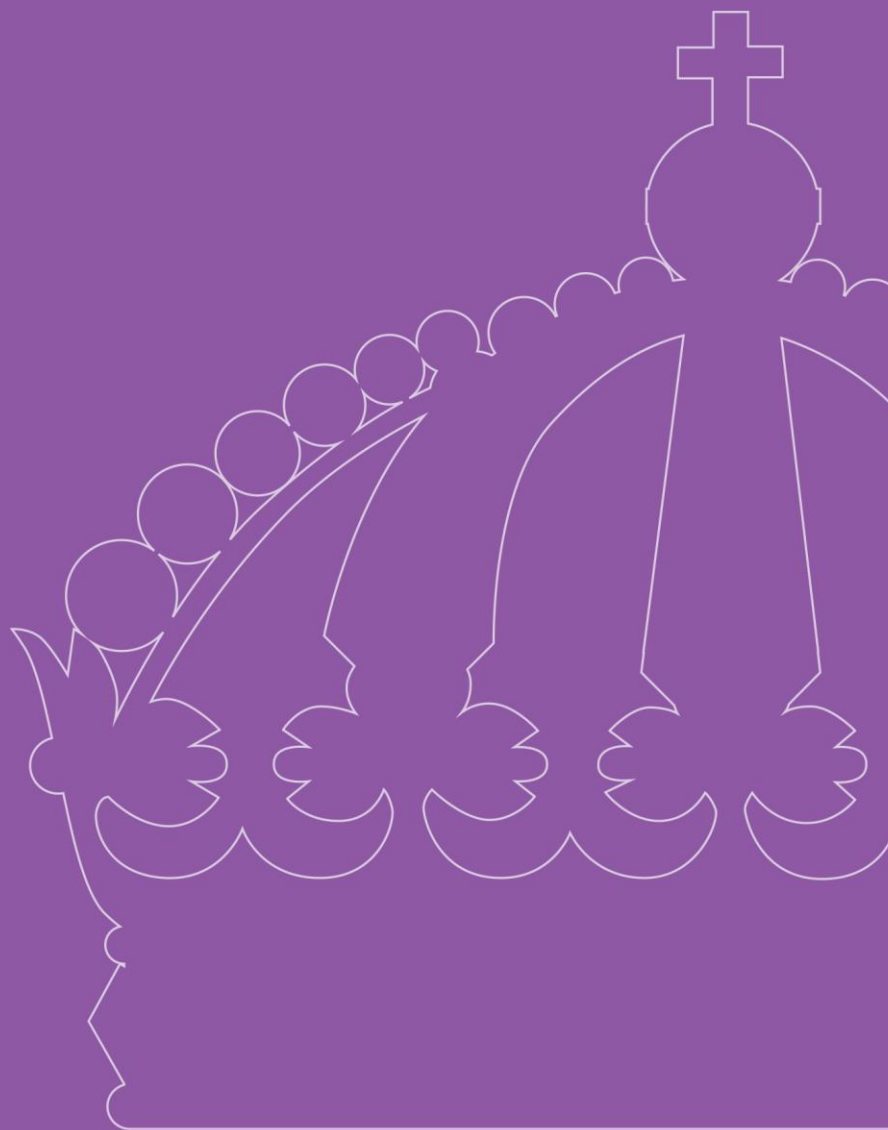




Bostadsmarknadsanalys 2022

En lägesbild över bostadsmarknaden i Jämtlands län



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen i Jämtlands län, juni, 2022

TEXT: Elina Andersson, Frida Säwe och Pietro Marcianó

FOTO OMSLAG: Bondgård och vinter, Länsstyrelsen Jämtlands län

LÖPNUMMER: 2022:13

DIARIENUMMER: 405-3892-22

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

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| 1. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSMARKNADEN | 5 |
| 1.1 En övergripande bild av länet..... | 5 |
| 1.2 Länets delområden och lokala bostadsmarknader | 6 |
| 2. INDIKATORER FÖR BOSTADSMARKNADEN | 11 |
| 2.1 Befolkning och hushåll | 11 |
| 2.2 Hushållens ekonomi och boende..... | 16 |
| 2.3 Bostadspriser och hyror | 21 |
| 2.4 Bostadsbestånd | 27 |
| 3 LÄGET I LÄNET | 31 |
| 3.1 Balans, underskott eller överskott? | 31 |
| 3.2 Läget för särskilda grupper..... | 33 |
| 3.3 Trender och tendenser..... | 37 |
| 4. STRATEGISKT ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING | 40 |
| 4.1 Länsstyrelsens insatser | 40 |
| 4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen..... | 43 |
| KÄLLOR..... | 45 |

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). Bostadsmarknadsanalys syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden i Jämtlands län. Länsstyrelsen vänder sig med analysen till länets kommuner som stöd i deras arbete med bostadsförsörjning samt till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i länet.

Liksom i föregående års analys har Länsstyrelsen valt att lägga mer fokus på att kartlägga och nyansera läget i länet. Detta dels genom att föra närmare dialog med kommunerna för att diskutera de svar de lämnat i den bostadsmarknadsenkät som ligger till grund för analysen, dels genom att analysera statistik för olika hushållstyper. Årets analys innehåller också en översiktlig redovisning av eventuella förändringar på bostadsmarknaden till följd av pandemin.

Sammantaget visar analysen en fortsatt ojämn utveckling av bostadsmarknaden med ett ökat tryck i vissa orter och ett oförändrat eller minskat tryck i andra områden. Tidigare observerade trender och mönster har förstärkts under det senaste året.

Juni 2022

Marita Ljung, landshövding i Jämtlands län

Sammanfattning

Bostadsmarknadsanalysen bygger på statistik från bland annat Statistiska centralbyrån och Valueguard samt analys av data och svar som länets kommuner har lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022. För att kvalitetssäkra svaren från bostadsmarknadsenkäten har också ytterligare dialogmöten hållits med kommunerna. Analysen utgör ett regionalt underlag för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning samt ett planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering, men är också ett verktyg i arbetet för frågor som rör utvecklingen i länet. Rapporten lämnas till Boverket som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå, i enlighet med uppdraget som framgår av 2 § förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1160).

Ökade möjligheter till arbete på distans med anledning av pandemin, tillsammans med omprioritering utifrån ändrade livsstils- och boendepreferenser hos vissa grupper, har mycket sannolikt haft en viss inverkan på länets lokala bostadsmarknader. Under 2021 har sedan tidigare etablerade flyttmönster och boendepreferenser i länet förstärkts ännu mer. En ökad inflyttning har skett inom vissa områden i länet och samtidigt har efterfrågan på småhus ökat. Trenden antas beröra främst hushåll med en gynnsam ställning på bostadsmarknaden, med hänsyn exempelvis till yrke som möjliggör för distansarbete, högre inkomster och tillgång till ett viss kapital, såsom befintligt ägandet av en bostad. Sådana förutsättningar underlättar för gruppen att förverkliga sina livsstils- och boendepreferenser i större utsträckning jämfört med andra hushåll.

I andra delar av länet har pandemin inte haft någon tydlig effekt på de lokala bostadsmarknaderna. Detta verkar tyda på att strukturella faktorer såsom fiberutbyggnad, kommunikationsförbindelser, tillgång till service och lokala arbetsmarknader fortfarande är avgörande för att styra den långsiktiga utvecklingen. Det är för tidigt för att djupgående analysera hur pandemin har påverkat hushåll med instabila anställningsformer, lägre inkomster och begränsat kapital (särskilt i form av bostadsägande). Sådana hushåll kan antas haft det svårare att konkurrera på bostadsmarknaden med hänsyn till faktorer såsom ökade bostadspriser, trycket på delar av hyresmarknaden och det begränsade utbudet av vissa boendeformer. Det är dock inte klarlagt att utvecklingen särskilt bidragit till bostadssociala problem såsom segregation, trångboddhet eller vräkningar.

Även om det inte råder en generell bostadsbrist i länet kan bostadsmarknadernas utveckling leda till en ökad ekonomisk, fysisk och social utsatthet för vissa hushåll som kännetecknas av en svagare socio-ekonomisk ställning. Även om läget i länet inte kan antas leda till stora bostadssociala problem så som segregation, trångboddhet eller vräkningar, kan skillnaden mellan att ha "tak över huvudet" och ha tillgång till en lämplig bostad vara stort. Detta exempelvis med hänsyn till rimliga boendekostnader, tillräcklig boendeyta, trygghet och tillgänglighet till service.



1. Förutsättningar för bostadsmarknaden

1.1 En övergripande bild av länet

Ortstruktur

Jämtlands län är det till ytan tredje största länet i riket [1] och 30 procent av befolkningen bor utanför tätorter, vilket gör länet till det mest rurala efter Gotland. Östersund är den enda staden och med 50 000 invånare är den 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 [2]. Detta speglas även i bostadsbeståndet där småhus är vanligt förekommande och äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen. Ett mer varierande bostadsbestånd finns i Östersund och i större tätorter, där inslaget av hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus är mer större [3]. Länet har högst antal fritidshus i förhållande till permanentbostäder i riket [2].

Befolkning

Befolkningen i länet bestod i slutet av mars 2022 av 132 179 invånare, varav 49 procent kvinnor [4]. Befolkningsstrukturen karakteriseras av en åldrande befolkning som leder till en negativ naturlig folkökning [5]. Befolkningen har dock ökat med några hundratal invånare per år sedan 2012, framför allt på grund av inflyttning från andra länder. Detta trots den pågående minskningen jämfört med flyktingvågen 2015-2016. Under de senaste åren har också inflyttningen till Jämtlands län från andra län varit större än utflyttningen och trenden förstärks även i år [6].

Arbetsmarknad

Näringslivsstrukturen i länet kännetecknas av areella näringar med relaterad varuproduktion, energiföretag, besöksnäring och offentlig förvaltning [2]. Inom den privata sektorn klassas ett stort antal företag som mikro- och småföretag där många är egenföretagare medan majoriteten av länets största arbetsgivare tillhör den offentliga sektorn [7]. Matchningen för länets arbetskraft ligger under riksnivån inom yrken som kräver högre teoretisk utbildning [8]. Det kan peka på en obalans för specifika kompetenser kopplad till länets lägre eftergymnasiala utbildningsnivå [9]. Länet har en högre förvärvsfrekvens än riket inom alla åldersgrupper (för kvinnor och män) [10], men sysselsättningen präglas av kraftiga variationer kopplade till turistinflöde. Arbetspendlingen sker främst till Östersund samt till vissa större tätorter och kan innebära långa avstånd [2].

Service, tillgänglighet och attraktionskraft

Länets glesa befolkningsstruktur gör att många boende i länet har långa restider till offentlig och kommersiell service sett ur ett nationellt perspektiv. Digitaliseringens möjligheter kan delvis kompensera för dessa utmaningar, det är därför viktigt med fortsatt fiberutbyggnad. Vägunderhåll och bibehållande av kollektivtrafik är centrala för tillgängligheten inom länet och för transportförbindelser till Stockholm, Sundsvall och Umeå [2]. Länets geografiska förutsättningar skapar dock en betydande attraktionskraft kopplat till en annorlunda livsstil jämfört med storstadsregionerna, exempelvis vad gäller utbudet av bostadsnära natur- och fritidsupplevelser [11].

1.2 Länets delområden och lokala bostadsmarknader

Länets kommuner har omfattande arealer och varierande egenskaper i olika områden. Det är därför svårt att få en nyanserad bild av bostadsmarknaden genom att enbart titta på statistik på kommunnivå. I denna analys används därför Statistiska centralbyråns (SCB) demografiska statistiska områden (DeSO) och regionala statistiska områden (RegSO) som ytterligare geografiska indelningar för att analysera lokala mönster och skillnader ur ett regionalt perspektiv.

En klusteranalys har genomförts för att identifiera och klassa lokala bostadsmarknader med liknande förutsättningar i länet. Detta med hänsyn till olika faktorer, till exempel befolkningsförändringar och bostadspriser. Figur 1 illustrerar att det finns sex kluster, så kallade huvudtyper, av lokala bostadsmarknader med liknande förutsättningar. De lokala bostadsmarknaderna beskrivs närmare i tabell 2.

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 i Ragunda kommun inte exakt lika som den i Järpen i Åre kommun. Det finns dock likheter ur ett regionalt perspektiv som karakteriserar förutsättningarna för bostadsmarknaderna i dessa DeSO, i jämförelse med andra områden, exempelvis Ås i Krokoms kommun. Mer subtila skillnader, exempelvis mellan Duved i Åre kommun och resten av fjällområdena, skulle kunna visas genom ett högre antal huvudtyper, men då skulle regionala mönster inte framgå lika tydligt.

Många DeSO i Jämtlands län är heterogena i storleken och omfattar ibland flera områden med olika egenskaper. Till exempel ingår Åsarna tätort i Bergs kommun 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.

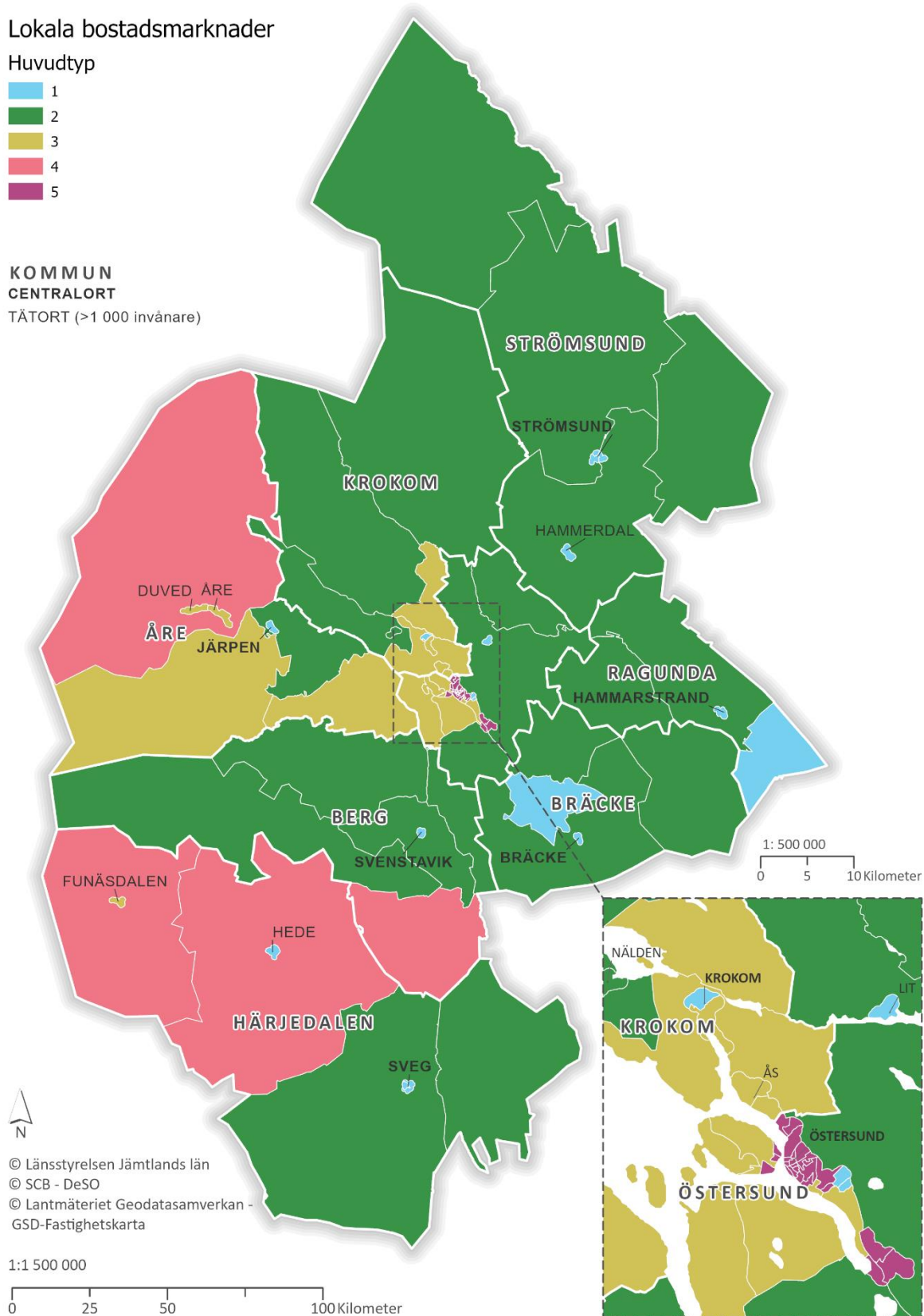
Analysen påverkas även av valet av faktorer. Fler faktorer, än de som redovisas i tabell 1, kan påverka utgången genom att klassa vissa DeSO inom andra huvudtyper av lokala bostadsmarknader. Det saknas exempelvis en faktor som tar hänsyn till hyressättning och lediga lägenheter i allmännyttans bestånd. Vissa DeSO i Östersund hade troligtvis inte kännetecknats av samma huvudtyp av lokal bostadsmarknad som Hede i Härjedalens kommun om sådana faktorer hade inkluderats.

Lokala bostadsmarknader

Huvudtyp

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

KOMMUN
CENTRALORT
TÄTORT (>1 000 invånare)



Figur 1. Figuren visar en karta med de huvudtyper av lokala bostadsmarknader i Jämtlands län som identifierades med klusteranalysen.

Tabell 1. Tabellen redovisar faktorerna (och deras medelvärde inom varje huvudtyp) som har använts i klusteranalysen.

| Faktorer | Lokala bostadsmarknader - huvudtyp | | | | |
|---|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Andel personer som bor i hyresrätt (SCB 2020) | 35,4% | 8,5% | 14,7% | 6,6% | 35,1% |
| Andel personer som bor i bostadsrätt (SCB 2020) | 6,6% | 0,4% | 4,9% | 0,5% | 34,2% |
| Andel personer som bor i äganderätt (SCB 2020) | 55,7% | 89,2% | 76,7% | 87,6% | 29,2% |
| Andel av beståndet av bostadsrätter sålda under året (Valueguard 2021) | 2,1% | 0,1% | 13,0% | 24,1% | 8,6% |
| Andel av beståndet av äganderätter sålda under året (Valueguard 2021) | 2,4% | 1,1% | 2,4% | 0,4% | 3,1% |
| Indexuppräknat kvadratmeterpris bostadsrätter i kronor (Valueguard 2021) | 2 041 | 0 | 22 682 | 35 311 | 20 991 |
| Indexuppräknat kvadratmeterpris äganderätter i kronor (Valueguard 2021) | 11 028 | 10 548 | 32 088 | 28 983 | 26 276 |
| Medelbyggnadsår av bostadsbeståndet (Valueguard 2019) | 1965 | 1962 | 1975 | 1979 | 1961 |
| Antal fritidshus i fritidshusområde i förhållande till permanentboende (SCB 2015) | 0,00 | 0,03 | 0,05 | 0,99 | 0,00 |
| Andel av beståndet av bostadsrätter byggda efter 2010 (Valueguard 2019) | 0,0% | 6,9% | 2,6% | 3,6% | 6,8% |
| Andel av beståndet av äganderätter byggda efter 2010 (Valueguard 2019) | 0,0% | 0,1% | 0,9% | 1,5% | 3,6% |
| Andel av beståndet av hyresrätter byggda efter 2010 (Valueguard 2019) | 0,8% | 0,1% | 0,8% | 5,2% | 5,3% |
| Andel personer med eftergymnasial utbildning, minst 3 år (SCB 2021) | 13,5% | 15,7% | 32,6% | 16,9% | 30,1% |
| Befolkningstäthet, personer per kvadratkilometer (SCB 2021) | 243,4 | 7,0 | 159,2 | 0,5 | 1972,2 |
| Befolkningsförändring 2017–2021 (SCB 2021) | -1,8% | -2,0% | 4,2% | 2,4% | 2,2% |
| Andel personer med utländsk bakgrund (SCB 2021) | 20,3% | 8,5% | 7,8% | 9,7% | 12,6% |
| Andel kvinnor (SCB 2021) | 49,2% | 47,5% | 48,8% | 46,3% | 51,4% |
| Andel personer i åldersgrupp 20–29 år (SCB 2021) | 11,1% | 8,0% | 8,4% | 9,0% | 15,9% |
| Andel kvinnor i åldersgrupp 20–29 år (SCB 2021) | 43,5% | 43,9% | 46,6% | 46,5% | 47,7% |
| Andel personer i åldersgrupp 65+ år (SCB 2021) | 26,3% | 29,0% | 17,7% | 28,9% | 22,5% |
| Andel kvinnor i åldersgrupp 65+ år (SCB 2021) | 55,2% | 46,6% | 48,8% | 46,8% | 57,0% |
| Andel hushåll med barn (SCB 2021) | 25,8% | 27,4% | 38,5% | 23,9% | 23,6% |
| Andel personer med hög ekonomisk standard (SCB 2020) | 1,6% | 3,0% | 5,6% | 5,8% | 3,9% |
| Andel personer som är ej förvärvsarbetande i åldersgrupp 16–64 år (SCB 2020) | 22,4% | 16,3% | 13,1% | 15,4% | 19,3% |
| | Medelvärde per huvudtyp | | | | |

