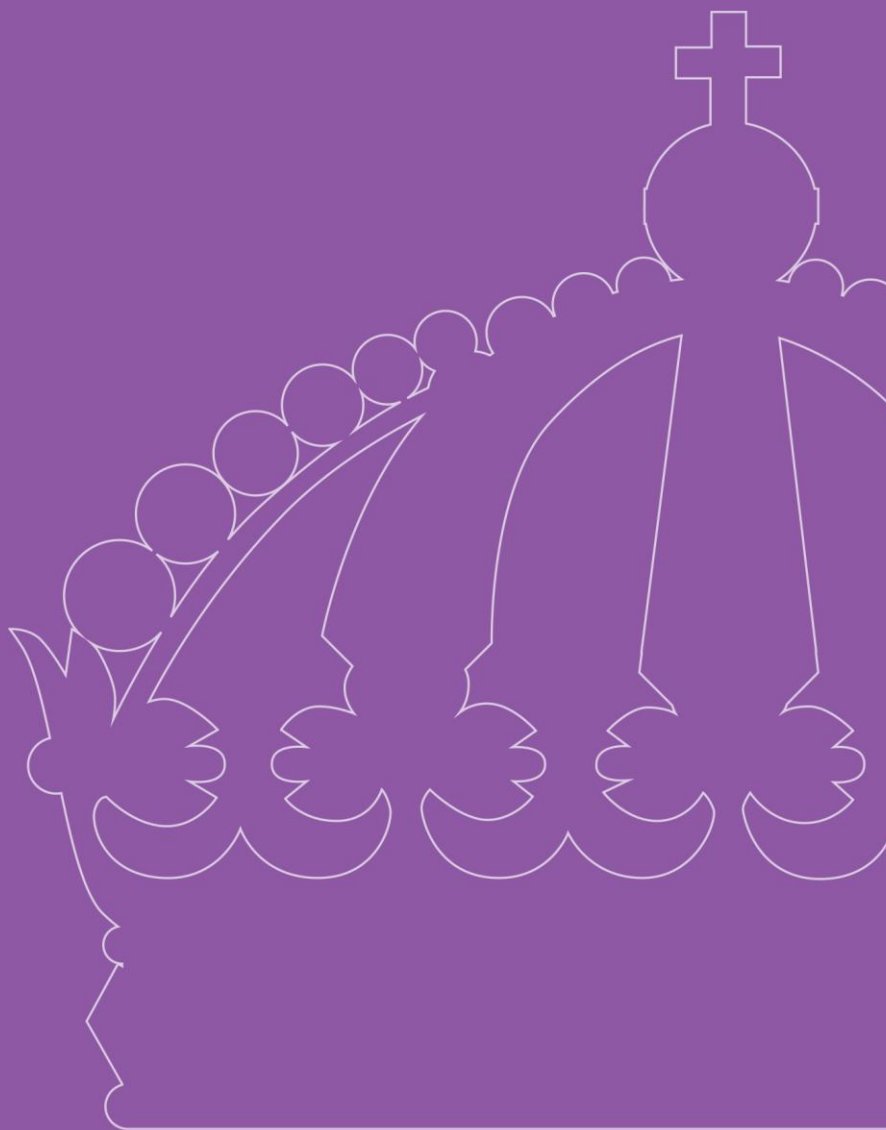




Bostadsmarknadsanalys 2021

En lägesbild över bostadsmarknaden i Jämtlands län



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen i Jämtlands län, juni, 2021

TEXT: Elina Andersson och Pietro Marcianó

FOTO OMSLAG: Bondgård och vinter, Länsstyrelsen Jämtlands län

LÖPNUMMER: 2021:15

DIARIENUMMER: 405-4900-21

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

Innehåll

1. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR LÄNETS BOSTADSMARKNAD.....	4
1.1 En övergripande bild av länet.....	4
1.2 Länets delområden och lokala bostadsmarknader	5
2. INDIKATORER FÖR BOSTADSMARKNADEN	10
2.1 Befolkningsutveckling	10
2.2 Hushållens upplåtelseformer	13
2.3 Bostadsbestånd	18
2.4 Bostadspriser och hyror	23
3 LÄGET I LÄNET	30
3.1 Läget på bostadsmarknaden	30
3.2 Läget för särskilda grupper.....	32
3.3 Trender och tendenser på länets bostadsmarknader	34
3.4 Efterfrågan, behov och utbud på länets bostadsmarknader	34
3.5 Coronapandemin och dess effekter på marknaden	37
4. STRATEGISKT ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING	39
4.1 Länsstyrelsens insatser	39
4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen.....	42

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 (2011:1160). Denna bostadsmarknadsanalys syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden från föregående år och 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.

Länsstyrelsen har i år valt att ge mer fokus på att kartlägga och nyansera bostadsmarknaden jämfört med tidigare års analyser. Detta dels genom att föra närmare dialog med kommunerna för att nyansera de svar de lämnar i bostadsmarknadsenkäten som ligger till grund för denna analys, dels att Länsstyrelsen tagit in och bearbetat mer data för att beskriva hushållens förutsättningar i länet.

Sammantaget visar analysen att de unika förutsättningarna inom respektive kommuns olika orter har förstärkts under året som gått. Exempelvis visar analysen att för turistiska fjällområden har trycket på nyproduktion och konvertering av fritidsbostäder fortsatt samtidigt som kommuner beskriver att fler områden i glesbygd som inte syns i statistik kommit att bli populära, något som möjligtvis kan bero på nya livsstilsval i pandemins spår. Denna analys avser bidra till en fördjupad bild av vårt läns regionala bostadsmarknad och förhoppningsvis vara till stöd för kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjning.

Juni 2021

Marita Ljung, landshövding i Jämtlands län

Sammanfattning

Bostadsmarknadsanalysen bygger på statistik från Statistiska centralbyrån, analys av data och svar som länets kommuner har lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt möten med kommunerna i samband med kvalitetssäkring av enkäten. Analysen utgör ett planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är också ett verktyg i arbetet för frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget lämnas rapporten till Boverket som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

Jämtlands län kännetecknas av en spridd ortstruktur, låg urbaniseringsgrad och ett stort antal fritidshus. Inflyttning från andra länder är den faktor som mest påverkat befolkningsutvecklingen i länet under de senaste åren. Åre är länets enda kommun med ökad inflyttning från övriga Sverige. Det är i år för första gången på länge som det registreras en ökning av inflyttande unga vuxna utöver Åre även i Berg och Härjedalens kommun. Detta är en möjlig trendbrytning i pandemins spår med digitaliseringens ökade möjligheter för distansarbete. Digitalisering av samhället antas i allt större utsträckning påverka bosättningsmönster i länet. Några kommuner beskriver ändrade livsstilsval i kombination med möjlighet till distansarbete som möjlig grund för ökad inflyttning till fjällnära orter.

Länet består av lokala bostadsmarknader som har olika förutsättningar, vilket tar sig uttryck med tydliga skillnader i årets analys som fokuserar på delområden för att just belysa de stora skillnaderna i tryck mellan orter inom kommunerna. Flera av kommunerna beskriver ett ökat tryck på bostadsmarknaden i orter med närhet till service samt i destinationer i fjällvärlden. Samtidigt beskrivs lågt tryck på andra platser inom samma kommuner.

Nybyggda bostäder förväntas tillgodose en del av bostadsbehovet i länet, framförallt för hushåll med en starkare ekonomi såsom sammanboende hushåll med eller utan barn, vilka i större utsträckning äger en bostad. Hushåll med svagare betalningsförmågor förväntas å andra sidan ha begränsade möjligheter att köpa eller hyra en nyproducerad bostad och utmaningen kommer att vara aktuell även för hushåll med högre betalningsförmågor inom destinationerna i fjällvärlden. I områden med ökat tryck på bostadsmarknaden registreras stigande bostadspriser och det är även ett högt tryck på hyresmarknaden. I enstaka fall har nya bostäder byggts men deras slutliga prisbild tycks bli för höga för att lyckas skapa de flyttkedjor eller utgöra avlastning i trycket på bostadsmarknaden som kommunerna beskriver var förhoppningen med nyproduktionen.

Avslutningsvis visar årets analys en tillbakagång på kommunnivå jämfört med förra året där fler kommuner bedömer generellt överskott på den kommunala bostadsmarknaden jämfört med balans ifjol. Det är även i år för första gången på länge som kommuner beskriver behov av att riva bostäder. Detta troligtvis till följd av utflyttning av nyanlända från exempelvis Bräcke och Strömsunds kommuner. Till detta hör även bilden av att problematiken med att få lån på grund av låg prisbild kvarstår för några tätorter och i stora delar av länets landsbygd vilket begränsar möjligheterna att bygga och renovera småhus.

1. Förutsättningar för länets bostadsmarknad

1.1 En övergripande bild av länet

Ortstruktur

Jämtlands län motsvarar mer än 10 procent av Sveriges yta och är till ytan rikets tredje största län. I Jämtlands län bor cirka 30 procent av befolkningen utanför tätorter, vilket gör länet till det mest rurala länet efter Gotland. Östersund är den enda staden i länet och har 50 000 invånare vilket gör att staden är mer än 10 gånger så stor som den näst största tätorten, Strömsund. Länets ortstruktur är gles och kännetecknas av ett stort antal tätorter med mindre än 500 invånare som grundades till följd av landskapsbruket. Detta speglas även i länets bostadsbestånd där småhus är överrepresenterade och äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen. Ett mer varierande bostadsbestånd finns i Östersund och i de tätorter som räknar mer än 1000 invånare, där inslaget av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus är mer betydande. Länet har högst antal fritidshus i förhållande till permanentbostäder i riket.

Befolkningssammansättning

Befolkningen i länet bestod 2020 av 131 155 personer, varav 49 procent kvinnor. Befolkningsstrukturen karakteriseras av en åldrande befolkning och befolkningen har ökat med några hundratal invånare per år sedan 2012 där inflyttning från andra länder är den faktor som mest påverkat befolkningsutvecklingen under de senaste åren. Inflyttningen från andra länder som främst består av ensamkommande unga personer och barnfamiljer har kompenserat för utflyttning till andra län, men inflyttningar har kraftigt minskat jämfört med 2016–2017. Andelen utrikesfödda i länet är under riksgenomsnittet. I snitt består länets hushåll av 2,05 personer vilket på länsnivå är tredje lägsta hushållsstorlek i riket.

Arbetsmarknad och tillgång till service

Näringslivsstrukturen i länet kännetecknas av varuproduktion, tjänsteproduktion och offentliga tjänster. Lönenivåer i alla de kategorierna är lägre än i riket. 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. Matchningen för länets arbetskraft ligger under riksnivån inom yrken som kräver högre teoretisk utbildning. Det kan peka på en obalans för specifika kompetenser som kan kopplas till länets lägre eftergymnasiala utbildningsnivå. Länet har en högre förvärvsfrekvens inom alla åldersgrupper, för både kvinnor och män, men sysselsättningen präglas av kraftiga säsongsvariationer kopplade till turistinflöde.

Arbetspendlingen sker främst till Östersund och centralorter och kan innebära långa pendlingsavstånd från andra orter i länet. Tillgången till offentlig och kommersiell service innebär för många av de som bor i länet längre restider ur ett nationellt perspektiv. Länet har visat sig ha en betydande attraktionskraft kopplat till en annorlunda livsstil jämfört med storstadsregionerna, exempelvis vad gäller möjligheten för bostadsnära naturbaserade upplevelser. Digitaliseringens ökade möjlighet för distansarbete och e-tjänster antas i allt större utsträckning påverka länet, förutsatt att infrastrukturutveckling som fiberutbyggnad fortsätter i hela länet.

1.2 Länets delområden och lokala bostadsmarknader

Länets kommuner har omfattande arealer och varierande egenskaper i olika områden. Det är av denna anledning varierande förutsättningar för bostadsmarknaden i länets olika delar. I denna analys utgår vi från antagandet att länets lokala bostadsmarknader har olika förutsättningar, fungerar på olika sätt och fyller olika funktioner. Ett sätt att identifiera lokala bostadsmarknader är att dela in kommuner i geografiska delområden. I denna analys har vi valt att använda främst Statistiska centralbyråns (SCB) demografiska statistiska områden (DeSO) samt regionala statistikområden (RegSO) som geografisk indelning för att visa lokala mönster och skillnader ur ett regionalt perspektiv.

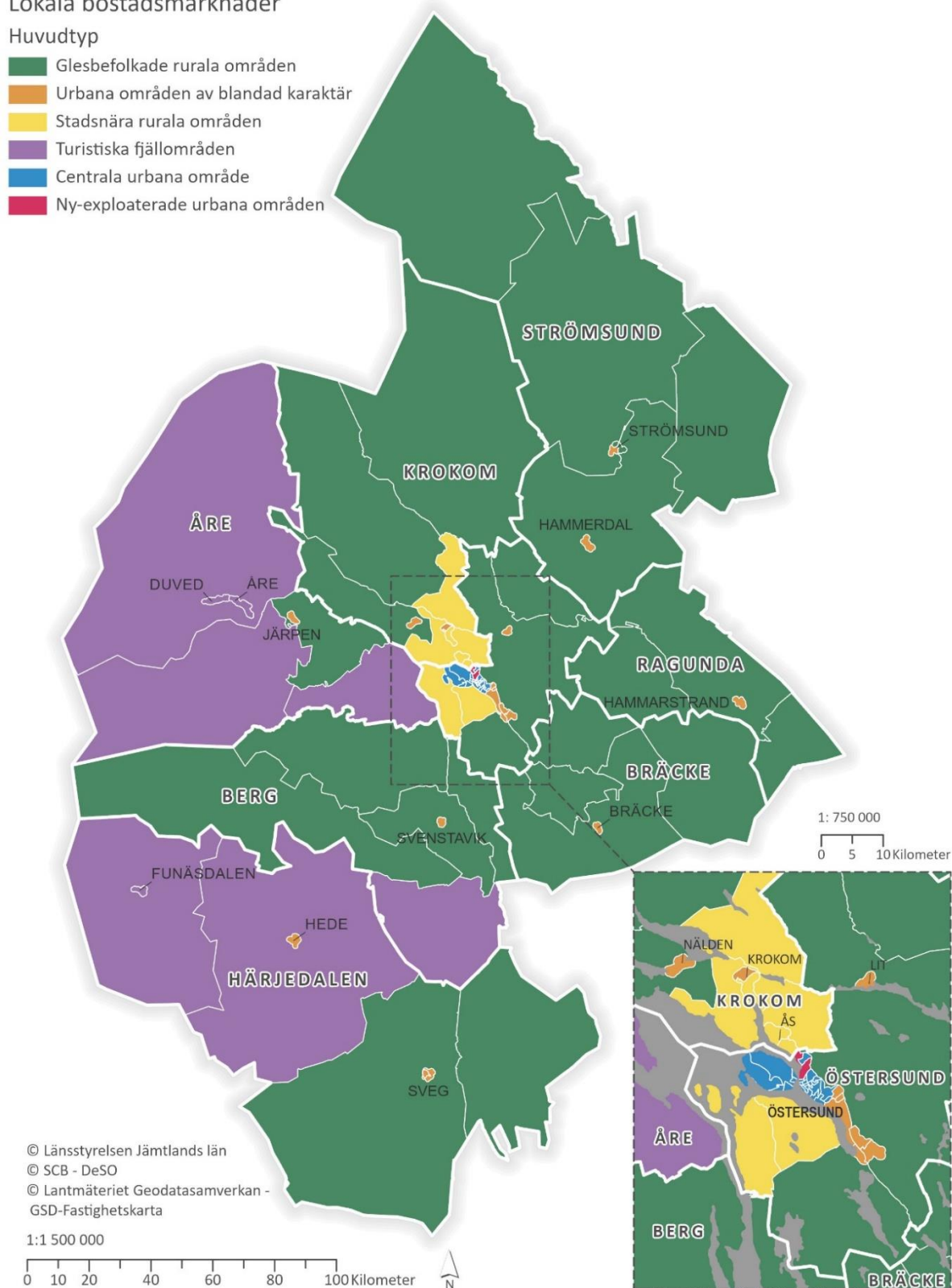
En klusteranalys har genomförts för att identifiera och klassa lokala bostadsmarknader med liknande egenskaper med hänsyn till olika indikatorer exempelvis befolkningsförändring och bostadspriser. Figur 1 illustrerar resultatet av klusteranalysen som identifierar sex kluster, så kallade huvudtyper, av lokala bostadsmarknader. Antalet huvudtyper bedöms vara rimligt för att ge en nyanserad men samtidigt övergripande bild av länet. Viktigt att veta är att det kan finnas variationer mellan DeSO som kännetecknas av samma huvudtyp av lokal bostadsmarknad. Till exempel är den lokala bostadsmarknaden i Hammarstrand inte exakt lika som den i Järpen. Det finns dock likheter ur ett regionalt perspektiv som karakteriserar bostadsmarknaden i dessa DeSO, i jämförelse med andra områden, exempelvis Ås. Mer subtila skillnader i lokala bostadsmarknader, exempelvis mellan Åre och resten av fjällområdena, skulle kunna visas genom ett högre antal huvudtyper, men då skulle regionala mönster inte framgå.

Många DeSO i Jämtlands län är heterogena i storleken och omfattar ibland flera områden med olika egenskaper. Till exempel Åsarna tätort i Bergs kommun ingår i ett DeSO som även täcker glesbefolkade turistiska fjällområden, såsom Ljungdalen och Storsjö. Detta på grund av att SCB:s tätorter med mindre än 1000 invånare inte utgör egna DeSO. DeSO för Åsarna hade troligtvis inte klassat i samma huvudtyp om det hade haft ett eget DeSO eftersom indikatorerna för tätorten skiljer sig från sina omgivningar. 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 huvudtyp av lokal bostadsmarknad. Det saknas exempelvis en indikator som redovisar hyressättningen eller tillgång till service. Vissa DeSO i Östersund tätort hade troligtvis inte varit i samma kluster som Hede om sådana indikatorer hade inkluderats. De lokala bostadsmarknaderna beskrivs i Tabell 1 och 2.

Lokala bostadsmarknader

Huvudtyp

- Glesbefolkade rurala områden
- Urbana områden av blandad karaktär
- Stadsnära rurala områden
- Turistiska fjällområden
- Centrala urbana område
- Ny-exploaterade urbana områden



Figur 1. Figuren visar en karta med de lokala bostadsmarknaderna i Jämtlands län som identifierades med klusteranalysen. Källa: SCB och Valueguard.



Figur 2. Figuren visar indikatorerna som ingick i klusteranalys och deras variationer inom de lokala bostadsmarknaderna. Värdena är standardiserade för att kunna jämföra indikatorer med olika måttenheter och visar inte de verkliga värdena. De färgade prickarna visar indikatorernas medelvärde inom varje lokal marknad, från låg (vänster) till hög (höger). De gråa staplarna och prickarna visar indikatorernas värden i alla DeSO i länet. Källa: SCB och Valueguard.

