



Länsstyrelsen  
i Jönköpings län

Meddelande nr 2014:19

# Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2014





- Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2014

Diarienummer	405-8122-2013
Meddelande	nr 2014:19
Referens	Ann-Marie Dahl, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen Nina Lindgren, Utvecklingsavdelningen
Kontaktperson	Ann-Marie Dahl, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-22 36 326, 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—2014/19--SE
Upplaga	20 exemplar
Tryckt på	Tryckt på Länsstyrelsen, Jönköping 2014
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper.

# Bostadsmarknadsanalys i Jönköpings län 2014

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.

Länsstyrelsen har även fått ett treårigt uppdrag angående hemlöshet. Uppdraget sträcker sig från 2012-2014. Eftersom frågan om hemlöshet är starkt knuten till bostadsförsörjningen har dessa frågor arbetats in i analysen.

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

Jönköping juni 2014

Anneli Wirtén  
Länsråd

Ann-Marie Dahl  
Planarkitekt

# Innehållsförteckning

<b>Bostadsmarknadsanalys i Jönköpings län 2014</b> .....	<b>6</b>
<b>Sammanfattning och slutsatser</b> .....	<b>8</b>
<b>Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?</b> .....	<b>9</b>
Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?.....	9
Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet? .....	10
Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder .....	12
Vad händer med allmännyttan? .....	13
<b>Vem bor i och flyttar till länet?</b> .....	<b>14</b>
Hur utvecklas befolkningen och hushållen? .....	14
Hur ser flyttmönstren ut? .....	15
<b>Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?</b> .....	<b>16</b>
Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?.....	16
Hur ser arbetsmarknaden ut i regionen? .....	16
Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området? .....	17
Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer .....	18
<b>Finns det bostäder för alla?</b> .....	<b>19</b>
Bostäder för nyanlända invandrare .....	19
<b>Hur får man fram bostäder för hemlösa?</b> .....	<b>21</b>
Barn och vräkningar.....	22
Bostäder för unga .....	22
Studentbostäder .....	23
Senior- och trygghetsbostäder.....	23
Särskilda boenden .....	23
Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas? .....	23
<b>Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?</b> .....	<b>24</b>
Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna? .....	24
<b>Hur arbetar Länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?</b> .....	<b>25</b>

## Sammanfattning och slutsatser

Bostadsbyggandet i Jönköpings län har ökat kraftigt under 2013 jämfört med 2012. Ökningen gäller färdigställda bostäder, och framför allt flerbostadshus. Antalet påbörjade lägenheter är däremot konstant 2013 jämfört med 2012.

Antalet lägenheter som kommunerna hyr för att sedan hyra ut i andra hand till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden har blivit något färre. Det är dessutom något fler av dessa lägenheter som övergår till förstahandskontrakt, men antalet är fortfarande mycket litet.

Tillgången på studentbostäder är relativt god. Under delar av året finns det vakanser i vissa delar av studentbostadsbeståndet.

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

- attraktiva lägenheter för personer som säljer sin villa eller som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende
- små lägenheter för ungdomar, nyanställda och nyanlända invandrare utan familj samt
- stora lägenheter för nyanlända invandrarfamiljer

## 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	2013	2014
Aneby														
Eksjö														
Gislaved														
Gnosjö														
Habo														
Jönköping														
Mullsjö														
Nässjö														
Sävsjö														
Tranås														
Vaggeryd														
Vetlanda														
Värnamo														

Underskott på bostäder – Röd färg (mörkgrå)

Balans på bostadsmarknaden – 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 invandrare, 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 2013 färdigställdes 1392 nya lägenheter (2012: 530 lägenheter) i Jönköpings län enligt statistik från SCB. Av dessa byggdes 1031 i flerbostadshus och 361 i småhus (2012 byggdes 259 i flerbostadshus och 271 i småhus). Jämfört med föregående år har alltså det totala antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt, främst i flerbostadshus.

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

Som nämnts tidigare redovisar i stort sett alla kommuner bostadsbrist i sina centralorter, oavsett om man ökar eller minskar i befolkning. Enda möjligheten att möta behovet av bostäder är att bygga nya. 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 2014

Kommun	2014
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	balans

Ett tecken på bristen på bostäder är den fortsatt låga vakansgraden (1,5 %) 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**

---

Datum	Antal lediga lägenheter	Antal lägenheter i beståndet	Vakansgrad
31/12 2000	778	~ 24.450	~ 3,2 %
31/12 2001	843		
31/12 2002	858		
31/12 2003	597		
31/12 2004	690		
31/12 2005	689		
31/12 2006	507		
31/12 2007	297	~23.400	~ 1,3 %
31/12 2008	259	~23.100	~ 1,1 %
31/12 2009	471	23.334	~ 2,0 %
31/12 2010	355	~23.200	~ 1,5 %
31/12 2011	274	~23.170	~ 1,2 %
31/12 2012	351	~23.170	~ 1,5 %
31/12 2013	344	23.558	~ 1,5 %

## 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 2014 är den samlade prognosen att 1061 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	530
2013	788	1392
2014	1061	

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 har hittills alltså varit 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.

