



Länsstyrelsen
i Jönköpings län

Meddelande nr 2015:27

Bostadsmarknadsanalys

Jönköpings län 2015



Bostadsmarknadsanalys

Jönköpings län 2015

MEDDELANDE NR 2015:27

Meddelande	nr 2015:27
Referens	Niklas Ögren och Emilia Svenningsson, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen, juni 2015
Kontaktperson	Niklas Ögren, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 63 40, e-post niklas.ogren@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	www.smalandsbilder.se
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—2015/27--SE
Upplaga	40 exemplar.
Tryckt på	Tryckt på Länsstyrelsen, Jönköping 2015
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper.

Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (SFS 2011:1160). Bostadsmarknadsanalysen ska lämnas till Boverket den 15 juni som därefter sammanställer och sammanfattar länens regionala analyser.

Den regionala analysen syftar bland annat till att stärka/stötta kommunernas arbete med boendeplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning främst genom att redovisa kommunen i ett regionalt perspektiv. Förutom detta ska rapporten innehålla en redovisning av:

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

Varje år genomför Boverket i samverkan med Länsstyrelserna en bostadsmarknadsenkät i Sveriges kommuner. Länsstyrelserna ansvarar för kontakten med kommunerna i samband med undersökningen och kvalitetssäkrar kommunernas svar. I samband med årets enkät besökte representanter från Länsstyrelsen och Region Jönköpings län samtliga länets kommuner för överläggningar om bostadsmarknaden.

Som underlag till denna rapport har länsstyrelsen sammanställt årets svar från bostadsmarknadsenkäten i rapporten "Bostadsmarknadsenkäten 2015 Jönköpings län" meddelande nr 2015-26. Rapporten finns tillgänglig på länsstyrelsens hemsida.

I den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket länsråd Anneli Wirtén beslutat och samhällsplanerare Niklas Ögren och Emilia Svenningsson varit föredragande har även integrationsutvecklare Amra Salihovic deltagit. Samverkan har också skett med Ola Olsson, Region Jönköpings län.

