storleken och omfattar ibland flera områden med olika förutsättningar. Till exempel Åsarna tätort i Bergs kommun ingår i ett DeSO som även täcker mindre fjällturistorter, såsom Ljungdalen och Storsjö<sup>29</sup>, som har olika förutsättningar<sup>4</sup>. Åsarna hade troligtvis inte varit i samma kluster med Ljungdalen och Storsjön om ett särskilt DeSO för tätorten hade funnits<sup>30</sup>. Analysen påverkas även av valet av indikatorer. Flera eller olika indikatorer, än dem som redovisas i Figur 2, kan påverka utgången genom att klassa vissa DeSO inom andra kluster. Det saknas exempelvis indikator som redovisar hyressättningen eller omsättningen i hyresbeståndet. Vissa DeSO i Östersund tätort hade troligtvis inte varit i samma kluster med Hede om sådana indikatorer hade inkluderats. Geografiska indikatorer (exempelvis pendlingsavstånd från Östersund eller närheten till skidorter) ingår inte heller i analysen. Klustren beskrivs med hjälp av några hänvisningar till länets geografiska förutsättningar i Tabell 1 och 2.

---

<sup>26</sup> SCB (2018). DeSO – Demografiska statistikområden.

<sup>27</sup> En hierarkisk klusteranalys med Wards metod i dataprogrammet SPSS Statistics har genomförts. Den statistiska metoden går ut på att identifiera homogena grupper av DeSO med hänsyn till dess indikator med hjälp av en algoritm.

<sup>28</sup> Indikatorer bygger på socioekonomiska och demografiska statistik från Statistiska centralbyrån och statistik om bostadsmarknaden och bostadsbeståndet från Valueguard Index Sweden AB, en etablerad statistikproducent för den svenska bostadsmarknaden.

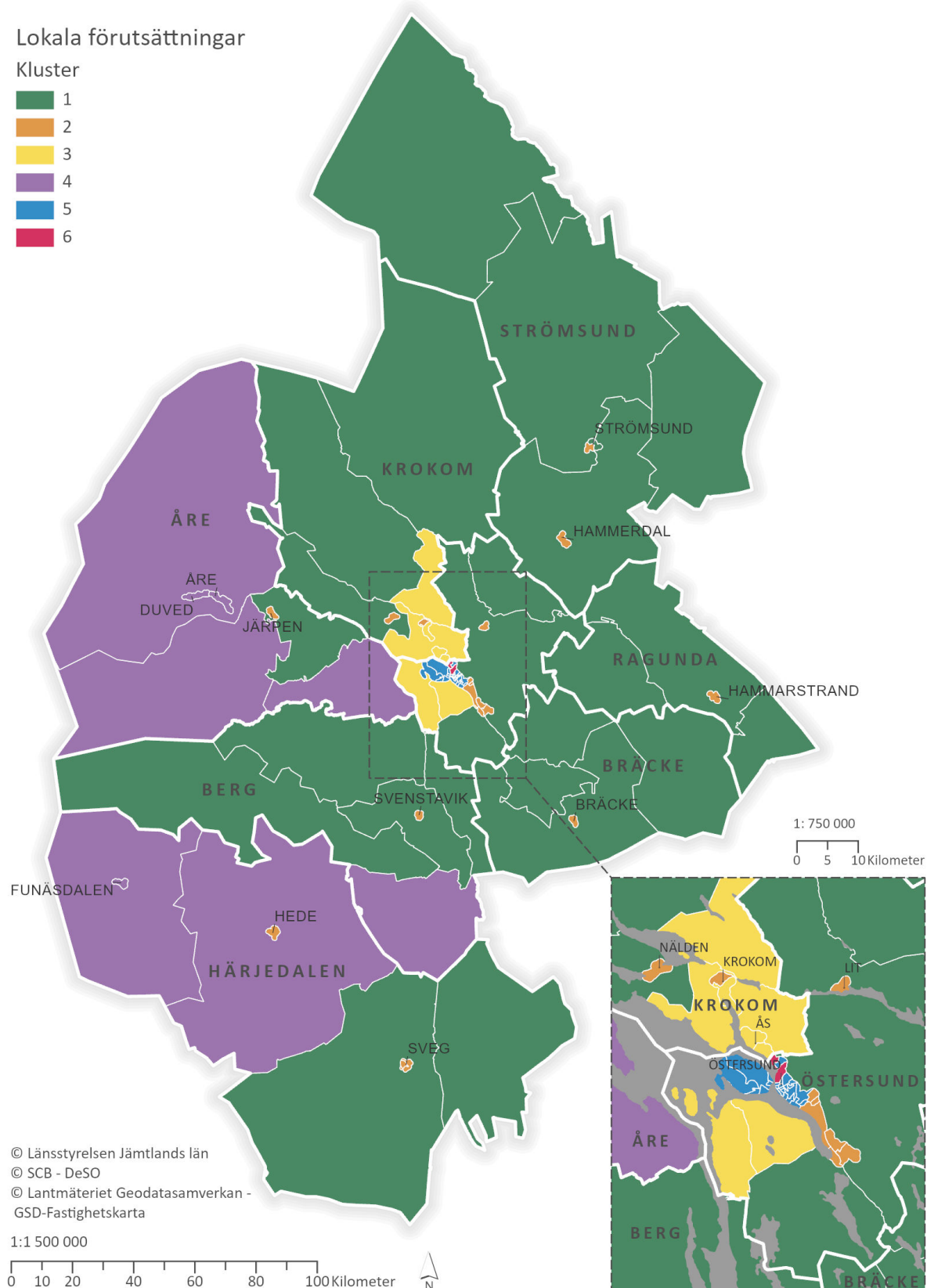
<sup>29</sup> Tätorter med mindre än 1000 invånare skapar inte egna DeSO.

<sup>30</sup> Detta på grund av det speciella fenomenet som är känt som MAUP (Modifiable Areal Unit Problem) och innebär just att resultat av analyser som inbegriper geografiskt aggregerade data varierar givet hur aggregaten är bestämd.

## Lokala förutsättningar

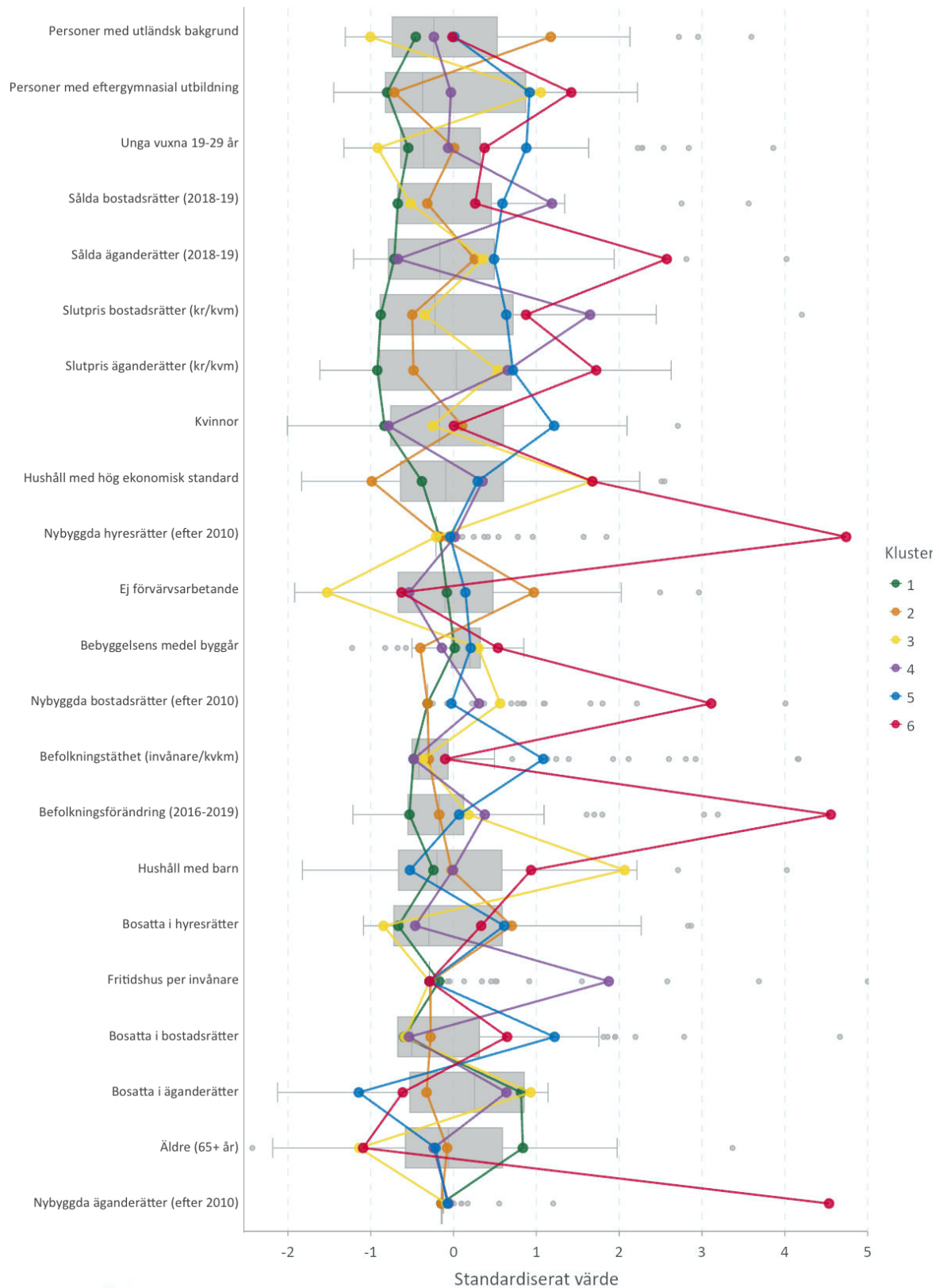
### Kluster

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6



Figur 1: Redovisning av klusteranalys som kartlägger DeSO med liknande förutsättningar för bostadsmarknad i Jämtlands län.

## Indikatorer av förutsättningar för bostadsmarknaden



Figur 2: Indikatorernas variation inom varje kluster. Värdena är standardiserade för att jämföra indikatorer med olika måttenhet och visar inte verkliga värde. De färgade prickarna visar indikatorernas medelvärde inom varje kluster, från låg (vänster) till hög (höger). De gråa staplarna och prickarna visar indikatorernas värden i alla 85 DeSO i länet.

Tabell 1: Beskrivning av identifierade kluster.

| Kluster | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | <b>Glesbefolkade rurala områden.</b> Lands- och glesbygder som kännetecknas av lägre tillgång till offentlig- och privat service samt av en begränsad arbetsmarknad (areella näringar, relaterad tillverkning och småskalig besöksnäring). Pendlingsavståndet till större tätorter är generellt långt. Dem lokala förutsättningarna varierar beroende på pendlingsavstånd till större tätorter. Områdena präglas av en lantlig livsstil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | En låg men stabil utflyttning skapar en obalanserad befolkningsstruktur med vikande befolkningsunderlag (flera äldre och allt färre unga, barnfamiljer och kvinnor). Sysselsättningen är måttlig men få hushåll har en hög ekonomisk standard. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter (småhus) ibland med omodern standard. Många fastigheter har möjlighet till jord och skogsbruk samt mindre djurhållning. Bostadspriser är låga och få försäljningar sker via mäklare. En del av beståndet ärvs och behålls som fritidsboende. Det finns finansieringssvårigheter för nybyggnad av bostäder för dem som inte hittar lämpliga boendelösningar i det befintliga beståndet. Byggandet har sedan länge stagnerat även på grund av en begränsad efterfrågan. Marknaden för skogs- och jordbruksfastigheter, särskilt vad gäller avstyckning av bebyggda enheter, är betydande. |
| 2       | <b>Periferiska urbana områden av blandad karaktär.</b> Större tätorter erbjuder bra tillgång till offentlig- och privat service. Arbetsmarknaden är mer diversifierad (tjänsteproduktion, småindustri och offentlig service) och pendlingsavståndet till Östersund är generellt långt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|         | Befolkningen är stabil på grund av inflyttning från utomlands och närliggande rurala områden. Det kompenserar för en viss utflyttning och något åldrande befolkningsstruktur. Sysselsättningen är lägre och andelen hushåll med hög ekonomisk standard är begränsad. Det finns ett betydande inslag av hyresrätter i bostadsbeståndet (som huvudsakligen ägs av allmännyttiga bostadsbolag och mindre privata fastighetsägare). Efterfrågan för hyresrätter och vissa specialbostäder (till exempel äldreboende) är ökande under de senaste åren. Det leder sällan till nybyggnad i privat regi (på grund av begränsad lönsamhet) och statliga stöd är avgörande för att garantera billigare boendelösningar i allmännyttans regi. Rörligheten i resten av beståndet är begränsat och bostadspriser är relativt låga.                                                             |
| 3       | <b>Rurala områden inom pendlingsavstånd från staden och fjällvärlden.</b> Landsbygder som möjliggör nyttjandet av Östersunds bredare arbetsmarknad och höga servicenivå men samtidigt bo i naturnära lägen i fjällvärldens riktning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|         | Befolkningen ökar generellt på grund av en yngre befolkningsstruktur (många barnfamiljer och färre äldre) samt till följd av inflyttning från Östersund och andra delar av länet och riket. Betydligt fler invånare har svensk bakgrund. Det finns flera hushåll med hög ekonomisk standard och sysselsättningen är hög. Många har eftergymnasial utbildning. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter (småhus, gårdar, konverterade fritidshus). Efterfrågan är stabil och genererar högre bostadspriser (med lokala variationer) samt viss rörlighet i försäljningar. Byggandet sker mest i privat regi, både vad gäller enskilda bostäder och större projekt, som under den senare åren har riktats även mot bostadsrätter (kedjehus och radhus).                                                                                                                            |
| 4       | <b>Urbana och rurala turistiska fjällområden.</b> Tätorter, lands- och glesbygder som erbjuder unika friluftsmöjligheter som präglar den lokala livsstilen i samband med anställning eller egenföretagande i en storskalig besöksnäring och relaterade branscher (till exempel bygg). Områdena erbjuder högre tillgång till privat och offentlig service i närheten av större destinationer. Transportförbindelsen till Östersund, storstadsregionerna och Norge är starkare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Kluster | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Befolkningen ökar och befolkningsstrukturen är yngre till följd av inflyttning av unga samt barnfamiljer. Det finns dock årliga variationer och flytten är inte alltid permanent på grund av livstillsval. Flera hushåll har en hög ekonomisk standard men sysselsättningen är lägre jämfört med icke turistiska områden. Bostadsbeståndet präglas av fritidsbebyggelse både i ägande- och bostadsrättsform. Många ägare är bosatta i Östersund, i storstadsregionerna (särskilt Stockholm) och i Norge. En begränsad andel hyresrätter i allmännyttans bestånd i samband med en stark efterfrågan på flexibla boendeformer skapar en levande hyresmarknad för fritidsbebyggelsen (både bostadsrätter och fritidshus) säsongsvist. Den höga efterfrågan av fritidsbebyggelse driver upp bostadspriserna som garanterar en hög lönsamhet och styr byggandet i privat regi. Projekt för nybyggnad av permanentbostäder är begränsade. Omsättningen i äganderättsbestånd är låg.                                                                                                                                                                                                |
| 5       | <b>Centrala urbana område.</b> Områden med varierande stadskaraktär inom eller i anslutning till Östersunds tätort där tillgänglighet till avancerad offentlig- och privat service samt utbud av arbetsplatser är hög. Det förekommer lokala variationer som inte visas ur ett regionalt perspektiv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|         | Befolkningen ökar men befolkningsstrukturen polariseras kring unga och äldre som drar nytta av stadens utbud utan behov av att pendla. Antal barnfamiljer är mer begränsat i dem mest centrala delarna men fortfarande betydande. Sysselsättningen är högre jämfört med periferiska urbana område och flera hushåll har en hög ekonomisk standard. Bostadsbeståndet kännetecknas av bostads- och hyresrätter i flerbostadshus. Hyresrättsbestånd förvaltas förutom av allmännyttan även av stora nationella fastighetsägare. Det finns vissa områden där äganderätter (villor, radhus och kedjehus) är ett betydande inslag i beståndet. Bostadspriserna är betydligt högre och garanterar lönsamheten som krävs för att påbörja nya projekt, både i allmännyttans och i privat regi. Byggandet har tagit fart under de senaste åren, särskilt i form av förtätningar, till följd av en ökad efterfrågan. Prissättningen för nyproduktion i alla upplåtelseformer skiljer sig mycket från det befintliga beståndet. Statliga stöd till boende krävs för att garantera billigare hyror i nyproduktionen och för att underlätta byggandet av särskilda boendeformer för äldre. |
| 6       | <b>Ny-exploaterade centrala urbana områden.</b> Områden inom och i närheten av Östersunds tätort där omfattande nybyggnad av bostäder har skett sedan 2010.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         | Byggandet inom dessa områden har varit omfattande efter 2010 för alla upplåtelseformer. Nya stadsdelar har utvecklats. Priserna är höga och det finns en kraftig konkurrens på marknaden. Rörligheten är högre i bostadsrätt- och hyresrättbeståndet jämfört med äganderätter, där barnfamiljer antas nyligen ha etablerats. Befolkningsstrukturen präglas även av unga medan andelen äldre är mer begränsat. Det finns flera hushåll med hög ekonomisk standard och sysselsättningen är hög. Många har eftergymnasial utbildning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 2. Marknadsutveckling

Kapitlet redovisar utvecklingen av länets bostadsmarknad under 2019 genom att analysera utvecklingen av fyra nyckelområden: hushållsstruktur, hushållsekonomi, bostadsbestånd och bostadspriser. Analyserna bygger på statistik från SCB och Valueguard. Kapitlet delas in i fyra avsnitt, ett för respektive nyckelområde.