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 både av större lägenheter för familjer och mindre lägenheter för ensamstående nyanlända invandrare.
- Många ungdomar önskar förverkliga målet att flytta hemifrån. Just nu är det stora ungdomskullar som behöver en egen bostad.
- Högskolan i Jönköping gör att det behövs ett tillskott på framförallt små lägenheter. Även 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 personal med 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, mer lättskött och tillgängligare 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 diskussion om att sälja ut delar av de allmännyttiga bostadsbolagen hörs inte idag.

### Antal lägenheter i allmännyttan

1/1 2000	cirka 24.450 lägenheter
1/1 2008	cirka 23.400 lägenheter
1/1 2009	cirka 23.100 lägenheter (Länsstyrelsens bedömning)
1/1 2010	23.334 lägenheter (enligt uppgifter från bolagens web-sidor)
1/1 2011	cirka 23.200 lägenheter
1/1 2012	cirka 23.170 lägenheter (Länsstyrelsens bedömning)
1/1 2013	23.558 lägenheter (enligt Bostadsmarknadsenkäten)

Behovet av upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden från 1960- och 70-talen utgör en stor utmaning under de närmaste åren för flera av bostadsbolagen i länet. 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 samtidigt små förutsättningar att bygga nya bostäder.

## Vem bor i och flyttar till länet?

### Hur utvecklas befolkningen och hushållen?

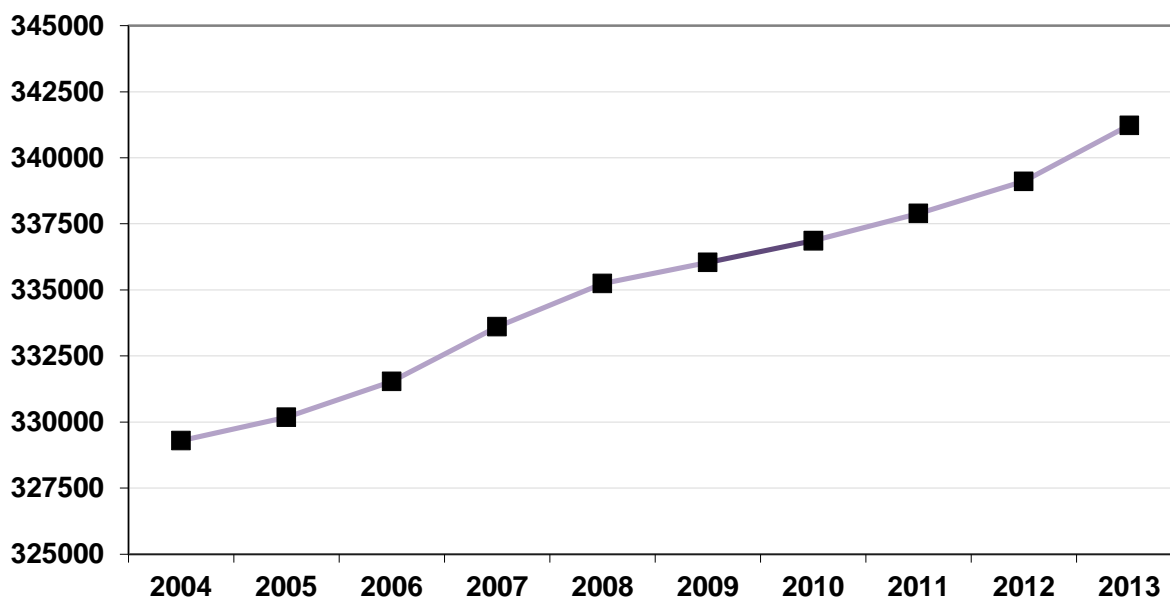
Jönköpings län består av 13 kommuner och hade 341 235 invånare den 31 december 2013. Befolkningsstatistiken ser i övrigt ut som i följande tabell.

