



Länsstyrelsen  
i Jönköpings län

Meddelande nr 2012:17

# Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2012





- Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2012

Diarienummer	405-7628-2011
Meddelande	nr 2012:17
Referens	Ann-Marie Dahl, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen Nina Lindgren, Utvecklingsavdelningen
Kontaktperson	Ann-Marie Dahl, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 036-39 54 99, e-post ann-marie.dahl@lansstyrelsen.se
Webbplats	<a href="http://www.lansstyrelsen.se/jonkoping">www.lansstyrelsen.se/jonkoping</a>
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—2012/17--SE
Upplaga	150 exemplar.
Tryckt på	Tryckt på Länsstyrelsen, Jönköping 2012
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper.

# Bostadsmarknadsanalys i Jönköpings län 2012

Denna rapport baseras på ett regeringsuppdrag i Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar SFS 2011:1160.

Länsstyrelserna ska i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av


- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen med andra kommuner och regionalt.

Vartannat år görs en allmän analys och vartannat år görs en fördjupning i några aktuella frågor. Länsstyrelsen i Jönköpings län valde inför 2012 års analys att fokusera på frågor omkring boende för vissa grupper, framför allt unga och nyanlända. För att diskutera dessa frågor anordnade Länsstyrelsen i februari 2012 en seminariedag där man bjöd in kommunernas berörda politiker och tjänstemän, de allmännyttiga bostadsföretagen och regionförbundet. Resultatet av den dagens arbete har till vissa delar arbetats in i bostadsmarknadsanalysen. I anslutning till frågan om nyanlända skickade Länsstyrelsen en särskild enkät till kommunernas flyktingsamordnare i mars 2012. Huvuddelen av uppgifterna i analysen är hämtade från bostadsmarknadsenkäten som årligen skickas från Boverket till länets samtliga kommuner och statistik från Statistiska Centralbyrån, SCB.

Den 14 maj anordnar Länsstyrelsen, i samband med presentationen av årets bostadsmarknadsanalys, en samtalsdag med Bostadsminister Stefan Attefall. Inbjudna till denna dag är bland annat kommunpolitiker, länets riksdagsmän, bostadsföretag, fastighetsägare och byggentreprenörer.

I den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket tf länsråd Annelie Wirtén beslutat och planarkitekt Ann-Marie Dahl varit föredragande har även integrationsstrateg Bo Ljung och integrationsutvecklare Nina Lindgren deltagit. Samverkan har också skett med Ola Olsson, Regionförbundet Jönköpings län.

Jönköping maj 2012

  
Annelie Wirtén  
Tf Länsråd

  
Ann-Marie Dahl  
Planarkitekt

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning och slutsatser</b> .....	<b>7</b>
<b>Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?</b> .....	<b>8</b>
Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet? .....	8
Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?.....	9
Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder .....	10
Vad händer med allmännyttan? .....	11
<b>Vem bor i och flyttar till länet?</b> .....	<b>12</b>
Hur utvecklas befolkningen och hushållen? .....	12
Hur ser flyttmönstren ut? .....	13
<b>Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?..</b>	<b>14</b>
Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen? .....	14
Hur ser arbetsmarknaden ut i regionen?.....	14
Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?.....	14
Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer .....	16
<b>Finns det bostäder för alla?</b> .....	<b>17</b>
Bostäder till nyanlända.....	17
Möjlighet att tillgodose behovet av bostäder .....	17
Anledningen till minskat mottagande .....	18
Samverkan .....	20
Bostäder för unga.....	21
Senior- och trygghetsbostäder .....	21
Särskilda boenden.....	21
Hur får man fram bostäder för hemlösa?.....	22
Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas? .....	22
<b>Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?</b> .....	<b>23</b>
Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna? .....	23
<b>Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?</b> .....	<b>24</b>

## Sammanfattning och slutsatser

Det finns ett behov av att bygga nya lägenheter i Jönköpings län. Behoven rör främst

- lägenheter i attraktiva lägen för personer som säljer sin villa eller som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende,
- små lägenheter för ungdomar, studenter och nyanlända flyktingar utan familj samt
- stora lägenheter för nyanlända flyktingfamiljer

För att få till stånd en ökad omsättning på bostadsmarknaden behöver förutsättningarna för byggandet av hyresrätter förbättras.

De ekonomiska förutsättningarna för upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden behöver ses över.

## Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

### Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

Behovet av nya bostäder har varit stort under flera år. Detta gäller framför allt i kommunernas centralorter. Anledningen till att det inte byggs nya bostäder i den omfattning som efterfrågas är främst de höga produktionskostnaderna. Svårigheter att få långivare och hårda lånevillkor är andra hinder för bostadsbyggandet. De höga produktionskostnaderna och de hårda lånevillkoren medför att hyresnivåerna anses bli för höga vilket kan resultera i svårigheter att hyra ut bostäderna.

I följande tabell redovisas hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget **totalt sett i kommunen** under 2000-talet enligt den bostadsmarknadsenkät som besvaras i januari/februari varje år.

Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Aneby												
Eksjö												
Gislaved												
Gnosjö												
Habo												
Jönköping												
Mullsjö												
Nässjö												
Sävsjö												
Tranås												
Vaggeryd												
Vetlanda												
Värnamo												

Brist på bostäder – Röd färg (mörkgrå)

Balans på bostäder – Gul färg (ljusgrå)

Överskott på bostäder – Vit färg (vit)

Länsstyrelsen anser att det finns behov av framförallt nya hyresbostäder i länet. Behovet bedöms vara störst bland ungdomar, studenter, nyanlända flyktingar, nyanställda, unga familjer samt äldre personer som vill ha en mindre och bekvämare eller tillgängligare bostad. Utbudet av hyresbostäder är ofta avgörande för att skapa den omsättning på bostadsmarknaden som behövs för att människors olika bostadsbehov ska kunna tillgodoses.

Under 2011 färdigställdes 626 nya lägenheter (2010: 350 lägenheter) i Jönköpings län enligt statistik från SCB. Av dessa byggdes 312 i flerbostadshus och 314 i småhus (2010 byggdes 73 i flerbostadshus och 277 i småhus). Jämfört med föregående år har alltså det totala antalet färdigställda bostäder ökat och andelen flerbostadshus har ökat i förhållande till småhus.



## Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

Som nämnts ovan redovisar i stort sett alla kommuner en bostadsbrist i sina centralorter, oavsett om man ökar eller minskar i befolkning. Enda möjligheten att möta behovet av bostäder är att bygga nya bostäder. Genom att bygga nya, attraktiva bostäder för äldre skulle fler begagnade villor komma ut på bostadsmarknaden. På grund av höga boendekostnader i nyproducerade lägenheter väljer många att bo kvar i sin villa i stället för att flytta till en mindre och mer tillgänglig bostad. Samtidigt tvekar många byggherrar att låta bygga nya bostäder i tron att dessa blir svåra att hyra ut.

### Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i centralorterna 2012

Kommun	2012
Aneby	brist
Eksjö	brist
Gislaved	balans
Gnosjö	brist
Habo	brist
Jönköping	brist
Mullsjö	brist
Nässjö	brist
Sävsjö	brist
Tranås	balans
Vaggeryd	brist
Vetlanda	brist
Värnamo	överskott

Ett tecken på bristen på bostäder är den fortsatt låga vakansgraden (1,2 %) i det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet (se efterföljande tabell). I de flesta kommuner i Jönköpings län utgör bostadsbyggandet framförallt i kommunernas centralorter en av de viktigare frågorna när det gäller tillväxt.

### Antalet lediga lägenheter den sista december varje år inom hela det allmännyttiga bostadsbeståndet i Jönköpings län under 2000-talet

År	Antal lediga lägenheter	Antal lägenheter i beståndet	Vakansgrad
2000	778	~ 24.450	~ 3,2 %
2001	843		
2002	858		
2003	597		
2004	690		
2005	689		
2006	507		
2007	297	~23.400	~ 1,3 %
2008	259	~23.100	~ 1,1 %
2009	471	23.334	~ 2,0 %
2010	355	~23.200	~1,5 %
2011	274	~23.170	~1,2%

## Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

Kommunerna gör varje år i Bostadsmarknadsenkäten bedömningar av hur många nya lägenheter det kommer att påbörjas kommande år. För 2012 är den samlade prognosen att 1233 lägenheter kommer att börja byggas i Jönköpings län.

Av följande tabell framgår hur många lägenheter som kommunerna tillsammans **bedömt ska påbörjas** i Jönköpings län det aktuella året samt antalet **färdigställda lägenheter** (utfallet) enligt statistik från SCB.

År	Antal lägenheter som kommunerna bedömer ska påbörjas	Antal lägenheter som färdigställts enligt SCB
2000	462	293
2001	684	544
2002	545	450
2003	597	446
2004	1051	894
2005	802	760
2006	945	1193
2007	849	634
2008	977	591
2009	839	553
2010	907	350
2011	1340	626
2012	1233	

I tabellen ovan ska det förväntade bostadsbyggandet inte jämföras med antalet färdigställda lägenheter för ett enskilt år. Det är alltid en förskjutning mellan ett påbörjande och färdigställande av ett byggprojekt. Över ett antal år kan dock konstateras att det endast är cirka 80 % av de lägenheter som kommunerna bedömer kommer att påbörjas som också färdigställs. Kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet är alltså mer optimistiska än det faktiska utfallet.

Möjligheten att planera för ett bostadsbyggande på längre sikt är särskilt svårt för de mindre kommunerna eftersom intresset för att bygga hyres- och bostadsrätter är lågt utanför Jönköpingsområdet. I större tätorter med ett positivt flyttnetto är efterfrågan på nya bostäder större och intresset av att bygga nya bostäder därmed högre. I dessa orter är också betalningsviljan högre. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att det skapas goda förutsättningar för att bygga bostäder, främst hyresbostäder, i hela länet.

Flera allmännyttiga bostadsbolag har börjat bygga nya lägenheter för att få igång bostadsbyggandet och skapa förutsättningar för en viss rörlighet på bostadsmarknaden. Några viktiga faktorer som ställer krav på ett fortsatt bostadsbyggande är följande.

- Länet har en god befolkningstillväxt som till största delen beror på invandring. Det innebär ett behov av både större lägenheter för familjer och mindre lägenheter för ensamstående invandrare
- Många ungdomar önskar förverkliga målet att flytta hemifrån. Just nu är det stora ungdomskullar som behöver en egen bostad.
- För många studenter till Högskolan i Jönköping är bostadssituationen besvärlig i samband med skolstarten. Nya studentbostäder planeras dock. Oberoende av om antalet antagna studenter vid Högskolan i Jönköping inte skulle öka, medför verksamheten ändå ett kontinuerligt behov av nya, små lägenheter eftersom många studenter väljer att stanna kvar i Jönköping efter avslutade studier.
- Länets företag är i behov av kvalificerad yrkeskompetens. Det gör att många kommuner behöver nya attraktiva bostäder trots att befolkningsutvecklingen i vissa fall är negativ.
- Många, framför allt äldre människor i länet önskar sig ett mindre, tillgängligare och i många fall ett billigare boende.

## Vad händer med allmännyttan?

I Jönköpings län finns 19 allmännyttiga bostadsföretag fördelade på de 13 kommunerna. Uthyrningssituationen är mycket god. Det beror både på att efterfrågan på bostäder är stor och på att viss försäljning av bostadsbeståndet skett under 2000-talet. Någon allmän diskussion om att sälja ut delar av de allmännyttiga bostadsbolagen hörs inte idag.

<b>2000</b>	cirka 24.450 lägenheter
<b>2008</b>	cirka 23.400 lägenheter
<b>2009</b>	cirka 23.100 lägenheter (Länsstyrelsens bedömning)
<b>2010</b>	23.334 lägenheter (enligt uppgifter från bolagens web-sidor)
<b>2011</b>	cirka 23.200 lägenheter
<b>2012</b>	cirka 23.170 lägenheter (Länsstyrelsens bedömning)

Som Länsstyrelsen påpekat i tidigare års analyser av bostadsmarknaden är behovet av upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden från 1960- och 70-talen en stor utmaning för bostadsbolagen de närmaste åren. Det gäller framförallt upprustning av ledningsnäten för vatten och avlopp, förbättrad tillgänglighet samt energieffektivisering. Kostnaderna för sådana åtgärder är mycket stora. Enligt Länsstyrelsens bedömning varierar de ekonomiska förutsättningarna i bostadsbolagen för att genomföra dessa investeringar. Bolag med begränsade ekonomiska förutsättningar att upprusta sina bostadsområden har även små förutsättningar att bygga nya bostäder.