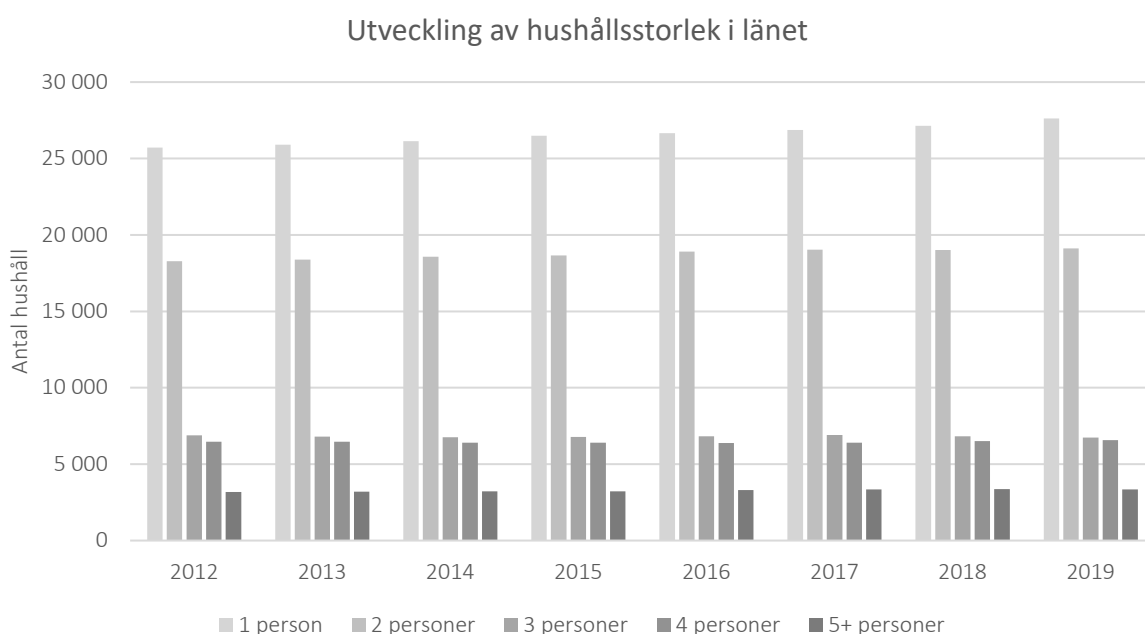
### Sammanfattande iakttagelser

1. Antalet hushåll växer i länet. Ensamstående hushåll, särskild bland unga och äldre, ökar mest på bekostnad av dem andra hushållsstorlekarna. Starkast ökning registreras i Östersunds och Åre kommun. Inom dessa kommuner är det tydligt att det är inom mindre begränsade områden, såsom Duved tätort i Åre kommun, där antalet hushåll ökar snabbt och kraftigt. Det finns några kommuner i länet som går i motsatt riktning där antalet hushåll minskar, såsom Bräcke, Ragunda och Strömsund. Minskningen är dock långsammare och inte koncentrerad till vissa områden.
2. Den ekonomiska standarden för alla hushållstyper fortsätter öka i länet, utom årliga variationer för vissa hushållstyper med hänsyn till kön och ålder. Den positiva utvecklingen är dock inte jämnt fördelat, ensamstående hushåll med barn visar exempelvis en mycket svagare utveckling av ekonomisk standard jämfört med sammanboende hushåll med barn. Ytterligare skillnader tillkommer beroende på ålder, kön men även etnisk bakgrund. Andelen hushåll med en låg ekonomisk standard ökar i alla kommuner, trots årliga variationer, i samband med att skillnaden i hushållens inkomst blir större.
3. Bostadsbeståndet ökar särskilt på grund av nyproduktion. Inslaget av fritidsbebyggelse är dock betydande. Nybyggda bostäder i äganderätt- och bostadsrättsform koncentreras till Östersunds tätort, i vissa närliggande bygder och vid större turistorter såsom Åre och Vemdalen. Nybyggda hyreslägenheter tillkommer mest i Östersunds tätort medan ökningen av beståndet i andra större tätorter i större utsträckning kopplas till ombildning och ombyggnad av det befintliga beståndet.
4. Bostadspriserna ökar ständigt. Det finns dock betydande variationer mellan bostads- och äganderätter samt mellan länets kommuner. Bostadsrättspriser är betydligt högre i kommuner såsom Åre och Härjedalen där marknaden påverkas av fritidsbebyggelsen, men endast vid större turistorter. Äganderättspriser varierar mycket i Östersund, Krokom och Åre kommun i förhållande till resten av länet där priserna är särskilt låga. Det är svårt att analysera utvecklingen av hyresnivåer utifrån tillgänglig statistik. Hyresnivåer i länet är betydligt lägre än i riket utom i Åre, Östersund och Härjedalens kommun.

## 2.1 Hushållstruktur

Det är hushållsutveckling<sup>31</sup> snarare än befolkningsutveckling som är det centrala när det gäller studier av bostadsmarknaden. Hushållsutvecklingen påverkas av den lokala naturliga utvecklingen av befolkningen och flyttdynamiken. Detta i samband med övergripande socio-demografiska trender. Utvecklingen av det totala antalet hushåll sammanfaller inte exakt med övriga befolkningsökningar och minskningar.

I Jämtlands län finns det 63 384 hushåll per 130 810 invånare. Antalet personer per hushåll är 2,06 och länets medelstorlek på hushåll är lägre än i riket. Under 2019 har antalet hushåll i länet vuxit med ungefär 500 nya hushåll. Ökningen har varit den kraftigaste sedan 2012. Figur 3 visar att antalet ensamstående hushåll ökade betydligt mellan 2018 och 2019, i linje med de senaste åren. Den senaste ökningen medför att cirka 4 av 10 hushåll i länet består av endast en person<sup>32</sup>.



Figur 3: Hushållsutveckling med hänsyn till antal personer per hushåll i Jämtlands län. Källa: SCB.

Figur 3 belyser att det är andelen ensamstående hushåll som har ökat mest på bekostnad av dem andra hushållsstorlekarna. Trenden fortsätter även under 2019. Ökningen av tvåpersonshushåll var betydligt svagare. Trepersonshushåll minskade kraftigt. Antalet fyrapersonshushåll svagt ökande medan antalet hushåll med ännu fler personer svagt minskande. Större hushåll blir alltmer sällanförekommande i länet. Årets förändringar förstärker länets hushållstruktur: desto färre personer desto mer förekommande hushållsstorlek. Utöver antalet hushåll med hänsyn till storlek är det också relevant att analysera hur befolkningen är sammansatt med hänsyn till hushållstyp.

<sup>31</sup> Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad.

<sup>32</sup> SCB (2020). Antal och andel hushåll samt personer efter region, hushållsstorlek, tabellinnehåll och år. År 2012–2019.

Det finns tre huvudtyper av hushåll: ensamstående, sammanboende<sup>33</sup> och övriga hushåll<sup>34</sup>. De olika typerna av hushåll delas sedan in i tre under-grupper: hushåll utan barn, hushåll med barn i åldern 0–24 år och hushåll med barn där yngsta barnet är 25 år eller äldre<sup>35</sup>. Sammanlagt finns det alltså nio olika hushållstyper. Antalet hushåll med barn äldre än 25 år är begränsat i länet. Av denna anledning redovisar inte rapporten statistik som skiljer bland hushåll med barn yngre eller äldre än 25 år.

Tabell 3 visar att ensamstående hushåll utan barn sammanfaller med de tidigare analyserade ensamstående hushåll. Den årliga ökningen som registreras för denna hushållstyp förekommer i högre utsträckning bland personer äldre än 65 år (särskilt män) och bland personer i åldersgrupp 25–34 år, med en relativ balans mellan män och kvinnor. Sedan 2018 har sammanboende utan barn blivit den näst mest förekommande hushållstypen i länet. Hushållstypen förstärker sin ställning under 2019 och har visat den kraftigaste ökningen efter ensamstående hushåll. Även för denna hushållstyp är ökningen mer betydande bland personer äldre än 65 år och personer i åldersgruppen 25–34 år. Sammanboende hushåll med barn är den tredje vanligaste hushållstypen i länet. Antalet av denna hushållstyp minskade något under 2019 i linje med föregående år, efter att den hade svagt men stabilt ökat sedan 2012. Under de senaste åren ökade antalet personer i åldersgruppen 25–34 år som tillhör hushållstypen.

Tabell 2: Utveckling av hushållstyp mellan 2018 och 2019 i länet. Källa: SCB.

|                  | Ensam-<br>stående | Ensam-<br>stående<br>med barn | Samman-<br>boende | Samman-<br>boende<br>med barn | Övriga | Övriga<br>med barn | Totalt |
|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------|--------------------|--------|
| Jämtlands<br>län | +480              | +46                           | +128              | -12                           | -28    | -81                | +533   |
|                  | +1,8 %            | +1,1%                         | +0,8%             | -0,1%                         | -1,4%  | -6,2%              | +0,8%  |

Andra hushållstyper är mycket mer sällanförekommande i länet. Antalet ensamstående hushåll med barn ökade något mellan 2018 och 2019 i linje med den övergripande ökningen som har skett under de senaste åren. Ökningen är mer betydande för kvinnor men det är svårt att utläsa en tydlig trend vad gäller åldern. Övriga hushållstyper minskade under 2019. Trots årliga variationer har antalet övriga hushåll utan barn kraftigt ökat sedan 2012 medan antalet övriga hushåll med barn har varit stabilare.

Hushållsutvecklingen under 2019 kan analyseras vidare på kommunnivå. Förändringarna som redovisas i Tabell 4 är i linje med de senaste åren även på kommunnivå, trots vissa årliga variationer.

<sup>33</sup> Hushåll där personer lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande.

<sup>34</sup> Hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. Personen är varken barn eller förälder, eller har en parrelation, i hushållet. Till exempel hushåll med tregenerationsboenden, inneboende, kompisboenden och kollektiv.

<sup>35</sup> I hushållsstatistiken räknas en person som barn, oavsett ålder, om personen bor i ett hushåll tillsammans med minst en av sina föräldrar. Det gäller dock inte om det vuxna barnet själv har barn i samma hushåll.

Av Tabell 4 framgår att antalet hushåll har ökat mest i Östersund. Ökningen har dock procentuellt varit mer betydande i Åre kommun i förhållande till antalet hushåll som fanns i kommunen under 2018. Den tredje mest betydande ökningen registreras i Krokoms kommun. Ökningen i Östersunds kommun kopplas i första hand till ett ökande antal ensamstående hushåll som består av personer i åldersgruppen 25–34 år (särskilt kvinnor) och av personer äldre än 65 år (särskilt män). Även sammanboende hushåll utan barn ökade kraftigt i kommunen bland dessa åldersgrupper. Ökningen i Åre har varit mest betydande för hushåll sammanboende med barn, som i stort sett består av personer i åldersgruppen 30-44 år. Även antalet ensamstående hushåll i samma åldersgrupp ökade, särskilt vad gäller kvinnor. I Krokoms kommun har ökningen varit mest betydande för ensamstående hushåll med barn men det är svårt att hitta tydliga trender vad gäller ålder och kön. Antalet hushåll ökade svagt i Härjedalens kommun och förklaras med hänsyn till ett ökande antal ensamstående hushåll.

Tabell 3: Utveckling av hushållstrukturen mellan 2018 och 2019. Inom Åre och Härjedalen kommun förekommer betydande tillfälliga säsongsvariationer i strukturen kopplade till besöksnäringen som fångas inte av statistik. Källa: SCB.

| Kommun     | Ensam-<br>stående | Ensam-<br>stående<br>med barn | Samman-<br>boende | Samman-<br>boende<br>med barn | Övriga | Övriga med<br>barn | Totalt |
|------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------|--------------------|--------|
| Ragunda    | +3                | 0                             | -17               | -1                            | -6     | 0                  | -21    |
|            | +0,3%             | 0                             | -2,4%             | -0,2%                         | -10,7% | 0                  | -0,8%  |
| Bräcke     | +3                | -4                            | +12               | -2                            | +5     | -14                | -10    |
|            | +0,2%             | -2,0%                         | +1,4%             | -0,3%                         | +6,0%  | -28,6%             | -0,3%  |
| Krokom     | +21               | +28                           | +27               | -6                            | +3     | -5                 | +68    |
|            | +0,9%             | +6,3%                         | +1,7%             | -0,3%                         | +1,8%  | -3,5%              | +1,1%  |
| Strömsund  | +16               | -7                            | -3                | +10                           | -12    | -6                 | -22    |
|            | +0,6%             | -1,8%                         | -0,2%             | +0,4%                         | -6,8%  | -6,6%              | -0,4%  |
| Åre        | +48               | -8                            | +10               | +56                           | +7     | -17                | +96    |
|            | +2,3%             | -2,4%                         | +0,8%             | +4,9%                         | +3,0%  | -8,2%              | +1,8%  |
| Berg       | -54               | +8                            | +7                | +6                            | +1     | -6                 | -38    |
|            | -3,7%             | +3,4%                         | +0,8%             | +0,9%                         | +1,0%  | -7,8%              | +1,1%  |
| Härjedalen | +28               | -6                            | -7                | -8                            | -5     | -6                 | +8     |
|            | +1,3%             | -1,8%                         | -0,5%             | -0,9%                         | -2,8%  | -5,0%              | -1,1%  |
| Östersund  | +415              | +23                           | +99               | -37                           | -21    | -27                | +452   |
|            | +3,0%             | +1,0%                         | +1,4%             | -0,6%                         | -2,1%  | -4,7%              | +1,5%  |

Inom resterande kommuner har antalet hushåll minskat under 2019. Den kraftigaste minskningen registreras i Bergs kommun både vad gäller antal hushåll och i förhållande till antalet hushåll som fanns i kommunen under 2018. En betydande minskning av ensamstående hushåll i alla åldersgrupper och utan en tydlig könsfördelning ligger bakom trenden. Trots en övergripande minskning finns det vissa hushållstyper, såsom ensamstående hushåll, som har ökat i vissa kommuner, exempelvis Strömsund, Bräcke och Ragunda. Det är dock svårt att identifiera tydliga mönster ur ett årsbasis när förändringarna är mycket begränsade<sup>36 37</sup>. Tabell 4 upplyser vidare om att årliga variationer i antal hushåll kan ha olika betydelse i förhållande till de befintliga hushållstrukturerna. En ökning av tio sammanboende hushåll med barn i Strömsunds kommun väger exempelvis mindre på den lokala hushållstrukturen än en ökning av sex liknande hushåll i Bergs kommun, på grund av hushållstrukturen i kommunen består av mindre sammanboende hushåll med barn.

SCB:s statistik om hushåll finns tillgängliga även på DeSO-nivå<sup>38</sup>. De följande figurerna redovisar hushållsutvecklingen med hänsyn till antalet av hushåll och hushållstyp. En utförligare beskrivning av lokala förändringar i hushållstrukturen ryms inte inom ramen för denna rapport. Kartläggningen redovisas för att illustrera hur mycket hushållsutvecklingen varierar även inom länets kommuner både med hänsyn till antal och typ av hushåll.



Figur 4: Vintertur i länets fjällvärld. Friluftslivet lockar yngre ensamstående och sammanboende hushåll som väljer att etablera sig i tätorter liksom Duved i Åre kommun.

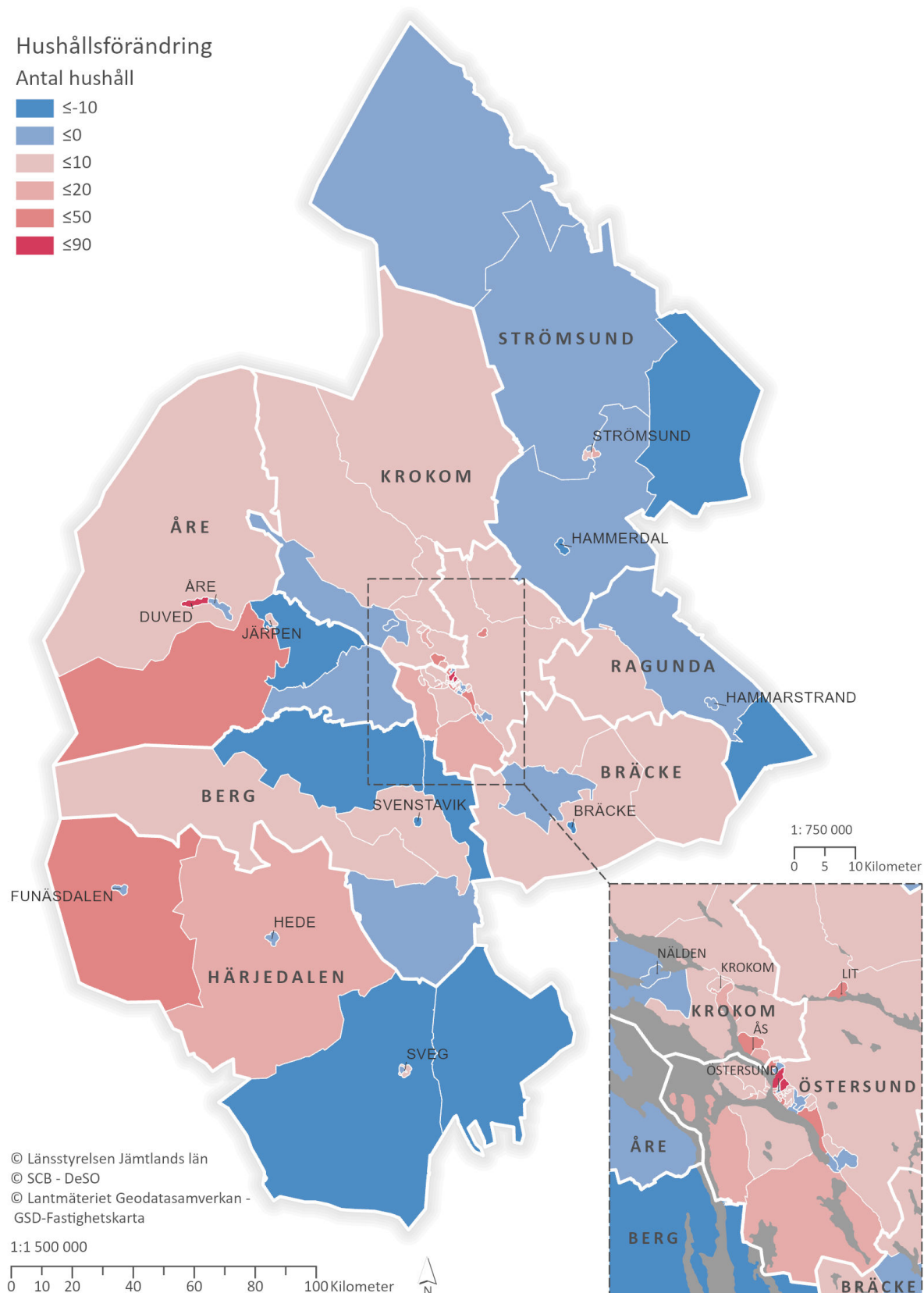
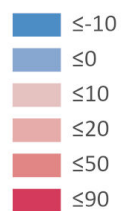
<sup>36</sup> SCB (2020). Antal hushåll och personer efter region, hushållstyp och antal barn. År 2012 – 2019.

<sup>37</sup> SCB (2020). Antal personer efter region, hushållstyp, ålder och år. År 2012 – 2019.