Län/Kommun	Folkmängd	Förändring	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
				Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet
	<b>31 dec.-13</b>				<i>därav mot</i>		
<b>Jönköpings län</b>	<b>341 235</b>	<b>2 119</b>	<b>562</b>	<b>1 503</b>		<b>-1 104</b>	<b>2 607</b>
<b>Aneby</b>	<b>6 375</b>	<b>-32</b>	<b>8</b>	<b>-43</b>	<b>-43</b>	<b>-46</b>	<b>46</b>
<b>Eksjö</b>	<b>16 464</b>	<b>96</b>	<b>-19</b>	<b>115</b>	<b>-35</b>	<b>-35</b>	<b>185</b>
<b>Gislaved</b>	<b>28 713</b>	<b>-19</b>	<b>35</b>	<b>-62</b>	<b>-91</b>	<b>-248</b>	<b>277</b>
<b>Gnosjö</b>	<b>9 406</b>	<b>52</b>	<b>-8</b>	<b>56</b>	<b>-19</b>	<b>-46</b>	<b>121</b>
<b>Habo</b>	<b>10 975</b>	<b>96</b>	<b>63</b>	<b>33</b>	<b>38</b>	<b>-32</b>	<b>27</b>
<b>Jönköping</b>	<b>130 798</b>	<b>1 320</b>	<b>464</b>	<b>849</b>	<b>344</b>	<b>-201</b>	<b>706</b>
<b>Mullsjö</b>	<b>7 039</b>	<b>-31</b>	<b>14</b>	<b>-45</b>	<b>-28</b>	<b>-25</b>	<b>8</b>
<b>Nässjö</b>	<b>29 516</b>	<b>134</b>	<b>6</b>	<b>121</b>	<b>-95</b>	<b>-184</b>	<b>400</b>
<b>Sävsjö</b>	<b>10 969</b>	<b>125</b>	<b>-14</b>	<b>134</b>	<b>-61</b>	<b>-46</b>	<b>241</b>
<b>Tranås</b>	<b>18 197</b>	<b>52</b>	<b>-62</b>	<b>104</b>	<b>-9</b>	<b>-13</b>	<b>126</b>
<b>Vaggeryd</b>	<b>13 209</b>	<b>61</b>	<b>24</b>	<b>37</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
<b>Vetlanda</b>	<b>26 419</b>	<b>122</b>	<b>2</b>	<b>113</b>	<b>-20</b>	<b>-102</b>	<b>235</b>
<b>Värnamo</b>	<b>33 155</b>	<b>143</b>	<b>49</b>	<b>91</b>	<b>21</b>	<b>-126</b>	<b>196</b>

- Länet som helhet har en stark positiv trend. Folkmängden ökade med 2 119 personer 2013 (motsvarande siffra var 1 220 personer 2012 och 1 030 personer 2011).
- 10 kommuner ökade sin folkmängd medan 3 minskade.
- Födelseöverskottet var 562 personer 2013 (443 personer 2012 och 515 personer 2011).
- Födelseöverskottet är ojämnt fördelat över länet.
- Flyttnettot blev 1 503 personer (763 personer 2012 och 524 personer 2011). Länet tappade 1 104 personer till övriga Sverige samtidigt som 2 607 personer flyttade in till länet från utlandet.
- 3 kommuner hade positiv inflyttning från andra kommuner i länet.
- Ingen kommun hade positivt flyttnetto mot övriga Sverige.

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

### Folkmängd i Jönköpings län 2004-2013



- Befolkningsökningen beror huvudsakligen på invandring från utlandet. Så har situationen sett ut de senaste åren.
- Befolkningsutvecklingen i länet i framtiden är svår att förutse. Pågående oroligheter runt om i världen medför dock ökande flyktingströmmar. På kort sikt är tillgången på bostäder en nyckelfråga. På längre sikt är insatser för att få fler företag att etablera sig i länet viktigt men också ökad inflyttning av utbildad arbetskraft från övriga Sverige. En avgörande förutsättning är att kommunerna lyckas skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till bland annat service (dagligvaruhandel, förskola, skola, hälso- och sjukvård etc.) och ett kulturellt utbud som attraherar olika grupper av människor. En annan viktig förutsättning är att fortsätta utveckla de kollektiva transportmedlen, vägar och bredband, så att hela länet ges bättre förutsättningar för boende och arbetspendling.

### Hur ser flyttmönstren ut?

Under tredje kvartalet varje år sker en förflyttning av 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, handel etc. får sämre förutsättningar att klara sig. Det har varit tydligt under de senaste åren då flera byskolor och servicefunktioner lagts ner. Antalet invånare i centralorterna i varje kommun är dock relativt konstanta.

## 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. Inte minst för att ungdomar utan körkort ska ha en möjlighet att ta sig från bostaden till studier och arbete (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 4 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, likaså ju högre utbildningsnivå man har.