Jönköping juni 2015

Anneli Wirtén
Länsråd

Niklas Ögren
Samhällsplanerare

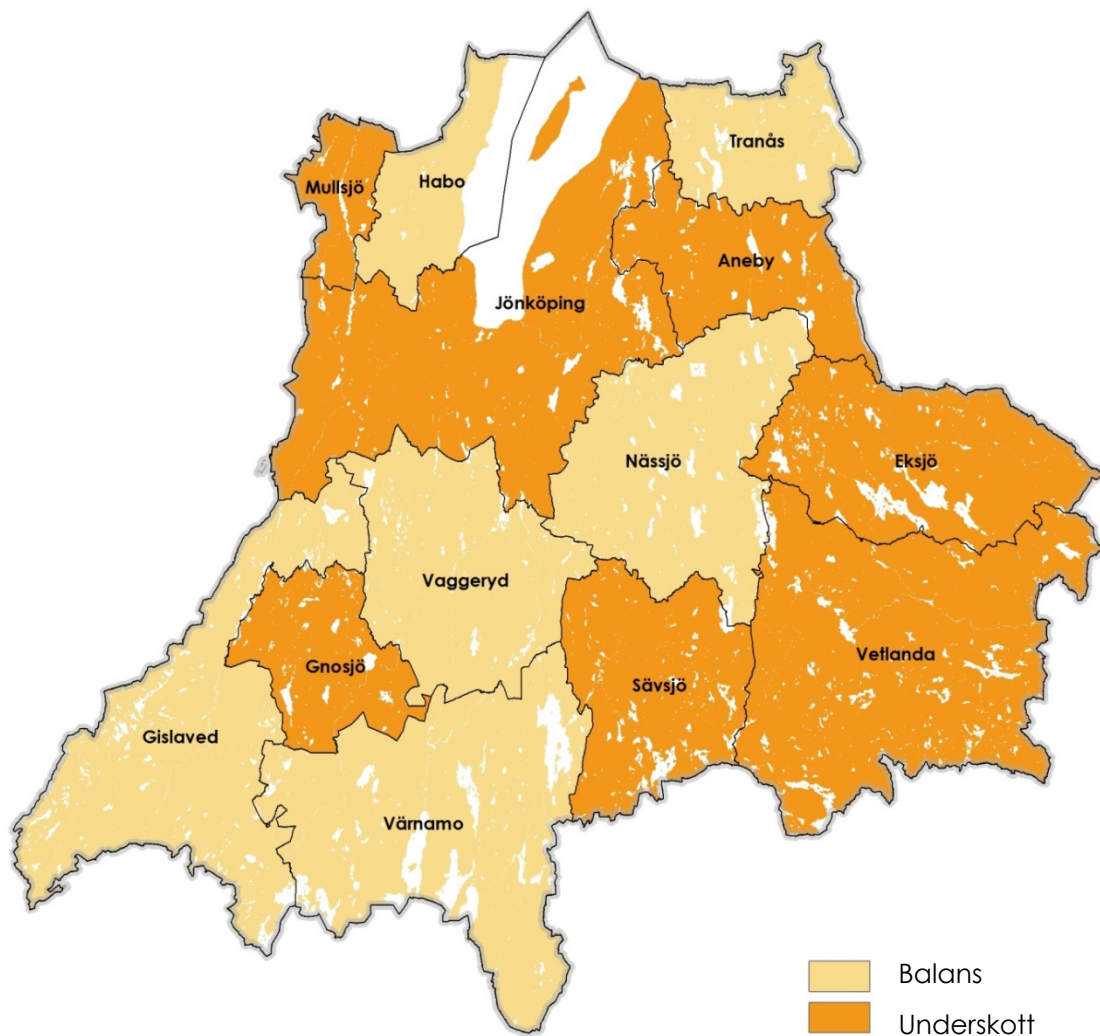
Emilia Svenningsson
Samhällsplanerare

Innehållsförteckning

Förord.....	5
Sammanfattning.....	9
Utbudet på bostadsmarknaden	10
Läget i länet.....	11
Fler kommuner med underskott	11
12 av 13 kommuner redovisar underskott på centralorten	11
Bostadsbeståndet	12
Bostadsbeståndets utveckling	14
Lediga lägenheter/Reserver.....	15
Bostadsbyggandet.....	16
Förväntningar	17
hinder för ökat byggande	18
Allmännyttan	19
Förändringar i beståndet	20
Planerade förändringar hos allmännyttan	20
Behov	22
Demografisk utveckling.....	23
Hur utvecklas befolkningen och hushållen?	23
Befolkningsprognos	26
Åldersammansättning	27
Hushåll.....	29
nybyggnadsbehov	30
Bostäder för olika grupper	31
Bostäder för nyanlända.....	31
Mottagande	32
Studentbostäder	33
Bostäder för unga.....	33
Äldre, Senior- och trygghetsbostäder	33
Särskilda boenden.....	33
Hemlöshet	34
Öppna jämförelser	36
Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	36
Efterfrågan	38
Marknadsförutsättningar	39
Hushållens ekonomi.....	39
Arbetsmarknad	39
Kommunikationer.....	40
Arbetspendling.....	41
Utbildningsnivå	41
inkomstnivåer	42
Huspriser.....	42
Nyproduktion	44
Arbetet med bostadsplanering	46
Kommunernas arbete med bostadsplanering	47

Riktlinjer för bostadsförsörjning	47
Översiktsplanering	48
Planberedskap	48
Ägardirektiv	48
samverkan	48
Länsstyrelsens arbete	49
Källor	50

Bostadsmarknadsläget i länets
kommuner 2014



Figur 1

Sammanfattning

Bostadsbristen ökar i länet

Länets kommuner rapporterar ökad bostadsbrist, obalans på marknaden och nu även brist i flertalet tätorter. Med ökad bostadsbrist ökar svårigheten att ta sig in på bostadsmarknaden för flera grupper. För att utnyttja de lediga bostäder som ändå finns men som inte ligger i kommunernas huvudorter och har närhet till service krävs insatser som till exempel satsningar på kollektivtrafik.

Det byggs för få bostäder

Befolkningen i länet ökar i samtliga kommuner och ökningen överträffar befolkningsprognosen. Bostadsbyggandet har inte ökat i samma takt och underskottet på bostäder på länets bostadsmarknad riskerar att förvärras. För att tillgodose det behovet av nya bostäder krävs det en avsevärd ökning av länets årliga bostadsbyggande.

Utifrån det befintliga underskottet av bostäder tillsammans med behovet från en växande befolkning behöver det byggas minst cirka 900 nya lägenheter i länet varje år till 2025.