Tabell 2. Tabellen beskriver de lokala bostadsmarknaderna med liknande förutsättningar identifierade med klusteranalysen.

| | |
|--|--|
| | <p>Huvudtyp 1</p> <p>Huvudtypen täcker många större tätorter med mer än 1 000 invånare, några mindre tätorter och vissa delar av Östersund. Befolkningen minskar på grund av en åldrande befolkningsstruktur samt att många nyanlända har flyttat vidare. Andelen invånare med utländsk bakgrund är dock fortfarande hög jämfört med andra huvudtyper. Näringslivet kännetecknas av tillverkning samt offentlig och kommersiell service. Sysselsättningen är lägre och andelen hushåll med hög ekonomisk standard förekommer i mindre utsträckning jämfört med andra tätorter i länet. Det finns ett betydande inslag av hyresrätter i bostadsbeståndet (som huvudsakligen ägs av allmännyttiga bostadsbolag och mindre privata fastighetsägare) men även av särskilda boendeformer. Detta, tillsammans med ett bredare och mer lättillgängligt serviceutbud, gör att många grupper såsom unga, nyanlända och äldre (särskilt kvinnor) har lättare att tillgodose sina bostadsbehov- och preferenser jämfört med i närliggande lands- och glesbygder. Av denna anledning har behov av hyresrätter och vissa särskilda boendeformer (till exempel äldreboende) ökat de senaste åren. Det leder sällan till nybyggnad i privat regi (på grund av begränsad lönsamhet) och statliga ekonomiska stöd har i vissa fall varit av betydelse för att garantera billigare boendelösningar i kommunens eller allmännyttans regi. Bostadspriserna är låga ur ett regionalt perspektiv och omsättningen i vissa delar av beståndet är begränsat.</p> |
| | <p>Huvudtyp 2</p> <p>Huvudtypen täcker lands- och glesbygder men även tätorter med mindre än 1 000 invånare. En låg men stabil utflyttning har skapat en obalanserad befolkningsstruktur med vikande befolkningsunderlag (flera äldre män och allt färre unga, barnfamiljer och kvinnor). Beroende på områdenas geografiska läge i förhållande till pendlarstråken kan tillgänglighet till offentlig och kommersiell service variera mycket, också med tanke på arbetsmarknads- och serviceskärnor utanför länsgränser. Näringslivet kännetecknas främst av jord- och skogsbruk, tillverkning och småskalig besöksnäring. Sysselsättningen är måttlig men få hushåll har en hög ekonomisk standard. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter (småhus, gårdar). Utbudet av hyreslägenheter och särskilda boendeformer är begränsat vilket gör att vissa grupper såsom unga, nyanlända och äldre har det svårt att tillgodose sina bostadsbehov och preferenser. Bostadspriserna är låga och få försäljningar sker via mäklare. En del av beståndet ärvs och behålls som fritidsboende eller bli ödehus, vilket medför svårigheter att hitta boende. Samtidigt finns det finansieringssvårigheter för nybyggnad av bostäder i många områden. Marknaden för bebyggda skogs- och jordbruksfastigheter har blivit något mer aktiv, särskilt vad gäller bildandet av bostadsfastigheter med möjlighet till mindre odling och djurhållning. Vissa områden med kortare pendlingsavstånd till arbets- och serviceorter eller i fjällvärldens riktning vittnar om en viss inflyttning, som kopplas både till livsstilsval och ökande bostadspriser i närliggande områden.</p> |
| | <p>Huvudtyp 3</p> <p>Huvudtypen täcker främst landsbygder, några större tätorter med mer än 1 000 invånare i fjällvärlden samt vissa delar av Östersund. Korta pendlingsavstånd underlättar nyttjandet av Östersunds eller fjälldestinationernas bredare arbetsmarknad och serviceutbud, samt möjliggör för boende i naturnära lägen närmare till fjällvärlden. Tillgänglighet till kommersiell service förstärks i vissa landsbygder även på grund av goda transportförbindelser. Befolkningen ökar på grund av en yngre befolkningsstruktur (många barnfamiljer och färre äldre) samt till följd av inflyttning från Östersunds tätorts mest centrala delar samt från andra delar av riket. Betydligt fler invånare har svensk bakgrund än i andra huvudtyper. Det finns fler hushåll med hög ekonomisk standard och sysselsättningen är hög.</p> |

Många har eftergymnasial utbildning. Bostadsbeståndet domineras av äganderätter (småhus, gårdar, konverterade fritidshus), ett betydande inslag av bostadsrätter i vissa områden och ett begränsat utbud av hyresrätter. Efterfrågan är mycket stark och genererar högre bostadspriser (med lokala variationer) samt viss rörlighet i beståndet, särskilt vad gäller bostadsrätter. 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). Trycket på hyresmarknaden är högt på grund av det begränsade utbudet och låg nyproduktion.

Huvudtyp 4

Huvudtypen täcker mindre tätorter, lands- och glesbygder som erbjuder unika natur- och fritidsupplevelser som präglar den lokala livsstilen i samband med anställning eller egenföretagande i en storskalig besöksnäring och relaterade branscher. Transportförbindelserna till Östersund, storstadsregionerna och Norge är goda. Tillgängligheten 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 inflyttningen är inte alltid permanent på grund av livstillsval och säsongsanställningar. Många hushåll har en hög ekonomisk standard men sysselsättningen är lägre jämfört med områden där turistbranschen inte är så välutvecklad. Bostadsbeståndet präglas av fritidsbebyggelse både i ägande- och bostadsrättsform. Många ägare är bosatta i Östersund, i storstadsregionerna (särskilt Stockholm) och i Norge. 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 och omsättningen i äganderättsbestånd är låg. En stark efterfrågan på flexibla boendeformer skapar en levande hyresmarknad för fritidsbebyggelsen (både bostadsrätter och fritidshus). Detta även på grund av ett begränsat utbud av hyresrätter i allmännyttans bestånd.

Huvudtyp 5

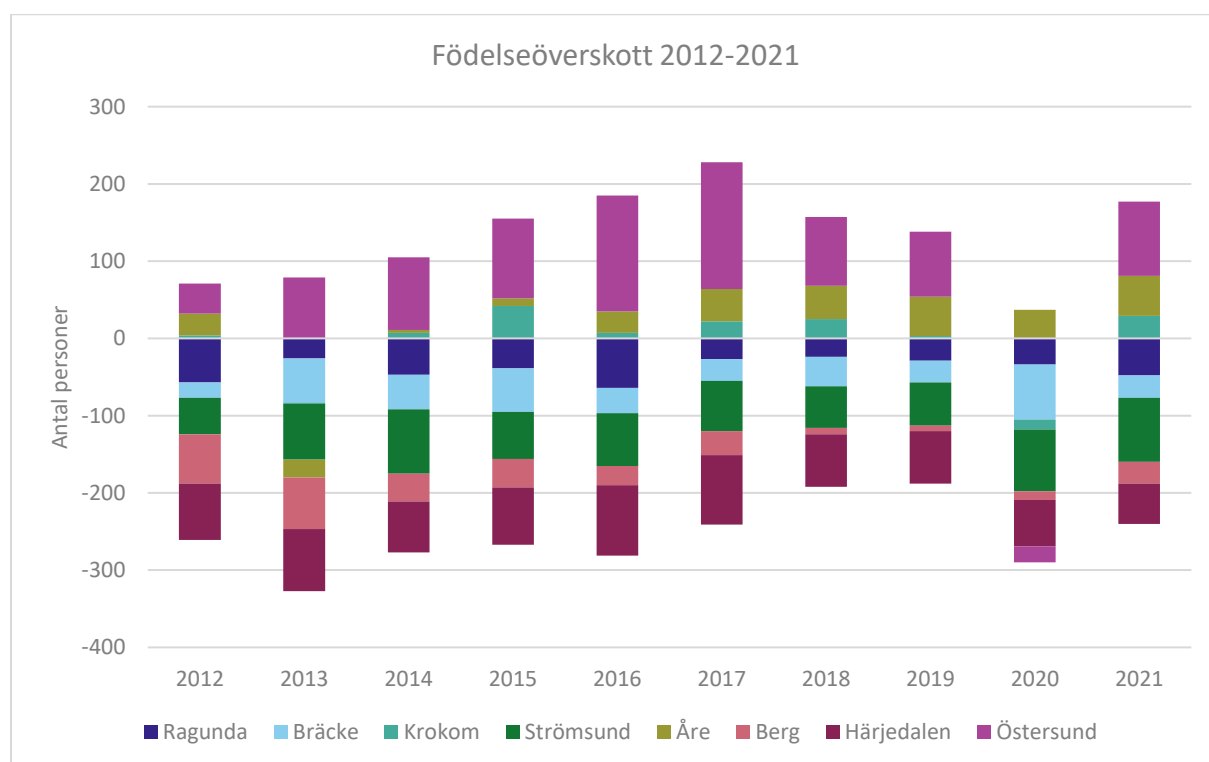
Huvudtypen täcker områden med varierande karaktär inom Östersunds tätort. Det finns lokala socio-ekonomiska variationer mellan områden som inte visas ur ett regionalt perspektiv. I dessa områden är tillgänglighet till offentlig och privat service samt utbud av arbetsplatser god. Sysselsättningsgraden är hög och många hushåll har en hög ekonomisk standard. Befolkningen ökar stabilt men befolkningsstrukturen polariseras kring unga och äldre som drar nytta av stadens utbud utan att behöva pendla. Detta särskilt i de mest centrala delarna av tätorten där bostadsbeståndet kännetecknas av bostads- och hyresrätter samt särskilda boendeformer i flerbostadshus. Hyresrättsbeståndet förvaltas förutom av allmännyttan även av stora nationella aktörer. Bostadspriserna garanterar den lönsamheten som krävs för att påbörja nya projekt, både i allmännyttans och i privat regi. Byggandet av bostadsrätter och hyresrätter har tagit fart under de senaste åren, särskilt i form av förtätningar. Nyproduktion har delvis mött den ökade efterfrågan, men prissättningen för nyproduktion i alla upplåtelseformer skiljer sig mycket från det befintliga beståndet. Statliga ekonomiska stöd har varit avgörande för att garantera billigare hyror i nyproduktion och för att underlätta byggandet av särskilda boendeformer. Efterfrågan för större lägenheter med överkomliga hyror/avgifter är stor. Det finns vissa områden där äganderätter (villor, radhus och kedjehus) är ett betydande inslag och sådana boendeformer har en extremt stark efterfrågan på grund av en låg omsättning och begränsad nyproduktion.

2. Indikatorer för bostadsmarknaden

2.1 Befolkning och hushåll

Födelseöverskott

Jämtlands län har under 2021 ett fortsatt negativt födelseöverskott, vilket innebär att antalet döda varit högre än antalet födda, vilket framgår av figur 2 [5]. Under pandemin ökade antalet födda barn i länet samtidigt som det registrerades en högre dödlighet i vissa kommuner [12]. Trots årliga fluktuationer och pandemins gång fortsätter den naturliga befolkningsutvecklingen att påverkas av länets befolkningsstruktur där gruppen äldre utgör en allt större andel av den sammanlagda befolkningen. Detta tillsammans med en nedåtgående trend i barnafödande i linje med rikets utveckling [13].



Figur 2. Figuren visar det årliga födelseöverskottet i länets kommuner mellan år 2012 och år 2021. Statistiken redovisas utan könsindelning på grund av att fördelningen mellan män och kvinnor bland nyfödda och döda jämkas ut över tid. Källa: SCB.

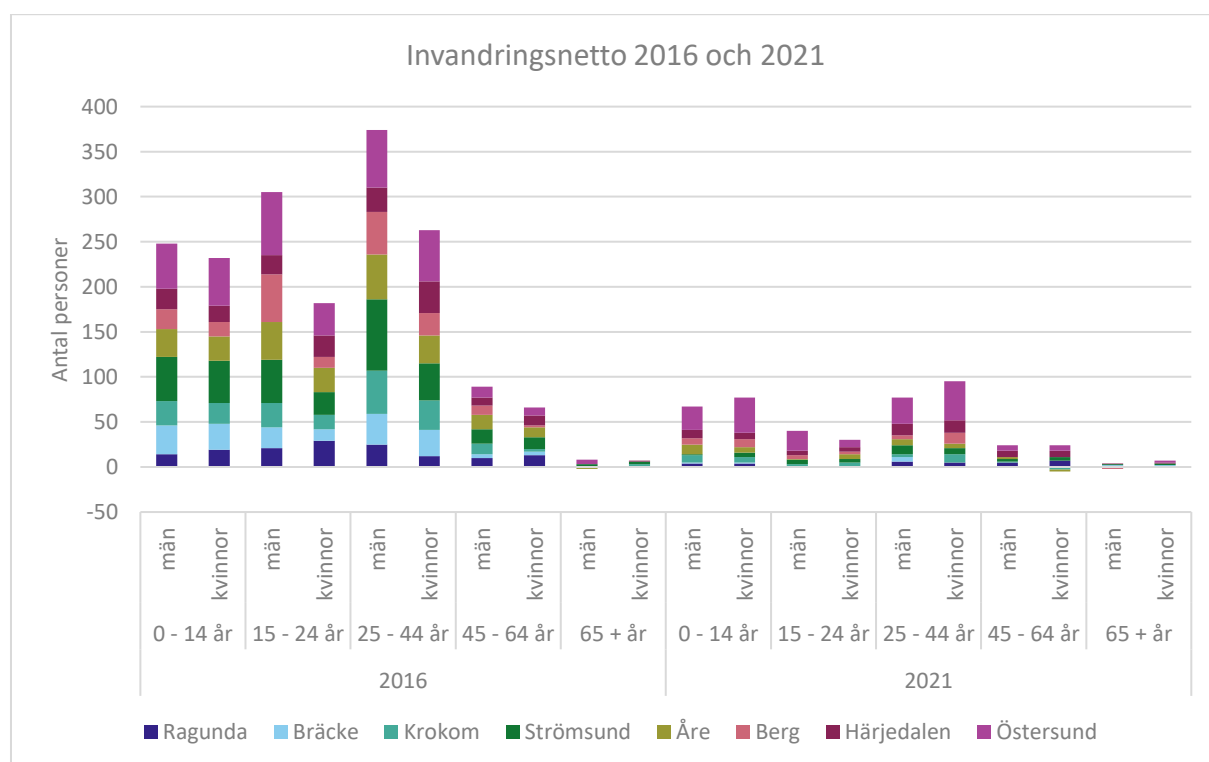
Födelseöverskottet för 2021 var negativt i alla kommuner utom i Krokom, Åre och Östersund. Kommunerna är de enda i länet där befolkningen har en lägre medelålder än genomsnittet för riket och troligtvis beror det på att de stora barnkullarna av 90-talister börjat bilda familj. Befolkningen i resterande kommuner visar däremot en betydligt högre medelålder och färre invånare i familjebildande åldrar [14]. Det kan dock finnas lokala variationer i befolkningsstrukturen som medför att födelseöverskottet är positivt på lokal nivå även i kommuner som visar ett negativt överskott i sin helhet, såsom i Hackås i Bergs kommun [4].

Invandringsnetto

Länet fortsätter ha ett svagt positivt invandringsnetto under 2021, vilket innebär att antalet inflyttade från utlandet varit större än antalet utflyttade till andra länder. Invandringen har under de senaste åren varit mycket större än utvandringen, vilket huvudsakligen påverkat invandringsnettot i länet. I jämförelse med 2020 har invandringen svagt ökat, dock utan tydliga mönster vad gäller kön och ålder [6]. Majoriteten av de som invandrade till länet under 2021 bestod, liksom de senaste åren, av utrikes födda [15]. Den årliga ökningen kan förklaras med hänsyn till ett stabilare läge vad gäller pandemirestriktioner, som tidigare haft en betydande påverkan på resandet, bosättningen och mottagandet av utrikesfödda i hela Norden [12].

Under våren började några av länets kommuner ta emot flyttningar, särskilt barn och yngre kvinnor, till följd av situationen i Ukraina. Detta kommer på sikt att påverka invandringsnetto för 2022. Men uppgifter för 2021 visar att invandringen fortsatt var mycket lägre i alla kommuner jämfört med perioden 2015–2017, när många unga, särskilt män, samt barnfamiljer togs emot till följd av flyktingvågen [6].

För att synliggöra de senaste årens förändring presenterar figur 3 årets invandringsnetto i förhållande till år 2016. Figuren visar vidare att nettot har jämkats vad gäller ålder- och könsfördelning. Många inflyttade från utlandet, varav en betydande andel består av kommunmottagna nyanlända, fortsätter bosätta sig i tätorter, exempelvis i Svenstavik i Bergs kommun snarare än i länets lands- och glesbygder [16]. Detta för att ha tillgång till ett högre utbud av service och passande bostäder utan långa pendlingsavstånd [17].

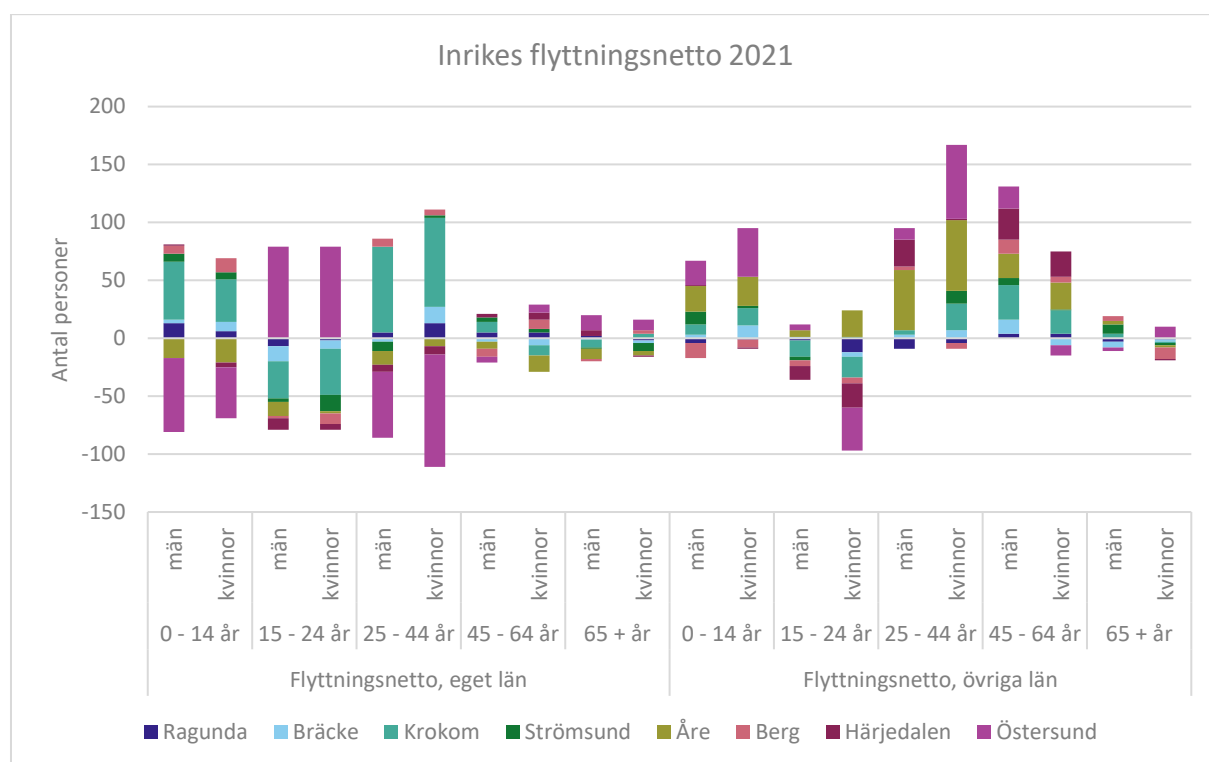


Figur 3. Figuren visar en jämförelse av invandringsnetto i länet mellan år 2016 och år 2021. Källa: SCB.

Inrikes flyttningsnetto

Inrikes flyttningsnetto ökade under 2021, vilket innebär att antalet inflyttade till länet från andra delar av riket var större än antalet utflyttade för andra året i rad. Detta är en trendbrytning som förstärkts i pandemins spår. Det är fortfarande fler yngre män och kvinnor som flyttar till andra delar av riket men samtidigt ökar inflyttningen till länet vad gäller män och kvinnor i familjebildande ålder. Under 2021 var flyttningsnetto positivt också för män och kvinnor i äldre åldersgrupper [6]. Inflyttningen till länet fortsätter ske främst från Stockholms, Västra Götalands och Västernorrlands län och den har ökat betydligt från storstadslänen under de senaste två åren [18].