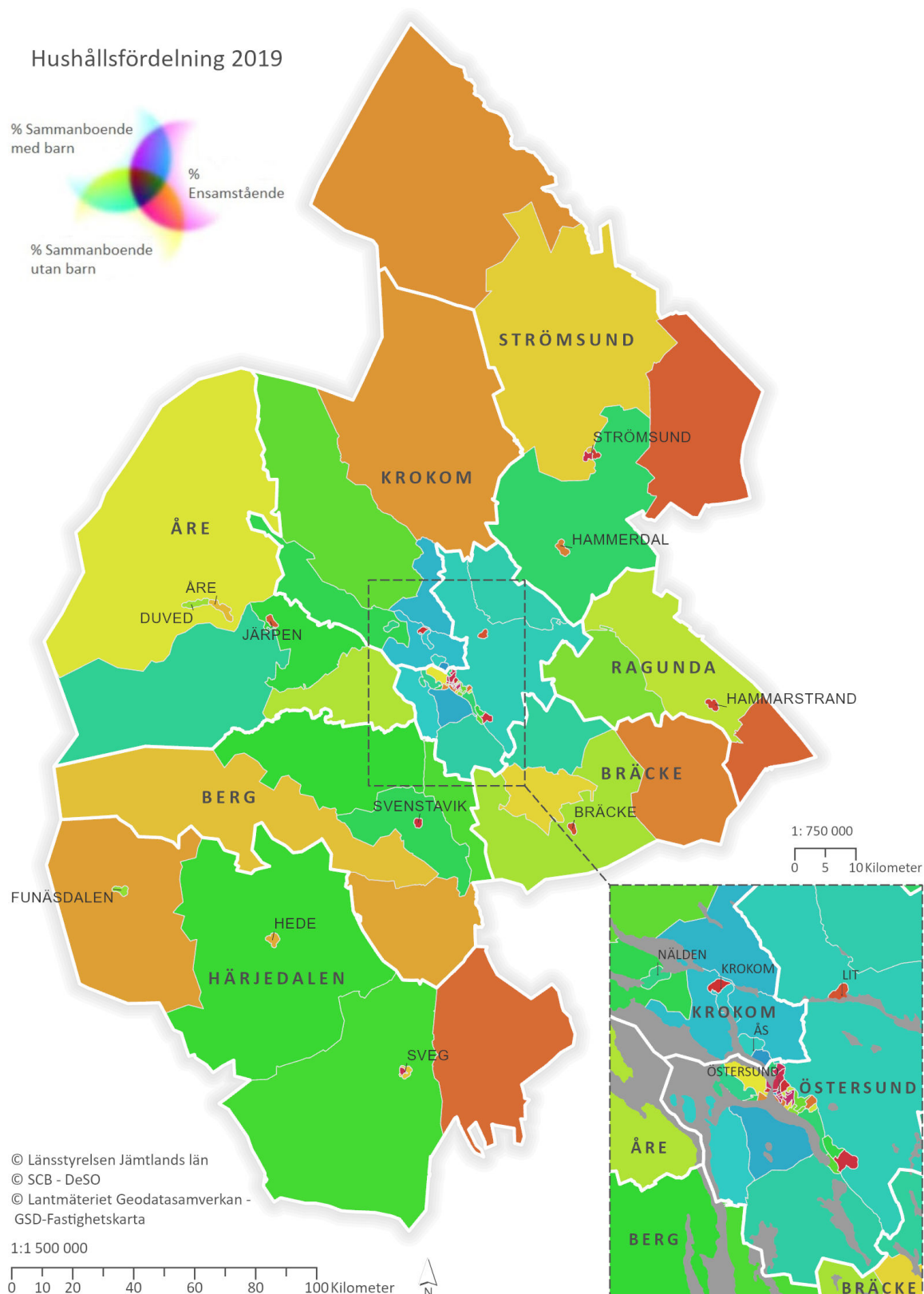
<sup>38</sup> SCB (2020): Antal hushåll per region efter hushållstyp. År 2018-2019.

## Hushållsförändring

Antal hushåll



Figur 5. Förändring i antal hushåll mellan 2018 och 2019 på DeSO-nivå. Figuren redovisar förändringarna inte i procentuella förändringarna för att underlätta läsbarheten. Procentuella förändringarna ger en liknande bild. Källa: SCB.

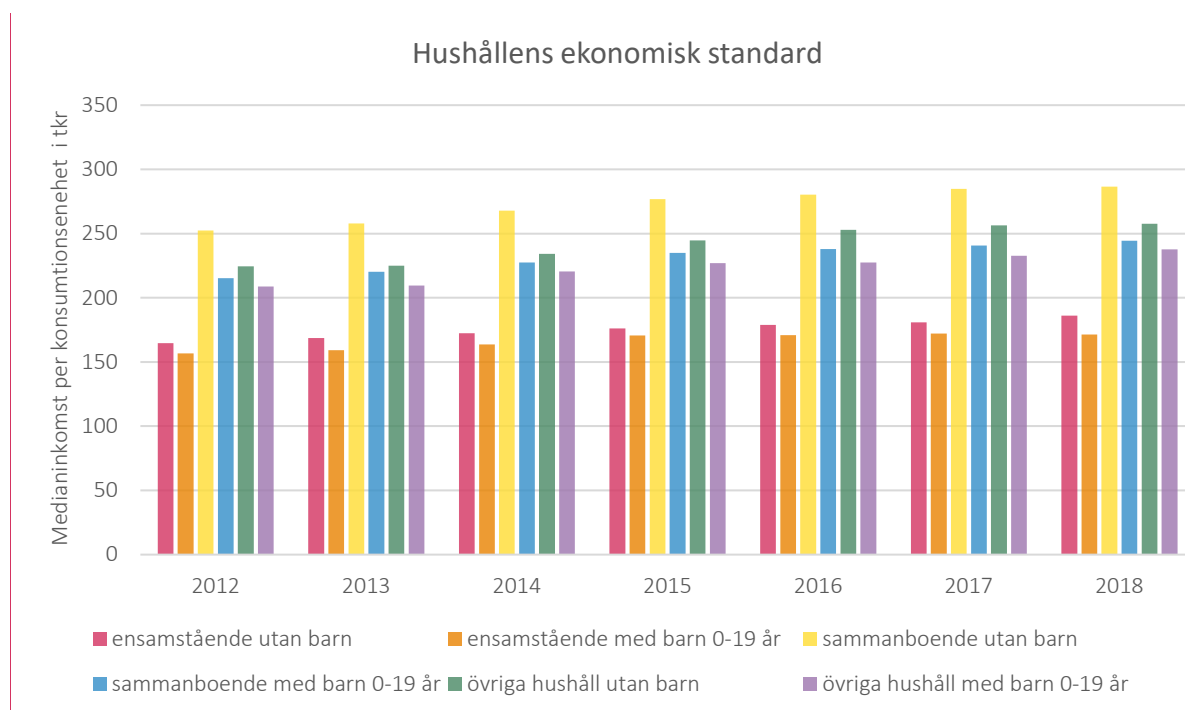


Figur 6. Hushållstruktur på DeSO-nivå för de tre mest förekommande hushållstyper i länet. Övriga hushåll och ensamstående hushåll med barn redovisas inte. Exempelvis visar en blandning av ljusblå och gul visar en hög andel sammanboende hushåll med och utan barn (gröna områden).

## 2.2 Hushållsekonomi

Utvecklingen av hushållens privatekonomi påverkar bostadsmarknaden. För att kunna analysera hushållsekonomi är det mer relevant att ta hänsyn till olika typer av hushåll snarare än att analysera samtliga hushåll i olika geografiska områden, på grund av betydande skillnader i de lokala hushållstrukturerna<sup>39</sup>. Måttet disponibel inkomst<sup>40</sup> per konsumtionsenhet (i rapporten ekonomisk standard) är en passande indikator för att följa utvecklingen av hushållsekonomi bland olika hushållstyper<sup>41</sup>. Avsnittet beskriver vidare utvecklingen av den ekonomiska standarden från ett samhällsperspektiv (tvärsnitt)<sup>42</sup>.

Av Figur 7 framgår att jämfört med 2012 har alla hushållstyper i länet uppnått en högre ekonomisk standard (räknat i fasta priser)<sup>43</sup>. Men år 2018<sup>44</sup> visar alla hushållstyper, utom övriga hushåll med barn, fortfarande en lägre standard än motsvarande hushåll i riket. Figur 7 fördelar inte hushållstyper enligt kön och ålder för att underlätta läsbarheten. Dock visar alla hushållstyper, i alla åldersgrupper och kön, en högre standard än 2012.



Figur 7: Utvecklingen av den ekonomiska standarden fördelat på olika hushållstyper i länet. Källa: SCB.

<sup>39</sup> Hushåll med fler personer tenderar att ha högre inkomst då det är fler personer som kan bidra till hushållets sammanlagda inkomst, område med en hög andel av dessa hushåll visar därför en starkare hushållsekonomi.

<sup>40</sup> Disponibel inkomst definieras som medianen av hushållets skattepliktiga och skattefria inkomster, inklusive kapitalvinster och kapitalförluster, minus skatt och övriga negativa transfereringar.

<sup>41</sup> Hushållets inkomster sätts i relation till antalet personer i hushållet (försörjningsbördan) och möjliggör för jämförelse mellan hushåll med olika storlek och sammansättning.

<sup>42</sup> Tvärsnittsanalysen jämför utvecklingen mellan olika tidpunkter för helt eller delvis olika populationer. Detta jämfört med den longitudinella ansatsen som istället följer utvecklingen över tid för enskilda individer.

<sup>43</sup> SCB (2020). Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, hushållstyp, tabellinnehåll, år och ålder. År 2012–2018.

<sup>44</sup> Vid framtagandet av rapporten var SCB inkomststatistik för 2018 senast tillgängliga uppgifter.

Standarden har ökat betydligt sedan 2012 för ensamstående män och kvinnor i åldersgruppen 20–29 år samt sammanboende hushåll med och utan barn i åldersgruppen 30–49 år. Ökningen har varit mycket svagare för ensamstående hushåll med barn, för både män och kvinnor, särskilt i åldersgruppen 30–49 år. Standarden ökade mellan 2017 och 2018 för alla hushållstyp, utom ensamstående hushåll med barn (vars standard minskade något). Bilden nyanseras något med hänsyn till kön och ålder. Årets standard har ökat kraftigare för sammanboende hushåll utan barn och äldre än 30 år. Standarden har däremot minskat för sammanboende hushåll utan barn i åldersgruppen 20–29 år, ensamstående kvinnor i alla åldersgrupper med barn och ensamstående män äldre än 49 år med barn.

Det finns inte tillgängliga uppgifter för att analysera utvecklingen av den ekonomiska standarden i förhållande till etnisk bakgrund på hushållsnivå. SCB:s statistik på individnivå för länet visar dock att personer födda utomlands har fortfarande en betydligt lägre och svagt ökande ekonomisk standard än personer födda i Sverige<sup>45</sup>. Ytterligare skillnader tillkommer beroende på födelseregion samt vistelsetid i Sverige. I samband med ålder, kön och eventuella barn antas dessa faktorer markant påverka den ekonomiska standarden för dessa hushåll i länet. Skillnaden är däremot mycket mer begränsade för personer med utländsk bakgrund men födda i Sverige<sup>46</sup>.

Inom ramen för bostadsförsörjning är det ofta låginkomsthushåll som står i fokus. I denna rapport används som indikator mått låg ekonomisk standard<sup>47</sup>. Utifrån tillgängliga uppgifter från SCB är det därför omöjligt att identifiera vilka av de ovanbeskrivna hushållstyperna, även med hänsyn till ålder och kön, som i större eller i lägre utsträckning har en låg ekonomisk standard i länet. Att leva i ett hushåll med låg ekonomisk standard är således nödvändigtvis inte detsamma som att vara fattig och indikator borde läsas med en viss försiktighet<sup>48</sup>. Under 2018 levde 16,3 procent av samtliga personer i länet i hushåll med låg ekonomisk standard jämfört med 14,6 procent i riket. Det innebär att cirka 20 900 personer i länet tillhör gruppen. Antalet har ökat sedan 2012 med cirka 1640 personer (+8,5 procent) men minskat mellan 2017 och 2018 i länet med cirka 300 personer (-1,4 procent). Ett liknande trend registreras på rikets nivå<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> SCB (2020). Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, födelseland, antal år i Sverige och ålder. År 2011 – 2018.

<sup>46</sup> SCB (2020). Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, sysselsättning, utländsk/svensk bakgrund och ålder. År 2011 – 2018.

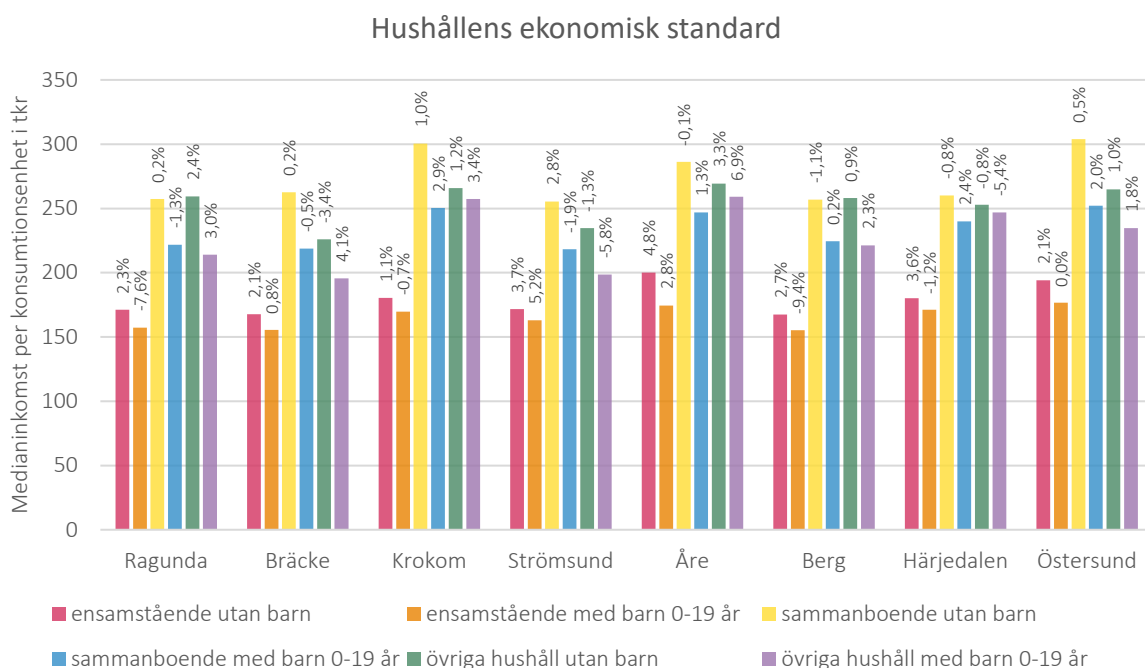
<sup>47</sup> Låg ekonomisk standard avser andelen personer som lever i hushåll vars ekonomiska standard (disponibel inkomst per konsumtionsenhet) är mindre än 60 procent av medianvärdet för riket. Måtten har en relativ ansats, vilket innebär att det är den årliga medianinkomsten som används för att beräkna gränsen för låg ekonomisk standard.

<sup>48</sup> Måttet räknas med hänsyn till rikets medianinkomst. Lägre lokala levnadskostnader, även med hänsyn till boendegifter, kan medföra att en låg ekonomisk standard inte leder till ekonomisk utsatthet. Måtten tar inte hänsyn till tillgångar eller skulder, vilket innebär exempelvis att personer som inte hamnar under gränsen ändå ha en ekonomiskt utsatt situation, exempelvis på grund av stora skulder.

<sup>49</sup> SCB (2020). Indikatorer inkomstfördelning efter region. År 2012 – 2018.

Förändringar i personer som lever i hushåll med låg ekonomisk standard kan utläsas i samband med Gini-koefficienten för ekonomisk standard <sup>50</sup>. År 2012 var Gini-koefficienten 0,25 i länet. År 2017 hade den ökat till 0,28 men under 2018 gick den ner på 0,27. Det innebär att trots en årlig minskning, har ojämlikheten i inkomstfördelningen ökat i länet i linje med riket under de senaste åren. Skillnader i inkomstspridningen skulle kunna analyseras vidare för att reda ut om utvecklingen leder till ökande klyfta mellan hushåll med högre ekonomisk standard och dem med låg ekonomisk standard. Men en utförligare analys ryms inte inom ramen för denna rapport.

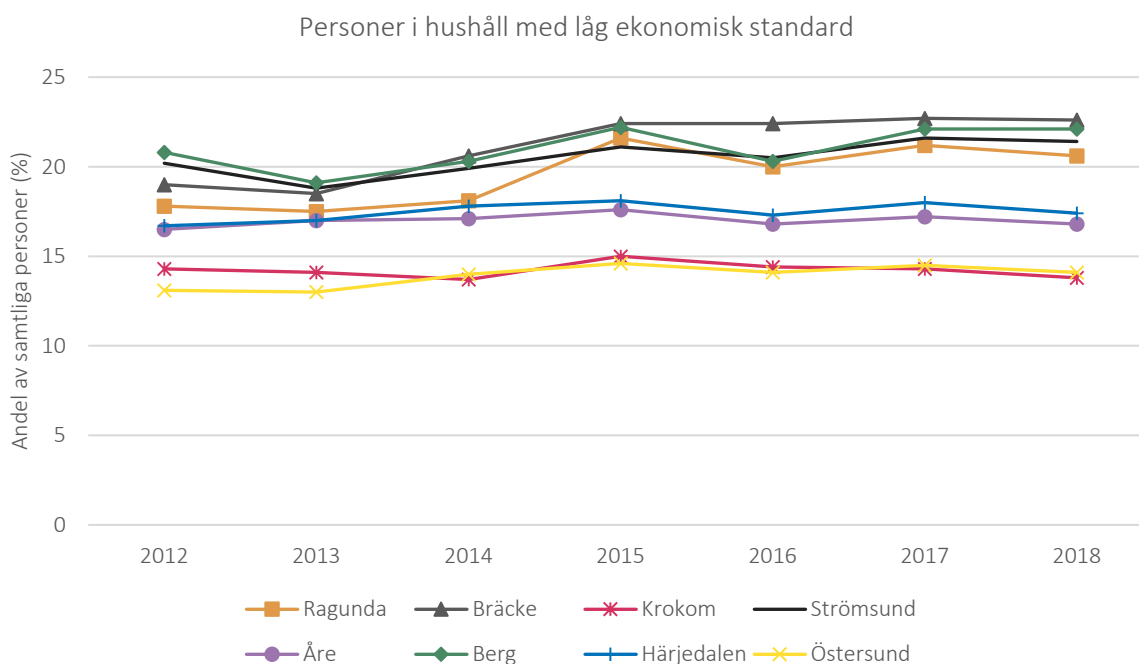
Utvecklingen av den ekonomiska standarden kan analyseras vidare på kommunnivå, som redovisas i Figur 8. Sedan 2012 har standarden för alla hushållstyp i länet ökat, utom för ensamstående hushåll med barn i Ragunda kommun samt övriga hushåll med barn i Strömsunds kommun. Detta trots att Figuren visar en årlig negativ utveckling mellan 2017 och 2018 för några hushållstyper. En utförligare analys om förändringar i ekonomiska standard inom varje kommun med hänsyn till ålder och kön skulle vara allt för omfattande för denna rapporten. Figuren syftar därför att huvudsakligen ge en övergripande bild av hur den ekonomiska standarden ser ut i länets kommuner och hur den har utvecklats.



Figur 8: Inkomstutveckling i länets kommuner under 2017 och 2018. Källa:SCB.

Figur 9 visar att andelen personer som lever i hushåll med låg ekonomisk standard har ökat i alla kommuner i länet mellan 2012 och 2018, utom i Krokoms kommun (-3,5 %). Den kraftigaste ökningen sedan 2012 registreras i Ragunda (+15,7 procent) och Bräcke kommun (+18,9 procent).

<sup>50</sup> Den kan anta ett värde mellan 0 och 1. 0 innebär att alla individer har exakt lika stora inkomster (dvs total jämlikhet) medan 1 innebär total ojämlikhet.



Figur 9: Utveckling av andelen hushåll med låg ekonomisk standard i länets kommuner. Källa: SCB.

Den årliga variationen mellan 2017 och 2018 visar dock att andelen har minskat något i alla kommuner. Kraftigaste minskning mellan 2017 och 2018 registreras i Krokoms och Härjedalens kommun (-2,8 procent). År 2018 registreras den högsta andelen hushåll med låg ekonomisk standard i Bräcke kommun (+22,6 procent) och den lägsta i Krokoms kommun (+13,8 procent) i länet.

