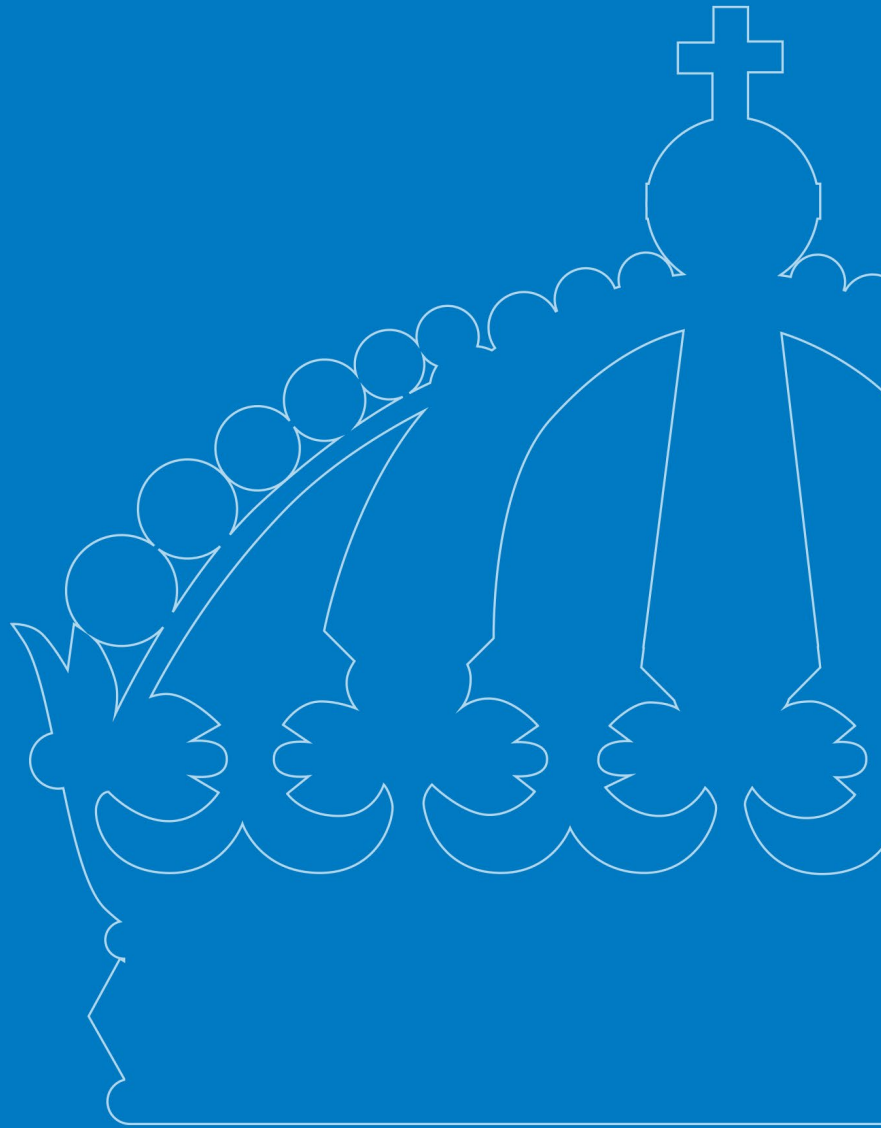




Bostadmarknadsanalys 2023

En lägesbild av bostadsmarknaden i Jämtlands län.



UTGIVEN AV: Länsstyrelsen i Jämtlands län, juli, 2023

TEXT: Tobias Johansson,

FOTO OMSLAG: Mas71

LÖPNUMMER: 2023:06

DIARIENUMMER: 4475 2023

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

Inledning

Länsstyrelsen har i uppdrag att varje år ta fram en regional analys av bostadsmarknaden i länet. Uppdraget framgår i 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 och politiker 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.

Målet med årets analys är att ge en klar bild över nuläget och indikationer för en nära framtid. Analyser i länets olika bostadsmarknader bekräftar bilden av en ojämn utveckling i länet. På vissa håll upplevs ett högt tryck på bostadsmarknaden samtidigt som rivningar av vakanta bostäder är mer aktuellt på andra håll i länet. Länsstyrelsen hoppas att bostadsmarknadsanalysen år 2023 kan ge en enkel och rättvis bild av bostadsmarknaden i länet samt förståelse för de utvecklingsområden som tillkännages.

Länsstyrelsen producerar bostadsmarknadsanalysen varje år. Sammanställningen av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten finns alltid med. Utöver den, skiftar innehållet mellan åren beroende av vilka uppdrag som ska rapporteras och vad Länsstyrelsen valt att fokusera på. Arbetet har skett i samarbete med funktionerna Social hållbarhet, klimatanpassning, samhällsplanering och boende.

Juni 2023. Östersund.

Marita Ljung,

Landshövding Jämtlands län

Sammanfattning

Bostadsmarknadsanalysen bygger på statistik från bland annat Statistiska centralbyrån samt analys av data och svar som länet kommuner har lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2023. Enkäten är besvarad under januari månad, vilket innebär att ändringar i planer kan ha skett efter det. Länsstyrelsen försöker fånga in större förändringar som sker under arbetets gång. För att kvalitetssäkra svaren från bostadsmarknadsenkäten har också kvalitetskontroller med kommunerna gjorts. 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).

I länet har födelsetalen sjunkit markant under år 2022 och andelen ensamhushåll fortsätter att öka. Låga födelsetal kompenseras med inflyttning från utlandet och övriga Sverige, totalt sett ökar befolkningen marginellt i länet. Flera av länets kommuner får en allt äldre befolkning. Vilka som bor kvar och vilka som flyttar skiljer sig väldigt i länet. Många valde under pandemin att bosätta sig i fjällkommunerna då möjligheter till distansarbete möjliggjordes. I analysen ser vi att fler har valt att stanna i Härjedalens kommun medan många flyttar ifrån Åre kommun under år 2022. Åre kommun är den enda kommunen med fler födda än döda i länet.

Bostadsutvecklingen har varit stark runt om i länet, främst i Östersunds kommun och runt de stora turismanläggningarna i länet. Bostadsbyggandet beräknas fortsätta i något makligare takt än tidigare. Analysen visar på flera faktorer som kan komma att påverka framtida bostadsbyggande negativt i närtid. Högre räntor och tuffare låntagarkrav från banker, samt ökade produktionskostnader i byggsektorn kommer sannolikt påverka det planerade byggandet. För några kommuner är bristfällig infrastruktur och brist på detaljplanerad mark för bostäder det största hindret till bostadsutveckling.

Flertalet kommuner har vetskap om att det finns underskott av anpassade boenden och har en plan för hur de ska bygga nytt samt omvandla boenden efter behovet i närtid. Det finns vakanta bostäder och lokaler på flera håll i länet som eventuellt kan omvandlas för att möta efterfrågan om anpassade bostäder. Behovet av anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stort och där ser det ut att dröja längre innan kommunerna kan möta behovet. Flera kommuner har underskott av och ser nytta av att bygga attraktiva trygghetsboenden.

Flera tillfälliga distansarbetare flyttade närmare sina ordinarie arbetsplatser efter pandemin. Samtidigt finns det fler svenskar med möjlighet till distans/hybridarbete och flexibla arbetstider. Det kan leda till att än fler söker sig till Jämtlands län, en attraktiv naturnära region med utvecklingspotential, men, infrastruktur och samhällsservicen måste hänga med utvecklingen om vi ska kunna hantera fortsatt inflyttning.

Innehållsförteckning

BEGREPPSFÖRKLARING	1
1. FÖRUTSÄTTNINGAR I JÄMTLANDS LÄN	2
1.1 Ortstruktur	2
1.2 Vilka bor i Jämtland	2
1.3 Hushåll med ansträngd ekonomi och trångboddhet.....	4
1.4 Befolkningsförändringar	4
1.5 Befolkningsprognos	4
1.6 Flyttmönster	5
1.7 Arbetsmarknad	5
1.8 Service, tillgänglighet och attraktionskraft.....	6
1.9 Bostadsbeståndet	6
1.9.1 Förändringar i bostadsbeståndet.....	7
1.9.2 Fritidshus.....	7
1.10 Bostadspriser och hyror.....	7
2. BOSTADSMARKNADSENKÄTEN 2023.....	10
2.1 Balans, underskott eller överskott?.....	10
2.3 Allmännyttan	11
2.4 Prognos för byggandet i länet	12
2.5 Begränsningar i bostadsbyggandet	12
2.6 Byggande i Länet.....	13
2.7 Läget i länet januari 2026	14
2.8 Rivningar och ombyggnationer	15
2.9 Läget för särskilda grupper	15
2.9.1 Studenter och ungdomar.....	15
2.9.2 Äldre.....	16
2.9.3 Anpassade boenden för personer med funktionsnedsättning.....	17
2.9.4 Nyanlända	18
2.10 Statliga investeringsstöd.....	19
3.VRÄKNINGAR OCH HEMLÖSHET.....	20
3.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget på nationell nivå.....	20
3.2 Lokala insatser mot vräkning.....	21
4. Länsstyrelsens insatser, råd, information och underlag till kommuner.....	23
4.2 Länsstyrelsesamarbetet om Fjällkommunernas utmaningar	24

4.4 Framtida klimatrelaterade utmaningar för fastigheter och boende.....	26
4.4.1 Försäkra fastigheten i framtiden	26
4.4.2 Bristen på klimatanpassningsåtgärder skapar ökad sårbarhet för redan utsatta...	26
5. BILAGOR.....	27
5.1 Befolkningsförändringar i respektive kommun.....	27
5.2 Hushåll och befolkning	30
5.3 Byggnadsperioder.....	33
5.4 Bostadstödärenden 2022	34
5.6 Blandade Diagram	35
5.7 Antal bostadstyper per kommun 2022.....	36
REFERENSER.....	37

Begreppsförklaring

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Med **kommunal förtur** avses att vissa hushåll som uppfyller särskilda kriterier får gå före andra i en kö till permanent bostad med förstahandskontrakt.

Kommunal hyresgaranti

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd.

K/T-talet anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga.

Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Ägarlägenheter. Det innebär att det är möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. Du disponerar fullständigt över lägenheten och kan måla om, byta kök, hyra ut den och så vidare. Precis som för den som äger en villa eller ett radhus finns också möjlighet att pantsätta, belåna och överlåta sin fastighet.

Äganderätt avser bostäder som ägs av en privatperson eller dödsbo. De som är folkbokförda på bostaden är inte nödvändigtvis ägare till bostaden.

Bostadsrätt avser bostäder som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar.

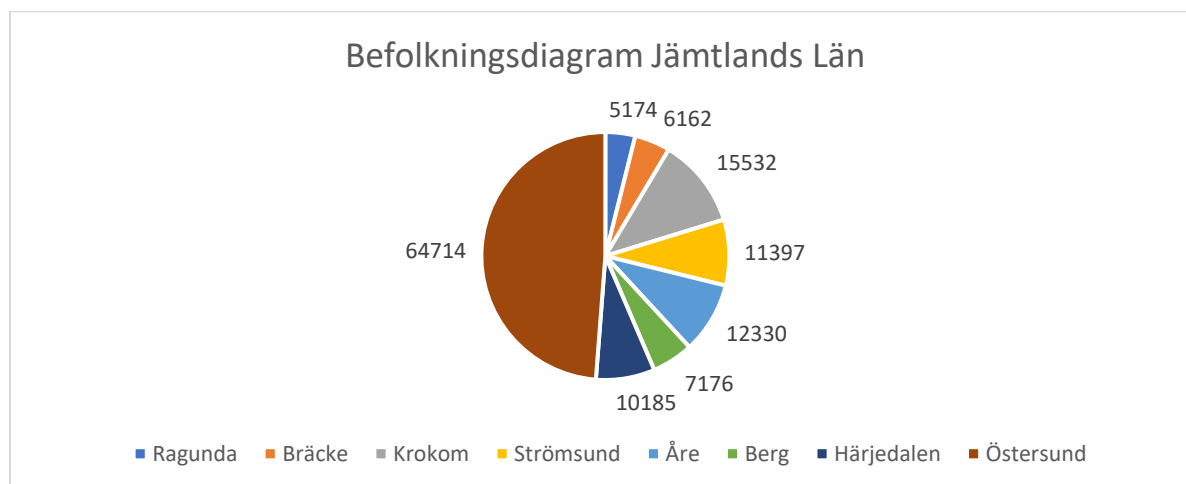
Hyresrätt avser för flerbostadshus, lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. För småhus avser det bostäder som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon, bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar.

1. Förutsättningar i Jämtlands län

I detta avsnitt beskriver vi länet utifrån valda faktorer som är av betydelse för länets bostadsmarknad. Det behövs en förståelse för hur länet ser ut geografiskt, vilket bostadsbestånd som finns, vilka som bor här, vilka som flyttar och hur arbetsmarknaden ser ut. Med hjälp av dessa faktorer är det enklare att planera kommande bostadsförsörjning.