## Vem bor i och flyttar till länet?

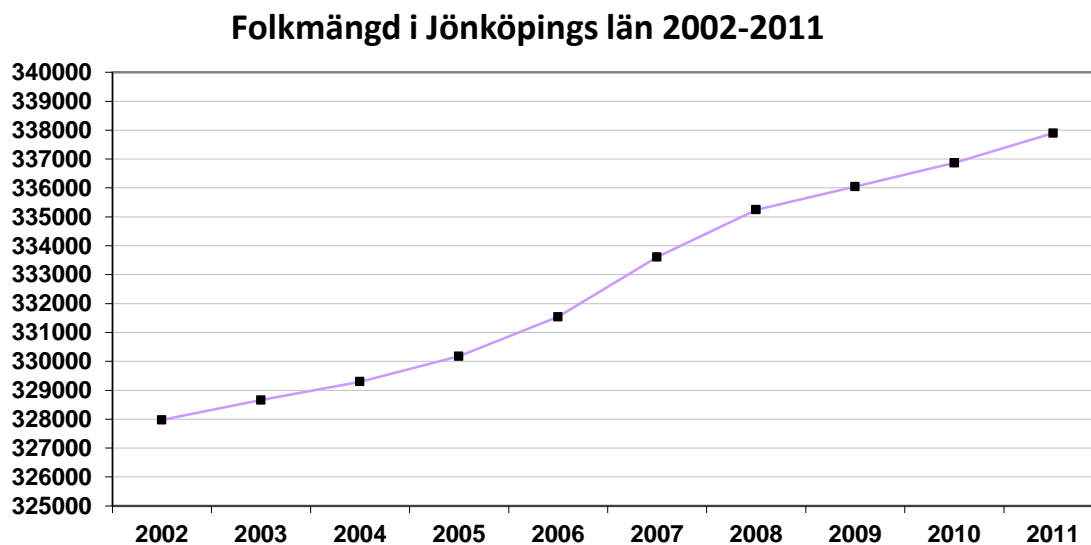
### Hur utvecklas befolkningen och hushållen?

Jönköpings län består av 13 kommuner och hade 337 896 invånare den 31 december 2011. Befolkningsstatistiken ser i övrigt ut som i följande tabell.

Län/Kommun	Folkmängd	Förändring	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
				Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet
				därav mot			
Jönköpings län	337 896	1 030	515	524		-525	1 049
Aneby	6 415	22	-15	40	-22	19	43
Eksjö	16 304	60	-3	66	10	-62	118
Gislaved	28 868	-243	7	-243	-34	-263	54
Gnosjö	9 400	-146	2	-146	-128	-71	53
Habo	10 828	87	84	1	19	-22	4
Jönköping	128 305	923	448	469	144	28	297
Mullsjö	7 034	1	19	-18	-25	-1	8
Nässjö	29 367	28	-21	46	-9	-71	126
Sävsjö	10 871	41	-12	52	-20	9	63
Tranås	18 108	-11	-27	15	-5	-4	24
Vaggeryd	13 160	169	48	121	61	21	39
Vetlanda	26 302	-2	-11	11	-52	-57	120
Värnamo	32 934	101	-4	110	61	-51	100

- Länet som helhet har en fortsatt positiv trend. Folkmängden ökade med 1030 personer 2011 (motsvarande siffra var 822 personer 2010 och 798 personer 2009).
- 9 kommuner ökade sin folkmängd medan 4 minskade.
- Födelsenettet var 515 fler 2011 (480 fler 2010 och 515 fler 2009).
- Kommuner i västra länsdelen redovisar födelseöverskott medan alla kommuner i östra länsdelen har födelseunderskott.
- Flyttnettot blev 524 personer (340 personer 2010 och 290 personer 2009). Länet tappade 525 personer till övriga Sverige samtidigt som 1 049 personer flyttade in till länet från utlandet.
- 5 kommuner hade positiv inflyttning från andra kommuner i länet.
- 4 kommuner hade positivt flyttnetto mot övriga Sverige, jämfört med förra året då ingen av länets kommuner hade positivt flyttningsnetto från övriga Sverige.

Folkmängdens utveckling i Jönköpings län de senaste tio åren kan åskådliggöras på följande sätt.



Befolkningsökningen beror huvudsakligen på invandring från utlandet. Så har situationen sett ut de senaste åren.

Befolkningsutvecklingen i länet i framtiden är svår att förutse. På kort sikt är utbudet på arbetsmarknaden viktig, att få fler företag att etablera sig i länet. En annan viktig förutsättning är att kommunerna lyckas skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till service, så som exempelvis dagligvaruhandel, förskola, skola och hälso- och sjukvård, och ett kulturellt utbud som attraherar olika grupper av människor. En tredje viktig förutsättning är att utveckla de kollektiva transportmedlen och kommunikationsförutsättningarna i övrigt, så som vägar och bredband, så att hela länet ges bättre förutsättningar för boende och arbetspendling.

## Hur ser flyttmönstren ut?

Under tredje kvartalet varje år flyttar många ungdomar till universitets- och högskoleorter, till exempel Jönköpings kommun. Vidare kan noteras att flera mindre orter på landsbygden tappar i befolkning vilket gör att den service som finns i form av skola, lanthandel etc. får sämre förutsättningar att klara sig.

## Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

### Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Positivt för Jönköpings län är att järnvägsnätet är förhållandevis väl förgrenat. Trafikeringen är dock låg på vissa sträckor. En utveckling av de allmänna kommunikationerna är angeläget för att minska sårbarheten för enskilda hushåll och personer (se vidare under rubriken ”Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer”).