Tabell 1. Tabellen beskriver de lokala bostadsmarknaderna som identifierades med klusteranalysen.

	Rurala områden. Dessa områden täcker lands- och glesbygder men även tätorter med mindre än 1000 invånare. En låg men stabil utflyttning skapade en obalanserad befolkningsstruktur med vikande befolkningsunderlag (flera äldre och allt färre unga, barnfamiljer och kvinnor). Näringslivet kännetecknas främst av jord- och skogsbruk, relaterad tillverkning och småskalig besöksnäring. Beroende på pendlarstråken och geografiskt läge kan tillgänglighet till offentlig och kommersiell service variera mycket, också med tanken på arbets- och serviceorter utanför länsgränser. Sysselsättningen är måttlig men få hushåll har en hög ekonomisk standard. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter (småhus, gårdar). 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 eller bli ödehus. 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 ett begränsat behov. Marknaden för skogs- och jordbruksfastigheter, särskilt vad gäller avstyckning.
	Urbana områden av blandad karaktär. Dessa områden täcker centralorter och större tätorter med mer än 1000 invånare. Befolkningen är stabil på grund av inflyttning från andra länder och närliggande rurala områden. Det kompenserar för en viss utflyttning och något åldrande befolkningsstruktur. Näringslivet kännetecknas även av privat och kommersiell service. Sysselsättningen är lägre och andelen hushåll med hög ekonomisk standard förekommer i mindre utsträckning jämfört med stadsnära rurala områden. Det finns ett betydande inslag av hyresrätter i bostadsbeståndet (som huvudsakligen ägs av allmännyttiga bostadsbolag och mindre privata fastighetsägare). Behov av hyresrätter och vissa specialbostäder (till exempel äldreboende) har ökat 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 bostadspriserna är relativt låga.
	Stadsnära rurala områden. Karaktäriseras av landsbygder och tätorter med mindre än 1000 invånare som underlättar nyttjandet av Östersunds bredare arbetsmarknad och service, samt möjliggör för boendet i naturnära lägen närmare till fjällvärlden. 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). Det finns ett växande behov för hyresrätter och vissa specialbostäder (till exempel äldreboende).

Tabell 2. Tabellen innehåller en beskrivning av lokala bostadsmarknader identifierade med klusteranalysen.

	Turistiska fjällområden. 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). Transportförbindelsen till Östersund, storstadsregionerna och Norge är starka. Tillgänglighet till kommersiell service är högre i närheten av större destinationer. Befolkningen ökar och befolkningsstrukturen är yngre till följd av inflyttning av unga vuxna samt barnfamiljer. Det finns dock årliga variationer och flytten är inte alltid permanent på grund av livstillsval och säsongsanställningar. 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). 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.
	Centrala urbana område. Områden med varierande stadskaraktär inom eller i anslutning till Östersunds stad. I dessa områden är tillgänglighet till offentlig och privat service samt utbud av arbetsplatser höga. Lokala variationer förekommer 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. Sysselsättningen är högre jämfört med andra urbana områden 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 aktörer. 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.
	Nyexploaterade urbana områden. Områden inom och i närheten av Östersunds tätort där omfattande nybyggnad av bostäder skett sedan 2010. Byggandet inom dessa områden har varit omfattande efter 2010 för alla upplåtelseformer. Nya stadsdelar har utvecklats. Priserna är relativt höga och det finns en kraftig konkurrens på marknaden. Rörligheten är högre i bostadsrätt- och hyresrättbeståndet jämfört med äganderätter. Befolkningsstrukturen präglas även av unga medan andelen äldre är mer begränsad. Det finns flera hushåll med hög ekonomisk standard och sysselsättningen är hög. Många har eftergymnasial utbildning.

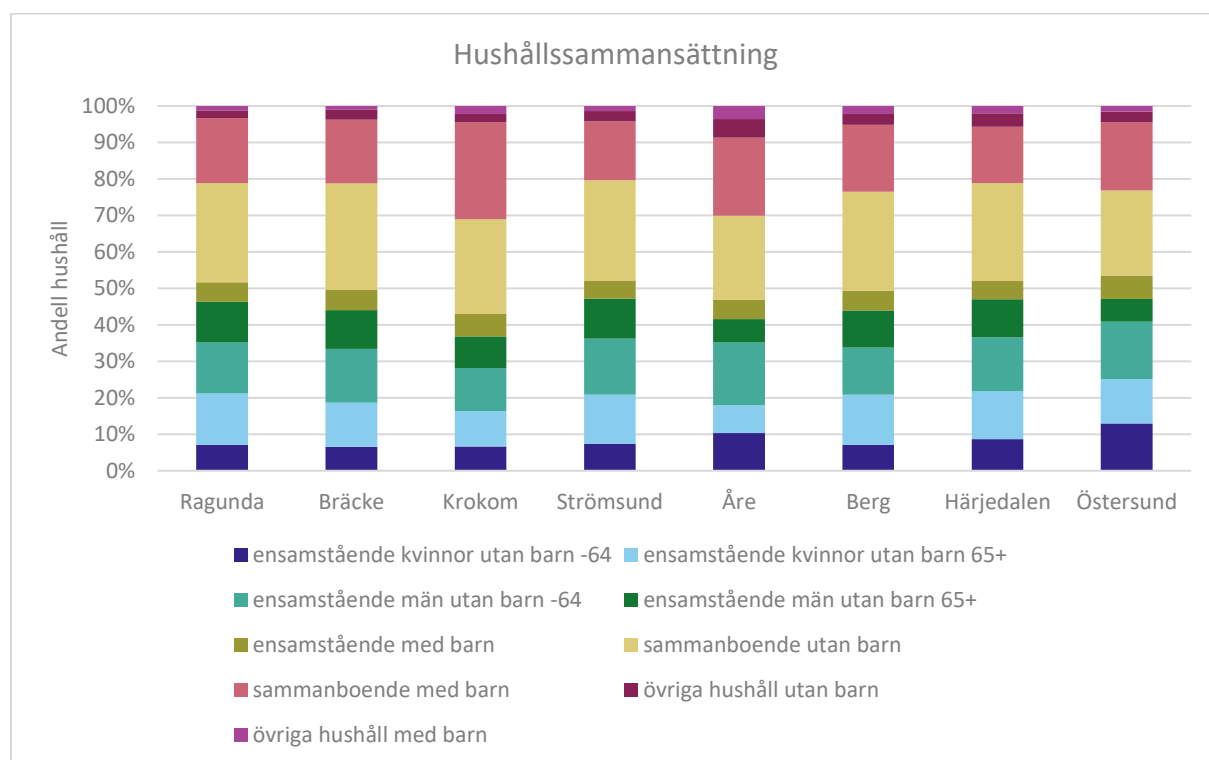
2. Indikatorer för bostadsmarknaden

2.1 Befolkningsutveckling

Hushållssammansättning

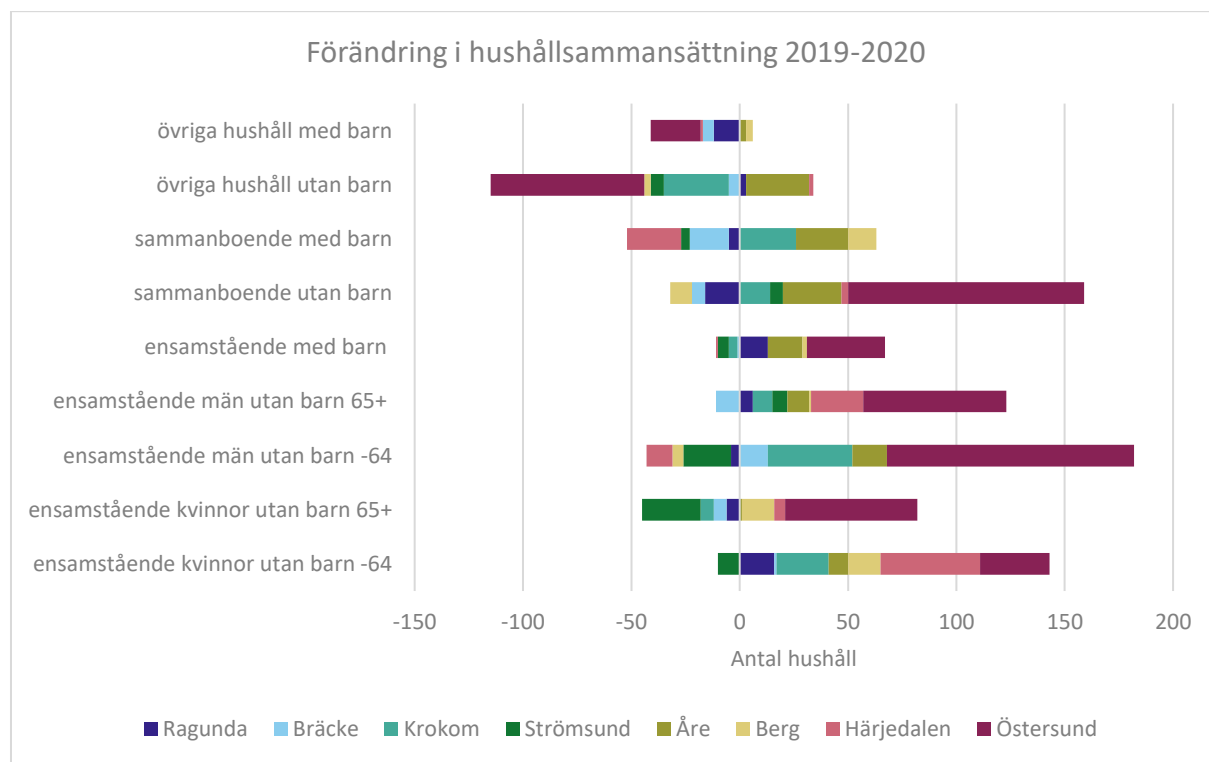
Trenden från tidigare år om ökning av hushåll i Jämtlands län kvarstår även för årets analys och enligt uppgifter från SCB tillkom cirka 400 nya hushåll under 2020 i länet. Analysen fokuserar i år på hushållssammansättning då det är en bra parameter för att få en uppfattning om bostadsbehov och kartlägga bostadsförsörjningens utmaningar i länet. Detta då fördelning av hushållstyper påverkar vilken typ av bostäder som behövs eller efterfrågas i en kommun. För länet ökade antalet hushåll i Östersund, Åre, Krokom, Bergs och Härjedalens kommun. Procentuellt var ökningen större i Åre kommun jämfört med de andra kommunerna. För Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommun visar årets uppgifter en minskning av antal hushåll, i linje med föregående år.

Från 2019 till 2020 består den huvudsakliga förändringen i länets hushållssammansättning av en ökning för enpersonshushåll. Enligt data från SCB består hälften av alla hushåll i länet av endast en person, vilket illustreras i figur 3. En betydande andel av dessa hushåll består av äldre personer, varav majoriteten är kvinnor. Förändringen i sammansättningen bland andra hushållstyper är mer begränsad. Under 2020 tillkom drygt 100 sammanboende hushåll utan barn jämfört med nära 400 enpersonshushåll. I länet är sammanboende hushåll utan barn den andra vanligaste hushållstypen. Sammanboende hushåll med barn den tredje vanligaste hushållstypen och enpersonshushåll med barn den fjärde vanligaste hushållstypen.



Figur 3: Figuren visar hushållssammansättning i Jämtlands län år 2020. Övriga hushåll avser hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet. En person definieras som barn, oavsett ålder, då den ingår i ett hushåll tillsammans med minst en av sina föräldrar, om personen själv saknar barn eller partner i samma hushåll. Källa: SCB

Figur 4 visar förändring i hushållssammansättning mellan 2019 och 2020 på kommunal nivå. Åre, Berg och Krokoms kommun berördes av en ökning av sammanboende hushåll med barn. För Östersunds kommun var situationen oförändrad, men resterande kommuner berördes av en minskning av denna hushållstyp. En möjlig förklaring till förändringar i boendesituation kan vara separationer. Figur 4 visar även en kraftig minskning av övriga hushåll, såsom kollektiv- och generationsboende, vilket kan peka på ett svalnande intresse att dela boende i pandemins spår.



Figur 4. Figuren redovisar förändringar i hushållssammansättning i Jämtlands län mellan år 2019 och 2020. Källa: SCB.

Demografisk utveckling

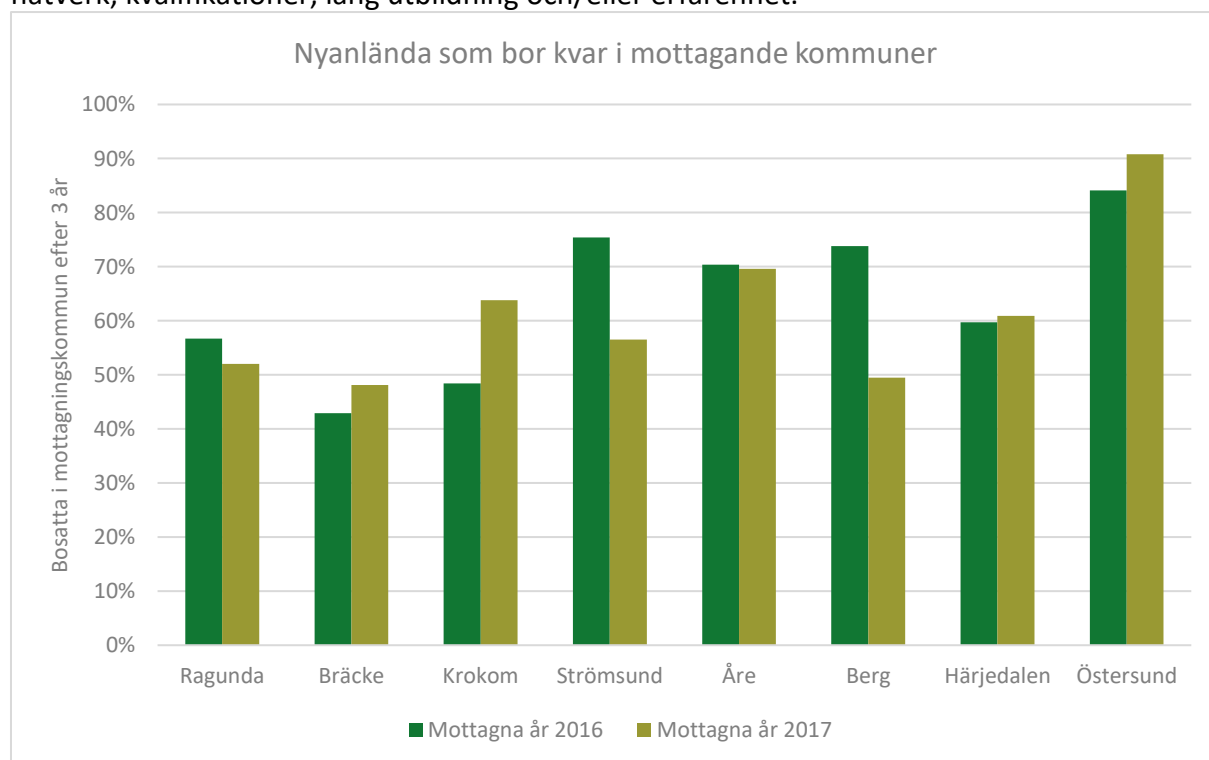
Förändringar i hushållssammansättningar kan utläsas med hänsyn till den demografiska utvecklingen i länet. Ökningen av enpersonshushåll utgörs främst av personer äldre än 64 år och ingår huvudsakligen i åldersgruppen 75–84 år. I denna åldersgrupp är kvinnor överrepresenterade. 2012 bestod cirka 47 procent av den totala befolkningen i länet av personer som var 65 år och äldre i enpersonshushåll, medan år 2020 noteras en ökning av motsvarande grupp och utgör nu cirka 51 procent enligt uppgifter från SCB. Detta kan tyda på att alltmer sammanboende hushåll utan barn består av äldre personer.

Jämtlands län har de senaste åren registrerat ett svagt minskande antal nyfödda vilket kan kopplas till en kraftigare minskning i Östersunds kommun jämfört med resterande kommuner. Detta kompenseras inte av den svaga ökning som ses i Åre, Krokoms, Bergs och Härjedalens kommun. Antalet barnhushåll ökar heller inte signifikant i länet. I kommuner som visar ett ökande antal nyfödda barn, såsom Krokoms kommun, ökar barnhushåll vanligtvis inom begränsade områden, såsom i Ås, och inte inom hela kommunen.

Inflyttning

På länsnivå syns inga större förändringar i flyttmönster. Östersunds kommun är fortsatt dominerande inflyttningskommun jämfört med andra kommuner i länet och har enligt SCB:s uppgifter ett positivt inrikes flyttnetto för personer som är 15–24 år men negativt för de familjebildande åldrarna (25–44 år). Detta gäller främst för kvinnor, vilket kan kopplas till minskning av barn. För Krokoms kommun finns å andra sidan ett tydligt mönster av inflyttning från Östersunds kommun. Ragunda, Bräcke, Strömsund, Berg och Härjedalen har fortsatt ett negativt inrikes flyttnetto för gruppen 15–25 år, särskilt för kvinnor. Nettot för 25–44-åringarna är i år något mindre negativt för Ragunda, Bräcke, Strömsund. För samma grupp är det å andra sidan en trendbrytning med ett positivt flyttnetto för Berg och Härjedalen, något som möjligtvis skulle kunna förklaras med ändrade livstilsval kopplade till Corona-pandemin vilket utvecklas mer i kapitel 3.

