



Länsstyrelsen
i Jönköpings län

Meddelande nr 2022:11

Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2022



Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2022

Meddelande nr 2022:11

Meddelande	nummer 2022:11
Referens	Sofia Carlén, Samhällsbyggandsenheten, Samhällsavdelningen. Juni 2022
Kontaktperson	Sofia Carlén, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 62 87, sofia.carlen@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	Mostphotos.com
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—22/11--SE

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2022

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
Inledning	7
Bostadsbyggandet	7
Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd	10
Allmännyttan	11
Hyresnivåer.....	13
Befolkningsutveckling	14
Pendling och arbete på annan ort.....	16
Hushållens ekonomiska utveckling	18
Arbetslöshet.....	18
Utbildningsnivå	18
Boendekostnader och disponibel inkomst	19
Bedömning av bostadsmarknadsläget	22
Bedömning av bostadsbrist	23
Coronapandemins och påverkan på bostadsmarknaden.....	26
Bostadssituationen för ungdomar och studenter.....	26
Unga	26
Studenter.....	27
Bostadssituationen för nyanlända.....	27
Bostäder för äldre.....	28
Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende	28
Våldsutsatta.....	29
Hemlöshet.....	29
Ukraina	30
Kommunernas planering av bostadsförsörjningen.....	32
Riktlinjer för bostadsförsörjning	32
Allmännyttan	32
Söka bostad i kommunen.....	33
Uthyrning av lägenheter i andra hand	34
Hyresgarantier.....	34
Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete	35
Nationell samverkan	35
Regional aktivitet – seminarium om vräkningsförebyggande arbete.....	35
Situationen i Jönköpings län	35
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning	38

Sammanfattning

Bostadsbyggandet är fortsatt på höga nivåer i Jönköpings län. Trots detta bedömer en majoritet av länets kommuner att det finns ett underskott på bostäder i kommunen. Endast två av länets tretton kommuner anser sig ha balans på bostadsmarknaden. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antal personer per hushåll. Under 2021 ökade länet med 1495 hushåll enligt statistik från SCB.

Den generella bristen på bostäder som finns i länet innebär en svår bostadssituation för många, men framför allt för särskilda grupper som unga och nyanlända. Sju av länets tretton kommuner anger att de bedömer det vara ett underskott på bostadsmarknaden i form av bostäder för ungdomar. Sex av kommunerna anger också ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända i sina respektive kommuner. Underlaget för bostadsmarknadsanalysen togs fram innan Rysslands invasion av Ukraina, och kommunernas bedömning av boendesituationen för de nyanlända som kommit till Sverige våren 2022 avspeglas därför inte i årets rapport.

Ungefär hälften av länets kommuner, sex stycken, anger att de anser att bostadsmarknaden har påverkats av coronapandemin, framförallt avseende en förändrad efterfrågan. I dialog med kommunerna är det dock flera som säger att det är svårt att avgöra om coronapandemin har påverkat bostadsmarknaden eller om det är förändringar som hade skett oavsett pandemin.

Medelhyran för en nybyggd lägenhet ligger på knappt 7400 kr för två rum och kök med 2020 års hyresnivåer. Detta är en ökning på cirka 4 % från föregående år. Detta är en hög nivå om man ser till genomsnittet för bostadsbeståndet som helhet.

Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Samtliga kommuner i länet har sådana riktlinjer, och flera kommuner har nyligen arbetat fram nya eller påbörjat ett arbete för att göra så. Sex av länets tretton kommuner antog nya riktlinjer under 2021. Eksjö, Mullsjö och Gislaved arbetar fram nya riktlinjer under 2022.

Inledning

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningen aktualiserar flera av de tvärsektoriella mål och riktlinjer som beskrivs i den sammanhållande plattformen med 17 mål för hållbar utveckling i Agenda 2030. Mål nummer 11 i Agenda 2030 slår fast en utveckling mot mer inkluderande och säkra samhällen och bostätningar. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning.

Bostadsförsörjningslagen (lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383) handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder och att det är kommunens ansvar att planera för detta genom att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Med andra ord finns det skäl att vara medveten om och beakta de tydliga kopplingarna mellan bostadsförsörjningslagen och svenska internationella åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter. Hållbarhetsmålen och de mänskliga rättigheterna kan utgöra ett stöd för att tolka nationell lagstiftning, inklusive bostadsförsörjningslagen. De utgör också en utgångspunkt för omvärldsanalys och planering, inklusive när kommunen planerar hur de ska skapa förutsättningar för alla att leva i en god bostad.

Bostadssituationen i länet är beroende av människorna som bor i länet och hur bostadsbeståndet ser ut. Människors livssituation och ekonomiska förutsättningar påverkar deras bostadsbehov och möjligheter att efterfråga en bostad. Bostadsbeståndets sammansättning, hur mycket och vilken typ av bostäder som byggs har betydelse för vilka som får tillgång till en bostad.

Under år 2021 har länsstyrelserna haft i uppdrag från regeringen att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar. Uppdraget redovisas i denna rapport, avsnitt *Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete*.

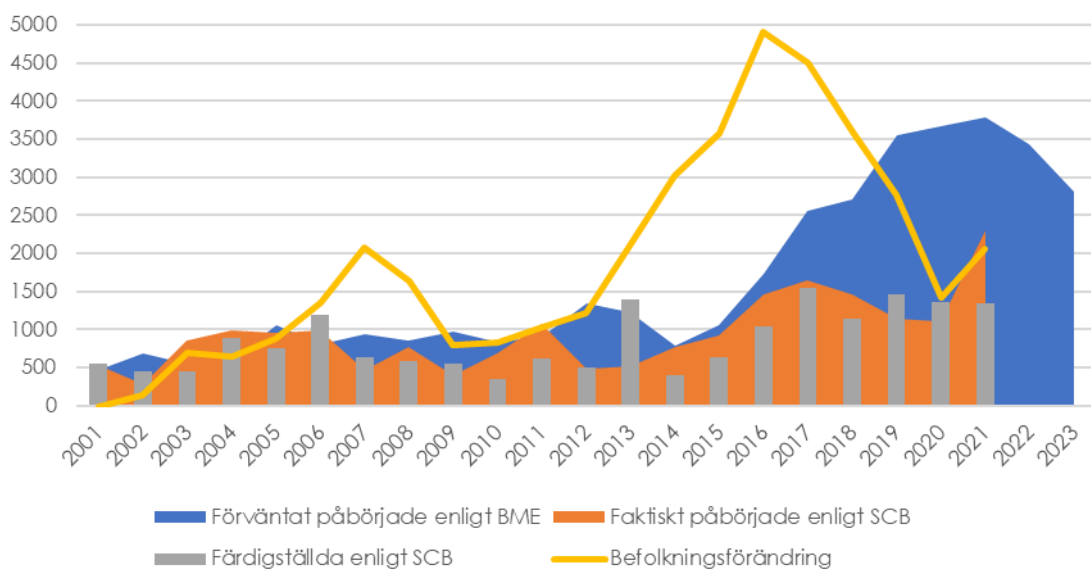
Statistiken i rapporten är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) och från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket genomför varje år i samverkan med länsstyrelserna med fokus på de kommunala bostadsmarknaderna. Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av 2021 och i början av 2022.

Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet ligger på en fortsatt hög nivå. Antalet färdigställda lägenheter i länet år 2021 var 1346 vilket är ungefär motsvarande nivå som föregående år. Av de färdigställda lägenheterna är drygt 40 % hyresrätter, vilket är en märkbar högre nivå än år 2020. Det går dock att se att den procentuella andelen av färdigställda hyresrätter i Jönköpings län ligger på en lägre nivå än riket som helhet som ligger på drygt 50 %.

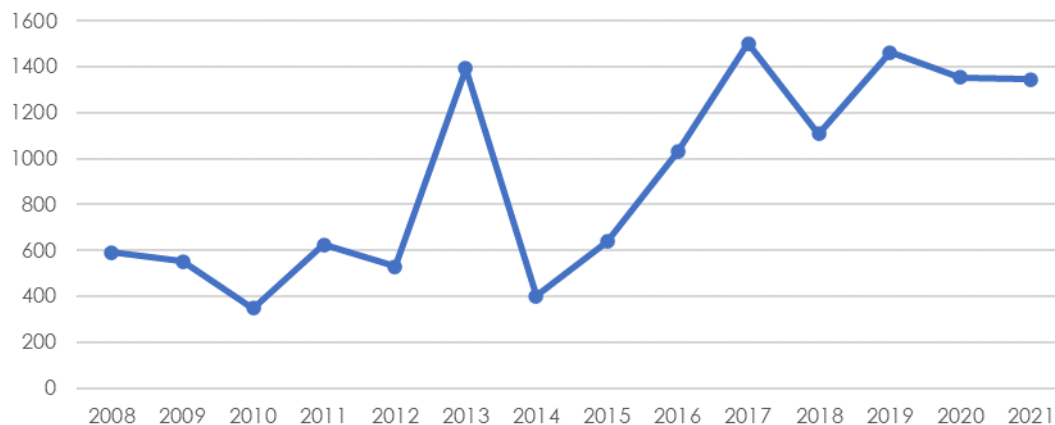
År 2021 påbörjades byggprojekt med 2309 lägenheter, vilket är en drygt dubbel så stor siffra jämfört med året innan. Detta indikerar att bostadsbyggandet fortsatt kan komma att ligga på en hög nivå i länet. Kommunerna gör varje år en bedömning av det förväntade bostadsbyggandet de kommande två åren för den egna kommunen. Detta görs i BME och kommunens bedömning har de senaste åren visat sig vara kraftigt överskattad. Att det förväntade bostadsbyggandet överskattas kan bero på den bostadsbrist som varit de senaste åren och en stark vilja att tillskapa nya bostäder för att lösa krisen. Kommunernas bedömningar av förväntat bostadsbyggande är dock inte längre lika högt enligt årets bostadsmarknadsenkät.

Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. Under 2021 ökade antalet hushåll i länet med 1495 enligt SCB. Denna siffra kan sättas i relation till de 1346 färdigställda lägenheterna i länet.



Diagrammet visar antal färdigställda bostäder, antal påbörjade bostäder, förväntat antal påbörjade bostäder samt befolkningsförändring i antal personer över tid i Jönköpings län. **Källa:** SCB och BME.

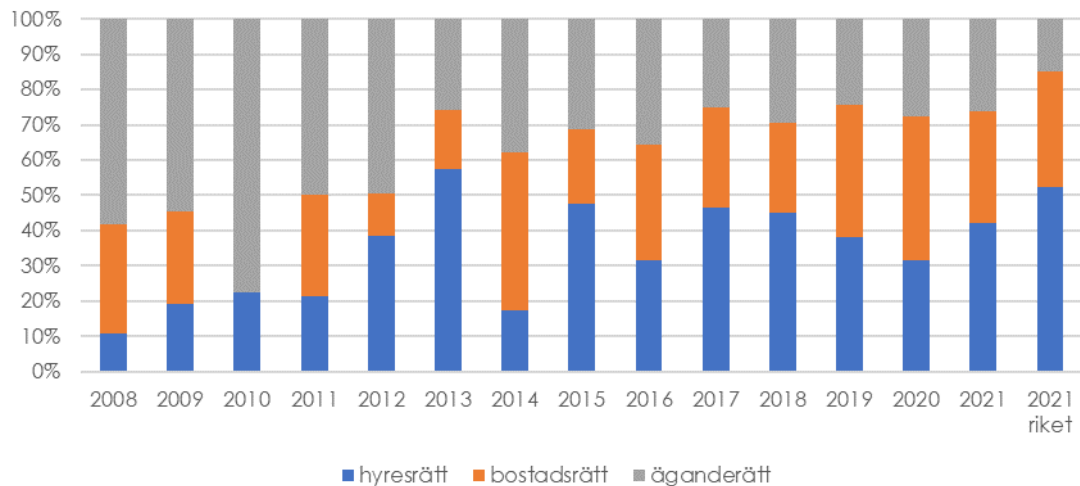
Färdigställda lägenheter Jönköpings län



Diagrammet visar antal färdigställda lägenheter över tid i Jönköpings län. **Källa:** SCB.