1.1 Ortstruktur

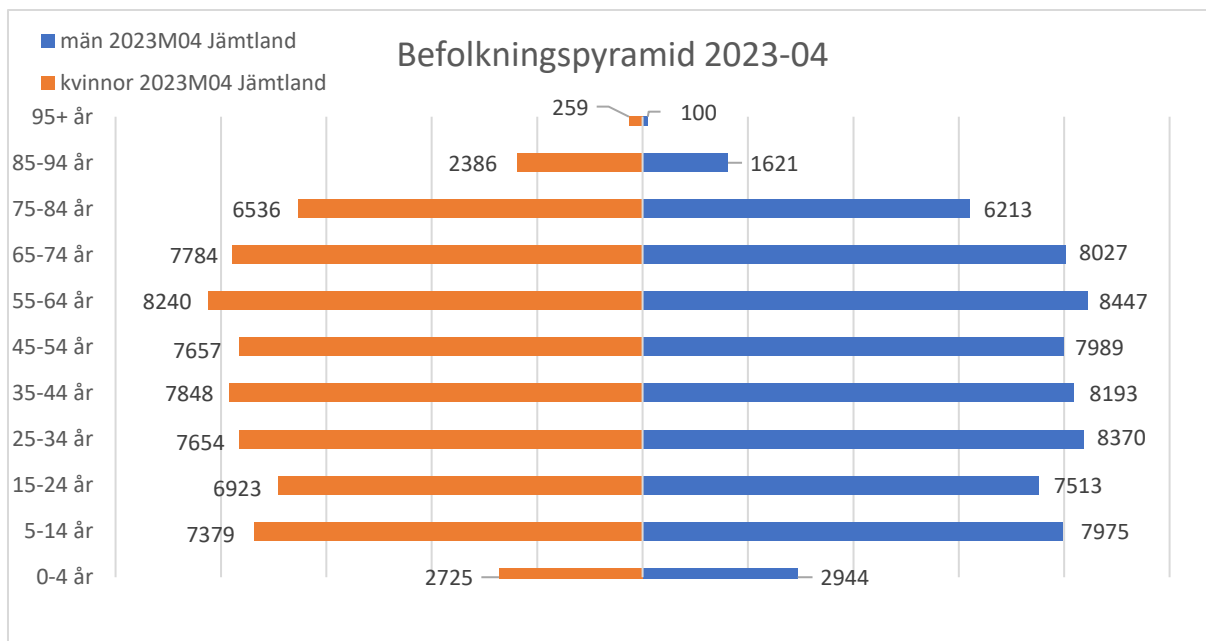
Jämtlands län är det till ytan tredje största länet i riket och 28% procent av befolkningen bor utanför tätorter, vilket gör länet till det mest rurala efter Gotland. Östersund är den enda staden och den mer än 10 gånger så stor som den näst största tätorten, Strömsund. Länets ortstruktur är gles och kännetecknas av ett stort antal tätorter med mindre än 500 invånare [1]. 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 större [2]. Länet har högst antal fritidshus i förhållande till permanentbostäder i riket [3].



Figur 1.1 visar befolkningsantalet i respektive kommun i Jämtlands län. [2]

1.2 Vilka bor i Jämtland

Jämtlands län har en medelålder på 43,4 år, där kvinnors medelålder är 1,6 år högre än männen. I Sverige är medelåldern 41,7 år. Det bor ungefär 2000 fler män än kvinnor i länet (bilaga 5.2). Kommunerna har i likhet med riket en stigande medelålder. I Jämtlands län har vi flest invånare i åldern 55–65 år. Jämfört med befolkningen i riket har Jämtlands län en låg andel 25–35 åringar. Gruppen 25–34 åringar är markant dominant i Sverige med 13,76% av befolkningen. Jämtland har 1,4 procentenheter lägre andel i den åldern [4].



Figur 2. befolkningspyramid där som visar antal män och kvinnor i 10 årsintervallet. [2]

Jämtland är det län i Sverige som har störst andel 1-personers hushåll, 44,6%. Hushållens sammansättning har förändrats marginellt sedan år 2018. Hushåll med kvarboende barn över 25 år har minskat med 10,8 %. Andelen ensamstående med och utan barn har ökat med 4,5 respektive 6,9 % sedan år 2018 [5]. Fler diagram om antal och utveckling finns i bilagorna.



Figur 3 visar på fördelning av hushållstyper i Jämtland län. [2]

Medianinkomsten för samtliga över 20 år i Jämtlands län är 296 300 sek, vilket är bland de lägsta av Sveriges län år 2021. Rikets medianinkomst är 316 800. Krokoms kommun är den enda kommunen som har högre medianinkomst än rikets snitt. Lägst medianinkomst har befolkningen i Strömsund [6].

Befolkningen i Jämtlands län har lägre utbildningsnivå än genomsnittet i Sverige. Kvinnorna närmar sig rikssnittet på 28,8%, 26,7% av länets kvinnor har studerat 3 år eller längre eftergymnasialt. Männerna ligger ganska långt under, bara 14 % har läst minst 3 årigt eftergymnasialt [7].

1.3 Hushåll med ansträngd ekonomi och trångboddhet

I Jämtlands län sjunker andelen hushåll med ansträngd ekonomi år 2021 med -0,3 procentenheter till 4,2% av. Mellan år 2012 och 2021 har andelen hushåll med ansträngd ekonomi sjunkit med -1,6 procentenheter [8].

I länets kommuner är hushållen ensamstående med barn den grupp som till störst andel har ansträngd ekonomin. Procentuellt har gruppen ensamstående män med barn en större andel med ansträngd ekonomi än ensamstående kvinnor med barn, men till antalet är det fler ensamstående kvinnor med barn som har ansträngd ekonomi. Det finns 919 fler hushåll med ensamstående kvinnor med barn än ensamstående män med barn i Jämtland. Generellt ser andelen med ansträngd ekonomi ut att minska i samtliga hushållsgrupper. Jämfört med riket så ligger Jämtlands län -0,6 procentenheter under snittet vad det gäller andel av hushållen som har en ansträngd ekonomi [8].

Andelen hushåll som bor trångt i Jämtland är 6,2% vilket är 3,4 procentenheter lägre än andelen i riket. Andelen trångbodda minskade 0,1 procentenheter från år 2020 till år 2021 [8]. Även inom gruppen med låga inkomster så har andelarna med ansträngd hushållsekonomi minskat. Se gärna bilaga 5.2. för antal och fler variabler.

1.4 Befolkningsförändringar

Befolkningen i länet har ökat med ca 600 invånare sedan mars år 2022. Den totala befolkningmängden bestod 1 februari av 132 670 invånare, varav 49 procent är kvinnor. Folkökningen beror till största del av inflyttning, cirka 500 från utlandet och 400 från övriga Sverige. Inflyttningen kompenserar rådande födelseunderskott. Åre kommun är den enda kommunen i länet där befolkning minskar på grund av utflyttning samtidigt som Åre är enda kommunen med ett födelseöverskott. Befolkningsstrukturen i länet karakteriseras av en åldrande befolkning som leder till en negativ naturlig folkökning. Det dör fler än vad som föds i alla kommuner i länet utom i Åre kommun [9].

1.5 Befolkningsprognos

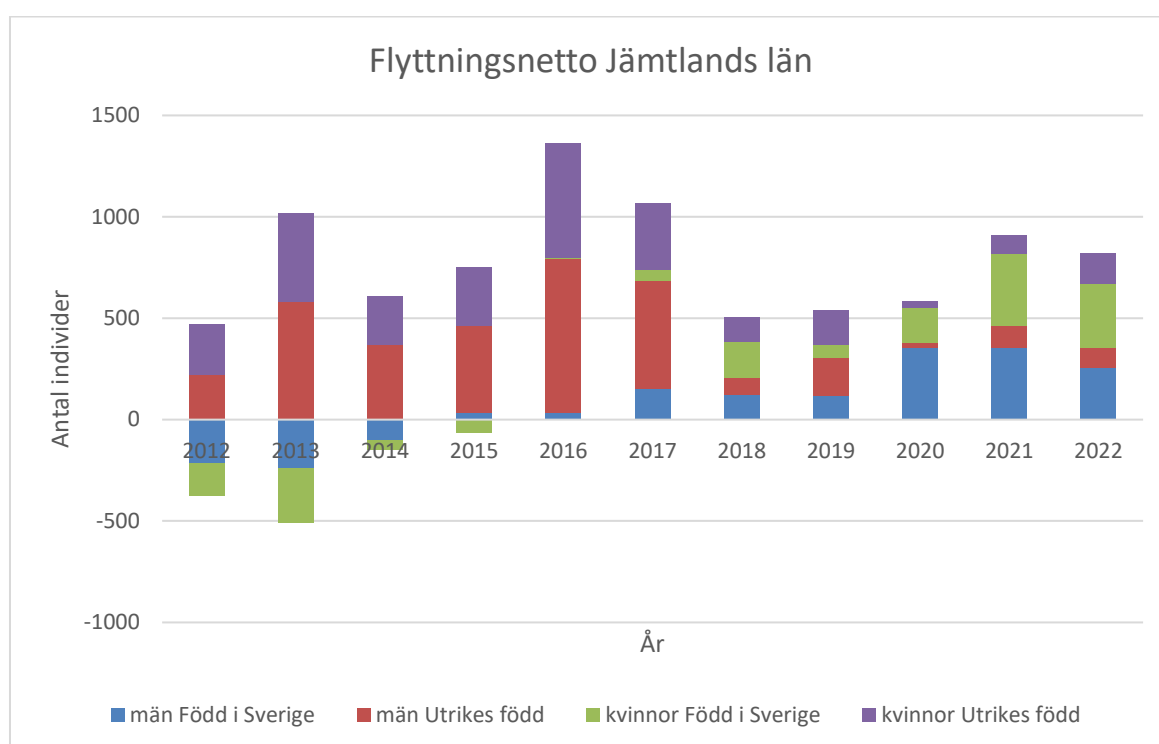
För länet som helhet ser det ut som att befolkning kommer att ligga på ungefär samma invånarantal fram till år 2040. Prognosen visar att befolkningen kommer att öka i Åre och Östersunds kommuner. I Krokoms kommun, där befolkningsökningen varit stor de senaste åren, kommer befolkningsökningen att stagnera enligt prognosen. I Strömsunds, Bräcke, Berg, Ragunda och Härjedalens kommuner ser befolkningen ut att minska enligt SCB:s befolkningsprognos. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. I beräkningarna tas ingen hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra framtida mål och förutsättningar i kommunerna [10].

1.6 Flyttmönster

Under de senaste åren har inflyttningen till Jämtlands län från andra län varit större än utflyttningen, så även under år 2022. En trend som förstärkts i år är att många kvinnor i gruppen 25–40 år flyttar in och verkar stanna.

De som är mest benägna att flytta från sin kommun i länet är de i gruppen 15–25 år. Utbildningar på annan ort kan vara en möjlig orsak. Denna grupp är generellt lätttrölig i hela Sverige. Östersund är den enda kommunen dit fler i gruppen 15–25 år flyttar in än som flyttar ut. Åre och Härjedalens kommuner har generellt hög in- och utflytt sett till invånarantal senast 20-årsperioden. Se bilaga 5.1.

Länet har under år 2022 totalt tagit emot 410 personer som beviljats skydd enligt massflyktsdirektivet. De flyktingar som kommit hit har fördelats ut i länet [11].



Figur 4, Flyttningsnetto visar antalet som flyttat in minus de som flyttat ut i respektive grupp. Här ser vi att ett stort antal utlandsfödda flyttade till länet åren 2013–2017. Efter 2018 har allt fler svenskfödda valt att flytta till länet.

1.7 Arbetsmarknad

Näringslivsstrukturen i länet kännetecknas av areella näringar med relaterad varuproduktion, energiföretag, besöksnäring och offentlig förvaltning. 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. Matchningen för länets arbetskraft ligger under riksnivån inom yrken som kräver högre teoretisk utbildning [1]. Det kan peka på en obalans för specifika kompetenser kopplade till länets lägre eftergymnasiala utbildningsnivå. Fler män än kvinnor har arbete, men det är lägre andel kvinnor som är arbetslösa [7]. Att fler kvinnor studerar kan vara en förklaring. Sysselsättningen präglas av kraftiga variationer kopplade till turistinflöde.

Arbetspendlingen sker främst till Östersunds kommun samt till vissa större tätorter och kan innebära långa avstånd. Länet har under år 2022 och i början av år 2023 en sjunkande arbetslöshet, 5,4% januari år 2022 har sjunkit till 4,4 % april år 2023 [12]. Det finns för närvarande fler lediga jobb än öppet arbetslösa vilket kan tyda på kompetensbrist i länet. Det är fler män än kvinnor som är arbetslösa och inskrivna på arbetsförmedlingen [12]. Jämtland har en hög sysselsättningsgrad jämfört med övriga Sverige. SCB och Arbetsförmedlingens siffror skiljer sig, Arbetsförmedlingen ser bara till antal inskrivna medan SCB:s siffror baseras på flera olika indikatorer.

1.8 Service, tillgänglighet och attraktionskraft

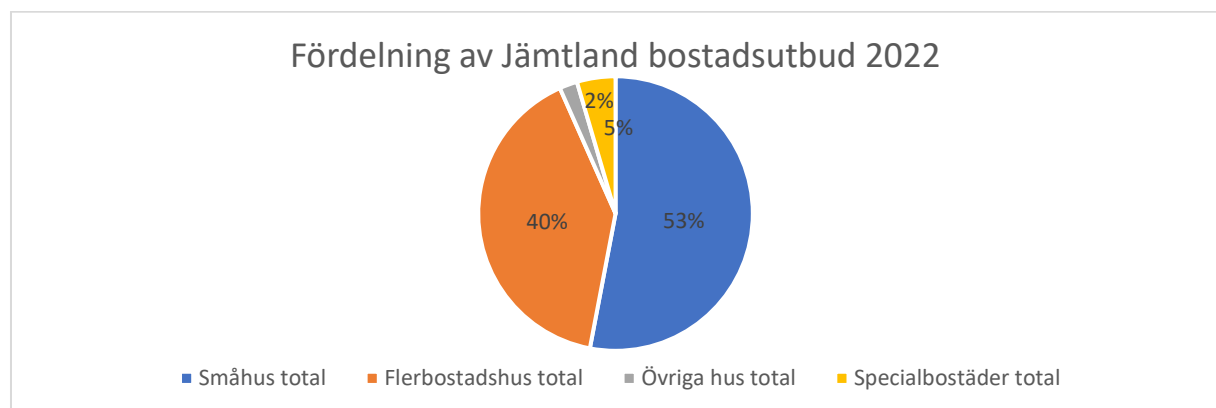
Länets glesa befolkningsstruktur gör att många boende i länet har långa restider till offentlig och kommersiell service sett ur ett nationellt perspektiv. Digitaliseringens möjligheter kan delvis kompensera för dessa utmaningar, det är därför viktigt med fortsatt utbyggnad av bredband. Vägunderhåll och bibehållande av kollektivtrafik är centrala för tillgängligheten inom länet och för transportförbindelser till Stockholm, Sundsvall och Umeå [1]. Länet har en betydande attraktionskraft kopplat till en annorlunda livsstil jämfört med storstadsregionerna, exempelvis vad gäller utbudet av bostadsnära natur- och fritidsupplevelser [13].