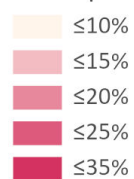
Gini-koefficienten visar istället att ojämlikheten i inkomstfördelningen är högst i Åre (0,28) kommun i länet och lägst i Ragunda kommun (0,26) år 2018. En analys av förändringarna visar att ojämlikheten har ökat i alla kommuner i länet sedan 2012. Ökningen har varit kraftigast i Strömsund (+22,2 procent), Åre (+15,3 procent), Östersunds (+15 procent) och Härjedalens (+12,8 procent) kommuner. Mellan 2017 och 2018 har dock koefficienten gått ner i alla kommuner utom i Krokoms kommun.

SCB:s statistik om personer tillhörande hushåll med låg ekonomisk standard finns tillgänglig även på DeSO-nivå<sup>51</sup>. Figur 10 redovisar en kartläggning för länet och redovisar samtidigt om utvecklingen mellan 2017 och 2018 har medfört att andelen personer har ökat, minskat eller varit stabilt. Vissa personer går inte att placera geografiskt under kommunnivå. Dessa har fördelats på DeSO i centralorter inom kommunen för att undvika identifiering.

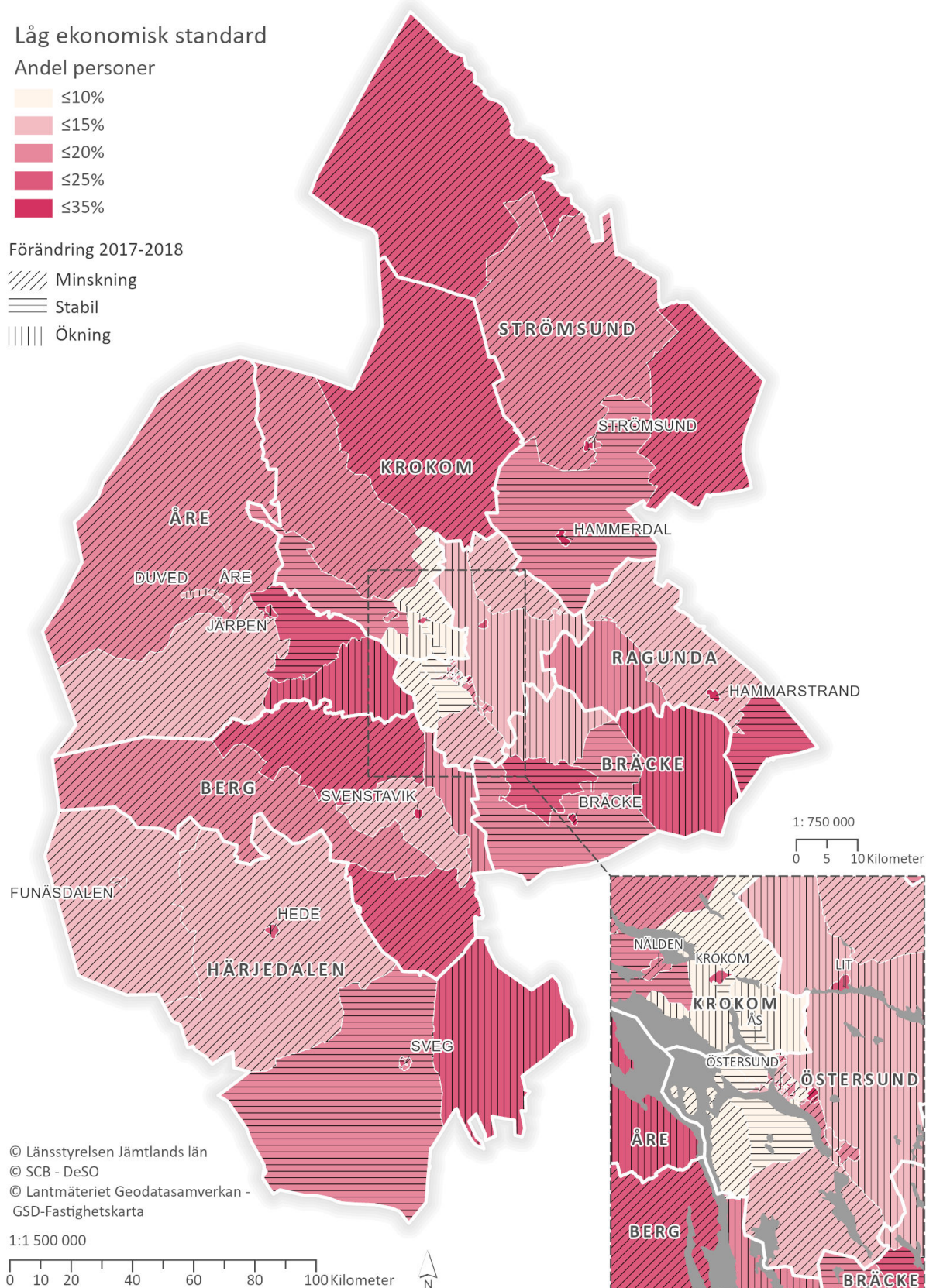
<sup>51</sup> SCB (2020). Andel personer med låg ekonomisk standard efter region och ålder. År 2017-2018.

## Låg ekonomisk standard

### Andel personer



### Förändring 2017-2018



Figur 10: Fördelning av personer som lever i hushåll med låg ekonomisk standard på DeSo-nivå. Källa: SCB.

## 2.3 Bostadsbestånd

Bostadsbeståndets utveckling är en nyckelfaktor i bostadsförsörjningen. I länet finns det 71 388 bostäder. Beståndet har ökat med ungefär 600 bostäder mellan 2018 och 2019 men den årliga ökningen är den lägsta sedan 2016. Tabell 5 visar att cirka 400 äganderätter har tillkommit<sup>52</sup>, men fler fritidshus<sup>53</sup> än småhus<sup>54</sup> för permanentboende kom till skott<sup>55</sup>. Under 2019 har även cirka 300 bostadsrätter tillkommit, dock saknas tillgängliga uppgifter som redovisar fördelningen mellan fritids- och permanentbostäder. Beståndet av specialbostäder har ökat något på grund av fler studentbostäder i hyresrättsform. Antalet specialbostäder för äldre och funktionshindrade är stabilt och minskningen av specialbostäder i bostadsrättsform avser andra typer av specialbostäder<sup>56</sup>.

Tabell 4: Förändringar i länets bostadsbestånd mellan 2018 och 2019. Siffrorna avser lägenheter<sup>57</sup>. Förändringarna redovisas inte i procentuellt på grund av att de är mycket marginella i relation till det befintliga beståndet. Källa: SCB.

|               | Upplåtelseform | Småhus | Flerbostadshus | Specialbostäder | Övriga | Fritidshus | Totalt |
|---------------|----------------|--------|----------------|-----------------|--------|------------|--------|
| Jämtlands län | Hyresrätt      | -104   | +246           | +37             | -7     | 0          | +165   |
|               | Bostadsrätt    | +85    | +202           | -15             | 0      | 0          | +272   |
|               | Äganderätt     | +182   | 0              | 0               | 0      | +214       | +396   |

Skillnaden i bostadsbeståndet mellan två år utgörs inte enbart av nyproduktion, utan även av ombildning, konvertering till och från fritidshus<sup>58</sup>, ombyggnad och rivning. Det är dock en komplex uppgift att koppla statistik om nybyggnad, ombildning, ombyggnad och rivning av bostäder till statistik om förändringar i bostadsbeståndet, särskilt vad gäller fritidshus. Statistik för nybyggnad, ombildning, ombyggnad och rivning av bostäder finns inte tillgängligt för alla upplåtelseformer och bostadstyper. Statistik om förändringar i bostadsbeståndet bygger på uppgifter i lägenhetsregister, där det sker rättningar och kompletteringar och dessutom förekommer en viss eftersläpning i registreringen av nybyggda bostäder.

Ombildning avser ändring av upplåtelseform för en befintlig bostad. Det är svårt att analysera ombildningens påverkan på utvecklingen av bostadsbeståndet utifrån tillgänglig statistik från SCB. Av BME framgår att ingen hyresrätt som såldes av allmännyttiga bostadsbolag mellan 2015 och 2019 ombildades. Utifrån Länsstyrelsens kännedom har ombildningar varit ringa i länet under de senaste åren och berör i stort sett bostäder som köps av landstinget, kommuner eller allmännyttiga bostadsbolag för uthyrning.

<sup>52</sup> SCB (2020). Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform.

<sup>53</sup> Med fritidshus avses småhus som saknar folkbokförd befolkning.

<sup>54</sup> Med småhus avses villor, radhus, kedjehus.

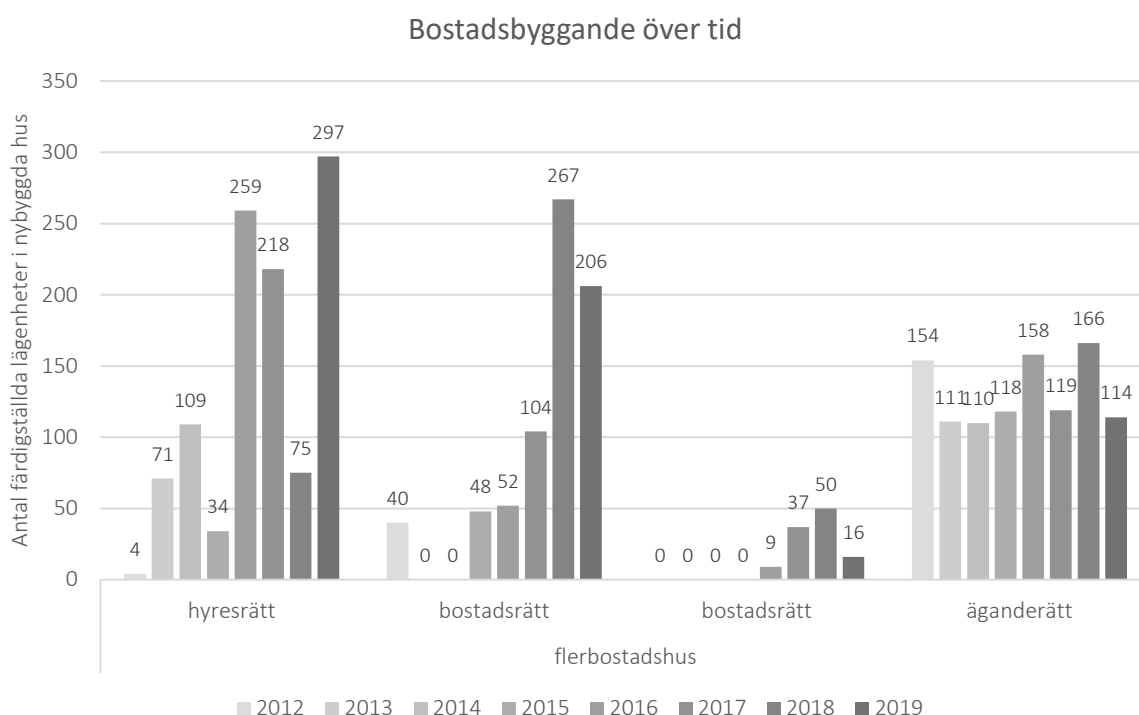
<sup>55</sup> SCB (2020). Antal fritidshus ägda av fysiska personer eller dödsbon efter region.

<sup>56</sup> SCB (2020). Antal lägenheter i specialbostäder efter region, typ av specialbostad.

<sup>57</sup> Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter av SCB.

<sup>58</sup> Att bosätta sig permanent i ett fritidshus eller att bibehålla en tidigare permanentbostad som fritidshus.

Konverteringen mellan småhus och fritidshus påverkar länets bestånd<sup>59</sup>, dock finns det ingen tillgänglig statistik från SCB för att avskilja nybyggda fritidshus från konverterade fritidshus från år till år. Det finns inte heller tillgänglig statistik för att avgöra hur många tillkomna småhus som tidigare var fritidshus. SCB tillhandahåller detaljerad statistik för ombyggnad och rivning av lägenheter i flerbostadshus. Under 2019 tillkom cirka 50 lägenheter, i stort sett hyresrätter och ett fåtal bostadsrätter<sup>60</sup>, genom ombyggnad av lokaler<sup>61</sup>. Inga rivningar av flerbostadshus skedde under 2019, i linje med föregående år<sup>62</sup>. Under 2019 färdigställdes mer än sexhundra nybyggda lägenheter<sup>63</sup>. Bostadsbyggandet bedöms, utifrån tillgängliga uppgifter, vara den faktorn som påverkar utvecklingen mest i länet, i linje med de senaste åren. Figur 11 visar att under 2019 färdigställdes nästan 300 hyresrättslägenheter och ungefär 200 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus i länet. Cirka 70 av dessa lägenheterna består av specialbostäder för äldre eller funktionshindrade<sup>64</sup>. Allmännyttiga bostadsföretag är ägare till cirka 10 procent av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus<sup>65</sup>. Mer än 100 nya småhus i äganderättsform tillkom under året.



Figur 11: Färdigställda lägenheter i nybyggda hus i Jämtlands län. Figuren redovisar endast länets vanligaste boendeformer (kombination av upplåtelseform och bostadstyp). Källa: SCB.

<sup>59</sup> Back, A. och Marjavaara, R. (2017). Mapping an invisible population: the uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies*, 19(4), s.595–611.

<sup>60</sup> SCB (2020). Ombyggda lägenheter i flerbostadshus (tillskott) efter region, upplåtelseform och år. År 2019.

<sup>61</sup> SCB (2020). Nettoförändring av lägenheter i färdigställd ombyggnad av flerbostadshus efter region. År 2019.

<sup>62</sup> SCB (2020). Rivning av lägenheter i flerbostadshus efter region och upplåtelseform. År 2019

<sup>63</sup> SCB (2020). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år. År 2019

<sup>64</sup> SCB (2020). Färdigställda lägenheter i specialbostäder i nybyggda hus efter region, typ av specialbostad och år. År 2019

<sup>65</sup> SCB (2020). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, ägarkategori och år. År 2012–2019.

Tabell 6 och 7 bryter ner utvecklingen av bostadsbeståndet på kommunnivå. Nästan hälften av alla bostäder som har tillkommit i länet under 2019 ligger inom Östersunds kommun medan mindre än ett tiotal bostäder tillkom i Bräcke respektive Strömsunds kommun. Tillskottet i Åre och Härjedalens kommun ligger på mer än hundra bostäder, men statistiken påverkas av fritidsbebyggelse vilket är särskilt tydligt i Härjedalens kommun. Fritidsbostäder i Åre kommun antas i högre utsträckning tillkomma i form av bostadsrätter. Tillskottet av hyres- och bostadsrättslägenheter i flerbostadshus är betydande i Östersunds kommun, medan tillskottet av småhus i äganderättsform mer är i linje med Åre och Krokoms kommun.

*Tabell 5: Förändringar i bostadsbeståndet mellan 2018 och 2019 på kommunnivå. Tabellen redovisar inte övriga hus som avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Procentuella förändringar redovisas inte på grund att de är mycket marginella i relation till det befintliga beståndet. Källa: SCB.*

| Kommun    | Upplåtelseform | Småhus | Flerbostadshus | Specialbostäder | Fritidshus | Totalt |
|-----------|----------------|--------|----------------|-----------------|------------|--------|
| Ragunda   | hyresrätt      | +16    | 0              | 0               | 0          | +16    |
|           | bostadsrätt    | 0      | 0              | 0               | 0          | 0      |
|           | äganderätt     | -1     | 0              | 0               | +19        | +18    |
| Bräcke    | hyresrätt      | -8     | 0              | 0               | 0          | -8     |
|           | bostadsrätt    | 0      | 0              | 0               | 0          | 0      |
|           | äganderätt     | +2     | 0              | 0               | +14        | +16    |
| Krokom    | hyresrätt      | -3     | +18            | 0               | 0          | +15    |
|           | bostadsrätt    | 0      | 0              | 0               | 0          | 0      |
|           | äganderätt     | +36    | 0              | 0               | -2         | +34    |
| Strömsund | hyresrätt      | -11    | +19            | 0               | 0          | +8     |
|           | bostadsrätt    | 0      | 0              | 0               | 0          | 0      |
|           | äganderätt     | -31    | 0              | 0               | +30        | -1     |

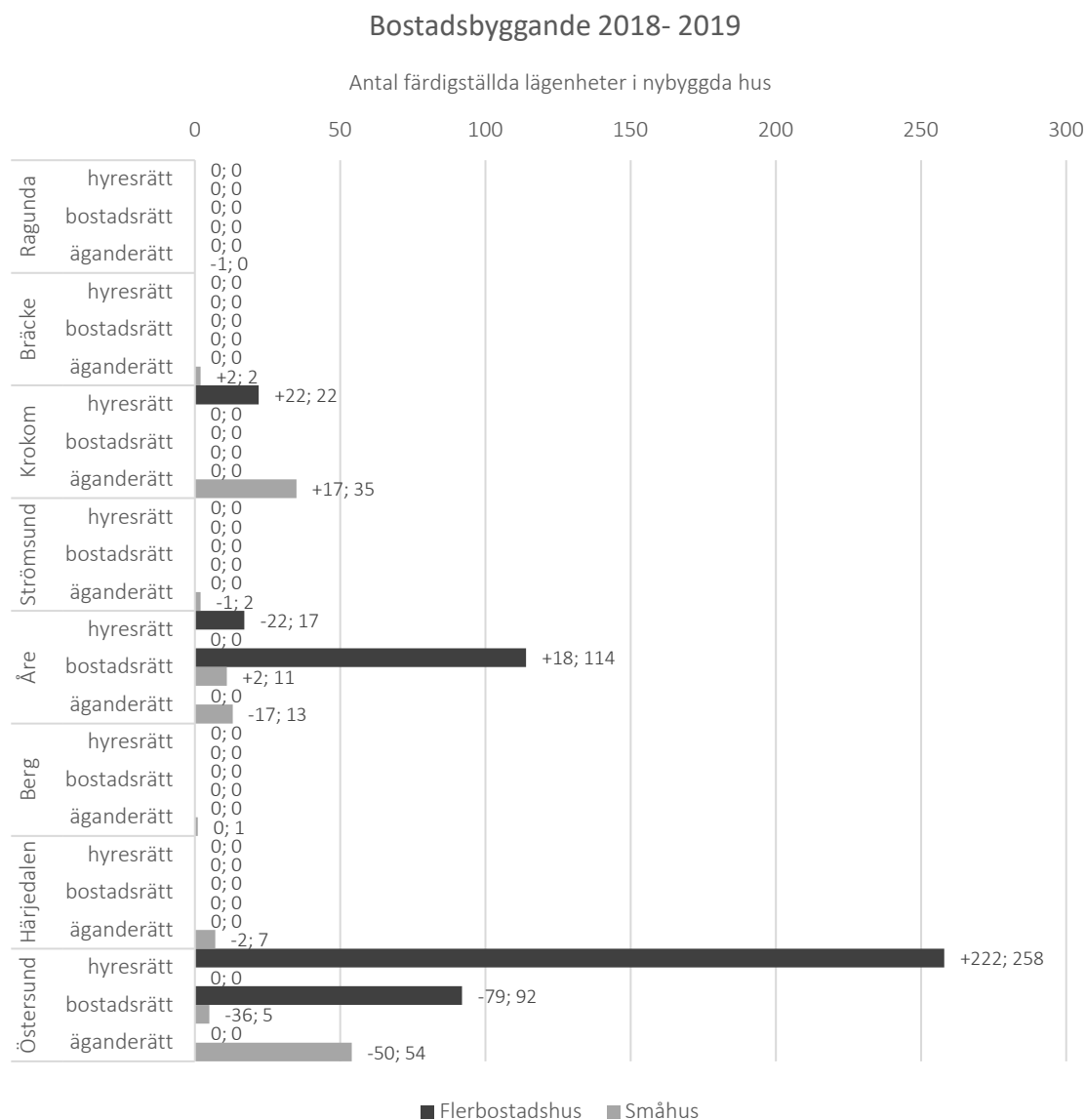
Tabell 6: Förändringar i bostadsbeståndet mellan 2018 och 2019 på kommunnivå. Tabellen redovisar inte övriga hus som avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Procentuella förändringar redovisas inte på grund att de är mycket marginella i relation till det befintliga beståndet. Källa: SCB.

| Kommun     | Upplåtelseform | Småhus | Flerbostadshus | Specialbostäder | Fritidshus | Totalt |
|------------|----------------|--------|----------------|-----------------|------------|--------|
| Åre        | hyresrätt      | -30    | +28            | 0               | 0          | -2     |
|            | bostadsrätt    | +51    | +10            | 0               | 0          | +61    |
|            | äganderätt     | +94    | 0              | 0               | -19        | +75    |
| Berg       | hyresrätt      | -4     | +2             | 0               | 0          | -2     |
|            | bostadsrätt    | 0      | 0              | 0               | 0          | 0      |
|            | äganderätt     | -2     | 0              | 0               | +57        | +55    |
| Härjedalen | hyresrätt      | -37    | -30            | 20              | 0          | -47    |
|            | bostadsrätt    | +34    | +42            | 0               | 0          | +76    |
|            | äganderätt     | +7     | 0              | 0               | +113       | +120   |
| Östersund  | hyresrätt      | -27    | +209           | +17             | 0          | +219   |
|            | bostadsrätt    | 0      | +150           | -15             | 0          | +135   |
|            | äganderätt     | +77    | 0              | 0               | 2          | +79    |

SCB:s statistik visar att ombyggnad av lokaler till lägenheter i flerbostadshus koncentrerades till Östersunds kommun (30 hyreslägenheter och 4 bostadsrättslägenheter) och Ragunda kommun (10 hyresrättslägenheter). Att genomföra en robust analys av andra förändringarna i beståndet på kommunnivå är inte möjligt på grund av tidigare beskrivna problematik vad gäller ombildning, konvertering och korrigeringar. En utförligare beskrivning av förändringar i kommuner där nyproduktion och ombyggnad är begränsade är ännu svårare att genomföra.