För 2021 visar alla kommuner i länet ett positivt flyttningsnetto, vilket inte skett sedan mitten av 1990-talet. Siffrorna skiljer sig dock markant mellan kommunerna och kraftiga årliga variationer är vanliga, särskilt i de kommuner som kännetecknas av en storskalig besöksnäring med många säsongsarbetare. Av denna anledning kan det vara svårt att identifiera tydliga mönster på kommunnivå över tid. Man kan i stället nyansera bilden av inflyttningsnettot med hänsyn till kön och ålder, men också genom att särskilja in- och utflyttning inom länet och mot riket, se figur 4 [6].



Figur 4. Figuren visar årets flyttningsnetto per kommun med hänsyn till ålder och kön samt genom att särskilja in- och utflyttning inom länet och mot riket. Källa: SCB.

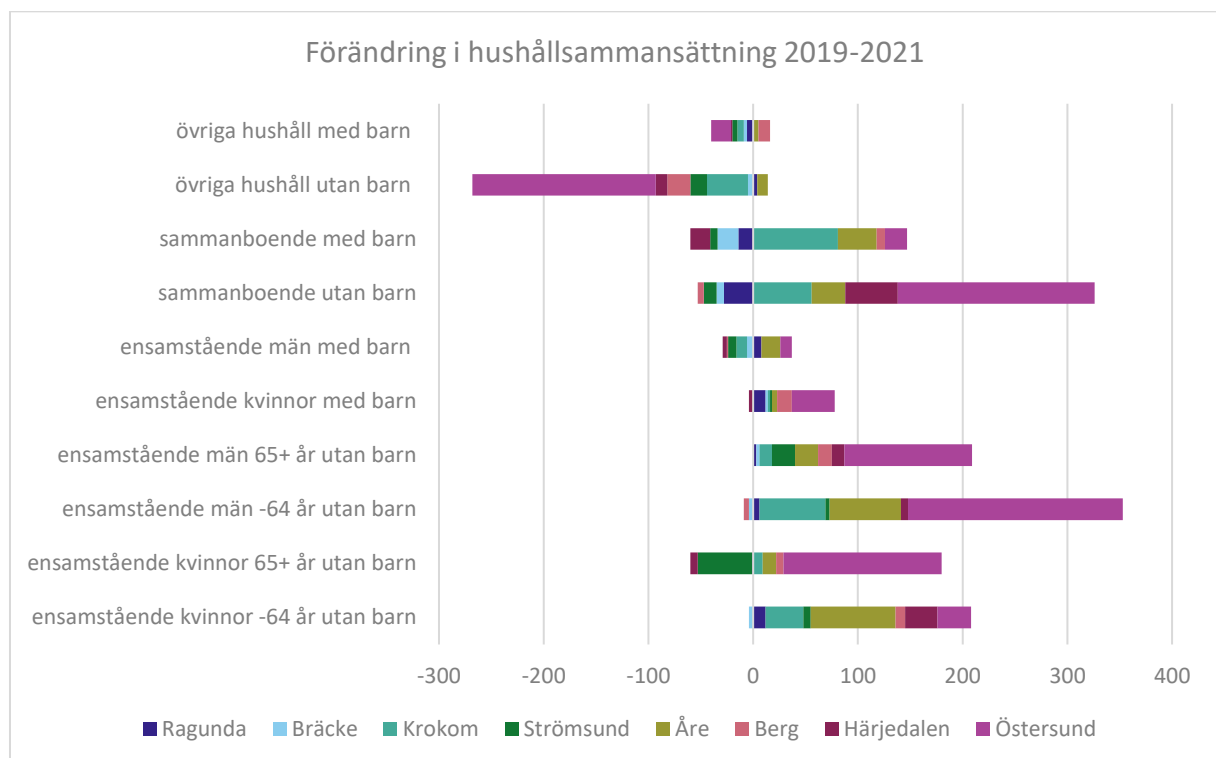
Av figur 4 framgår exempelvis att Åre kommun haft en stor inflyttning från resten av riket vad gäller män och kvinnor i familjebildande ålder. Många nyinflyttade till Åre kommun fortsätter att bosätta sig i orterna Åre och Duved som har närhet till service, arbetsplatser och nöje samt friluftslivsaktiviteter medan betydlig färre flyttar till de glesare delarna av kommunen [19] [20]. Det är sannolikt att flyttningsnettot varierar mycket på lokal nivå inom länets kommuner, med hänsyn till olika områdets attraktivitet kopplade till värderingar för

boende- och livstilsval. Värderingar för boende- och livstilsval verkar ha blivit ännu mer avgörande för att styra rikets interna flyttmönster i pandemins spår, för vissa delar av befolkningen, och det gör att några kommuner i länet sticker ut på nationell nivå [21].

En ytterligare aspekt som kan påverka flyttningsnettot på både på kommun- och lokalnivå är utflyttningen av de nyanlända som hänvisades till länets tätorter under flyktingvågen. Många av dem har visat en stark flyttbenägenhet och flyttat vidare från mottagningsorter till andra delar av länet och riket [22]. Trenden har varit betydande i kommuner såsom Bräcke och är särskilt synlig i lands- och glesbygder så som Hällesjö-Håsjö [16]. Anledningar till att många i gruppen nyanlända flyttat vidare kan vara bland annat svårigheter vad gäller matchning på arbetsmarknaden [23], ett begränsat utbud av utbildningsmöjligheter [24] samt mobilitetsbegränsningar och tillgång till bil (speciellt bland kvinnor) [25].

Hushållsammansättning

Faktorer så som födelse- och dödstal, flyttmönster, boendepreferenser, ekonomiska förutsättningar samt familje- och partnerskapsbildning påverkar både antal hushåll och fördelning över hushållstyper. Hushållsammansättningen påverkar i sin tur bostadsbehovet, både med hänsyn till antal bostäder och i relation till boendekvalitéer, såsom storlek. Antalet hushåll fortsätter växa i länet och under 2021 tillkom mer än 600 nya hushåll. En ökning registreras i alla kommuner utom i Bräcke där antalet minskade med cirka 10 hushåll. Ökningen var mer omfattande och procentuellt betydande i Åre och Krokum (cirka 150 hushåll i varje kommun) samt i Östersund (cirka 300 hushåll) jämfört med resterande kommuner (mindre än 20 hushåll per kommun). Trots årliga variationer har antalet hushåll i Åre, Krokum och Östersund ökat kraftigt sedan 2012, samt ökat något i Berg och Härjedalen. I resterande kommuner har antalet hushåll minskat [26].



Figur 5. Figuren redovisar förändringar i hushållsammansättning i Jämtlands län mellan år 2019 och 2021. Källa: SCB.

För att synliggöra eventuella trendbrytningar i pandemins spår redovisas förändringar i länets hushållsammansättning mellan 2019 och 2021 i figur 5. Antalet enpersonshushåll, både vad gäller äldre och yngre invånare (särskilt män), fortsätter öka i nästan alla kommuner linje med de senaste åren [27]. Trenden förstärker ensamhushållens dominerande ställning i den regionala hushållstrukturen [26]. Mönstret kan delvis förklaras med hänsyn till länets åldrande befolkning men även till andra faktorer. Figur 5 visar exempelvis en minskning av antalet övriga hushåll utan barn (såsom kollektiv- och generationsboende), vilket kan tyda bland annat på ett svalnande intresse av att dela boende alternativt ett ökat utbud av mindre bostäder.

Vad gäller de andra hushållstyperna som framgår av figur 5 är förändringarna inte lika stora, där sammanboende hushåll utan barn fortsatt är den andra vanligaste hushållstypen, sammanboende hushåll med barn den tredje vanligaste hushållstypen och enpersonshushåll med barn den fjärde vanligaste hushållstypen [26]. Även vad gäller hushållsammansättningen kan det finnas betydande skillnader på lokal nivå inom länets kommuner. Ökningen av sammanboende hushåll med barn i Krokoms kommun sker fortsatt främst i de södra delarna av kommunen, till exempel i Ås [28]. Detta troligtvis på grund av att de södra delarna kännetecknas av attraktiva lantliga gård- och småhusmiljöer, med kort pendlingsavstånd till Östersunds utbud av service och arbetsplatser [29].

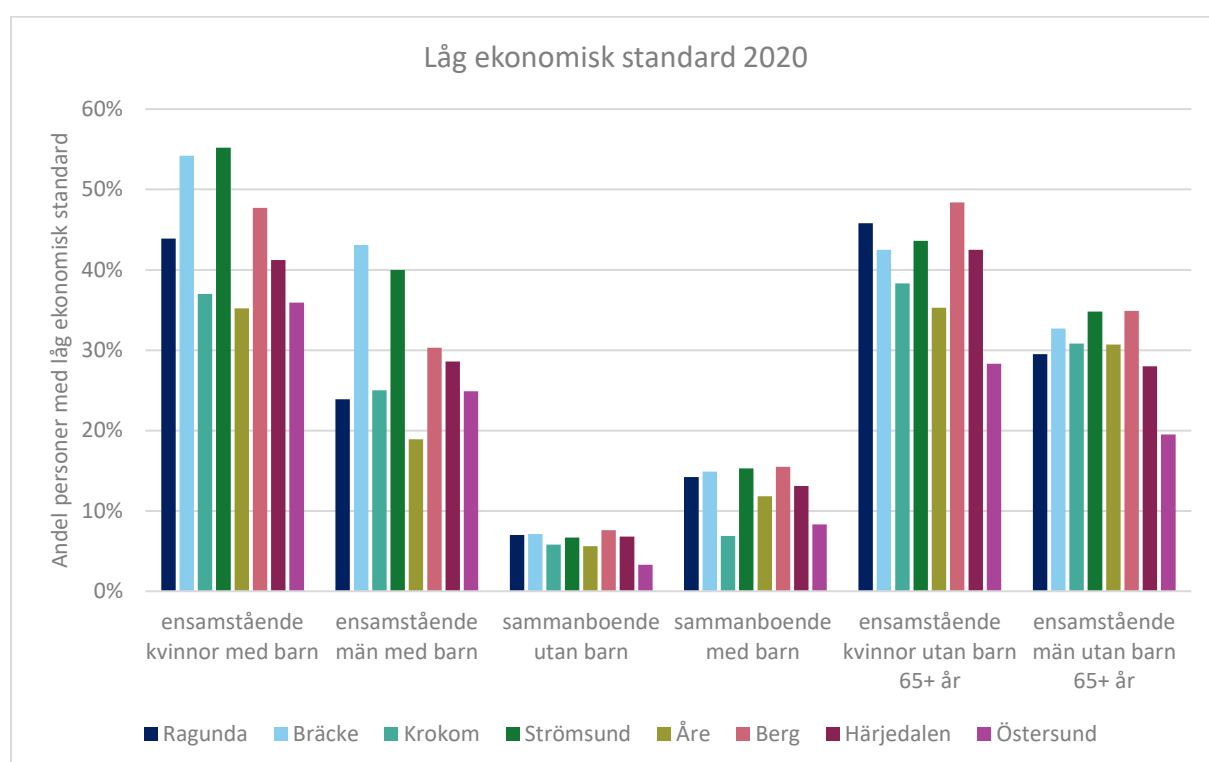


Figur 6. Bilden visar en vy över landsbygden i Ås, Krokoms kommun. Källa: Mostphotos.

2.2 Hushållens ekonomi och boende

Ekonomisk standard

Hushållens inkomster och inkomstutveckling har stor betydelse för möjligheten att tillgodose bostadsbehov och preferenser. Under 2020 levde 14 procent av samtliga invånare i länet som är äldre än 20 år i hushåll med låg ekonomisk standard, jämfört med cirka 13 procent i riket. Andelen invånare som lever i hushåll med låg ekonomisk standard varierar från cirka 18 procent i Bräcke kommun till cirka 12 procent i Krokoms kommun [30]. Att leva i ett hushåll med låg ekonomisk standard kan innebära utmaningar i att betala nödvändiga omkostnader, så som boende. Lokalt låga levnadskostnader kan dock medföra att en låg ekonomisk standard inte nödvändigtvis leder till risk för ekonomisk utsatthet. Mellan 2019 och 2020 minskade andelen invånare med låg ekonomisk standard i alla kommuner i linje med rikets utveckling [30].



Figur 7. Figuren redovisar andelen invånare med låg ekonomisk standard (disponibel medianinkomst per konsumtionsenhet som understiger 60 procent av medianvärdet för riket) för vissa utvalda hushållstyper, ålder och kön. Med barn avses invånare under 20 år. Källa: SCB.

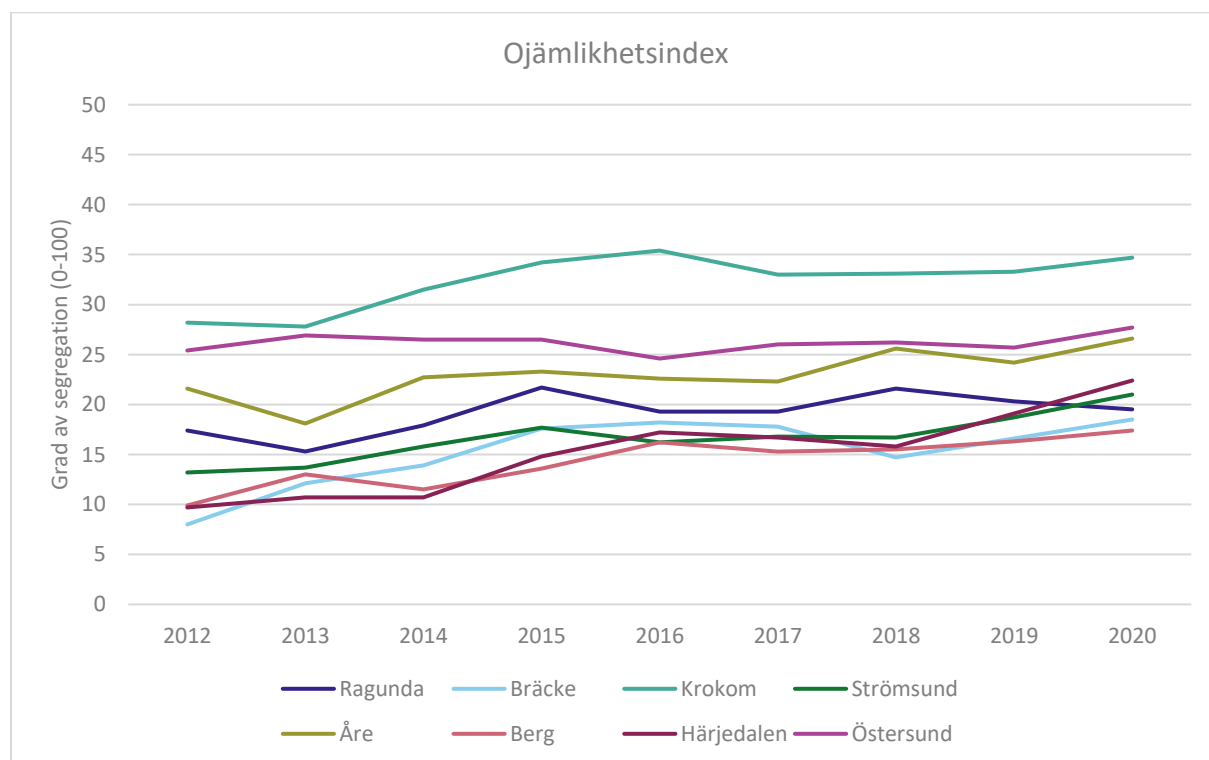
Den årliga förändringen kan utläsas i förhållande till ett längre tidsintervall. Andelen invånare som lever i hushåll med en låg ekonomisk standard har minskat i nästan alla kommuner i länet sedan 2012, med undantag från Ragunda, Strömsund och Östersund där andelen ökat något [30]. Minskningen kan ses som en följd av en stark inkomstutveckling kopplad till det positiva konjunkturläget som berört alla hushållstyper, om även i varierande omfattning. För närvarande saknas det uppgifter för 2021 vilket gör det svårt att följa utvecklingen i pandemins spår. Vad gäller arbetsmarknaden påverkade varselvägen under våren 2020 i större utsträckning kommuner med en stark besöksnäring eller tillverkningsindustri [31]. Men det finns uppgifter om en återhämtning vad gäller

arbetslösheten efter våren 2020 [12]. Regeringens stödpaket till företag och hushåll har också dämpat de negativa konsekvenserna något. Pandemin har samtidigt slagit olika mot olika grupper, vilket exempelvis kan medföra att hushåll med svagare ekonomisk ställning påverkats negativt i betydligt större utsträckning än andra hushåll. Detta ökar i sin tur ojämlikheten i inkomstfördelningen och utvecklingen [31] [12].

Inkomstutvecklingen varierar mycket och medför att invånare som lever i vissa hushållstyper, såsom ensamstående med barn, är överrepresenterade när det kommer till låg ekonomisk standard vilket framgår av figur 7. Antalet inkomstagare, ålder, kön och bakgrund [32] är styrande faktorer för hushållens ekonomiska standard. Skillnader i hushållsammansättning och demografi kan av dessa anledningar, tillsammans med lokala arbetsmarknader och variationer i bostadsbestånd, förklara variationer i hushållens ekonomiska standard på kommunal och lokal nivå. Till exempel var medelvärdet för hushållens ekonomiska standard 226 tkr i Sveg och 263 tkr i Funäsdalen i Härjedalens kommun [33]. Andelen invånare med låg ekonomisk standard var 18 procent respektive 7 procent inom dessa områden [34].

Boendesegregation

Länets invånare som lever i hushåll med låg ekonomisk standard bor i högre utsträckning i hyresrätt än i äganderätt, men samtidigt bor en betydande andel av gruppen i äganderätt [35]. I många delar av länet, utom i Östersunds kommun, finns det inte ett tydligt samband mellan inkomst och upplåtelseform. Detta på grund att bostadsbestånd består i stort sett av äganderätter, vilket begränsar boendevalet i många andra kommuner särskilt utanför kommunernas större tätorter [36].

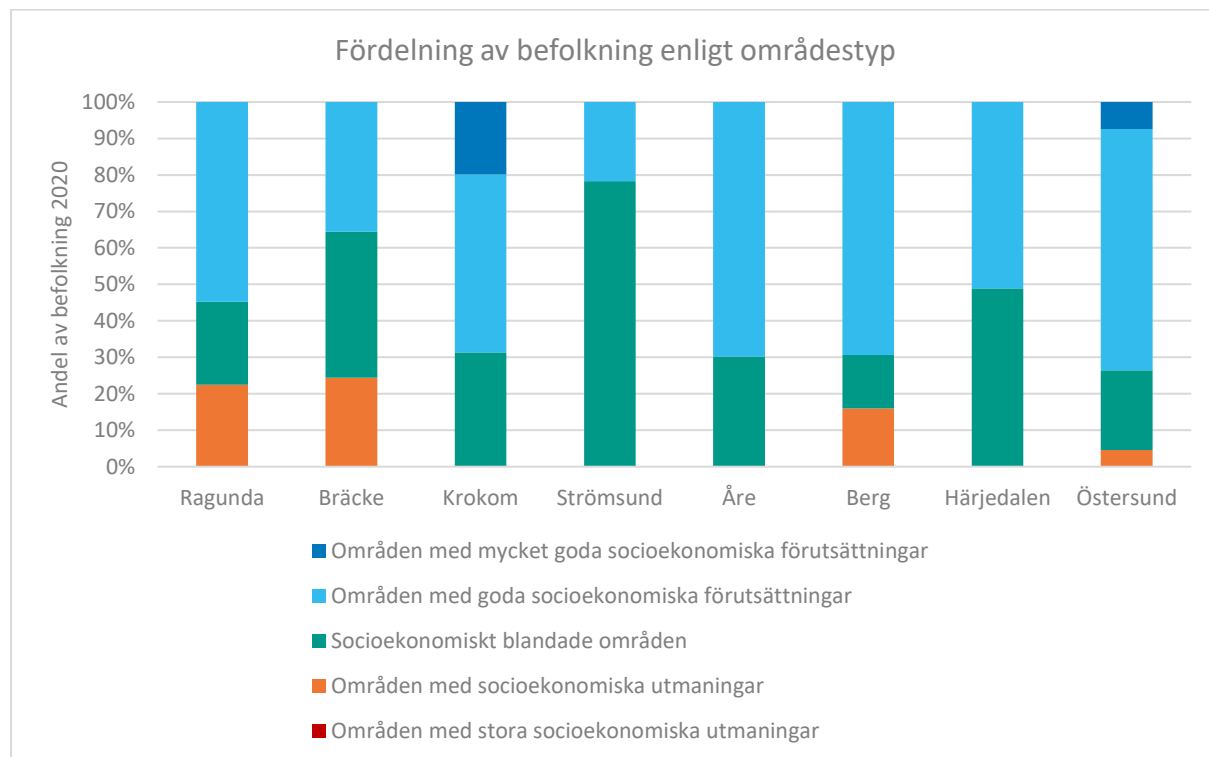


Figur 8. Figuren redovisar utvecklingen av Delmos ojämlikhetsindex mellan 2012 och 2020. Indexet löper på en skala från 0–100 där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Källa: Delmos.