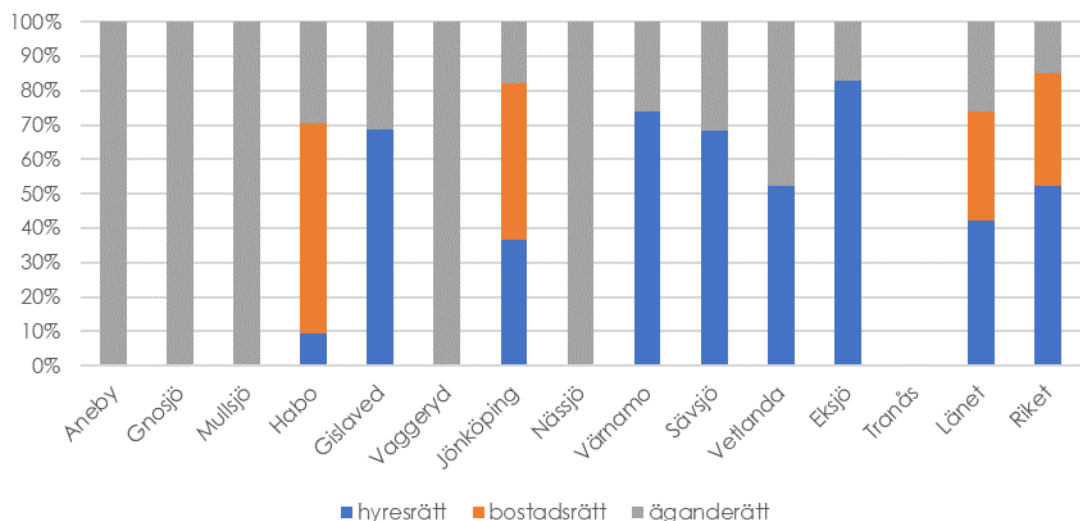
Av de bostäder som färdigställdes år 2021 var 42% hyresrätter, 32% bostadsrätter och 26% äganderätter. Det skiljer sig dock mycket åt mellan de olika kommunerna i länet. I Aneby, Gnosjö, Mullsjö, Vaggeryd och Nässjö har det endast färdigställts äganderätter, samtidigt som det i Eksjö kommun har färdigställts 83% hyresrätter. Skillnaderna i de mindre kommunerna beror till stor del på att det är färre bostadsprojekt som genomförs och dessa får stort genomslag i statistiken för ett enskilt år. I Habo och Jönköpings kommun byggdes det en stor del bostadsrätter under 2021. Enligt statistiken från SCB så färdigställdes det inga bostäder i Tranås kommun under 2021.

Färdigställda lägenheter, Jönköpings län



Diagrammet visar färdigställda lägenheter i Jönköpings län per upplåtelseform och över tid mellan åren 2008 och 2021. Källa: SCB

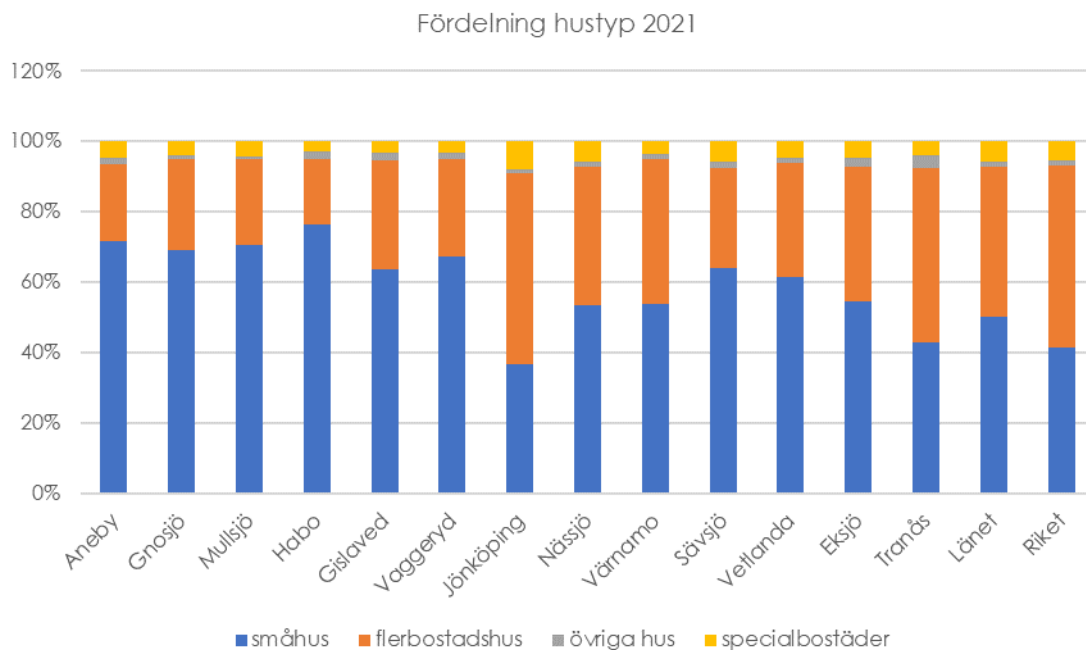
Färdigställda lägenheter 2021



Diagrammet visar färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i nybyggda hus under år 2021, per kommun i länet samt för länet som helhet och riket. **Källa:** SCB

Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd

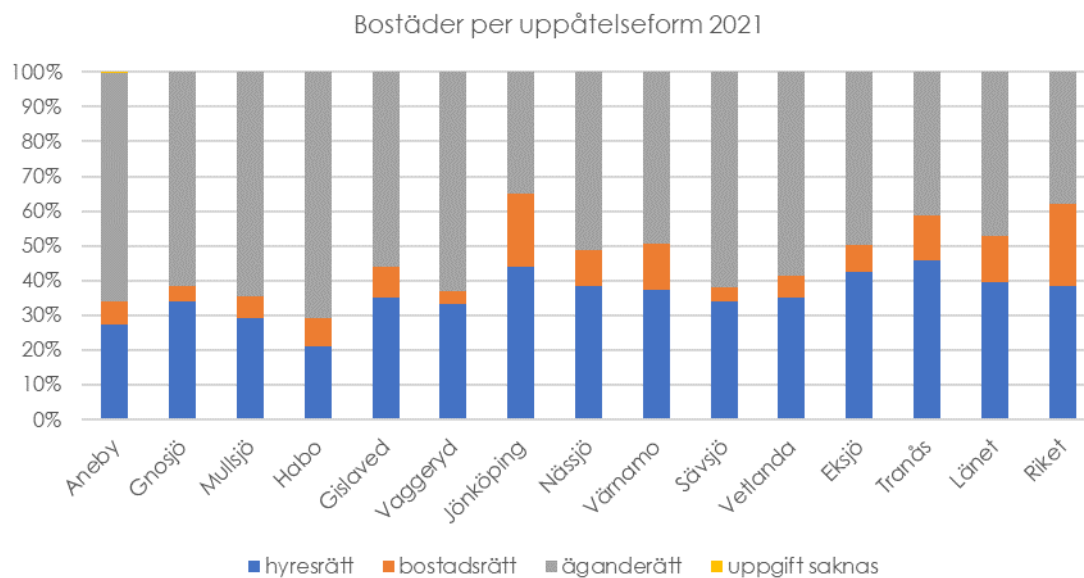
Av det totala bostadsbeståndet i Jönköpings län består 50 % av bostäderna av småhus i form av exempelvis villor och radhus, medan drygt 40 procent av bostäderna är i flerbostadshus. Detta innebär att länet som helhet har en högre andel småhus och en lägre andel bostäder i flerbostadshus än rikssnittet. Det finns en stor variation mellan länets kommuner, där många av de mindre kommunerna har en betydligt högre andel småhus än genomsnittet i länet och riket. Habo kommun har störst andel småhus med drygt 75% av bostäderna I Jönköpings kommun är situationen det motsatta med något lägre andel småhus än riksgenomsnittet.



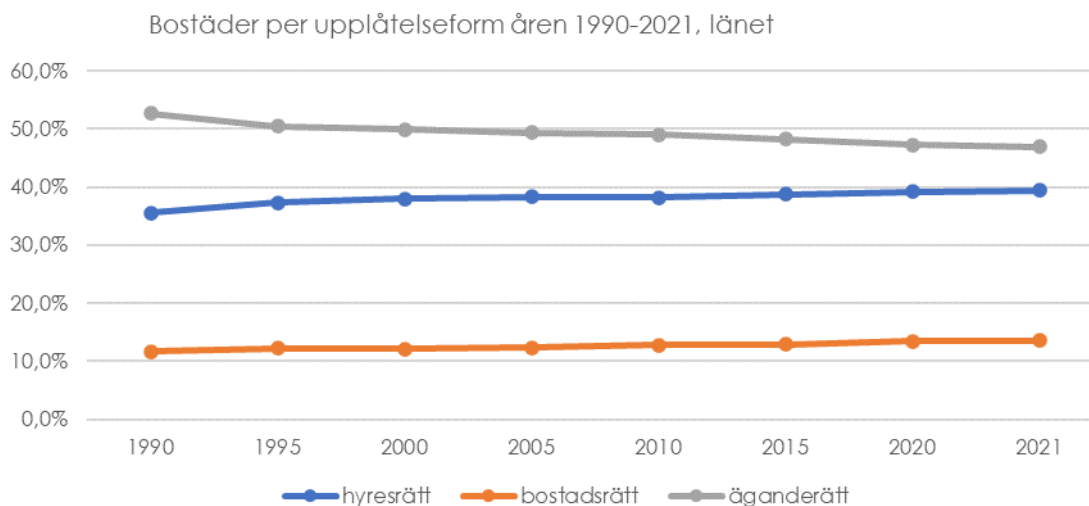
Figur 1 Diagrammet visar fördelningen av bostäder per hustyp och kommun i länet år 2021. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad-, och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion som innehåller lägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. **Källa:** SCB.

När det gäller bostädernas upplåtelseform, det vill säga om bostaden är en hyresrätt, bostadsrätt eller en äganderätt, är det äganderätten som är den vanligaste boendeformen i länet. Andelen äganderätter i länet uppgår till 47 % medan andelen hyresrätter i länet är 39 %. Länet har en högre andel äganderätter än genomsnittet i landet medan vi har ungefär motsvarande mängd hyresrätter som riksgenomsnittet. När det kommer till bostadsrätter så ligger länet på en lägre andel än riksgenomsnittet. Det är stor variation mellan fördelningen av upplåtelseformer mellan de olika kommunerna i länet. Habo kommun har lägst andel hyresrätter i länet med endast 21 % av beståndet. Tranås kommun har högst andel med 46% tätt följt av Jönköpings kommun med 44% hyresrätter. Jönköpings kommun är också den kommun i länet med högst andel bostadsrätter på 21 %.

Det sker årligen tillskott till bostadsbeståndet i länet men nyproducerade bostäder är en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet. Det är därför viktigt att värna om det befintliga beståndet samtidigt som nya bostäder byggs.



Figur 2 Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform och kommun i länet samt för länet som helhet och riket. Siffrorna avser år 2021. **Källa:** SCB.

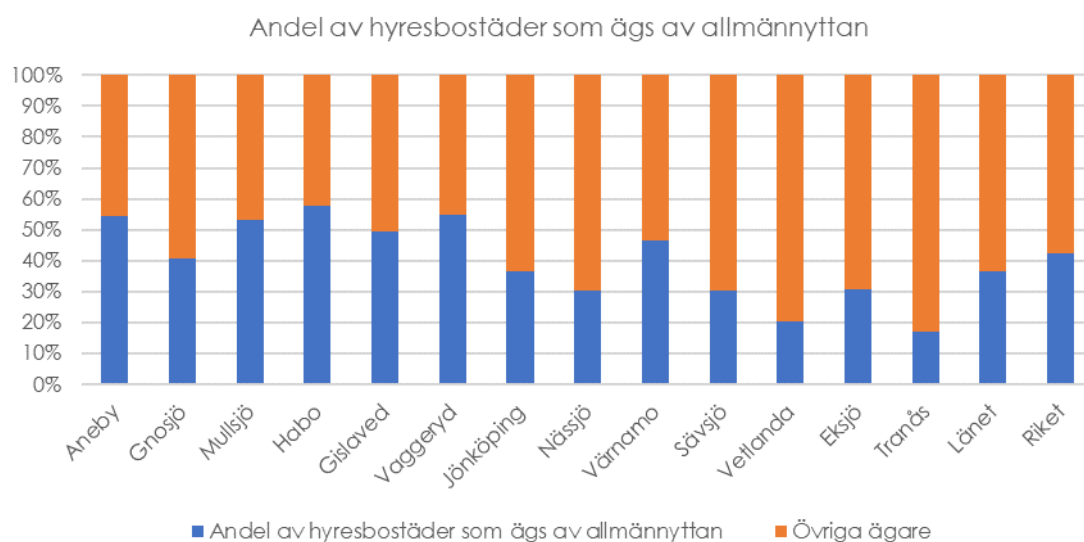


Figur 3 Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform i länet åren 1990 – 2021. **Källa:** SCB.

Allmännyttan

Allmännyttans ägande av länets hyresrätter procentuellt är lägre än riksgenomsnittet, 36% jämfört med 43%. Siffran indikerar att allmännyttan minskar sitt procentuella ägande av hyresrätterna i länet, allmännyttan har länge ägt 37 % av hyresrättsbeståndet. Detta kan innebära att det byggs många nya bostäder utanför det allmännyttiga beståndet. Mängden hyresrätter som ägs av allmännyttan varierar mycket mellan de olika kommunerna i länet.

Skillnaden beror delvis på hur många hyresrätter som finns i kommunen totalt sett. Habo är den kommun i länet med högst andel hyresrätter som ägs av allmännyttan, 58 %. Kommunen har det lägsta procentuella antalet hyresrätter i länet och ligger långt under riksgenomsnittet på 21% respektive 38%. Den kommun i länet där allmännyttan äger minst procentuell del av hyresrättsbeståndet är Tranås med 17%. Enligt BME ökade det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet med 221 nyproducerade lägenheter under 2021. Dessa byggdes i fyra av länets tretton kommuner. Utöver de nyproducerade lägenheterna ökade det allmännyttiga bostadsbeståndet med fjorton lägenheter till följd av ombyggnation, två till följd av nyinköp. Två av länets kommuner uppger att det allmännyttiga bostadsbeståndet har minskat under 2021. Denna minskning skedde genom försäljning av femton bostäder och rivning av sju hyresrätter. Nässjö kommun som är en av de två kommuner som uppger en minskning uppger att anledningen är att förbättra det kommunala bostadsföretagets ekonomi. De femton lägenheter som såldes under 2021 såldes till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning.