1.9 Bostadsbeståndet

I Jämtlands län finns enligt SCB:s statistik 75 722 bostäder, exklusive de 32 622 fritidshus som finns i länet. Jämtlands län har en stor andel småhus sett till riket. Största andelen av husen är uppförda före år 1930 och många tillkom under 70-talet (se bilaga 5.3). 88% av småhusen har upplåtelseformen äganderätt medan 7% är hyresrätter och 5% bostadsrätter.

Av de 29 737 flerbostadshus som finns är 60% hyresrätter och 40% bostadsrätter. Det finns 35 lägenheter som är äganderätter i Åre. Under 60-talet byggdes det som flest flerbostadshus i Jämtlands län (bilaga 5.3)

Beståndet av övriga hus 1556 och 3346 specialbostäder motsvarar andelen av samtliga bostäder sett till riket.



Figur 5, småhus utgör en största andel av bostadstyper i Jämtland län 2023 [2].

1.9.1 Förändringar i bostadsbeståndet

I flertalet kommuner har förändringarna varit marginella åren 2021–2022. I Härjedalen har bostadsbeståndet ökat stadigt sedan år 2015. Det gäller både småhus och flerbostadshus. Under det sista året har antalet småhus ökat med 5,9% vilket är en ökning med 286 hus. Antalet lägenheter i flerbostadshus växer även det stadigt. I Bergs kommun har det tillkommit många småhus under det senaste året. Bergs kommun har inte samma tillväxt som Härjedalens kommun, utan årets ökning på 6,3% sticker ut. Det är främst kategorin småhus som växer i Berg och Härjedalens kommun. Östersunds kommun har under senaste 10-årsperioden utökat sitt bostadsbestånd med 9%. Ökningen har skett i jämn takt fördelat mellan småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Krokom och Åres kommun har under den senaste 10-årsperioden utökat sitt bostadsbestånd med 9,9% respektive 22,6% sedan 2013. I Åre kommun har det sedan år 2021 mestadels byggts flerbostadshus och i Krokom består årets ökning både av flerbostadshus och småhus. I 5 av 8 kommuner ökar antalet bostäder [14].

1.9.2 Fritidshus

Jämtlands län har en hög andel fritidshus sett till befolkning, något som har betydelse för bostadsförsörjningen. Många hushåll bor permanent eller tillfälligt i sina egna eller långtidsuthyrda fritidshus. Det byggs många fritidshus som omvandlas till permanentboende och vice versa. Det är svårt att veta hur en bostad kommer att nyttjas.

Utbudet av fritidshus ökar i hela länet. Härjedalen och Bergs kommuner ökar med 2 respektive 3 %. I Ragunda ökade andelen fritidshus med 1 %. I övriga kommuner skedde en knapp ökning, samtliga under 0,7 %. Priserna på fritidshus har gått ner med 0,05 K/T under jämförelseperioden jan22 till jan23. Totalt i Jämtlands län fanns det 32 622 fritidshus år 2022. Enligt SCB:s mätningar år 2019 fanns 31 577 fritidshus i länet och 6 % av dem är utlandsägda. Där 75% av utlandsägarna är norska medborgare [15].

1.10 Bostadspriser och hyror

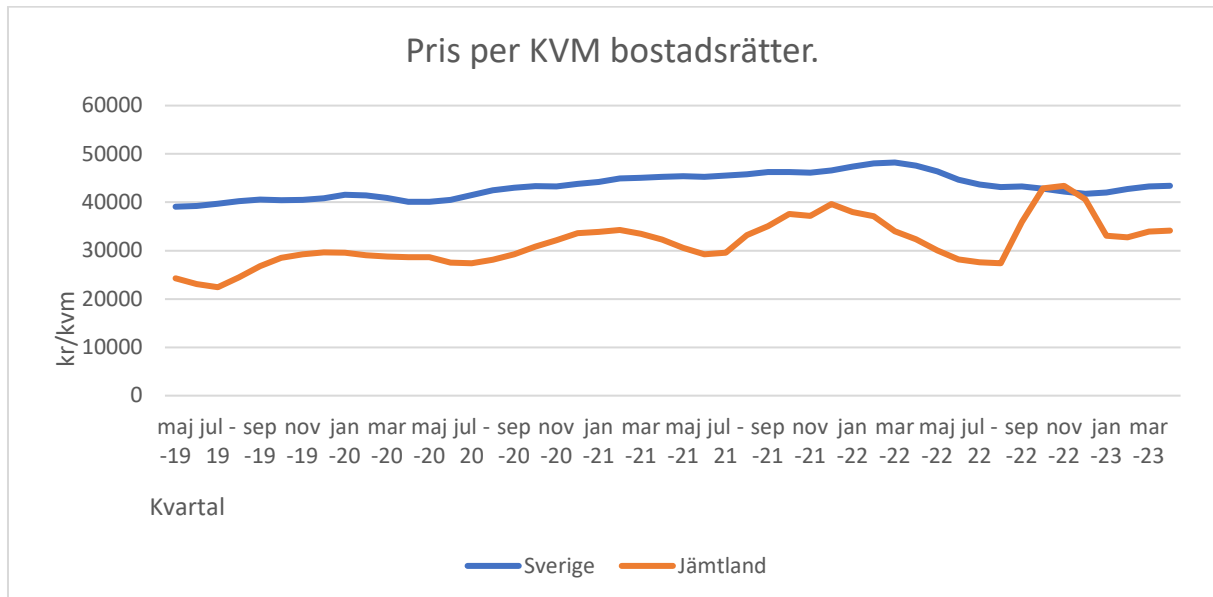
Medianhyran i Jämtlands län är 82kr/kvm per månad vilket är lägst i Sverige, medianhyran i hela landet 99kr/kvm per månad år 2022. Åre kommun med de högsta hyrorna i länet kommer nästan upp i rikets nivå, med 98kr/kvm. Lägst hyror i Jämtlands län finns i Ragunda kommun [16].

Vid analys av prisutvecklingen vid fastighetsförsäljning i denna rapport används svensk mäklarstatistik. Deras data täcker 95 % av försäljning som går via mäklarfirma. Prisnivån 01-2022 till 01-2023 i Sverige har sjunkit med -12,6% för villor och -11,3% för Bostadsrätt. I Jämtlands län sjönk villapriserna med -7% och bostadsrätter med -12,4% [17]. I närmare analys ser vi kraftiga svängningar under året, men över tid så stiger priserna. När få bostäder byter ägare är det svårt att tolka lokala trender från år till år. Skick, storlek, läge och ort gör att prisförändringarna svänger kraftigt på kvartalsbasis. När nyproduktion säljs på flera ställen under samma period skapar det stora svängningar i försäljningsstatistiken. Säkrast är att analysera utvecklingen över flera år (figur 6). Jämtlands län står sig bra vid lågkonjunktur, bland de bästa i Sverige när det gäller villapriser. Att det är ett underskott av bostäder kan vara en av orsakerna. Christina Marktin Fastighetsmäklare i Östersund har svårt att förklara

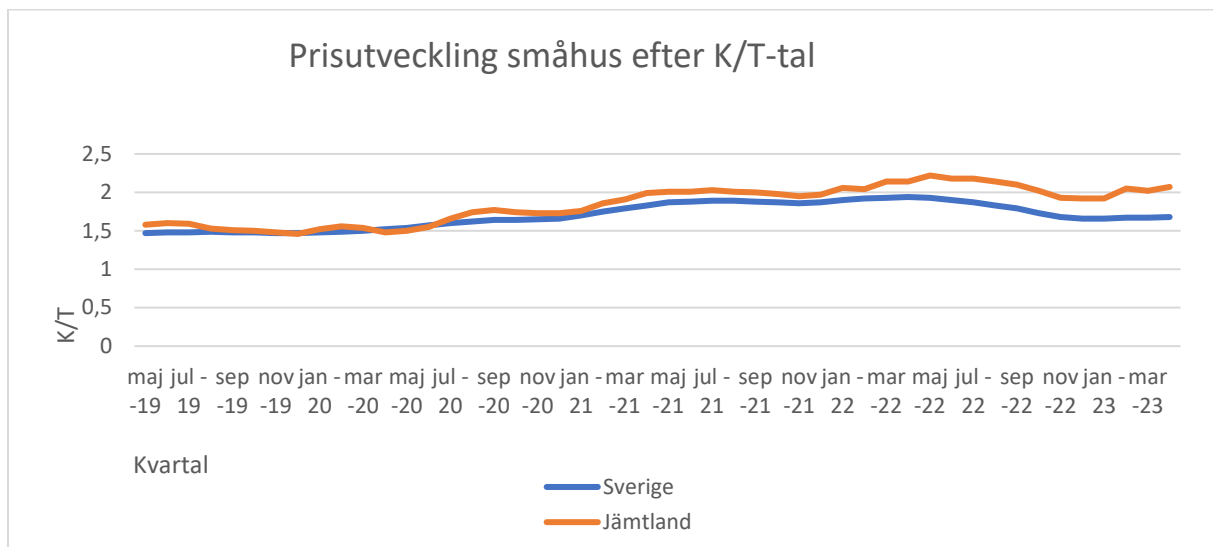
Jämtlands läns och framför allt Östersunds starka prisutveckling. "En känsla vi har på kontoret är att det är många hemvändare som säljer dyra boenden i storstäder och vill flytta hem till Jämtland. De har råd att betala för sig när de söker sig hem"

Att det finns en större andel medålders kvinnor och män som flyttar in till länet från övriga Sverige överensstämmer med uttalandet.

Figur 6 beskriver utvecklingen snittpris per kvadratmeter för bostadsrätter i Jämtlands län och Sverige [17].



Figur 7 Visar prisutvecklingen efter K/T-tal i Jämtlands län jämfört med Sverige [17].



Småhus är den dominerande bostadstypen i länets kommuner bortsett från Östersund där småhusen utgör 33% av beståndet.



Foto: Fredrik Herrlander

2. Bostadsmarknadsenkäten 2023

I detta avsnitt kommer en redogörelse för kommunernas upplevda läge när det kommer till bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ger en samlad bild och analys av läget i länet.

Till grund för arbetet använder Länsstyrelsen Bostadsmarknadsenkäten (enkäten) som framställs av Boverket och skickas ut till kommunerna. Länsstyrelsen går igenom kommunernas svar och kvalitetssäkrar dem. Svaren från enkäten ligger till grund för samställningarna som presenteras i denna Bostadsmarknadsanalys (BMA). Enkäten är besvarad i januari år 2023.

2.1 Balans, underskott eller överskott?

Övergripande bedömer Länsstyrelsen att det råder balans på länets bostadsmarknad. Marknaden skiljer sig dock åt mellan kommunerna. Krokoms kommun upplever ett underskott på både stora och små bostäder i tätorterna. Strömsunds kommun har ett överskott av bostäder främst på utanför tätorterna och bedömer att balansen snabbt kan svänga i tätorterna då hyresgästerna beskrivs som lätttröliga. Åre och Bergs kommuner har ett underskott av alla bostäder i hela kommunen. I Åre kommun är underskottet utanför tätorterna nytt för årets enkät där de förra året upplevde balans. En lång kötid för ett förstahandskontrakt är det huvudsakliga problemet till upplevt underskott i Åre och Härjedalens kommuner. Härjedalens kommun har ett underskott på bostadsmarknaden utanför tätorterna, främst på orterna med större turismanläggningar. I Berg och Östersunds kommuner anger de att höga krav på blivande hyresgäster som ett problem, fler hyresvärdar godkänner inte hushåll som har ekonomiskt stöd som inkomst. Bräcke kommun bedömer att de har balans i hela kommunen men saknar större boenden och tillgänglighetsanpassade bostäder. I förra årets enkät svarade de att de hade ett överskott på bostäder.

Bergs kommun är en av de som upplever att ett underskott av bostäder i en attraktiv miljö kan göra att kommunen kommer växa i snabbare takt: *”SCB har under flera år gjort prognoser som pekar på minskad befolkning för Bergs kommun men även andra glesbygdskommuner vilket leder till att andra myndigheter och finanssektorn saknar tilltro till att investera och bistå. Eftersatt infrastruktur och begränsade investeringsmöjligheter/låneutrymme för företag och privatpersoner gör att bostadsbyggandet inte kommer upp i den nivå som skulle behövas. Bedömningen är att 5 - 10 familjer/år tvingas välja bort att flytta till kommunen då man inte beviljas lån. Detta trots att månadskostnaden skulle minska jämfört med deras nuvarande bostadssituation och kostnader för detta”.*

Citat ÖSD kommun: *Det har byggts mycket hyresrätter och bostadsrätter under senaste åren. Det som efterfrågas är småhus och radhus i huvudsak. Storleksmässigt så är det stora hyresrätter som efterfrågas. I och med det statliga investeringsstödet har en hel del mindre hyresrätter tillkommit på marknaden under dom senaste åren. Bostadsrätter och äganderätter är det större efterfrågan på fler rum än ett. Ägarlägenheter har inte riktigt kommit in på Östersundsmarknaden. Kooperativa hyresrätter vore intressant att komplettera marknaden med. Vidare bedömer jag att det finns en ökad efterfrågan på bostäder utanför centralorterna, men fortsatt svårighet att finansiera nyproduktion av annat än småhus där*

skulle kunna leda till brist i kommunens övriga delar. Omfattande ROT-arbeten av centralt belägna flerbostadshus kommer troligen att leda till en brist på lägenheter till lägre kostnader.”

Tabell 2.2, Kommunernas bedömning av det egna bostadsläget på respektive bostadsmarknad. [18]

Frågor Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar	Vilka typer av bostäder ser ni underskott av?
Östersund	Balans	Balans	Balans	Rimliga boendekostnader
Ragunda	Balans	Balans	Balans	
Bräcke	Balans	Balans	Balans	Stora/ Tillgänglighetsanpassade
Krokom	Balans	Underskott	Balans	Stora/Små
Strömsund	Överskott	Balans	Överskott	
Åre	Underskott	Underskott	Underskott	Stora/Små/Rimliga
Berg	Underskott	Underskott	Underskott	Stora/Små/Rimliga
Härjedalen	Balans	Överskott	Underskott	Stora/Små/Rimliga

2.3 Allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsaktiebolag finns i sex av åtta kommuner i länet. Syftet med ett allmännyttigt bostadsaktiebolag är att främja bostadsförsörjningen där de verkar. Ett allmännyttigt bostadsföretag ska erbjuda goda hyresbostäder för alla, oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Bräcke och Ragunda har inget fastighetsaktiebolag utan kommunerna sköter bostadsförsörjningen själva. Samtliga kommuner har i sina ägardirektiv preciserat det allmännyttiga syftet. Några av ägardirektiven behandlar frågor om bolagets ansvar för olika grupper. Krokoms kommun är ett gott exempel där Krokombostäders ansvar gentemot unga, seniorer, personer med funktionsvariation och nyanlända beskrivs i ägardirektiven. Bolagets roll gällande socialt hållbar bostadsförsörjning tydliggörs. Berg är

enda kommunen i länet som i ägardirektiven behandlar frågan om hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade. Att redan i ägardirektiven delegera ansvar till företaget är en metod för kommunen att visa på en strävan mot en socialt hållbar bostadsförsörjning.