### Hur ser arbetsmarknaden ut i regionen?

Fr.o.m. 2005 indelar Tillväxtverket länet i fyra FA-regioner, Funktionella Analysregioner, vilken speglar arbetspendling över kommungränser. En FA-region är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Största regionen är FA Jönköping som består av Jönköping, Aneby, Nässjö, Eksjö, Habo, Mullsjö och Vaggeryds kommun. FA Tranås består av Tranås och Ydre kommun (Östergötland). FA Vetlanda består av Vetlanda och Sävsjö kommun. FA Värnamo består av Värnamo, Gnosjö, Gislaved och Tranemo kommun (Västra Götaland).

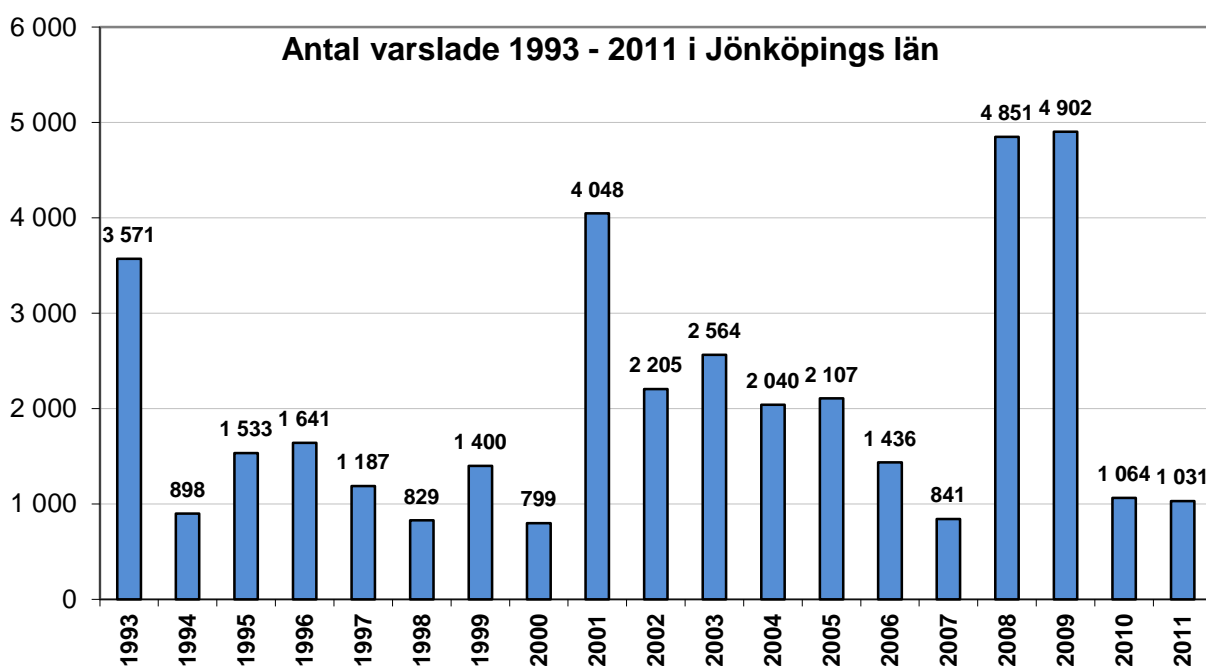
Det är svårt att fastslå något mönster av vilka som pendlar. Pendlingsbenägenheten är dock högre ju mer kvalificerat yrke man har, och likaså ju högre utbildningsnivå man har.

Utbildningsnivån i länet är låg. 17 % av arbetskraften 25-64 år i länet har endast grundskoleutbildning 2011. Det bör påpekas att variationen i kommunerna är mellan 13 och 27 %. Motsvarande siffra för riket är 14 %. 14 % av arbetskraften 25-64 år, hade 2011 en eftergymnasial utbildning kortare än 3 år och 18 % hade en eftergymnasial utbildning längre än 3 år. Motsvarande siffror för hela riket är 15 % respektive 23 %. Utmärkande för länet är den höga andelen sysselsatta inom tillverkningsindustrin, 24 % jämfört med 14 % i riket, framför allt i små- och medelstora företag. Här finns också en stor variation i länet där vissa kommuner ligger mellan 40- 50 %. Det har under lång tid funnits arbete i närområdet där människor är bosatta, vilket bedöms vara den främsta bakomliggande orsaken till den låga utbildningsnivån.

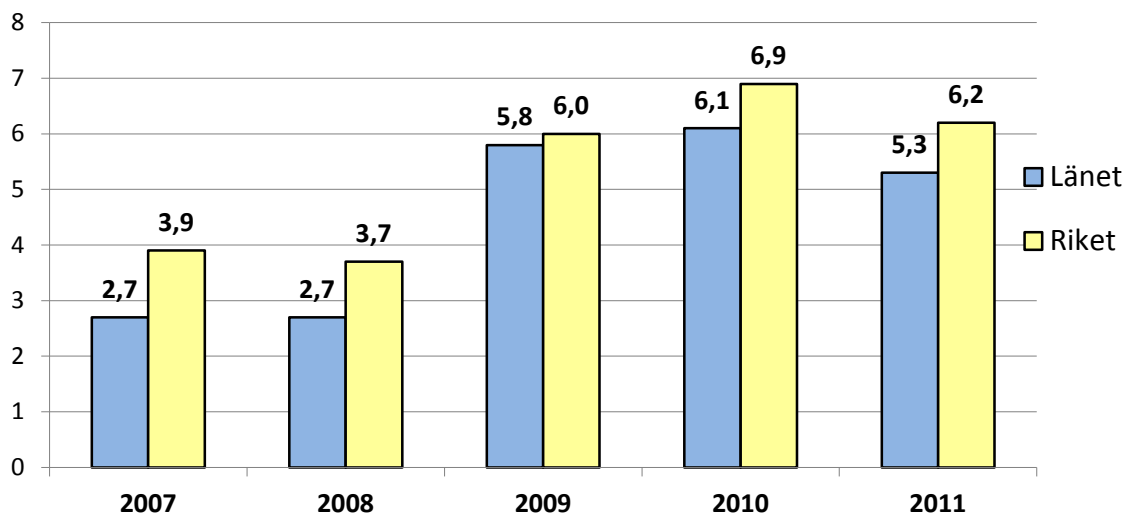
### Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?