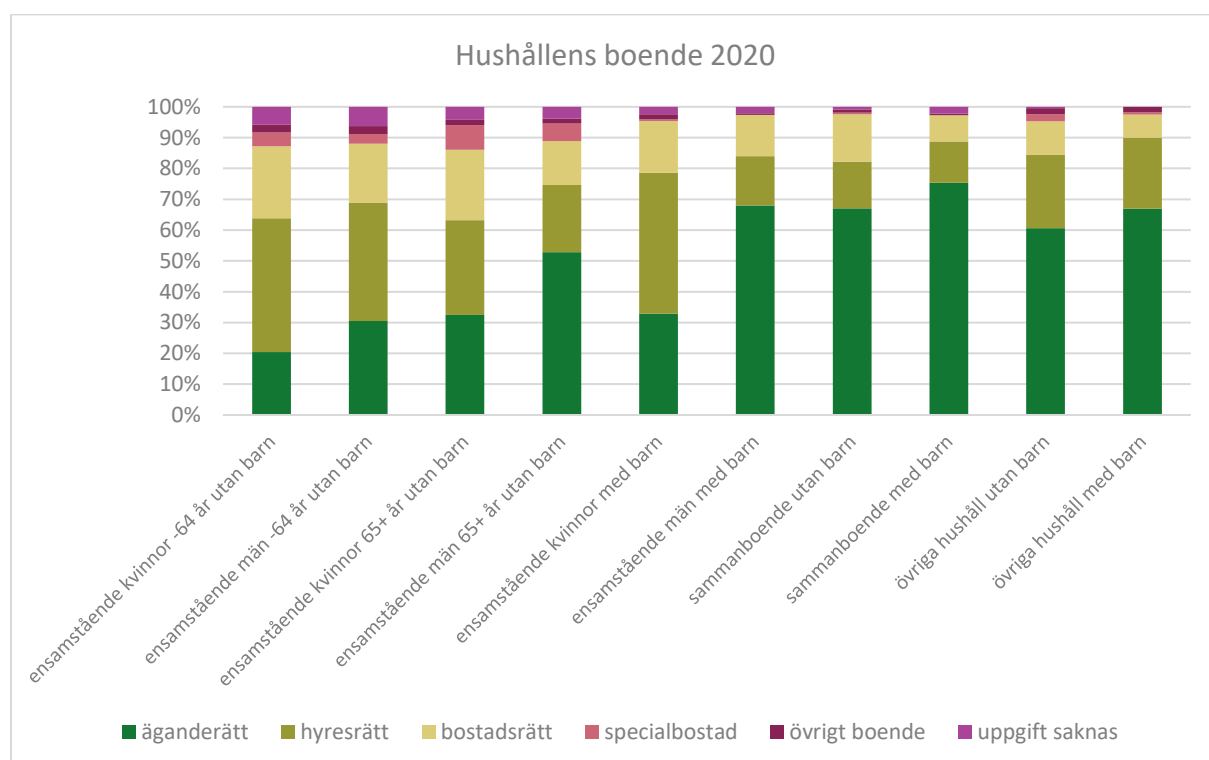
Inflyttning till länet från andra länder har varit betydande under de senaste åren. Många unga och barnfamiljer har mottagits, särskilt under 2016 och 2017. Trots detta visar alla kommuner fortfarande ett svagt positivt utrikes flyttnetto. Bosättningen av dessa personer i centralorter och större tätorter har påverkat sammansättningen av yngre enperson- och barnhushåll. Framförallt i kommuner där hushållstyperna varit underrepresenterade, som i Ragunda kommun. I och med att antal mottagningar begränsats sedan 2019 har antalet nya hushåll begränsats i samtliga av länets kommuner. I Bräcke, Ragunda och Krokoms har många nyanlända valt att flytta vidare till andra delar av landet, vilket visas i figur 5. En lyckad integration är ofta beroende av kombination av bostad, jobb/försörjning och meningsfulla sociala relationer. Att så pass många stannar i Åre trots tuff bostadsmarknad kan vara att man samarbetar nära med turistnäringen och har flera jobb som inte kräver särskilda nätverk, kvalifikationer, lång utbildning och/eller erfarenhet.



Figur 5. Figuren visar andelen mottagna nyanlända år 2016 respektive 2017 som bor kvar inom varje mottagningskommun år 2020. Källa: SCB.

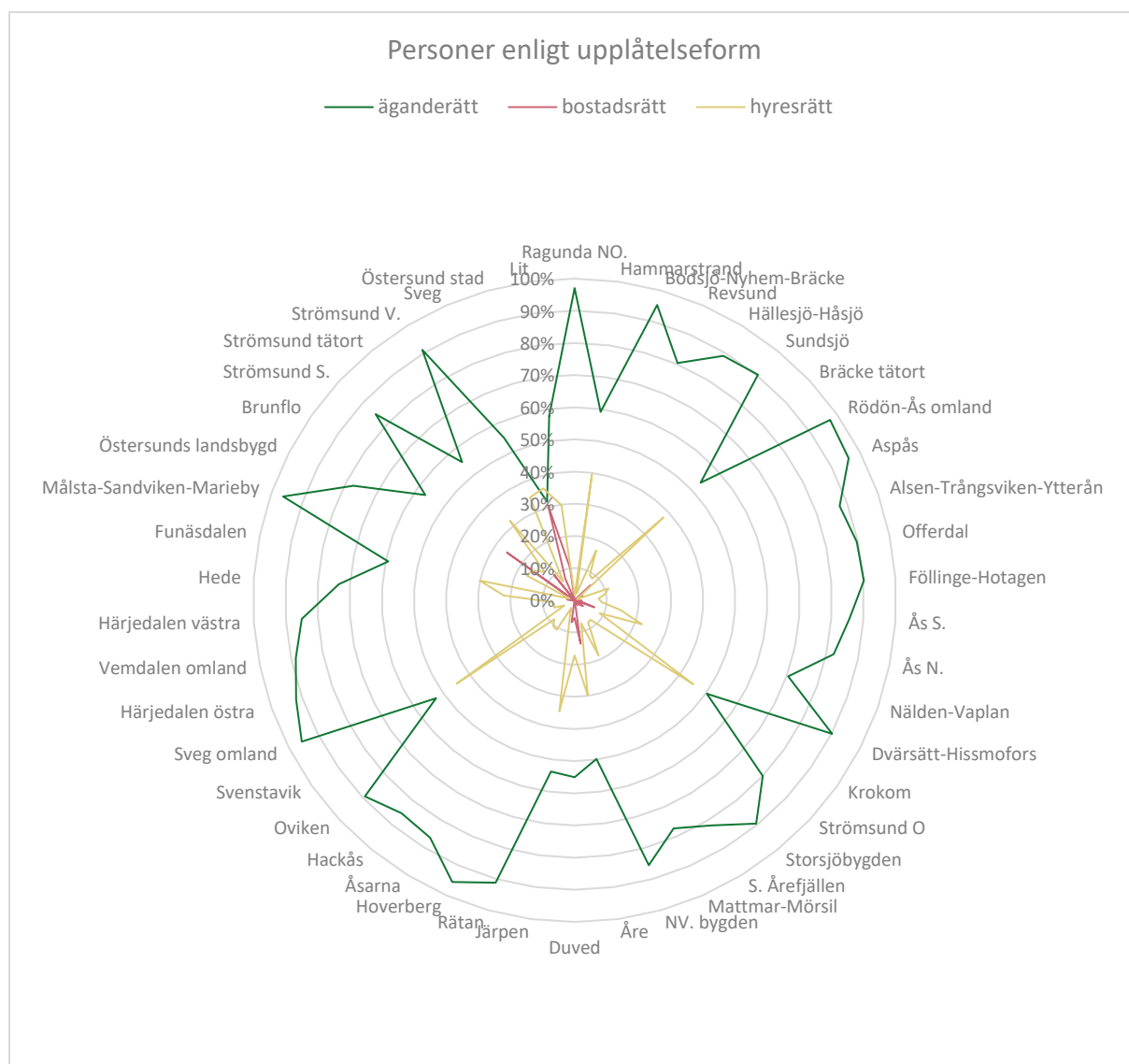
2.2 Hushållens upplåtelseformer

Hushållens boende styrs av bostadsbehov- och preferenser som skiljer sig åt under livets olika faser. Hushållens köpkraft skiljer sig även åt på grund av ålder, kön och bakgrund samt nuvarande boendesituation, med hänsyn till boendeutgifter och tillgång till kapital. Majoriteten av länets hushåll bor i äganderätt, men figur 6 visar betydande skillnader kopplade till hushållens sammansättning, ålder och kön. Av SCB:s uppgifter framgår att en betydande andel barnhushåll bor i äganderätt men ensamstående kvinnor med barn bor i betydligt större utsträckning i hyresrätt. Trots en mer jämn fördelning mellan boendeformer bland enpersonshushåll så bor ensamstående kvinnor, särskilt äldre, i högre utsträckning än ensamstående män i hyresrätt. Boende i bostadsrättsform är vanligare bland yngre enpersonshushåll. Dessutom är det vanligare för män och kvinnor födda i andra länder att bo i hyresrätt än i bostadsrätt och äganderätt, oavsett ålder.



Figur 6. Figuren visar hushållsfördelning enligt upplåtelseform i Jämtlands län, år 2020. Källa: SCB.

Dessa mönster är inte unika för länet enligt SCB:s uppgifter. I Östersunds kommun bor äldre ensamstående kvinnor i betydligt lägre utsträckning i äganderätt och sammanboende hushåll utan barn bor i större utsträckning i hyres- och bostadsrätt jämfört med andra kommuner i länet. Även personer födda i andra länder bor i betydligt mindre utsträckning i äganderätt än i hyresrätt i Östersunds kommun. Dessa skillnader kan delvis förklaras med hänsyn till bostadsbeståndet som domineras av äganderätter i många områden alla kommuner utom i Östersunds kommun, som visas i figur 7. Inslaget av både bostadsrätter, hyresrätter och specialbostäder är mer spridd och varierad i kommunen, även med hänsyn till exempel till tillgänglighet och storlek.



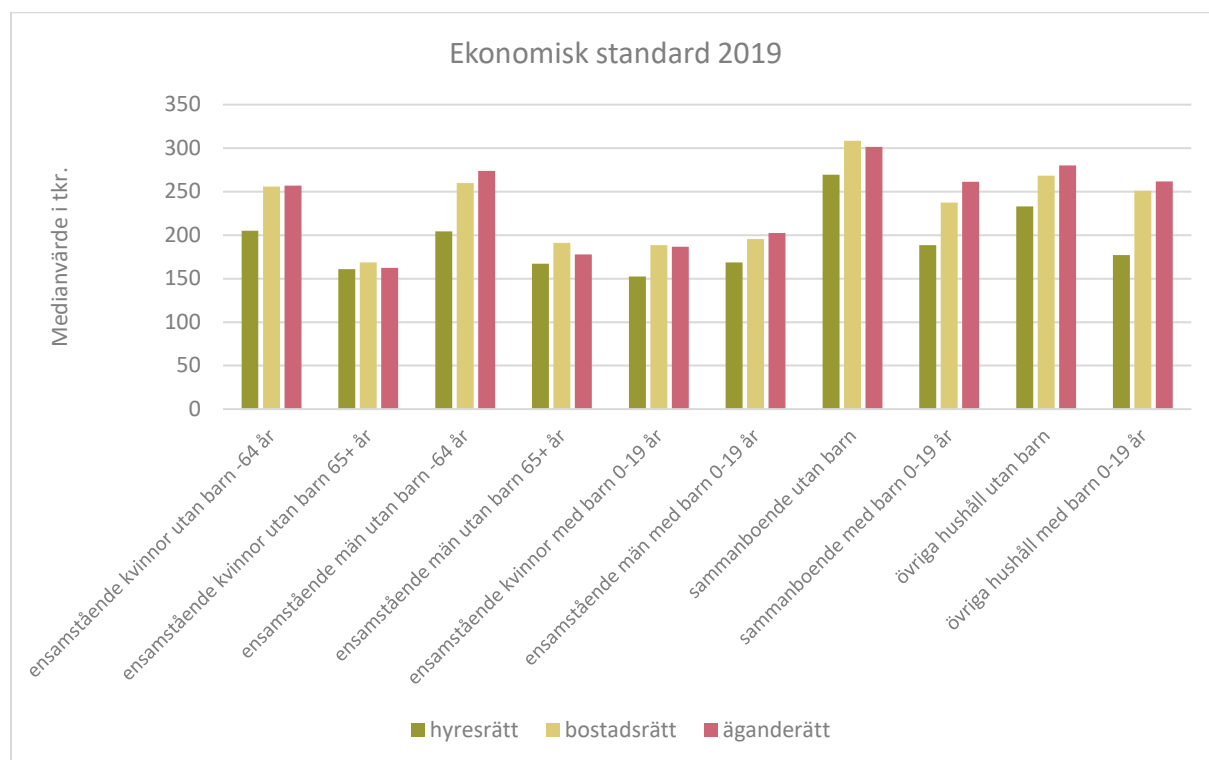
Figur 7. Figuren redovisar andelen personer omfördelade enligt upplåtelseform i ett urval av länets RegSO för 2020. RegSO som täcker Östersunds stad mest urbana stadsdelar redovisas under "Östersund stad". Källa: SCB

Ekonomiska förutsättningar

Utvecklingen pekar på ökande inkomstklyftor mellan olika hushållstyper i länet. Av SCB:s uppgifter framgår att år 2019 bodde 17 procent av samtliga personer i länet i hushåll med en låg ekonomisk standard, vilket är en ökning i linje med tidigare år. Att leva i ett hushåll med låg ekonomisk standard är inte nödvändigtvis samma som att vara fattig men kan begränsa möjligheter att tillgodose bostadsbehov, preferenser och möjligheter att nå vardagens målpunkter. Det är mest enpersonshushåll, särskilt ensamboende med barn, kvinnor och äldre människor som ingår i gruppen med lägre ekonomisk standard. SCB:s uppgifter för länet lyfter att 40 procent av alla personer födda i andra länder har en låg ekonomisk standard jämfört med 15 procent av alla personer födda i Sverige. Ytterligare skillnader tillkommer beroende på födelseregion i samband med ålder, kön och vistelsetid i Sverige.

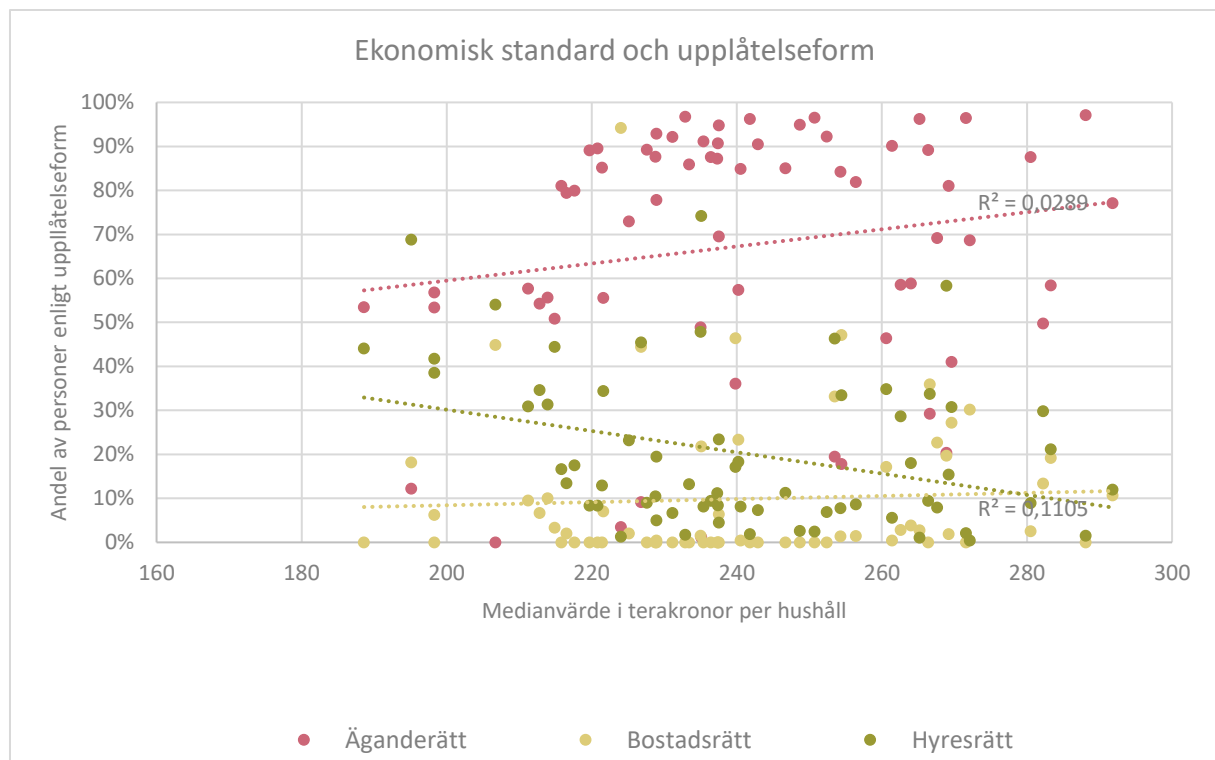
Figur 8 lyfter förbindelsen mellan hushållens boende och deras ekonomiska ställning. Den ekonomiska standarden för alla hushållstyper är lägre i hyresrätter än i de båda ägda boendeformerna. Den ekonomiska standarden för äganderättsboende är exempelvis nästan

50 procent högre än hos sammanboende barnhushåll i hyresrätt. Enligt SCB:s uppgifter har generellt hushåll som bor i hyresrätt högre boendeutgifter. Dessa hushåll lägger en större andel av sin inkomst på sitt boende jämfört med de som äger sitt boende. Hushåll som bor i hyresrätt, som oftast motsvarar de med den svagaste utvecklingen i sin ekonomiska standard, har under de senaste åren utvecklat en svagare köpkraft vilket försvårar möjligheterna att förverkliga sina bostadsbehov och preferenser. Köpkraften varierar beroende på typ av hushåll, ålder, kön och bakgrund, men särskilt utsatta hushåll kan vara äldre ensamstående kvinnor eller sammanboende hushåll med barn och utländsk bakgrund.



Figur 8. Figuren redovisar den ekonomiska standarden (disponibel medianinkomst per konsumtionsenhet) för olika hushållstyp i länet efter upplåtelseform, år 2019. Disponibel inkomst definieras som medianen av hushållets skattepliktiga och skattefria inkomster, inklusive kapitalvinster och kapitalförluster, minus skatt och negativa transfereringar. Källa: SCB.

Däremot hushåll som bor i äganderätt och bostadsrätt har i snitt lägre boendeutgifter och större tillgång till kapital och följaktligen starkare köpkraft. Figur 9 visar att det däremot finns några områden i länet där den ekonomiska standarden är lägre än genomsnittet trots att hushåll bor i större utsträckning i äganderätt. Detta innebär att det kan finnas hushåll med en begränsad köpkraft trots att de bor i äganderätt. För dessa hushåll kan det vara problematiskt att förverkliga nya bostadsbehov och preferenser. Det kan vara exempelvis svårt för äldre ensam- och sammanboende hushåll att flytta från ett småhus till en lägenhet i hyres- eller bostadsrätt. Detta särskilt om bostaden är i ett område med låga bostadspriser. Det kan också vara svårt vid separationer, särskilt för kvinnor, att få ihop ekonomin till en ny, lämplig bostad.