2.4 Prognos för byggandet i länet

I bostadsmarknadsenkäten räknar flera av länets kommuner med fortsatt stärkt bostadsutbud kommande år. Främst är det i Östersund, Åre och Härjedalens kommuner där många nya bostäder kommer byggas. Härjedalens kommun beskriver att flertalet äganderätter samt bostadsrätter sannolikt att nyttjas som semesterbostäder. Det samma kan vi anta om bostadsbyggandet i Åre. Enligt kommunernas uppgifter kommer runt 300 hyresbostäder påbörjas under åren 2023–2024 i hela Jämtlands län. Enkäten med kommunens svar fylldes i under januari. Under våren år 2023 fram vet vi att marknaden har blivit svalare och flera byggen har stoppats. Även flera byggplaner har skrotats. Byggstoppen har olika förklaringar.

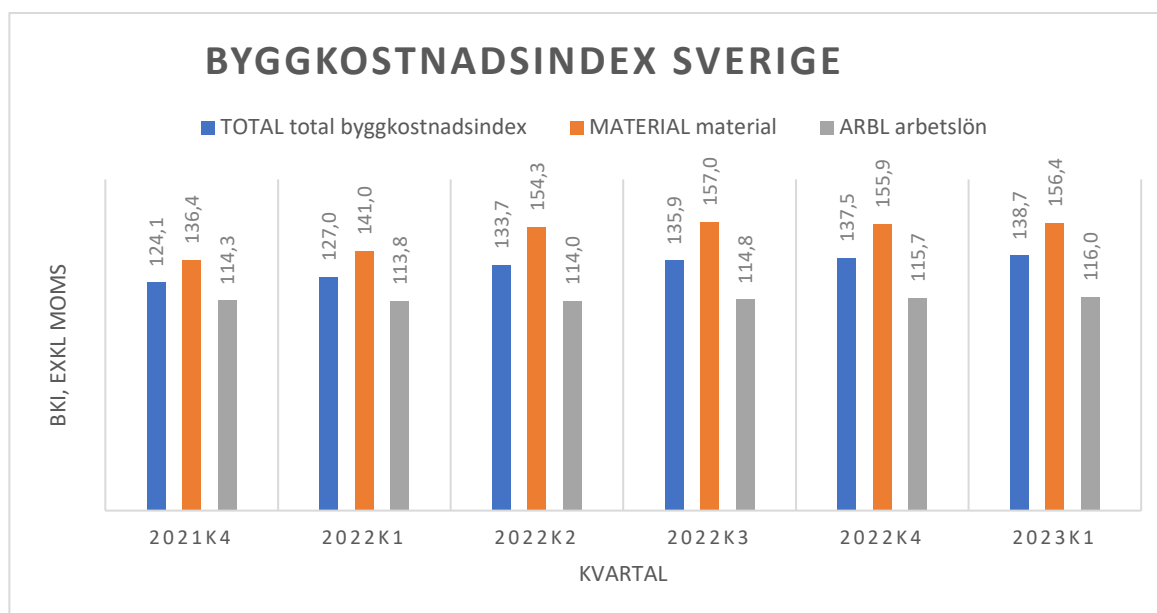
”Bostadsmarknaden är väldigt svårbedömd just nu med stigande inflation, räntor och materialkostnader, höga elpriser och samtidigt en fortsatt stor efterfrågan på vissa typer av bostäder.” - Östersund kommun

2.5 Begränsningar i bostadsbyggandet

I årets bostadsmarknadsenkät har länets kommuner angett ett flertal olika faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Det allt tuffare ekonomiska läget gör att både privatpersoner och exploatörer har svårare att få lån. Problem med långivning i kombination med höga produktionskostnader tar de flesta kommuner upp i bostadsmarknadsenkäten. De faktorerna är störst även på nationell nivå och är de faktorer som ökat mest i undersökningen. I landet uppger hela 80% av kommunerna att höga produktionskostnader utgör hinder för bostadsbyggande. I landet är det en ökning med 48%. Samtliga länets kommuner undantaget Bräcke lyfter dessa faktorer som en begränsning till kommunens bostadsbyggande. Nationellt så är problem med låntagande en väldigt stark faktor utanför storstadsregionerna. Men inräknat dem så är det ungefär hälften av Sveriges kommuner som tar upp svårigheter att ta lån som en begränsning av byggande och reoveringar.

I Figur 8 syns utvecklingen av byggkostnadsindex sedan 4:e kvartalet år 2021 fram till första kvartalet år 2023. SCB:s byggnadskostnadsindex tar inte hänsyn till marknadssituationen, utan baseras på priser för alla typer av material och löner i produktionen. Här syns en ökning på 11,8 % för perioden.

Figur 8 Byggkostnadsindex kvartalsvis sedan år2021 kvartal 4 till år2023 kvartal 1.



Andra faktorer till begränsningar i bostadsbyggandet nämns i enkäten:

- *Brist på detaljplanerad mark för bostäder.* Åre och Krokoms kommuner
- *Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar.* Berg, Åre och Krokoms kommuner
- *Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.* Åre, Ragunda och Bergs kommuner
- *Krav på nedskrivning/direktavskrivning.* Strömsund och Härjedalens kommuner
- *Svag inkomstutveckling för hushållen.* Berg och Ragundas kommuner
- *konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen och Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar.* Östersund och Bergs kommun

I Ragunda och Strömsunds kommuner ser man ett vikande befolkningsunderlag som en faktor till begränsning av byggandet. Strömsunds kommun beskriver att det är svårt att motivera och finansiera nybyggnation när taxering och marknadsvärdet blir väsentligt mycket lägre än byggkostnaderna.

2.6 Byggande i Länet

Samtliga kommuner har i enkäten gjort en bedömning av vad som planeras byggas i länet under åren 2023 och 2024. I årets analys presenteras inte exakt antal bostäder och bostadsformer, då det är osäkert vad som kommer bli av under kommande år. I årets enkät framkommer flera faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Det har visat sig att planerat bostadsbyggande inte alltid motsvarar genomförandet. Därför redovisas intentionerna från respektive kommun med hänsyn till planläge, projektering och markförutsättningar. Det är svårt att avgöra vilken typ av boende en byggnation kommer klassas som, då många

boenden i Jämtlands län enbart kommer nyttjas som fritidsbostad. De turisttöta kommunerna beskriver att det sker många ombildningar av bostadsform i byggnader. Det är vanligt förkommande att bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa bara nyttjas några veckor om året. Många bygger fritidshus klassade som permanentboende och tvärtom.

”svårt att avgöra om de planerade bostadsbyggandet kommer nyttjas som fritidsboende eller permanentboende” – Åre kommun.

Härjedalens kommun beskriver att det kommer byggas 25 hyresrätter, 200 småhus och 200 bostadsrätter under kommande 2 årsperiod: *” Alla bostäder, förutom hyresrätterna, avser boenden som i första hand kommer att användas som fritidshus. Svårt att avgöra i vilken utsträckning förändrat ränteläge påverkar dessa byggnationer.”*

Hyresrätter planeras byggas i hela länet utom i Bräcke och Ragunda kommuner. Enligt kommunernas svar i enkäten rör det sig om totalt runt 500 hyresrätter vilket är en ökning med ca 50 % jämfört med fjolårets enkätsvar. Det planeras för ca 500st bostadsrätter i Åre, Östersund och Härjedalens kommuner under kommande 2-årsperiod. En strid ström av småhus beräknas uppföras runt om i länet under kommande period. Åre kommun uppskattar att 350 ägarlägenheter kommer börja byggas under åren 2023—2024. I Härjedalen byggs 12 ägarlägenheter.

2.7 Läget i länet januari 2026

Kommunerna bedömer i enkäten bostadsläget kommande 5-årsperiod och vilka typer av boende som behöver byggas i respektive kommun.

Berg och Åres kommuner bedömer att det fortsatt kommer råda underskott på bostäder och att det behöver tillkomma hyresrätter i blandande storlekar samt äganderätter större än 3 rum och kök. Bergs kommun önskar fler bostadsrätter och Åre kommun kan inte bedöma behovet av bostadsrätter. I Åre byggs många bostadsrätter under perioden och därför är frågan svår att besvara.

Krokom kommer att nå balans i kommunen men fortsatt ha ett underskott i tätorterna. De har behov av alla typer av hyresrätter samt större bostads- och äganderätter. Kommunen kommenterar att de har svårt att få i gång flyttkedjor och att det är svårt att få lån för eventuella bosättare med längre avstånd till Östersund. Krokoms kommun ser flera fördelar i att skapa attraktiva boenden för personer i gruppen 55 år och äldre.

Bräcke, Östersund och Ragunda kommuner bedömer att bostadsmarknaden kommer vara i balans i januari år2026. Trots en upplevd balans ser Östersund behov av lite större hyres- och bostadsrätter, samt större äganderätter. Bräcke ser behov av större och tillgänglighetsanpassade bostäder.

Härjedalen bedömer att de kommer ha en balans i kommunen som helhet samt i tätorterna där de nu har överskott. Det är främst hyresrätter som behövs för att få bukt med underskottet på turistorterna. I Härjedalen har det byggts mycket och det planeras för fler småhus, bostadsrätter samt hyresrätter. Strömsund kommer nå balans i tätorterna och

fortsatt ha överskott på flera mindre orter i kommunen. Kommunen ser behov av fler lägenheter med två rum och kök under kommande 3-årsperiod.

2.8 Rivningar och ombyggnationer

Kommunerna har i bostadsmarknadsenkäten markerat planer för rivningar under närmsta åren. Hälften av kommunerna uppger att inga planer för rivningar finns för närvarande. Östersund fortsätter i samma takt som innan: *”Under senaste 5 åren har ca 30 nya bostäder tillskapats per år genom ombyggnad av lokaler, vindsvåningar och liknande. Vi tror att ombyggnadstakten kommer att se likadan ut under kommande år”*. I Åre kommun kommer en ombyggnation leda till sex hyreslägenheter i Mörsil. I Projekt Brolägdan planeras rivning av 20 hyresrätter i Åre by för att bygga nya hyres- och bostadsrätter på samma plats. Bräcke kommun kommer riva bostadshus och lokaler som länge varit vakanta.

2.9 Läget för särskilda grupper

2.9.1 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 Östersunds kommun där Mittuniversitetets Campus ligger. Kommunen uppger att det råder underskott på bostäder för studenter. Enligt kommunen finns det cirka 750 studentbostäder i år vilket är en minskning mot fjolårets 800. Fler kommuner har uppgett att de har studentbostäder trots att de saknar Högskola/universitet. Länsstyrelsen antar att det gäller boenden avsedda för gymnasieelever eller de som läser yrkes/folkhögskola.

Särskilda ungdomsbostäder är bostäder som hyrs ut till invånare under en viss ålder. Det är vanligtvis ungdomar i åldersspannet 18–25 år som kan söka dessa bostäder. Utbudet av ungdomsbostäder har ökat i länet. I Krokoms och Östersunds kommuner har antalet ungdomsbostäder ökat. Även Ragunda kommun nämner att de har en ungdomsbostad. Åre och Berg har bostäder kopplade till gymnasieutbildningar. I Bräcke hyr studerande kommunala bostäder. De upplever att det utbudet räcker till.

Av bostadsmarknadsenkäten 2023 framgår att det råder underskott på bostäder för ungdomar i hälften av länets kommuner. Anledningarna till detta tycks främst vara den generella bristen på bostäder och synnerhet billiga, mindre lägenheter. Flera kommuner ser att det finns behov av fler bostäder avsedda för ändamålet studentboende.

Sju av länets åtta kommuner uppger att det inte pågår något aktivt arbete att underlätta för ungdomar som vill skaffa bostad. Krokoms kommun gör insatser där de går ut med information om deras bostadskö för ungdomar som söker ungdomsbostäder.

Ungdomars bostadssituation i länet speglar väl hur läget är i demografiskt liknande kommuner i riket, där brist råder i storstadskommunerna samt på högskoleorter. Ungefär hälften av övriga kommuner upplever underskott. Det sker en minskning av kommuner med underskott i de till befolkningen mindre kommunerna. Trots att färre kommuner gör särskilda insatser för att hjälpa ungdomar med boende så minskar underskotten i landet. Landets kommuner uppger att det finns betydligt fler ungdomsbostäder i landet år 2023 än tidigare år. Fler förväntas tillkomma fram till 2025 års analys [19].

2.9.2 Äldre

Befolkningen i landet lever längre och är friskare. Att skapa attraktiva bostäder anpassade för äldre är ett sätt att frigöra större bostäder som kan locka andra målgrupper till kommuner. Flertalet kommuner nämner denna typ av flyttkedjor som en lösning på underskottet av större bostäder för familjer. Att skapa boende för äldre som är så pass attraktiva att de vill lämna sin större bostad upplevs som en utmaning hos kommunerna i länet.

Andelen av länets befolkning som är 65 år eller äldre är relativt hög och förväntas öka under den kommande tioårsperioden [4]. Många äldre har behov av anpassade bostäder, där bostadens utformning har stor påverkan på den enskildes livskvalitet och även kan medföra stora samhällskostnader. Många äldre som är vid god hälsa önskar bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendepincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, för att kunna bo kvar så länge som möjligt har varit den officiella inriktningen. Äldre som vill flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader, långa kötider till ordinarie hyresbostäder eller särskilda krav för seniorboenden. Många äldre saknar också möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad hyreslägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ

Med särskilt boende för äldre (säbo) 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 kommun anger underskott på boendeplatser i bostadsmarknadsenkäten år 2023. De äldre lever längre och är generellt mycket friskare idag än för 10 år sedan "SKR:s prognos [20]. Hälften av kommunerna gör bedömningen att det fortsatt kommer ha behovet särskilda boendeformer för äldre täckt år 2028. De andra har svårt att bedöma framtiden. Åre har 10 lediga Säbo lägenheter som de kan tänka sig att omvandla till andra boendetyper efter behov. Det råder ett litet överskott och de har historiskt varit generösa med den typen av boende.