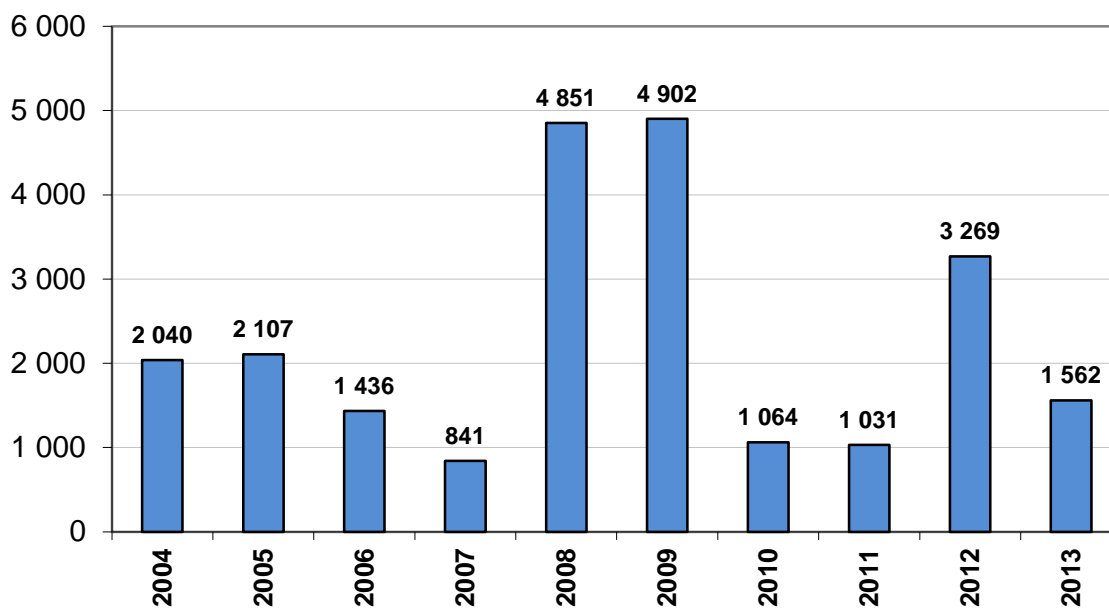
Utbildningsnivån i länet är låg. 16 % av arbetskraften 20-64 år i länet hade endast grundskoleutbildning 2012. Motsvarande siffra för riket är 13 %. 14 % av arbetskraften 20-64 år, hade 2012 en eftergymnasial utbildning kortare än 3 år och 17 % hade en eftergymnasial utbildning längre än 3 år. Motsvarande siffror för hela riket är 16 % respektive 22 %. Det bör påpekas att variationen mellan länets kommuner är ganska stor. Det har under lång tid funnits enklare arbeten i närområdet där folk är bosatta, vilket bedöms vara den främsta orsaken till den låga utbildningsnivån.

Utmärkande för länet är den höga andelen sysselsatta inom tillverkningsindustrin (24 % i länet, jämfört med 14 % i riket), mestadels i små- och medelstora företag. Det finns också en stor variation inom länet där vissa kommuner ligger mellan 40-55 %.

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

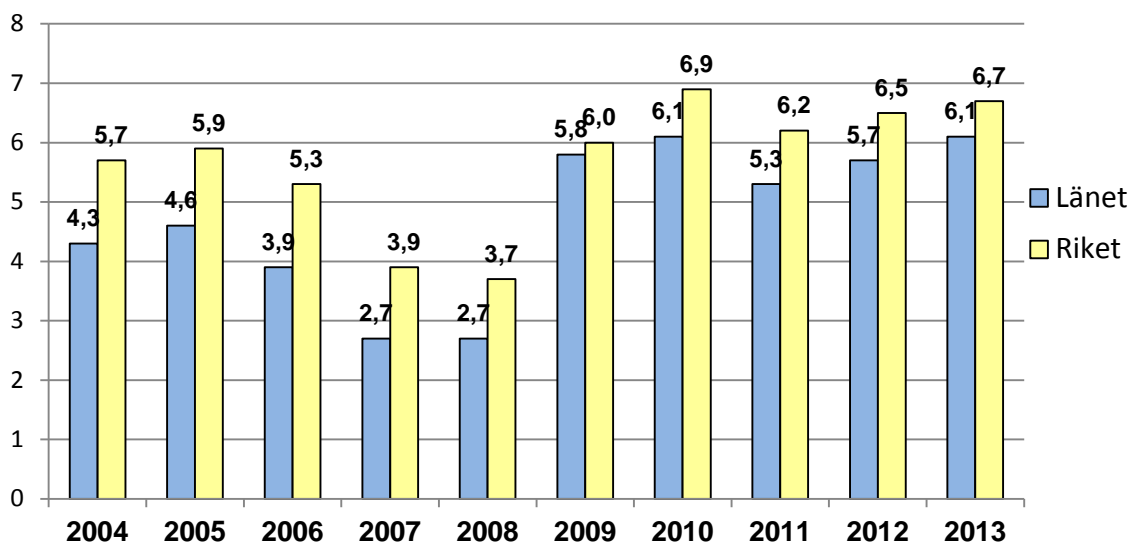
Jönköpings län har, som redan nämnts, en hög andel sysselsatta inom tillverkningsindustrin. Lågkonjunkturer slår hårt mot länets arbetsmarknad. Antalet varslade speglar ganska väl konjunkturläget enskilda år.

**Antal varslade i Jönköpings län  
2004-2013**





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



Andelen arbetslösa och sysselsatta i konjunkturprogram ligger, trots variationen i antal varslade, kvar på en stabil nivå något lägre än riketsmedeltalet.

## Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Den allt större miljömedvetenheten och ett högre drivmedelspris gör att fler önskar pendla med allmänna kommunikationer. 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.

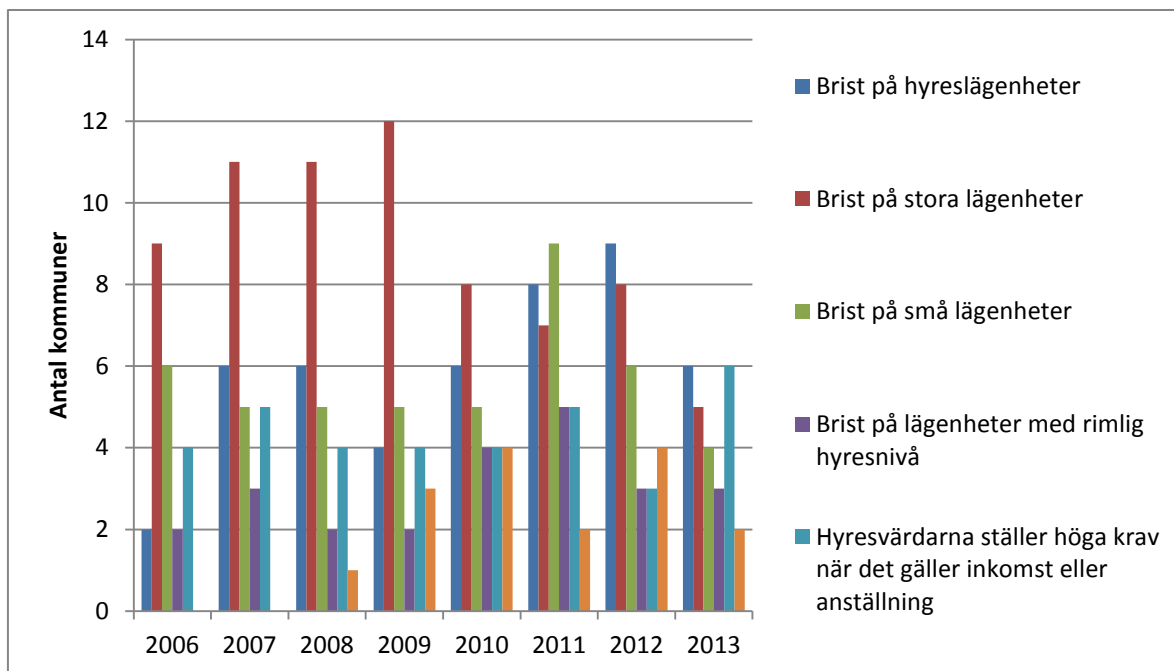
## Finns det bostäder för alla?

### Bostäder för nyanlända invandrare

Likt tidigare år påpekar kommunerna att det är svårt att få tag på bostäder till nyanlända invandrare. Samtliga kommuner, förutom Eksjö, Nässjö och Värnamo, uppger att det är ett underskott på lägenheter till nyanlända. Detta kan jämföras med frågan om hur bostadssituationen ser ut för ungdomar där enbart sju kommuner rapporterar ett underskott, eller frågan hur bostadssituationen ser ut i centralorten där Tranås, Värnamo och Gislaved rapporterar en balans på bostadsmarknaden.

Att läget på bostäderna påverkar nyanlända framkommer i svaren där två kommuner också har rapporterat att det är avsaknad av bostäder i orter med bra kommunikationer. Likt tidigare år påpekar kommunerna också att det förutom brist på lägenheter är svårt för nyanlända att få tag på lägenheter av andra orsaker. Antalet kommuner som rapporterar att hyresvärdar ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning är högt, vilket länsstyrelsen anser vara bekymmersamt.