Jönköpings län har, som redan nämnts, en hög andel sysselsatta inom tillverkningsindustrin. Lågkonjunkturen under 2008-2009 slog hårt mot länets arbetsmarknad. Antalet varslade är nu nere på relativt låga nivåer. Någon större nedläggning eller etablering av större arbetsplatser har inte skett under 2011.

Verksamheter kring lager och terminaler i länet växer snabbt. Både på kort och på lång sikt krävs stora infrastrukturella satsningar för att motsvara dessa företags behov.



**Arbetslösa och i konjunkturprogram.  
Andel i % av befolkningen 16-64 år**



Andelen arbetslösa och sysselsatta i konjunkturprogram ligger något lägre i länet jämfört med riksmedeltalet.

## Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Den allt större miljömedvetenheten och ett ökat bensinpris gör att fler vill pendla med allmänna kommunikationer om möjligheten finns. För att detta ska bli möjligt krävs en bra samverkan mellan olika trafikaktörer för att anpassa tidtabeller samt att kapaciteten och standarden på järnvägsnätet utvecklas för att korta ner restiderna.

Kommunikationsfrågorna och kollektivtrafikförsörjningen är något som de flesta kommunerna vill se en utveckling av. För Jönköpings län är det angeläget att utveckla både bussförbindelserna och persontrafiken på järnvägarna. Det är viktigt att arbetspendling med allmänna kommunikationer möjliggörs på ett bra sätt.



## Finns det bostäder för alla?

### Bostäder till nyanlända

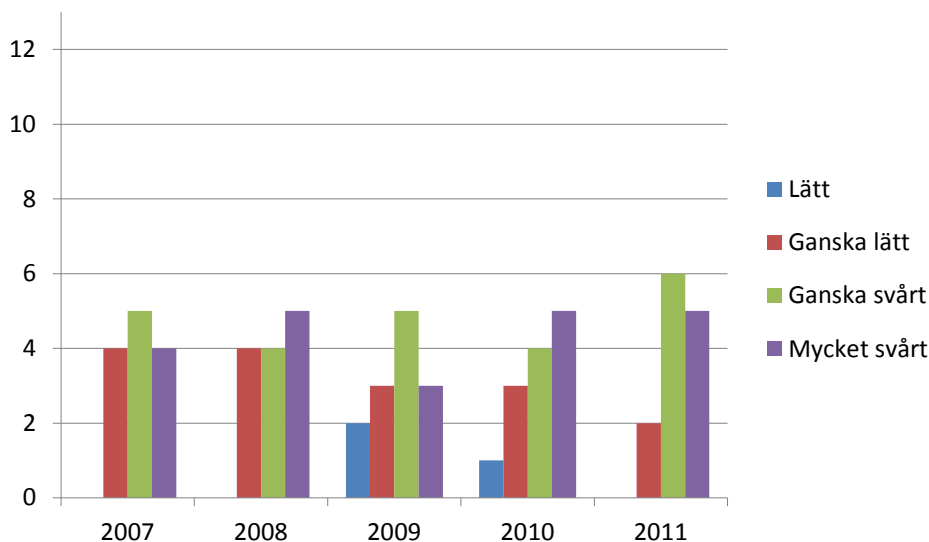
År 2011 tog kommunerna i Jönköpings län emot 313 nyanlända flyktingar och skyddsbehövande som kom som familjer eller som ensamstående vuxna. Dessutom togs 100 barn utan vårdnadshavare, så kallade ensamkommande flyktingbarn, emot. Dessa bor i familjehem eller på hem för vård eller boende, HVB-hem.

2011 var också året då etableringsreformen sjösattes, efter att ha införts i december 2010, vilket innebar att Arbetsförmedlingen, istället för som tidigare Migrationsverket, tog över bosättningsarbetet för de nyanlända flyktingarna. Migrationsverket har dock kvar bosättningsarbetet för de cirka 1900 kvotflyktingar som kommer till Sverige varje år samt de flyktingar som inte ingår i etableringsreformens målgrupp, till exempel personer över 65 år. Fokus i bosättningsarbetet är att den nyanlända ska kunna erbjudas bostättning där möjligheterna att få ett arbete inom pendlingsavstånd är goda.

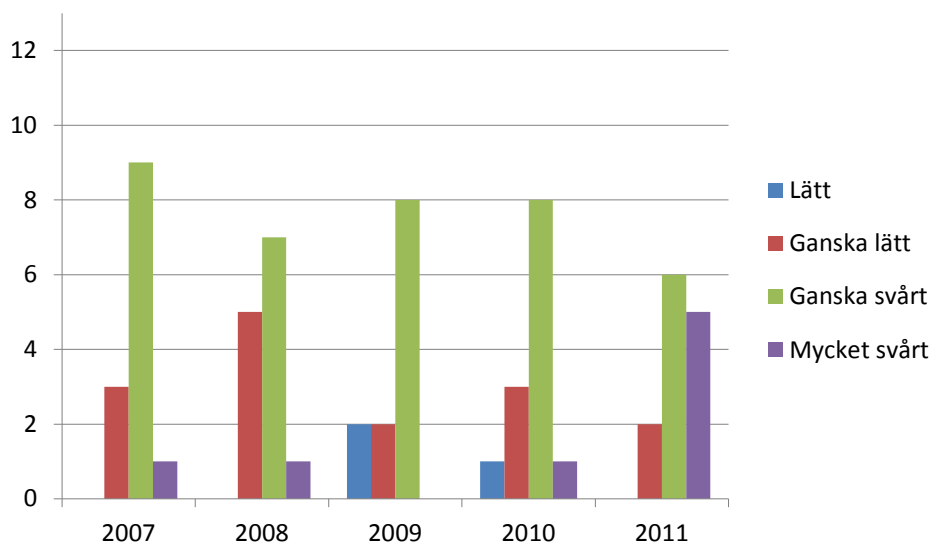
### MÖJLIGHET ATT TILLGODOSE BEHOVET AV BOSTÄDER

Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll tycker 11 av 13 kommuner är ganska svårt eller mycket svårt både på ett och tre års sikt. I 2010 års analys var samma siffra 9 av 13. Enbart två kommuner uppger i år att det är ganska lätt att tillgodose bostadsbehovet. Sett över tid är det nu något färre kommuner som anser att det är lätt eller ganska lätt att få tag i bostäder.