Trygghetsbostäder är en boendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg. Det krävs inte något biståndsbeslut från kommunen för att flytta till ett trygghetsboende. Biståndsbedömt trygghetsboende har ingen kommun i länet infört som alternativ boendeform.

Utbudet av trygghetsbostäder bedöms i bostadsmarknadsenkäten 2023. Bräcke, Strömsund och Härjedalens kommuner har balans på marknaden. Det finns trygghetsboenden i samtliga kommuner utom Ragunda, där de även har svårt att bedöma behovet i framtiden. Berg och Krokoms kommuner beskriver ett underskott på trygghetsbostäder. Ett trygghetsboende är dock planerat med byggstart år 2023 i Svenstavik i Bergs kommun. Bergs kommun beskriver att alla 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. Krokoms kommun har inga planer för fler trygghetsboenden och tror på ett underskott minst fem år framöver. I Åre kommun finns intresse för fler trygghetsboenden och kommunen tittar på

olika alternativ hur de ska lösa underskottet. Det är viktigt att det blir attraktiv hyresnivå samt placering då den åldrande befolkningen är geografiskt utspridda. Östersund redovisar att det under 2024 kommer byggas trygghetsboende med 40 hyresrätter.

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 Härjedalen, Bräcke och Krokoms kommuner. Krokoms kommun ser ett ökat behov av boendeformen framgent, främst i tätorterna Ås, Dvärstätt och Krokoms. Det råder underskott på seniorbostäder i Östersunds och Ragunda kommuner medan boendeformen saknas i Åre, Strömsund och Bergs kommuner.

2.9.3 Anpassade boenden för 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. I både Krokoms och Östersunds kommun råder ett underskott av boenden. Krokoms kommun har ett Sol. boende planerat men projektet har flyttats fram. Kommunen bedömer att de inte kommer kunna tillgodose behovet av särskilda bostäder för gruppen om fem år. Östersunds kommun uppger att de jobbar med en upphandling av hyresbostäder för att ombilda till LSS-bostäder, alternativet är bygga nytt. Boverkets regler för brandskydd i LSS bostäder gör att flertalet LSS-boenden behöver ersättas. Brandskyddsreglerna försvårar nybyggnation och anpassning av befintliga bostäder. Östersund planerar för 60 nya bostäder anpassade för personer med funktionsnedsättning. Byggandet av dessa planeras under åren 2023–2024.

Strömsund har även de ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning men har svårt att bedöma behovet längre än 5 år framåt.

Gruppboendestäder är lägenheter som har gemensamma utrymmen där de boende har tillgång till vård eller stödpersonal dygnet runt. Strömsund, Krokoms, Åre och Östersunds kommuner anger att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Boendeformen saknas i Ragunda kommun. Åre har planer framåt på två nya gruppboendestäder.

Serviceboendestäder är enskilda lägenheter med tillgång till gemensamma utrymmen och personal på plats under dagtid. Östersund och Strömsunds kommuner anger att det råder underskott på boendeformen medan resterande kommuner anger att det råder balans. Boendeformen saknas i Bräcke och Ragunda kommun.

I tabellen 2.9 beskriver kommunerna läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Annan typ av anpassad bostad.

Boendetyper Kommun	Totalt i kommunen	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder	Annan typ särskilt anpassad bostad
Östersund	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Ragunda	Underskott	Saknas	Saknas	Ingen uppgift
Bräcke	Balans	Balans	Balans	Balans
Krokom	Underskott	Underskott	Underskott	Saknas
Strömsund	Underskott	Underskott	Underskott	Saknas
Åre	Underskott	Underskott	Balans	Ingen uppgift
Berg	Balans	Balans	Balans	Saknas
Härjedalen	Balans	Balans	Balans	Saknas

Tabell:2.9 [18]

2.9.4 Nyanlända

Samtliga kommuner i länet tar emot nyanlända invånare som har fått uppehållstillstånd som flykting eller skyddsbehövande i Sverige och som fördelas kommunvis enligt bostättningslagen (2016:38). I bostadsmarknadsenkäten 2023 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. Östersund och Krokom är de kommunerna i länet som har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut med förstahands- eller andrahandskontrakt.

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 Strömsund, Åre, och Östersunds kommuner. Underskottet beror dels på hög konkurrens från hushåll med starkare socio-ekonomisk ställning på den ordinarie marknaden och 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 ett hyreskontrakt. 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. Alla länets kommuner undantaget Ragunda erbjuder någon form av bostadsrelaterad service till självbosatta nyanlända. Där de får hjälp med kontakter, information, råd och stöd. Om mottagandet framåt är oförändrat eller minskar anser majoriteten av kommunerna att de har en ganska god beredskap att tillhandahålla bostäder.

2.10 Statliga investeringsstöd

Länsstyrelsen handlägger statliga investeringsstöd som riktas till nybyggnad och ombyggnad av hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) samt till nybyggnad och ombyggnad av bostäder för äldre (ÄBO). Syftet med stöden är att det dels ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande och att det ska byggas eller renoveras trygghetsbostäder och seniorbostäder. Länsstyrelsen ansvarar för handläggning och beslutar om att bevilja stöd och att godkänna att stödet betalas ut när bostäderna är färdigbyggda. Bilaga 5.4 sammanfattar ärenden där Länsstyrelsen har fattat minst ett beslut under år 2022 (flera beslut fattas vid olika moment i handläggningen).

Riksdagen beslutade den 1 december 2021 att avveckla HYS-stödet från och med årsskiftet 2021/2022. I de flesta projekten söktes stöd för anpassningsåtgärder i till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor så att de fungerar bättre för äldre personer som vill bo kvar.



Studentbostäder Campus Östersund, Foto: Thomas Jarnehill

3.Vräkningar och hemlöshet

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas år 2023.

3.1 Länsstyrelsernas hantering av uppdraget på nationell nivå

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under år 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *”Förebygga och motverka hemlöshet”* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen.

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartreffen och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Nationellt seminarium i samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie där ett fåtal av kommunernas tjänstemän fanns representerade. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet, med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

3.2 Lokala insatser mot vräkning.

Utifrån kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten ges Länsstyrelsen insyn i hur kommunerna arbetar för att motverka/avhjälpa hemlöshet och avhysningar. I 2022 års bostadsmarknadsanalys använde Länsstyrelsen fokuserade intervjuer i frågan som komplement till enkäten. Årets analys baseras helt på vad kommunerna svarat i enkäten och alla kommuner har inte besvarat alla delar. Läs gärna bostadsmarknadsanalysen år 2022 för mer detaljerad bild över arbetet som görs hos kommunerna.

I sammanställningen ser Länsstyrelsen att samtliga kommuner arbetar aktivt för att motverka hemlöshet och avhysningar. Arbetet sker på olika sätt och med olika resurser. Problemet med hemlöshet är inte så utbrett i länet generellt, även om lokala avvikelser förekommer. I länet är det 39 % av vräkningsansökningar som leder till vräkning. Under år 2022 ledde det till 24 genomförda vräkningar vilket är färre än år 2021. Mer än hälften genomfördes i Östersunds kommun.

Några kommuner har en mer förebyggande strategi medan andra hanterar problem som kommer in via socialtjänsten. Tre kommuner uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Östersunds kommun har även ett samarbete med privata fastighetsägare, Krokoms kommun är på gång att etablera kontakt med privata uthyrare. Att kommunen samarbetar med fastighetsägare och hyresgäster är en viktig faktor i det förebyggande arbetet för att minska avhysningar och avvälja hemlöshet.

De flesta kommuner visar att det finns samarbete med kommunala bostadsbolaget när det handlar om att få fram bostäder till hushåll som inte är godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Flera kommuner arbetar med särskilda insatser för att förhindra vräkningar där barn finns i hushållen. Länets samtliga kommuner hyr ut bostäder i andrahand efter biståndsbeslut. Under 5 % av dessa boenden har under året övergått i förstahandskontrakt. Att kommuner bidrar med andrahandsuthyrning är den mest förekommande åtgärden för att förebygga hemlöshet i länet. Andra åtgärder som återkommer i kommunernas svar är: erbjudande om tillsvidarekontrakt med anvisade nyanlända, jourlägenheter, borgensförbindelse och biståndsbeslut om bostad som insats.

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar (5 kap. 12§ 2001:453) att lämna budget och skuldrådgivning till skuldsatta personer. Denna funktion finns i länets kommuner och fungerar som ett stöd till hushåll som hotas om vräkning. Att kommunicera information om hyresgästens ansvar till alla individer ser socialtjänsten som en avgörande faktor i arbetet. Hälften av länets kommuner anger att de arbetar med uppsökande insatser där de delger den typen om information.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att det görs insatser och att Länsstyrelsen behöver nå ut till samtliga kommuner i högre utsträckning. Alla kommuner bör ha fastlagda rutiner både i det förebyggande och akuta arbetet. Av de vräkningar som skedde under år 2022 berördes flera barn, om det var en tillfällighet eller en trend går inte att bedöma baserat på ett år. Socialförvaltningarna i kommunerna har i många fall redan personlig kontakt med de som är drabbade eller på väg att förlora sin bostad. Strategi och rutiner gör att ny personal enkelt kan ingripa med rätt åtgärder vid personalförändringar.



Bild: Johanna Firtina

4. 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. Rapporten är en informationskälla för länets kommuner, särskilt för de kommuner som har mer begränsade resurser.

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 år 2023 kvalitetssäkrat kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten.

På frågan i enkäten år 2023 om samverkan sker med andra kommuner avseende bostadsförsörjning svarar de flesta kommuner nej. Endast Härjedalens och Bergs kommun samverkar tillsammans genom att slå ihop förvaltningsområdena för miljö och bygg samt vatten och miljöresurser 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. Under kvalitetssäkringen av enkätsvaren tog förklarade flera kommuner sin önskan om liknande träff. Länsstyrelsens ambition är att anordna en liknande dag hösten år 2023. Länsstyrelsen avser även att under hösten nå ut med årets bostadsmarknadsanalys till en bredare grupp av aktörer som jobbar med frågor kopplade till bostadsmarknaden. I arbetet framåt avser länsstyrelsen att ha närmare kontakt och dialog med kommunala politiker och tjänstemän från flera olika förvaltningar.



4.2 Länsstyrelsesamarbetet om Fjällkommunernas utmaningar.

Länsstyrelserna i länen Norrbotten, Västerbotten, Jämtland och Dalarna har påbörjat ett gemensamt arbete kring samhällsplaneringsutmaningar för så kallade fjällkommuner. Detta grundar sig i dessa kommuners likartade förutsättningar för samhällsutveckling. Det finns flera utmaningar som är likartade men länen har börjat med att ta sig an en samverkan kring de problemställningar som finns för bostadsförsörjning i dessa kommuner. Under en lång tid har länen tagit del av i underlag och i dialog med kommunerna hur situationen är. Det finns likheter kommuner emellan men också olikheter. Utifrån att gemensamt, mellan länen, lyfta utmaningarna kan en förstärkt nulägesanalys genomföras.

I Västerbottens län, Dalarnas län, Jämtlands län och Norrbottens län finns flera av landets mest populära orter för skid- och friluftsturism. I orter som Åre, Klövsjö, Vemdalen, Hemavan, Sälen, Idre med flera, har det investerats stora summor i både besöksnäring och bostadsbyggande. Av den nyproduktion som har skett de senaste åren i dessa kommuner återfinns en stor andel i just dessa orter. Det är positivt att dessa orter är intressanta att investera i. Samtidigt innebär utvecklingen ett antal svårigheter kopplat till bostadsförsörjningen och till planeringen och finansiering av kommunal service.

Många av de bostäder som byggs och de bostäder som omsätts på bostadsmarknaden i dessa orter används i huvudsak som fritidsboenden. Till följd av hög efterfrågan har priserna i dessa orter stigit under lång tid vilket möjliggjort investeringar i byggande. Utvecklingen har dock också inneburit att det uppstått en situation som kan liknas vid en sorts gentrifiering i dessa orter. Länsstyrelsen har haft kontakt med flera av de kommuner i vilka dessa orter är belägna som beskriver att exempelvis yngre familjer och de som arbetar inom vård- och omsorgssektorn har svårt att efterfråga bostäder i fjällerna. Dessa hushåll står sig slätt i konkurrensen med mer kapitalstarka hushåll från andra kommuner som många gånger kan använda en andra fastighet som hävstång för att få lån eller som kan kalkylera med intäkter från uthyrning de perioder man inte nyttjar sitt fritidshus. Rådande ränteläge och kreditrestriktioner har sannolikt gjort det ännu svårare för hushåll likt de som nämns ovan att efterfråga de bostäder som kommer ut på marknaden eller få lån för att bygga. Det är ett stort problem då det innebär att kommunen riskerar att gå miste om välbehövliga skatteintäkter.

De investeringar som har gjorts i fjällorterna har som nämnts ovan framför allt lett till att det byggts småhus/fritidshus men även på vissa håll flerbostadshus. Gemensamt för samtliga boendeformer är att de i huvudsak utgörs av äganderätter, eller i vissa fall bostadsrätter. Besöksnäringen har samtidigt behov av arbetskraft, behov som varierar under året. I många av de populära fjällorterna i länet saknas samtidigt hyresbostäder eller entreprenörsbostäder. Det innebär att de som, ofta genom säsongsanställningar, arbetar inom besöksnäringen är hänvisade till att hyra i andra hand eller på kortare kontrakt av privatpersoner. Inte sällan i de fritidshus de inte har möjlighet eller intresse av att efterfråga när de kommer ut på marknaden. I vissa orter finns dock både allmännyttiga och privata hyresrätter och det är hög efterfrågan på dessa. Kötiderna är dock långa vilket innebär att det sannolikt är svårt för säsongsanställda att konkurrera om de lägenheter som kommer ut till förmedling. I kontakter med kommunerna har det också framkommit att det inte är ovanligt att den som sitter på ett förstahandskontrakt hyr ut i andra hand via förmedlingstjänster. Det leder till att lägenheter där ingen är folkbokförd inte kommer ut till

förmedling och därmed inte kan efterfrågas av de som vill bosätta sig permanent i dessa orter. För de med säsongsanställning är det kanske inte ett förstahandskontrakt i en hyresrätt som är det mest lämpliga boendeanternativet. För denna grupp kan det behövas andra lösningar för att de ska kunna tillgodose sina behov av säsongsviss boende med kort varsel och på kortare kontrakt. Det finns således en för liten variation i utbudet av bostäder på dessa orter vilket innebär att det inte går att tillgodose de behov som finns. Samtidigt är det svårt för kommunerna att fullt ut påverka situationen. I flera kommuner försöker allmännyttan ta ansvar för att möta de behov som finns. Med stigande kostnader för att bygga och utan investeringsstöd kan det dock bli svårt att få lägenheter uthyrda till nyproduktionshyror.

När fler vistas i dessa orter uppstår både behov av och förväntningar på att kommunerna ska erbjuda både service och infrastruktur. Kommunerna investerar därför både i vatten- och avloppsreningsverk och prioriterar resurser till sektorer som vård, skola, sophämtning och räddningstjänst. Detta i ett läge där kommunernas skattekraft inte nödvändigtvis ökar då de som äger och nyttjar fritidshusen är folkbokförda i andra kommuner. Det är ett svårt dilemma. Kommunerna välkomnar utvecklingen i och intresset för dessa orter men upplever att det skapar orimliga förväntningar på de tjänster och service som kommunen ska erbjuda. Här innebär det svåra läget på bostadsmarknaden ytterligare problem. Som nämns ovan är det svårt för många som vill bosätta sig permanent i dessa orter att hitta en bostad. Det gör att det råder brist på arbetskraft och att det blir svårare för kommunerna att rekrytera personal för att kunna möta de förväntningar på service som finns. Dessutom ser behoven olika ut under året till följd av att antalet som vistas i dessa orter varierar kraftigt.

Förhoppningen är att länsstyrelsegemensamt kunna, genom att lyfta fram de utmaningar som finns och att kartlägga bostadssituationen i fjällkommuner, fortsätta att jämföra och analysera hur framtida förutsättningar för bostadsförsörjning kan hanteras.



Turistiskt boende i Åre foto: Michael Erhardsson

4.4 Framtida klimatrelaterade utmaningar för fastigheter och boende

4.4.1 Försäkra fastigheten i framtiden

Syftet med försäkringar är att de ska täcka kostnader för oförutsedda händelser. Om samma typ av skador uppstår frekvent eller att fakta talar för att risken är stor för en typ av skada, kan den inte längre anses vara oförutsedd. Det kan komma att påverka försäkringens omfattning och i sämsta fall innebära att man inte kan köpa försäkringsskydd. I samband med att klimatrelaterade störningar blir vanligare finns det därför en risk att försäkringsbolag blir mindre benägna att vilja kompensera för skador och ekonomiska förluster på grund av exempelvis översvämningar och fuktskador. I flera andra europeiska länder går trenden mot att fastighetsägare inte får försäkringsskydd mot klimatrisker och det är sannolikt att vi går mot en liknande utveckling även i Sverige. En fastighetsägare är skyldig att undersöka fastigheten är belägen i ett område som riskeras att drabbas av till exempel översvämning eller ras och skred. Om området är välkänt för just dessa risker så finns det stor anledning att se över sin försäkring och vidta förebyggande åtgärder.

4.4.2 Bristen på klimatanpassningsåtgärder skapar ökad sårbarhet för redan utsatta

Möjligheten att nå målen i Agenda 2030 om till exempel fattigdom, hunger, jämställdhet, vatten och utbildning hotas i takt med att den globala temperaturen ökar. Antalet skadade, påverkade och de som lämnas hemlösa efter naturkatastrofer ökar linjärt. De värsta naturkatastroferna sker där det redan finns sårbara grupper som blir ännu mer sårbara.

Kopplingen mellan klimatförändringen och försäkringsproblematik sträcker sig förbi fastigheter. I ett projekt vid Mittuniversitetets forskningscenter för risk och kris undersöktes kort- och långsiktiga konsekvenser av bostadsägares riskuppfattningar, betalningsförmåga och riskbeteende för försäkringsbranschen. I studien identifierades det att det finns skillnader mellan hur människor uppfattar risker och hur dessa ska hanteras. Det visar bland annat att skillnader i ekonomiska tillgångar, utbildningsnivå, kön, och vart man bor påverkar hur människor uppfattar och hanterar klimatrelaterade risker [21]. Detta kan innebära att det finns en ökad risk att människor som redan lever under svåra socioekonomiska förhållanden tvingas bosätta sig i fastigheter som inte är försäkrade. Något som skulle göra dem mer sårbara och allt längre bort från en skälig levnadsstandard.

5. Bilagor

Bilagornas syfte är att visa tabeller och diagram som analysen delvis är baserad på. För fullständiga data hänvisar vi till källorna.

5.1 Befolkningsförändringar i respektive kommun

Nedan följer befolkningsförändringar i länets 8 kommuner. Minus och röda siffror innebär underskott, fler flyttar ut än vad som flyttar in i respektive kategori. Exempel Bräcke kommun: dit flyttade 1 jan-31dec år2022, 220 individer från andra län och 191st flyttade från Bräcke kommun och Jämtlands län under samma period, resultatet blir ett överskott på 29 individer. Sannolikt i detta fall, är att de bor kvar i Jämtland då fler har lämnat kommunen för annan kommun i länet [9].

BRÄCKE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	6463	6455	6492	6501	6376	6298	6181	6175	6162
Folkökning	-96	-8	37	9	-125	-78	-117	-6	-13
Födelseöverskott	-45	-56	-33	-28	-38	-28	-71	-29	-32
Flyttningsöverskott eget län	-36	-43	-50	-22	-82	-51	-19	-10	-74
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-62	-3	-47	-114	-109	-46	-45	20	29
Invandringsöverskott	48	93	168	159	98	41	18	8	57

KROKOM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	14 648	14 785	14 843	14 925	14 858	14 966	15 054	15 352	15 532
Folkökning	5	137	58	82	-67	108	88	298	180
Födelseöverskott	7	42	7	22	25	3	-13	29	-16
Flyttningsöverskott eget län	-26	-52	-133	-24	-100	45	-6	163	93
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-98	-54	-11	-105	-99	23	55	72	41
Invandringsöverskott	122	198	192	184	108	37	50	31	56

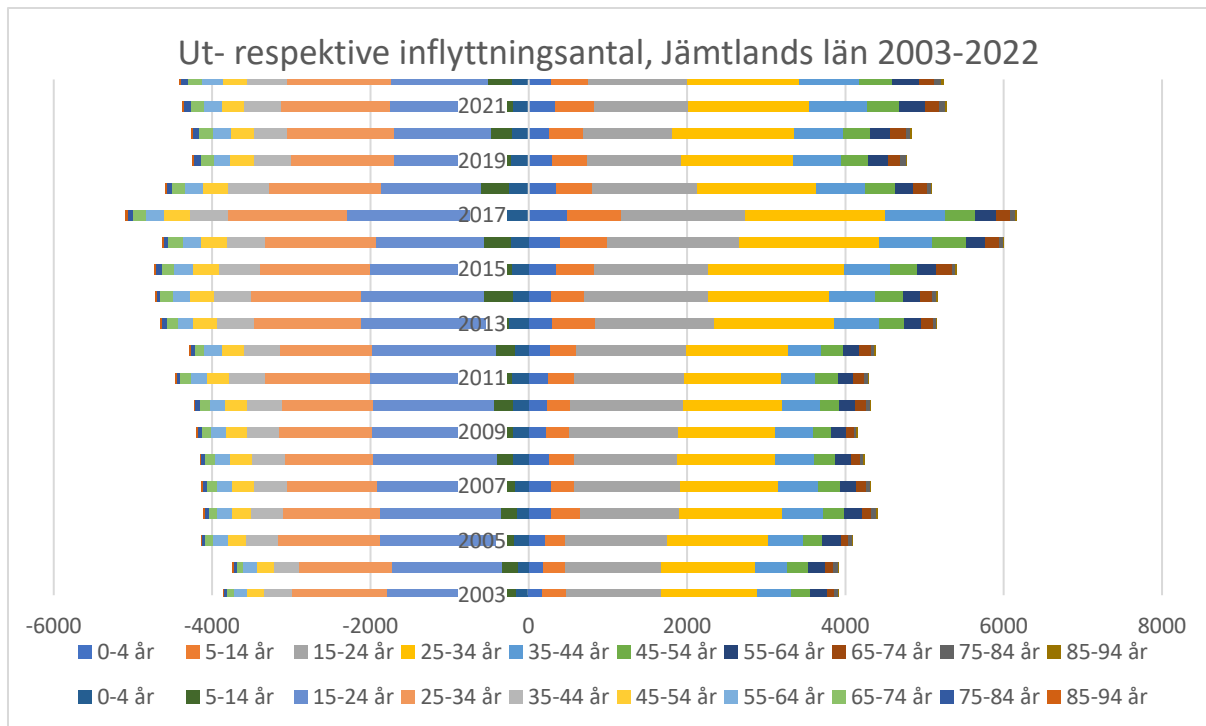
BERG 2326	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	7067	7032	7081	7122	7097	7061	7120	7135	7176
Folkökning	-93	-35	49	41	-25	-36	59	15	41
Födelseöverskott	-36	-37	-25	-31	-8	-7	-11	-28	-39
Flyttningsöverskott eget län	-67	-83	-51	-30	-19	-65	4	22	12
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-64	-39	-60	-78	-39	-8	66	-21	25
Invandringsöverskott	73	118	187	154	38	41	-2	38	40

ÅRE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	10 555	10 677	11 088	11 268	11 529	11 727	12 049	12 271	12 330
Folkökning	135	122	411	180	261	198	322	222	59
Födelseöverskott	4	10	28	42	43	51	37	52	63
Flyttningsöverskott eget län	-26	-23	13	-81	-52	-109	-58	-104	-83
Flyttningsöverskott övriga Sverige	40	28	132	-84	130	178	306	234	39
Invandringsöverskott	117	108	232	294	144	69	34	34	26

ÖSTERSUND	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	60 495	61 066	61 745	62 601	63 227	63 779	63 985	64 324	64 714
Folkökning	539	571	679	856	626	552	206	339	390
Födelseöverskott	94	103	150	164	89	84	-21	96	-13
Flyttningsöverskott eget län	297	379	301	242	337	274	127	-80	140
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-233	-129	-132	18	-51	-86	-42	122	105
Invandringsöverskott	372	202	356	427	245	262	139	181	136

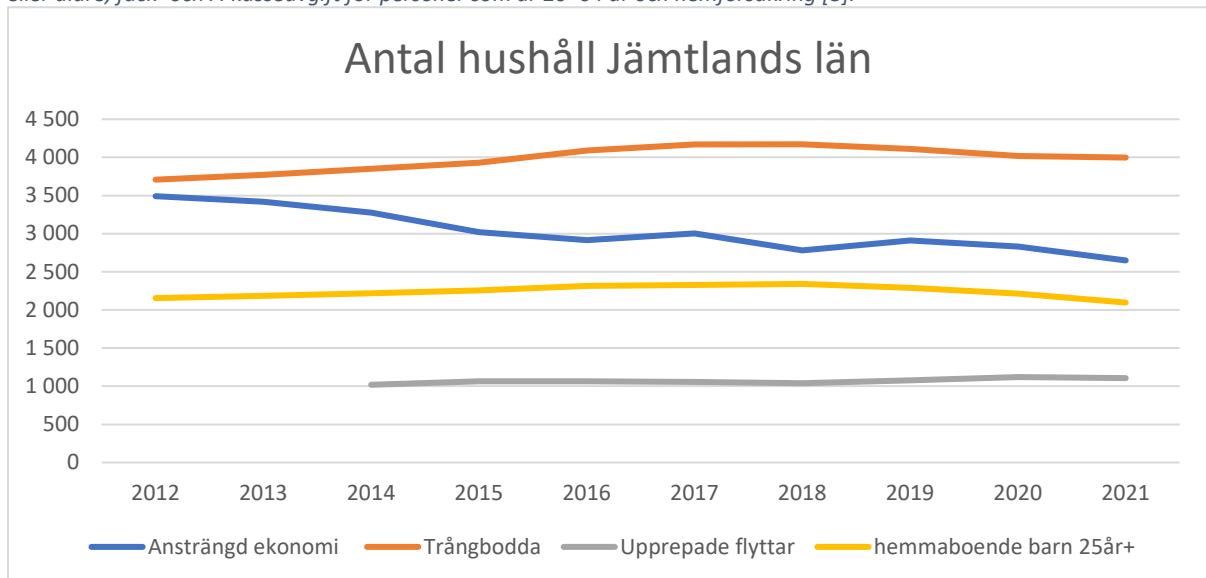
STRÖMSUND 2313	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	11 873	11 712	11 809	11 791	11 703	11 605	11 488	11 473	11 397
Folkökning	-111	-161	97	-18	-88	-98	-117	-15	-76
Födelseöverskott	-83	-61	-68	-65	-54	-56	-80	-83	-90
Flyttningsöverskott eget län	-111	-88	-49	-48	-56	-59	-7	-11	-8
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-156	-192	-115	-133	-63	-45	-69	35	-37
Invandringsöverskott	232	181	324	220	87	60	37	42	45
RAGUNDA	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	5440	5387	5415	5444	5343	5284	5208	5210	5174
Folkökning	-18	-53	28	29	-101	-59	-76	2	-36
Födelseöverskott	-47	-39	-64	-27	-24	-29	-34	-48	-62
Flyttningsöverskott eget län	-1	-48	0	-7	-20	-16	-20	38	-29
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-33	-34	-58	-84	-108	-52	-30	-28	18
Invandringsöverskott	61	63	143	140	51	37	5	33	33
Härjedalen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	10 224	10 262	10 200	10 154	10 147	10 090	10 070	10 114	10 185
Folkökning	-57	38	-62	-46	-7	-57	-20	44	71
Födelseöverskott	-66	-74	-91	-90	-68	-68	-60	-52	-87
Flyttningsöverskott eget län	-30	-42	-31	-30	-8	-19	-21	-18	-51
Flyttningsöverskott övriga Sverige	-57	-5	-115	-81	-20	-34	23	39	150
Invandringsöverskott	95	153	169	148	91	60	36	69	55

In och utflyttning i Jämtland sedan 2003 i åldersspann om 10 år [11].



5.2 Hushåll och befolkning

Hushåll med ansträngd ekonomi är när den disponibla inkomsten inte täcker baskonsumtionen är beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring [8].

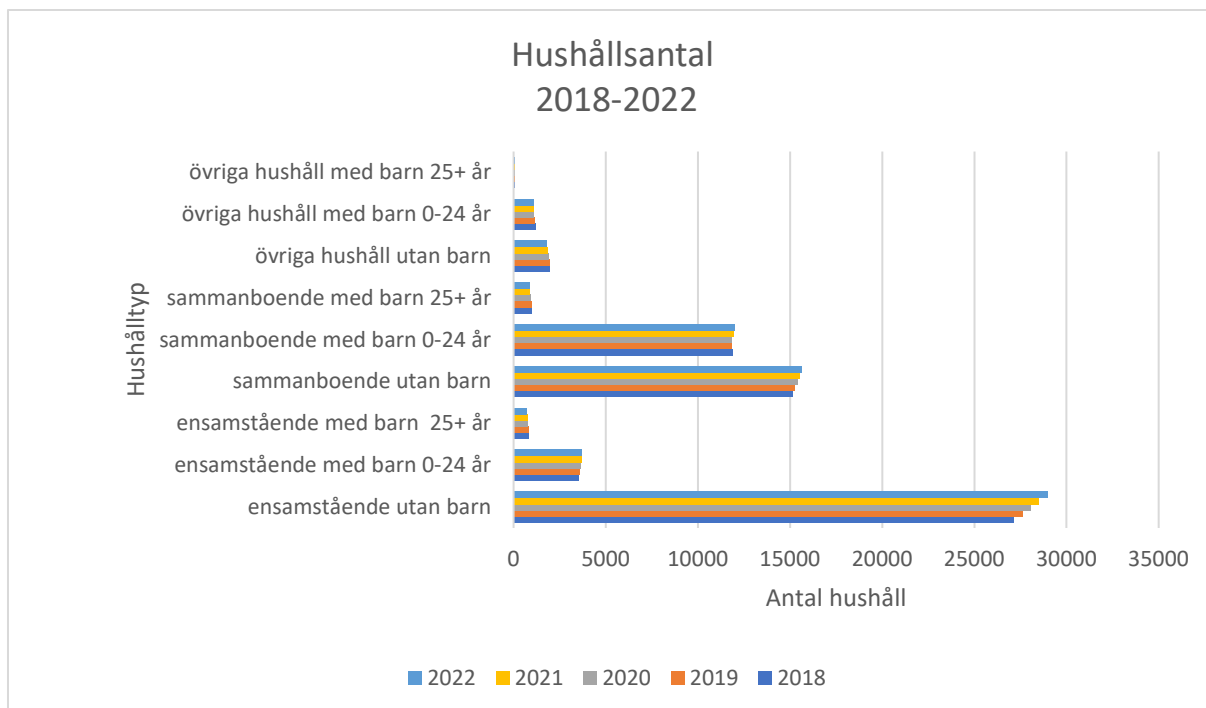


Trångboddhet. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott [8].

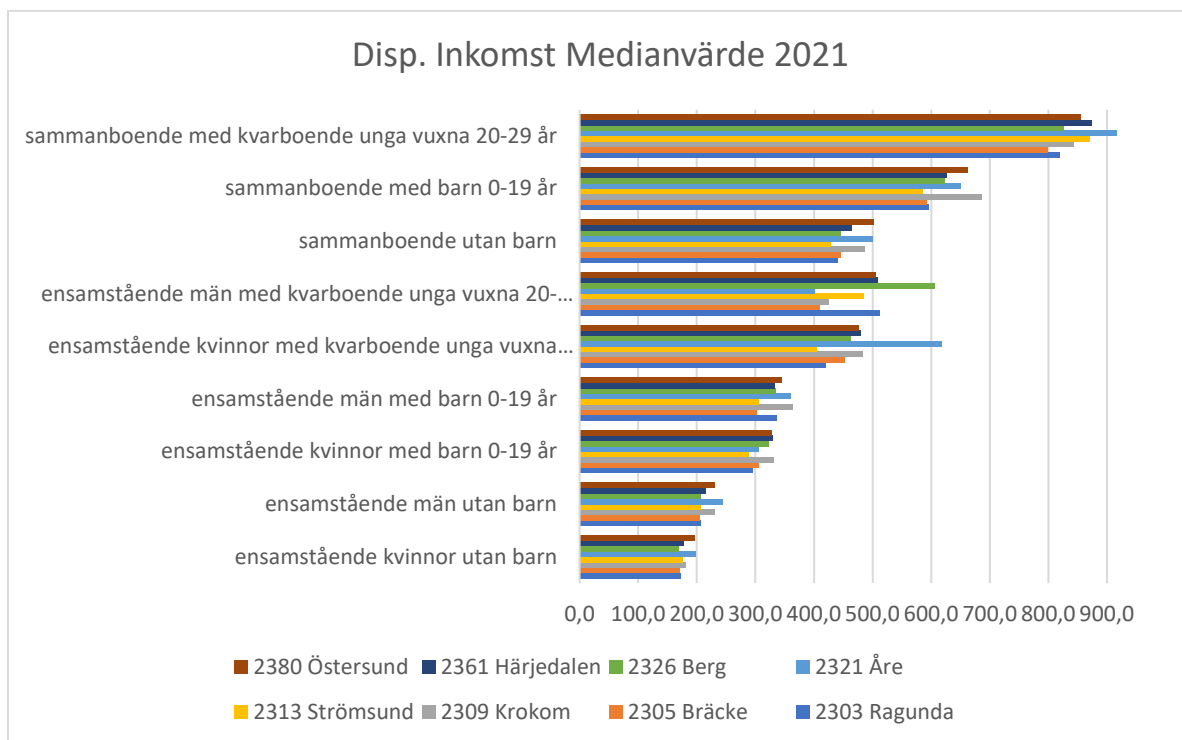
Upprepade flyttar innebär minst en gång om året senaste 3 åren [8].

Hemmaboende barn som är över 25 år och äldre [8].

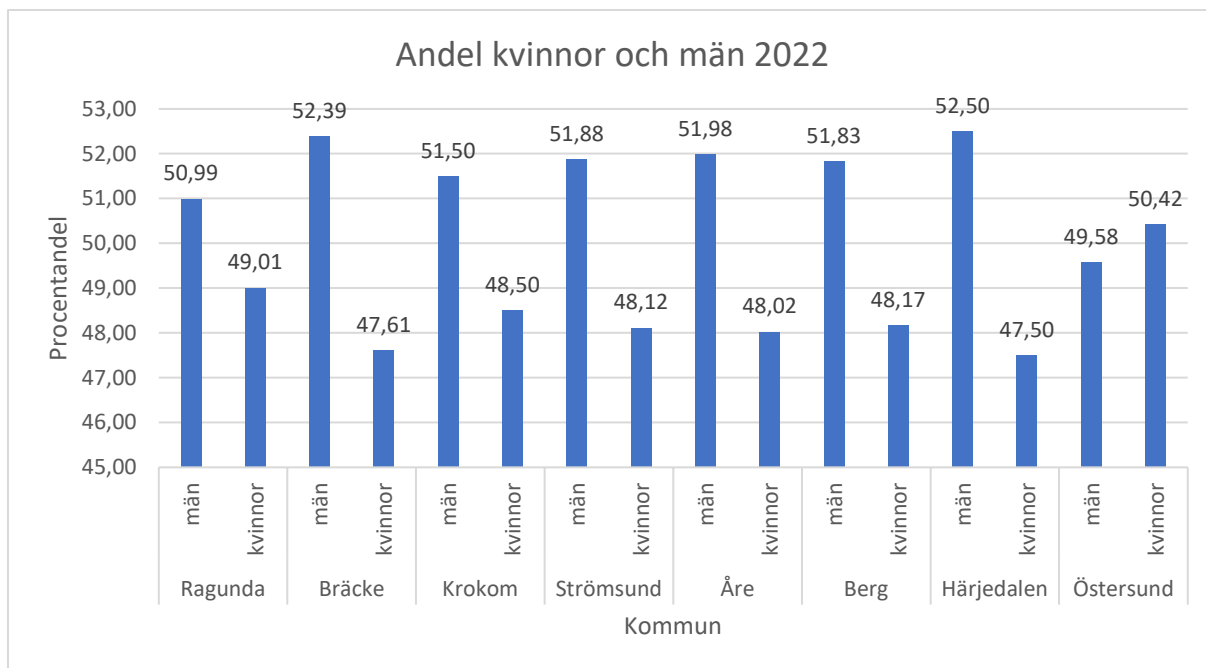
Diagrammet visa antalet hushåll efter hushållstyp för åren 2018–2022 [5].



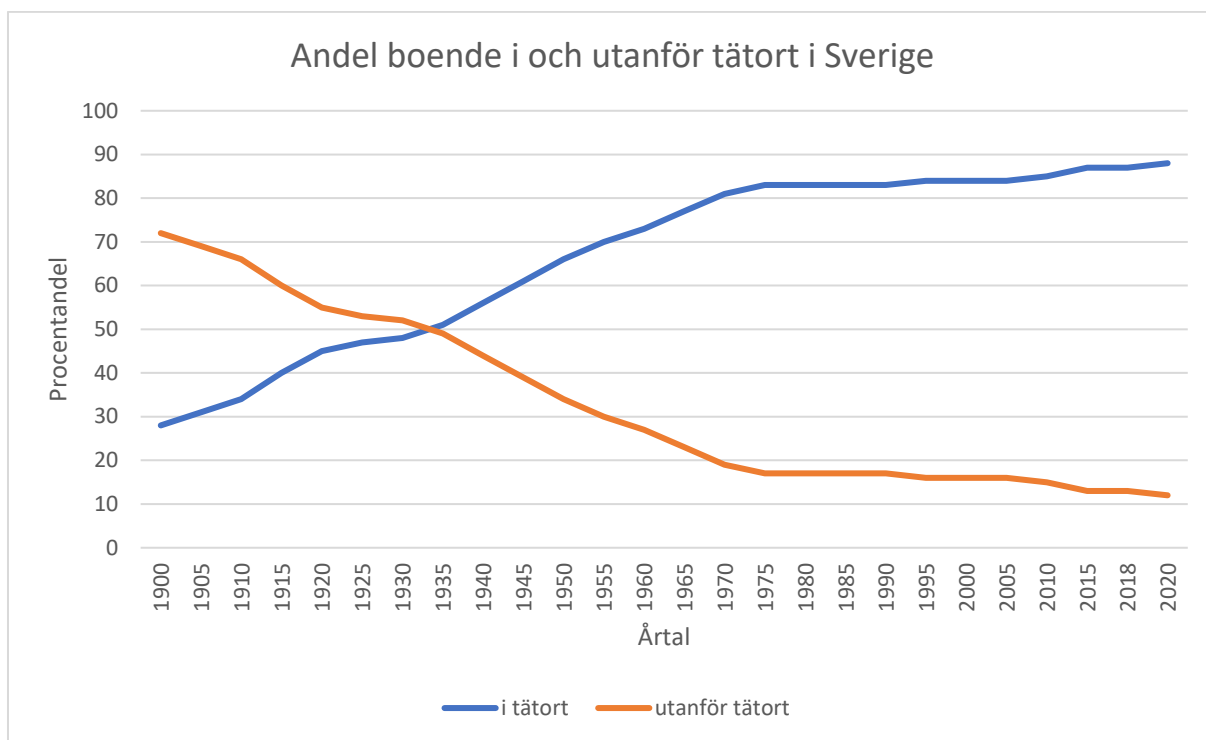
Diagrammet visar den disponibla inkomsten hos olika hushåll i länet kommuner år 2021 [22].



Andelen män är högre i länets samtliga kommuner utom i Östersund år 2022. Totalt är 2000 fler män än kvinnor bosatta i Länet 31/12 år 2022 [4].