Figur 13 visar att volymen färdigställda lägenheter i alla upplåtelseformer under 2019 är särskilt höga, ur ett regionalt perspektiv, i Östersunds och Åre kommun. Nyproduktion antas därför vara en drivande kraft i utvecklingen av beståndet i dessa kommuner och delvis i Krokoms kommun, i linje med 2018 och de senaste åren. Nyproduktion av flerbostadshus i Östersunds kommun kännetecknas av ett starkare inslag av små lägenheter jämfört med senaste åren (cirka 60 procent i form av 2 r.o.k. och cirka 20 procent 1 r.o.k.). Nyproduktion av flerbostadshus i Åre kommun består av större lägenheter, i linje med senaste åren. Ungefär 60 procent av de nyproducerade lägenheter består av 3 r.o.k. och 20 procent är 2 r.o.k.

Antalet nyproducerade stora lägenheter i flerbostadshus (4 r.o.k. och större) är begränsat men mer betydande i Åre kommun <sup>66</sup>. De höga volymerna av nyproducerade bostadsrätter i Åre kommun kan kopplas till projekt för fritidsbostadsmarknaden, där det är omöjligt att avgöra om en del av nyproduktionen används för permanentboende.



Figur 12: färdigställda lägenheter i länets kommuner, den första siffran tillhöger om stapeln redovisar förändringen med 2018 och den andra siffran redovisar antalet lägenheter som färdigställdes under 2019. Fritidshus inkluderas inte. Källa: SCB.

Nyproduktionen har varit nära noll i resten av länets kommuner, i linje med 2018 och de senaste åren. Det finns inga uppgifter för att mäta bostadsbyggandet av fritidshus. Men den starka utvecklingen i beståndet mellan 2018 och 2019, främst i Härjedalens kommun men även i Bergs kommun, indikerar för en viss nyproduktion av fritidshus trots en låg nyproduktion av andra boendeformer. Hela nyproduktionen av hyresrätter i Krokoms och

<sup>66</sup> SCB (2020). Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp, lägenhetstyp och år. År 2012–2019.

Åre kommun har skett i allmännyttans regi jämfört med en mer begränsad andel av nyproducerade hyresrättslägenheterna i flerbostadshus i Östersunds kommun<sup>65</sup>. Det finns ingen tillgänglig statistik på kommunnivå som avser färdigställandet av specialbostäder.

SCB:s statistik om bostadsbeståndet finns tillgängliga även på DeSO-nivå<sup>67</sup>. De följande figurerna redovisar utvecklingen av beståndet för hyres-, bostad- och äganderätter mellan 2018 och 2019. En utförligare beskrivning av lokala förändringar i bostadsbeståndet ryms inte inom ramen för denna rapport. Dessutom finns det ingen tillgänglig statistik från SCB som beskriver förändringar på DeSO-nivå. Kartläggningen redovisas för att illustrera utvecklingen av beståndet från år till år. Utvecklingen är endast betydande i få DeSO vilket är inom vissa stadsdelar i Östersund och i länets fjällvärld till följd av nyproduktion. Förändringar i beståndet av fritidshus redovisas inte på DeSO-nivå och ingår inte i kartläggningen. Det skulle ha troligtvis givit en annan bild av vissa fjällområden, särskilt i Härjedalens och Bergs kommun.



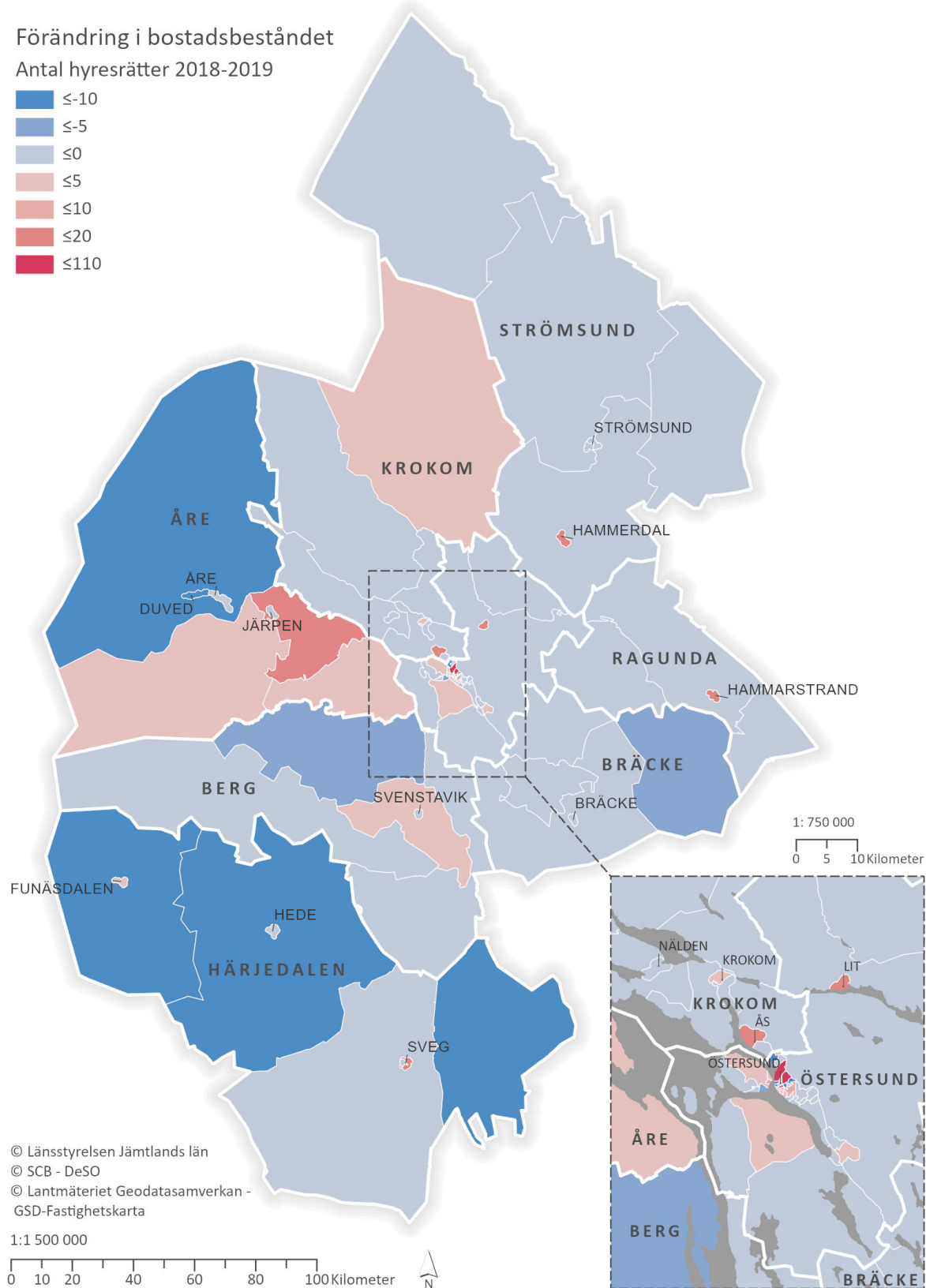
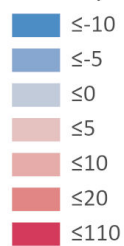
*Figur 13: Bostadsbyggande i Östersunds tätort. Hyreslägenheter i flerbostadshusen till höger färdigställdes under 2019*

---

<sup>67</sup> SCB (2020). Antal lägenheter efter region och upplåtelseform. År 2019-2020.

## Förändring i bostadsbeståndet

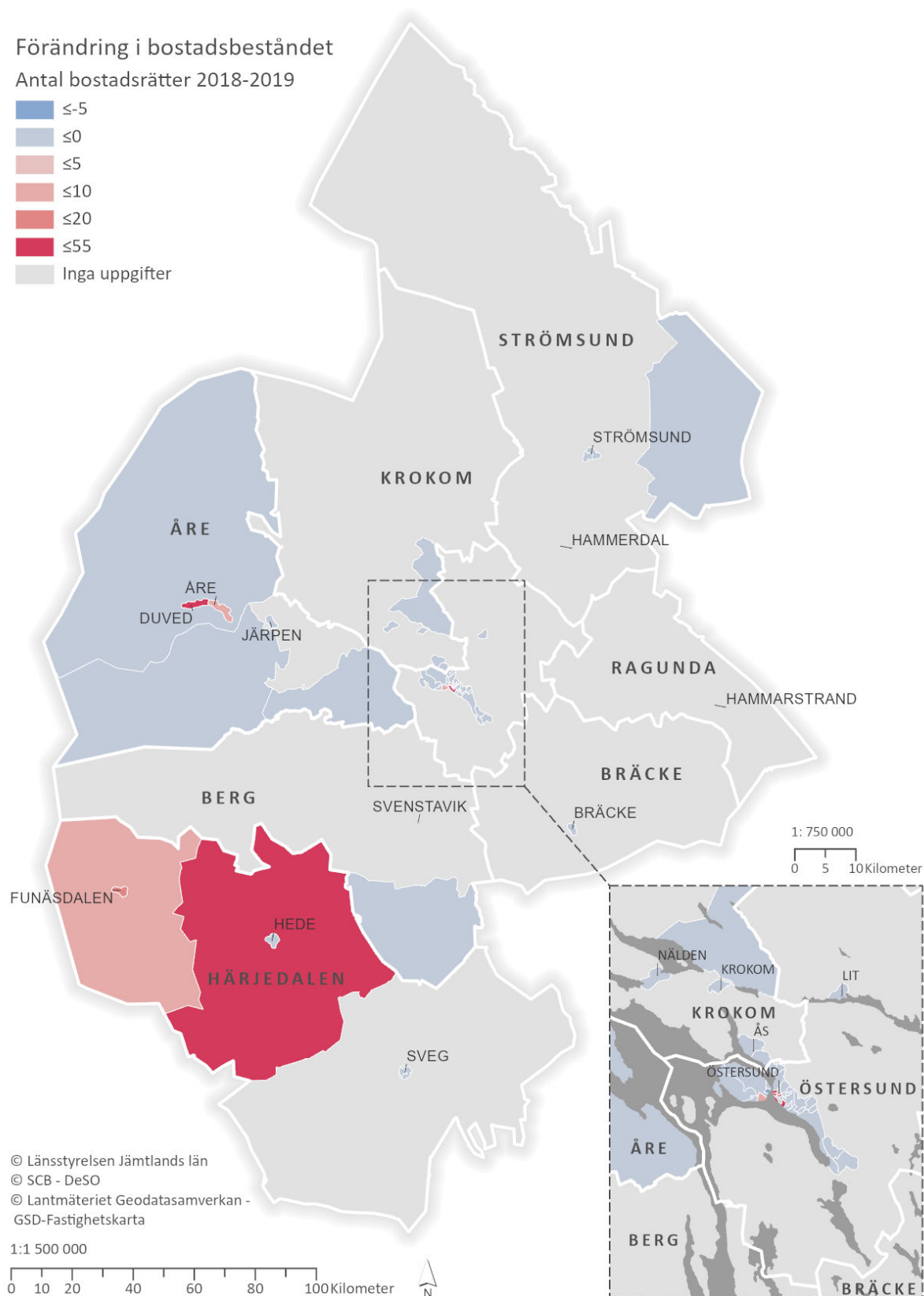
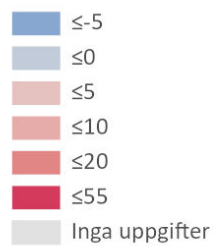
Antal hyresrätter 2018-2019



Figur 14: Förändringar i hyresrättsbestånd mellan 2018 och 2019 på DeSO-nivå. Källa: SCB.

## Förändring i bostadsbeståndet

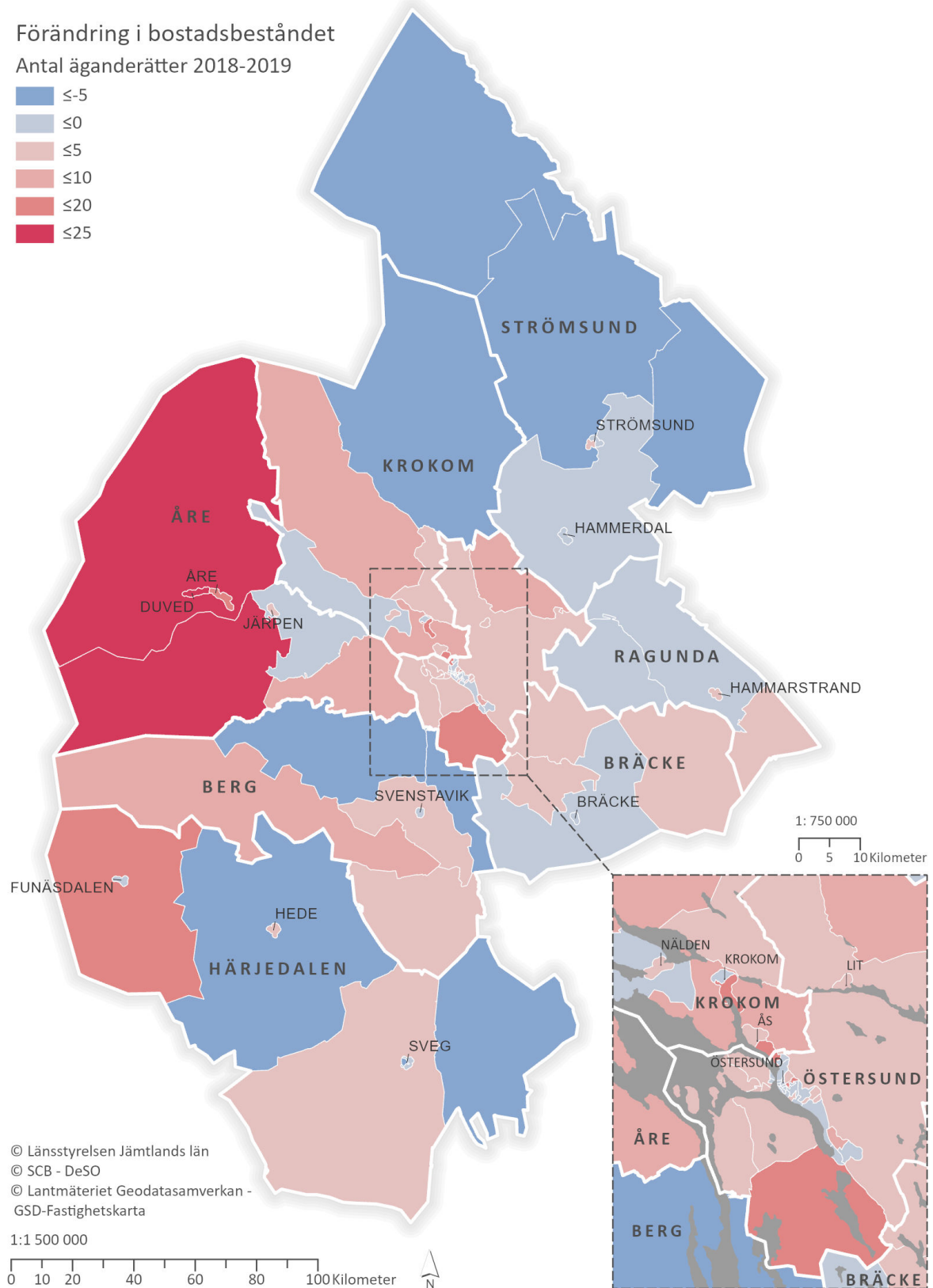
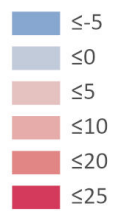
Antal bostadsrätter 2018-2019



Figur 15: Förändringar i bostadsrättsbestånd mellan 2018 och 2019 på DeSO-nivå. Källa: SCB.