Hur kommunerna ser på möjligheten att tillgodose bostäder till flyktingar på ett års sikt



Hur kommunerna ser på möjligheten att tillgodose bostäder till flyktingar på tre års sikt.



Ser man till svaren där kommunerna anger möjligheterna att tillgodose bostäder till flyktingar på tre år sikt, kan man se att det är först i år som flera kommuner tycker att det är mycket svårt att få fram bostäder även på tre års sikt.

#### ANLEDNINGEN TILL MINSKAT MOTTAGANDE

Flyktingmottagandet har minskat i länet de senaste åren. Mottagandet har varit:

2008:	856 personer
2009:	601 personer
2010:	575 personer
2011:	313 personer

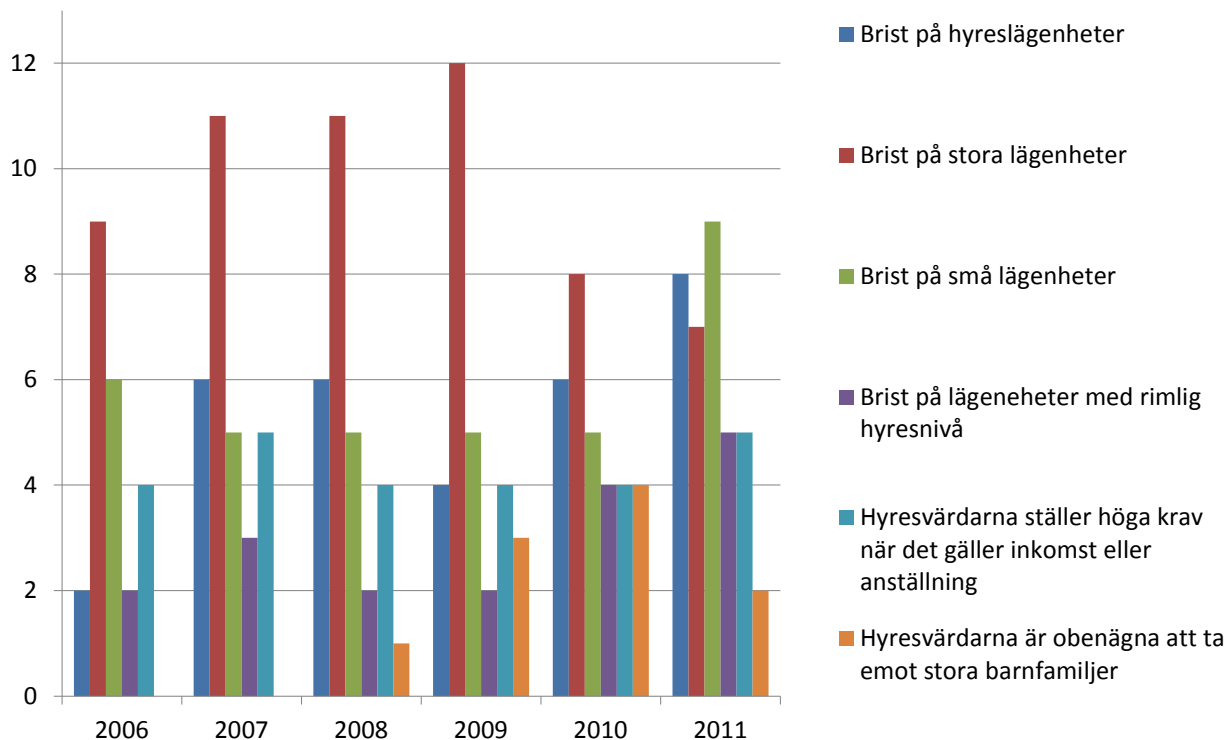
Siffrorna är exklusive mottagandet av ensamkommande barn som i stället visar en motsatt trend, en ökning från 20 anvisade barn 2009 till 100 anvisade barn 2011. De nyanlända som bosätter sig här kan både vara de som får hjälp av kommunen att finna bostäder, men det kan också handla om de som bosätter sig själva i länet. Skillnaderna i mottagandet över åren beror främst på att länet har färre som bosätter sig på egen hand samt att det kommer färre i gruppen anhöriga, det vill säga de som kommer som anhöriga till gruppen nyanlända inom två år.

Det ska också förtydligas att 72 %, 5750 personer, av de flyktingar som ingår i etableringsuppdraget i Sverige önskar hjälp med bosättningen. Detta är en betydligt större andel av de nyanlända än som var fallet före etableringsreformens genomförande 2010 då 3500 personer önskade hjälp av kommunerna med bosättningen.

När det gäller bostäder till flyktingar och skyddsbehövande uppger kommunerna att problemen är flera. Det största problemet har tidigare varit en brist på stora lägenheter. Detta har dock ändrats och nu uppger de flesta kommunerna att det är bristen på små lägenheter som är problemet. Detta svar styrks också av Arbetsförmedlingen som uppger att det är

lättare att bosätta familjer än personer i ensamhushåll. En av anledningarna kan vara mängden ensamhushåll, hela 71 % av bosättningsärendena 2011 bestod av ensamhushåll.

Är något av följande ett betydande problem i er kommun när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande?



Flera kommuner har också genom åren uppgett att det är ett problem att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning samt att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer. Detta var också ett tema som tydligt kom fram och diskuterades i den workshop som genomfördes i samband med årets bostadsmarknadsundersökning samt i den enkät som skickats ut till länets flyktingsamordnare. En av flyktingsamordnarna skriver:

"Privata hyresvärdar vill inte hyra ut tillgängliga lägenheter. De hänvisar till att flyktingen inte har någon inkomst eller referenser, inte kan svenska eller att de redan har tagit emot så många invandrare i området."

När det gäller inkomsten har också ersättningarna gått från att tidigare vara de kommunala introduktionsersättningarna till att bli etableringsersättningar som beslutas av Arbetsförmedlingen och betalas ut av Försäkringskassan. Osäkerheten vad en etableringsersättning innebär har bidragit till att flera hyresvärdar inte vill ta emot flyktingar. Kommunen är inte i lika hög grad som tidigare en garant för att hyresvärdarna får sin hyra. Även problem med sena utbetalningar av etableringsersättningen har påverkat bosättningsarbetet.