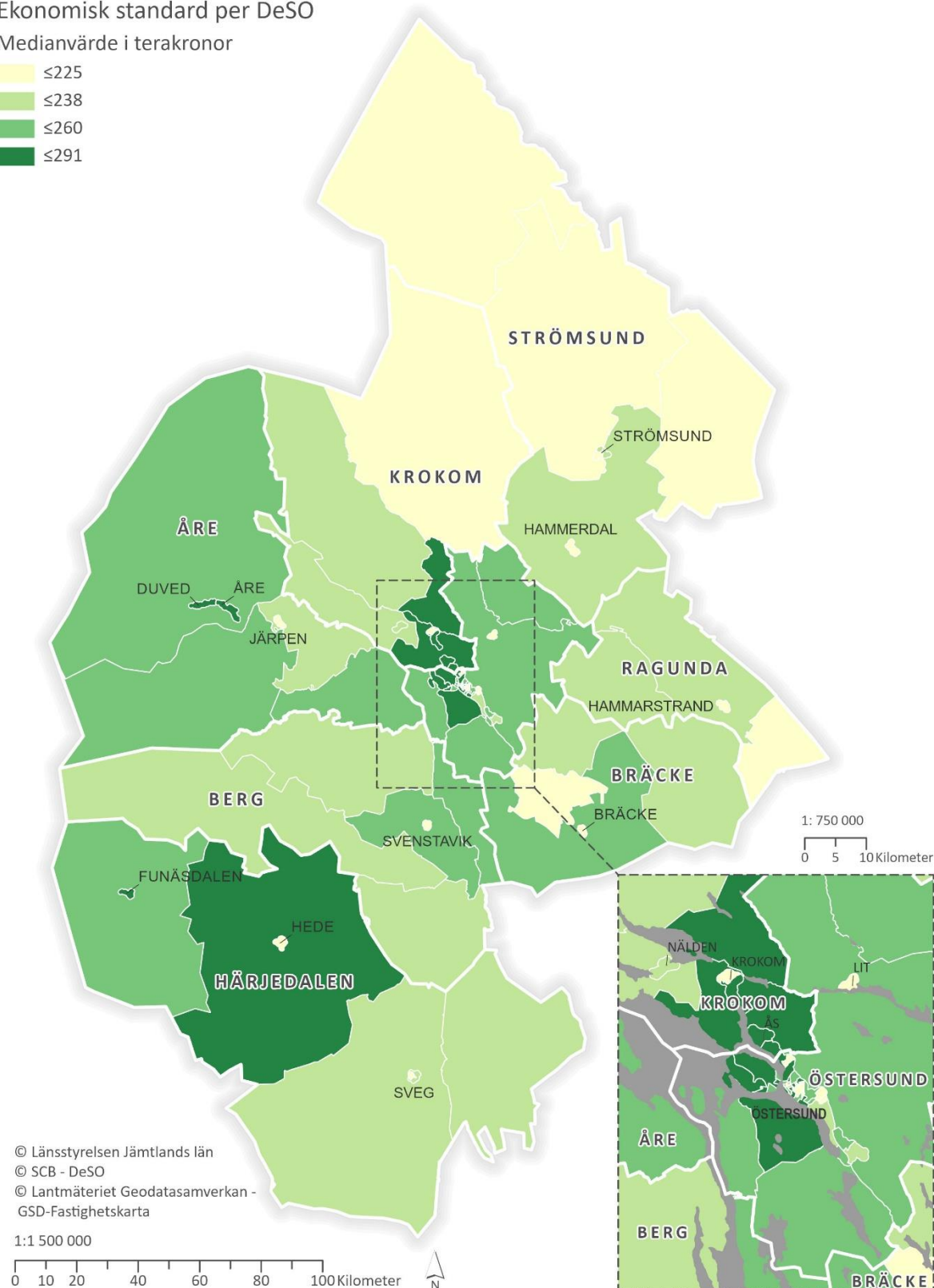
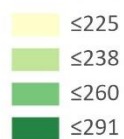


Figur 9. Figuren visar spridningen av länets DeSO med hänsyn till ekonomisk standard och andelen personer enligt upplåtelseform, år 2019. Källa: SCB.

Den ekonomiska standarden på lokal nivå är direkt proportionell till andelen av äganderätter och indirekt proportionell till andelen hyresrätter, vilket visas i figur 10. Sambandet är starkare för hyresrätter än för äganderätter, vilket innebär att det finns en större sannolikhet att ett område som domineras av hyresrätter kännetecknas av en lägre ekonomisk standard snarare att ett område som domineras av äganderätt kännetecknas av en högre ekonomisk standard. Skillnaderna i den ekonomiska standarden mellan olika stadsdelar i Östersund som visas i figur 10 kan exempelvis förklaras med hänsyn till områdets egenskaper som domineras av flerfamiljshusmiljöer med hög andel hyresrätter och med högre andel ensamhushåll. Däremot tenderar den ekonomiska standarden att vara högre i småhusmiljöer, med hög andel sammanboende hushåll, såsom i södra Krokoms kommun. Trots lokala variationer, har alla hushållstyper en högre standard i Östersund, Åre och Krokoms kommuner jämfört med resterande kommuner i länet.

Ekonomisk standard per DeSO

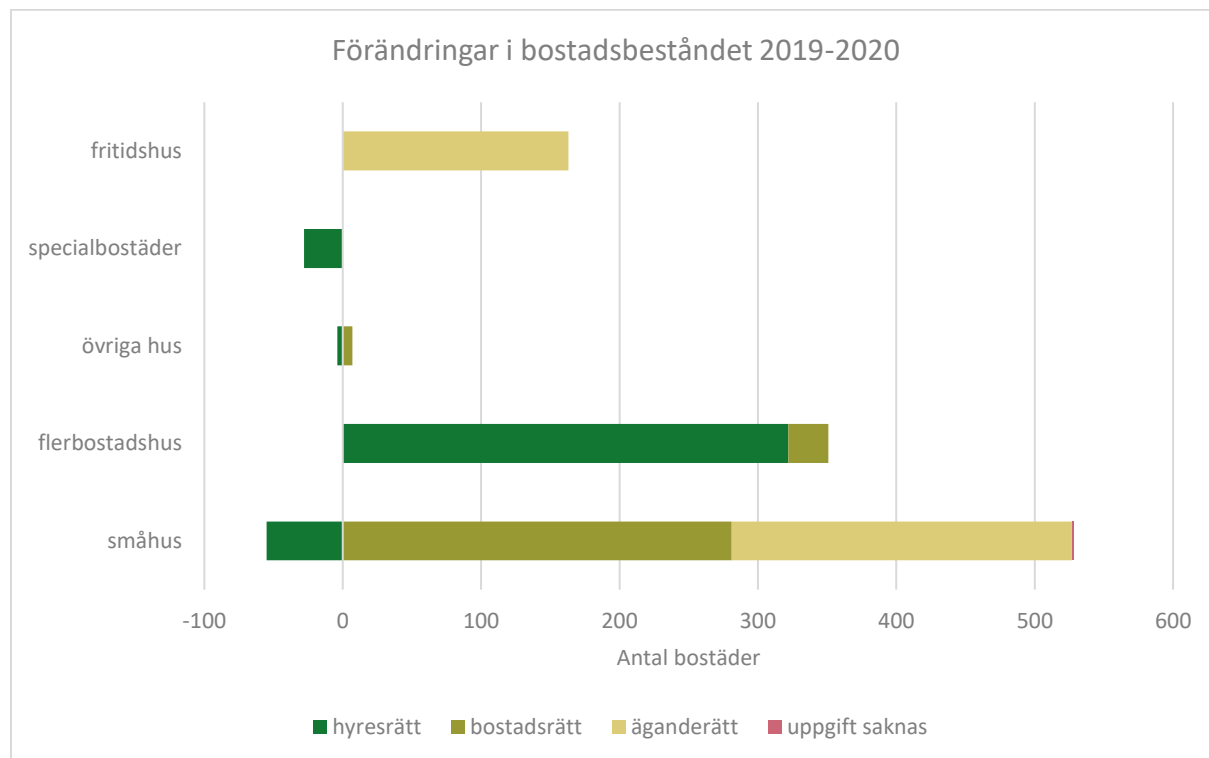
Medianvärde i terakronor



Figur 10. Figuren visar en karta som redovisar den ekonomiska standarden för år 2019 i länets DeSO. Källa: SCB.

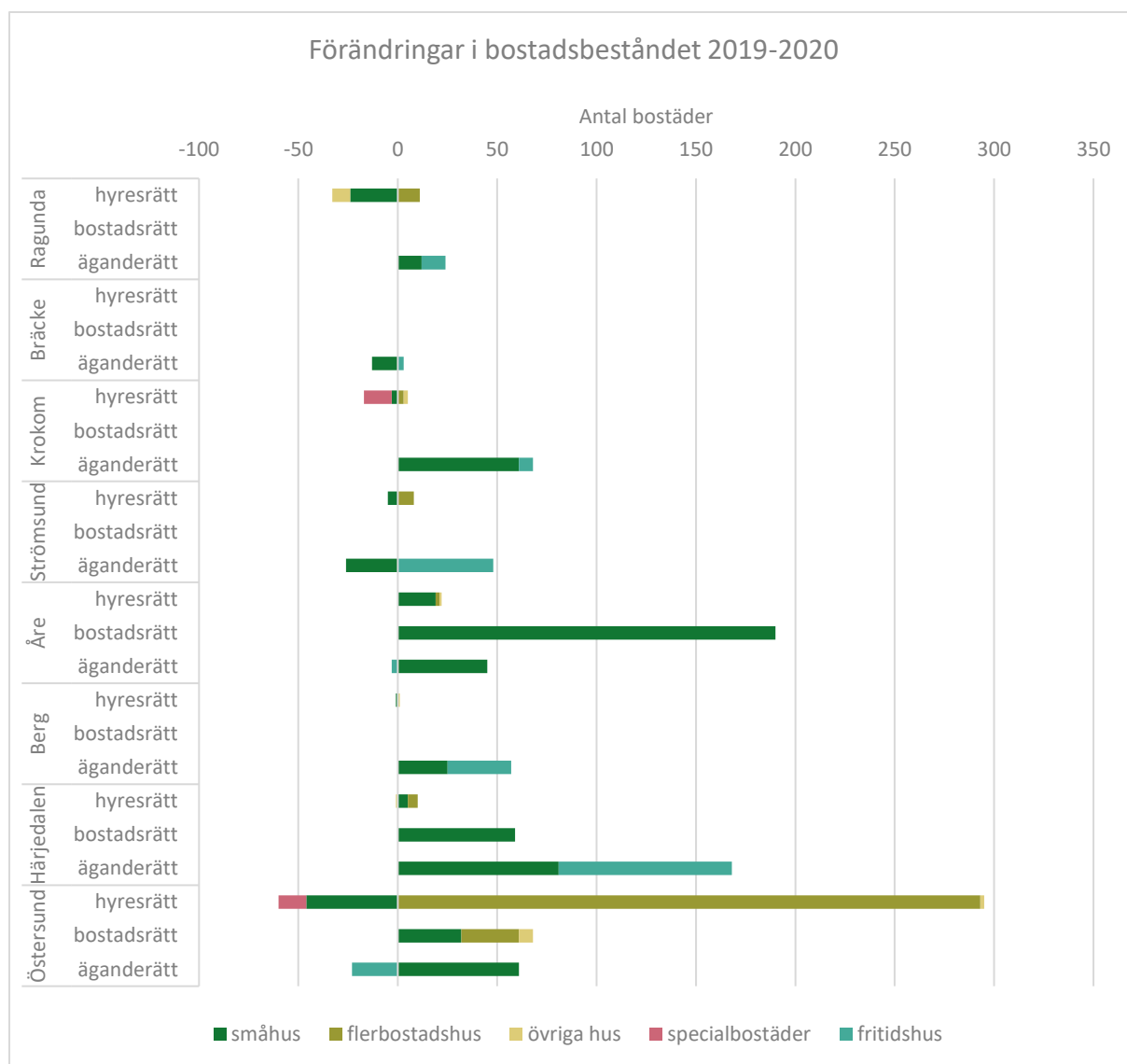
2.3 Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i länet har ökat med cirka 900 bostäder under 2020, varav nästan hälften består av äganderätter, som visas i figur 11. Årets analys visar att det tillkommit fler småhus för permanentboende än fritidshus jämfört med tidigare år. Samtidigt har antalet bostadsrätter i småhus ökat kraftigare än i flerbostadshus. Antalet hyresrätter i flerbostadshus fortsätter öka men antalet hyresrätter i småhus fortsätter minska. Årliga förändringar i bostadsbeståndet kan bero på nyproduktion, ombildning, ombyggnad och rivning av bostäder samt på konvertering till och från fritidshus. För specialbostäder är läget i stort oförändrat.



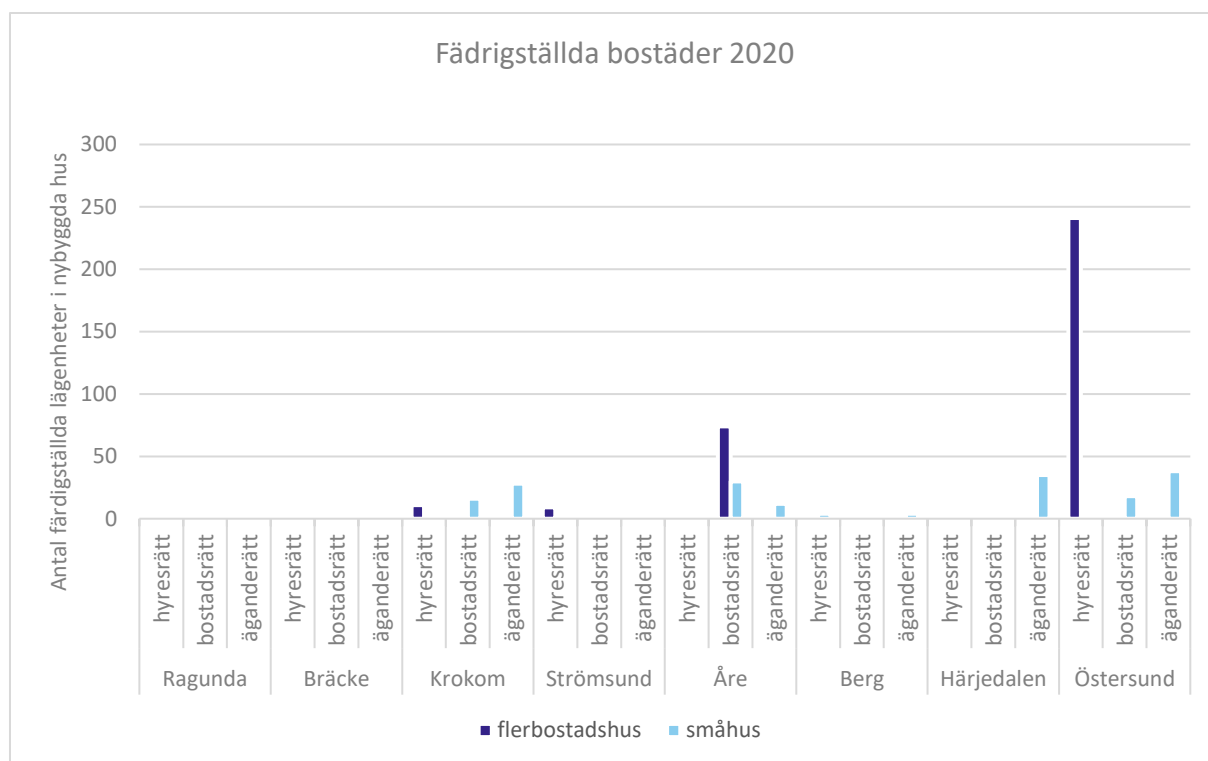
Figur 11. Figuren redovisar förändringar i länets bostadsbestånd mellan år 2019 och 2020. Det saknas tillgängliga uppgifter som redovisar fördelningen mellan fritids- och permanentbostäder för bostadsrätter. Med övriga hus avses byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för samhällsfunktion. Med fritidshus avses småhus (villor, radhus, kedjehus) som saknar folkbokförd befolkning. Källa: SCB.

Förändringarna i bestånden har skett främst i Härjedalens, Åre och Östersunds kommun, som framgår av Figur 12. I dessa kommuner fortsätter beståndet av bostadsrätter respektive hyresrätter att utökas betydligt kraftigare än i resterande kommuner. Ökningen av bostadsrättsbeståndet i Åre och Härjedalen utgörs främst av småhus i bostadsrättsföreningars ägo medan ökningen av hyresrättsbeståndet i Östersunds kommun avser huvudsakligen lägenheter i flerbostadshus i allmännyttans ägo. Förändringen i kommunala bestånd av äganderätter är mer balanserad mellan länets kommuner och handlar om privatägda bostäder. Sett till det sammanlagda bostadsbeståndet så består stora delar av fritidshus, särskilt i Härjedalen och Strömsunds kommuner.

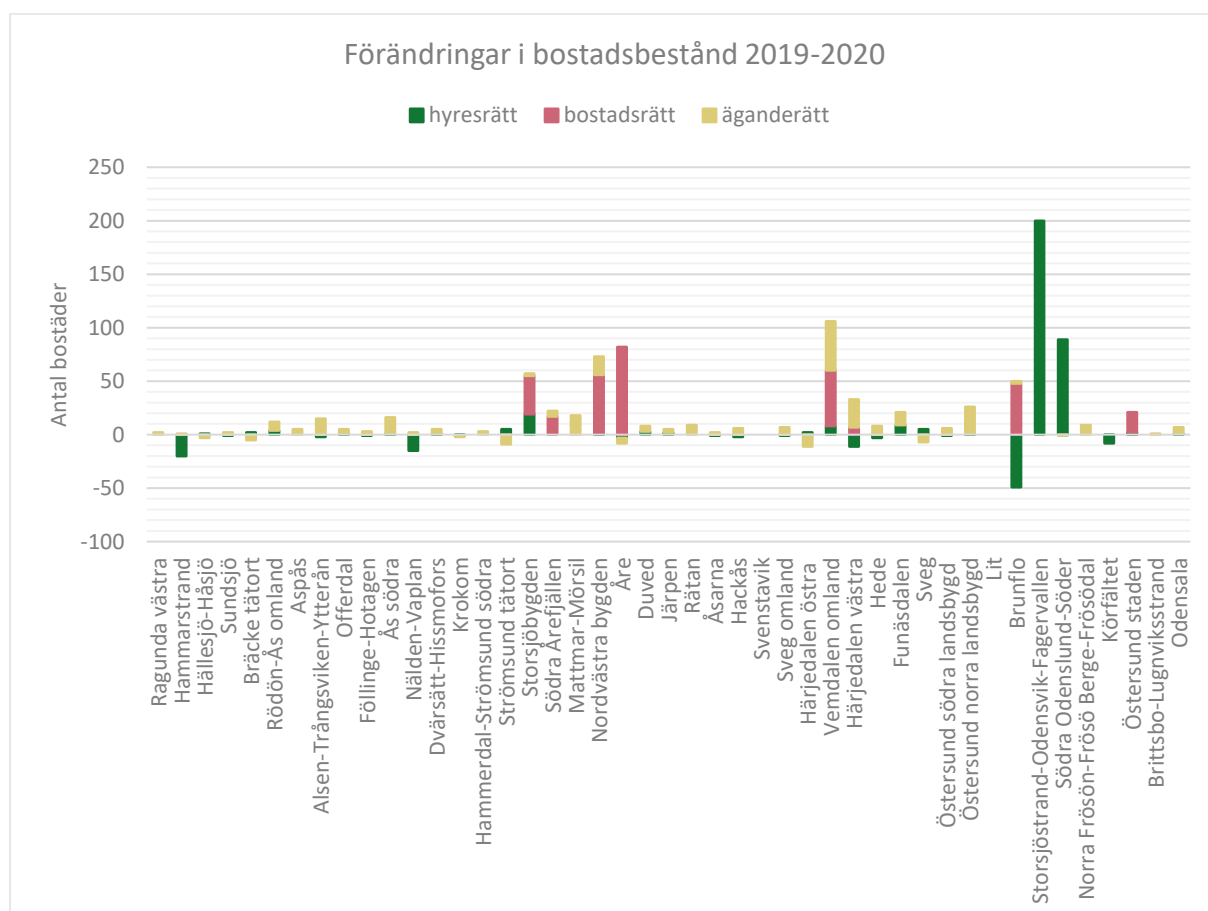


Figur 12. Figuren redovisar förändringar i bostadsbeståndet mellan år 2019 och 2020 i länets kommuner. Källa: SCB.