Delmos ojämlikhetsindex beskriver graden av boendesegregation mellan hög- och låginkomsttagare, vilken också kan spegla den etniska och demografiska segregationen. Indexet pekar på en låg men stigande boendesegregation i länet (från 21 punkter år 2012 till 26 punkter år 2020). Figur 8 belyser att boendesegregationen ökade i alla kommuner i länet mellan 2012 och 2020 men med en varierande takt. Detta tyder på att hushåll med olika ekonomiska förutsättningar tenderar att leva åtskilda från varandra i högre utsträckning än tidigare inom länets kommuner [37]. Sedan 2012 har boendesegregationen ökat mest i Härjedalen kommun (17 procent). Trenden borde dock också läsas med hänsyn till kommunens socio-ekonomisk utveckling som skapar betydande skillnader mellan olika tätorter samt lands- och glesbygder inom kommunen.

Delmos områdestyper ger en indikation på några av boendesegregationens uttryck på lokal nivå. Fördelningen av befolkningen enligt områdestyp visar att mer än hälften av länets befolkning under 2020 bodde i områden med goda socioekonomiska förutsättningar. Det fanns samtidigt inga områden med stora socioekonomiska utmaningar, vilket innebär att länets kommuner saknar områden där en betydande andel av befolkningen har låg ekonomisk standard, saknar förgymnasial utbildning och har haft ekonomiskt bistånd i minst tio månader eller varit arbetslös längre än sex månader.

Figur 9 visar att det finns områden med socioekonomiska utmaningar i vissa kommuner (exempelvis Skogsmon i Östersunds kommun) men att en begränsad andel av befolkningen bor i dessa områden. Rörligheten mellan områdestyperna har varit ganska stort under perioden 2012–2020. Många områden har bytt status, varav majoriteten har blivit områden med goda socioekonomiska förutsättningar [37].

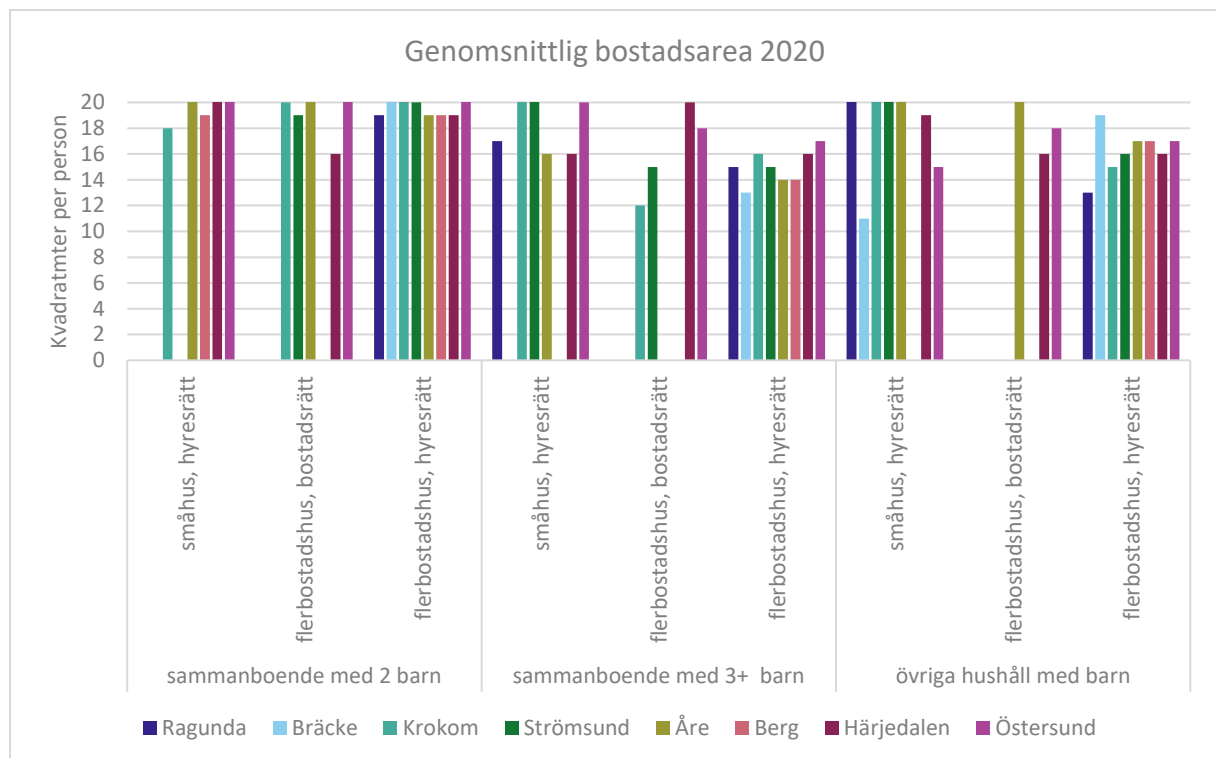


Figur 9. Figuren visar fördelningen av länets befolkning i SCB:s regionala statistiska områden (RegSO) klassificerade enligt Delmos områdestyp. Källa: Delmos.

Trångboddhet

Mätningar för perioden 2012–2018 visar att andelen trångbodda hushåll har ökat något i länet från 6 procent till 6,5 procent. Andelen är dock fortsatt betydligt lägre än i riket som helhet (10 procent). Det finns dock kommunala skillnader, andelen trångbodda hushåll i Ragunda och i Åre kommun var exempelvis 4 respektive 8 procent år 2018 [38]. De kommunala skillnaderna kan förklaras av sambandet mellan trångboddhet och befolkningsökning, lågt bostadsbyggande, ökade bostadspriser och brist på hyresrätter [31].

Det kan finnas en viss frivillig trångboddhet (hushåll kan välja att vara trångbodda för att de föredrar bostadens egenskaper). Boverket har av denna anledning identifierat de trångbodda hushåll som också har små ekonomiska möjligheter att hitta en bättre lösning [39]. Andelen av sådana hushåll var 0,6 procent i länet under 2018 jämfört med 1,2 procent i riket. Beräkningar på kommunnivå visar en variation mellan 0,5 procent i Bräcke och 0,9 procent av hushållen i Krokoms kommun [38]. I skrivande stund saknas uppdaterade mätningar, vilket försvårar möjligheten att följa upp utvecklingen i pandemins spår.



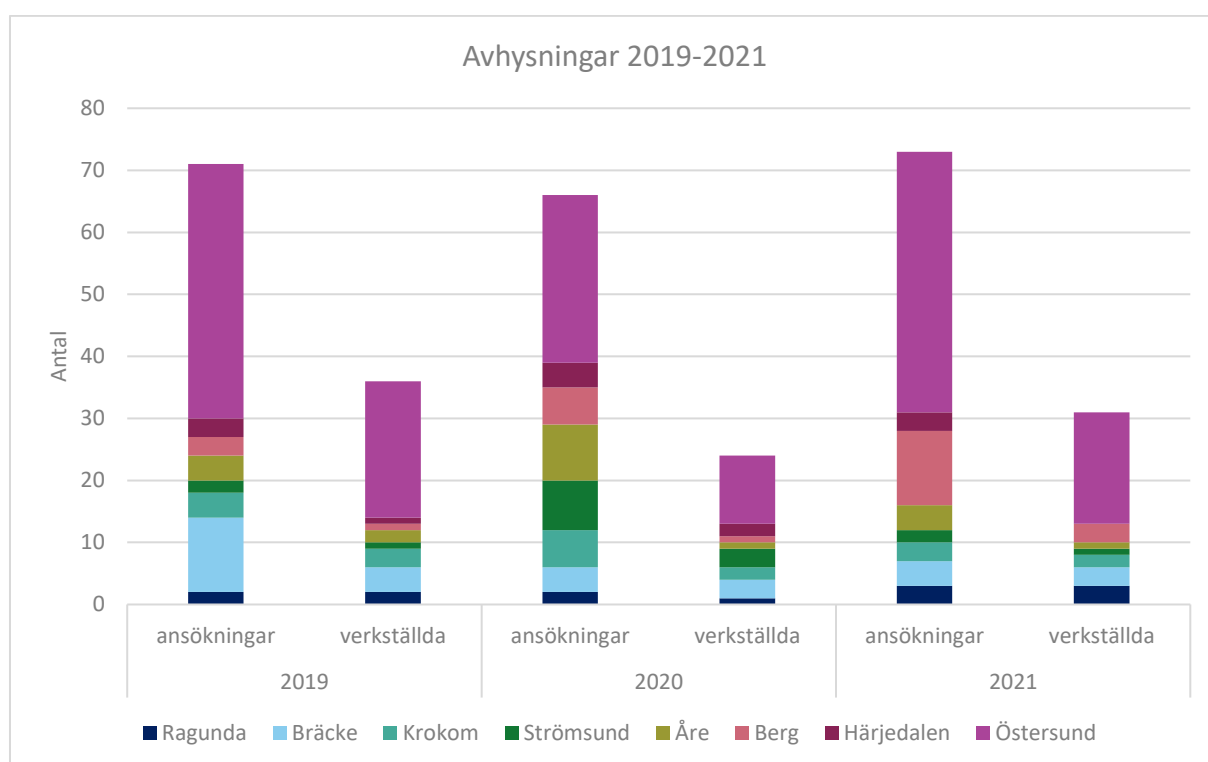
Figur 10. Figuren redovisar den genomsnittliga bostadsarean per person efter kommun, hushållstyp och boendeform. Endast boendeformer där vissa hushållstyp inte har tillgång till 20 kvadratmeter per person redovisas. Uppgifter för vissa hushållstyp eller boendeformer redovisas inte på grund av att dem har undertryckts av sekretesskäl. Källa: SCB.

En mer uppdaterad bild av trångboddheten i länet framgår av figur 10, som visar att endast sammanboende hushåll med minst 2 barn eller övriga hushåll med barn som bor i småhus (hyresrätt) alternativt i flerbostadshus (bostadsrätt eller hyresrätt) kan anses löpa en risk för trångboddhet i vissa kommuner i länet under 2020. Detta på grund av dessa hushåll i snitt har tillgång till mindre än 20 kvadratmeter per person med hänsyn till storleken på nuvarande bostad [40]. Det saknas dock uppgifter för att analysera trångboddheten på lokal nivå.

Vräkningar

Kronofogden rapporterar om en ökning av antalet vräkningar i riket i pandemins spår och om flera berörda hushåll med barn. Figur 11 redovisar att trots ett svagt ökande antal ansökta avhysningar minskade antalet verkställda avhysningar under 2021 på länsnivå jämfört med 2019. Men under 2020 var både antalet ansökta och verkställda avhysningar färre än 2021. Östersunds kommun är den kommunen i länet där antalet verkställda avhysningar är högst i absoluta siffror det i många kommuner i länet sker mindre än 5 avhysningar per år [41].

Enligt Kronofogdens uppgifter för 2021 berördes fyra barn i Östersunds kommun och två barn i Härjedalens kommun av verkställda avhysningar. Under 2020 berördes tre barn i Östersunds kommun och under 2019 berördes ett barn i Bräcke kommun och fyra barn i Östersunds kommun [42].



Figur 11. Figuren redovisar antalet ansökta och verkställda avhysningar i länets kommuner mellan 2019 och 2021. Källa: Kronofogden.

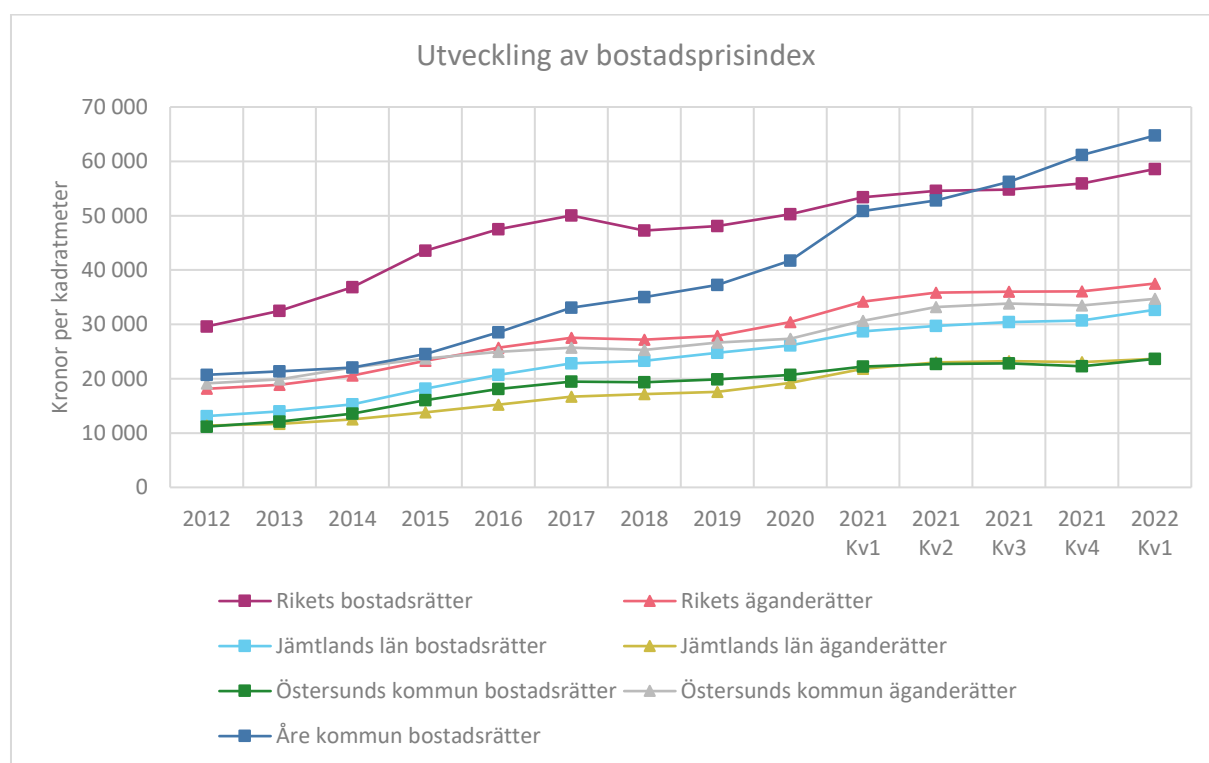
Inom ramen för Länsstyrelsens vräkningsförebyggande arbete intervjuades enhets- och eller IFO-chefer (IFO = individ- och familjeomsorg) i sju kommuner i länet för att få en mer nyanserad bild i frågan om vräkningar under pandemiåren. Några kommuner i länet påbörjade under 2020 insatser för att förebygga vräkningar, vilka kan ha haft en viss effekt. En av kommunerna införde exempelvis skriftliga rutiner och månatliga möten med socialtjänsten och det kommunala bostadsbolaget samt arbetsmarknadsenheten vid behov. På mötena tog man upp uteblivna hyresbetalningar och om någon närmar sig avhysning (företrädesvis i kommunens eget bostadsbestånd). Samtidigt nämns det i intervjuerna att under 2020 hade pandemins konsekvenser inte slagit fullt ut ännu, vilket kan förklara ökningen av verkställda avhysningar under 2021.

2.3 Bostadspriser och hyror

Prisutveckling för bostadsrätter och äganderätter

Figur 12 redovisar utvecklingen av bostadspriser för bostadsrätter och äganderätter [43]. Priserna för äganderätter ökade med 35 procent i länet och i riket mellan 2019 och kvartal 1 2022. Priserna för bostadsrätter ökade 32 procent i länet och 22 procent i riket under samma period. Prisutvecklingen för båda boendeformerna fortsätter att vara kraftigt positiv i länet, vilket är i linje med trenden för de senaste 5 åren. Prisutvecklingen har också tagit ännu mer fart under pandemiåren.

Sammantaget har det skett en mycket stark ökning av bostadspriserna i länet. En bostadsrätt på 70 kvadratmeter hade ett uppskattat pris på 900 000 kr år 2012. Det uppskattade priset för en liknande bostad var 2 290 000 kronor kvartal 1 2022. En äganderätt på 120 kvadratmeter hade ett uppskattat pris på 1 400 000 kr år 2012. Det uppskattade priset för en liknande bostad var 2 840 000 kronor kvartal 1 2022. Trots den kraftiga utvecklingen är bostadspriserna i länet fortfarande lägre än i riket med undantag för bostadsrätter i Åre kommun.



Figur 12. Figuren visar utvecklingen av bostadsprisindex i länet och i riket. Källa: Valueguard.

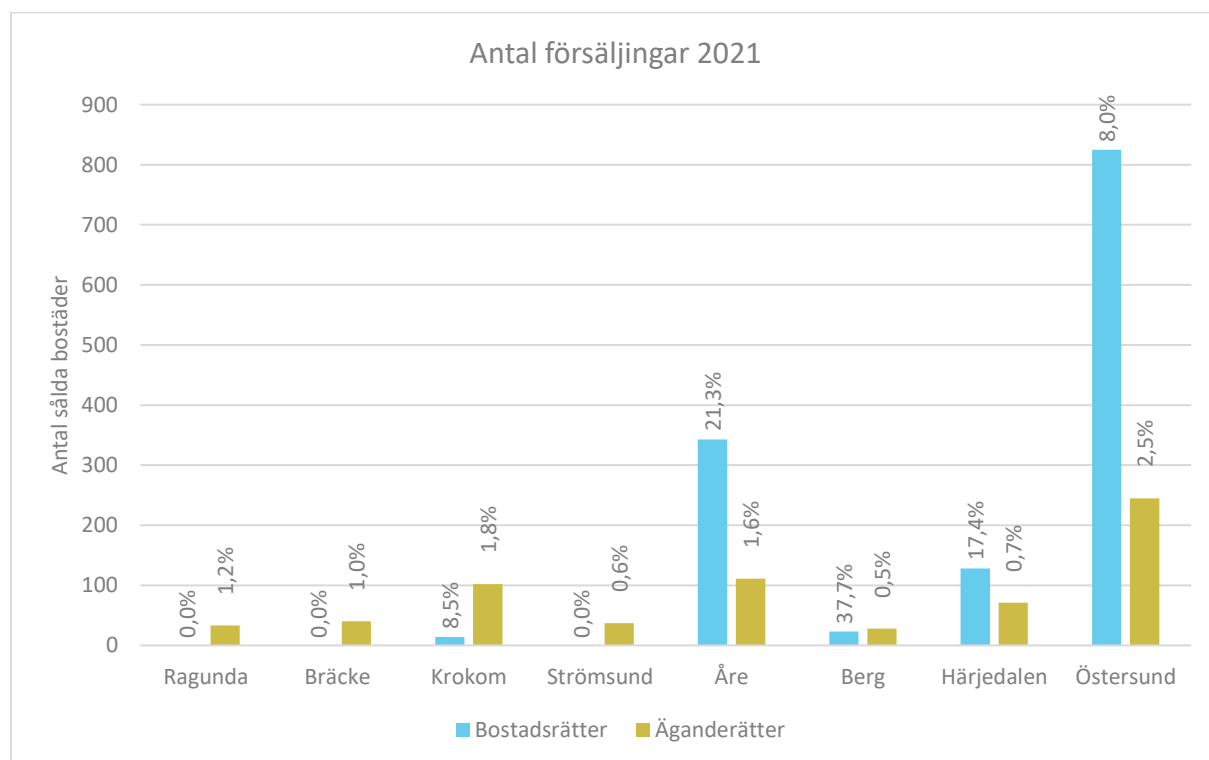
Den starka prisökningen länsnivå påverkas främst av marknaderna i Östersund och Åre. Bostadsrättspriser i Åre kommun ökade exempelvis med 57 procent mellan 2020 och kvartal 1 2022. Noteras kan också att i många länsdelar är antalet årliga försäljningar som inrapporterats av mäklare lågt, vilket hindrar framtagande av index för många kommuner och påverkar bilden på länsnivå. En möjlig anledning kan vara att det sker färre försäljningar, att utbudet av vissa boendeformer är begränsat eller att mäklare involveras i mindre

utsträckning. Till exempel har inga försäljningar av bostadsrätter inrapporterats i Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommun under 2020 och 2021 [44].