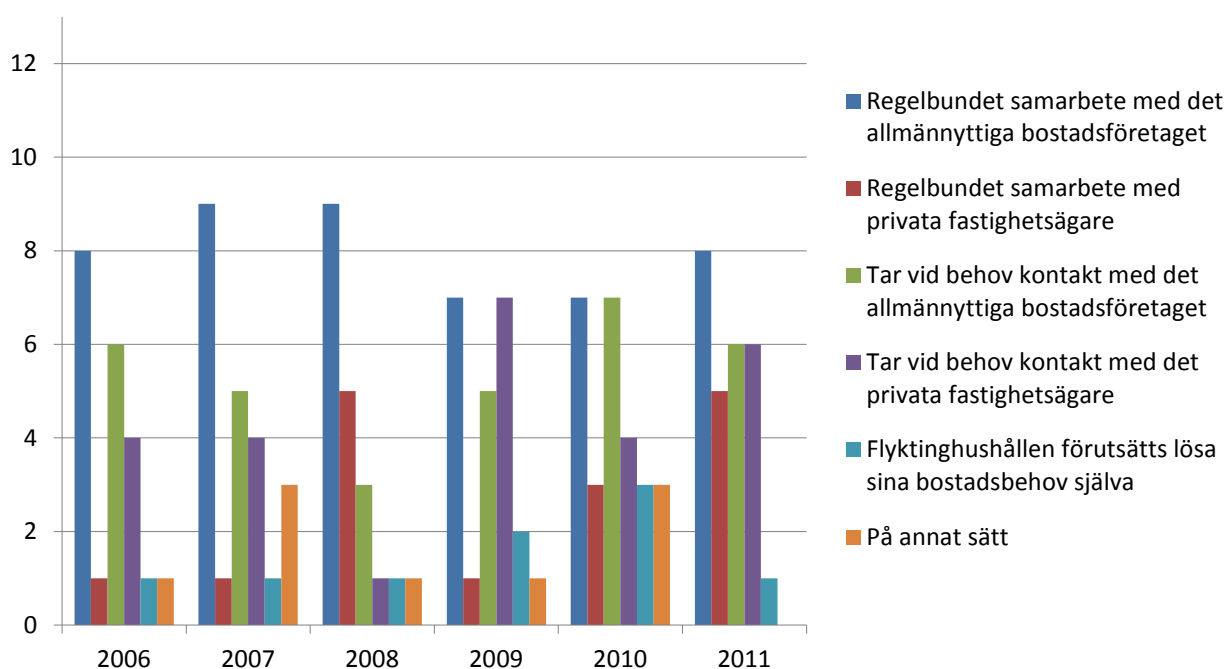
Totalt sett har kommunerna i länet endast ett fåtal gånger tackat nej till en anvisning från Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket. Ett ökat antal anvisningar från Arbetsförmedlingen och Migrationsverket skulle därför kunna öka mottagandet. Men framförallt beror den minskade bosättningen i länet att få personer flyttar till länet på egen hand. Den största orsaken till detta enligt de kommunala representanter som deltog i workshopen

samt de kommunala flyktingsamordnarna är att det finns för få lediga lägenheter samt att det byggs för få bostäder. De bostäder som ändå finns ligger på fel platser där det till exempel är brist på kommunikationer.

### SAMVERKAN

Kommunerna har flera olika sätt för att få fram bostäder till flyktingar. Främst är det genom regelbundna samarbeten med allmännyttan. På frågan hur samarbetet fungerade med det kommunala bostadsbolaget gav flyktingsamordnarna betyget 3,4 på en femgradig skala där 1 stod för mycket dåligt och 5 stod för mycket bra. Vad gällde samarbetet med de privata bostadsbolagen var betyget 2,0.

#### Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar



Drygt ett år efter etableringsreformens genomförande finns det fortfarande problem i själva bosättningsarbetet mellan de inblandade aktörerna. Till exempel tar det lång tid innan kommunen får veta om den nyanlända tackat ja till en lägenhet och kommunen får därför ibland dras med tomhyror. Vad gäller samverkan med arbetsförmedlingen i bosättningsarbetet finns det utvecklingsmöjligheter då samverkan fick betyget 2,88 (på en femgradig skala där 1 stod för mycket dåligt och 5 stod för mycket bra) för arbetsförmedlingen lokalt, samt 3,44 för arbetsförmedlingens bosättningsfunktion.

I fem av länets kommuner finns ett förturssystem när det gäller hyresrätter. Två av dessa kommuner uppger att flyktingar är en grupp som har möjlighet att beviljas förtur

## Bostäder för unga

När det gäller bostäder för unga så liknar de ungas svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden på många sätt andra resurssvaga grupper. Man saknar kapital, fast arbete och kontaktnät. Unga har dessutom kort tid i en eventuell bostadskö. Unga, som inte är studenter, har ytterligare en svårighet i att ingen organisation eller myndighet företräder dem på bostadsmarknaden, vilket oftast är fallet för andra grupper som till exempel nyanlända flyktingar, hemlösa och studenter. Just nu är det också extra många som ska skaffa sin första bostad eftersom de stora barnkullarna födda runt 1990 har börjat etablera sig på bostadsmarknaden. Sju kommuner anger att man har brist på bostäder för unga, medan bara två kommuner har speciella bostäder för unga.

## Senior- och trygghetsbostäder

I Bostadsmarknadsenkäten för 2011 anger flera kommuner att de har behov av seniorbostäder för till exempel äldre personer som önskar lämna sina villor. Fyra kommuner anger att man avser bygga totalt 82 nya seniorlägenheter. Dessutom tillskapas i en kommun 16 seniorlägenheter genom omvandling. Byggande av seniorbostäder är ett sätt att få till stånd flyttkedjor dvs. att de äldre personerna lämnar sina egna fastigheter/villor och yngre personer/familjer får tillgång till lämpliga bostäder. I två kommuner planeras trygghetsbostäder med 16 lägenheter i nyproduktion och i en kommun omvandlas 36 lägenheter till trygghetsbostäder. De flesta kommunerna anger att tillgänglighet i bostäder, bostadsområden och offentlig miljö är särskilt aktuella frågor just nu. Flera kommuner arbetar även med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Detta ser Länsstyrelsen som mycket positivt.