Sett till utvecklingen av bostadsbeståndet i länet är nybyggnation av bostäder den största faktorn bakom ökningen av bostadsbeståndet. Detta är i linje med föregående år, trots en viss bromsning för bostadsrätter och äganderätter. Enligt SCB:s uppgifter år 2020 färdigställdes 520 bostäder i länet, varav drygt 250 hyresrättslägenheter, 70 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus och 120 småhus i äganderätt. Endast 11 nybyggda lägenheter var avsedda som specialbostäder för äldre eller funktionshindrade. Nyproducerade bostäder färdigställdes huvudsakligen i privat regi i alla kommuner utom i Östersunds, Krokoms och Strömsunds kommuner där allmännyttiga bostadsbolag och kommunerna själva har varit involverade. Nyproducerade bostäder kommer till skott huvudsakligen i eller i närheten av vissa orter där lönsamheten underlättar bostadsbyggande i privat regi, både vad gäller privatpersoner och fastighetsbolag, med hänsyn till lån- och finansieringsvillkor, som framgår av svar i årets enkät.

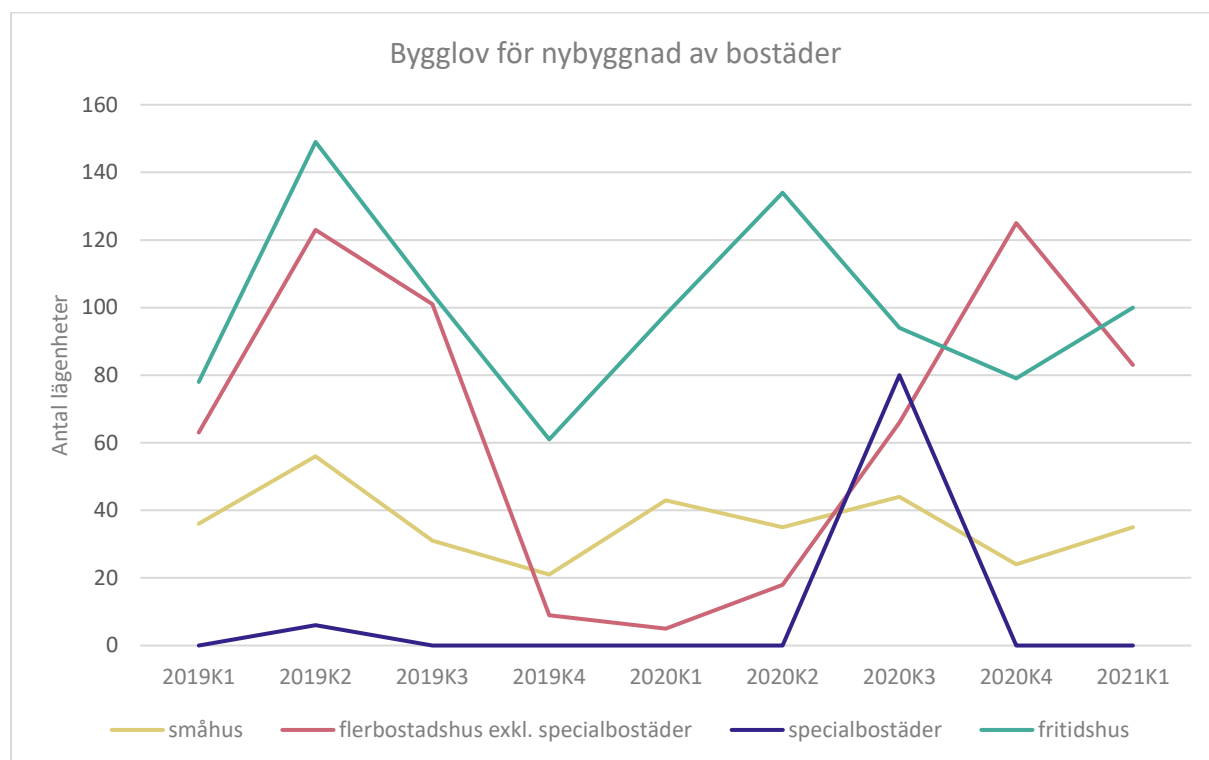


Figur 13. Figuren redovisar antalet färdigställda bostäder enligt upplåtelseform i länet kommuner, år 2020. Källa: SCB



Figur 14. Figuren visar förändringar i bostadsbeståndet utifrån ett urval av länets RegSO mellan 2019 och 2020. Källa: SCB.

Kartläggningen av förändringar i beståndet på lokal nivå, se Figur 14, visar att beståndet av bostadsrätter och hyresrätter har ökat betydligt i Åre by och i Vemdalen respektive i stadsdelarna Storsjöstrand-Odensvik-Fagervallen i Östersund, vilket kan förklaras med hänsyn till färdigställande av större projekt. Nyproduktionen av hyresrätter i Östersund bestod främst av mindre lägenheter (1 och 2 r.o.k.) medan nyproduktionen av bostadsrätter både i Härjedalen, Åre bestod i större utsträckning av större lägenheter (3 r.o.k.). Inslaget av nyproducerade fritidshus är mycket betydande för att förstå variationer i beståndet av småhus över tid, vilket beskrivs i figur 15. På länsnivå har det inte skett någon större ökning av bygglov, men det kan vara större skillnader inom kommunerna. Trenden över tid är att det ges mer bygglov för nybyggnad av bostäder nu jämfört med för 10 år sedan.



Figur 15. Figuren redovisar beviljade bygglov för nybyggnad av bostäder i Jämtlands län, år 2020. Källa: SCB.

Ombildning, konvertering och rivning

Av årets enkätsvar framgår att inga hyresrätter som såldes av allmännyttiga bostadsbolag ombildades till bostadsrätter. Det har varit få ombildningar i länet under de senaste åren. De ombildningar som har varit härleddes till försäljningar av hyreslägenheter i småhus till privatpersoner med avsikt att effektivisera förvaltningen av allmännyttans, eller kommunala, bestånd. I vissa fall har bostäder köpts av allmännyttiga bostadsbolag för uthyrning. Under 2020 köpte Strömsunds hyresbostäder och Berghus 21 respektive 2 bostäder.

SCB:s uppgifter pekar på ett begränsat men ökande antal bostäder som har kommit till skott genom ombyggnad av lokaler i länet. I linje med föregående år handlar det främst om hyresrätter som konverterades i privat regi. Ombyggnaden koncentrerades i Östersunds kommun, där 43 hyreslägenheter och 4 bostadsrättslägenheter kom till skott under året i privat regi medan i Strömsund tätort har Strömsunds hyresbostäder utökat sitt bestånd med 8 hyreslägenheter. Figur 8 visar att det i Bergs kommun under 2020 tillkom cirka 25 småhus i

äganderättsform, detta trots att inga nya småhus färdigställdes i kommunen under året som framgår av Figur 9. Detta kan peka på en konvertering av fritidshus som har blivit permanentbostäder i områden såsom Hackås och Oviken.

SCB rapporterar inga rivningar i länet under 2020 men kommunerna uppger i de möten som varit under våren att rivning har återaktualiserats för några kommuner. Strömsunds kommun beskriver att ett tiotal hyreslägenheter i Strömsunds hyresbostäders ägo som redan rivits i orter såsom Gäddede, Hoting och Bäcke under 2020. Planer för att riva vidare delar av allmännyttans hyresbestånd är under diskussion på grund av stigande vakanser, kopplade huvudsakligen till ett minskande antal nyanlända och en starkare utflyttning av dessa orter och som berör främst denna grupp. En liknande situation beskrivs för orter i Bräcke kommun, såsom i Kälarne, men inga fastigheter i kommunens ägo har hittills rivits.

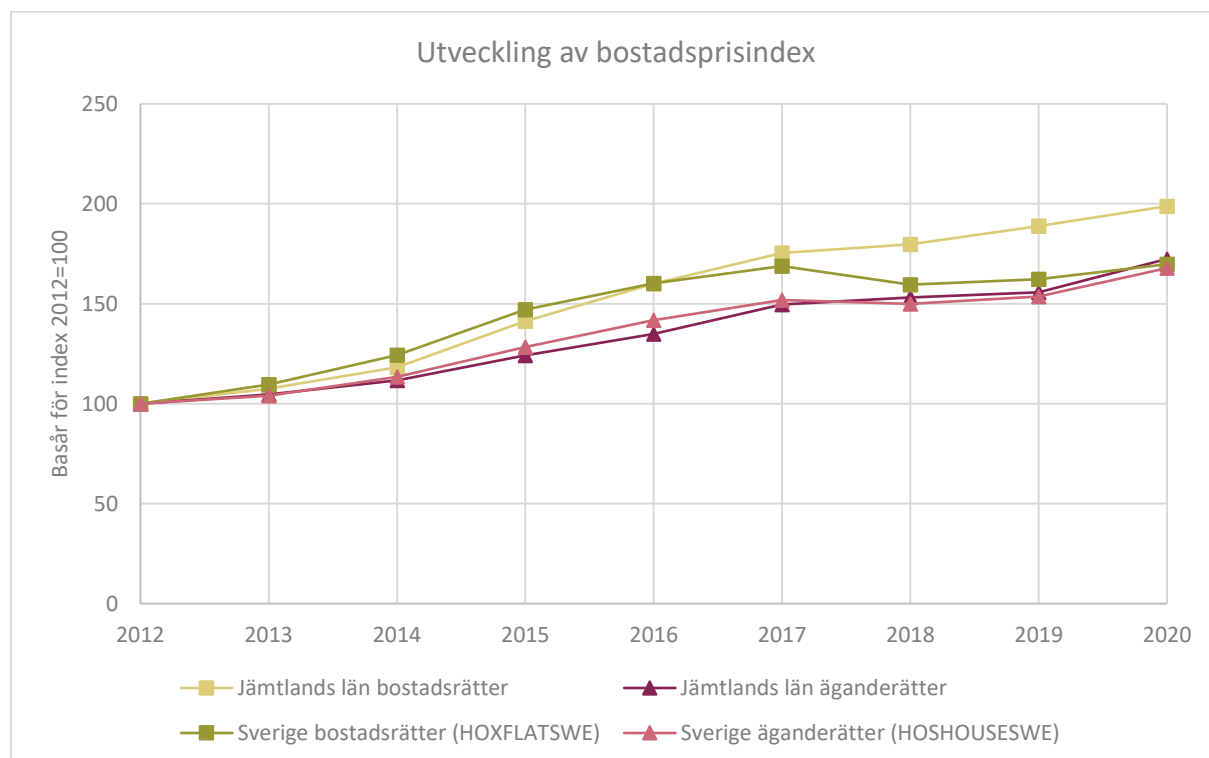


Figur 16. Figuren visar ett hus i Laxviken (Krokoms kommun). Källa: Länsstyrelsen.

2.4 Bostadspriser och hyror

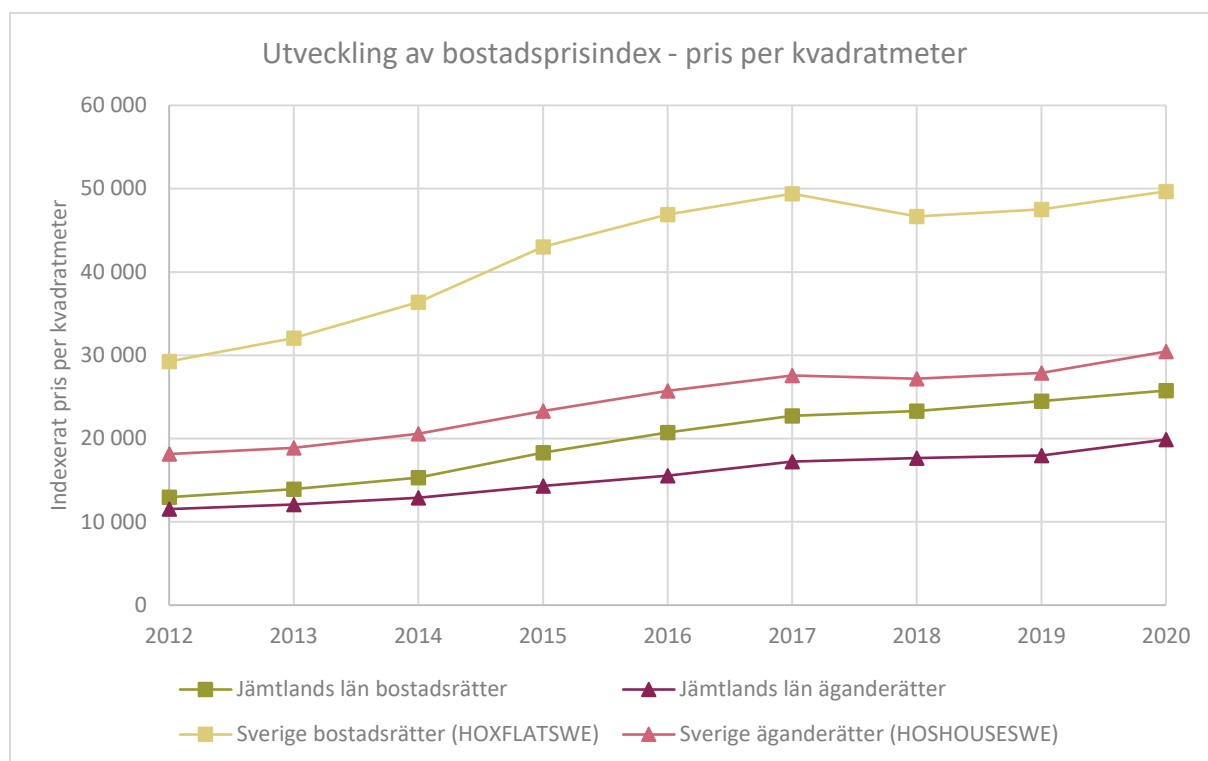
Prisutveckling för ägda bostäder

Bostadspriser fortsätter att stiga i länet i linje med föregående år som framgår av figur 17. Enligt uppgifter från Valueguard ökade priserna för äganderätter 11 procent i länet och 9 procent i riket mellan 2019 och 2020. Ökningen är den kraftigaste sedan 2012. Priserna för bostadsrätter ökade 5 procent i länet, vilket är i linje med den ökning som registreras för riket mellan 2019 och 2020. Trots en något begränsad ökning, har bostadsrättspriser i länet stigit betydligt snabbare än i riket under de senaste fem åren. Äganderättspriser har inte stigit lika snabbt under de senaste fem år men har ändå visat en kraftigare ökning än i riket.



Figur 17. Figuren visar utvecklingen av bostadsprisindex för bostadsrätter och äganderätter i länet och i riket. Indexet påverkas inte av att olika typer av bostäder säljs under olika perioder (till exempel dyrare nyproducerade bostäder) och bygger på registrerade försäljningar genom mäklare. Källa: Valueguard.

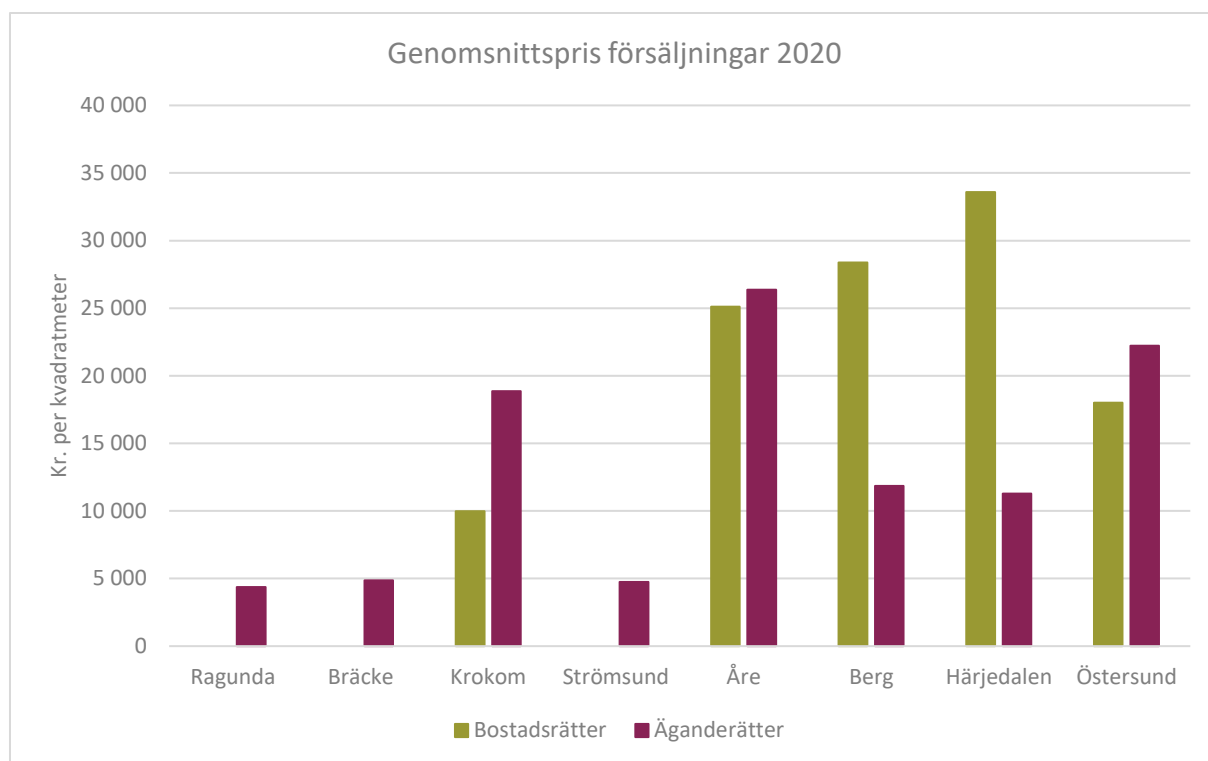
Sammantaget har det skett en stark ökning av prisbilden i länet för bostadsrätter och äganderätter som visas i figur 18. En 2 r.o.k. på 70 kvadratmeter i flerbostadshus hade ett uppskattat pris på cirka 900 000 kr år 2012. Det uppskattade priset för en liknande lägenhet var cirka 1 800 000 kronor år 2020. Ett småhus på 120 kvadratmeter hade ett uppskattat pris på cirka 1 400 000 kr år 2012. Det uppskattade priset för ett liknande småhus var cirka 2 400 000 kronor år 2020. Bostadspriser i länet är dock fortfarande betydligt lägre än i riket. Bostadspriserna varierar mycket i länets kommuner och utvecklingen på länsnivå påverkas främst av marknaderna i Åre och Östersunds kommuner, där majoriteten av länets bostadsaffärer sker. I många delar av länet är antalet årliga inrapporterade försäljningar lågt av olika anledningar och gör det svårt att följa prisutvecklingen på kommunal nivå. En anledning kan vara generellt låga priser som medför att mäklare inte involveras, vilket i sin tur påverkar framtagande av statistik.