Omsättning

Under 2021 rapporterade flera mäklare i länet om att det fanns ett begränsat utbud av bostäder till salu och en stark efterfrågan på bostäder, faktorer som tillsammans med ett gynnande ränteläge ledde till intensiva budgivningar. Mönstret gällde såväl för fritids- som permanentbostäder [45] [46]. På länsnivå kom antalet inrapporterade sålda äganderätter tillbaka till nivåer för 2019 efter en bromsning under 2020 [47], vilket kan tyda på att många hushåll inte var villiga att sälja under pandemins första år. Antalet inrapporterade sålda bostadsrätter har däremot ökat stadigt under pandemiåren. Det finns dock skillnader på kommunnivå där antalet sålda äganderätter ökade i alla kommuner utom i Bergs och Härjedalen kommun. Mönstret för dessa kommuner kan förklaras av ett begränsat utbud av bostäder till salu [48].

Av figur 13 framgår det att det finns stora skillnader mellan omsättningen i beståndet av bostadsrätter och äganderätter. Till exempel såldes det 825 bostadsrätter under 2021 i Östersunds kommun, vilket motsvarar cirka 8 procent av beståndet. I samma kommun såldes 245 äganderätter, vilket motsvarar cirka 3 procent av beståndet. Liknande mönster gäller även för Åre, Härjedalen, Berg och Krokom. I Ragunda, Bräcke och Strömsund var dock antalet försäljningar av äganderätter begränsat, trots en viss ökning från 2020. Det handlar om mindre än 40 bostäder i varje kommun, vilket motsvarar cirka 1 procent av respektive kommuns bestånd. På lokal nivå framkommer att försäljningarna av bostadsrätter har varit koncentrerade till vissa orter i varje kommun.

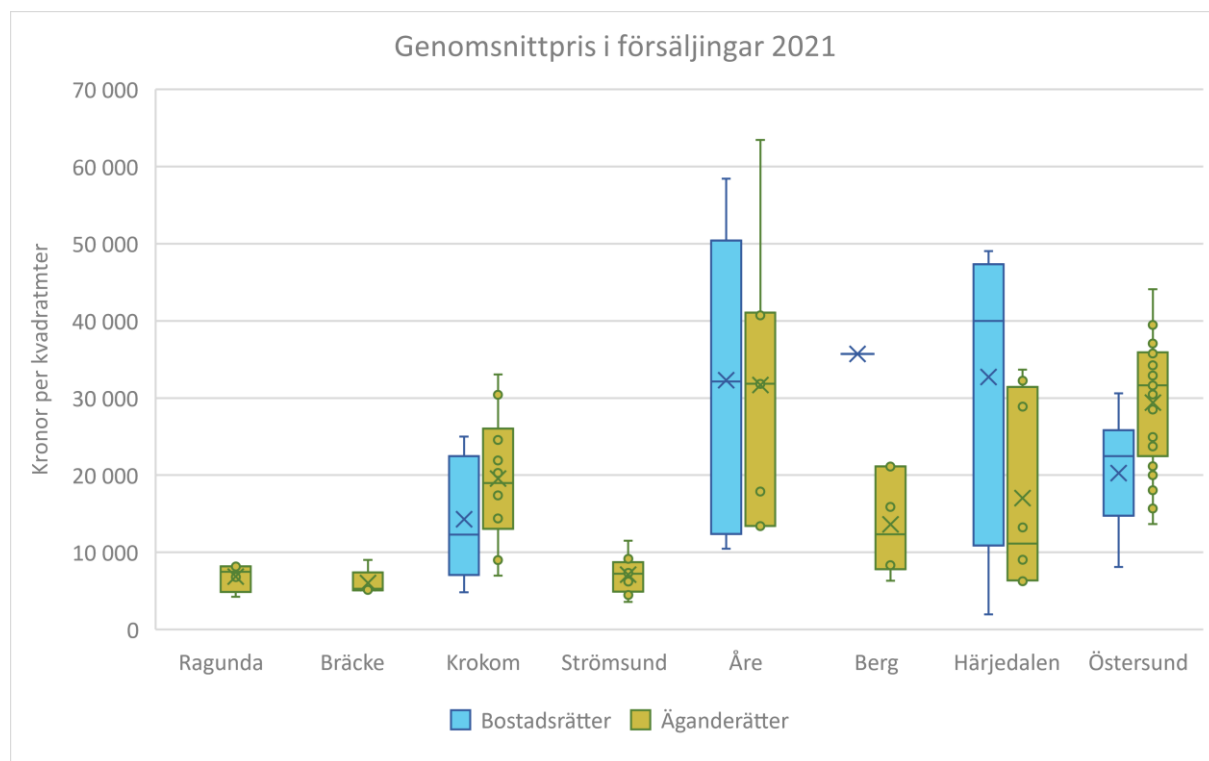


Figur 13. Figuren visar antal respektive andel inrapporterade försäljningar av bostadsrätter och äganderätter i förhållande till bostadsbeståndet i länets kommuner. Källa Valueguard.

I Åre och Duved såldes exempelvis sammanlagt mer än 320 bostadsrätter, vilket motsvarar cirka 90 procent av alla försäljningar i Åre kommun för denna upplåtelseform. Ett liknande mönster syns i Härjedalens kommun. I Vemdalen med omnejd såldes under 2021 mer än 90 bostadsrätter, vilket motsvarar cirka 70 procent av alla försäljningar i kommunen för denna upplåtelseform. Detta bekräftar fjälldestinationernas betydelse för marknadens utveckling både på kommunal- och på länsnivå i pandemins spår. Däremot finns det inte lika tydliga mönster vad gäller försäljningar av äganderätter på lokal nivå. Endast några stadsdelar i Östersund (exempelvis Odensala) och vissa närliggande landsbygder (exempelvis Rödön och Ås med omnejd) i Krokoms kommun sticker ut vad gäller antal sålda bostäder ur ett regionalt perspektiv. Detta kan förklaras av ett ökat intresse för större bostäder i närheten av Östersund [48].

Försäljningspriser

Figur 14 visar att det finns en stor variation för genomsnittspriser av inrapporterade försäljningar på lokal nivå, både inom och mellan länets kommuner. Statistiken för bostadsrätter bekräftar den höga prisbilden i många fjälldestinationer i Berg, Härjedalen och Åre kommuner men även kraftiga variationer jämfört med resterande delar av kommunerna [48]. Uppgifterna pekar på att marknaden för fritidsbostäder fortsätter att påverkas av en stark efterfrågan från storstadsregionerna samt Norge som i stor utsträckning gäller nyproducerade bostäder med en högre standard [49]. Ett växande intresse för att semestra eller bosätta sig i dessa orter, både permanent och periodvis, kan förmodligen ytterligare förklara trenden. Detta i samband med ett mer begränsat antal äganderätter till salu, vilket skapar en ännu hårdare konkurrens [50]. Liknande dynamik antas uppstå för äganderätterna i samma områden.

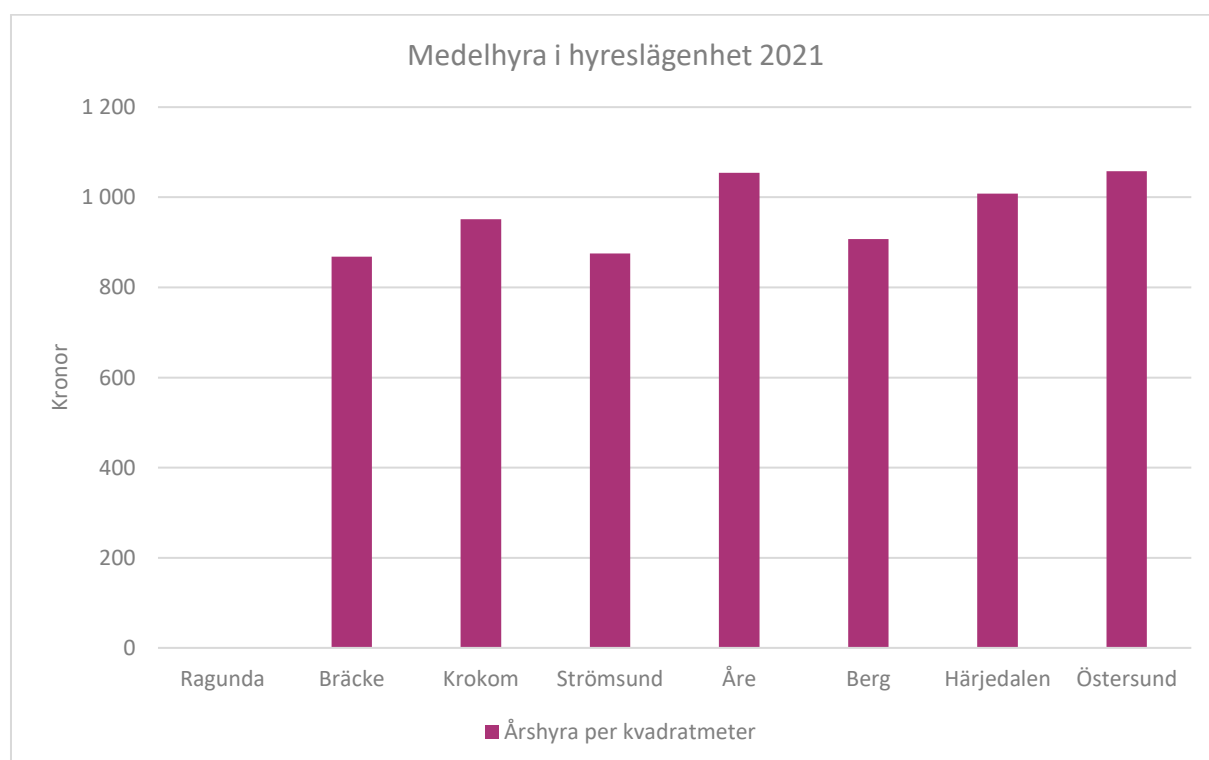


Figur 134. Figuren redovisar spridningen av genomsnittliga försäljningspriser för bostadsrätter och äganderätter på DeSO-nivå i länets kommuner för år 2021. X-symbolen visar medelvärdet inom varje kommun. Källa: Valueguard.

I resterande delar av länet visar statistiken en kraftig variation i prisbilden i förhållande till pendlingsavstånd till Östersund och andra arbetsmarknadskärnor. I Östersunds kommun var snittpriset för försäljningar av äganderätter cirka 34 000 kronor i Målsta-Sandviken-Marieby och 18 000 kronor i Lit. Ytterligare variationer kan förklaras med hänsyn till en begränsad omsättning och områdets attraktivitet för vissa hushåll med starkare ekonomiska förutsättningar som inte har påverkats negativt under pandemins gång. Några mäklare rapporterar också om att många nyinflyttade från storstadsregioner har en större budget, vilket i sin tur påverkar prisbilden vid försäljningar. Dessutom har prisutvecklingen under de senaste åren förstärkt ställningen för de hushåll som redan äger en bostad och som under pandemiåren kunnat göra en så kallad bostadskarriär [51] [52]. De relativt höga priserna i vissa områden i Östersund, Åre, Härjedalen och Krokoms kommun gör att andra närliggande områden, exempelvis Hackås i den norra delen av Bergs kommun, omvärderas. Prisbilden för försäljningar i kommuner såsom Bräcke, Ragunda och Strömsund verkar däremot inte ha påverkats i stor utsträckning av pandemins gång.

Hyresnivåer

Hyreshöjningen mellan 2020 och 2021 var 2 kronor per kvadratmeter (2,4 procent) i länet, vilket är i linje med rikets utveckling. Hyrorna ökade i snitt i alla kommuner i länet utom i Åre i Bräcke där de minskade och i Strömsund där de inte förändrades. Minskningar i Åre och Bräcke kan förklaras av de kraftiga höjningar som genomfördes mellan 2018 och 2019. För år 2021 var den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter 975 kronor i länet och 1 144 kronor i riket. Hyresnivåerna varierar mellan länets kommuner, vilket framgår av figur 15. En lägenhet med 2 rum och kök på 70 kvadratmeter i Bräcke kommun och ett liknande objekt i Östersund kommun medför exempelvis en månadshyra på drygt 5 000 kronor respektive 6 200 kronor per månad. Hyrorna i alla kommuner är dock lägre än i resten av riket.



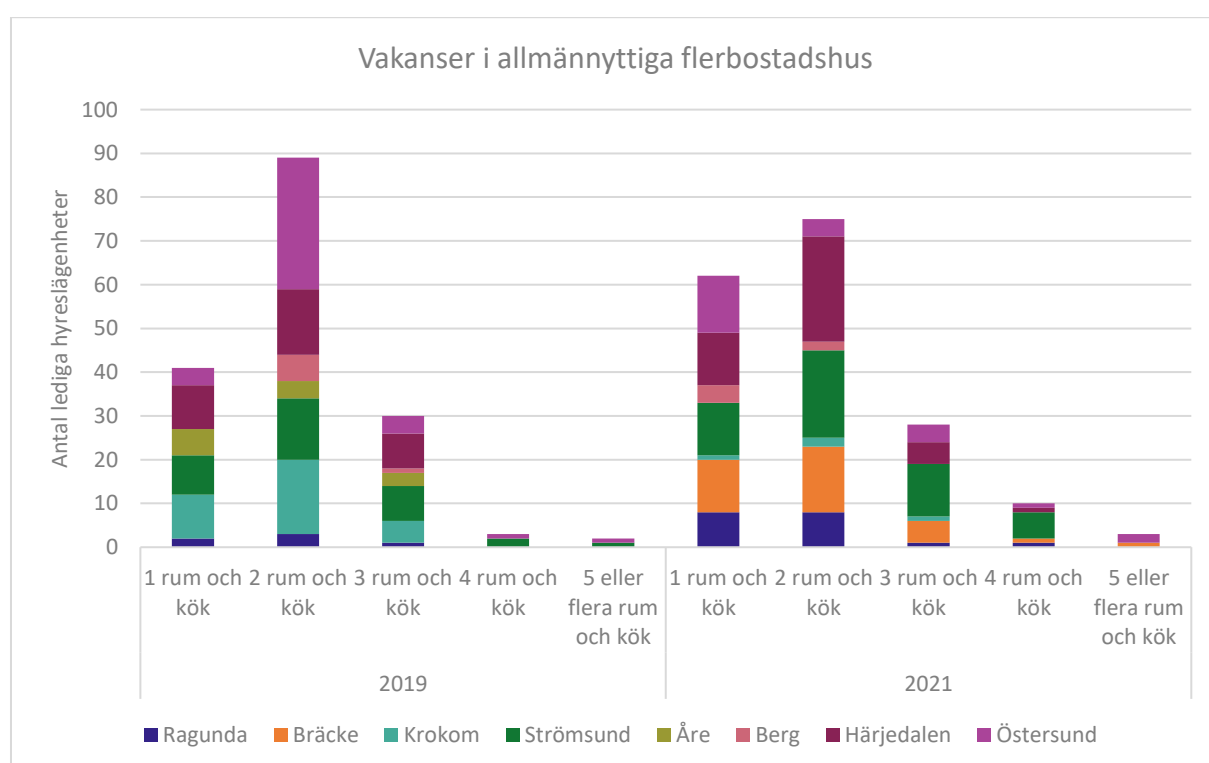
Figur 145. Figuren redovisar medelhyresnivå i länets kommuner för år 2021. Inga uppgifter finns för Ragunda kommun. Källa: SCB.

Hyresnivåerna varierar också mellan nyproducerade hyreslägenheter och äldre lägenheter, men det finns inga tillgängliga uppgifter på kommunnivå från SCB [53]. En övergripande undersökning via kommunala bostadssök och via de största privata hyresvärdarna i länet visar att hyrorna i äldre lägenheter är betydligt lägre än i nyproducerade lägenheter. Trenden är särskilt tydlig i Östersunds kommun där andelen nyproducerade hyresrätter är mer betydande än i resten av länet. De högre hyrorna i nyproduktion kan delvis förklaras av byggkostnader men även av ökade investeringskostnader vid markförvärvningar och planering. Detta trots att vissa projekt har utnyttjat det statliga investeringsstödet, vilket har medfört lägre hyror. Det finns också betydande skillnader i hyrorna vad gäller lägenheter som hyrs ut av privata hyresvärdar och allmännyttiga bostadsbolag.

En ytterligare aspekt som är central vad gäller hyresnivåer är eventuella renoveringar som påverkar äldre lägenheter i beståndet och som kan leda till kraftigare hyreshöjningar. Det rapporteras till exempel om ett omfattande renoveringsprojekt kommer att påverka hyresnivåerna för cirka 2500 lägenheter som förvaltas av Östersunds kommunala bostadsbolag (Östersundshem) under de kommande tio åren [54].

Vakanser

Den stora majoriteten av länets hyresbestånd består av lägenheter i flerbostadshus som ägs av allmännyttiga bostadsföretag eller av kommunerna. Vakansgraden, alltså andelen av beståndet som inte är uthyrd, kan indikera trycket på hyresmarknaden. Figur 16 visar att vakansgraden ökade mellan 2019 och 2021 endast i ett fåtal kommuner, som till exempel Härjedalen [55].



Figur 156. Figuren redovisar antalet outhyrd hyreslägenheter i flerbostadshus som ägas av allmännyttiga bostadsbolag både under 2019 och 2021. Källa: SCB.

Figur 16 visar att vakansgraden har ökat betydligt för mindre lägenheter. Det speglas också i Östersund, med stor sannolikhet på grund av ett tillskott av nyproducerade bostäder i denna storlek. I både Krokoms, Berg och Åre kommuner har antalet vakanser minskat, vilket medfört att väldigt få eller inga lägenheter är tillgängliga för inflyttning. I samtliga kommuner finns det också en låg vakansgrad vad gäller större lägenheter. Sammantaget tyder siffrorna på att trycket på hyresmarknaden är fortsatt betydande och att läget varierar mycket beroende på bostädernas storlek och läge.

Det saknas uppgifter från SCB vad gäller vakansgraden på ortsnivå. En övergripande undersökning via kommunala bostadssök visar att antalet lediga lägenheter i kommuner såsom Ragunda, Bräcke och Strömsund varierar mellan kommunernas centralorter och mindre tätorter. Dock finns det vakanser för i stort sett alla kommundelar. En förklaring till det kan vara ett färre antal mottagna nyanlända i dessa kommuner tillsammans med en viss utflyttning inom gruppen nyanlända som har registrerats under de senaste åren. I resterande kommuner finns det många kommundelar där vakansgraden är nära noll och det finns inga lediga lägenheter att söka.

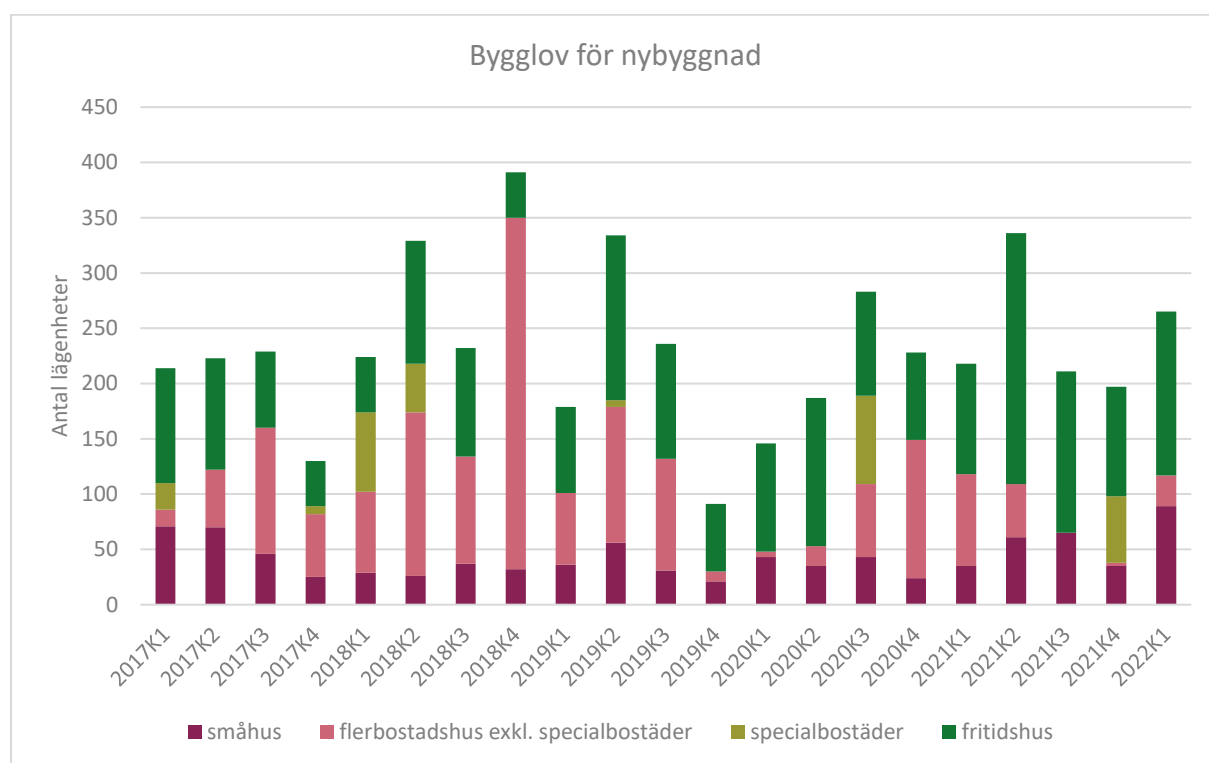


Figur 167. Bilden visar ett nybyggt flerbostadshus i Vemdalen, Härjedalens kommun. Källa: Mostphotos.