## Förändring i bostadsbeståndet

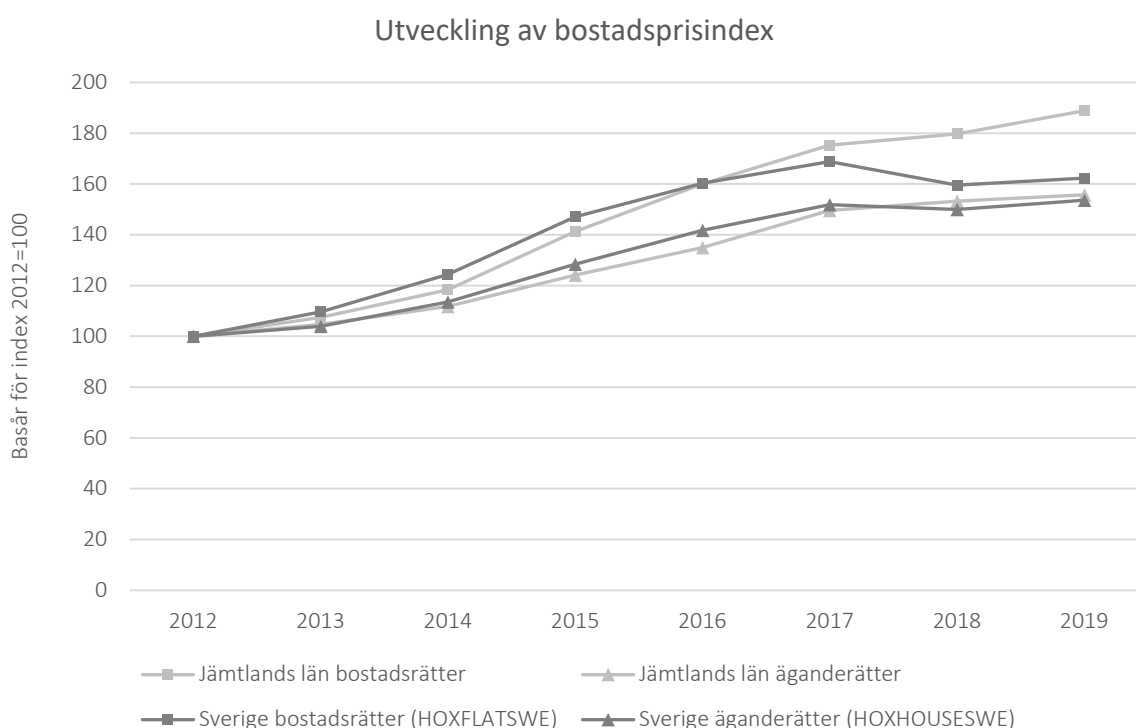
Antal äganderätter 2018-2019



Figur 16: Förändringar i äganderättsbestånd mellan 2018 och 2019 på DeSO-nivå. Fritidshus redovisas inte. Källa: SCB.

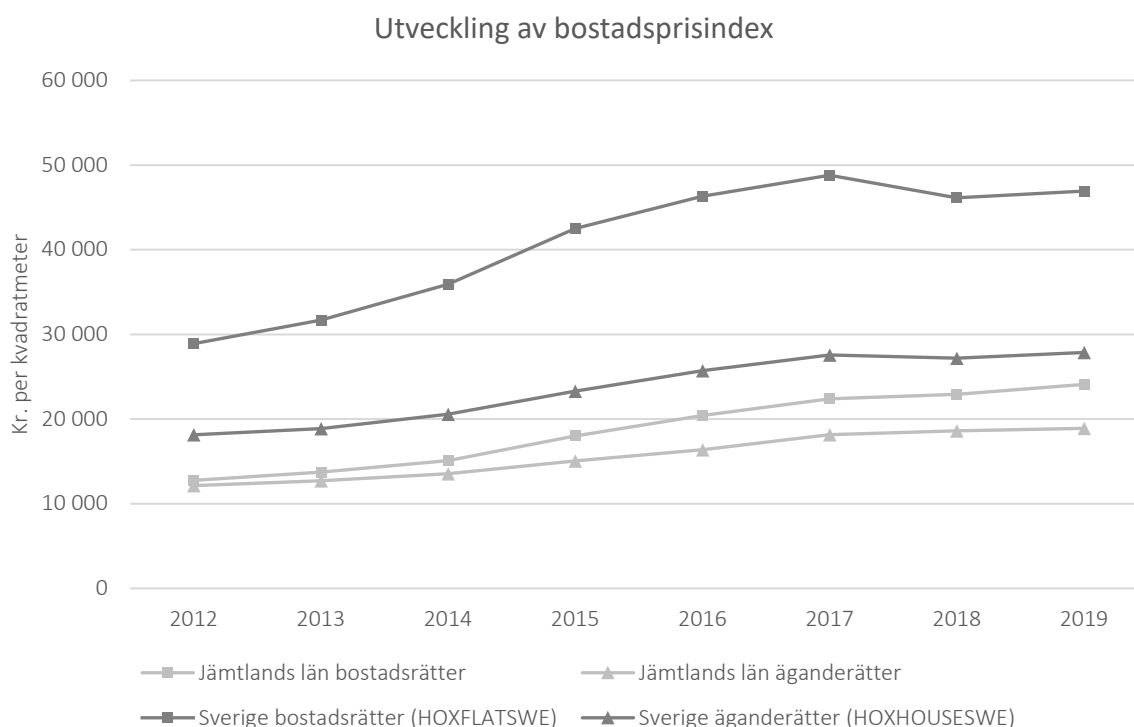
## 2.4 Bostadspriser

Numera finns det flera olika mått för bostadspriser, som delvis skiljer sig åt, vilket medför att de delvis även har olika användningsområden. Bostadsprisindex kan användas för att analysera prisutvecklingen över tid. I denna rapporten används index som tagits fram av Valueguard. Bostadsprisindex mäter prisutvecklingen genom att följa förändringen av genomsnittligt kvadratmeterpris. Indexen är uppbyggda med syftet att dem inte ska påverkas av att olika typer av bostäder säljs under olika perioder (till exempel indexen går inte upp bara för att det råkar säljas många dyrare bostäder i attraktiva lägen ett visst år, eller för att det säljs många små lägenheter som ofta har högre kvadratmeterpriser). Direktförsäljningar mellan privatpersoner eller från byggbolag ingår inte i indexen. Indexen bygger på registrerade försäljningar genom mäklare. Figur 17 och Figur 18 redovisar prisutvecklingen mellan 2012 och 2019 i länet och i riket.



Figur 17: Utvecklingen av bostadsprisindex med hänsyn till 2012 som referensår. Källa: Valueguard.

Figur 17 använder 2012 som referensår och syftar till att redovisa förändringarna under de senaste åren istället för de aktuella prisnivåerna. Länets äganderättspriser har följt den nationella ökningen. Ökningen mellan 2012 och 2019 i länet (+ 55,7 procent) har varit något större än den nationella ökningen (+ 53,6 procent). Under 2017 och 2018 har äganderättspriser i länet stigit kraftigare än i resten av riket. Mellan 2018 och 2019 har priserna i länet ytterligare stigit med ungefär +1,6 procent men i lägre takt jämfört med den nationella ökningen (+2,4 procent). Länets ökning av bostadsrättspriser mellan 2012 och 2019 (+ 88,9 procent) har varit starkare än den nationella ökningen (+ 62,3 procent). Bostadsrättspriser har sedan 2016 visat en kraftigare utveckling jämfört med priserna i resten av riket. Mellan 2018 och 2019 har bostadsrättspriserna stigit ytterligare +5,1 procent i länet och +1,8 procent i riket.



Figur 18: Utveckling av bostadsprisindex med hänsyn till pris per kvadratmeter. Källa: Valueguard.

Figur 18 visar att länets bostadspriser är lägre än i resten av riket. Skillnaden är särskilt omfattande vad gäller bostadsrätter. Under 2019 har länets kvadratmeterpris för bostadsrätter legat vid cirka 24 000 kronor jämfört med cirka 47 000 kronor i riket. Skillnaden i äganderättspriser är inte lika omfattande men betydande. Under 2019 har länets kvadratmeterpris för bostadsrätter legat vid cirka 19 000 kr jämfört med cirka 29 000 kronor i riket.

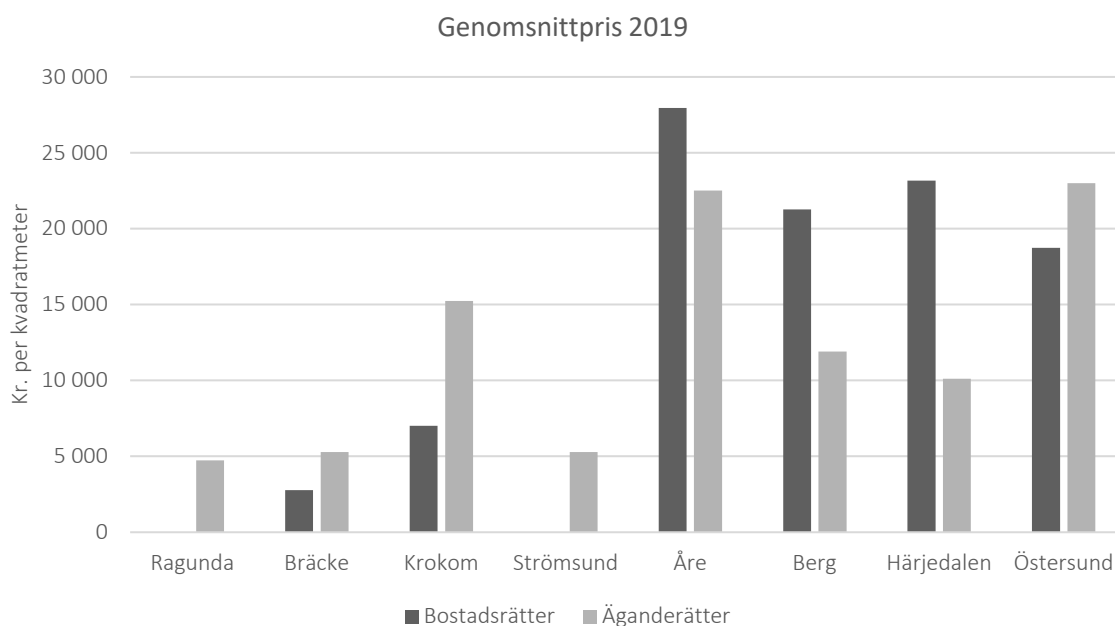
Tillgång till statistik för att mäta utvecklingen av hyresnivåer över tid är mer begränsat. SCB:s tillgängliga statistik för hyresförändring redovisas inte på länsnivå. SCB:s statistik om medelårshyran finns tillgänglig på länsnivå sedan 2016 men kan inte användas för att mäta utvecklingen över tid. Statistiken bygger på en årlig undersökning, vilket innebär att inte alla och samma hyreslägenheter inkluderas från år till år. Det är därför omöjligt att analysera hyresutvecklingen för länet med säkerhet. Utifrån tillgängliga uppgifter kan man endast konstatera att länets årshyra per kvadratmeter ligger på 986 kronor jämfört med 1134 kronor i riket under 2019 <sup>68</sup>.

Utvecklingen av bostadspriser kan variera bland länets kommuner, men framtagandet av ett bostadsprisindex på kommunnivå är problematiskt. I många kommuner i länet, såsom Ragunda, Bräcke och Strömsund, är antalet årliga försäljningar lågt och mäklare är vanligtvis inte involverade utanför de större tätorterna. Det är också mycket möjligt att marknaden för skogs- och jordbruksfastigheter, särskilt vad gäller avstyckning av bebyggda enheter, även är mer relevant i dessa kommuner.

<sup>68</sup> SCB (2020). Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2020.

Därför är det endast möjligt att ta fram indexen för bostadsrätter i Åre och Östersunds kommun och för äganderätter i Östersunds kommun. Medelpriset i försäljningar kan användas som mått för att ge en mer helhetlig bild av prissättningen på kommunal nivå. Måttet är dock känsligt och kopplat till försäljningarna som registrerades under året och kan inte jämföras från år till år

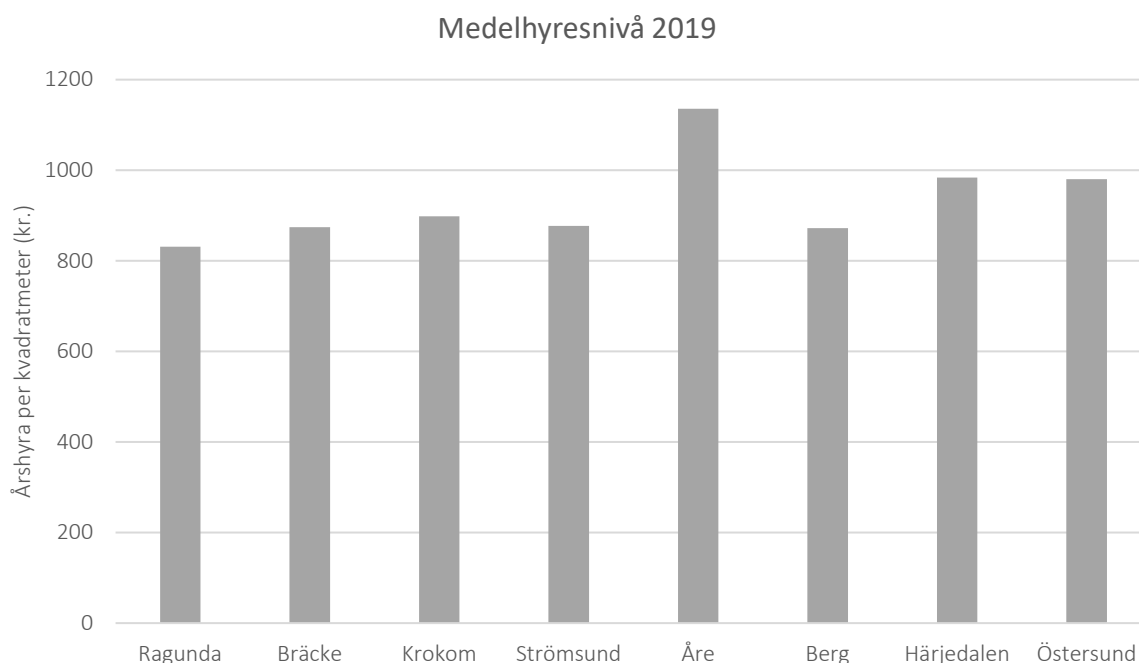
Figur 19 redovisar därför prissättningen på kommunal nivå endast för 2019 enligt uppgifter från Valueguard. Figuren redovisar kraftiga skillnader i prissättningen på kommunnivå. Bostadsrättspriserna i Åre är länets högsta och närmar sig 30 000 kronor per kvadrater. Prissättningen är dock inte extremt högt ur ett nationellt perspektiv. Bostadsrättspriser i Berg och Härjedalens kommun är höga ur ett regionalt perspektiv och överstiger priser i Östersund som ligger nära 20 000 kr per kvadratmeter. Påverkan av marknaden för fritidsbebyggelse antas vara mycket kraftig inom dessa kommuner. I Ragunda och Strömsunds kommun registrerades inga försäljningar enligt Valueguards uppgifter. Väldigt få försäljningar registrerades i Bräcke, Krokoms och Berg kommun. Figuren ska därför tolkas med mycket försiktighet. Försäljningar av äganderätter är mer jämt fördelade och betydligt flera försäljningar skedde under 2019 inom varje kommun. Prissättningen för äganderätter är betydligt högre i Åre och Östersunds kommun, och till en viss del i Krokoms kommun jämfört med dem resterande kommunerna. Priserna i Ragunda, Bräcke och Strömsund kommun är mycket låga även ur ett nationellt perspektiv och ligger på 5 000 kronor per kvadratmeter.



Figur 19: Genomsnittspris för bostadsrätter och äganderätter på kommunnivå under 2019. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter. Källa: Valueguard

En ytterligare aspekt som borde beaktas är variationen i prissättningen mellan nyproducerade bostads- och äganderätter och äldre bostäder i beståndet. I kommuner såsom Östersund och Åre (där nyproduktion kommer till skott i högre utsträckning) är dem nybyggda bostäder sällan billigare än äldre bostäder.

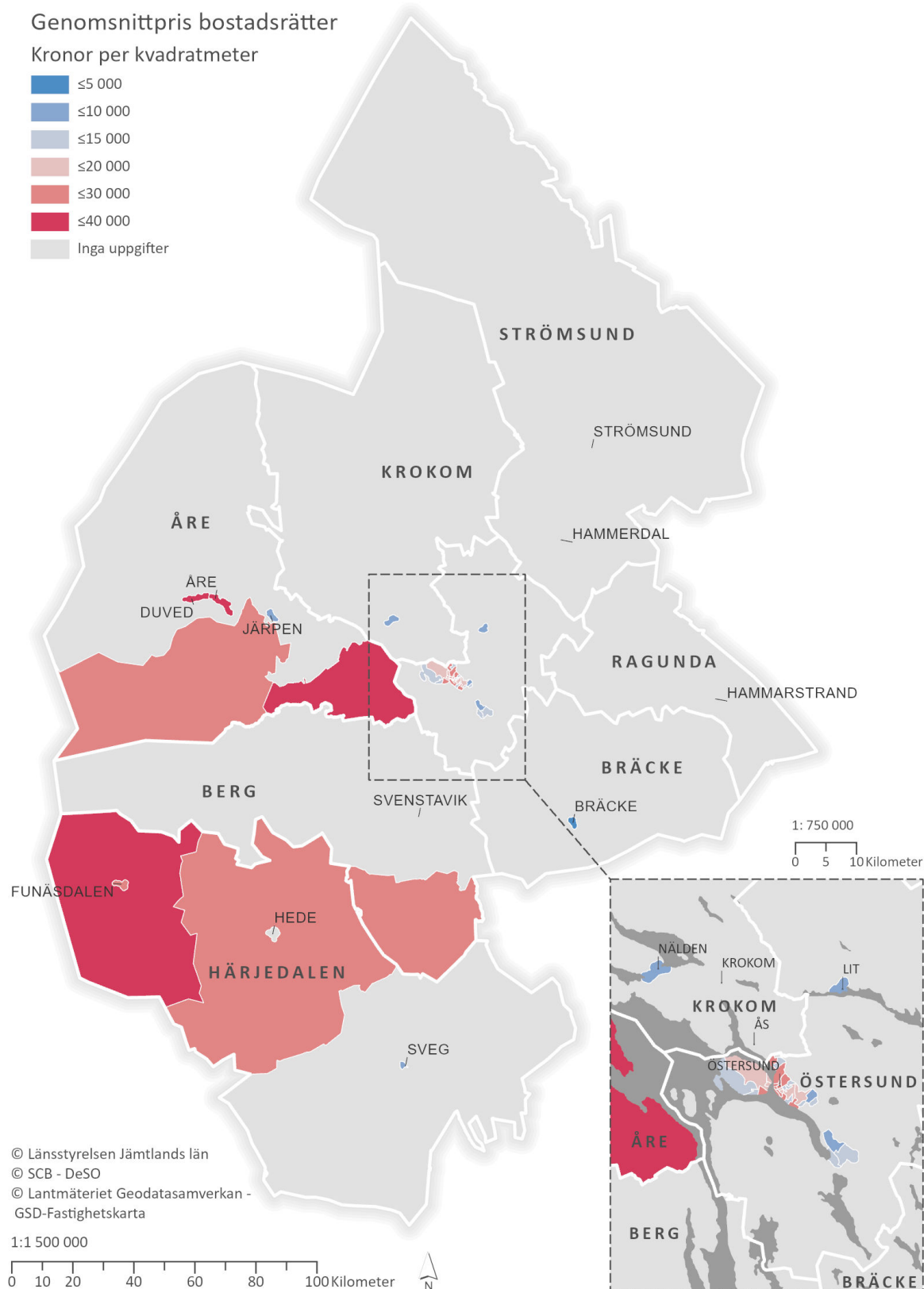
SCB:s tillgängliga statistik möjliggör för en liknande kartläggning av hyresnivåer. Figur 20 redovisar medelhyresnivåer i länets kommuner. Hyresutveckling över tid analyseras inte på kommunnivå på grund av den beskrivna problematiken med SCB:s statistik. Åre kommun visar länets högsta medelhyror och Ragunda den lägsta. Medelhyror i några kommuner (förutom Åre, Östersund och Härjedalen) är lägre än i resten av riket. En tre r.o.k. på 70 kvadratmeter i Ragunda kommun och ett liknande objekt i Åre kommun medför exempelvis en medelmånadshyra på cirka 4 800 kronor respektive 6 600 kronor.