Figur 18. Figuren visar utvecklingen av bostadsprisindex för bostadsrätter och äganderätter i länet och i riket. Indexet i denna figur redovisas med hänsyn till pris per kvadratmeter. Källa: Valueguard

Figur 19 visar stora variationer i bostadspriser mellan länets kommuner. I Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommun registrerades inga försäljningar av bostadsrätter, troligtvis på grund av marknadens begränsade rörlighet i samband med ett begränsat utbud av bostäder i denna upplåtelseform, även inom större tätorter. Förra året inrapporterades ett fåtal försäljningar per kommun och troligen såldes några bostadsrätter utan hjälp av mäklare.

Bostadsrättspriserna i Härjedalen är länets högsta och även Åre och Berg utmärker sig jämfört med Östersunds och Krokoms kommun. Detta med stor sannolikhet på grund av marknaden för fritidsbostäder. Marknaden i dessa kommuner kännetecknas av en stark efterfrågan från storstadsregionerna samt Norge och berör i större utsträckning även nyproduktion, mindre lägenheter och bostäder med en högre standard. Antalet försäljningar ökade kraftigt under 2020 i dessa kommuner medan det var stabilt i Östersunds och i Krokoms kommun, vilket kan tyda på fortsatt stark utveckling på bostadsrättsmarknaden i fjällvärlden till följd av pandemin. Prisindex för bostadsrätter på kommunal nivå visar att bostadsrättspriser ökade i Åre kommun med 13 procent och i Östersunds kommun med 4 procent mellan 2019 och 2020. Ett betydande växande intresse för att semestra eller bosätta sig i Åre kommun, både permanent och periodvis i pandemis spår, kan förmodligen delvis förklara prisökningen.



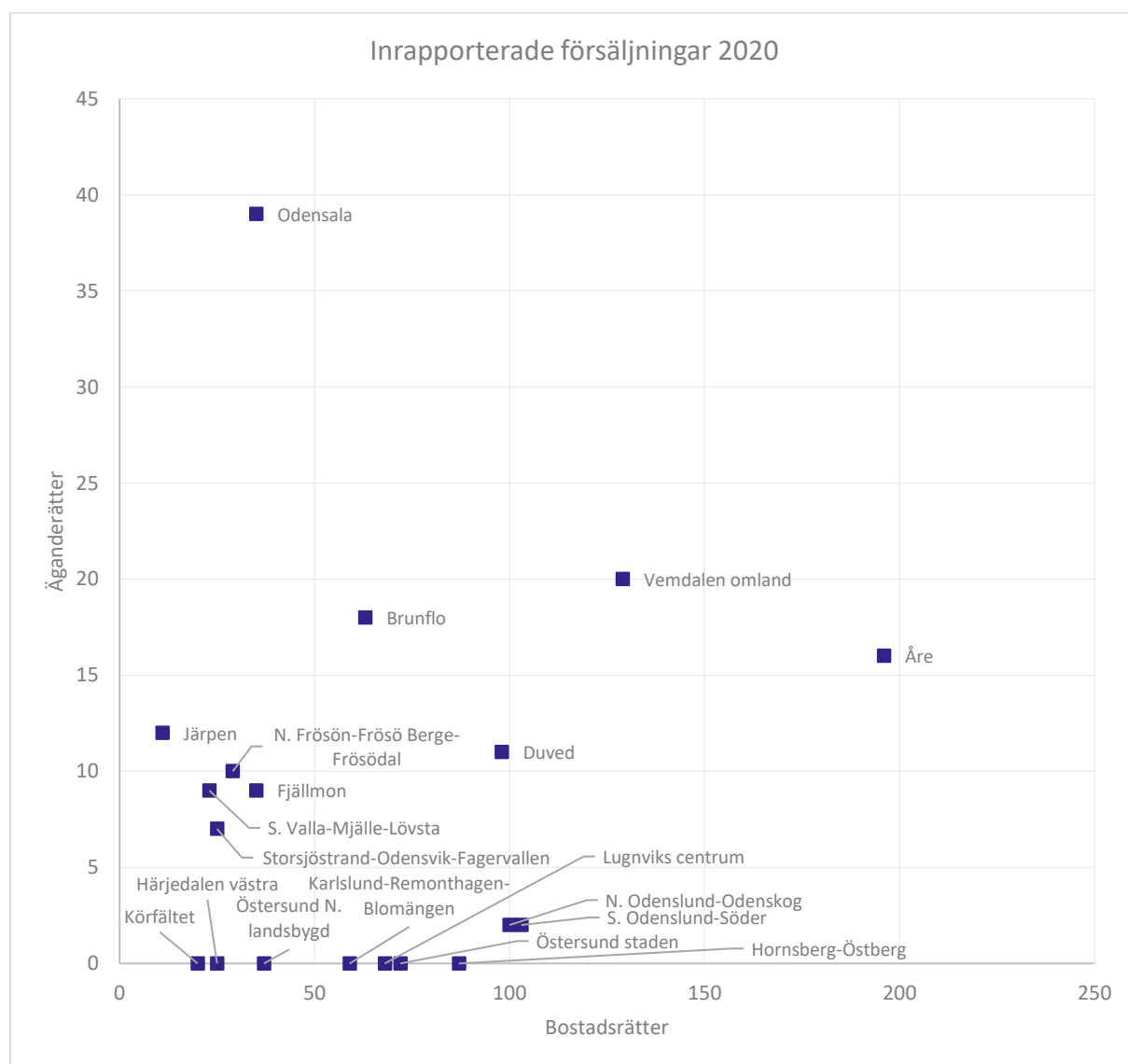
Figur 19. Figuren redovisar genomsnittspris för bostadsrätter och äganderätter i länets kommuner för år 2020. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter. Genomsnittspris är ett känsligt mått. I kommuner där få försäljningar sker kan enskilda affärer påverka prisbilden kraftigt, exempelvis om det handlar om betydligt dyrare bostäder. Källa: Valueguard.

Antalet försäljningar av äganderätter ökade i alla kommuner i länet mellan 2019 och 2020, med undantag för Östersunds kommun. Detta kan peka på en rörligare marknad som kan ha påverkats av pandemin med tanken på förändringar i boendepreferenser med ett växande intresse för lantliga läge och större bostäder. I Östersunds kommun har utbudet av äganderätter till salu varit begränsat. Östersund kommun rapporterar exempelvis att det med stor sannolikhet blev ännu svårare och mindre attraktivt för äldre personer att tänka sig flytta från deras ägda småhus mitt i pandemin. Dessutom kan ägandet av större bostäder omvärderats av många hushåll, med tanken på behovet av större boytor till följd av distansarbete och undervisning. Dessa möjliga trender speglas i prisindexen för äganderätter i Östersunds kommun som registrerar en kraftig ökning på 7 procent.

Det finns en tydlig skillnad mellan den totala prisbilden i Åre och Östersunds kommun jämfört med resterande kommuner. Priserna i Bergs och Härjedalens kommun är betydligt lägre jämfört med Åre kommun, trots att alla kommuner påverkas betydligt av marknaden för fritidsbostäder. Det kan vara möjligt att försäljningar i Åre kommun koncentreras i områden med en mycket hög prisbild. Priserna i Ragunda, Bräcke och Strömsund kommun är lägre jämfört med riket.

Bostadspriser varierar mycket även inom länets kommuner som framgår av figur 21 och figur 22. Detta är också beroende på antalet försäljningar som redovisas av figur 20. Det är tydligt att prisbilden för bostadsrätter i många orter i fjällvärlden är mycket hög i jämförelse med Östersund, även i stadsdelar där nyproducerade bostäder har varit till salu under året.

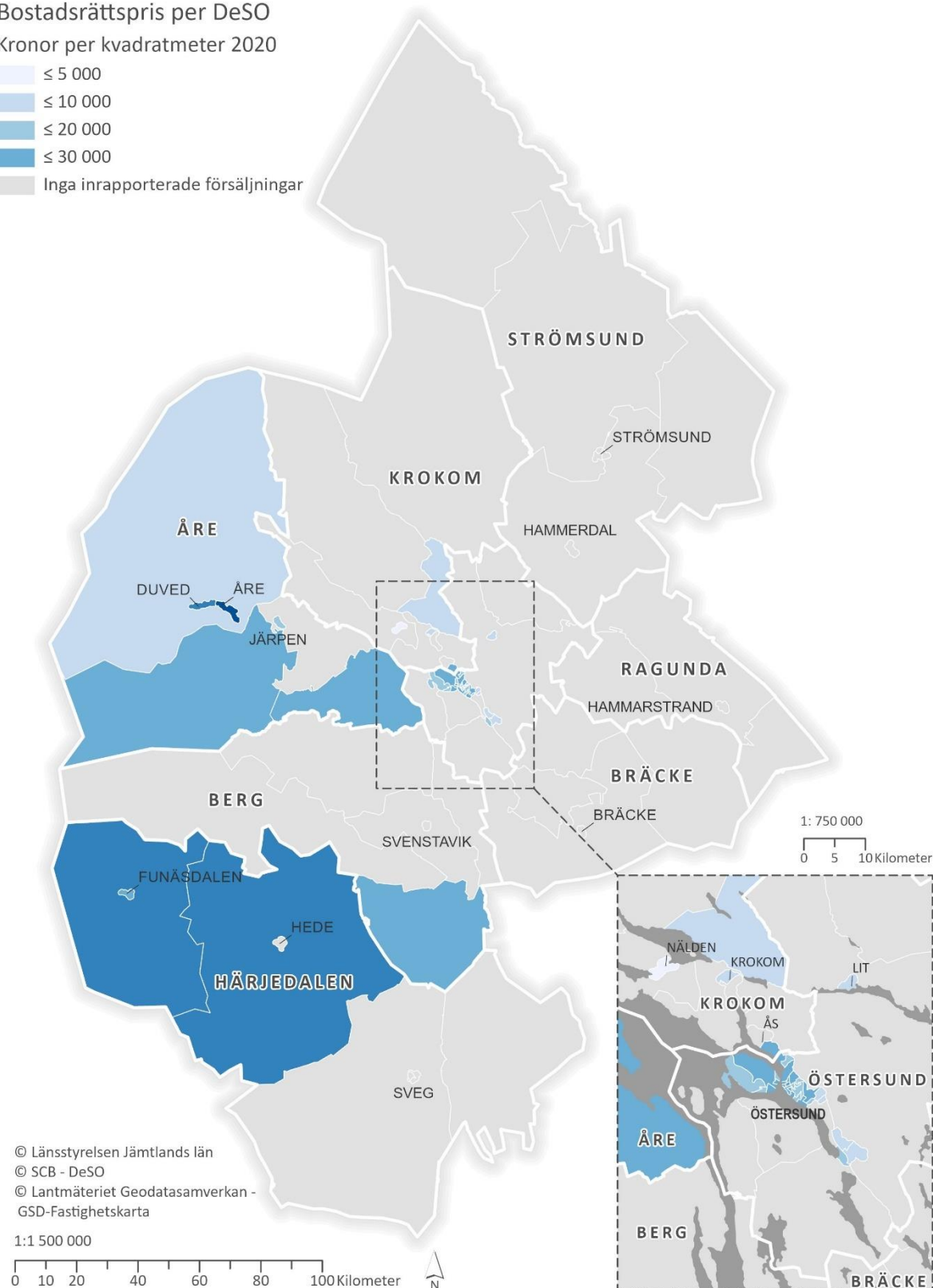
Det ökande utbudet, som även kopplas till nyproduktion, har i stort sett bemötts av en växande inhemsk efterfrågan, till följd av ett ännu större intresse för att semestra eller bosätta sig i dessa orter både permanent och periodvis i pandemins spår. Ett liknande mönster speglas för äganderätter, vilket medför att samma orter i fjällvärlden tillsammans med särskilda landsbygder och stadsdelar i Östersund visar högre bostadspriser ur ett regionalt perspektiv. Försäljningsvolymen för äganderätter är dock lägre, troligtvis på grund av en mer begränsad rörlighet i beståndet i samband med mindre nyproduktion. En växande konkurrens på marknaden i samband med ett ökat besparande, nya prioriteringar och förändrade boendepreferenser kan förklara den höga prisbilden för dessa områden. Prisbilden har troligtvis ökat även i närliggande områden, som tidigare inte varit lika attraktiva, men som nu omvärderas. Detta särskilt inom pendlingsavstånd till Östersund.



Figur 20. Figuren visar antalet inrapporterade försäljningar för bostadsrätter och äganderätter i länets RegSO, år 2020. Endast RegSO där försäljningar överstiger 20 sålda bostäder redovisas. Källa: Valueguard.

Bostadsrättspris per DeSO

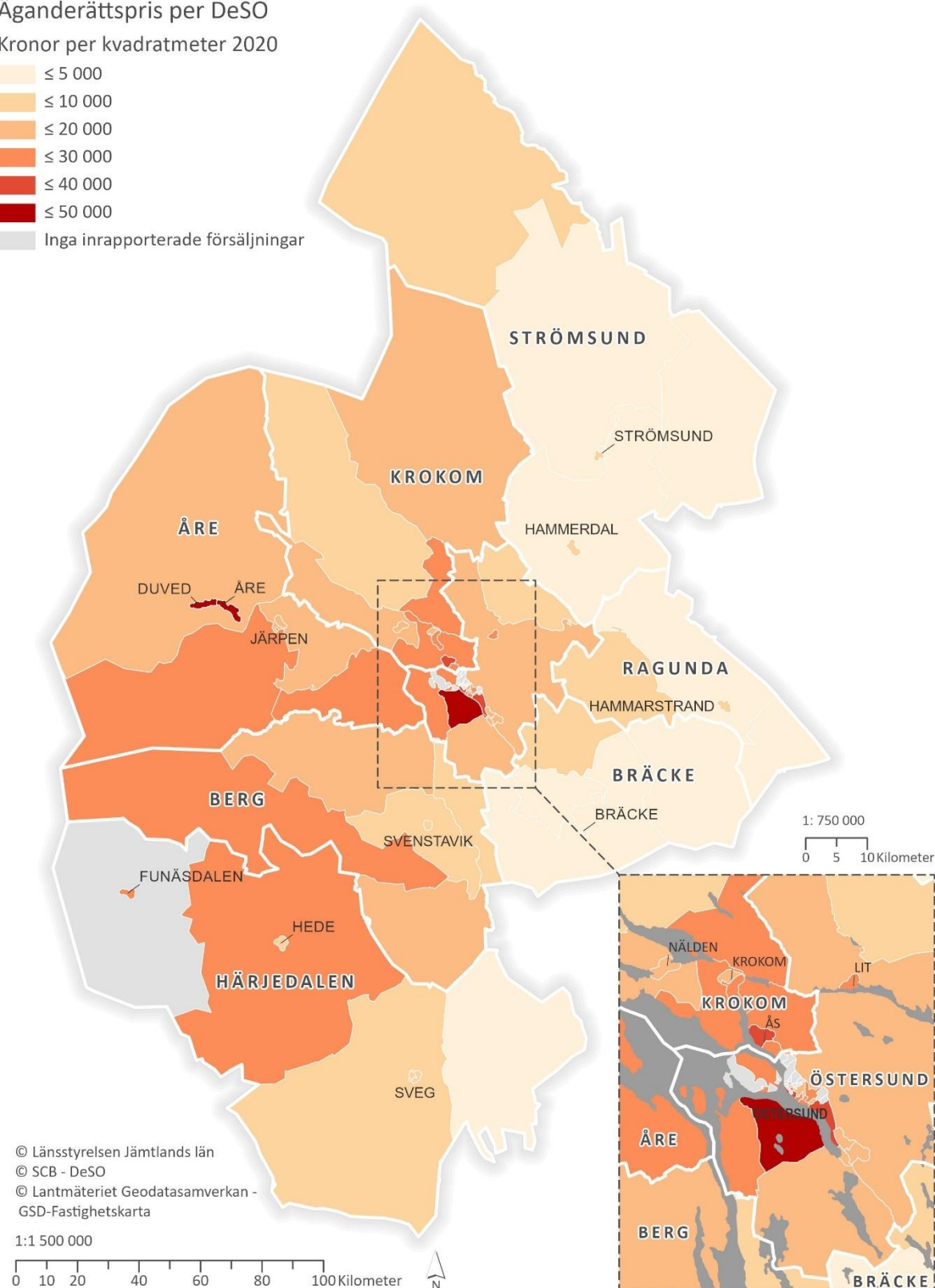
Kronor per kvadratmeter 2020



Figur 21. Figuren visar en karta som redovisar genomsnittspris för bostadsrätter i länets DeSO för 2020. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter på grund av inga försäljningar inrapporterades av mäklare. Källa: Valueguard.

Äganderättspris per DeSO

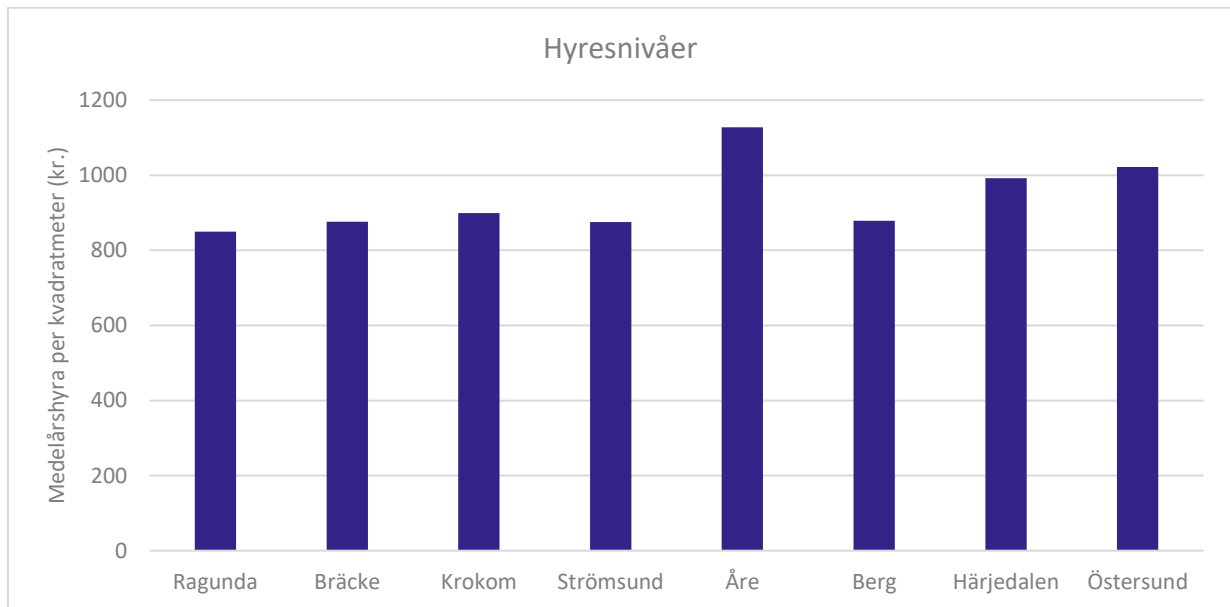
Kronor per kvadratmeter 2020



Figur 22. Figuren visar en karta som redovisar genomsnittspris för äganderätter i länets DeSO för 2020. Där inget värde redovisas finns det inte tillgängliga uppgifter eller ej skett försäljningar. Källa: Valueguard.