## Särskilda boenden

Samtliga kommuner i länet har tillgodosett behovet av särskilda boenden för äldre. När det gäller behovet av särskilt boende för funktionshindrade anger tre kommuner att behovet är täckt, sju kommuner anger att behovet ska vara täckt inom de närmaste åren medan tre kommuner anger att det kommer att finnas en brist på dessa bostäder även efter planerad utbyggnad.

Kommunernas bedömning	Särskilda boende för äldre	Särskilda boende för funktionshindrade
Överskott	3	0
Behovet täckt	10	3
Behovet täckt genom planerad utbyggnation under de närmaste åren	0	7
Brist, även efter planerad utbyggnad under de närmaste åren	0	1
Brist även på 5 års sikt	0	2

## Hur får man fram bostäder för hemlösa?

De flesta socialförvaltningar har ett väl fungerande samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. En kommun anger även att de har ett samarbete med privata fastighetsägare för att hitta bostäder för personer utan bostad och några kommuner löser problemen efterhand.

I tio av länets kommuner hyr kommunen lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand, till bland annat hemlösa personer. I de tio kommunerna rör det sig totalt om 509 lägenheter.

## Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

Behovet av yrkeskompetent arbetskraft är, generellt sett, stort inom flera branscher. Utbudet av bostäder är då en mycket viktig faktor för företagen, de arbetssökande och deras familjer. Brist på bostäder kan därför vara tillväxthämmande för ett företag och en region. Som tidigare konstaterats behöver fler bostäder byggas i Jönköpings län. Andra viktiga förutsättningar för att attrahera arbetskraft är att man kan erbjuda arbete till övriga familjemedlemmar, bra förskole- och skolmiljöer, god hälso- och sjukvård samt annan service. Även goda fritidsmiljöer/aktiviteter spelar en viktig roll vid valet av bostadsmiljö.

## Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

### Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?

I Jönköpings län förs kontinuerliga samtal mellan Länsstyrelsen och kommunerna om den kommunala översiktsplanen. De flesta kommuner har en aktuell översiktsplan. Några kommuner håller på att ta ställning till översiktsplanens aktualitet och i några kommuner pågår arbetet med att revidera översiktsplanen. I de kommunala översiktsplanerna behandlas utbyggnadsområden och rekommendationer för bebyggelseutvecklingen.

Länsstyrelsen kan konstatera att behovet av särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen inte ansetts vara relevant i de flesta kommuner. Jönköpings kommun är i detta avseende ett undantag med hög efterfrågan på bostadsmarknaden. Bostadsbyggandet har varit förhållandevis lågt under både låg- och högkonjunkturen trots att det funnits ett behov av nya bostäder. Översiktsplanens bedömningar av bostadsbyggandet har i dessa fall ansetts tillräckliga. Behovet av särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen har dock aktualiserats i allt fler kommuner i takt med att efterfrågan på bostäder i centralorterna ökat.

I årets bostadsmarknadsenkät anger sju av 13 kommuner att man har någon form av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Fyra kommuner anger att man har ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande och åtta kommuner anger att man har riktlinjer i översiktsplanen, fördjupning av översiktsplanen eller annan strategisk plan. Två kommuner anger att man inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer.

Andra styrmedel som kommunerna använder sig av i större eller mindre utsträckning är tävlingar och exploateringsavtal. I några kommuner diskuteras att ge det allmännyttiga bostadsbolaget direktiv att bygga nya bostäder för att få igång bostadsbyggandet och därmed bidra till en omsättning på bostadsmarknaden.

Ingen kommun i Jönköpings län har en kommunal bostadsförmedling. Däremot anger 11 kommuner att allmännyttan har en egen kö.

Generellt sett sker samverkan mellan olika förvaltningar och nämnder i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Samtidigt visar det sig att de sociala förvaltningarna i enskilda kommuner har ytterligare önskemål på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller att tillgodose en åldrande befolkning.

Samverkan mellan grannkommuner om bostadsförsörjningen sker endast i begränsad omfattning. Visst samarbete har skett när det gäller till exempel bostäder till studenter vid Högskolan i Jönköping samt vad gäller behov av arbetskraft i en del av länet när det har funnits tillgång på arbetskraft i en annan del. Samverkan har även skett mellan kommuner i Jönköpings län och kommuner i andra län för att få tillgång till arbetskraft. Två av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att man samråder med andra kommuner om bostadsförsörjningen, medan 11 kommuner inte gör det.

## Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Under året samverkar Länsstyrelsen på olika sätt med kommunerna i bostadsförsörjningsplaneringen. Länsstyrelsen har enskilda överläggningar med varje kommun minst två gånger per år då fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet diskuteras. Utöver detta sker förhandlingar med kommunerna när det gäller mottagandet av flyktingar där kommunernas bostadsförsörjningsansvar tas upp.

Studentbostadsgruppen består av representanter för Jönköpings kommun, Högskolan i Jönköping, Studentkåren, olika byggherrar samt Länsstyrelsen. Vid dessa samlingar, som hålls ungefär tre gånger per år, redovisas, diskuteras och analyseras bostadsmarknaden för högskolestudenterna.

Länsstyrelsen har under senare år vid möten och konferenser på ett särskilt sätt lyft fram tillgänglighetsskapande åtgärder i vår byggda miljö samt klimat- och energifrågor i samhällsplaneringen.

Vid handläggning av ärenden såsom översiktsplaner och detaljplaner samt ärenden som rör statliga stöd till bostadsbyggandet med mera sker fortlöpande samtal om kvaliteter i bostadsbyggandet med kommunerna och de personer, företag och organisationer som söker bidrag. Länsstyrelsen kan konstatera att Jönköpings län ligger högt i landet, räknat i beviljade pengar, när det gäller bidrag till åtgärder för att installera solceller.

Härutöver anordnar Länsstyrelsen seminarier/konferenser som rör bland annat den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen för länets kommuner varje år en konferens om Plan-och Bostadsfrågor i april och en höstkonferens i september som 2011 handlade om Hållbart Byggnade i Praktiken.