Det saknas riktlinjer för bostadsförsörjning

Trots en ökande bostadsbrist i länet är det många kommuner som inte har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Åtta av tretton kommuner har riktlinjer men av dessa är endast fem antagna inom föregående mandatperiod. Sedan lagen förtydligades 2014 har endast två kommuner antagit nya riktlinjer.

De riktlinjer som ska tas fram måste innehålla kommunernas mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunernas planerade insatser för att nå målen.

Utbudet på bostadsmarknaden

Det nationella målet för bostadspolitikerna är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”

I detta kapitel redovisas hur kommunerna uppskattar läget på respektive bostadsmarknad samt en beskrivning av bostadsbeståndets sammansättning och utveckling i länet.



Läget i länet

FLER KOMMUNER MED UNDERSKOTT

I årets bostadsmarknadsenkät uppger sju av tretton kommuner att det råder obalans genom underskott på bostadsmarknaden i kommunen (se Figur 1). Det är fler kommuner som uppger ett underskott än föregående år och fördelningen mellan kommunerna har också förändrats. Habo och Vaggeryd som under flera år har haft obalans på bostadsmarknaden uppger nu att de har balans på kommunen i sin helhet. Däremot har Gnosjö, Sävsjö och Eksjö lagts till listan på kommuner som har obalans på sin bostadsmarknad.

Källa: BMF

Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aneby	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott											
Gnosjö			Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott								
Mullsjö	Överskott	Överskott	Överskott												
Habo															
Gislaved															
Vaggeryd		Överskott	Överskott	Överskott											
Jönköping															
Nässjö	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott										
Värnamo											Överskott	Överskott			
Sävsjö	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott									
Vetlanda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott											
Eksjö		Överskott	Överskott	Överskott		Överskott	Överskott								
Tranås	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott										
Underskott	5	2	3	3	3	5	2	5	5	3	6	5	4	6	7
Balans	2	3	1	2	6	5	9	8	8	10	6	7	9	7	6
Överskott	6	8	9	8	4	3	2	0	0	0	1	1	0	0	0

Figur 2

De flesta kommuner i Jönköpings län har svårigheter att förmedla småhustomter på grund av en låg prisnivå på andrahandsmarknaden för småhus. Byggandet av småhus kan leda till värdenedskrivningar i och med att husen kan vara mycket dyrare att bygga än vad de är värda när de är färdiga. Habo och Vaggeryds kommuner är några undantag där närheten till Jönköping bidrar till att hålla priserna uppe både på villor och på flerbostadshus. En anledning till varför Habo och Vaggeryd kan rapportera balans är antagligen att det finns tomter för, och byggs småhus och att det även byggs lägenheter i flerbostadshus i kommunerna. I kommuner som t.ex. Gnosjö och Sävsjö är det få lediga hyreslägenheter samtidigt som småhusbyggandet är lågt vilket gör det svårt att byta boende inom kommunen.

12 AV 13 KOMMUNER REDOVISAR UNDERSKOTT PÅ CENTRALORTEN

Även om läget på bostadsmarknaderna uppges vara i balans i kommunen som helhet i flera kommuner är det sämre ställt i kommunernas centralorter. Tolv av tretton kommuner redovisar ett underskott på centralorten, en ökning från elva stycken 2013. Fyra av kommunerna redovisar underskott i samtliga delar av kommunen. Det är bara Tranås som anser sig ha balans på bostadsmarknaden på centralorten. Urbaniseringstrenden i Sverige märks även inom länet där inflyttning från landsbygd och mindre tätorter till respektive kommuns centralort blir allt större. Man kan se en trend med dålig prisutveckling för småhus på landsbygden i flera kommuner och en stor konkurrens om lägenheter i centrala lägen i

större delen av kommunerna. I kombination med finansieringsproblem av nyproduktion skapas obalans även i övriga kommundelar trots att det finns lediga småhus.