Hyresmarknad

Hyresnivåer varierar mellan länets kommuner som framgår av figur 23. Åre kommun visar länets högsta medelhyror och Ragunda de lägsta. Medelhyror i alla kommuner (förutom Åre, Östersund och Härjedalen) är lägre än i resten av riket. En lägenhet med 2 rum och kök på 70 kvadratmeter i Ragunda kommun och ett liknande objekt i Åre kommun medför exempelvis en månadshyra på cirka 5 000 kronor respektive 6 600 kronor per månad.



Figur 23. Figuren redovisar medelhyresnivå i länets kommuner för år 2020. Källa: SCB.

En ytterligare aspekt är variationen i hyresnivåer mellan nyproducerade och renoverade hyresrätter i förhållande till äldre lägenheter i beståndet. De högre hyrorna i nyproduktion kan delvis förklaras av byggkostnader, högre standard (exempelvis med taken på energianvändning) men även till ökade investeringskostnader vid markförvärvningar och planering. Detta trots att många projekt har utnyttjat det statliga investeringsstödet, vilket har medfört lägre hyror.

3 Läget i länet

3.1 Läget på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen bedömer att det inte råder en generell bostadsbrist i Jämtlands län. Boverkets bostadsmarknadsanalys 2021 (BME) visar en tillbakagång på kommunnivå jämfört med förra året. Svaren i årets enkät visar att flera kommuner bedömer i år att de har ett överskott av bostäder på kommunens bostadsmarknad jämfört med balans ifjol. En anledning till ändrad bedömning kan vara förändring i vilken funktion på kommunerna som ansvarar för att lämna svar i enkäten från ett år till nästa. Utifrån samtal i kvalitetssäkring med kommunerna instämmer kommunerna i bilden om att det inte råder generell bostadsbrist i länet, men beskriver samtidigt ett ökat tryck i flera orter med närhet till service som förskola och livsmedelsbutiker samt i turistiska fjällområden. Även ett rimligt pendlingsavstånd till arbete beskriver kommunerna som en avgörande faktor för utveckling av bostadsmarknaden.

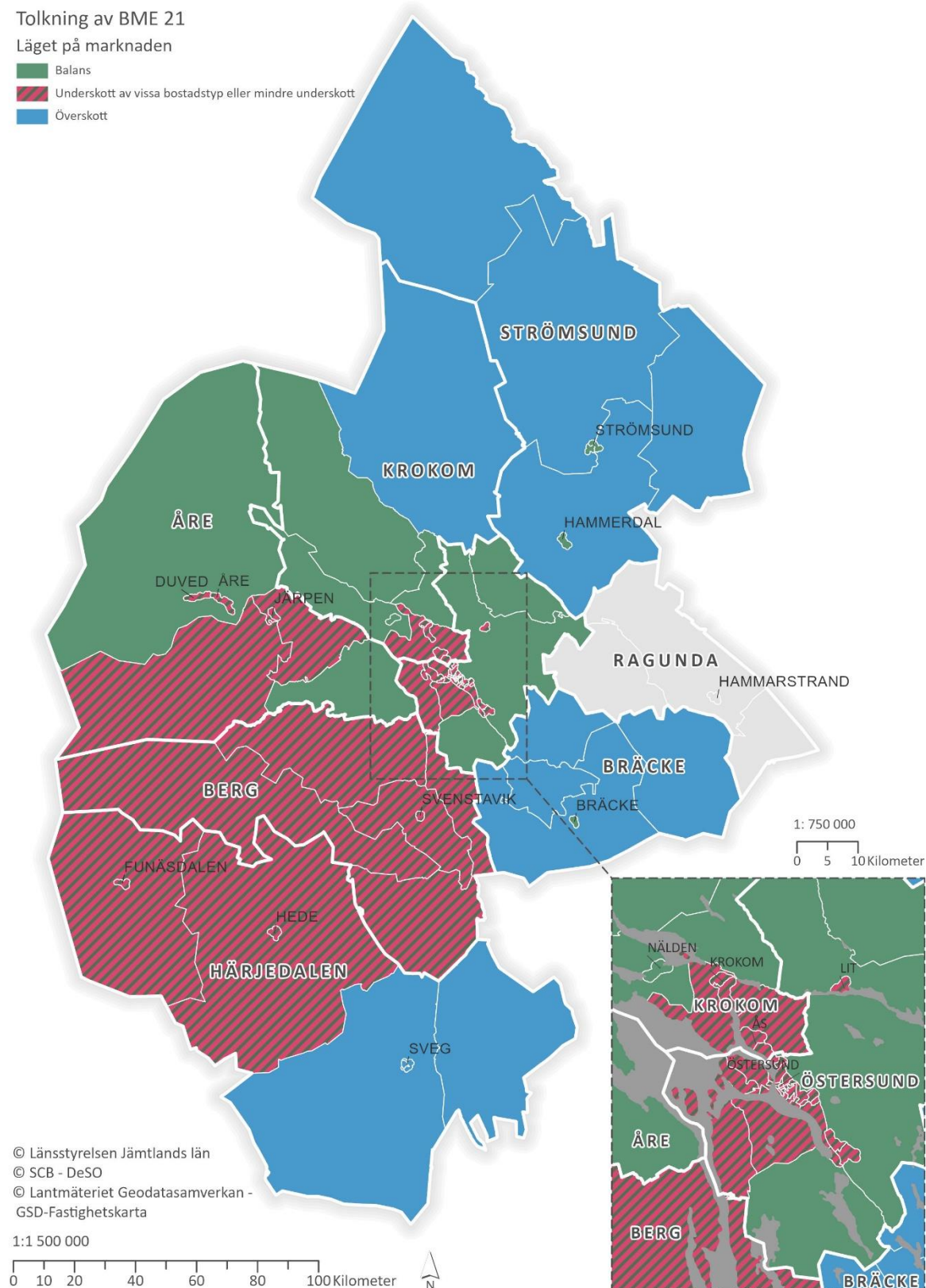
Endast Östersunds kommun bedömer i årets enkät att det är ett underskott på bostäder i kommunen i sin helhet. Ett underskott innebär att konsumenternas behov och efterfrågan är större än utbudet, vilket leder exempelvis till att det är svårt att flytta till, eller inom, kommunen. Samtidigt beskriver Östersunds kommun att det finns överskott på trygghetsbostäder och balans på marknaden för samtliga övriga grupper förutom för unga och personer med funktionsnedsättning. Krokom och Åre kommun bedömer sig ha balans på bostadsmarknad i kommunerna som helhet, detta trots att en annan bild framgår för behov av bostäder för olika grupper i avsnitt 3.2 nedan. Balans på bostadsmarknaden innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Bräcke, Strömsund och Härjedalens kommun bedömer sig ha ett överskott på bostäder i kommunen som helhet. Ett överskott innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som behövs och efterfrågas.

I figur 24 visas en regional bild av läget på bostadsmarknaden på lokal nivå enligt Länsstyrelsens bedömning. Läget i några centralorter, såsom Strömsund och Bräcke och i många lands- och glesbygder, bedöms bostadsmarknaden vara i balans och i vissa områden finns det ett överskott på bostäder. Gällande underskott tolkar Länsstyrelsen som att det gäller för vissa bostadstyper som inte är tillräckligt tillgängliga i förhållande till behov och efterfrågan. Vilket kan bero på hög prissättning, lågt utbud av bostäder till salu, låg rörlighet i beståndet eller sällan förekommande i den lokala bebyggelsestrukturen i samband med begränsad nyproduktion. Underskottet försvårar endast i enstaka fall att flytta till, eller inom vissa orter och gör det huvudsakligen svårt att förverkliga eventuella nya bostadsbehov och preferenser.

Tolkning av BME 21

Läget på marknaden

- Balans
- Underskott av vissa bostadstyp eller mindre underskott
- Överskott



Figur 24. Figuren redovisar läget på marknaden enligt Länsstyrelsens tolkning av kommunala bedömningar för kommunernas centralorter och övriga delar från BME 2021. Den övergripande bilden på kommunivå sammanfaller inte med bedömningar på lokalnivå. Källa: BME 2021.

3.2 Läget för särskilda grupper

Äldre

I tabell 3 redovisas kommunernas bedömning av läget för särskilda grupper. För gruppen äldre beskriver de kommuner som svarat att de bedömer utbudet av särskilt boende för äldre i balans. Det vill säga att det finns ett tillräckligt antal platser i särskilt boende i förhållande till behovet. Endast Krokom och Östersund beskriver att det finns seniorbostäder i kommunen men Krokom, Åre och Berg beskriver ett otillräckligt antal seniorbostäder i förhållande till den efterfrågan som svarar mot behovet. Gällande utbudet av trygghetsbostäder bedömer Östersund att man har överskott, Strömsund att det är balans och Åre, Berg och Krokom ett underskott. Strömsund beskriver att på några mindre orter finns överskott. Berg beskriver att ett nytt trygghetsboende är planerat med inflyttning under 2023. Krokom beskriver att de i egen undersökning funnit att behovet av trygghetsbostäder i kommunen är stort. Östersund beskriver att det finns trygghetsboende som inte hyrs ut med anledning av för hög hyresnivå, men att efterfrågan finns på trygghetsbostäder till lägre kostnader.

Tabell 3. Tabellen visar kommunernas bedömningar om läget på marknaden för särskilda grupper i BME 2021. B = Balans
Källa: BME 2021.

Kommun	Unga	Studenter	Äldre	Personer med funktionsnedsättning	Nyanlända	
					Anvisade	Självbosatta
Ragunda	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar
Bräcke	B	B	Ej svar	Ej svar	B	B
Krokom	B	B	Obalans/ Underskott	B	B	Obalans/ Underskott
Strömsund	B	B	B	Obalans/ Underskott	B	B
Åre	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott
Berg	Obalans/ Underskott	B	Obalans/ Underskott	B	Obalans/ Underskott	Obalans/ Underskott
Härjedalen	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar	Ej svar
Östersund	Obalans/ Underskott	B	B	Obalans/ Underskott	B	B

Personer med funktionsnedsättning

Jämfört med ifjol beskriver fler kommuner att det är ett underskott av bostäder för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning. Detta gäller bostäder, gruppboende och serviceboende. För servicebostäder beskriver Strömsunds kommun att det är balans, men för övriga boendeformer underskott. Östersund och Åre beskrev tidigare år att det var balans men i år att det råder underskott. Östersund beskriver bland annat att det kommer bli brist på dessa typer av bostäder då befintliga inte uppfyller nya brandskyddskrav.

Nyanlända

För självbosatta nyanlända beskriver fler kommuner i år att det råder obalans jämfört med förra årets enkätsvar. Samtidigt är det endast Krokom och Strömsund som anger att de gör bostadsrelaterade insatser i frågan, exempelvis ger information om hur det är att vara hyresgäst och hur man kontaktar ens hyresvärd om boendesituationen upplevs ohållbar. För anvisade nyanlända beskriver fler kommuner i år balans jämfört med förra årets enkätsvar. Åre och Bergs kommuner beskriver ett underskott på bostäder för anvisade nyanlända. Vidare beskriver de ett generellt underskott på bostäder och stora bostäder, samt att hyresvärdar ställer höga krav för att erhålla kontrakt (godkänner inte försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst och/eller är obenägna att hyra ut till nyanlända hushåll). Här nämns även underskott på bostäder i områden som går att bo i även om man inte har körkort. Flera kommuner beskriver att de har regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända, men också att man vid behov tar kontakt med privata hyresvärdar. När det gäller tillgången till jobb har länet tidigare legat i topp när det gäller andelen personer som är ute i arbete eller studier 90 dagar efter etableringstidens slut. Däremot ligger länet högre än rikssnittet när det gäller andelen arbetslösa som är utrikesfödda

Unga och studenter

Berg, Åre och Östersund anger att det är obalans på marknaden när det kommer till bostäder för unga och beskriver att underskottet beror på att det generellt finns för få lediga bostäder. Ingen kommun anger att särskilda insatser pågår för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad, förutom Krokom som anger nyproduktion eller ombyggnation samt hyresrabatter. För studenter beskriver Åre att det finns för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter och att de bostäder som finns är i områden som inte är attraktiva för studenter. Särskilda studentbostäder beskrivs endast finnas i Krokom, Strömsund och Östersund. Bostäder för studerande kan i sammanhanget även innebära boende för unga som går på nationella gymnasium i mindre orter, där boendet är en viktig faktor för att möjliggöra inflyttning av studerande i länet.

I samband med kvalitetssäkring nämner flera kommuner boendefrågan som särskilt viktig i relation till säsongsarbete där många unga hittar tillfälliga boendelösningar, men att det även ibland är utmanande att ens hitta bostad i orter med högt besöksstryck och säsongsbetonat behov av mycket personal som exempelvis i Funäsdalen och Åre.

I enkäten efterfrågas inte hur kommunerna bedömer bostadssituationen för flickor, pojkar, kvinnor och män i respektive grupp men det finns anledning till att reflektera och nyansera bilden av hur läget ser ut även inom särskilda grupper. Möjligheterna och utmaningarna för unga på bostadsmarknaden är generellt svår i hela landet. För att på ett relevant vis redovisa

bostadsbehoven behöver även skillnader inom grupper porträtteras för att på ett nyanserat sätt diskutera utmaningar och möjligheter på bostadsmarknaden. Det är i Sverige en större andel av kvinnorna än männen som inte äger utan hyr sin bostad och finns även stora skillnader mellan åldersgruppers förutsättningar. I kapitel 2 visar data skillnader i utgångsläge för att förverkliga önskemål om bostad mellan olika grupper beroende på ålder och kön även i Jämtlands län.

3.3 Trender och tendenser på länets bostadsmarknader

Det finns fortfarande ett högt tryck på hyresmarknaden i länet. Nybyggda bostäder förväntas tillgodose en del av bostadsefterfrågan. Detta framförallt inom de områden där det är lönsamt att bygga, exempelvis Östersunds tätort med omnejd, södra Krokoms kommun, tätorterna i Åre kommun och destinationerna inom fjällvärlden. Det marknadsorienterade byggandet som sker inom dessa delar av länet förväntas i stor sträckning möta efterfrågan från hushåll med starkare betalningsförmågor vars ekonomi kan hantera den höga prissättningen i nyproduktionen. Ett liknande resonemang gäller även för vissa specialbostäder, såsom seniorboende förutsatt att de nuvarande gynnsamma ekonomiska förutsättningarna, såsom högkonjunktur och ränteläget, fortsätter råda. Stigande investeringskostnader kopplat till utveckling av projekt i attraktiva men med utmanande läge leder också till ökande slutpriser.

Det är dock tydligt att bostadsförsörjningen i länet inte kommer att lösas uteslutande av nybyggnation, särskilt i kommunerna där detta inte tar fart. I några orter har bostadsbyggandet skapat en större variation i beståndet, men i vissa fall har de nyproducerade bostäderna inte varit särskilt attraktiva på grund av för hög kostnad. Sammantaget pekar detta på att hushållens boendemönster påverkas av deras köpkraft och betalningsvilja, vilket påverkar grupperns olika preferenser, behov och möjlighet att efterfråga en viss typ av bostad. Enligt statistik som presenteras i kapitel 2 framgår att alla hushållstyper i länet har fått en ökad ekonomisk standard under de senaste åren men den positiva utvecklingen har inte varit homogen. Sammanboende hushåll i länet har haft störst ökning av sin ekonomiska standard, särskilt sammanboende utan barn. Däremot har standarden inte ökat i samma takt för enpersonshushåll, i synnerhet inte för äldre kvinnor.

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 aktörer på marknaden att försöka väga in dessa aspekter ännu mer för att kunna leda ett strategiskt arbete kring bostadsförsörjningsfrågor med ett helhetsperspektiv.

3.4 Efterfrågan, behov och utbud på länets bostadsmarknader

Länsstyrelsen tolkar det som att antalet bostäder som behöver komma till skott varierar väldigt mycket mellan länets olika delar. Den begränsade variationen i många kommunala

bostadsbestånd är en strukturell faktor som påverkar boendemönster ännu tydligare i vissa områden, som framgår av SCB:s uppgifter. Till exempel i Rödön i Krokoms kommun består 95 procent av beståndet av äganderätter vilket leder till att 97 procent av befolkningen bor i denna upplåtelseform. Däremot bor endast 14 procent av befolkningen i Åre i bostadsrätter trots att bostäder i denna upplåtelseform utgör 82 procent av beståndet. Liknande lokala variationer kan förklaras med hänsyn till antalet av bostäder i beståndet som är faktiskt tillgängliga eller inte, exempelvis på grund av att de används som fritidsbostäder. Den begränsade variationen i beståndet avser i vissa områden även bostädernas egenskaper. Till exempel i Brunflo, Östersunds kommun, en ort där beståndet är mer jämnt fördelat mellan de olika upplåtelseformerna, rapporterar kommunen att det finns endast ett hyresflerbostadshus som har tillgång till hiss. En sådan faktor påverkar boendemönstret för hushåll som har specifika behov och preferenser men som kan inte tillgodose dessa, trots en tillräcklig köpkraft.

Inlåsningsproblematik

I sammanhanget är inlåsningsproblematiken i hyresmarknaden också knuten till problematik som förekommer i marknaden för äldre ägande- och bostadsrätter där det kan finnas önskemål om att bo kvar på en ort även när man blir äldre och har behov av mer service, hemtjänst eller särskilt boende. Begränsningar i beståndet rapporteras av flera kommuner vara en av orsaker till att flyttkedjor inte tar fart men också att äldre tvingas flytta till annan ort då det inte finns andra tillgängliga boendeformer. 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 jämfört med nyproduktion. Detta i samband med ett begränsat antal attraktiva bostadstyper för gruppen i vissa orter (exempelvis med hänsyn till läge och boendekostnad) underlättar inte processen för äldre att flytta ifrån sina ägda bostäder till andra boendelösningar. Vilket i sin tur leder till att äldre bostäder som kan ha lägre prissättning än nyproduktion inte blir tillgängliga på marknaden. Andra attraktiva hus för permanentbosättning bibehålls som fritidshus i några delar av länet, ibland med hänsyn till att marknadspriset är lågt eller för att områdena är mycket attraktiva. Även denna trend försvagar möjligheten att använda bostadsbeståndet på ett effektivare sätt.