Figur 4 Diagrammet visar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun samt för länet som helhet och riket. I underlaget för allmännyttans bestånd ingår även specialbostäder, övriga hus och bostäder i småhus. Om jämförelsen enbart görs med hyresrätter i flerbostadshus blir allmännyttans andel ytterligare lite mindre, särskilt i de kommuner där allmännyttan äger lokaler för kommunal äldreomsorg. Siffrorna avser 2021. **Källa:** SCB.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät så tillkom det 237 nya bostäder i allmännyttans bestånd i Jönköpings län under 2021. Majoriteten av dessa var genom nybyggnation och byggdes i fyra av länets tretton kommuner. I Vetlanda kommun tillkom det två nya bostäder genom inköp och i Gnosjö, Gislaved och Eksjö kommun ökade beståndet till viss del genom ombyggnation av befintligt bestånd. Två av länets kommuner uppger att det allmännyttiga bostadsbeståndet har minskat under 2021. Nässjö kommun har under året sålt 15 bostäder, den angivna anledningen är för att förbättra det kommunala bostadsbolagets ekonomi. Kommunens bestånd har också minskat genom att några lägenheter har byggts samman för att skapa större lägenheter. Gnosjö kommun anger även de att det allmännyttiga bostadsbeståndet minskat med fem bostäder, och detta till följd av rivning. Sammantaget så innebär detta ett tillskott på 215 bostäder i det allmännyttiga bostadsbeståndet i Jönköpings län enligt BME.

Hyresnivåer

Det är svårt att skapa en övergripande bild av hyror för hela det befintliga beståndet eftersom det finns många faktorer som spelar in i hyresnivåer, bland annat vilket år huset byggdes, ägarformer och olika typer av regleringar. Vi har därför valt att använda oss av hyror i nyproducerade lägenheter för att kunna jämföra mellan år. I tabellen nedan visas medelhyror för mindre kommuner i Sverige vilket motsvarar samtliga kommuner i länet utom Jönköpings kommun. Hyrorna har tydligt ökat mellan 2019 och 2020, särskilt ettors hyror ökat med åtta procent. I förhållande till storstadsregionerna är hyrorna låga. Genomsnittshyrorna för nyproducerade lägenheter med ett rum och kök i Storstockholm är runt 27 procent högre än i de små kommunerna utanför storstadsområdena. Kategorin över, det vill säga kommuner med över 75 000 invånare, som Jönköpings kommun tillhör är också något högre än de små kommunerna. Statistiken över hyresnivåerna för nyproducerade lägenheter visar att hyresnivån har varierat i perioder men nu är hyrorna högre än på många år.

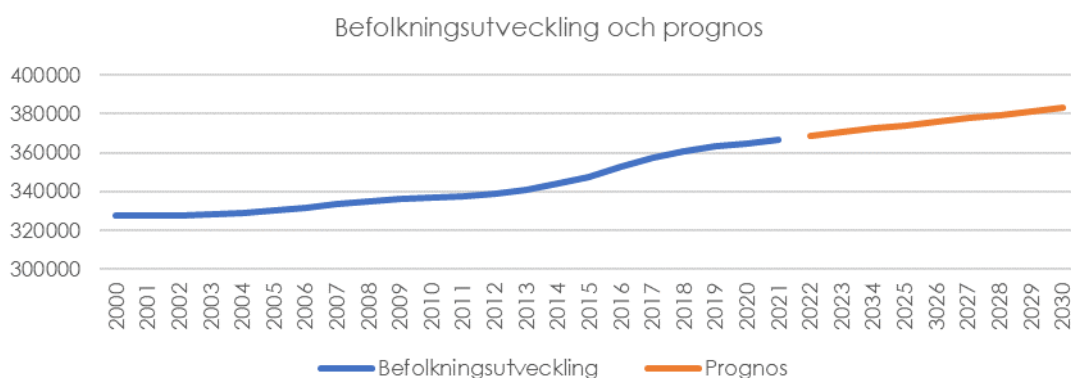
Medelhyra per lägenhet i nybyggda hus

	2019	2020	Ökning
1 rum och kök	5248	5680	8%
2 rum och kök	7138	7394	4%
3 rum och kök	8669	9224	6%
4 rum och kök	10562	10920	3%

Figur 5 Den här figuren visar medelhyran för nyproducerade lägenheter år 2019 och 2020 samt den procentuella ökningen mellan åren. Gäller privata och offentliga företag sammantaget. Siffrorna avser kommuner med mindre än 75 000 invånare. **Källa:** SCB

Befolkningsutveckling

Jönköpings läns befolkning fortsätter att följa en positiv trend och under 2021 fick länet en nettoökning av 2 054 invånare. Den stora merparten av ökningen skedde i Jönköpings kommun med över 1152 personer men även Habo, Vaggeryd och Nässjö hade en ökning med runt 200 personer vardera. Samtidigt så har befolkningen minskat i fyra kommuner i länet under 2021. De kommuner som minskar i befolkning är lokaliserade i utkanten av länet. Jönköpings kommun är den kommun i länet med flest invånare och störst befolkningsökning sett till antal. Det är värt att notera att Jönköpings kommun förlorar invånare till andra kommuner i länet men fler flyttar till Jönköping från resten av landet och från utlandet.

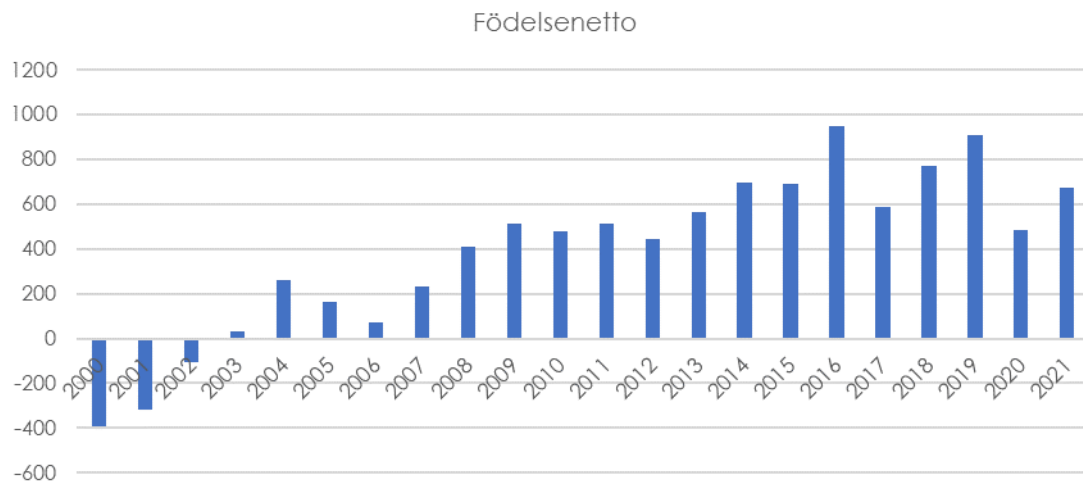


Figur 6 Diagrammet visar befolkningsutvecklingen år 2000-2030. Prognosens siffror är baserade på Region Jönköpings läns befolkningsprognos från 2022. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län.

Kommun/län	Jönköpings län	Aneby	Gnosjö	Mullsjö	Habo	Gislaved	Vaggeryd	Jönköping	Nässjö	Värnamo	Sävsjö	Veulanda	Eksjö	Tranås
Folkmängd	367064	6892	9570	7430	12810	29556	14746	143579	31782	34661	11709	27621	17834	18874
Folkökning	2 054	71	-44	45	221	-79	214	1152	219	131	-12	119	46	-29
Levande födda	4039	75	104	74	153	295	187	1651	336	343	134	294	192	201
Döda	3365	65	92	90	84	258	125	1140	322	343	143	294	204	205
Födelseöverskott	674	10	12	-16	69	37	62	511	14	0	-9	0	-12	-4
Inflyttade totalt	12239	444	448	455	734	1243	864	7562	1848	1446	619	1163	1022	966
Flyttningsnetto totalt	1198	58	-62	60	146	-151	145	600	190	101	-14	111	49	-35
Därav till/från egna länet	0	18	-71	56	112	-66	67	-103	72	13	-75	45	-52	-16
Därav till/från övriga Sverige	124	28	-12	-30	12	-198	18	261	29	-19	12	9	61	-47
Därav till/från utlandet	1074	12	21	34	22	113	60	442	89	107	49	57	40	28

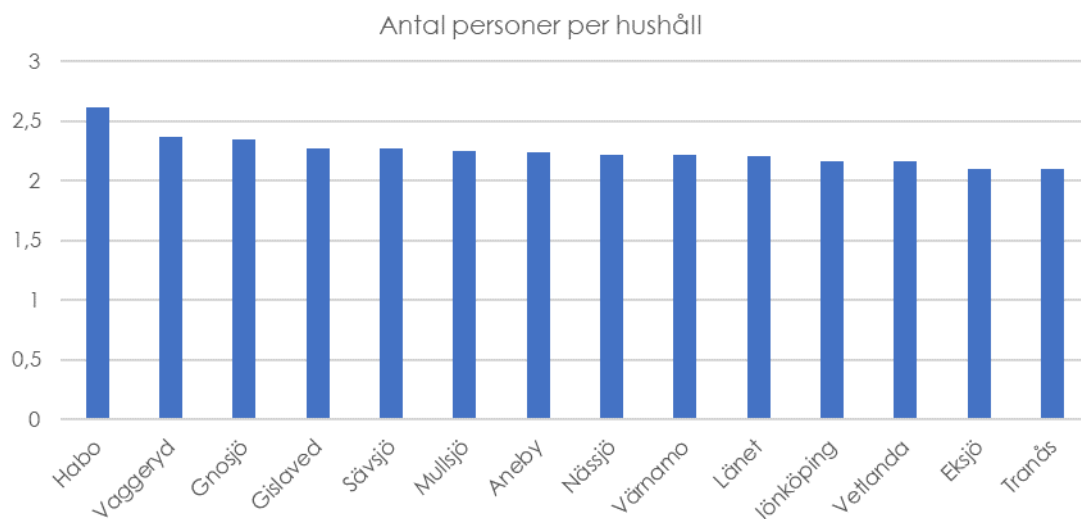
Figur 7 Tabellen visar på befolkningsförändring i länet per kommun år 2021. **Källa:** SCB.

Sedan tidigt 2000-tal har Jönköpings län haft ett positivt födelsenetto. Det innebär att det i länet som helhet föds fler än vad det dör varje år. Undantaget är år 2020 som ska förstås med bakgrund i en ökad dödlighet under början av Covid-19-pandemin, men trenden verkar ha återhämtat sig under 2021.

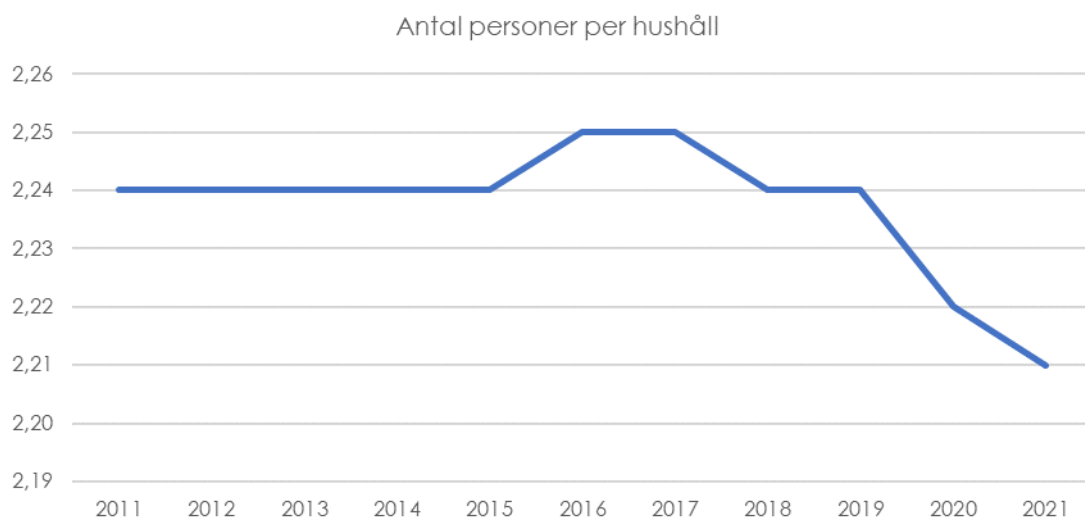
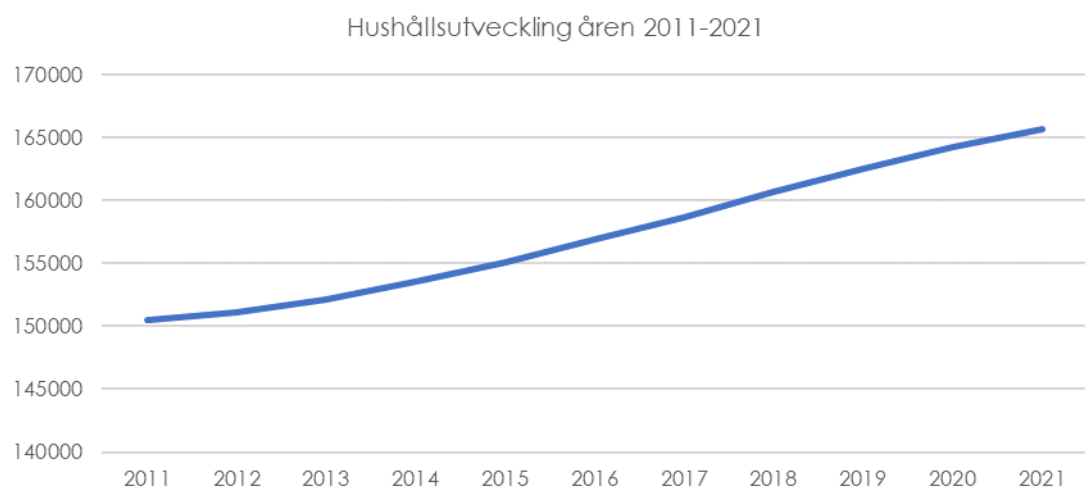


Figur 8 Diagrammet redovisar antalet födda minus antalet döda i Jönköpings län från år 2000 till år 2021. **Källa:** SCB.

Antalet personer per hushåll i länet i snitt är 2,21 personer. Det skiljer sig lite mellan kommunerna. Kommuner med högre andel barn (under 18) i kommunen är samma kommuner med flest antal personer per hushåll. Hushåll med hemmaboende barn är ju av naturliga skäl större än hushåll utan barn. Habo kommun med högst andel barn i länet utmärker sig till exempel med 2,62 personer per hushåll och Eksjö och Tranås som har lägst andel barn har också 2,10 antal personer per hushåll. Hushållens storlek har betydelse för framtida behov av bostäder. Dock behöver inte en större andel barn nödvändigtvis betyda att de unga stannar kvar i kommunen i vuxen ålder.



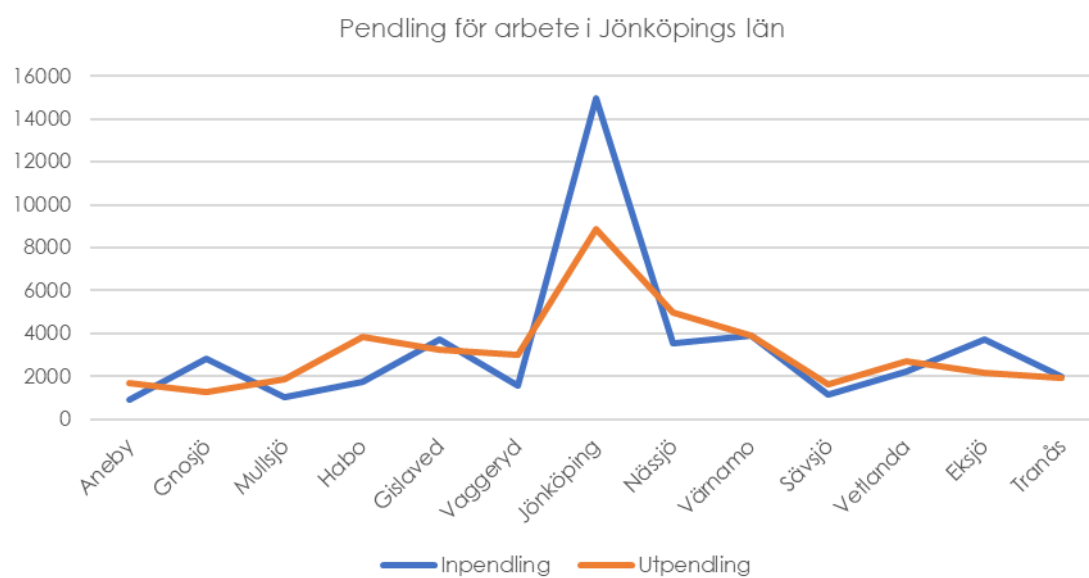
Figur 9 Antal personer per hushåll i Kommunerna i Jönköpings län. **Källa:** SCB

Figur 10 Antal personer per hushåll i Jönköpings län. **Källa:** SCBFigur 11 Diagrammet visar antalet hushåll i Jönköpings län år 2011-2021. **Källa:** SCB

Pendling och arbete på annan ort

Jönköpings kommun är den kommun som lockar flest personer boende i andra kommuner med arbetstillfällen. Samtidigt är Jönköping den kommun som har flest invånare som jobbar utanför kommunen. Sett till nettosiffrorna är Gnosjö och Eksjö de kommuner som i högre grad hämtar sin arbetskraft utanför kommunen förutom Jönköping. På motsatt sätt är Habo en utpendlarkommun med högst nettoutpendling.

Pendlingsmönstren avslöjar var arbetstillfällena finns i länet och att kommungränser inte utgör en gräns för arbetsmarknaden. Det är alltså mycket vanligt att invånarna pendlar in och ut från sin hemkommun för att arbeta. Det går att identifiera att en del kommuner primärt blir utpendlarorter och andra inpendlarorter. I takt med att befolkningen ökar i länet kan vi komma att se förändringar i mönstret avseende bostadsbyggande och samhällsplanering allteftersom priser och arbetsmarknadsförutsättningar förändras.

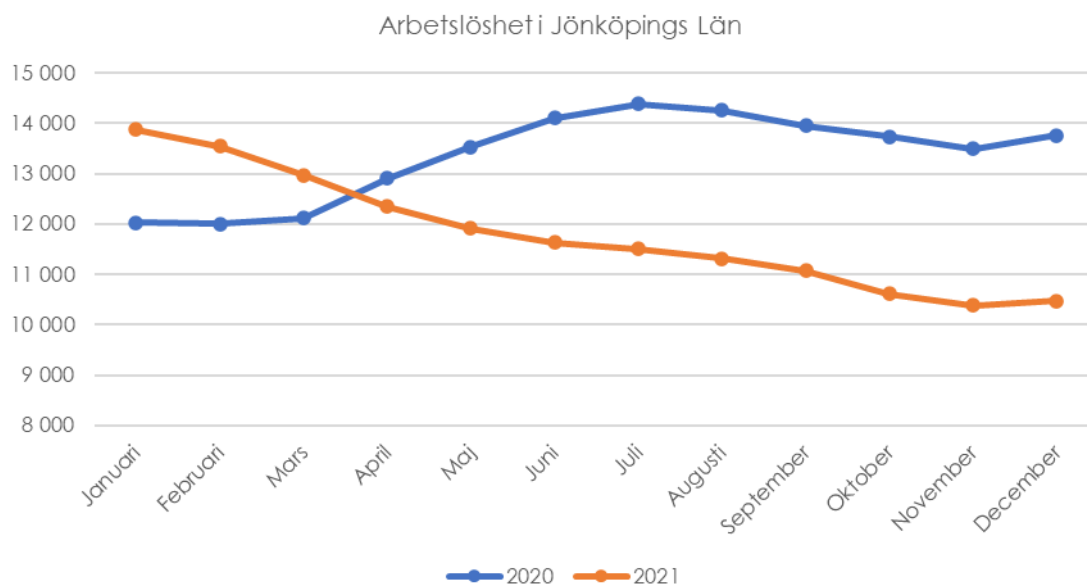


Figur 12 Antal personer som förflyttar sig mellan kommuner för jobb. **Källa:** SCB

Hushållens ekonomiska utveckling

Arbetslöshet

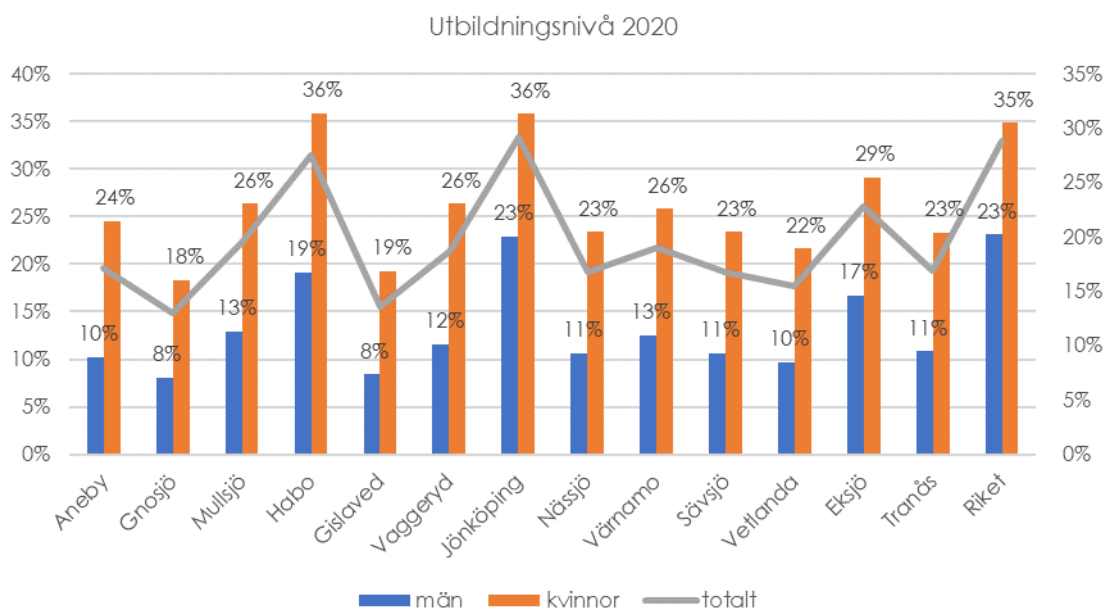
Coronapandemin fick en tydlig påverkan på antalet arbetslösa under år 2020 men har minskat under 2021 och under slutet på 2021 var arbetslöshetssiffrorna nere på samma nivåer som innan pandemin. Arbetslösheten i länet låg på 5,8% i december 2021 vilket är klart lägre än rikssnittet på 7,2%.



Figur 13 Diagrammet visar antalet personer i länet som var öppet arbetslösa och sökande i program per månad 2020-2022. **Källa:** Arbetsförmedlingen

Utbildningsnivå

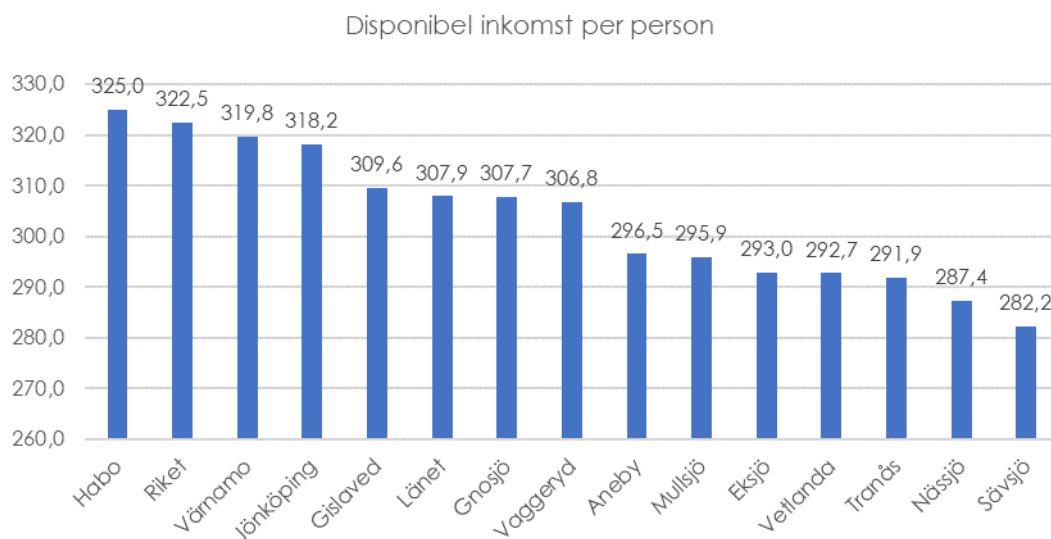
Utbildningsnivån i Jönköpings län är lägre än riket som helhet, detta avser hur stor andel av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning på tre år eller mer. En eftergymnasial utbildning på tre år motsvarar idag en kandidatexamen. Jönköping och Habo är de enda kommunerna i länet vars andel högutbildade är jämförbar med rikssnittet (undantaget är männen i Habo kommun som är en bit under rikssnittet). Precis som i resten av landet är kvinnor överrepresenterade när det gäller eftergymnasial utbildning i Jönköpings län. Gnosjö och Gislaved har lägst andel högutbildade i länet.



Figur 14 Diagrammet visar andelen av befolkningen, kvinnor respektive män, i länets kommuner som har en efter-gymnasial utbildning på tre år eller mer samt siffror för riket som helhet. Siffrorna avser år 2020. **Källa:** SCB

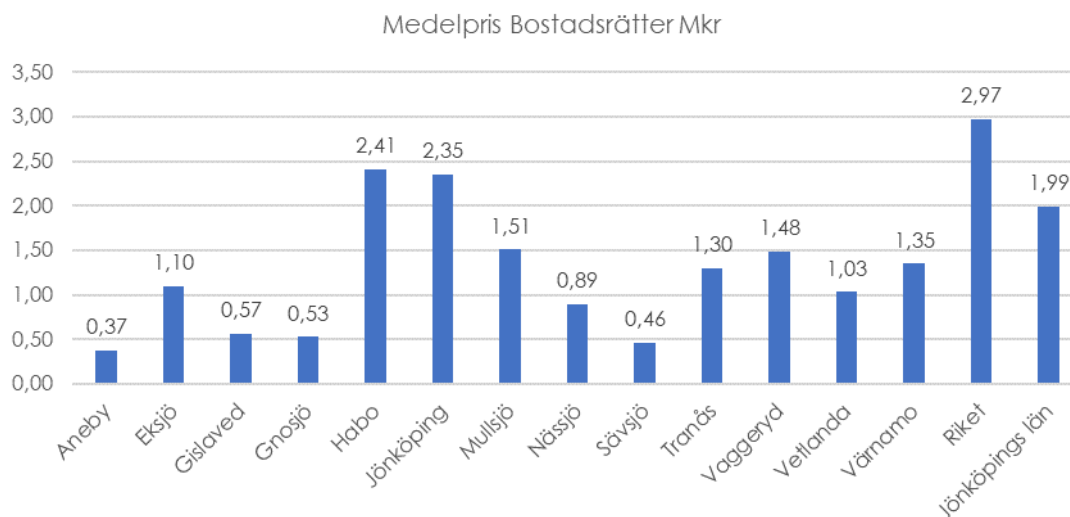
Boendekostnader och disponibel inkomst

Den disponibla inkomsten per person i länet generellt är lägre än rikssnittet, med undantag för Habo kommun. Värnamo och Jönköpings kommun är båda strax under rikssnittet. De kommuner där den disponibla inkomsten är lägst är Sävsjö och Nässjö.



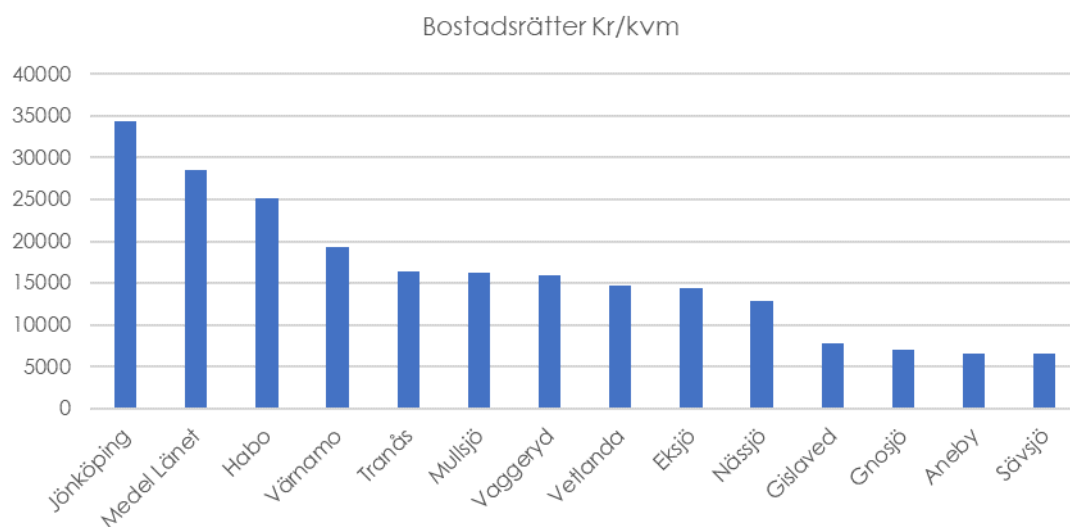
Figur 15 Diagrammet visar disponibel inkomst för personer, medelvärde i tusentals kronor, per kommun samt för länet som helhet och riket. Siffrorna avser år 2019. **Källa:** SCB

Priset på bostäder skiljer sig också åt mellan länets kommuner. Det finns flera sätt att mäta hushållens kostnader för bostäder. Det enklaste sättet att visa på prisskillnader är att visa medelpris på bostadsrätter. Riksnittet är relativt högt på grund av storstadsregionernas priser, men bland länets kommuner har Habo och Jönköping klart högre priser i snitt än andra kommuner vad gäller bostadsrätter. Aneby och Sävsjö kommuner har lägst priser på bostadsrätter i snitt.

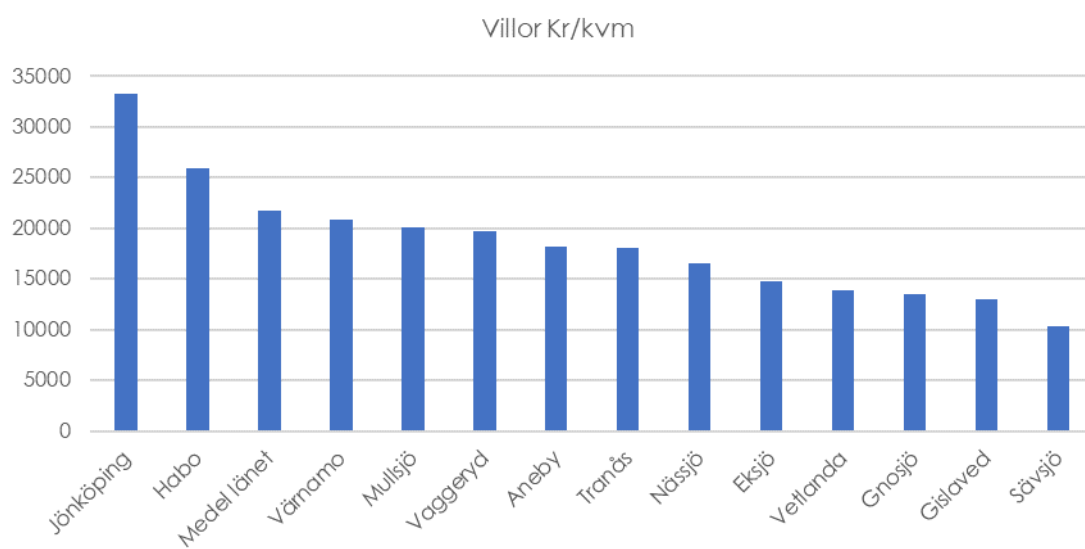


Figur 16 Figuren visar medelpriset i miljoner kronor på bostadsrätter de senaste tolv månaderna uppdaterat 8 april 2022. **Källa:** Mäklarstatistik.se

Ett annat sätt att förstå bostadspriserna är att använda pris per kvadratmeter boarea. I förhållande till landet i stort är priserna i länet relativt låga, då våra medelpriser är runt 60 till 70 procent av kvadratmeterpriset i snitt i landet. Tätbebyggda kommuner i länet har klart högre kvadratmeterpriser än kommunerna i glesbygd. Jönköping, Habo och Värnamo står ut bland framför allt bostadsrätterna. Skillnaderna i priser i länet på villor är mindre än för bostadsrätter.



Figur 17 Figuren visar kronor per kvadratmeter gällande bostadsrätter. **Källa:** Mäklarstatistik



Figur 18 Figuren visar kronor per kvadratmeter gällande villor. **Källa:** Mäklarstatistik

Bedömning av bostadsmarknadsläget

Årets upplaga av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät visar att 11 av länets 13 kommuner bedömer att det råder ett underskott på bostäder i deras kommun. Att flera kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder i den egna kommunen är ett faktum som har identifierats under många år i rad. Det långvariga underskottet på bostäder visar att kommunerna har en utmaning i att möta behoven av bostäder i länet.

I enkäten får kommunerna ange vilka faktorer som försvårar bostadsbyggandet i just deras kommun. Den begränsande faktorn som flest kommuner anger är höga produktionskostnader för nya byggnader samt att det råder brist på detaljplanerad mark som marknaden vill bebygga. Förutom de praktiska problemen finns även begränsande faktorer i finansiering, flera av kommunerna upplever att både byggherrar och privatpersoner har svårt att få lån för bostadsbyggande. Tre kommuner anger statliga intressen, såsom bland annat strandskyddet som en begränsande faktor. Tre kommuner anger överklaganden av detaljplaner som en begränsande faktor.

Jönköpings län är inte ensamt om denna utveckling. De flesta andra kommuner i landet har ett underskott på bostäder, även om antalet kommuner som har ett underskott minskar i förhållande till tidigare år. Precis som i Jönköpings län byggs det mycket nya bostäder runt om i landet.

Kommun	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aneby										
Gnosjö										
Mullsjö										
Habo										
Gislaved										
Vaggeryd										
Jönköping										
Nässjö										
Värnamo										
Sävsjö										
Vetlanda										
Eksjö										
Tranås										
Underskott	4	6	7	13	13	13	11	11	10	11
Balans	9	7	6	0	0	0	2	2	3	2
Överskott	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2012-2022. **Källa:** BME.

Bedömning av kommunens bostadsmarknadsläge

	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Underskott
Mullsjö	Underskott		
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott	Underskott	Balans
Vaggeryd	Balans	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Balans
Sävsjö	Balans	Balans	Balans
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Balans
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Underskott	10	12	4
Balans	3	1	9

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar vid tidpunkten när bostadsmarknadsenkäten besvarats, januari 2022. **Källa:** BME.

Bedömning av bostadsbrist

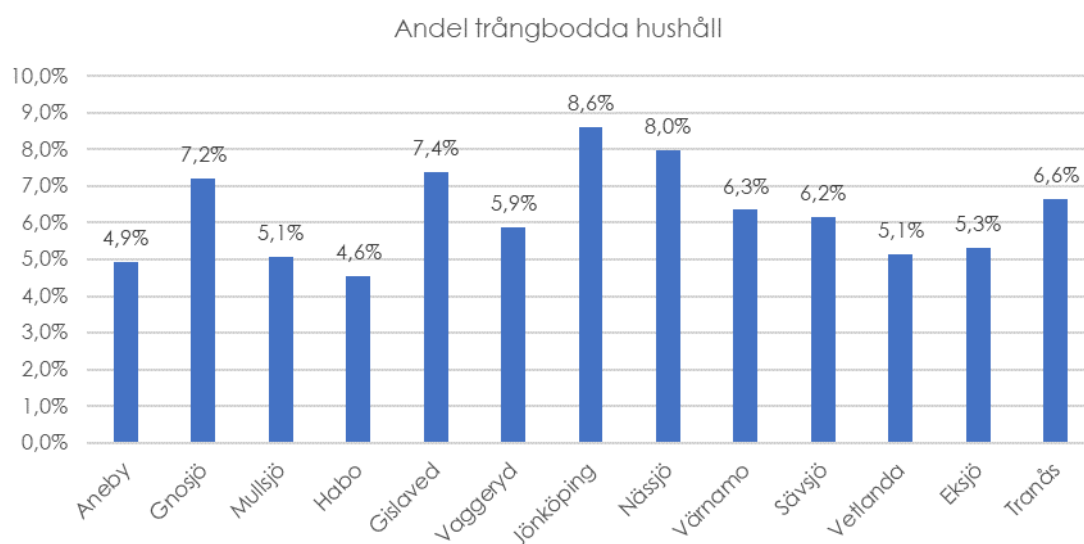
Bostadsbrist som begrepp är känt för att vara svårt att definiera. Boverket har i sin rapport från 2020, Mått på bostadsbristen (Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. RAPPORT 2020:21), sammanfattat diskussionen om vad myndigheten anser som en lämplig definition av bostadsbrist. Boverket använder bostadsbrist som ett hushålls brist på rimlig bostad i förhållande till vad som kan förväntas vara normalt för hushållets ekonomiska nivå. Vilken nivå som anses rimlig definieras utefter Boverkets beräkningsmodell som använder flera kvantitativa mått för att bedöma vilka bostäder som anses vara dugliga för boende. Statistiken som tas fram av Boverket kompletterar kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget, som inte baseras på samma kvantitativa underlag. I vår analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län använder vi därför både Boverkets beräkningar och kommunernas utsagor för att försöka ge en så heltäckande bild av bostadsbristen i länet som möjligt.

Antalet hushåll i Jönköpings län som på grund av trångboddhet saknade en rimlig boendelösning uppgick till cirka 11 600 år 2018. Samtidigt hade drygt 6000 hushåll i länet en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll skiljer sig en del åt mellan de olika kommunerna i länet. Jönköping och Nässjö kommun är de kommuner i länet med högst andel trångbodda hushåll. Habo och Aneby är de kommuner i länet som har lägst andel trångbodda. När det kommer till andel hushåll med ansträngd boendeekonomi så är Sävsjö och Eksjö de kommuner i länet som sticker ut med högst andel, samtidigt som Habo och Vaggeryds kommun ligger lågt. När det kommer till andel hushåll med både

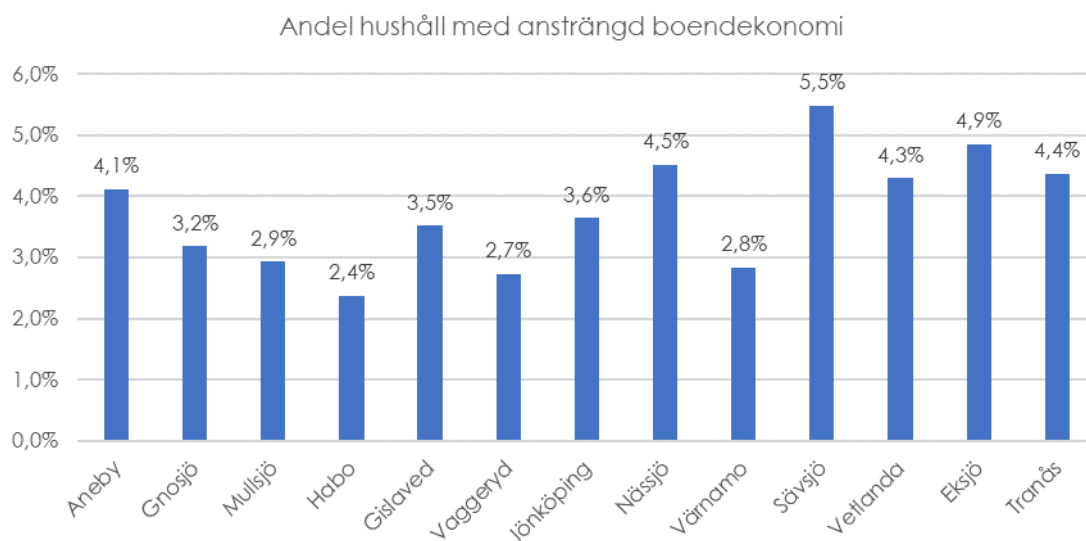
ansträngd boendekonomi och som är trångbodda så är det Nässjö kommun som sticker ut och har högst andel i länet medan Habo, Vaggeryd och Värnamo har lägst andel.

Mått på bostadsbrist:	Andel av hushåll	Antal hushåll
Trångbodda hushåll	7,2%	11613
Ansträngd boendekonomi	3,8%	6037
Långt pendlingsavstånd	2,1%	3349
Osäkert boende (Upprepade flyttar)	0,8%	1285
Trångbodda och har ansträngd boendekonomi	0,9%	1414
Långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi	0,1%	127

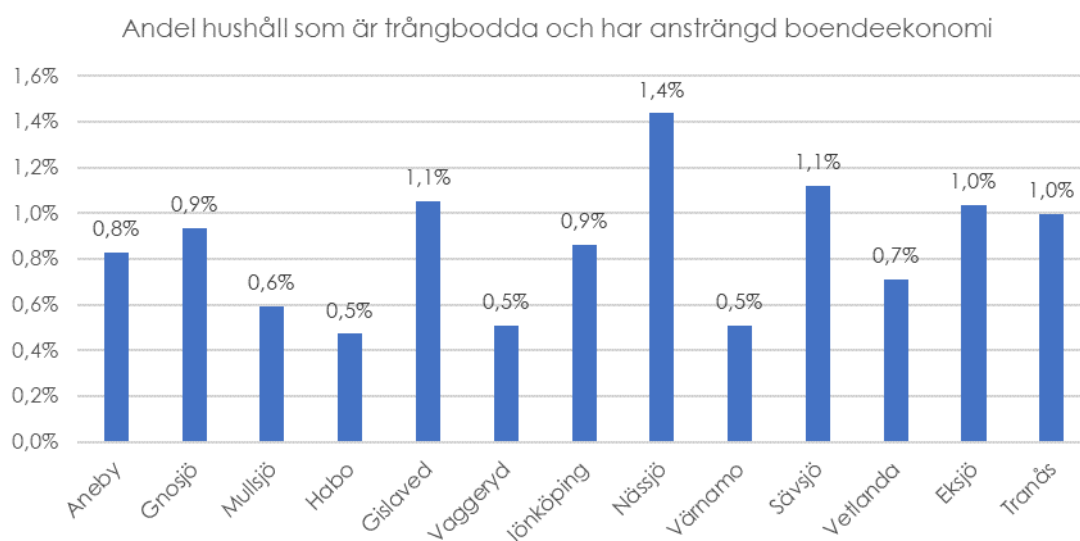
Tabell 1 Tabellen visar andelen hushåll och antal hushåll i länet som har bostadsbrist utifrån kvantitativa mått i form av trångbodda hushåll, hushåll med ansträngd boendekonomi, hushåll med långt pendlingsavstånd, hushåll med osäkert boende (upprepade flyttar), hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi, hushåll som har långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.



Tabell 2 Diagrammet visar andelen trångbodda hushåll per kommun. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.

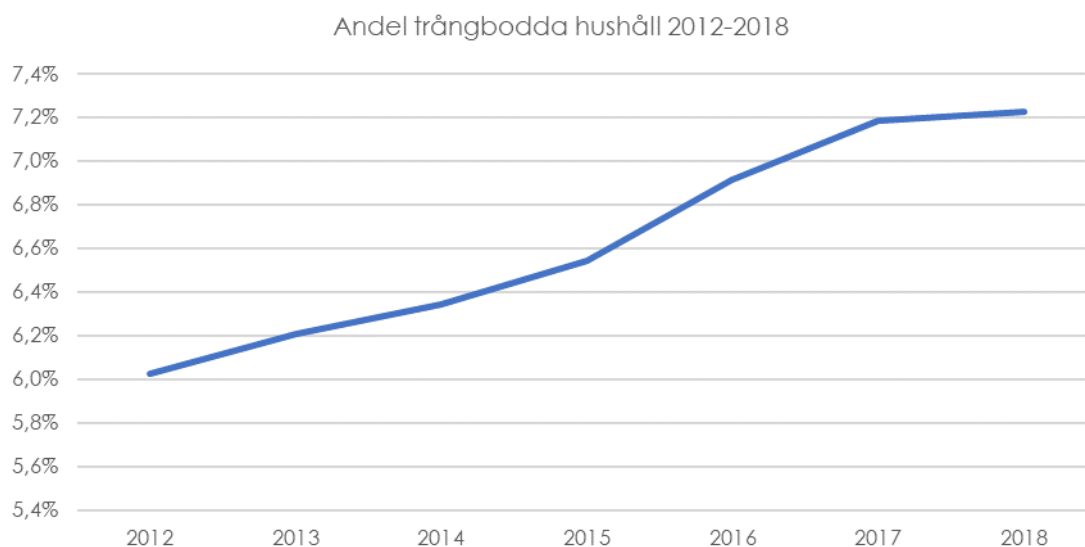


Tabell 3 Diagrammet visar andelen hushåll per kommun som har ansträngd boendekonomi. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.



Tabell 4 Diagrammet visar andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi per kommun. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.

Statistiken visar att trångboddheten har ökat i länet mellan åren 2012 och 2018. År 2018 var det cirka 2500 fler hushåll som var trångbodda jämfört med år 2012. Däremot har andelen hushåll som har ansträngd boendekonomi minskat under samma period. Andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendekonomi har varierat under perioden men sammantaget är det fler hushåll som lever under sådana ansträngda omständigheter år 2018 än år 2012.



Tabell 5 Diagrammet visar andelen hushåll som är trångbodda i Jönköpings län över tid, åren 2012-2018.
Källa: Boverket (2020). Öppna data - Bedömning av bostadsbrist.

Coronapandemins och påverkan på bostadsmarknaden

I årets BME anger sex av länets tretton kommuner att de bedömer att coronapandemin har påverkat den kommunala bostadsmarknaden, varav de flesta anger att de bedömer att efterfrågan på bostäder är det som förändrats. Flera kommuner väljer dock att nyansera sina antaganden med att det är svårt att bedöma om de förändringar som ses på bostadsmarknaden är en direkt följd av pandemin eller om det helt enkelt är trender som hade skett oavsett eller som påverkas av andra faktorer.

Bostadssituationen för ungdomar och studenter

Unga

Ungas position på bostadsmarknaden har under många år varit svår. Dock visar årets bostadsmarknadsenkät att färre kommuner i länet bedömer att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar. Sju av tolv svarande kommuner bedömer att det råder ett underskott på bostäder för ungdomar och fem svarade att de har en balans. De främsta hindren för unga för att få tag på bostäder enligt BME är att det finns få lägenheter med rätt pris, storlek och läge.

I sju av länets kommuner pågår inga särskilda insatser för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden. Fem av kommunerna anger att de har riktade insatser, däribland två kommuner som producerar nya lägenheter med lämplig prisnivå eller särskilt avsedda för unga. Förutsättningarna att behålla unga vuxna i kommunen varierar i länet i fråga om arbetstillfällen och studiemöjligheter. Några kommuner nämner särskilda insatser med ungdomsrabatter och EU-projekt men bara tre kommuner har särskilda ungdomsbostäder.

Jämför man kommunernas syn på behov av bostäder generellt och för unga förfaller ungas situation inte anses mer allvarlig än det allmänna behovet i kommunernas uppskattning.

Studenter

Studenters situation i länet är framför allt styrt av Jönköping University och studenterna anslutna till det lärosätet. Värnamo och Eksjö har också högskoleutbildningar som bidrar till efterfrågan på studentbostäder i länet men i mycket mindre grad än högskolan i Jönköping. Det är Jönköping, Värnamo och Sävsjö som har särskilda studentbostäder i kommunen.

Tre kommuner uppger att det finns ett underskott av studentbostäder, fem uppger att det råder balans och ytterligare tre anser att det inte är aktuellt för deras kommun. Underskotten uppges bestå av en generell brist på lägenheter och en brist på små lägenheter. Studenters situation på bostadsmarknaden blir naturligtvis olika prioriterad i förhållande till omfattningen av studenter i länet och den egna kommunen. Eftersom möjligheterna för högre utbildning generellt är små i länet utanför Jönköping upplever de flesta kommunerna heller inte detta som ett stort problem.

Bostadssituationen för nyanlända

Följande avsnitt är baserat på svaren som getts av kommunerna i BME och de slutsatser som dragits av Länsstyrelsen i det här avsnittet beskriver situationen innan Rysslands invasion av Ukraina. Situationen för nyanlända i kommunerna kommer sannolikt att påverkas av den ryska invasionen av Ukraina som redan tvingat många flyktingar att komma till Sverige, se avsnittet Ukraina längre ned i dokumentet för en mer detaljerad beskrivning.

När kommunerna i länet fick bedöma kommunens möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända på en skala 1–7 är de flesta ganska positiva. De flesta bedömer situationen vid nivå fem eller sex. Endast två kommuner bedömer sina möjligheter lägre än nivå fem, en vid nivå fyra samt en på nivå två. Kommunerna arbetar med att underlätta nyanländas situation genom att samarbeta med kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kontakt med privata fastighetsägare.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en lägesbild och en överblick för hur arbetet med nyanlända har fungerat under perioden oktober 2020 till september 2021. Bosättningen fungerar relativt väl med långsiktiga lösningar och kontrakt. Sex av nio kommuner som tagit emot nyanlända på anvisning anger att de helt eller i hög grad erbjuder tillsvidarekontrakt. Men det kan finnas problem att bosätta större familjer då det är brist på större lägenheter (fyra rum eller fler).

Det minskade mottagandet under de senaste åren gör att det blir lättare att hitta boende med närhet till service och skolor men många nyanlända bosätts i socioekonomiskt utsatta områden. Flera kommuner har nämnt boendesegregation som en negativ effekt av det minskade mottagandet under 2021 och tidigare.

Kännedomen om boende för egenbosatta är generellt låg om inte det genom kontakter med socialtjänsten framkommer att det finns problem med till exempel trångboddhet.

Några fall av oseriösa fastighetsägare med låg standard och höga hyror har uppmärksammats men inte i någon större omfattning. Bosättning av ensamkommande barn har skett inom ordinarie strukturer då länet tagit emot väldigt få ensamkommande. Bland framgångsfaktorer nämns god samverkan med de kommunala bostadsbolagen, men några kommuner lyfter även att de nu är helt beroende av externa aktörer eftersom de egna boendena avvecklats. Denna bild speglas av svaren i BMA där kommunerna uppger att bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända i länet är svår. Hälften av de svarande kommunerna svarar att det råder ett underskott på bostäder för självbosatta.

Bostäder för äldre

Utbudet av särskilt boende för äldre är varierat i länet. Fyra kommuner bedömer att det finns för få platser i förhållande till behoven, sex kommuner anger att antalet motsvarar behoven, och två kommuner rapporterar ett överskott. När kommunerna bedömer behovet av särskilda boenden för äldre två år framåt tror bara tre kommuner att det inte kommer att vara tillgodosett. Nio kommuner bedömer det som sannolikt att behovet kommer att vara täckt om två år.

När det kommer till bostäder för äldre så finns det olika boendeformer som är riktade särskilt till målgruppen. Seniorbostäder är bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsett för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. I BME uppger åtta av länets tretton kommuner att det finns seniorbostäder i kommunen. Av dessa uppger hälften att det är ett underskott på denna boendeform. Två av kommunerna som idag inte har några seniorboenden anger att de ser att det finns ett behov av boendeformen.

Trygghetsbostäder är en annan boendeform för äldre som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Tio av länets kommuner uppger i BMA att de har trygghetsbostäder. Av dessa är det åtta som anser att det är ett underskott av boendeformen i kommunen. Gislaveds kommun som idag inte har några trygghetsbostäder anger att de ser att det finns ett behov av boendeformen i kommunen.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, till exempel gruppboendestäder eller serviceboendestäder.

Sju av de svarande kommunerna bedömer att det råder ett underskott på bostäder för de personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Fem kommuner bedömer att det finns tillräckligt med bostäder i förhållande till behoven.

Underskottet gäller i stora delar både gruppboendestäder och serviceboendestäder. I många kommuner pågår satsningar på fler bostäder åt personer med funktionsnedsättning och flera kommunerna bedömer att behoven kommer att tillgodoses inom några år.

Våldsutsatta

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Denna grupp har haft det svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av en tidigare eller hastigt försämrad ekonomisk situation på grund av brotten de utsatts för. Den våldsutsatta kan även leva under olika typer av hot vilket kan leda till att en bostad behöver tillhandahållas i en annan kommun än den ursprungliga. Den största utmaningen för arbetet att underlätta för de utsatta grupperna är den generella bostadsbristen vilket gör det svårt för många att få tillgång till bostäder på annat sätt än genom kommunens eller kvinnojourers hjälp.

Allt fler kommuner i Sverige har därför en särskild samverkan för att ordna bostäder till våldsutsatta. I Jönköpings län har 12 av 13 kommuner samarbeten med andra kommuner för personer som utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Länets kommuner har tillsammans med Länsstyrelsen tagit fram en gemensam handlingsplan för att underlätta byte av bostadsort för personer utsatta för våld i nära relationer.

Länsstyrelsen i Jönköping bedömer att fyra kommuner har en strukturerad och väl fungerande samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget kring förturer och/eller bostadssociala kontrakt. I resterande kommuner är samverkan inte strukturerad men beskrivs som god, med något enstaka undantag. Samarbetet med kvinnojourer och deras boenden är god. I själva verket föredrar de flesta kommuner skyddsplaceringar på skyddade boenden som drivs av kvinnojourer eftersom de levererar god kvalitet till relativt lågt pris.

Hemlöshet

Kommunerna arbetar på en rad sätt för att motverka hemlöshet i länet. Hemlöshet används som ett samlingsbegrepp för personer som av olika anledningar finner sig utan bostad på kort eller lång sikt. Socialstyrelsen har definierat fyra typer av hemlöshet; akut hemlöshet som hanteras av härbärgen och kvinnojourer, boende på institutioner och i kategoriboenden, långsiktigare boendelösningar som kan hanteras genom att hyra i andra hand av socialtjänsten, samt eget ordnat kortsiktigt boende som att bo hos vänner och släkt. Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993 på uppdrag av regeringen. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. Nationellt sett har hemlösheten ökat sedan 2011. Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2017 var drygt 900 personer hemlösa i Jönköpings län. Av dem var det en större andel män än kvinnor. Hemlöshet fanns i alla länets kommuner med undantag från en.

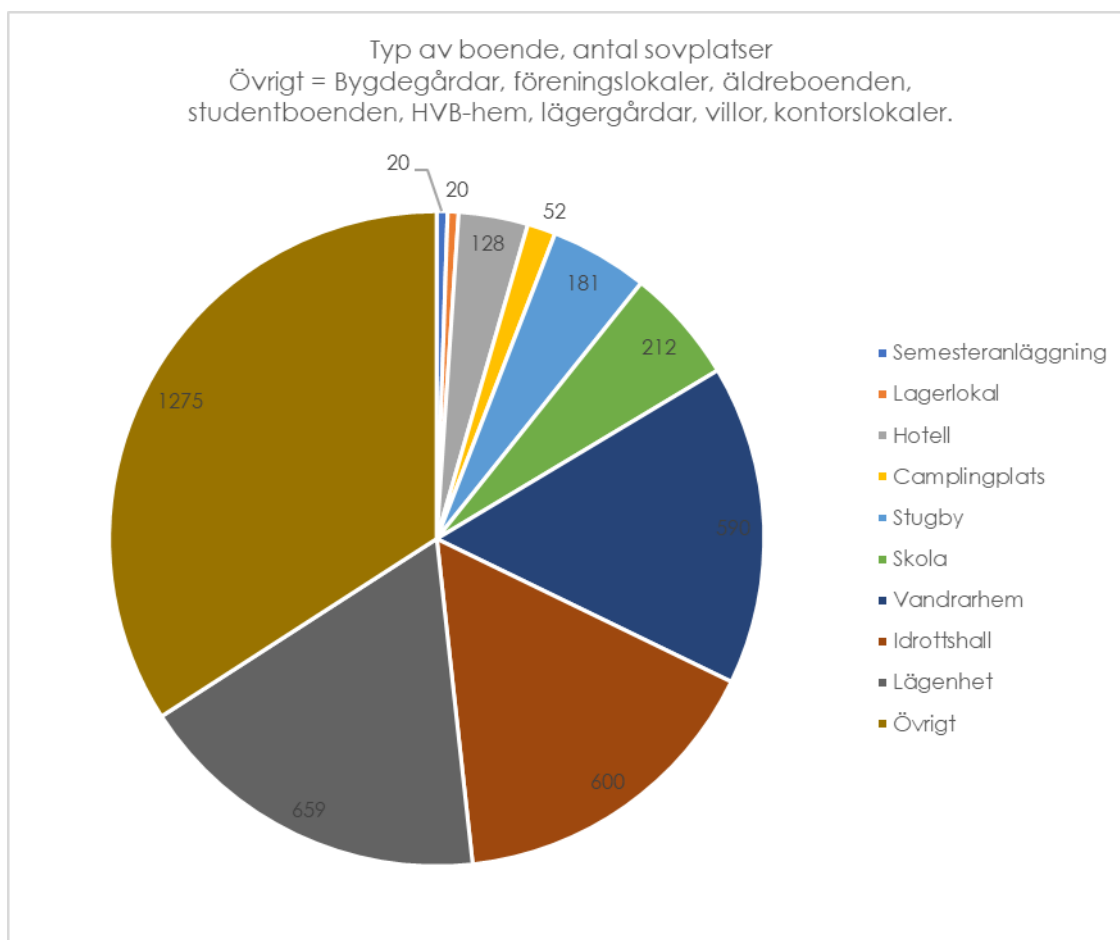
Majoriteten av länets kommuner arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet i kommunerna. Sju av länets kommuner uppger i BME att de arbetar förebyggande genom att bedriva uppsökande verksamhet kopplat till sitt vräkningsförebyggande arbete. Tre av länets kommuner, Vaggeryd, Värnamo och Jönköpings kommun, anger att de använder sig av hyresgarantier för att hjälpa personer som befinner sig i hemlöshet. Den definition av hemlöshet som de flesta av länets hemlösa befinner sig i är under så kallade sociala kontrakt. Detta innebär att de befinner sig i långsiktiga boendelösningar men får hjälp med detta genom att hyra i andra hand av kommunen.

Ukraina

Efter att Ryssland invaderade Ukraina den 24 februari 2022 började en ström av flyktingar från Ukraina komma till EU och Sverige. Det är svårt att förutse hur många flyktingar det kan röra sig om men det är sannolikt att ett inflöde av flyktingar påverkar bostadssituationen i länet. Kommunerna svarade på BME innan konflikten påbörjades och således kan de kommunala bedömningarna av bostadsbrist och situationen för nyanlända ha förändrats efter det att enkätsvaren skickades in. Vid större inflöden av flyktingar så kan bostadsmarknaden förändras till följd av att tillfälliga asylboenden etableras och tillfälliga bygglov för att upprätta temporära boendelösningar. Den 2 maj 2022 trädde två förordningar samt en ändring i PBL i kraft som ska underlätta för tillfälliga boendelösningar för asylsökande.

Länsstyrelsen i Jönköpings län och kommunerna förbereder sig på att hantera situationen allt eftersom den utvecklas och förändras och följer aktivt de prognoser som tas fram av Migrationsverket mars samlade Länsstyrelsen bland annat uppgifter om vilka typer av resurser som skulle kunna ställas till förfogande i ett akut läge.

För att bedöma hur utgångsläget för bostadssituationen för flyktingar från Ukraina såg ut i länet tog Länsstyrelsen i Jönköpings län fram ett underlag på möjliga akutboendeplatser. Detta inkluderade olika typer av byggnader som snabbt skulle kunna ställas om till tillfälliga boendelösningar om en större mängd flyktingar skulle anlända. Figur 19 är en ögonblicksbild framtagen av Länsstyrelsen i Jönköpings län som visar på vilka byggnader som kunde tillhandahållas i syfte att inhysa flyktingar 23 mars 2022.



Figur 19 En ögonblicksbild av tillgängliga akuta boplatser i länet den 23 mars 2022.

Källa: Länsstyrelsen i Jönköpings Län.

Kommunernas planering av bostadsförsörjningen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Syftet är också att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Till hjälp för att genomföra bostadsplaneringen har kommunerna ytterligare ett antal verktyg. Det handlar framför allt om direktiv till allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsförmedlingar, kommunala hyresgarantier, kommunal översikts- och detaljplanering och kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal. Här beskrivs kommunernas arbete med några av dessa verktyg. Uppgifterna är till största del hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

De flesta kommunerna i länet har riktlinjer för bostadsförsörjningen, men det är också tre kommuner som hoppas kunna anta nya riktlinjer under 2022. Det pågår ett arbete i flera kommuner att uppdatera och revidera sina riktlinjer för bostadsförsörjning.

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen?
Aneby	Ja	2016
Gnosjö	Ja	2021
Mullsjö	Nya riktlinjer 2022	2013
Habo	Ja	2021
Gislaved	Nya riktlinjer 2022	2015
Vaggeryd	Ja	2021
Jönköping	Ja	2021
Nässjö	Ja	2017
Värnamo	Ja	2021
Sävsjö	Ja	2021
Vetlanda	Ja	2017
Eksjö	Nya riktlinjer 2022	2016
Tranås	Ja	2017

Figur 20 Tabellen anger vilket år kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. **Källa:** BME

Allmännyttan

Allmännyttan är ett annat ord för kommunalt bostadsbolag som ska tillhandahålla hyresrätter i kommunen och som ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Elva av länets kommuner har allmännyttiga bostadsbolag, och det finns totalt tretton bolag. AB Tranås bostäder är formellt sett inte ett allmännyttigt bostadsbolag då endast 20 procent av bolagets omsättningskostnader utgörs av bostäder. I Aneby kommun finns en allmännyttig

stiftelse. Jönköpings kommun och Eksjö kommun har två allmännyttiga bolag och Nässjö kommun har ett allmännyttigt bolag samt en allmännyttig stiftelse.

Samtliga allmännyttiga bolag har ägardirektiv. Ägardirektiven är ett verktyg för kommunerna att genom allmännyttan säkerställa sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. Detta får dock inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som leder till att det allmännyttiga bolaget åsidosätter affärsmässigheten i verksamheten.

För att ägardirektiven ska anses vara uppdaterade ska de vara framtagna år 2011 eller senare, det vill säga efter att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft. Samtliga ägardirektiv i länets kommuner är aktuella och har tagits fram från år 2017 och framåt.

	Aneby	Gnosjö	Mulsjö	Habo	Gislaved	Vaggeryd	Jönköping	Nässjö	Värnamo	Sävsjö	Vetlanda	Eksjö	Tranås
En precisering av det allmännyttiga syftet			x	x		x	x	x	x	x		x	x
Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda mål-grupper, såsom studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning							x		x		x	x	
Bolagets ansvar när det gäller bo-städer för ungdomar/unga vuxna									x		x	x	
Bolagets ansvar när det gäller bo-sättningen av nyanlända									x			x	
Bolagets ansvar när det gäller bo-städer för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor							x		x			x	
Hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade		x											
Bolagets roll i en socialt hållbar bo-stadsförsörjning		x			x	x	x	x	x		x	x	
Ingen av dessa frågor behandlas i ägardirektiven													

Figur 21 Överblick av kommunernas ägardirektivs innehåll. **Källa:** BME

Söka bostad i kommunen

Kommunerna i länet använder flera sätt för att underlätta för personer som letar efter bostad. Tre av länets kommuner använder en kommunal bostadsförmedling, men alla kommuner i länet hänvisar till deras allmännyttiga bostadsbolags egen kö. De flesta av kommunerna har även en lista på hyresvärdar på sin hemsida.

Sju av kommunerna i länet erbjuder möjligheter att ansöka om förtur till bostad genom det kommunala bostadsbolaget. Personen i fråga som ansöker om bostad behöver i sex fall av åtta uppvisa ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande.

Uthyrning av lägenheter i andra hand

Alla tolv svarande kommuner i länet hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunerna i länet hade 778 bostäder ute för uthyrning 1 januari 2022, vilket är en liten ökning sedan förra året då 750 bostäder hyrdes ut. Men sett över en längre tidsperiod så har antalet bostäder som hyrs ut i andra hand minskat.

Hyresgarantier

Endast tre kommuner i länet ställer ut kommunala hyresgarantier i enlighet med lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap 6 §. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Det kan handla om att hyresgästen inte lever upp till bostadsbolagets krav på inkomst och därmed nekas ett hyreskontrakt men att kommunen går i borgen för hyresgästen. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt bidrag via Boverket. De personer som kommunen kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti är till exempel personer med lägre inkomst i förhållande till hyreskraven, personer med betalningsanmärkning, personer som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla samt personer som tidigare har misskött sitt boende.

Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna fick i regleringsbrevet för 2021 uppdraget att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig åt och påverkar både hanteringen av och processen kring uppdraget. På Länsstyrelsen i Jönköpings län drivs det vräkningsförebyggande arbetet av samhällsbyggnadsenheten i samverkan med enheten för social hållbarhet.

Nationell samverkan

Länsstyrelsen har haft en aktiv nationell samverkan i uppdraget om vräkningsförebyggande arbete under 2021. Denna samverkan har framförallt skett genom handläggartäffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten.

Länsstyrelsen i Jönköpings län planerar att delta i ett nationellt samarbete mellan flera länsstyrelser där kommuner får möjlighet att nätverka i frågan tillsammans med likvärdiga kommuner i andra delar av landet. Länsstyrelsen i Jönköpings län har inför detta deltagit på flertalet planeringsträffar. Nätverksträffarna inom det vräkningsförebyggande arbetet kommer enligt nuvarande plan att genomföras under hösten 2022.

Regional aktivitet – seminarium om vräkningsförebyggande arbete

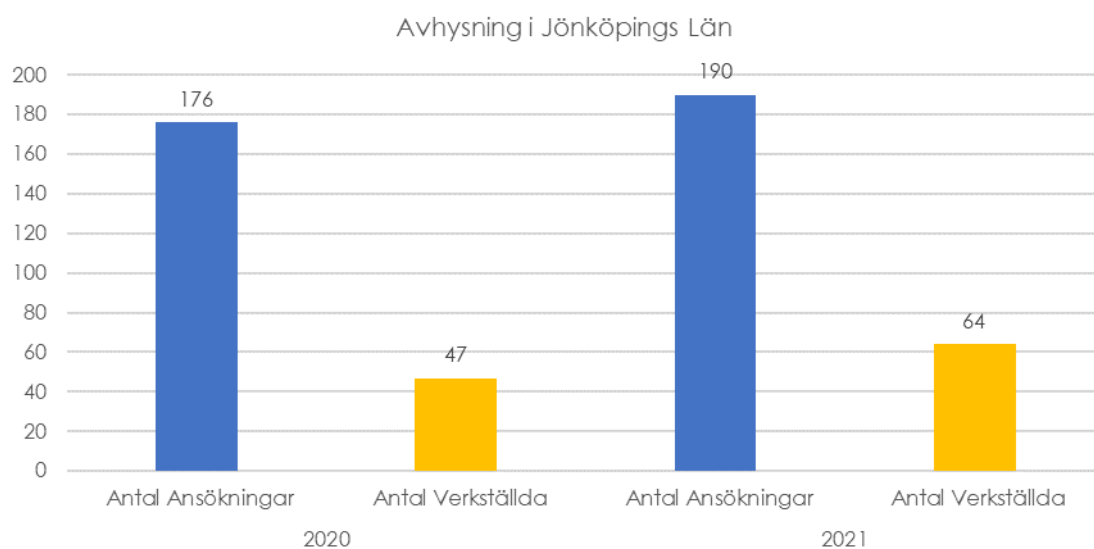
Länsstyrelsen i Jönköpings län planerar för ett uppföljande seminarium efter träffen som anordnades under våren 2021 om det vräkningsförebyggande arbetet. Seminariet kommer arrangeras under hösten 2022. Målgruppen kommer att vara länets kommuner samt allmännyttiga och privata bostadsbolag. Seminariet arrangeras tillsammans med Kronofogdemyndigheten. Det ska också finnas utrymme för nätverkande och diskussioner på temat vräkningsförebyggande arbete.

Situationen i Jönköpings län

År 2021 kom det in 190 ansökningar om avhysning till Kronofogden för verkställighet i Jönköpings län. Av dessa ledde 64 stycken till verkställda avhysningar vilket motsvarar 34%. Detta är en ökning från 2020 då endast 27% av ansökningarna ledde till verkställda avhysningar, vilket år 2020 motsvarade 47 verkställda fall.

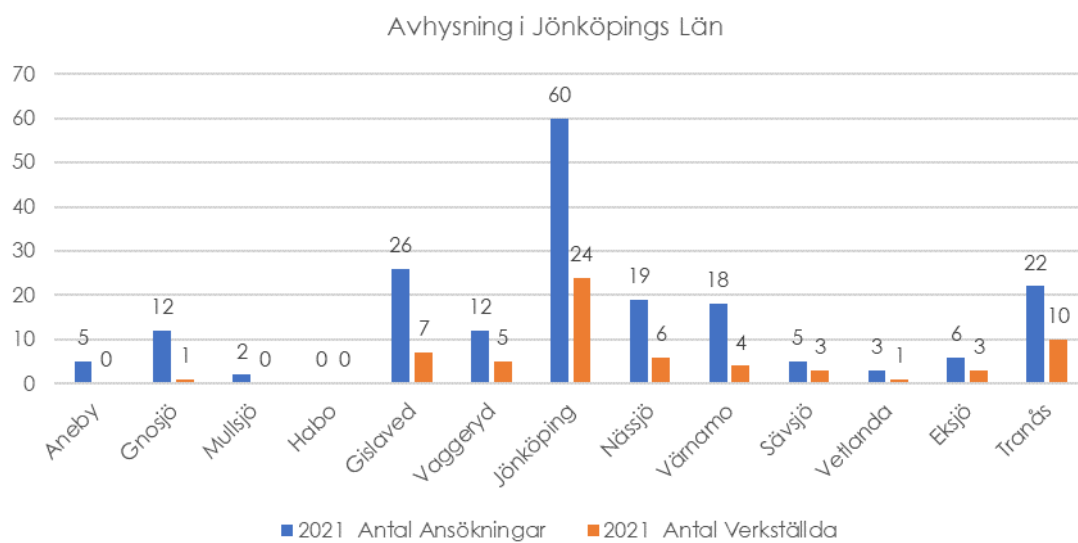
I Jönköpings län var det år 2021 11 ärenden som berörde barn och det innebar att sammanlagt 24 barn berördes av verkställda avhysningar. Utöver dessa barn så var det också 31 barn som berördes av ansökningar om avhysning som inte verkställdes. I Jönköpings län berördes således totalt 55 barn av ärenden om avhysning. För hela Sverige var det 298 verkställda ärenden där 572 barn berördes år 2021.

	2019	2019	2020	2020	2021	2021
	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda
Jönköping	158	68	176	47	190	64
Aneby	3	2	5	2	5	0
Eksjö	7	2	5	1	6	3
Gislaved	24	5	31	5	26	7
Gnosjö	4	0	4	2	12	1
Habo	1	0	0	0	0	0
Jönköping	56	25	62	16	60	24
Mullsjö	2	0	1	0	2	0
Nässjö	21	11	18	5	19	6
Sävsjö	4	1	5	1	5	3
Tranås	6	4	9	5	22	10
Vaggeryd	3	2	12	1	12	5
Vetlanda	12	8	13	4	3	1
Värnamo	15	8	11	5	18	4

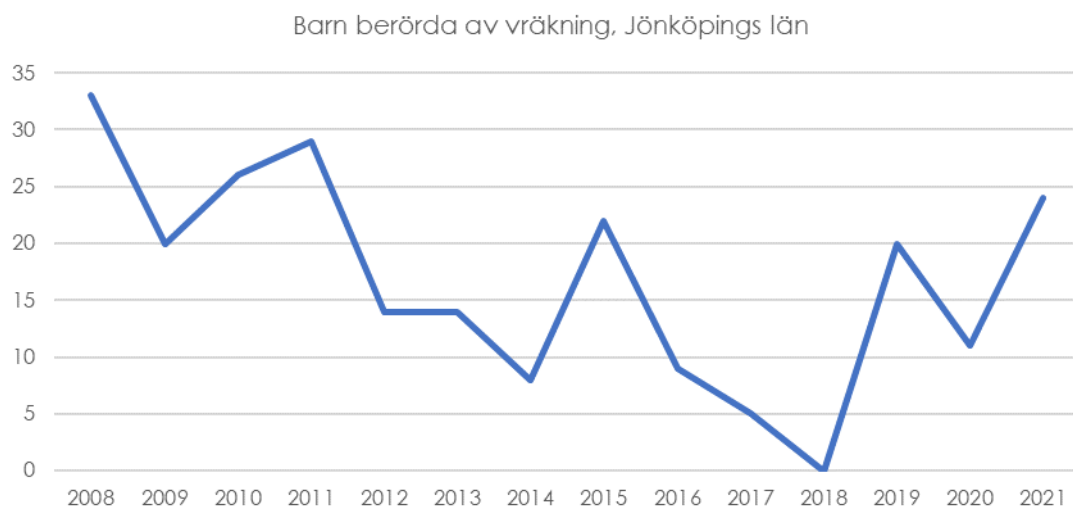


Figur 22 Figuren visar antal ansökningar och verkställda avhysningar under 2020 och 2021.

Källa: Kronofogden



Figur 23 Figuren visar antal ansökningar och verkställda avhysningar under 2021 fördelat per kommun.
Källa: Kronofogden



Figur 24 Figuren visar antal barn som berörs av verkställd avhysning i Jönköpings län.
Källa: Kronofogden

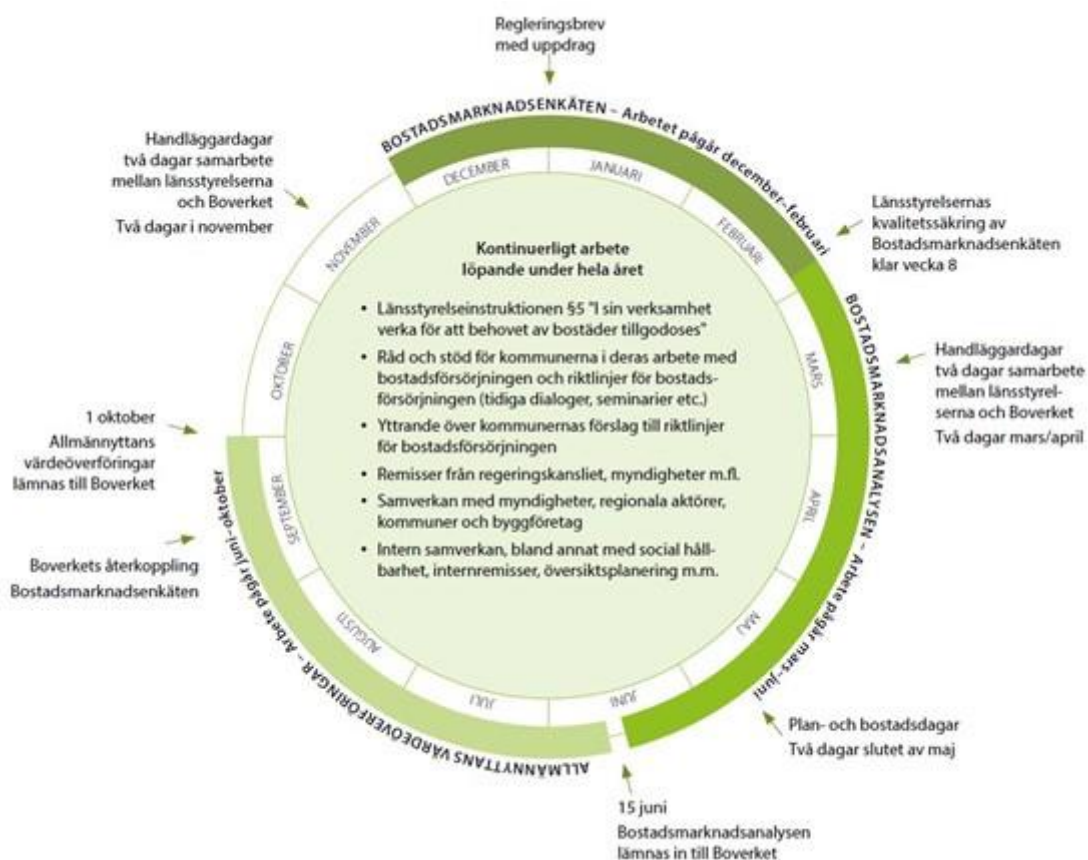
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har löpande uppdrag med koppling till bostadsförsörjning. Utöver dessa sker en kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten. Under 2021 har Länsstyrelsen lämnat yttrande över två kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning.

I samband med kvalitetsgranskningen av 2022 års bostadsmarknadsenkät genomfördes Skype-samtal med två av länets kommuner där svaren gicks igenom. Detta gav möjlighet till fördjupade diskussioner och samtal om kommunernas bostadssituation.

Under året har Länsstyrelsen bidragit med remissvar på en rapport och ett förslag till författningsändring kopplat till den kommunala bostadsförsörjningen. Dessa var *Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen* samt Boverkets rapport *Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras*.

Årshjulet nedan sammanfattar länsstyrelsernas årliga arbete med bostadsförsörjning.





Länsstyrelsen
i Jönköpings län