Läget på bostadsmarknaden 2014 källa: BME			
	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Balans
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans
Mullsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Habo	Balans	Underskott	Balans
Gislaved	Balans	Underskott	Balans
Vaggeryd	Balans	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Balans	Underskott	Balans
Värnamo	Balans	Underskott	Balans
Sävsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Balans
Tranås	Balans	Balans	Balans
Totalt			
Underskott	7	12	4
Balans	6	1	9
Överskott	0	0	0

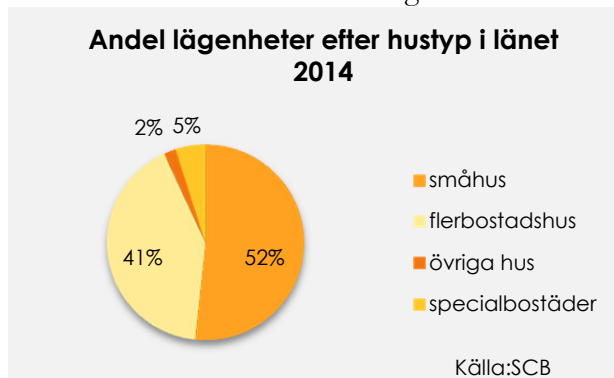
Figur 3

Bostadsbeståndet

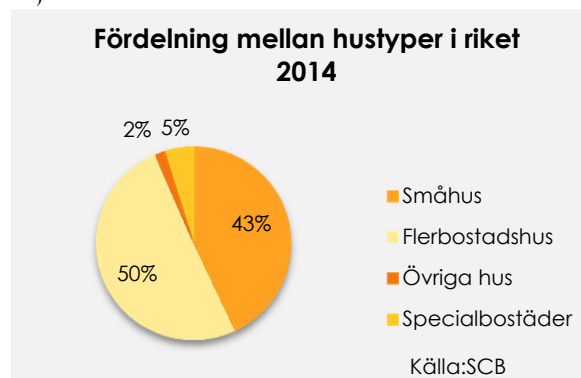
I slutet av 2014 fanns det 161463 lägenheter i länet. Fördelningen av lägenheter mellan kommunerna framgår av Figur 12.

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, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Jönköpings län har en större andel lägenheter i småhus än riket i övrigt. Länets bostadsmarknad består till hälften av lägenheter i småhus 52 % jämfört med 43 % i riket.



Figur 4



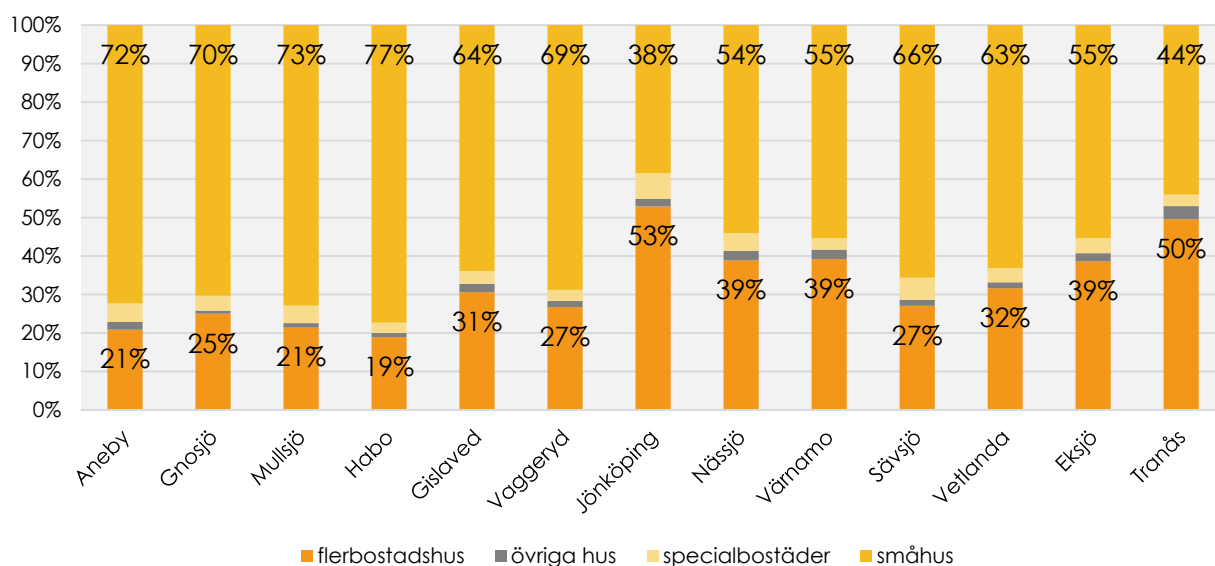
Figur 5

När det gäller lägenheter i flerbostadshus är förhållandet det omvända och en lägre andel av beståndet 41 % utgörs av lägenheter i flerbostadshus medan riksgenomsnittet ligger på 50%.

Fördelningen mellan hustyper skiljer sig åt mellan länets kommuner. De mindre kommunerna med mindre tätorter har en större andel småhus jämfört med Jönköpings kommun som har en större andel lägenheter i flerbostadshus än i småhus. Även Tranås avviker med en större andel lägenheter i flerbostadshus än länet i övrigt.

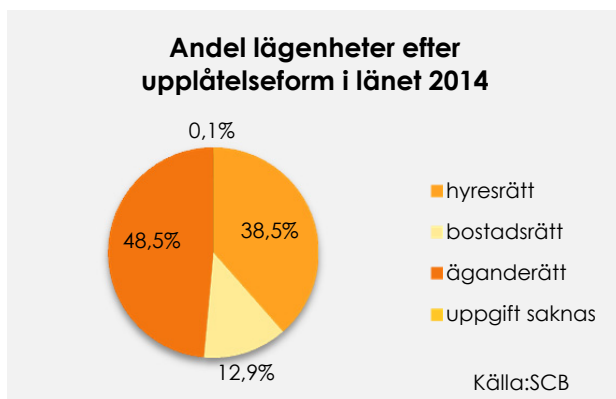
Källa:SCB

Fördelning mellan hustyper i länets kommuner 2014

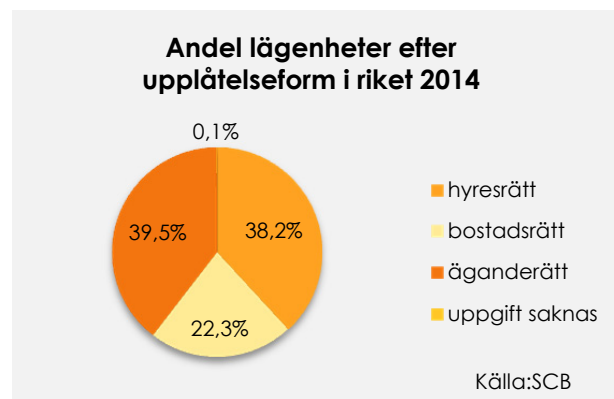


Figur 6

I fördelningen mellan upplåtelseformer ligger länet på samma andel hyresrätter som riksgenomsnittet 39 respektive 38 %. Här är dock den största skillnaden fördelningen mellan bostadsrätter och äganderätter. Jönköpings län har 48 % äganderätter respektive 13 % bostadsrätter, riket 40 % respektive 22 %



Figur 7



Figur 8

BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING

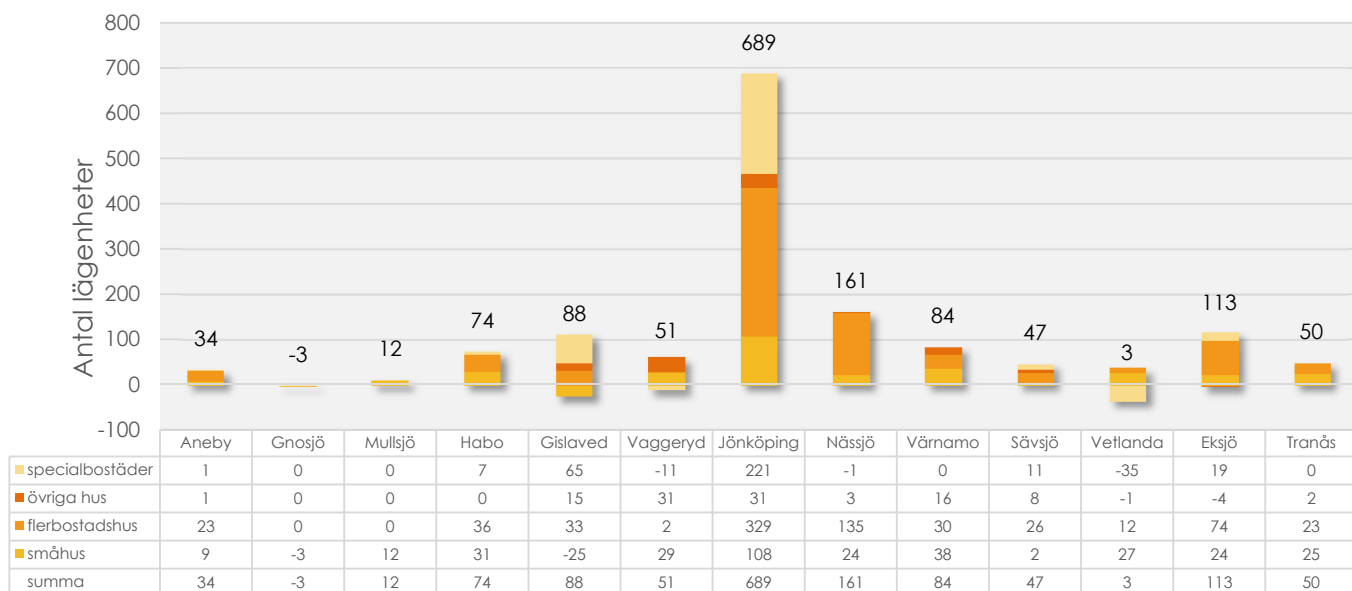
Uppgifter kring bostadsbeståndets utveckling kommer främst från två källor. Det nationella lägenhetsregistret som administreras av Lantmäterimyndigheten samt via kommunernas inrapportering av bygglov, startbesked och slutbesked till SCB.

Till lägenhetsregistret rapporterar byggherrar och fastighetsägare in uppgifter om hustyp, nybyggnadsår och antal rum per lägenhet mm. Ett nummer i lägenhetsregistret är obligatoriskt för att ett hushåll ska kunna folkbokföra sig på adressen. Registret innebär att befolkningen sedan ett antal år är registrerade på en lägenhet och inte som tidigare enbart på en adress. Skillnaderna mellan uppgifterna om nybyggda hus utifrån inrapporterade bygglov och förändringarna i lägenhetsregistret gör att det blir stora eftersläpningar i statistiken. En annan osäkerhetskälla är att inte alla kommuner rapporterar in beviljade bygglov löpande till SCB. En färdigställd lägenhet kan rapporteras in i lägenhetsregistret året efter. Det görs även kontinuerliga kompletteringar till lägenhetsregistret.

Utifrån lägenhetsregistret tillkom det år 2014 totalt 1402 lägenheter i länet (se Figur 9) 49 % av lägenheterna tillkom i Jönköpings kommun vilket är helt rimligt i och med att det färdigställdes ett förhållandevis stort antal lägenheter 2013. Preliminärt för 2014 färdigställdes enligt SCB endast 401 lägenheter (se Figur 13). Det kan till viss del förklaras med att förändringarna i lägenhetsregistret även ingår omvandlingar från fritidshus och andra ändringar av lägenheter men den stora skillnaden grundar sig antagligen i inrapportering av statistiken.

Källa: SCB

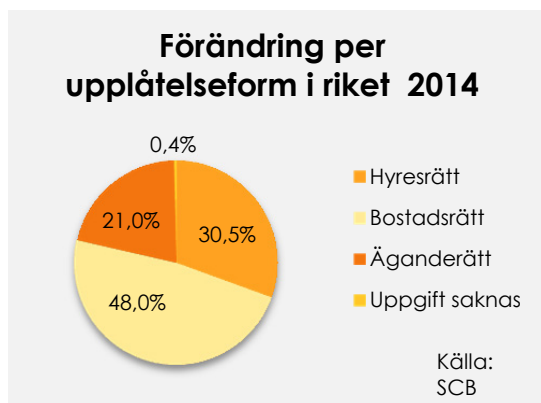
Förändringar i beståndet 2014 enligt lägenhetsregistret



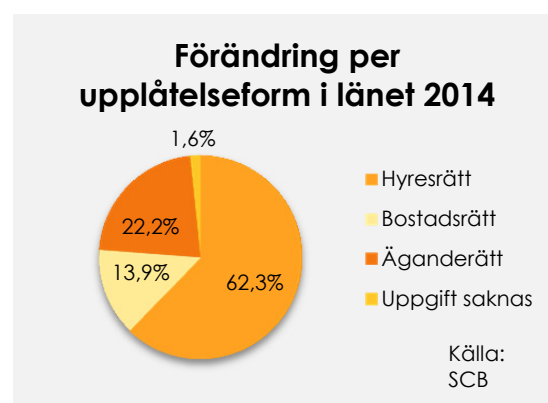
Figur 9

Fördelat på upplåtelseform är andelen tillkommande hyresrätter betydligt större jämfört med riksgenomsnittet. Andelen hyresrätter var 62 % jämfört med 31 % i riket. Andelen bostadsrätter var 14 % för länet jämfört med 48 % för riket.