Bostadsbehov och utsatthet

En fortsatt prioritering av byggande av fritidsboende över permanentboende, begränsad mark i kommunal ägo och starka privata intressen samt kraftigt stigande priser är några av de faktorer som driver upp efterfrågan och det ökade behovet av bostäder. Hushåll med svagare betalningsförmågor förväntas ha begränsade möjligheter att köpa eller hyra en nyproducerad bostad och utmaningen kommer att vara aktuell även för hushåll med högre betalningsförmågor inom destinationerna i fjällvärlden. I några tätorter och i stora delar av länets landsbygd är möjligheten att bygga småhus begränsade även för enskilda privatpersoner med stabila inkomster i och med svårigheter att få lån. 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 oftast högre än i det befintliga beståndet.

Det är i länet samma trend som nationellt att våldsutsatta tvingas bli hemlösa och finna tillfälliga boendelösningar, exempelvis att man bor hos kollega eller vän. Det vanligaste fallet av hemlöshet handlar om tiden från det att man lämnar våldsutövare till att man når eget boende. Den tiden innebär ibland en ökad risk för att hamna i ytterligare svårigheter. Baserat på data som redovisats i kapitel 2 visas tydliga regionala skillnader i utsatthet och ekonomiska förutsättningar för att få en god bostad. I takt med ökad efterfrågan och dyra nyproducerade hyreslägenheter försvåras situationen. Generellt sett är det svårt för våldsutsatta kvinnor i länets kommuner att få bostad. Det kan vara enklare på små orter men då kan det bli för nära våldsutövaren och därmed inte upplevas tryggt. Av de ärenden på centrum mot våld, CMV, där kvinnan har kontakt med en handläggare i Östersund för att få samtalsstöd hos CMV så bedömer Länsstyrelsen att de som bedöms ha behov av hjälp med att få en annan lägenhet får det inom rimlig tid. Samtidigt finns en bild av att flera kommuners bostadsföretag inte ger förtur för personer som utsatts för våld. De flesta kommunerna har tillgång till tillfälliga boenden (lägenheter) men det är svårare att lösa boendesituationen stadigvarande för våldsutsatta kvinnor vilket medför att de blir kvar i skyddat boende onödigt länge.

Det höga trycket på kommunala hyresmarknader medför en tydlig ökad risk för, och sannolik redan förekomst av handel med svartkontrakt, otillåten andrahandsuthyrning, bedrägerier och oskäligen andrahandshyror. Denna problematik är särskilt vanlig på tillväxtorter. En "svart bostadsmarknad" bidrar även till att upprätthålla bostadsbristen då den leder till att omsättningen på hyresrätter minskar. Denna problematik drabbar kommuninvånare med begränsade ekonomiska resurser, studenter, ungdomar och säsongarbetare. Det vill säga just de grupper för vilka flera av länets kommuner i årets enkät anger att det finns en negativ obalans för när det gäller tillgången till bostäder. Givet denna problematikens negativa påverkan på bostadsförsörjningen är det viktigt att dels försöka kartlägga dess omfattning, dels vidta konkreta åtgärder för att förebygga dess förekomst.

Flyttkedjor och landsbygdens bostadsmarknad

Det är svårt att avgöra om de senaste årens nyproducerade lägenheter kan starta flyttkedjor som gynnar en bred grupp av hushåll i länet. De högre hyrorna som tillkommer i nyproduktion kan leda till att dessa bostäder endast blir attraktiva för 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 fortsatt rikta in sig på det äldre beståndet och konkurrera med hushåll med lägre betalningsförmågor.

Från dialog med kommunerna framkommer dock även fler perspektiv på bostadsmarknaden på landsbygden där efterfrågan har drivits upp på senare år för gårdar utanför centralorter eller destinationer. Statistik från mäklare som vi använder i denna analys visar sällan hela sanningen. De områden som inte ens finns med i den statistiken uppger kommuner att de med tid fått en högre efterfrågan och kan ha en högre prisbild än den som rapporterats. Detta gäller främst för kommuner som Ragunda, Strömsund och Bräcke.

3.5 Coronapandemin och dess effekter på marknaden

Årets analys baseras på data från 2020 och kommunerna har svarat för föregående år. I dialogen med kommunerna har även framkommit tecken på att Corona-pandemin kan ha haft effekt på den regionala bostadsmarknaden. Vi väljer att lyfta några aspekter i årets analys, men först om några år kan vi med säkerhet veta vilka effekter pandemin har haft.

Fritidshus som permanentboende

Det saknas uppgifter för att kunna avgöra med säkerhet hur många som under 2020 valt att bosätta sig permanent i ett fritidshus eller att bibehålla en tidigare permanentbostad som fritidshus. I pandemins spår har dock gränserna mellan permanent- och fritidsboende alltmer suddats ut i många delar av länet enligt flera kommuner. I vissa fall har en permanent flytt skett till tidigare fritidshus som visas i avsnittet om konvertering från fritidshus i kapitel 2. Några kommuner i fjällvärlden uppger att de fått indikationer på att norska ägare i större utsträckning än tidigare sålt sina fritidsbostäder på grund av svårigheter att utnyttja dem under pandemin, vilket kan förklara ökningen av bostadsrätter till salu.



Figur 25. Figuren visar en stuga i länet. Källa: Länsstyrelsen.

Vräkningar

Enligt uppdaterade uppgifter från Kronofogden tycks antalet vräkningar ha minskat under 2020 i länet. Detta går i linje med den trenden som har registrerats nationellt. 2020 verkställdes 24 vräkningar i länet, varav hälften i Östersunds kommun och 3 av dessa berörde barn. Trots årets mer positiva siffror finns det en risk att hushåll med små ekonomiska marginaler drabbas av pandemins effekter längre fram vid uppskjutning av hyresskulder. Pandemins ekonomiska konsekvenser kan antas slå hårdare mot de hushåll

som har mer begränsade marginaler för att tillgodose sin boendeekonomi vid sänkta inkomster.

Flyttmönster och pendlingsavstånd

Pandemin har troligtvis påverkat flyttmönstren i länet, särskilt vad gäller inflyttning från andra regioner. Detta med avseende på större möjligheter till studier och arbete på distans i samband med ändrade livstilsval kopplade till pandemins utveckling. De största förändringar tycks även främst bli för enskilda orter i länets kommuner, vilket påverkar bilden på kommunalnivå men inte nödvändigtvis på regional nivå. Östersunds kommun är fortsatt dominerande inflyttningskommun jämfört med andra kommuner i länet. En anledning till att Östersund har ett positivt inrikes flyttnetto bland unga beror delvis på att unga studerande flyttar till staden för att läsa på Mittuniversitetet. Östersund har å andra sidan störst nettoutflyttning till andra större städer.

I Åre och Krokoms kommun är mönstret det motsatta med ett svagt negativt inrikes flyttnetto för åldersgrupp 15–24 år. Flyttnettot är däremot för såväl barn som för 25–44-åringarna positivt och har förstärkts under året. Som rapporteras av Åre kommun, finns det exempelvis flera personer som under året valt att flytta till sina fritidsbostäder i Åre, Duved och i södra Årefjällen och många barnhushåll från andra delar av landet har valt att bo i dessa områden men i många fall var flytten tillfällig och inte permanent. Åre kommun är den enda kommun i länet som i årets statistik har ett ökat inflyttningsnetto från storstadsregionerna. Avslutningsvis uppger Bergs kommun att det skett en ökad inflyttning till orter såsom Oviken och Hackås vad gäller unga vuxna och barnhushåll från andra delar av landet.

4. Strategiskt arbete med bostadsförsörjning

4.1 Länsstyrelsens insatser

Råd, information och underlag till kommuner

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, BFL (2000:1383) framgår att Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning. Den här rapporten är exempel på information som vänder sig till kommuner och tas fram årligen. 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 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 senare under sommaren för denna rapport.

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. Länsstyrelsen har under våren 2021 kvalitetssäkrat kommunernas svar i BME genom digitala möten. Mötena planerades även för att återuppta en mer levande dialog mellan Länsstyrelserna och länets kommuner samt som tillfälle för att kartlägga hur samordningen både inom och mellan kommunerna ser ut. På frågan i BME 2021 om samverkan sker med andra kommuner avseende bostadsförsörjning svarar de flesta kommuner nej. Endast Härjedalens och Bergs kommun samverkar tillsammans då de i början av 2019 beslutade att slå ihop förvaltningsområdena för miljö och bygg samt vatten och avfall inom kommunerna. Det geografiska avståndet mellan länets kommuner samt deras upplevda varierande förutsättningar lyfts fram som faktorer som gör det irrelevant att samverka i bostadsförsörjningsfrågor. Länsstyrelsen ser dock många gemensamma regionala utmaningar och möjligheter för att stärka bostadsförsörjningen med en ökad samverkan.

År 2017 och 2018 arrangerade Länsstyrelsen en regional bostadsdag men på grund av resursbrist inom verksamheten har någon sådan därefter inte genomförts. Dagen var uppskattad av många aktörer i länet och behovet av att återuppta initiativet lyftes under vårens möten av flera kommuner. Länsstyrelsens ambition är att anordna en liknande dag under 2022. Länsstyrelsen avser även att under hösten 2021 nå ut med årets bostadsmarknadsanalys till en bredare grupp av aktörer som jobbar med frågor kopplade till bostadsmarknaden. I arbetet avses även ingå att ha närmare kontakt och dialog med kommunala politiker och tjänstemän från flera olika förvaltningar för att främja ökad dialog, samverkan och samordning i bostadsförsörjningsfrågor främst inom men även mellan länets kommuner.

Vräkningsförebyggande insatser

Länsstyrelserna får särskilda uppdrag som rör bostadsförsörjning i form av regeringsuppdrag eller regleringsbrevsuppdrag. Av regleringsbrevsuppdraget B3 i Regleringsbrev 2020 framgår att *”Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer”*. Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttta samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Flera länsstyrelser har arrangerat digitala seminarier och konferenser med innehåll som berör vräkningsförebyggande arbete, hemlöshet, barnperspektiv och former för lokal samverkan. Länsstyrelsen i Jämtlands län arrangerade den 18 mars 2021 i samarbete med Kronofogden ett webinarium om bostadsförsörjning och barnets bästa. Syftet var att förmedla kunskap om bostadsförsörjning och vräkningsförebyggande arbete samt stöd för att pröva barnets bästa enligt FN:s barnkonvention. Ett femtiotal personer deltog i webinarium, huvudsakligen förtroendevalda och tjänstepersoner från länets kommuner men även några representanter från allmännyttiga och privata bostadsbolag samt Socialstyrelsen.

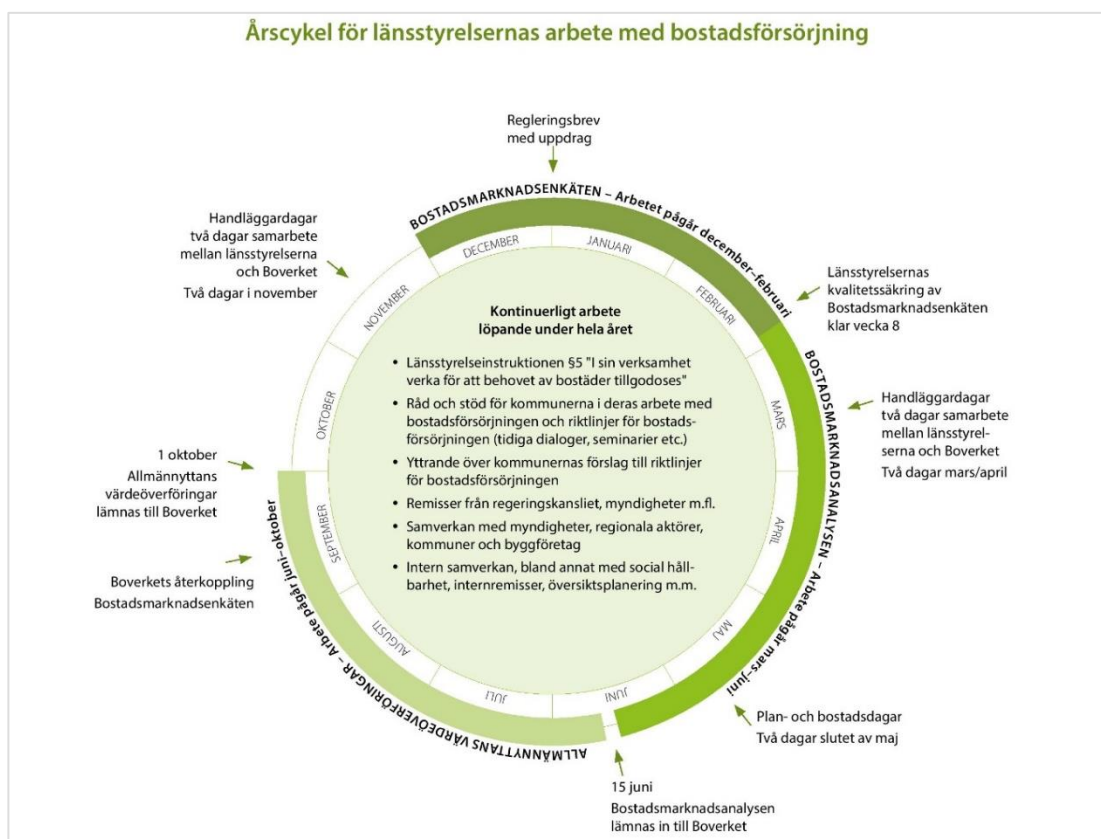
Länsstyrelsen genomförde en inledande dragning om trender på bostadsmarknaden i Jämtlands län och en presentation över barnens konvention och dess betydelse. Kronofogden presenterade en lägesbild om vräkningssituationen i länet samt om *”Hemma - ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete”*. Under dagen lämnades mycket utrymme till diskussion om vräkningsförebyggande arbete, någonting som uppskattades av alla inbjudna parter som fick möjlighet att reflektera över sina egna organisationer och chansers att få en inblick i hur andra aktörer jobbar med frågan. Dagens utgång var positivt och lyfte ett starkt intresse från alla inblandade aktörer att diskutera ämnet samt behov av vidare utveckla nuvarande arbetsformer.

Några kommuner i länet arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder men på olika nivåer. Vissa kommuner har upparbetade och etablerade rutiner medan andra kommuner uttrycker behovet av att jobba mer proaktivt och kontinuerligt, genom att exempelvis formalisera samarbetsform inom respektive organisationer och med externa aktörer. Däremot finns det andra kommuner med ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet

och att precisera hur det ska se ut. Det visar både kommunernas svar i BME och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget.

Utifrån genomförd dialog vill Länsstyrelsen lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar med att motverka vräkningar av barnfamiljer:

- information till hyresgäster på flera språk och via flera medier är en möjlighet att förhindra framtida problem;
- tidig dialog med hyresgäster är centralt;
- kommunernas samarbete med fastighetsägare är en förutsättning för ett bra arbete och det finns ett behov att samarbeta mer med privata hyresvärdar;
- det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst;
- det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för att underlätta kontinuitet i arbetet så att det inte är personberoende, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder;
- resurser påverkar det förebyggande arbetet och leder till prioriteringar;
- avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärra barnens situation upplevs som svår;
- sekretess på socialtjänsten kan begränsa informationsutbyte mellan berörda aktörer;
- det saknas stöd från Migrationsverket och Polis när vräkningar sker, vilket kan leda till att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar.



Figur 26. Figuren redovisar Länsstyrelserna arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Källa: Länsstyrelserna.

4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen

Det är under denna mandatperiod endast Krokom som uppdaterat sina riktlinjer för bostadsförsörjning. Östersunds kommun och Åre kommun arbetar med att revidera sina riktlinjer. I bedömningen av riktlinjerna i tabellen nedan har arbetet utgått från nu gällande riktlinjer. Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen varje mandatperiod. I juni 2021 hade alla kommuner i länet, utom Ragunda kommun, antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. De flesta kommuner antog sina riktlinjer under föregående mandatperiod. Länets kommuner har varierande förutsättningar för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor och omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig därför åt. Länsstyrelsen lyfter riktlinjerna för Bergs kommun (2016) som ett bra exempel ur ett regionalt perspektiv.

Tabell 4. Tabellen visar skillnader mellan innehåll i kommunernas riktlinjer, år för antagande och Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna. Bedömningen utgår ifrån om kommunerna redovisat planerade insatser, om kommunens mål för bostadsbyggande framgår, om de är grundade på analys av demografisk utveckling, efterfrågan samt behov och om bostadsbehov beskrivs för särskilda grupper.

Kommuner, inom parentes år riktlinjerna antogs	Mål för bostadsbyggande	Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål	Grundade på analys av demografisk utveckling, efterfrågan samt behov	Bostadsbehov beskrivs för särskilda grupper	Länsstyrelsens bedömning om riktlinjer uppfyller kraven i 2 § BFL
Berg (2016)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bräcke (2016)	Ja	Delvis	Delvis	Delvis	Nej
Härjedalen (2018)	Delvis	Delvis	Nej	Nej	Nej
Krokom (2020)	Delvis	Delvis	Ja	Ja	Delvis
Ragunda (-)	-	-	-	-	-
Strömsund (2017)	Delvis	Ja	Nej	Delvis	Nej
Åre (2017)	Delvis	Nej	Nej	Nej	Nej
Östersund (2016)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Länsstyrelsen kan se en positiv utveckling av kommunernas riktlinjer i Jämtlands län med hänsyn till grundkraven på riktlinjernas innehåll. Riktlinjernas innehåll är något 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. Gällande framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning skulle samtliga kommuner vinna på att förtydliga processen vid framtagandet av riktlinjer för att förtydliga dess strategiska roll och att den är väl förankrad inom egen organisation samt vilka som getts möjlighet att samråda om dess innehåll.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid dess tillämpning. Länsstyrelsen yttrar sig kring boendeplanering i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner samt vid dess aktualisering. Länsstyrelsens 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.

Under de senaste åren har några kommuner i länet tagit fram nya kommuntäckande översiktsplaner, såsom Åre (2017), Berg (2018) och Härjedalen (2020). Östersund, Krokom och Strömsund kommun avser att påbörja eller har börjat revidera sina översiktsplaner. Bräcke och Ragunda kommun har äldre översiktsplaner (antagna 2003 respektive 2006) och uppger att man saknar resurser för att påbörja arbetet. 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).



Figur 27. Figuren redovisar Östersund med omnejd. Källa: Länsstyrelsen.



Länsstyrelsen
Jämtlands län

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

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID