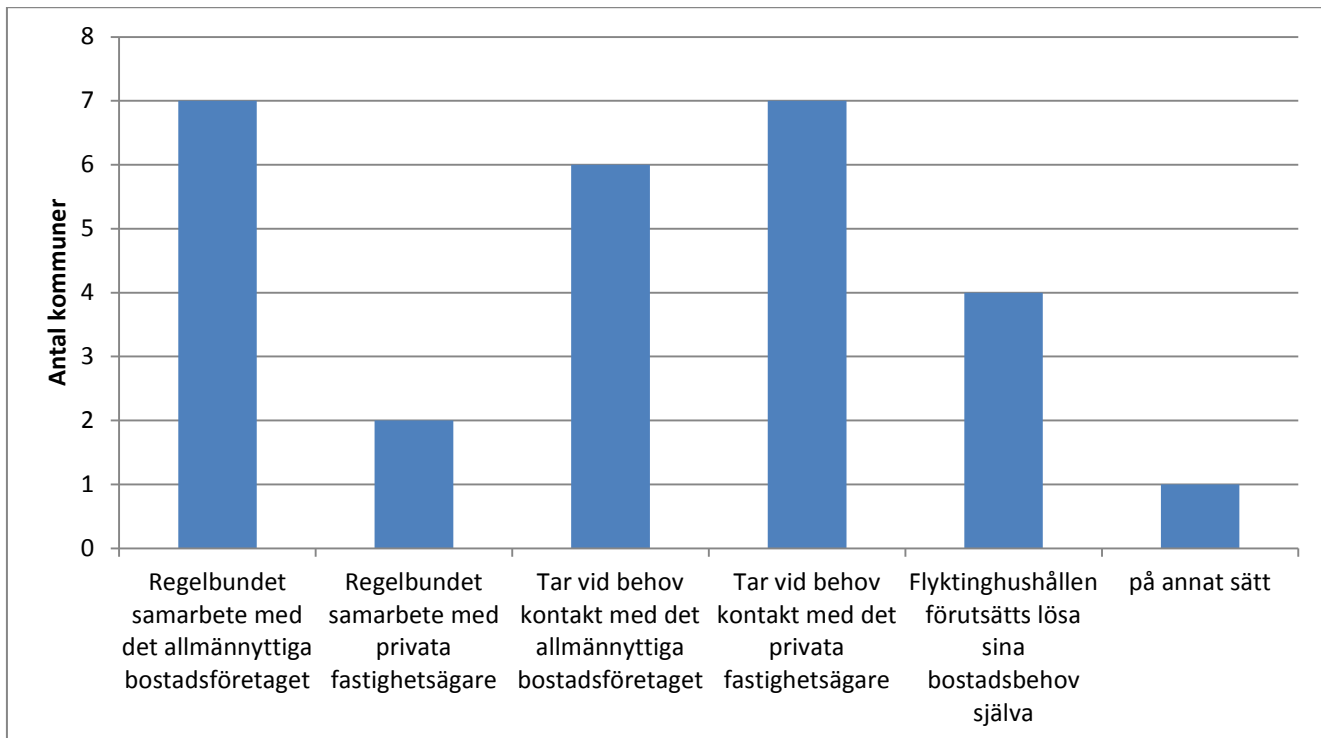
#### Varför saknas det lägenheter till nyanlända invandrare?



Tabellkommentar: År 2006-2012 svarade samtliga kommuner på alla frågor, inför årets undersökning svarade enbart de som uppgav att de hade brist på bostäder till nyanlända på de olika alternativen, det vill säga enbart 10 kommuner svarade på frågan.

För att lösa boendesituationen för nyanlända har flertalet av kommunerna ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget. När det gäller privata fastighetsägare tar kommunerna istället kontakt vid behov. Fyra kommuner har svarat att "flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva". I Jönköpings län fick ungefär 10 procent av de nyanlända hjälp att få tag på bostad av kommunerna under 2013. 90 procent av de nyanlända ordnade bostad på egen hand. Samtliga kommuner hade tecknat avtal med länsstyrelsen om att ta emot nyanlända och hjälpa dem med bostad.