2.4 Bostadsbestånd

Påbörjade nybyggnationer

Nybyggnation av bostäder är den faktorn som påverkar länets bostadsbestånd mest. Bostadsbyggandet har under de senaste åren skett huvudsakligen inom eller i närheten av de orter i länet där lönsamheten var tillräcklig hög för att tillgodose ekonomiska villkor både för privatpersoner, kommuner eller allmännyttiga bostadsbolag samt privata fastighetsbolag. Bostadsbyggandet sker framför allt i delar av Östersunds, Krokoms, Åre och Härjedalens kommuner. I Åre och Härjedalens kommuner har inslaget av fritidsbostäder varit betydande, både vad gäller bostadsrätter och äganderätter. I Krokoms kommun har byggandet av äganderätter varit vanligast förekommande medan större projekt för bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshus har kännetecknat nyproduktionen i Östersund. Bostadsbyggande har varit mycket begränsat i resterande kommuner. Byggandet av specialbostäder varierade betydligt i länets kommuner.

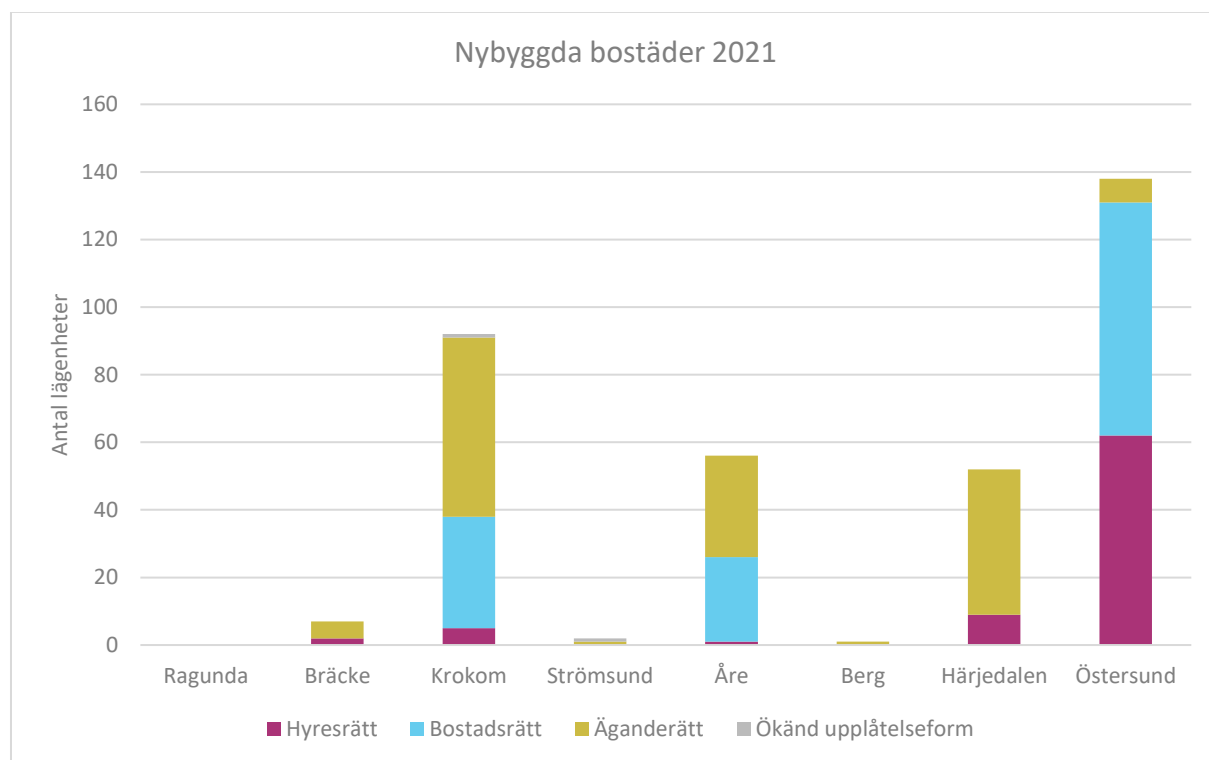


Figur 178. Figuren redovisar antal beviljade bygglov för nybyggnad i Jämtlands län fördelade enligt hustyp och kvartal. Källa: SCB.

Under pandemiåren har det rapporterats om en byggboom i vissa delar av länet, till exempel i Härjedalens kommun [47]. Figur 18 bekräftar ett ökat tryck vad gäller fritidshus i äganderättsform, vilka under samtliga kvartal av 2021 utgör cirka hälften av antalet beviljade bygglov. Under pandemiåren har också antalet beviljade bygglov för småhus i äganderättsform ökat, detta är särskilt tydligt vid Kvartal 1 2022. Samtidigt har antalet beviljade bygglov för bostäder i flerbostadshus minskat betydligt under 2021 jämfört med föregående år. Detta kan tyda på en viss avmätning efter några års intensivt byggande av hyres- och bostadsrättslägenheter i vissa kommuner såsom till exempel i Östersund [56].

Nybyggda bostäder

På grund av en försening i SCB:s leverans av uppgifter om nybyggda bostäder är det inte möjligt att i detalj avgöra antalet färdigställda nya bostäder under 2021 jämfört med föregående år. Men en analys av förändringar i länets bostadsbestånd som tagits fram av Valueguard pekar på att tidigare övergripande mönster kvarstår i länet, se figur 19. Utifrån Valueguards uppgifter, som bygger på Lantmäteriets register, fortsätter det färdigställas bostäder i större utsträckning i Östersund, Krokoms, Åre och Härjedalens kommun medan nyproduktionen är mycket begränsad i resterande kommuner.



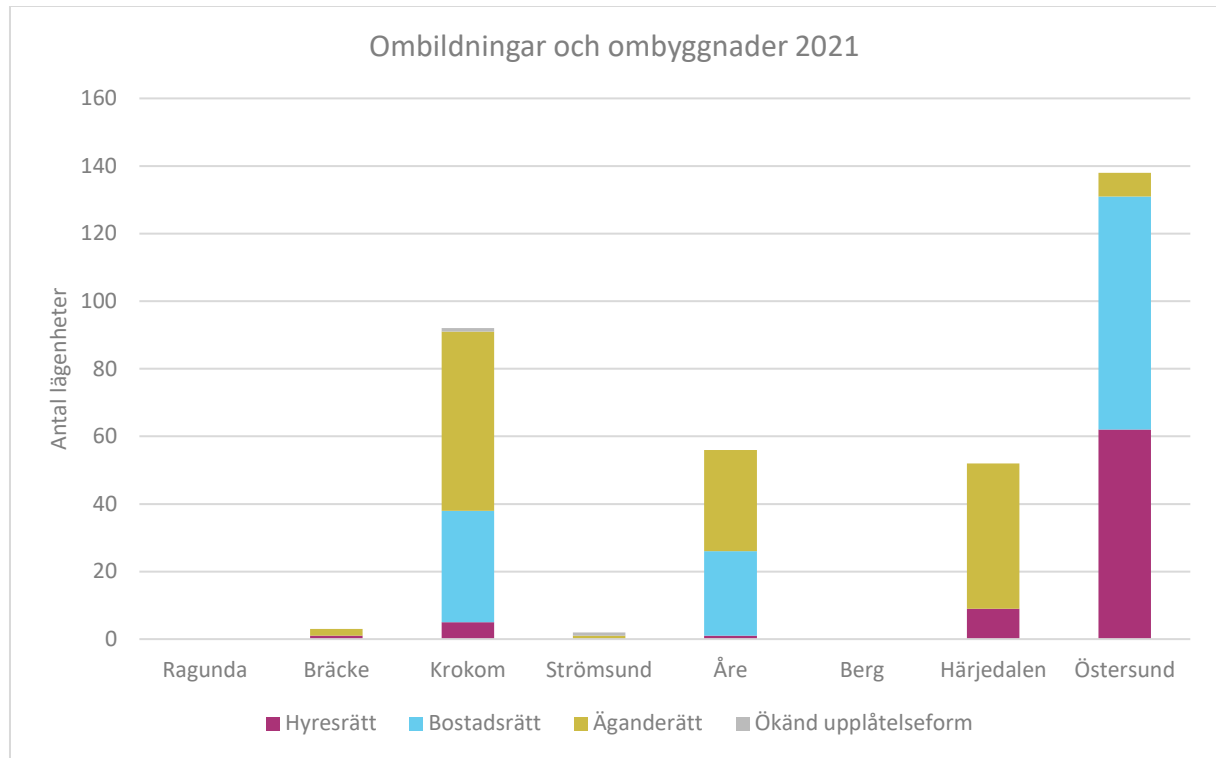
Figur 189. Figuren redovisar antalet nybyggda bostäder per kommun och enligt upplåtelseform mellan november 2020 och november 2021. Källa: Valueguard.

Av kommunernas svar på Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 framgår att finansieringssvårigheter (även relaterade till ökade byggkostnader) och konflikter med allmänna intressen som skyddas av fastighets-, miljö- samt plan- och bygglagstiftningen bromsar bostadsbyggande i stora delar av länet. Detta både inom områden där bostadsbyggandet har tagit fart under de senaste 10-åren och i områden där det inte byggts lika mycket. I vissa orter gör den höga lönsamheten att bostadsbyggande sker trots dessa svårigheter.

En stor andel av antalet nyproducerade lägenheter har uppförts i Östersunds kommun i linje med föregående år. Ett betydande antal bostäder färdigställdes även i Krokoms kommun. Cirka 80 procent av alla nyproducerade hyresrätter i länet uppfördes i Östersunds stad. Ett liknande mönster syns för bostadsrätter. Nyproducerade äganderätter färdigställdes främst i Krokoms, Åre och Härjedalen. Äs i Krokoms kommun, Åre i Åre kommun samt Vemdalen med omland i Härjedalens kommun sticker ut ur ett regionalt perspektiv. Mer än 40 procent av alla nyproducerade äganderätter i länet färdigställdes i dessa områden under 2021.

Ombildningar och ombyggnader

En ombildning innebär en ändring av upplåtelseform för en befintlig bostad, medan ombyggnader avser tillskapande av bostäder i fastigheter som tidigare har använts för arbets- eller handelslokaler eller inredning av tidigare ej beboliga ytor, exempelvis vindar. Under de senaste åren har småskaliga ombildningar och ombyggnader påverkat länets bostadsbestånd. Figur 20 redovisar resultatet av en analys som tagits fram av Valueguard för att kartlägga hur länets bostadsbestånd påverkats i detta avseende under det senaste året. Detta genom att identifiera objekt som inte fanns i Lantmäteriets register i november 2020 med det som fanns november 2021 och har ett äldre byggår än 2020.



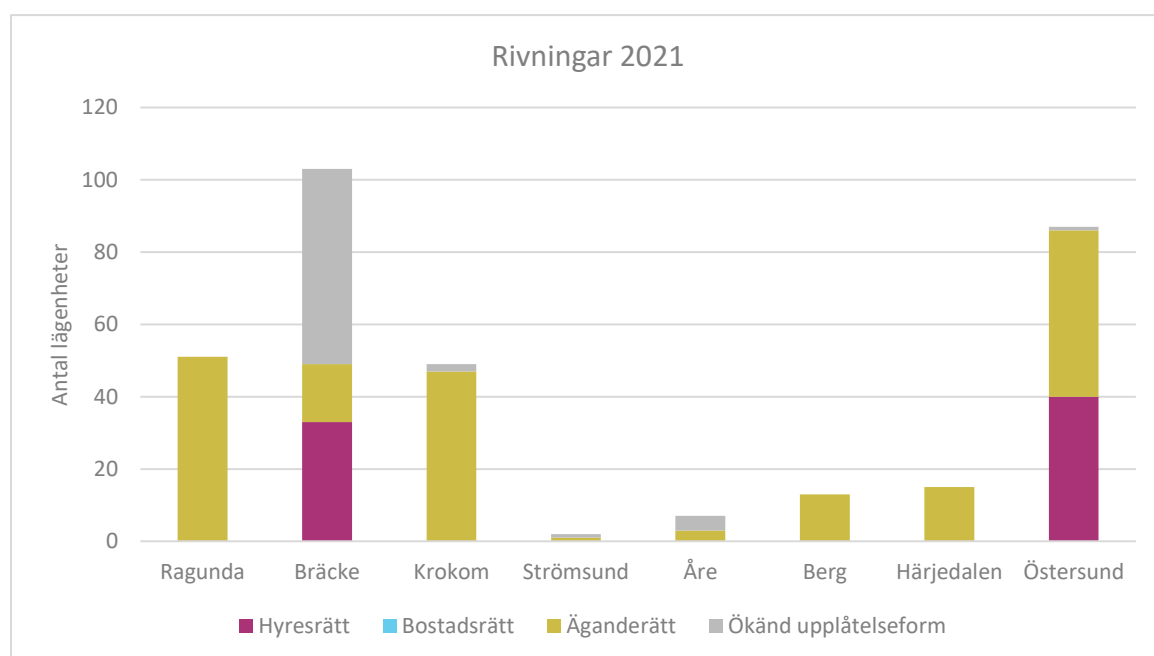
Figur 20. Figuren redovisar antalet ombildade och ombyggda bostäder per kommun och enligt upplåtelseform mellan november 2020 och november 2021. Källa: Valueguard

Svar från bostadsmarknadsenkäten för 2022 pekar på att de ombildningar som skett i länet framför allt beror på försäljningar av hyreslägenheter i småhus till privatpersoner eller försäljningar av hyreslägenheter i flerbostadshus för att bilda bostadsrättsföreningar. Detta med avsikt att effektivisera förvaltningen av allmännyttans eller kommunala bestånd och för att möjliggöra nyproduktion i kommunal eller allmännyttans regi. Ett exempel är ombildningen av vissa hyreslägenheter till bostadsrätter i Krokomsbostädernas ägo i Ås. I andra fall har bostäder köpts av allmännyttiga bostadsbolag och kommuner för uthyrning, vilket lett till att fler hyresrätter bildats. Ombyggnaderna i länet har under de senaste åren varit mer betydande i Östersunds kommun avseende konverteringar av lokaler till bostäder men det finns också exempel på ombyggnadsprojekt i vissa andra tätorter, som till exempel Strömsund.

Rivningar

Under de senaste två åren har frågan om rivningar återaktualiserats för några kommuner, såsom till exempel Strömsund och Bräcke. Detta på grund av vakansgraden har stigit kraftigt bland de hyresrätter som förvaltas av allmännyttiga bostadsbolag eller kommuner i mindre tätorter. Den stigande vakansgraden har till stor del orsakats av ett minskat antal nyanlända. Några enskilda rivningar genomfördes för att kunna anpassa bostadsbeståndet på lokal nivå. Men i vissa fall behövde rivningarna stoppas på grund av lokalt motstånd såsom i Backe i Strömsunds kommun [57].

På grund av en försening i SCB:s leverans om rivningsuppgifter är det inte möjligt att i detalj följa utvecklingen över tid. Figur 21 presenterar en analys av förändringar i länets bostadsbestånd som tagits fram av Valueguard för att identifiera i vilka delar av länet bostadsbeståndet har minskat på grund bland annat av rivningar eller på grund av att bostäder har byggts ihop. Bräcke kommun är den kommun i länet där bostadsbeståndet har minskat mest under 2021 men det är osäkert hur många och vilka bostäder som faktiskt revs inom kommunen för att anpassa beståndet.



Figur 2191. Figuren redovisar antalet bostäder per kommun och enligt upplåtelseform som inte ingick längre i bostadsbeståndet under november 2021 jämfört med november 2020. Källa: Valueguard.

Av bostadsmarknadsenkäten 2022 framgår att 12 bostäder revs i Östersunds kommun och 2 i Krokoms kommun av allmännyttiga bostadsbolag. Bräcke och Ragunda kommuner har inte besvarat denna del av enkäten, varför det är svårt att kommentera de relativt höga antalet rivna bostäder i de kommunerna. Majoriteten av rivningarna i länet gäller dock äganderätter, som rivs av andra orsaker än anpassningar av lokala bostadsbestånd på grund av ett minskat tryck på hyresmarknaden.

3 Läget i länet

3.1 Balans, underskott eller överskott?

Länsstyrelsen bedömer att det inte råder någon generell bostadsbrist i Jämtlands län. Svaren som kommunerna lämnat i bostadsmarknadsenkäten 2022 visar att fler kommuner bedömer att de har balans på kommunens bostadsmarknad jämfört med 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. Men utifrån samtal i kvalitetssäkring med kommunerna instämmer kommunerna i bilden om att det inte råder generell bostadsbrist i länet. Kommunerna beskriver samtidigt ett ökat tryck i flera orter med närhet till service som förskola och livsmedelsbutiker samt i turistiska fjällområden och ett minskat tryck i andra kommundelar. Ett rimligt pendlingsavstånd till arbete beskrivs som en avgörande faktor för utveckling av bostadsmarknaden.

Endast Bergs kommun bedömer i årets enkät att det finns ett underskott på bostäder i samtliga delar av kommunen. 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. Krokoms och Åre kommun bedömer att det finns underskott på bostadsmarknad i kommunernas större tätorter och närliggande områden men att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunernas övriga delar. Balans på bostadsmarknaden innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Det är endast Östersunds och Ragunda kommuner som bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden i kommunernas samtliga delar. Bräcke kommun bedömer att det finns överskott på bostäder i samtliga delar av kommunen medan Strömsund bedömer att det råder balans i kommunens större tätorter och överskott i resten av kommunen. Ett överskott innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som behövs och efterfrågas.

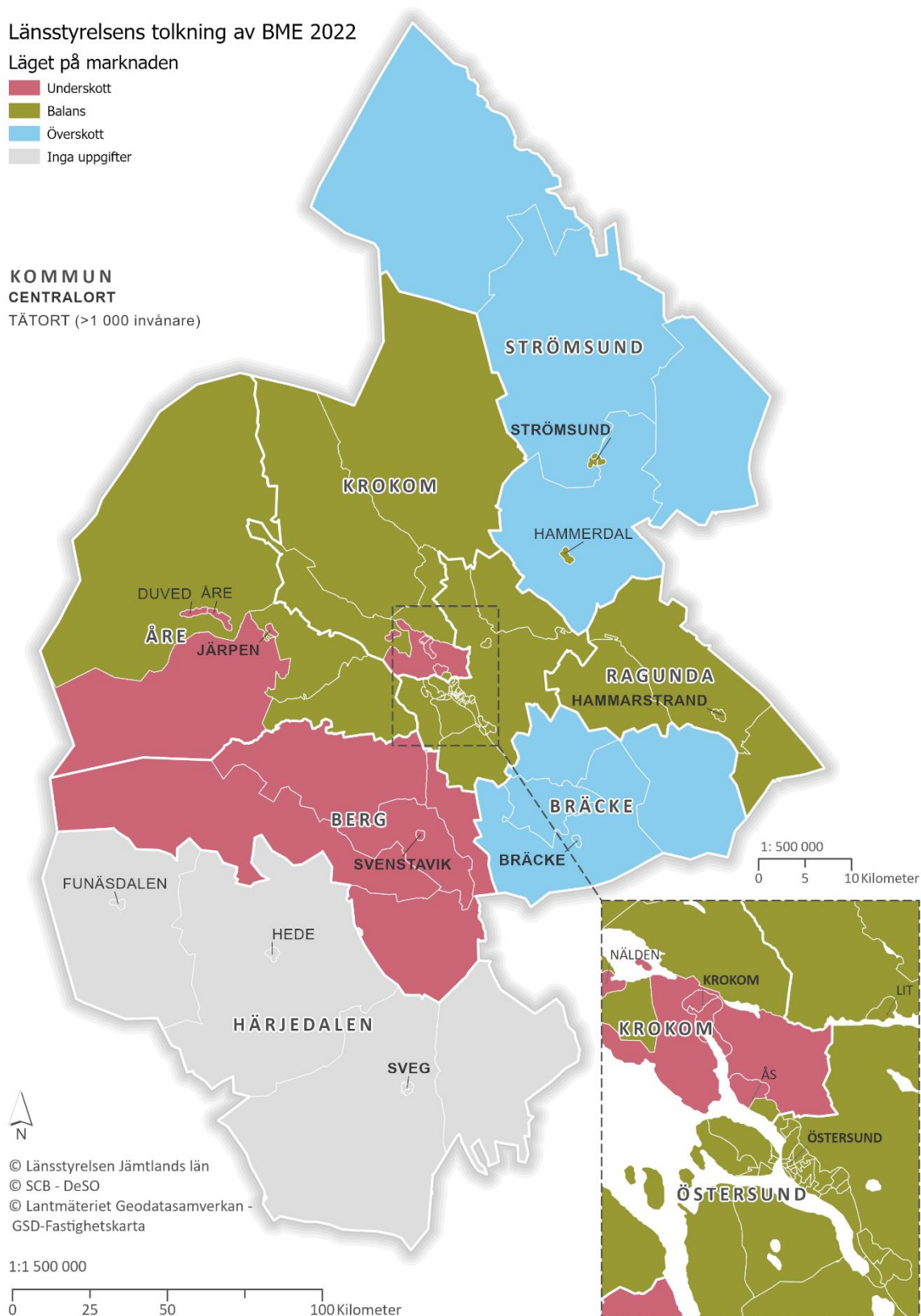
Figur 22 visar en regional bild av läget på bostadsmarknaden på lokal nivå, enligt Länsstyrelsens bedömning baserat på kommunernas svar. Gällande underskott tolkar Länsstyrelsen det som att det gäller för vissa bostadstyper som inte är tillräckligt tillgängliga i förhållande till behov och efterfrågan. Detta kan bero på hög prissättning, lågt utbud av bostäder till salu, låg rörlighet eller begränsad nyproduktion. Underskottet försvårar endast i enstaka fall att flytta till, eller inom, vissa orter. Underskottet gör det svårt för vissa hushåll att förverkliga bostadsbehov och efterfrågan med hänsyn till exempelvis bostadens upplåtelseform, utgifter, storlek och läge.