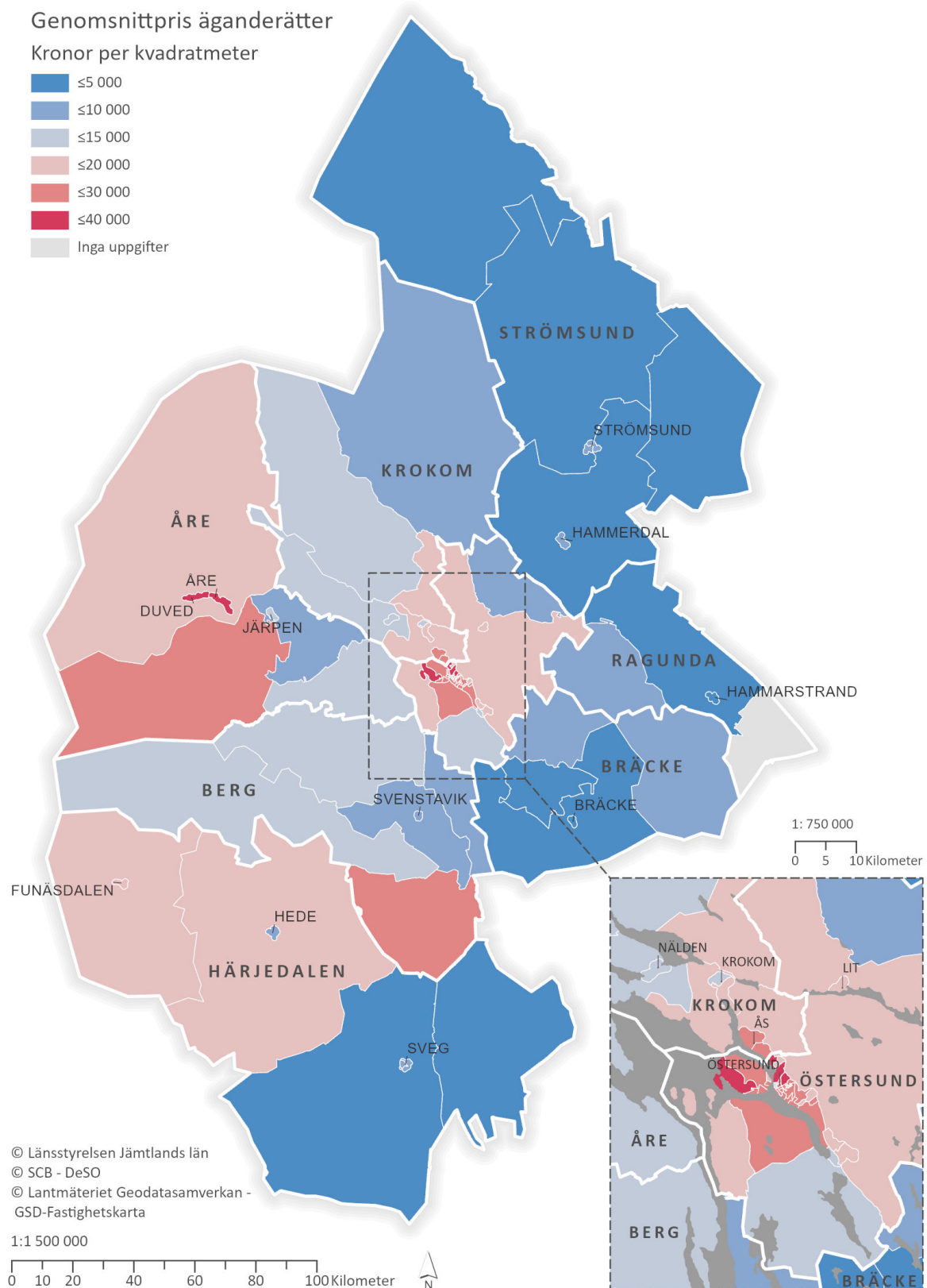
Figur 20: Medelhyresnivåer i länets kommuner under 2019. Källa: SCB.

En ytterligare aspekt som borde beaktas är variationen i hyresnivåer mellan nyproducerade eller renoverade hyreslägenheter i förhållande till äldre lägenheter i beståndet. Det finns inga tillgängliga uppgifter på kommunnivå från SCB. Men en övergripande undersökning via kommunala bostadssök och via de största privata hyresvärdar ger en ganska tydlig bild. Hyrorna i äldre lägenheter är betydligt lägre än i nya eller renoverade lägenheter. Trenden är särskilt tydligt i Östersunds kommun, där andelen nyproducerade hyresrätter är mer betydande.

Statistik på kommunnivå ger en övergripande bild av prissättningen på lokal nivå. Av denna anledningen är det intressant att analysera hur priser varierar inom länets kommuner. De följande figurerna redovisar prissättningen för bostads- och äganderätter under 2019 på DeSO-nivå enligt uppgifter från Valueguard. Figurerna redovisar prissättningen i form av genomsnittspris i kronor per kvadratmeter för registrerade försäljningar som skedde under 2019. En utförligare beskrivning av lokala förändringar i prissättningen ryms inte inom ramen för denna rapport. Kartläggningen redovisas för att illustrera dem stora prisvariationer som även finns inom länets kommuner.



Figur 21: Genomsnittspris för bostadsrätter på DeSO-nivå under 2019. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter. Källa: Valueguard



Figur 22: Genomsnittspris för äganderätter på DeSO-nivå under 2019. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter. Källa: Valueguard

### 3 Läget i länet

Kapitlet redovisar läget på bostadsmarknaden med hänsyn till tillgång till bostäder, det vill säga hur konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Tillgången till bostäder analyseras i denna rapport med stöd av kvalitativa bedömningar. Bedömningar framgår av bostadsmarknadsenkäten (BME) 2020. BME är en nationell undersökning inriktad till kommuner och samordnad av Boverket. Kapitlet delas in i tre avsnitt. Det första avsnittet redovisar läget på den ordinarie marknaden. Det andra avsnittet redovisar läget för särskilda grupper såsom studenter och äldre. Det tredje avsnittet presenterar en analys av svårigheterna som karakteriserar länets marknad.

#### Sammanfattande iakttagelser

1. I Jämtlands län råder det inte en generell bostadsbrist. Av BME 2020 framgår att ingen kommun i länet bedömer sig ha underskott på bostäder, i kommunen som helhet. Det finns lokala skillnader som medför att tillgången till vissa typer av bostäder är svårare i några delar av länet. Det finns ett underskott av hyresrätter och bostadsrätter, särskilt små och stora lägenheter, i några tätorter i länet såsom Strömsund, Krokom och Östersund. Brist på småhus i äganderättsform är mer betydande i vissa attraktiva rurala områden, exempelvis i den södra delen av Krokoms kommun.
2. Tillgång till bostäder för ungdomar är bristande på grund att inom den ordinarie marknaden finns ett underskott på små lägenheter med åtkomliga hyror. Tillgång till bostäder för studenter är god i länet. Det verkar finnas goda övergripande förutsättningar för bostadsförsörjningen för äldre och personer med funktionsnedsättning. Läget för nyanlända har förbättrats betydligt i samband med minskningen av hänvisningar, men det råder fortfarande bostadsbrist i vissa orter, såsom Östersund tätort.
3. Bostadsbyggandet förväntas i stor sträckning möta efterfrågan från hushåll med starkare betalningsförmågor vars ekonomi kan hantera den högre prissättningen i nyproduktionen. Hushåll med svagare betalningsförmågor förväntas ha begränsade möjligheter att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Det befintliga beståndet och andrahandsmarknaden skulle kunna utnyttjas på ett effektivare sätt i alla kommuner men det finns en viss problematik, inlåsnings, som behöver lösas.

### 3.1 Läget på den ordinarie marknaden

Av BME framgår kommunernas egna bedömningar om läget på bostadsmarknaden. Länsstyrelsens tolkning av kommunernas svar i BME 2020 är att det inte råder en generell bostadsbrist i Jämtlands län. Av BME 2020 framgår att Bräcke, Krokom, Strömsund, Åre, Berg och Östersund kommun bedömer sig ha balans på bostadsmarknad i kommunerna som helhet. Det innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Härjedalens kommun bedömer sig ha ett överskott på bostäder i kommunen som helhet. Det innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som behövs och efterfrågas. Bostadsmarknadsläget i länets kommuner visar en förbättring på kommunnivå jämfört med tidigare bedömningar. Länsstyrelsen noterar dock en viss variation i bedömningar från år till år beroende på ansvariga handläggare. Dessutom ger bedömningar för kommunerna i sin helhet en simplificerad bild.

BME:s bedömningar för kommunernas centralorter och övriga delar, i samband med kommentarer, ger en mer detaljerad bild av läget i länet. I BME lämnar kommuner också uppgifter om vilka bostäder som behöver tillkomma för att underlätta bostadsförsörjningen. Denna information har tolkats av Länsstyrelsen och redovisas i Figur 23. Figuren använder DeSO som geografisk indelning. DeSO i vissa fall sammanfaller inte exakt med områden som nämns av kommunerna i BME 2020 (exempelvis Undersåker, Hackås eller Vemdals by). Figuren borde därför tolkas med en viss försiktighet.

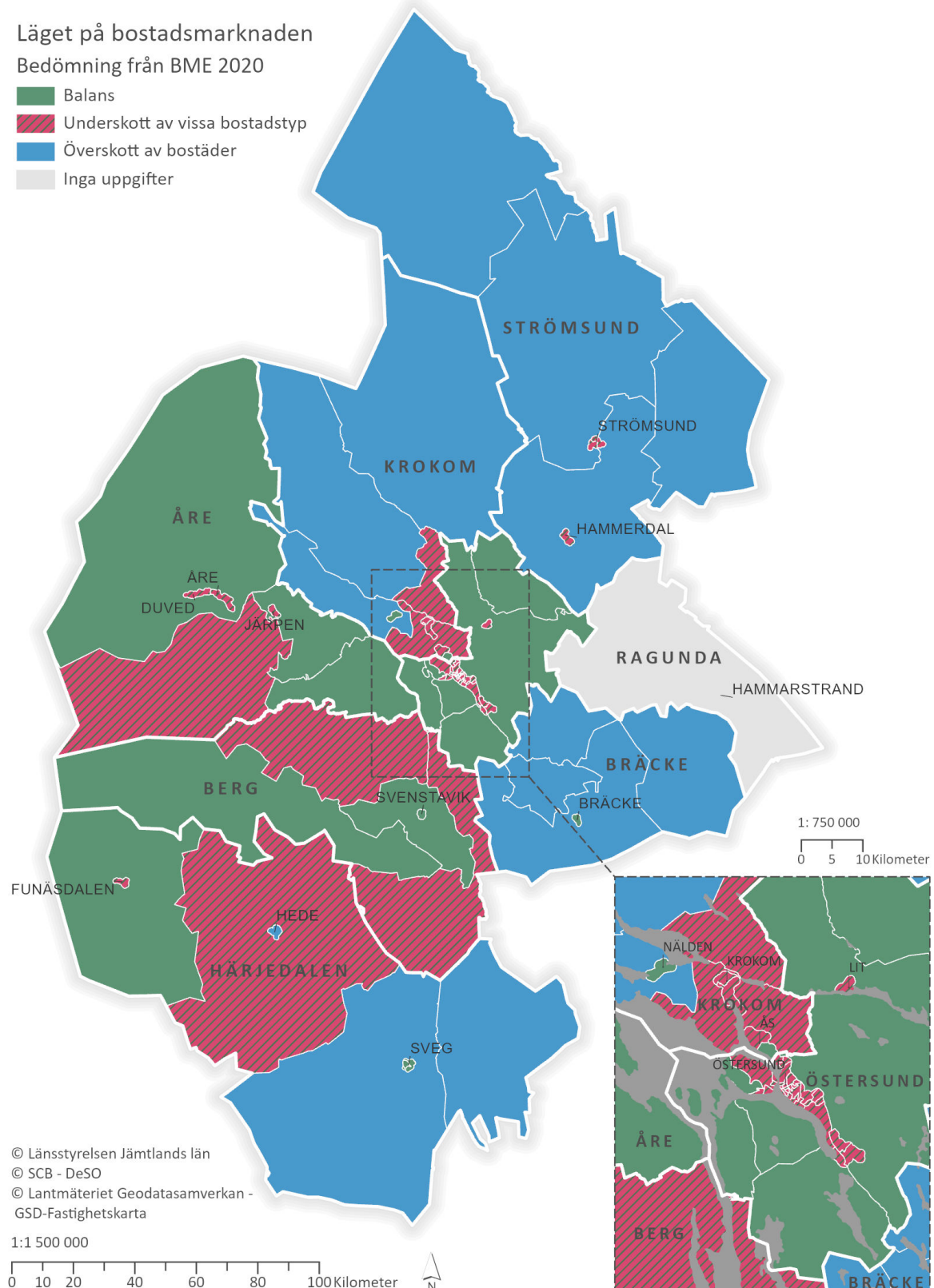
Läget i några större tätorter, såsom Svenstavik och Bräcke och i många lands- och glesbygder, är i balans och i vissa områden finns det ett överskott på bostäder. Länsstyrelsens uppfattning är att det inte råder en generell bostadsbrist i områden där kommuner anser att det råder ett underskott på bostäder. Även om behov och efterfrågan är större än utbudet, är Länsstyrelsens uppfattning att det inte är svårt att flytta till eller inom områdena där det råder underskott på bostäder. Länsstyrelsens tolkning av kommunernas svar är att underskottet gäller för vissa bostadstyper som är inte tillräckligt tillgängliga i förhållande till behov och efterfrågan. Detta på grund av olika anledningar såsom hög prissättning, lågt utbud av bostäder till salu, låg rörlighet i beståndet eller sällan förekommande i den lokala bebyggelsestrukturen i samband med begränsad nyproduktion.

Av BME 2020 framgår att utbudet av både små, medelstora och stora hyresrätter inte motsvarar behovet och efterfrågan som finns i Undersåker, Duved och Åre medan i Östersunds tätort saknas mest små och stora hyresrätter. Det finns också en viss efterfrågan av småhus i äganderättsform i dessa områden. Förutom småhus i äganderättsform finns det även ett behov av små och medelstora bostadsrätts- och hyresrättslägenheter i de södra delar av Krokoms kommun, exempelvis i Ås tätort. I Strömsund och Hammerdal saknas små bostadsrätts- och hyresrättslägenheter. I Funäsdalen och Vemdals by finns behov av medelstora hyres- och bostadsrättslägenheter men även småhus i äganderättsform. I Hackås, Oviken, Myrviken och i Klövsjö, som ligger i Bergs kommun, finns det ett visst behov av medelstora och stora lägenheter i hyres- och bostadsrättsform. Det saknas dock kvantitativa indikatorer för att kunna kartlägga behovet mer i detalj och Länsstyrelsen tolkar det som att antalet bostäder som borde komma till skott varierar väldigt mycket mellan länets olika delar.

## Läget på bostadsmarknaden

Bedömning från BME 2020

- Balans
- Underskott av vissa bostadstyp
- Överskott av bostäder
- Inga uppgifter



Figur 23: Tillgång till bostäder enligt Länsstyrelsens tolkning av kommunala bedömningar för kommunernas centralorter och övriga delar. Det övergripande bilden på kommunnivå sammanfaller inte med bedömningar på lokalnivå. Källa: BME 2020.

### 3.2 Läget för särskilda grupper

BME ger möjligheten att kommentera tillgång till bostäder för särskilda grupper: ungdomar<sup>69</sup>, studenter<sup>70</sup>, äldre<sup>71</sup> personer med funktionsnedsättning<sup>72</sup> och nyanlända<sup>73</sup>. Läget analyseras på kommunnivå men avser i stort sätt dem större tätorterna, som är av intresse för dessa grupper på grund av ett bredare och mer lättillgängligt serviceutbud och lägre bilberoende. Av Tabell 8 framgår att det fortfarande finns brist på bostäder för ungdomar i några kommuner. Bristen kan förklaras med hänsyn till den ordinarie marknaden där det finns ett underskott på små hyreslägenheter med åtkomliga hyror i några större tätorter. Läget lokalt kan försämrats på grund av högre hyressättningar i nyproducerade hyresrätter i samband med längre kötider för att få äldre hyreslägenheter med lägre hyror.

Tabell 7. Kommunernas bedömningar om läget på marknaden. Ö = Överskott av bostäder, B = Balans, U = Underskott av bostäder, US = Uppgift saknas. Källa: BME 2020.

| Kommun     | Ungdomar | Studenter | Äldre | Personer med funktionsnedsättning | Nyanlända |              |
|------------|----------|-----------|-------|-----------------------------------|-----------|--------------|
|            |          |           |       |                                   | Hänvisade | Självbosatta |
| Ragunda    | US       | US        | US    | US                                | US        | US           |
| Bräcke     | B        | B         | Ö     | US                                | B         | B            |
| Krokom     | U        | B         | U     | U                                 | U         | US           |
| Strömsund  | U        | B         | B     | U                                 | B         | U            |
| Åre        | U        | U         | U     | B                                 | B         | B            |
| Berg       | B        | B         | B     | B                                 | U         | B            |
| Härjedalen | B        | B         | B     | B                                 | Ö         | B            |
| Östersund  | U        | B         | B     | B                                 | U         | U            |

<sup>69</sup> Samtliga kommuner i länet saknar särskilda ungdomsbostäder. I Krokoms kommun har ungdomar förtur till utvalda lägenheter. Bostäder för ungdomar avser annars vanliga bostäder som kan vara av intresse för ungdomar.

<sup>70</sup> Studentbostäder som reserveras till studenter som går på gymnasieskolor, yrkeshögskoleutbildning och universitet finns endast i Strömsunds, Berg och Östersunds kommun.

<sup>71</sup> Boende enligt 5 kap. § 5 socialtjänstlagen (SoL) (2001:453). För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

<sup>72</sup> Boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) (1993:387), eller 5 kap. § 7 (SoL).

<sup>73</sup> 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 enligt lag om mottagande av asylsökande (1994:137). Egenbosättare som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och väljer att bosätta sig själv det vill säga hitta sitt eget boende i en kommun

Läget för studenter ser bättre ut i linje med de senaste åren på grund av att gruppen är begränsad i majoriteten av länets tätorter utom i Östersund och delvis i Åre med omnejd. Mittuniversitet 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. Tillgång till bostäder för denna grupp bedöms vara något värre på grund av att den konkurrerar på den ordinarie marknaden. I Åre tätort finns det några yrkeshögskoleutbildningar och underskottet kan kopplas till en övergripande brist av små åtkomliga hyresrättslägenheter.