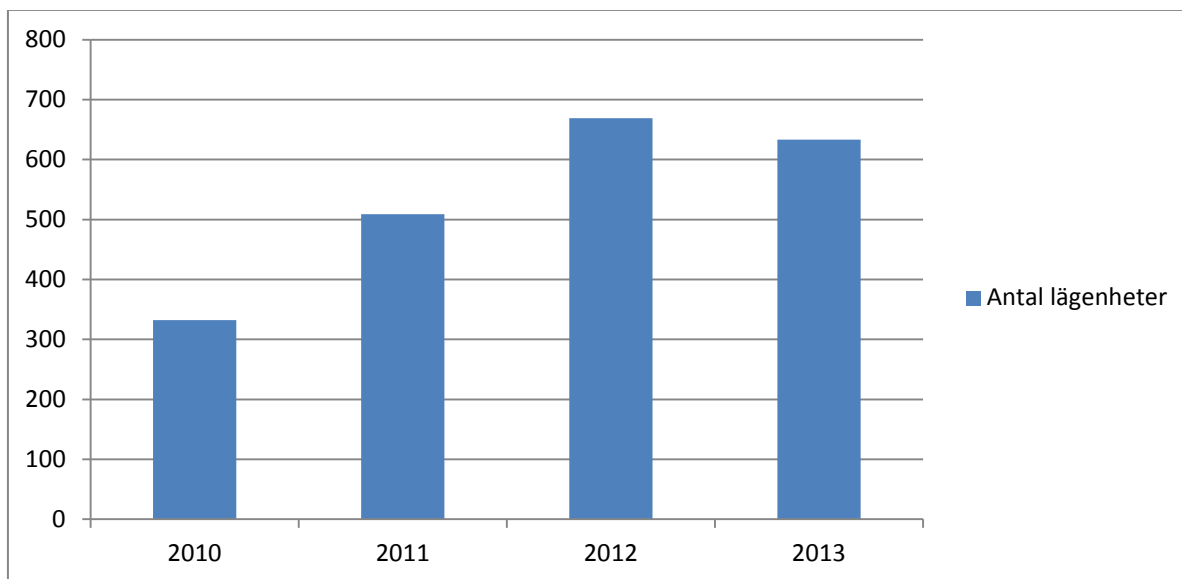
**Hur arbetar kommunerna för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända invandrare?**



## Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Nästan samtliga kommuner i länet hyr ut lägenheter förenade med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler i andrahand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Endast en kommun gör inte detta. De senaste tre åren har det varit en tydligt ökande trend när det gäller antalet lägenheter, men år 2013 vände denna utveckling, och antalet lägenheter minskade från 669 under 2012 till 636 under 2013. Enbart i tre kommuner ökade antalet andrahandsuthyrda lägenheter jämfört med 2012.

**Antal lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand och som är förenade med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Dessa lägenheter hyrs ut till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.**



Av de tolv kommuner som hyr ut i andra hand uppger 11 att målet alltid eller i vissa fall är att hushållet ska ta över kontraktet och bo kvar utan tillsyn eller särskilda villkor och regler. Dock saknar fler av kommunerna uppgifter om det faktiskt skedde, och endast fem kommuner uppgav att det skedde med totalt 30 av de 633 hushållen. Trots den låga siffran är detta en ökning jämfört med föregående år då enbart sex lägenheter övergick till förstahandskontrakt. Utöver detta fick 21 av hushållen en annan bostad som de fick förstahandskontrakt på.

Länsstyrelsen anser att kommunerna bör arbeta aktivt tillsammans med bostadsbolag och fastighetsägare för att fler kontrakt ska gå över till förstahandskontrakt. Ett sätt är att sätta upp en tidsgräns för när detta ska ske, så det blir tydligt både för hyresgäst och för hyresvärd. Flera kommuner håller på att strukturera detta arbete vilket länsstyrelsen anser vara positivt. Åtta kommuner uppger att de har ett regelbundet samarbete med det

allmännyttiga bostadsbolaget och fyra kommuner uppger att det finns ett regelbundet samarbete med privata hyresvärdar när det gäller denna fråga.