Länsstyrelsens tolkning av BME 2022

Läget på marknaden

- Underskott
- Balans
- Överskott
- Inga uppgifter

KOMMUN
CENTRALORT
 TÄTORT (>1 000 invånare)



Figur 22. Figuren redovisar läget på marknaden enligt Länsstyrelsens tolkning av kommunernas bedömningar av kommunernas centralorter och övriga delar från BME 2022. Källa: Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2022.

3.2 Läget för särskilda grupper

Studenter och ungdomar

Med särskilda studentbostäder menas bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor. I länet finns denna boendeform endast i Östersund där Mittuniversitetets Campus ligger. Läget för studentbostäder beskrivs som i balans av Östersunds kommun, som i bostadsmarknadsenkäten 2022 anger att det finns tillgängliga studentbostäder året runt.

Särskilda ungdomsbostäder är bostäder som hyrs ut till invånare under en viss ålder. I länet finns ett begränsat utbud av denna boendeform endast i Krokoms och Östersunds kommuner, vilket leder till att majoriteten av länets ungdomar behöver konkurrera på den ordinarie marknaden. Av bostadsmarknadsenkäten 2022 framgår att det råder underskott på bostäder för gruppen i Åre och Bergs kommuner. Även om Härjedalens kommun inte besvarade enkäten i år antas ett liknande läge vara aktuellt i vissa delar av kommunen. Detta på grund av det höga trycket på marknaden i länets större fjälldestinationer, vilket gör det svårt för den här gruppen som har en svagare ställning på marknaden att hitta en passande bostad i orter med högt besöksstryck, säsongsbetonat behov av mycket personal och som erbjuder gymnasieutbildningar.

Ett minskande tryck på hyresmarknaden i många andra orter i länet kan förklara balansläget i resterande kommuner. I Östersunds kommun har det också byggts många nya mindre hyreslägenheter under de senaste tre åren med hjälp av det statliga investeringsstödet för hyresrätter (HYS), och kommunen är den mest aktiva i länet vad gäller insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.



Figur 203. Figuren visar studentbostäder på Mittuniversitetets Campus i Östersund. Källa: Länsstyrelsen.

Äldre

Med särskilt boende för äldre avses bostäder avsedda till invånare med behov av vård, omsorg och trygghet som inte går att ordna i egna hem. Boendeformen definieras av 5 kap. § 5 socialtjänstlagen (SoL) (2001:453) och det krävs en biståndsprövning från kommunen för att flytta in. Boendeformen finns i samtliga kommuner i länet. Endast Östersunds och Bräcke kommun anger underskott på boendeplatser i bostadsmarknadsenkäten 2022.

Trygghetsbostäder är en boendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsoomsorg. Det krävs inte något biståndsbeslut från kommunen för att flytta till ett trygghetsboende. Gällande utbudet av trygghetsbostäder bedöms i bostadsmarknadsenkäten 2022 att Bräcke, Strömsund och Östersund har balans på marknaden. I Östersunds kommun har Östersundshem byggt flera trygghetsbostäder de senaste åren, vilket har gjort det möjligt att tillgodose den växande efterfrågan. Krokoms kommun bedömer underskott på bostäder men anger att det finns planer för att uppföra flera trygghetsboende i olika orter i kommunen under de kommande åren. Resterande kommuner som besvarat enkäten anger att de inte har trygghetsbostäder i sina bostadsbestånd. Ett trygghetsboende är dock under uppförande i Svenstavik i Bergs kommun. Bergs kommunen beskriver att samtliga som visat intresse inte kommer att kunna ges plats och att flera boenden behöver uppföras även på mindre orter i kommunen. Flera kommuner beskriver dock en viss oro för att intresset för nyproducerade trygghetsboenden kan svalna på grund av höga boendeutgifter, vilket i sin tur kan leda till att trygghetsboenden står tomma.

Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för invånare över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade så att ett ökat behov av tillgänglighet och trygghet kan erbjudas. Seniorbostad förutsätter inte ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det råder balans på marknaden för seniorbostäder i Ragunda, Bräcke och Östersunds kommun. Det råder underskott på bostäder i Krokoms kommun medan boendeformen saknas i Åre och Bergs kommuner.

Personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för invånare med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap. § 7 socialtjänstlagen. Strömsunds och Östersunds kommun anger i bostadsmarknadsenkäten 2022 att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Gruppboendestäder är lägenheter som har gemensamma utrymmen där de boende har tillgång till vård eller stödpersonal dygnet runt. Strömsunds och Östersunds kommun anger att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Boendeformen saknas i Ragunda kommun. Serviceboendestäder är enskilda lägenheter med tillgång till gemensamma utrymmen och personal på plats under dagtid. Östersund kommun anger att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Boendeformen saknas i Bräcke och Ragunda kommun.

Nyanlända

Samtliga kommuner i länet tar emot nyanlända invånare som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som fördelas kommunvis enligt bosättningslagen (2016:38). I bostadsmarknadsenkäten 2022 bedömer samtliga kommuner i

länet att de har goda till mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till nyanlända. Flera kommuner rapporterar dock om att det är svårare att ha tillgång till och erbjuda större lägenheter enligt behov. Trots minskningen av hänvisade nyanlända fortsätter nästan alla kommuner att arbeta för att säkerställa att det finns bostäder för gruppen. De flesta kommuner har bland annat ett regelbundet samarbete med allmännyttiga bostadsbolag och tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Östersunds kommun är den enda kommunen i länet som har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt. I Krokoms kommun har kommunen och allmännyttan byggt om lokaler till bostäder.

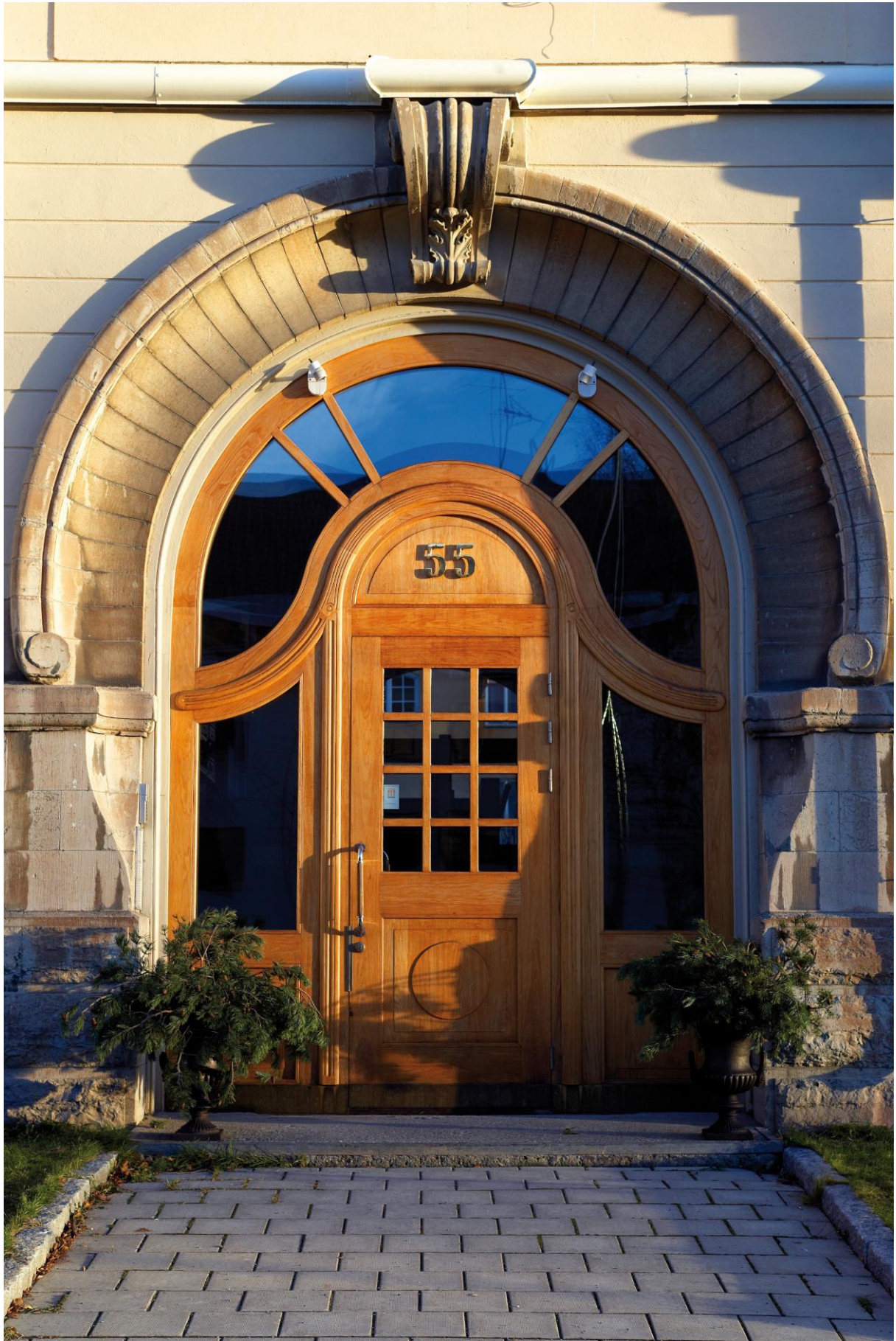
Med självbosatta nyanlända menas invånare som fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som själva väljer att hitta sitt eget boende. Det råder underskott på bostäder för gruppen i Krokoms, Åre, Berg och Östersunds kommuner. Underskottet beror dels på hög konkurrens från hushåll med starkare socio-ekonomisk ställning på den ordinarie marknaden och dels på ett begränsat utbud av attraktiva bostäder för gruppen, såsom större hyresrätter med överkomliga hyror. Många i gruppen har inte körkort eller tillgång till bil och efterfrågar att bo nära centralorternas utbud av service och arbetsplatser. Detta kan leda till att vissa hushåll väljer eller tvingas bo i mindre bostäder än de har behov av. Läget på hyresmarknaden blir också svårare för gruppen på grund av att hyresvärdar i vissa fall ställer höga krav för att få kontrakt. Resterande kommuner i länet anger att det råder balans på marknaden, troligtvis på grund av det minskade trycket på hyresmarknaden och lägre bostadspriser i vissa delar av länet.

Våldsutsatta kvinnor

Socialnämnden ska enligt Socialstyrelsens föreskrifter om våld i nära relationer (SOSFS 2014:4) vid behov erbjuda våldsutsatta invånare lämpligt, tillfälligt boende, till exempel skyddat boende. Likaså bör Socialnämnden, enligt samma författning, kunna erbjuda våldsutsatta hjälp med att ordna ett stadigvarande boende. I Jämtlands län blir våldsutsatta kvinnor med eller utan barn i stor utsträckning placerade på ett skyddat boende i annat län. När det gäller stadigvarande boende efter en tid av skyddat boende, är det vanligt att kvinnor får stöd att hitta ett boende i den kommun där de haft skyddat boende.

I de fall det efterfrågas och där det är möjligt utifrån riskbedömningar, kan socialtjänsten bidra till att hitta individuella lösningar i hemkommunen. I de fall den våldsutsatta bor kvar i länets kommuner, underlättas det av goda relationer till förvaltningen av kommunala bostadsbestånd. Denna samverkan är oftast informell och socialtjänsten fungerar på olika sätt som garant för avtalsefterlevnad. Ett par kommuner har formella avtal genom allmännyttan, i övrigt bygger det på goda relationer mellan förvaltningarna. Tre kommuner tillämpar förtur i kö när det gäller kvinnofrid. Det upplevs som en trygghet att socialtjänsten står bakom och tillämpar exempelvis skriftligt samtycke, träningslägenhet, hyresgaranti och andrahandskontrakt som tas över av klienten. Ingen arbetar aktivt med boendeinsatser för våldsutövaren.

Centrum mot våld lyfter att kvinnor som är språksvaga kanske inte alltid behöver ett starkt skydd men mycket omsorg och hjälp att söka stadigvarande boende. De beskriver att det inte finns någon funktion som ansvarar för stödet till denna målgrupp och att detta är en stor brist.



3.3 Trender och tendenser

En ojämn utveckling i pandemins spår

Pandemin har lett till en utveckling där många har större möjligheter att jobba på distans och detta, tillsammans med ändrade prioriteringar utifrån livsstils- och boendepreferens har mycket sannolikt haft en viss inverkan på länets lokala bostadsmarknader de senaste två åren. På nationell nivå visar statistik över flyttningsmönster att storstadsregionerna fortsatt tappa i attraktivitet, medan till exempel mindre orter med omnejd och landsbygdskommuner ökat i attraktivitet. En sådan utveckling har skett i liten grad under de senaste åren, men trenden har förstärkts ytterligare under pandemin. De bakomliggande orsakerna till den förstärkta trenden kan antas vara förändringar i människors livsstil och boendepreferenser med anledning av pandemin, där fler önskar större boyta med egen trädgård samt närhet till natur.

Statistiken på länsnivå visar också på en ökad inflyttning till områden med närhet till natur och friluftsliv samtidigt som efterfrågan på småhus ökat. De största förändringarna gäller enskilda orter och landsbygder, vilket påverkar bilden på kommunnivå. Mönstret kan antas beröra främst hushåll med en starkare socio-ekonomisk ställning på bostadsmarknaden, det vill säga hushåll med invånare som har yrken som möjliggör för distansarbete, högre ekonomisk standard och tillgång till kapital i form av en befintlig bostad. Tillsammans utgör detta förutsättningar som underlättar för gruppen att förverkliga sina livsstil- och boendepreferenser i större utsträckning än andra typer av hushåll.

I andra delar av länet har pandemin inte haft någon tydlig effekt på de lokala bostadsmarknaderna. Detta trots att även de områdena erbjuder bostadsnära naturupplevelser och utbud av småhus till lägre priser. Skillnaderna kan antas bero på strukturella faktorer såsom tillgång till bredband samt avstånd till lokala arbetsmarknadskärnor och serviceutbud. De strukturella faktorerna är därmed fortsatt avgörande för att styra bostadsmarknadernas långsiktiga utveckling.

Det är svårare att dra slutsatser kring hur pandemin har påverkat hushåll med en svagare socio-ekonomisk ställning på marknaden. Men man kan anta att gruppen upplevt ytterligare svårigheter med att konkurrera på bostadsmarknaden. Detta med hänsyn till faktorer som ökning av bostadspriser och hyror, instabila anställningsformer och inkomster samt ett begränsat utbud av vissa bostadstyper. Pandemin har dock, ur ett kortsiktigt perspektiv, inte lett till växande bostadssociala problem såsom segregation, trångboddhet eller vräkningar.

Fritidshus som tillgång och utmaning

Under de senaste åren har gränserna mellan permanent- och fritidsboende suddats ut alltmer i vissa delar av länet. Mönstret har berört främst de större fjälldestinationerna. Konverteringen av fritidshus till permanentbostäder har tagit ännu mer fart under pandemin. I några orter har trenden främjat tillväxt men samtidigt skapat stora utmaningar kopplade till belastning på kommunens service och tjänster, vilket i framtiden kommer att kräva omställning och betydande investeringar. Under pandemin har intresset för att semestra i Sverige ökat, vilket också drivit upp efterfrågan på fritidshus i länets fjällvärld ytterligare. Detta har lett till ett ökat byggande av fritidsbostäder och i många fall en fortsatt prioritering över byggandet av permanentbostäder. Tillsammans med stigande bostadspriser

och ett högt tryck på hyresmarknaden har det därför varit ännu svårare för hushåll med en svagare socioekonomisk ställning att hitta en passande bostad i många orter i länets fjällområden. Detta kan på sikt leda till att invånare med samhällsviktiga yrken och säsongarbetare hänvisas till osäkra och dyra andrahandsboenden eller tvingas flytta längre från sina arbetsplatser.

Även inom vissa landsbygdsdelar syns en viss inflyttning till tidigare fritidshus men pandemins utveckling har främst lett till längre vistelse kopplade exempelvis till möjligheten att arbeta på distans, vilket i sin tur har gynnat det lokala näringslivet. Samtidigt har möjligheten att kunna nyttja fritidshus i större utsträckning gjort att ännu färre bostäder säljs eller hyrs ut i landsbygder. Utbudet begränsas ytterligare av att nybyggnation av bostäder inte tar fart på grund av finansieringssvårigheter eller konflikter med allmänna intressen som skyddas av fastighets-, miljö- samt plan och bygglagstiftningen. Denna trend försvagar möjligheten att använda bostadsbeståndet på ett effektivt sätt.

Nybyggda bostäder tillgodoser en begränsad del av invånarna i länets bostadsbehov och preferenser

Trots ett ökat bostadsbyggande, fortsätter nödvändigheten att bygga i attraktiva lägen för att kunna lösa finansieringsfrågor att skapa konflikter med andra allmänna intressen, vilket komplicerar och förlänger plan- och byggprocesserna. Tillsammans med stigande material- och produktionskostnader på grund av omvärldsläget, leder detta på sikt till skenande priser för de som bygger. Detta, tillsammans med hög konkurrens om tillgängliga bostäder, orsakar allt högre boendekostnader för nyproducerade bostäder, vilket gör dem tillgängliga endast för en begränsad grupp av hushåll med en stark socioekonomisk ställning. Det är heller inte klarlagt att det finns tillräckligt hög betalningsvilja för de boendekostnader som nyproducerade bostäder genererar i vissa delar av länet, även bland hushåll med en starkare socio-ekonomisk ställning. Det kan vara värt att ytterligare utreda denna aspekt genom att också ta hänsyn till att vissa grupper, såsom exempelvis äldre, är långt ifrån homogena vad gäller betalningsförmåga och livstilsval.

Det är svårt att avgöra om de senaste årens nyproduktion av bostäder har lett till sådana flyttkedjor som gynnar en bred grupp av hushåll samt om det lett till en ökad variation av bostadsbeståndet på lokal nivå. Den höga hyresnivån som kommer av nyproduktion kan till exempel leda till att nyproducerade hyresbostäder endast blir attraktiva för hushåll i akut behov av boende snarare än för hushåll med tillräcklig betalningsvilja som kan tänka sig flytta ifrån hyreslägenheter med äldre standard och lägre hyror. Det är tydligt att bostadsförsörjningen i länet inte kommer att lösas uteslutande av nybyggnation och det inte heller är klarlagt att det finns ett demografiskt behov av nya bostäder.

Låg rörlighet och hög konkurrens i det befintliga beståndet

Hushållen med en lägre betalningsvilja riktar in sig på det befintliga beståndet och konkurrerar därför med hushåll med en svagare ställning på marknaden. Under pandemins gång kan det antas att fler hushåll valde att se över sitt nuvarande boende, vilket sannolikt har gjort det svårare för hushåll med en svagare ekonomisk ställning att köpa eller hyra en befintlig bostad. Ett begränsat utbud av vissa boendeformer har lett till att bostadspriserna stigit. Samtidigt kan man se ett ökat antal ombildningar och renoveringar vad gäller allmännyttans och kommunernas bestånd, vilket leder till en minskning av det befintliga

hyresbeståndet och hyreshöjningar. Läget varierar mycket på lokal nivå men det kan ha blivit svårare för vissa hushåll, att förverkliga sina bostadsbehov eller preferenser i det befintliga beståndet. Detta har lett till att fler hushåll har riktat sig till mer perifera områden (i förhållande till tätorter och landsbygder) som nu har blivit mer attraktiva på grund av den lägre prisbild som råder inom sådana områden.