Tabell 8 visar att bara Krokom och Åre kommuner bedömer ett underskott av särskilda boendeformer för äldre. Läget i Strömsund och i Östersunds kommun har varit i balans sedan 2017 men det är svårt att jämföra de aktuella resultaten med senaste årets BME på grund av att några kommuner inte lämnade uppgifter i frågan. Länsstyrelsen noterar också en viss variation i bedömningar från år till år som försvisar möjligheten att dra mer robusta slutsatser. Tillgången till särskilda boendeformer för äldre kan sammanfattningsvis definieras som god i länet. Men det tillkommer lokala variationer inom varje kommun beroende på den lokala demografiska utvecklingen, beståndet av särskilda boendeformer och utvecklingen av nya projekt. Ett liknande resonemang gäller för särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

Tillgång till bostäder för nyanlända har förbättrats jämfört med förra året. Förändringen från brist till balans och överskott i några kommuner kan i stort sett kopplas till det minskade mottagandet av nyanlända i förhållande till tidigare år. Det minskade mottagandet via bostättningslagen medför också ett minskat tryck på bostäder som ägs av kommuner eller förmedlas från privatpersoner via kommuner till nyanlända. Trots en generell förbättring på länsnivå visar några kommuner fortfarande en brist på bostäder. Detta på grund av ett generellt underskott på både stora och små lägenheter med rimliga hyresnivåer i större tätorter. Bristen på större hyreslägenheter med lägre hyresnivåer är särskilt av betydelse för familjer som ofta saknar tillräckligt kapital för att kunna rikta sig till andra boendeformer, så som småhus eller bostadsrättslägenheter. Det finns även en brist på mindre lägenheter då många av de ensamkommande ungdomar som mottagits i kommunerna nu blir myndiga och, om de blivit beviljade uppehållstillstånd, har behov av att flytta till eget boende från hem för vård eller boende (HVB) eller stödboenden. Många nyanlända måste bosätta sig i större tätorter, såsom Svenstavik i Bergs kommun, på grund av att viss service (till exempel SFI) endast finns på dessa orter. Så även om bostäder finns tillgängliga i andra områden i kommunen så kan inte dessa nyttjas för ändamålet på grund av att kollektivtrafiken är begränsad.

### 3.3 Utmaningar på marknaden

Marknadsutvecklingen pekar ut, i linje med förra året, några utmaningar som förhindrar möjligheten att klara en bostadsförsörjning för alla samhällets invånare i länets olika delar. 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.

Nybyggda bostäder förväntas tillgodose en del av 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 möta efterfrågan från hushåll med starkare betalningsförmågor vars ekonomi kan hantera den högre prissättningen i nyproduktionen. Ett liknande resonemang gäller även för vissa specialbostäder, såsom seniorboende. Detta förutsatt att de nuvarande gynnsamma ekonomiska förutsättningarna, såsom högkonjunktur och ränteläget, fortsätter råda. Stigande investeringskostnader, som är kopplade till utveckling av projekt i attraktiva men med utmanande läge leder också till ökande slutpriser. Detta på grund av ännu högre byggkostnader, dyra markförvärv och krav på större resurser under planläggningen för att lösa konflikter med andra allmänna intressen.

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, begränsad mark i kommunal ägo och starka privata intressen, kraftigt stigande priser och en hög konkurrens. 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 fastighet-, miljö- samt plan och bygglagstiftningen. Statliga stöd till bostadsbyggande stimulerar nyproduktion av hyresrätter och boendeformer för äldre även i orter där byggandet inte är lönsamt. Men projekten är begränsade och de slutliga hyresnivåerna är högre än i det befintliga beståndet.

Det är tydligt att bostadsförsörjningen i länet inte kommer att lösas bara genom nybyggnad av bostäder, särskilt i kommunerna där detta inte tar fart. De privata aktörerna klarar av att planera och bygga bostäder för hushåll med starka och 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. Det befintliga beståndet och andrahandsmarknaden skulle kunna utnyttjas på ett effektivare sätt i alla kommuner men det finns problematik som måste lösas.

Det finns fortfarande ett högt tryck på hyresmarknaden i länet. Trots ett minskat tryckt från nyanlända, finns det fortfarande ett visst behov för flera hyresrätter även i tätorter med vikande befolkningsunderlag. Inom majoriteten av länets tätorter kan man anta att det återkommer en inlåsnings effekt i beståndet, 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 de nyproducerade lägenheterna under de senaste åren, exempelvis 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 får 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, såsom nyanlända, på grund av olika uthyrningsvillkor och policy.

Inlåsningsproblematiken i hyresmarknaden är också knuten till problematik som förekommer i marknaden för äldre ägande- och bostadsrätter. En betydande andel av länets åldrande befolkning (både inom och utanför tätorter) äger i stort sett småhus eller äldre bostadsrätter och har en mycket lägre boendekostnad jämfört med andra boendeformer, särskilt om nyproducerade. Detta i samband med ett begränsat antal attraktiva bostadstyper för gruppen i vissa orter (exempelvis med hänsyn till läge och boendekostnad) underlättar inte den redan svåra processen för äldre att flytta ifrån sina ägda bostäder till andra mer fördelaktiga boendelösningar. 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 eller för att områdena är mycket attraktiva. Även denna trend försvagar möjligheten att använda bostadsbeståndet på ett effektivare sätt.

De stigande priserna, som också berör äldre bostäder, i länets mest attraktiva områden 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 ensamstående 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. 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.

## 4. Strategisk arbete med bostadsförsörjning

Kapitlet delas in i två avsnitt och fokuserar mest på att redovisa hur Länsstyrelsen och länets kommuner lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kapitlet delas in i två avsnitt. Det första avsnittet redovisar Länsstyrelsens årliga arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Det andra avsnittet presenterar en sammanfattad redovisning av hur länets kommuner planerar för bostadsförsörjning.

### Sammanfattande iakttagelser

1. Länsstyrelsen bedömer att sitt arbete med bostadsförsörjningsfrågor lever upp till de förväntningar som finns enligt lagstiftning. Utvecklingen av den regionala bostadsmarknadsanalysen och framtagandet av digitalt planeringsunderlag prioriterades under 2019. Ambitionsnivå i andra uppdrag och insatser rörande bostadsförsörjningsfrågor anpassades utifrån tillgängliga resurser.
2. Fördelningen av investeringsstödet är avgörande för att öka tillskottet av hyreslägenheter med lägre hyresnivåer och särskilda boendeformer för äldre i länets större tätorter. Under 2019 utbetalades stöd till tre projekt men några fler är på väg att beslutas.
3. Alla kommuner i länet, utom Ragunda kommun, har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna antogs under föregående mandatperiod och inga nya riktlinjer har antagits under nuvarande mandatperiod. Östersunds och Krokoms kommun reviderar sina riktlinjer. Länsstyrelsen kan se en generell positiv utveckling med hänsyn till grundkraven på riktlinjernas innehåll.
4. Länets kommuner samverkar i hög utsträckning internt inom den egna kommunorganisationen vad gäller bostadsförsörjningen. Samarbete över kommungränser är begränsat. En ny regional utvecklingsstrategi förväntas antas under hösten 2020. Detta anses som ett lämpligt forum för att öka kommunernas samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor.

## 4.1 Länsstyrelsens insatser

Länsstyrelsen ska i sin verksamhet *”verka för att behovet av bostäder tillgodoses”* enligt Regeringens instruktion sedan 2017<sup>74</sup>. Instruktionen ger en klar inriktning för de många olika uppdrag Länsstyrelsen arbetar med dagligen. Länsstyrelsens har ytterligare en rad specifika uppdrag kring bostadsfrågor.

Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas riktlinjer för planering för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL)<sup>75</sup>. Under 2019 har ingen kommun i Jämtlands län tagit fram eller antagit nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har därför inte yttrat sig. Av BFL framgår vidare att Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning<sup>76</sup>. Den här rapporten är exempel på information som vänder sig till kommuner och tas fram årligen<sup>77</sup>. Länsstyrelsen har utvecklat sitt arbete med den regionala bostadsmarknadsanalysen genom att beställa data för framtagandet av mer avancerad statistik och analyser. Rapporten är en viktig informationskälla för länets kommuner, särskilt för dem med mer begränsade resurser. Dessutom har Länsstyrelsen tagit fram en digital kartberättelse (ESRI:s *”Story map”*) för att redovisa analyser och iakttagelser från rapporten på ett innovativt och modernt sätt. Kartberättelsen verkar som underlag till kommunerna och är tillgänglig via Planeringskatalogen. En liknande kartberättelse planeras genomföras för denna rapport.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen (PBL)<sup>78</sup> och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid dess tillämpning enligt BFL<sup>79</sup>. Länsstyrelsen yttrar sig kring boendeplanering i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner samt vid dess aktualisering<sup>80</sup>. Under 2019 har Länsstyrelsens yttrat sig över samråds- och granskningsförslag till den kommuntäckande översiktsplanen för Härjedalens kommun. Synpunkter kring bostadsförsörjningsfrågor har varit betydande även i Länsstyrelsens samrådsyttrande till förslaget för den fördjupade översiktsplanen för Åredalen (Åre kommun). Under 2019 har Länsstyrelsen tagit fram en *”sammanfattande redogörelse”* på begäran av Krokoms kommun, inför kommunens aktualiseringsförklaring av den kommuntäckande översiktsplanen. Länsstyrelsens yttrande fokuserade på att bland annat redovisa behandlingen av bostadsfrågan i översiktsplanen. Länsstyrelsen sammanvägda bedömning är att kommunernas riktlinjer inte har varit särskilt vägledande i tillämpningen av bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbestånd som allmänt intresse inom ramarna för översiktsplanering.

---

<sup>74</sup> 5 § p. 9 Förordning (SFS 2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

<sup>75</sup> 1 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>76</sup> 3 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>77</sup> 2 § förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>78</sup> 2 kap 3. § 5 p. plan- och bygglagen (2020:253).

<sup>79</sup> 4 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>80</sup> 3 kap. 8, 28 §§ plan- och bygglagen (2020:253)

Av BFL framgår även att länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behov av mellankommunal samordning i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd<sup>76</sup>. Länsstyrelsens uppdrag konkretiseras särskilt vid granskning av översiktsplaner och detaljplaner vid gränsen mellan Krokoms och Östersunds kommun. Under 2019 har inga planer som berör området kommit in till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen samlar in i en rapport de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar föregående räkenskapsår där en bedömning görs om värdeöverföringarna är i enlighet med lagstiftning<sup>81</sup>. Länsstyrelsen har genomfört uppdraget under 2019. Rapporten är på en grundläggande nivå på grund av kompetensbrist inom ämnet. Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till Sveriges kommuner. Länsstyrelsen har under 2019 samlat in och kvalitetssäkrat kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten genom telefonsamtal och mejlväxling. Kommunmöte för att kvalitetssäkra svaren genomfördes inte på grund av tidsbrist. Länsstyrelserna kan också få särskilda uppdrag i form av regeringsuppdrag eller regleringsbrevsuppdrag som rör bostadsförsörjning. Av regleringsbrevsuppdraget B3 i Regleringsbrev 2020 framgår att "Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer". Resultaten kommer att redovisas i nästa årsrapport enligt instruktionerna. Ytterligare insatser (exempelvis anordning av ett regionalt möte om bostadsmarknaden) nedprioriterades på grund av andra prioriteringar inom verksamheten.

Länsstyrelsen handlägger statliga investeringsstöd som riktas till nybyggnad och ombyggnad av hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)<sup>82</sup> samt till nybyggnad och ombyggnad av bostäder för äldre (ÄBO)<sup>83</sup>. Syftet med stöden är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande och att det ska byggas nya eller förbättrade trygghetsbostäder och seniorbostäder. Länsstyrelsen ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda. Tabell 9 sammanfattar ärenden där Länsstyrelsen har fattat minst ett beslut under 2019 (flera beslut fattas vid olika moment i handläggningen). Investeringsstöden till boende söks oftare för nybyggnad av hyresrätter och särskilda boendeformer för äldre i länets större tätorter. Allmännyttiga bostadsbolag söker stöd i större utsträckning än andra bolag. Under 2019 utbetalades stöd till tre projekt medan några är på väg att beslutas, så fort kompletteringar eller ytterligare medel kommer in. Den vanligaste anledningen till att stöd inte beviljas är att sökanden inte följer förordningens styrda tidsfrist i sin ansökan. Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att fördelningen av investeringsstödet fortsätter vara avgörande för att öka tillskottet av hyreslägenheter med lägre hyresnivåer och särskilda boendeformer för äldre i länet.

---

<sup>81</sup> 6 § lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL) och 2–3 §§ förordningen (2011:1159) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

<sup>82</sup> Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

<sup>83</sup> Förordning (2016:848) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.

Tabell 8: Lägesbild av bostadstödärende i Jämtlands län vid den 4 maj 2020, stödansökningar där minst ett beslut i handläggningen fattades under 2019. Med "lgh" avses lägenheter.

| Kommun     | Ort          | Stöd | Projekt                 | Sökandetyyp                  | Belopp     | Status                  |
|------------|--------------|------|-------------------------|------------------------------|------------|-------------------------|
| Ragunda    | Hammarstrand | ÄBO  | Ombyggnad               | Bolag                        | 984 896    | Utbetalad               |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 4 lgh         | Bolag                        | 1 296 322  | Utbetalad               |
| Bräcke     | Bräcke       | ÄBO  | Anpassning              | Fysisk person                | 57 750     | Väntar på komplettering |
| Krokom     | Krokom       | ÄBO  | Nybyggnad 36 lgh        | Kommun                       | 6 480 000  | Avskriven               |
|            | Ås           | HYS  | Nybyggnad 22 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 4 051 200  | Utbetalad               |
| Strömsund  | Strömsund    | ÄBO  | Anpassning              | Allmännyttigt bostadsföretag | 200 000    | Väntar på medel         |
|            | Hammerdal    | ÄBO  | Anpassning              | Allmännyttigt bostadsföretag | 98 000     | Väntar på medel         |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 9 lgh         | Allmännyttigt bostadsföretag | 1 871 280  | Väntar på komplettering |
| Åre        | Järpen       | ÄBO  | Nybyggnad 16 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 2 980 800  | Beviljad                |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 26 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 9 728 775  | Beviljad                |
|            | Duved        | HYS  | Nybyggnad 39 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 7 383 400  | Avslag                  |
| Härjedalen | Sveg         | HYS  | Nybyggnad 20 studentlgh | Allmännyttigt bostadsföretag | 2 876 840  | Avslag                  |
| Östersund  | Östersund    | ÄBO  | Nybyggnad 72 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 15 044 832 | Utbetalad               |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 216 lgh       | Bolag                        | 82 717 424 | Beviljad                |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 20 lgh        | Allmännyttigt bostadsföretag | 4 744 400  | Avslag (överklagat)     |
|            |              | HYS  | Nybyggnad 11 lgh        | Bolag                        | 1 721 440  | Avskriven               |

## 4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen

Under de senaste åren har några kommuner i länet tagit fram nya kommuntäckande översiktsplaner, såsom Åre (2017), Berg (2018) och Härjedalen (förväntat antagande under 2020). Östersunds, Strömsunds och Krokoms kommun har relativt nya översiktsplaner (antagna 2014–2015) som förväntas aktualitetsprövas. Bräcke och Ragunda kommun har betydligt äldre översiktsplaner (antagna 2003 respektive 2006). Av översiktsplaner ska framgå hur kommunen avser att tillgodose bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet<sup>84</sup>. I vilken omfattning bostadsfrågan hanteras i de kommunala översiktsplanerna beror på både typ av bostadsutmaningar som kommunen står inför samt hur kommunens planeringssystem i övrigt är rustat för att hantera frågorna som kan ha betydelse i dessa sammanhang (till exempel med hänsyn till resurser och intern samordning). Kopplingen mellan bostadsfrågan och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är inte tydligt i några översiktsplaner. Ett liknande resonemang gäller för fördjupade översiktsplaner.

Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS) är en relevant aspekt för vad gäller bostadsbyggande i många attraktiva orter i länet. Bräcke, Ragunda, Härjedalen och Bergs kommuner har antagit särskilda tematiska tillägg till kommuntäckande översiktsplan med fokus på LIS. I Östersund, Strömsund, Åre och Krokoms kommuner ingår LIS som en del av den kommuntäckande översiktsplanen.

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen varje mandatperiod<sup>85</sup>. I juni 2020 hade alla kommuner i länet, utom Ragunda kommun, antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna antogs under föregående mandatperiod (särskilt mellan 2016 och 2018) och inga nya riktlinjer har antagits under nuvarande mandatperiod. Östersunds och Krokoms kommun reviderar sina riktlinjer som förväntas antas under 2020. Länets kommuner har varierande förutsättningar för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor. Omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig därför åt. Länsstyrelsen lyfter riktlinjerna för Strömsunds kommun (2017) som ett bra exempel ur ett regionalt perspektiv.

Länsstyrelsen kan se en generell positiv utveckling med hänsyn till grundkraven på riktlinjernas innehåll<sup>86</sup>. Alla kommuner har antagit riktlinjer som på olika sätt tar sig an de lokala utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen, vad gäller den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Dessutom innehåller alla riktlinjer kommunens kvantitativa eller kvalitativa mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjernas innehåll är dock något mer diffusa vad gäller kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål och alla kommuner har inte tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

---

<sup>84</sup> 3 kap. 4 § plan- och bygglagen (2020:253).

<sup>85</sup> 1 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

<sup>86</sup> 2 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Det saknas ofta tydliga kopplingar mellan riktlinjer för bostadsförsörjning och den fysiska planeringen. Bostadsbehovet som framkommer i riktlinjerna gällande exempelvis storlek, upplåtelseform och kostnad avspeglas sällan i den konkreta fysiska planeringen i vissa kommuner.

Genom markanvisningar och villkor i samband med markupplåtelser ska kommunen medverka till att styra byggandet i önskad riktning. Av BME 2020 framgår att Östersund, Berg och Åre kommun har antagna riktlinjer för markanvisning<sup>87</sup>. Krokoms kommun har för avsikt att anta riktlinjer. Riktlinjernas innehåll följer lagkraven på innehållet med avseende på utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Av BME 2020 framgår att länets kommuner samverkar i hög utsträckning internt inom den egna kommunorganisationen, vad gäller bostadsförsörjningen. Det vanligaste är att samverkan sker inom en grupp handläggare och/eller förvaltningschefer där representanter från olika förvaltningar (till exempel bygg, miljö, tillväxt, social med mera). Allmännyttiga bostadsbolag är också ofta involverade. Många av länets kommuner har slagit samman sina förvaltningsområden (till exempel miljö och bygg) till en enda gemensam förvaltning. Det kan därför vara missvisande att säga att samverkan sker över förvaltningsgränserna. Istället bör man referera till detta såsom samverkan mellan de olika sektorsområdena samt på olika nivåer inom den kommunala organisationen.

På frågan i BME 2020 om samverkan sker med andra kommuner avseende bostadsförsörjning svarar de flesta kommuner nej. Endast Härjedalens och Bergs kommun samverkar tillsammans då dem i början av 2019 beslutade att slå ihop förvaltningsområden miljö och bygg samt vatten och avfall inom kommunerna. Under 2018 beslutade Region Jämtland Härjedalen att den Regionala Utvecklingsstrategin (RUS) ska revideras med startskott 2019. Målsättningen är att en ny regional utvecklingsstrategi kan antas under hösten 2020. Den regionala utvecklingsstrategin ska utarbetas i samverkan med berörda kommuner, landsting samt Länsstyrelsen och andra berörda statliga myndigheter. Länsstyrelsen anser detta som ett lämpligt forum för att öka kommunernas samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor.

---

<sup>87</sup> 2 § Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.



Länsstyrelsen  
Jämtlands län

Telefon: 010-225 30 00  
[jamtland@lansstyrelsen.se](mailto:jamtland@lansstyrelsen.se)  
[www.lansstyrelsen.se/jamtland](http://www.lansstyrelsen.se/jamtland)

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID

---