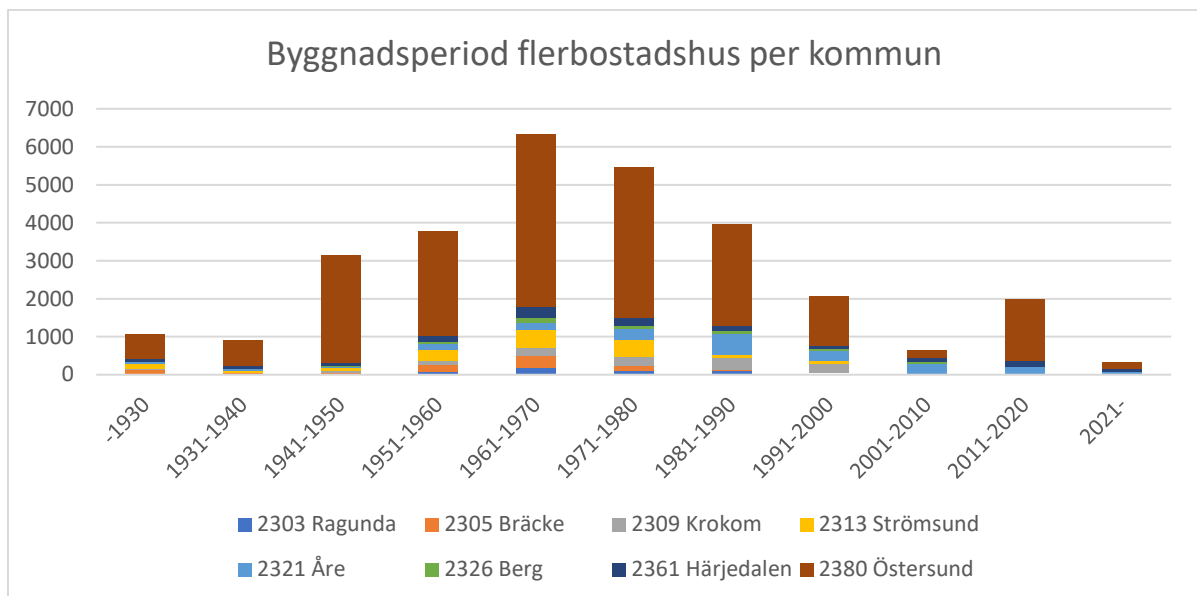
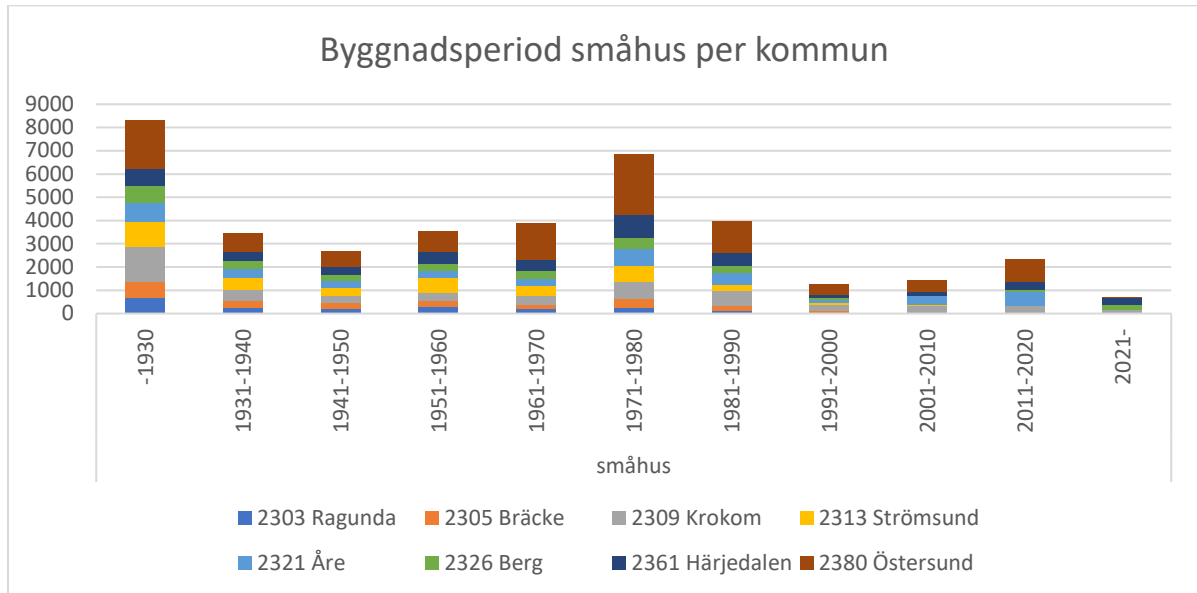
Diagrammet visar hur människor sökt sig till tätorter* i Sverige sedan år 1900. Under 1930-talet är första gången fler svenska bodde i tätort än på landsbygden [23].



*En tätort är områden med sammanhängande bebyggelse och en befolkning på minst 200 invånare.

5.3 Byggnadsperioder

Byggnadsperiod är intressant ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Alla byggnader har en livslängd och kräver olika renoveringsinsatser. Ålder och skick har även en påverkan på hyresavgifter både i hyreshus och BRF. Det är ett enkel data för att se hur utvecklingen av kommunerna sett ut i perioder [24].



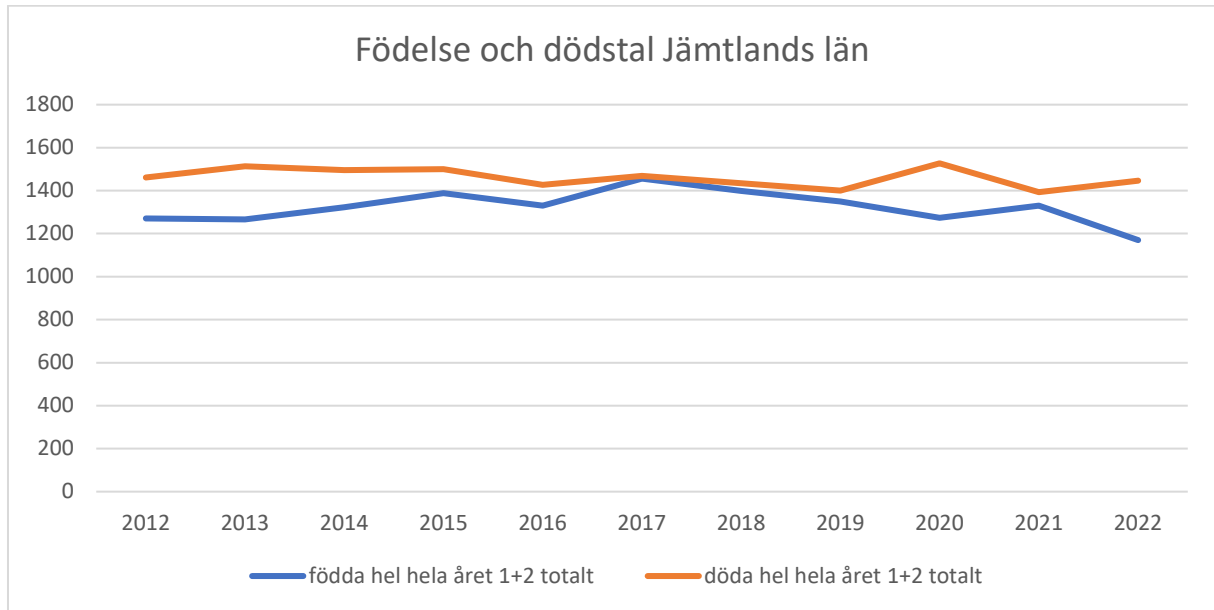
5.4 Bostadstödärenden 2022

Lägesbild av bostadstödärende i Jämtlands län vid den 16 juni 2023, stödansökningar där minst ett beslut i handläggningen fattades under år 2022. Med "lgh" avses lägenheter.

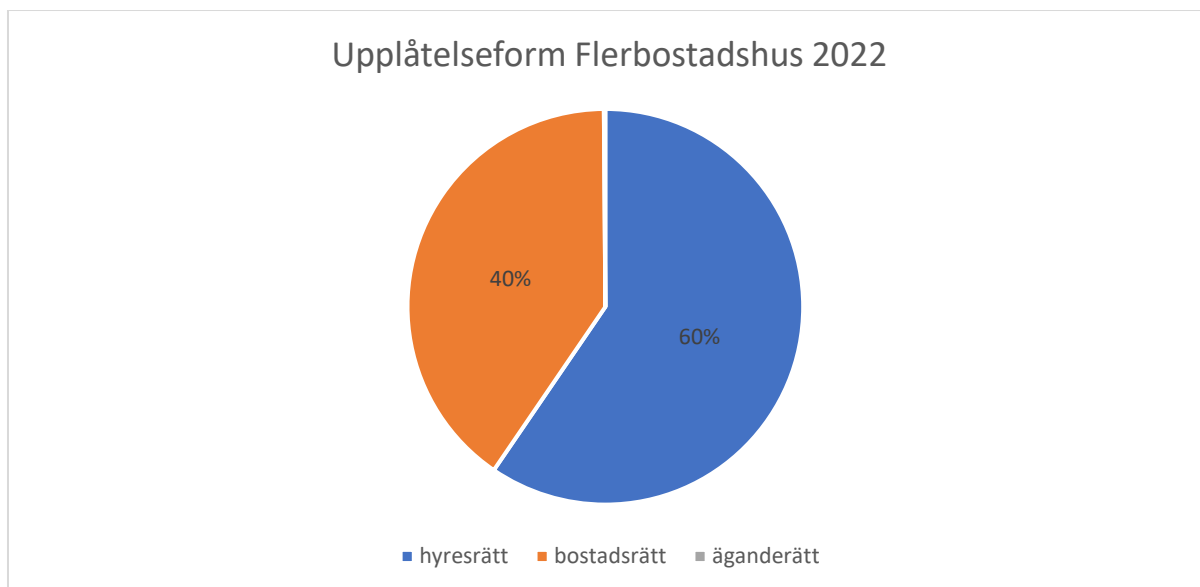
	Ort	Stöd	Projekt	Sökandetyd	Belopp(sek)	Status
Krokom	Aspås	HYS	Nybyggnad 6 lgh	Allmännyttigt bostadsföretag	2 646 000	Utbetalad
	Krokom	ÄBO	Nybyggnad 60 lgh	Bolag	11 192 544	Beviljad
Ragunda	Hammarstrand	ÄBO	Ombyggnad	Bolag	985 600	Utbetalad
	Hammarstrand	ÄBO	Ombyggnad	Bolag	448 000	Beviljad
Östersund	Östersund	HYS	Nybyggnad 58 lgh	Bolag	24 517 325	Utbetalad
		HYS	Nybyggnad 55 lgh	Bolag	23 973 285	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	144 062	Utbetalad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	144 062	Utbetalad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	144 062	Utbetalad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	144 062	Utbetalad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	148 125	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	148 125	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bostadsrättsförening	148 125	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	48 876	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	56 616	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	98 057	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	200 000	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	200 000	Beviljad
		ÄBO	Anpassning	Bolag	43 439	Beviljad
ÄBO	Anpassning	Bolag	200 000	Beviljad		

5.6 Blandade Diagram

Antal levande födda och antal döda mellan på år 2012 till 2022 [9].



Upplåtelseformer för Jämtlands flerbostadshus i Jämtlands län 2022 [25].



5.7 Antal bostadstyper per kommun 2022

Tabell över antal och bostadstyper i Jämtlands läns kommuner år 2022 [14].

Bostadstyp	2303 RAGUNDA	2305 BRÄCKE	2309 KROKOM	2313 STRÖMSUN D	2321 ÅRE	2326 BERG	2361 HÄRJEDALE N	2380 ÖSTERSUN D
SMÅHUS	2147	2426	5435	4333	445 9	3234	5118	11 909
FLERBOSTA DSHUS	563	827	1332	1568	221 4	476	1350	21 407
ÖVRIGA HUS	51	101	60	126	258	92	195	673
SPECIALBOS TÄDER	133	169	237	363	275	150	283	1736

Antal hyresrätter efter bostadstyp och kommun 2022 [25].

KOMMUN	SMÅHUS	FLERBOSTADSHUS	ÖVRIGA HUS	SPECIALBOSTÄDER
RAGUNDA	111	563	51	133
BRÄCKE	84	712	101	169
KROKOM	231	1106	60	237
STRÖMSUND	291	1180	125	363
ÅRE	365	1191	151	274
BERG	304	444	83	150
HÄRJEDALEN	755	969	176	283
ÖSTERSUND	728	11 539	542	1706

Referenser

- [1] WSP, "WSP. Strukturanalys för Jämtlands län, Regionala Utvecklingsförutsättningar i Jämtland Härjedalen.," 2019.
- [2] SCB, "SCB.se," 2023. [Online]. Available: Antal lägenheter efter region, hustyp, upplåtelseform och år. PxWeb (scb.se).
- [3] SCB, "SCB.se," 2023. [Online]. Available: <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>. [Använd maj 2023].
- [4] b. SCB, "SCB.se," 03 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningNy/. [Använd maj 2023].
- [5] h. SCB, "scb.se," 22 03 2023. [Online]. Available: <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>. [Använd MAJ 2023].
- [6] i. SCB, "Scb.se," scb, 25 01 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110A/SamForvlnk1/. [Använd maj 2023].
- [7] S. utbildning, "scb.se," scb, 27 04 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__UF__UF0506__UF0506B/Utbildning/. [Använd maj 2023].
- [8] Boverket, "https://www.boverket.se," 05 07 2023. [Online]. Available: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>. [Använd 06 07 2023].
- [9] S. befolkförändringar, "SCB.se," Scb, 11 05 2023. [Online]. Available: <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>. [Använd maj 2023].
- [10] SCBPrognos, "scb.se," scb, 05 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0401__BE0401A/BefProgOsiktRegN/table/tableViewLayout1/. [Använd 05 2023].
- [11] S. flyttmönster, "scb.se," scb, 22 02 2023. [Online]. Available: <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>. [Använd 05 2023].

- [12] Arbetsförmedlingen, "Arbetsformedlingen.se," 06 2023. [Online]. Available: <https://arbetsformedlingen.se/statistik/tableView/cqWduj/line>.
- [13] ETOUR, "Besöksnäringens Roll För Regional Utveckling - Ett nedslag i Jämtland Härjedalen," MIUN, 2020.
- [14] S. b. typ, "scb.se," Scb, 19 04 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T01/. [Använd maj 2023].
- [15] S. fritidshu, "scb.se," scb, 23 03 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104H/BO0104T08/. [Använd 05 2023].
- [16] S. Hyror, "scb.se," SCB, 27 04 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0406__BO0406E/BO0406Tab01/. [Använd 05 2023].
- [17] s. mäklarstatistik, "svensk maklarstatistik," 2023. [Online]. Available: <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riktet/jamtlands-land/#/villor/arshistorik-prisutveckling>.
- [18] Boverket, "Bostadsmarknadsenkät," Boverket, 2023.
- [19] Boverket, "Bostadsmarknadsenkäten," Boverket, 2023.
- [20] Sveriges kommuner och landsting, "Prognos av särskilda boenden," SKL, Stockholm, 2019.
- [21] P. Becker, "Sustainability Science, Managing risk for sustainable development.," 2014.
- [22] S. h. disp, "scb.se," SCB, 25 01 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110G/TabVX4bDispInkN/. [Använd 05 2023].
- [23] S. tätort, "scb.se," scb, 24 11 2021. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__MI__MI0810__MI0810A/HistBefTatort/. [Använd 05 2023].
- [24] S. byggperiod, "scb.se," SCB, 19 04 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T02/. [Använd 05 2023].

- [25] S. upplåtelseform, "scb.se," scb, 19 04 2023. [Online]. Available: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T04/. [Använd 06 2023].
- [26] SCB, "SCB.SE," [Online].
- [27] "Kronofogden," [Online]. Available: <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>.
- [28] "https://statistik.arbetsformedlingen.se/," Arbetsförmedlingen, 2023. [Online]. Available: https://statistik.arbetsformedlingen.se/extensions/Manadsstatistik_sid1/Manadsstatistik_sid1.html.



Länsstyrelsen
Jämtlands län

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