Det låga utbudet av tillgängliga bostäder kan kopplas till inlåsningsproblematiken som fortfarande kan påvisas i både ägande- och hyresmarknaden i många orter i länet. En låg variation i beståndet exempelvis med hänsyn till upplåtelseform, läge och boendekostnad gör att många hushåll tvingas bo kvar i sina nuvarande bostäder. Detta i sin tur bromsar flyttkedjor på lokal nivå. Dynamiken är särskilt relevant i förhållande till länets äldre befolkning som i stor utsträckning bor kvar i småhus eller äldre bostadsrätter, alternativt äldre hyresbostäder. Sådana boendeformer har en betydligt lägre boendekostnad än andra boendeformer, till exempel trygghetsboende, i de orter där det finns sådana i beståndet.

Risk att utsattheten ökar i omfattning

Bostadsmarknadernas utveckling kan leda till en ökad ekonomisk, fysisk och social utsatthet för de hushåll som har en svag socio-ekonomisk ställning i förhållande till hushållstyp, bakgrund, ålder, kön och funktionsnedsättning. Även om läget i länet inte kan antas leda till stora bostadssociala problem, kan skillnaden mellan att ha "tak över huvudet" och ha tillgång till en lämplig bostad vara stort. Detta i förhållande till exempelvis rimliga boendekostnader, tillräckligt med yta, trygghet och tillgänglighet till service, arbete och skola. Dessutom kan utsattheten spridas vidare till närstående hushåll, exempelvis i form av anhöriga som behöver ta hand om äldre som inte får plats på särskilda boenden.

Risken för en ökad utsatthet kan vidare kopplas till förekomsten av en "svart bostadsmarknad" med olaglig förmedling och försäljning av lägenhetskontrakt (så kallade svartkontrakt), otillåten andrahandsuthyrning, bedrägerier och oskäligen andrahandshyror. Den "svarta bostadsmarknaden" bidrar till att upprätthålla bostadsbristen, öka befintlig bostadssegregation och minska flödet i flyttkedjorna. Dynamiken påverkar särskilt sårbara hushåll som redan har en svår situation på bostadsmarknaden.

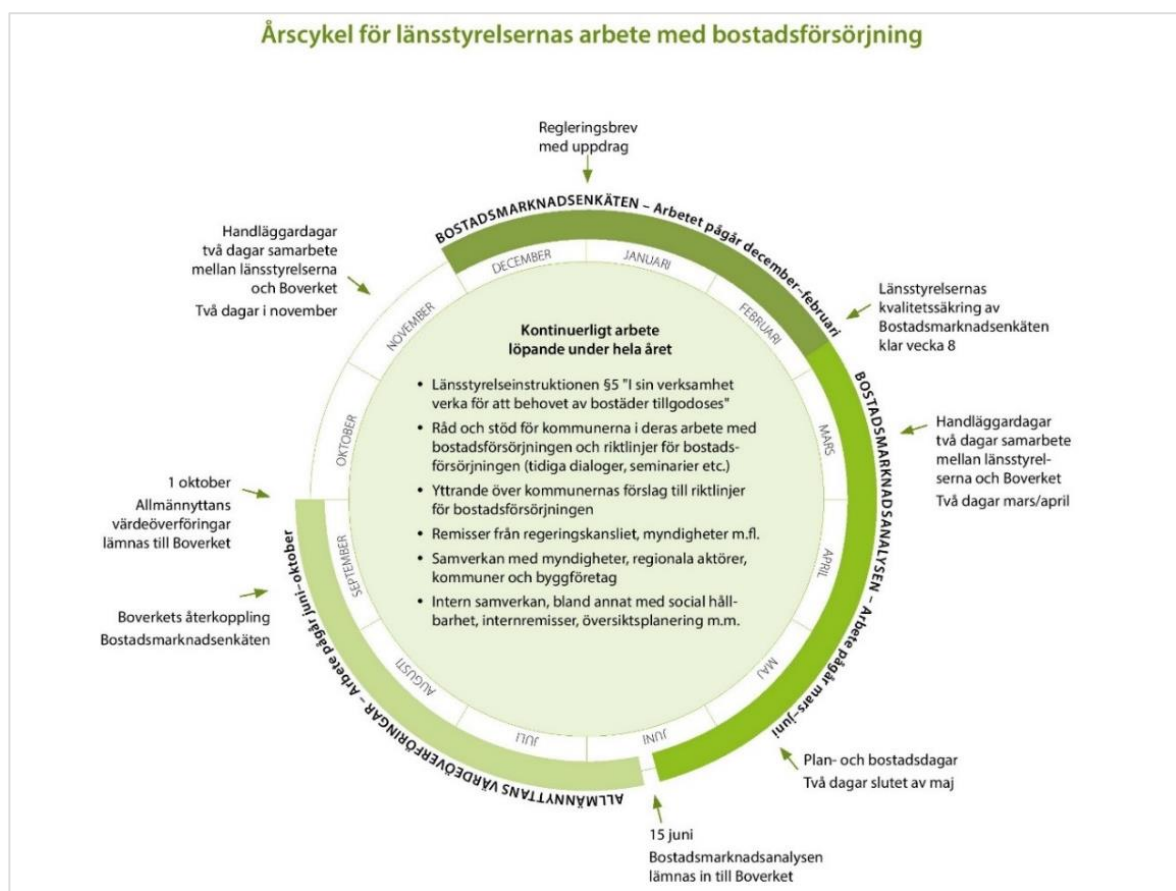
Omvärldsutvecklingen har lett till stigande elpriser, ökande inflation och en allmän höjning av bolåneräntor. Sådana aspekter kan antas öka risken för utsatthet även hos hushåll med en starkare socio-ekonomisk ställning, som i många fall har höga bolån till följd av stigande bostadspriser.

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 de kommuner som har mer begränsade resurser.



Figur 24. Figuren redovisar Länsstyrelserna arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Källa: Länsstyrelserna.

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 början av 2022 kvalitetssäkrat kommunernas svar i BME genom digitala möten. Mötena genomfördes som en fortsättning för att främja 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 2022 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. Länsstyrelsen ser dock många gemensamma regionala utmaningar och möjligheter för att stärka bostadsförsörjningen med en ökad samverkan mellan kommunerna i länet.

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 början av 2023. Länsstyrelsen avser även att under hösten 2022 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.

Särskilda insatser: vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna har i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 fått likartade uppdrag som har bäring på det vräkningsförebyggande arbetet. Länsstyrelserna har haft varierande resurser för att arbeta med uppdraget och pandemin har för många länsstyrelser fortsatt inneburit att planerade aktiviteter har flyttats fram eller ställts in. Det har heller inte alltid framgått vilket år i Bostadsmarknadsanalysen som uppdragen ska rapporteras. Det har inneburit att Länsstyrelserna har tolkat inrapportering på olika sätt och att olika aktiviteter som har gjorts inom uppdraget på respektive länsstyrelse har gått in i varandra.

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. En sammanställning och redovisning av insatsen presenterades i förra årets bostadsmarknadsanalys.

Under 2021 har Länsstyrelserna 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. Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten

Under maj 2022 har Länsstyrelsen genomfört en uppföljning av webinariet genom att intervjua deltagare alternativt, enhets- och eller IFO i sju kommuner i länet. Två kommuner i länet har under året implementerat nya arbetsformer för att förbättra deras vräkningsförebyggande arbete. Fem kommuner arbetar som tidigare men en utmärker sig genom att arbeta utifrån ett kvalitetsledningssystem som följer Socialstyrelsens riktlinjer liksom socialtjänstlagen och andra lagar för kvalitet och rättssäkerhet. Prövning av barnets

bästa i sju steg görs dock endast i en av de sju kommunerna i länet, där arbetar man utifrån "BBIC" (Barnets bästa i centrum). Av stödmaterialet som presenterades av Länsstyrelsen på webinariet är det en av kommunerna som använder barnkonventionen och Kronofogdens metodstöd Hemma. I övriga kommuner råder det osäkerhet.

Av intervjuerna framgick vidare att en mottagningsfunktion som vägen in för berörda kommuninvånare finns i en kommun och i tre kommuner går vägen in genom ekonomiskt bistånd. I övriga kommuner är det den socialsekreterare som kontaktas internt eller av klient som ansvarar för ärendet tills det avslutas. Flera kommuner poängterar att det är få tjänstepersoner inblandade och att personkännedomen är stor. För att förebygga vräkningar samverkar fyra kommuner med hyresbolag, ekonomiskt bistånd och socialsekreterare och av dessa kommuner samverkar en även med Kronofogden om det finns barn och vid behov med arbetsmarknadsenheten. I en kommun har man kontakt med kommunens eget hyresbolag en gång per vecka och med privata hyresbolag vid behov. I en av kommunerna samverkar IFO med kommunala bolaget och socialtjänsten fyra gånger per år.

När hyresinbetalning uteblivet tas kontakt i huvudsak genom brev, i fem av de sju svarande kommunerna kan man även ringa men det framgår ingen tydlig rutin för det. I en av kommunerna är det upp till hyresgästen att ta kontakt. Om socialtjänsten regelmässigt finns med när Kronofogden genomför en vräkning svarar fem kommuner att det endast förekommer om barn är inblandade med undantag av en kommun som uppger att de ibland även kan vara med när vuxna vräks. Två av de sju svarande kommunerna verkar ha kommit längre i arbetet än övriga kommuner. I en av dessa lyfts önskemål om fortsatt utbildning och erfarenhetsutbyte och att samverkan inte ska underskattas, man har infört en månatlig mötesstruktur och har en bred samverkan. I den andra kommunen arbetar man utifrån ett kvalitetsledningssystem som följer Socialstyrelsens riktlinjer, Socialtjänstlagen och andra lagar för kvalitet och rättssäkerhet. Här gör man prövning av barnets bästa i sju steg, har utbildningsinsatser och frågan finns högt upp på dagordningen. Tydliga utvecklingsområden är skriftliga rutiner för att kvalitetssäkra arbetet generellt men särskilda risker kan uppstå vid personalbyte och frånvaro. Ett annat utvecklingsområde är tillämpningen av artikel 3 i Barnkonventionen, där prövningen i sju steg brister, vilket medför att övriga artiklar, 2, 6 och 12 som tillhör Barnkonventionens grundprinciper äventyras.

Särskilda insatser: social dumpning

Länsstyrelserna fick under 2021 i uppdrag av regeringen att initiera samverkan i länet för att motverka aktiv medverkan till bosättning i annan kommun och samtidigt redovisa vilka insatser som görs i länet för att motverka s.k. social dumpning. I genomförandet av uppdraget gjordes en enklare kartläggning bland socialtjänsterna i länet. Där framkom att problematiken inte är särskilt utbredd men det förekommer. Bosättningen sker framför allt från kommuner utanför länet utan föregående dialog med den mottagande kommunen. Det handlar då främst om bosättning av invånare i grupperna nyanlända och invånare med missbruk och psykisk ohälsa. Även om det inte är så vanligt förekommande kan konsekvenserna bli stora, särskilt för små kommuner med svagare ekonomi då vissa av invånarna har stora behov av kostsamma insatser från kommunen. Kommunerna uppger att det finns samverkansstrukturer inom länet där man fortsatt kommer hantera frågan. Uppdraget redovisades i en gemensam rapport till Regeringen i december 2021.

4.2 Kommunal planering för bostadsförsörjningen

Under denna mandatperiod har Krokoms, Östersunds och Åre kommuner uppdaterat sina riktlinjer för bostadsförsörjning. Alla kommuner ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. I juni 2022 hade alla kommuner i länet, utom Ragunda kommun, antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länets kommuner har varierande förutsättningar för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor och omfattningen och kvaliteten på kommunernas riktlinjer skiljer sig också åt. Länsstyrelsen lyfter riktlinjerna för Östersunds kommun som ett bra exempel ur ett regionalt perspektiv.

Tabell 3. Tabellen visar skillnader mellan innehåll i kommunernas riktlinjer, år för antagande och Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna som utgår ifrån olika kriterier.

| Kommuner | 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 |
| Krokoms (2020) | Delvis | Delvis | Ja | Ja | Delvis |
| Ragunda (-) | - | - | - | - | - |
| Strömsund (2017) | Delvis | Ja | Nej | Delvis | Nej |
| Åre (2020) | Delvis | Delvis | Nej | Delvis | Nej |
| Östersund (2021) | Ja | Ja | Ja | Delvis | Ja |

Länsstyrelsen kan se en positiv utveckling av innehållet i kommunernas riktlinjer i förhållande till de grundkrav som ställs i lagstiftningen. Riktlinjernas innehåll är i vissa fall otydliga 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. Samtliga kommuner i länet skulle enligt Länsstyrelsens bedömning vinna på att förtydliga processen för framtagandet av riktlinjer, detta för att sätta ytterligare fokus på riktlinjernas strategiska roll och för att bättre förankra riktlinjerna inom den egna organisationen.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid tillämpningen av

lagstiftningen. Länsstyrelsen yttrar sig kring boendeplanering och bostadsförsörjning i kommunernas förslag till översiktsplaner och fördjupningar av översiktsplaner samt vid aktualiseringar av dessa. Länsstyrelsens sammanvägda bedömning är att kommunernas riktlinjer inte har varit särskilt vägledande i tillämpningen av planering för bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbestånd som allmänt intresse inom ramarna för översiktsplaneringen.

Under de senaste åren har några kommuner i länet tagit fram nya kommuntäckande översiktsplaner, såsom Åre (2017), Berg (2018) och Härjedalen (2020). Östersund kommer under 2022 att anta revidering av sin översiktsplan. Strömsund kommun har tagit fram förslag till revidering av sin översiktsplan som i april/maj 2022 varit ute på samråd. Ragunda kommun kommer under året att samråda om förslag till ny översiktsplan. Bräcke kommun har äldst översiktsplan i länet, antagen 2003, 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 organisation i övrigt är rustad för att hantera frågorna.



Figur 215. Bilden visar en vy över bostadsområdet "Storsjöstrand" i Östersund. Källa: Mostphotos.

Källor

- [1] SCB. Land- och vattenareal per den 1 januari efter region och arealtyp. År 2012 - 2022. 2022.
- [2] WSP. Strukturanalys för Jämtlands län, Regionala Utvecklingsförutsättningar i Jämtland Härjedalen. 2019.
- [3] SCB. Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 1990 – 2021. 2021.
- [4] SCB. Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 – 2021. 2021.
- [5] SCB. Befolkningsstatistik efter region och kön. Månad 2000M01 - 2022M02. År 1968 – 2021. 2021.
- [6] SCB. Flyttningar efter region, ålder och kön. År 1997 - 2021. 2021.
- [7] SCB. Antal arbetsställen fördelat på län, bransch, avdelningsnivå och storleksklass. 2019.
- [8] SCB. Matchning – yrke (E5). Matchning mellan yrke och utbildning bland anställda 20–64 år efter region, yrke och kön resp. ålder (dagbefolkning). År 2015 - 2019. 2019.
- [9] SCB. Befolkning 16–74 år efter region, utbildningsnivå, ålder och kön. År 1985 - 2021. 2021.
- [10] SCB. Förvärvsarbetande 16+ år med bostad i regionen (nattbefolkning) (RAMS) efter region, ålder. 2019.
- [11] ETOUR. Besöksnäringens Roll För Regional Utveckling - Ett nedslag i Jämtland Härjedalen. 2020.
- [12] Nordregio. State of the Nordic Region 2022. 2022.
- [13] SCB. Summerad fruktsamhet efter region och kön. År 2000 – 2020. 2022.
- [14] SCB. Befolkningens medelålder efter region och kön. År 1998 – 2021. 2022.
- [15] SCB. Flyttningar efter födelseregion, region, ålder och kön. År 2002 – 2021. 2022.
- [16] SCB. Demografivariabler för utrikes födda efter RegSO och kön. År 2007 – 2020. 2022.
- [17] Bergs kommun. Bostadsförsörjningsplan Bergs kommun 2017-2021 2017.
- [18] SCB. Inrikes omflyttning mellan län efter kön och län. År 2000 – 2021. 2022.
- [19] SCB. Flyttningsvariabler efter RegSO och kön. År 2007 - 2020. 2022.
- [20] Åre kommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017 – 2020. 2017.
- [21] Sweco. Sveriges nya geografi. Pandemins flyttmönster. 2021. 2022

- [22] SCB. Integration—Så flyttar nyanlända flyktingar under de första åren i Sverige. 2020.
- [23] Carlbaum, S., 2021. Temporality and space in highly skilled migrants' experiences of education and work in the rural north of Sweden. *International Journal of Lifelong Education*, 40(5-6), s.485-498.
- [24] Rosvall, P., Carlbaum, S. och Benerdal, M., 2021. Globalisation in Swedish rural areas: organisation of adult education and transitions to work for immigrants in times of depopulation. *Globalisation, Societies and Education*, s.1-13.
- [25] Carlbaum, S., 2021. Refugee women's establishment in the rural north of Sweden: cultural capital in meeting local labour market needs. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 48(5), s.1210-1227.
- [26] SCB. Antal och andel hushåll samt personer efter region och hushållsstorlek. År 2011 – 2021. 2022.
- [27] SCB. Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållstyp. År 2012 - 2021. 2022.
- [28] SCB. Antal hushåll per region efter hushållstyp. År 2011 - 2021. 2022.
- [30] Krokoms kommun. Riktlinjer för bostadsförsörjning. 2020.
- [30] SCB. Ekonomisk standard för personer efter region, hushållstyp och ålder. År 2011 - 2020. 2022.
- [31] Sweco. Sveriges nya geografi. Kommunerna och pandemin. 2020. 2022
- [32] SCB. Ekonomisk standard för personer efter region, sysselsättning, utländsk/svensk bakgrund och ålder 2011 - 2020. 2022.
- [33] SCB. Ekonomisk standard, andel av befolkningen per inkomstklass efter region. År 2011 – 2020. 2022
- [34] SCB. Låg respektive hög ekonomisk standard efter region och ålder. År 2011 – 2020. 2022
- [35] Länsstyrelsen i Jämtlands län. Bostadsmarknasanalys 2021. 2021.
- [36] Ramboll. Kunskapsöversikt om boendesegregation. 2020.
- [37] Delmos. Segregationsbarometern.
- [38] Boverket. Öppna data - Bedömning av bostadsbrist. 2020.
- [39] Boverket. Mått på bostadsbristen Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. 2020.
- [40] SCB. Genomsnittlig bostadsarea per person efter region, år, hushållstyp och boendeform. 2020.

- [41] Kronofogden. Ansökta och genomförda vräkningar 2019–2021. 2022.
- [42] Kronofogden. Antal barn berörda av vräkning 2008 till och med 2021. 2022.
- [43] Valueguard Index AB. Valueguard-KTH Housing Index (HOX®) Methodology. 2021.
- [44] Valueguard Index AB. 2022
- [45] Östersundsposten. Bostadspriser skenar i Åre och Östersund – mäklare: "Det är helt sjukt". 2021.
- [46] Östersundsposten. Villapriser i Jämtland skenar mest i landet – mäklare: "Egentligen är det fantasiummor". 2021.
- [47] Östersundsposten. Byggboom i länet och rekordmånga bygglov – hussäljare: "Det är hysteriskt". 2021
- [48] Valueguard Index AB. Genomsnittspris i försäljningar per upplåtelseform DeSO-nivå 2021. 2022
- [49] Back, A., 2021. Endemic and Diverse: Planning Perspectives on Second-home Tourism's Heterogeneous Impact on Swedish Housing Markets. *Housing, Theory and Society*, pp.1-24.
- [50] Back, A., Marjavaara, R. och Müller, D., 2022. The invisible hand of an invisible population: Dynamics and heterogeneity of second-home housing markets. *International Journal of Tourism Research*,.
- [51] Östersundsposten. Bostadspriser föll i oktober – mäklare: "Ivern att sälja smittor av sig". 2021
- [52] Östersundsposten. Förstagångsköpare betalar priset för bostadsrallyt i Jämtland – chefsekonom: "Bekymmersamt """. 2021
- [53] SCB. Hyra i hyreslägenheter efter län och kommun. År 2016 – 2021. 2022.
- [54] Länstidningen. Historiskt stort renoveringsprojekt stundar – tusentals av Östersundshems hyresgäster behöver evakueras. 2021.
- [55] SCB. Outhyrda bostadslägenheter i flerbostadshus. År 2016 – 2021. 2022.
- [56] SCB. Bygglov för nybyggnad, lägenheter efter region, hustyp och kvartal. År 2017–2022. 2022
- [57] Östersundsposten. Svante Westin om politiska beslutet att inte sälja Backehusen: "Nästa steg är folkomröstning". 2021



Länsstyrelsen
Jämtlands län

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

TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID