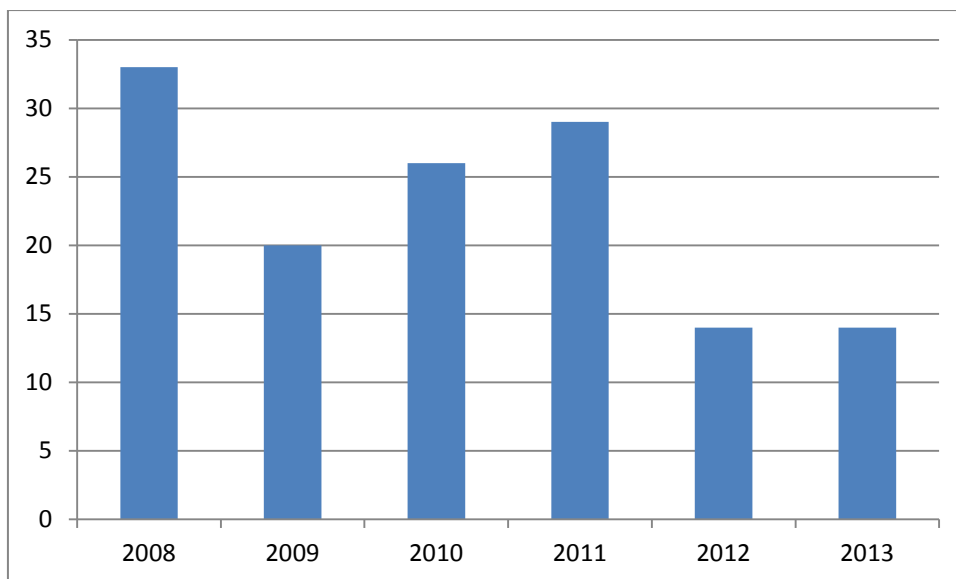
## Barn och vräkningar

Bland de hushåll som kommunen hyr ut till i andra hand finns det många barn. Kommunerna uppger att det rör sig om cirka 250 barn.

Vid 17 fall har det förekommit avhysningar bland de hushåll som hyr i andrahand av kommunen. Inga barn har funnits i dessa hushåll.

Enligt kronfogden har totalt 14 barn berörts av vräkning i Jönköpings län under 2013, sammanlagt rörde det sig om åtta ärenden i fyra av länets kommuner. Antal ärenden där barn vräks ligger på samma nivå som 2012, men jämfört med tidigare år har det minskat.

Antal barn berörda av vräkningar



Tabellkommentar: Källa kronfogdemyndigheten

## 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 gruppers problem. 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 invandrare, 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, men bara en kommun har speciella ungdomsbostäder.

## Studentbostäder

Tre kommuner i länet har studentbostäder och det totala antalet är ca 2525 studentbostäder varav ca 2350 finns i Jönköpings kommun. Under året färdigställdes ca 150 studentbostäder i Jönköpings kommun och tillgången på bostäder är nu relativt god. Under delar av året har man vakanser i vissa delar av studentbostadsbeståndet.

## Senior- och trygghetsbostäder

I bostadsmarknadsenkäten för 2014 anger två kommuner att det saknas seniorbostäder medan trygghetsbostäder saknas i fem kommuner. I en kommun saknas både senior- och trygghetsbostäder. Sju kommuner svarar att det är svårt att få en tillgänglig bostad i kommunen.

## Särskilda boenden

I tre kommuner finns ett underskott av särskilda boenden för äldre. På fem års sikt säger fyra kommuner att man fortfarande kommer att ha ett underskott.

När det gäller särskilda boenden för funktionshindrade finns ett underskott i fyra kommuner. Ca 50 bostäder för funktionshindrade, i sex kommuner, är planerade att tillkomma genom nybyggnad eller ombyggnad under 2014-2015. Trots det tror fem kommuner att det fortsatt kommer att vara ett underskott på bostäder för funktionshindrade även på fem års sikt.

Kommunernas bedömning	Särskilda boende för äldre	Särskilda boende för funktionshindrade
Överskott	4	0
Balans	6	9
Balans om 2 år	10	9
Balans om 5 år	8	8
Underskott	3	4

## 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 göra en ny översiktsplan. I de kommunala översiktsplanerna behandlas utbyggnadsområden och rekommendationer för bebyggelseutvecklingen.

I årets bostadsmarknadsenkät anger åtta av 13 kommuner att man har någon form av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta finns antingen i ett bostadsförsörjningsprogram eller i ett liknande dokument. Två kommuner anger att man inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer.

Ingen kommun i Jönköpings län har en kommunal bostadsförmedling. Däremot anger 10 kommuner att allmännyttan har en egen kö. Flertalet kommuner har en lista med fastighetsägare på sin hemsida. Det är bara fyra kommuner som har någon typ av förturssystem.

Generellt sett sker samverkan mellan olika förvaltningar och nämnder i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. 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.

## 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. Under året har Länsstyrelsen deltagit vid den nationella hemlöshetssamordnarens återbesök i tre av länets kommuner. 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. När det gäller bidrag till åtgärder för att installera solceller, kan Länsstyrelsen konstatera att Jönköpings län ligger bland de högsta i landet, räknat i bidragsbelopp i förhållande till folkmängd.

Härutöver anordnar Länsstyrelsen seminarier/konferenser som rör bland annat den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen för länets kommuner varje år i april en konferens om Plan-och Bostadsfrågor, och en höstkonferens i september som behandlar planeringsfrågor på en mer övergripande nivå.