Fördelningen stämmer överens med bilden av de problem med finansiering av bostadsrätter som flera av länets kommuner rapporterar om. Oberoende av att det är angeläget att bygga fler hyresrätter måste den låga andelen bostadsrätter ses som en indikation på att marknaden för bostadsrätter är svag i länet.



Figur 10



Figur 11

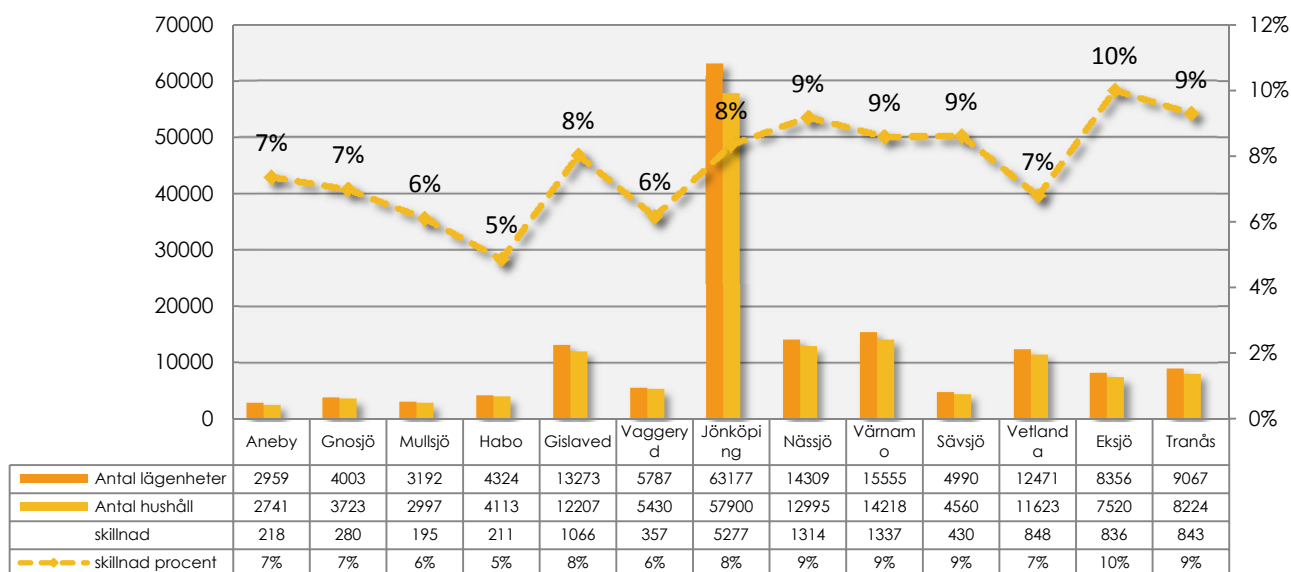
LEDIGA LÄGENHETER/RESERVER

Det är svårt att få fram en rättvisande siffra på antalet disponibla lägenheter i utbudet. Möjligheterna har ökat i och med det nya lägenhetsregistret som innebär att samtliga lägenheter som någon vill folkbokföra sig på får ett lägenhetsnummer samt uppgifter om typ, storlek och upplåtelseform mm. Några faktorer i underlaget som är viktiga att förhålla sig till är att det 2014 fanns 270 000 personer i riket som av olika anledningar inte kan eller vill folkbokföra sig och därmed inte syns i statistiken även om de kan disponera en lägenhet. Det kan röra sig om studenter, nyanlända, personer med dubbelt boende, personer hos kriminalvården och äldre som bor på äldreboenden men inte folkbokförs där. Enligt SCB är antalet personer som inte är folkbokförda på en lägenhet i länet 8 511 st. än 2014.

En del av lägenheterna i tabellen nedan motsvaras dock av disponibla lägenheter på bostadsmarknaden. En fördjupning om var i kommunerna lägenheterna utan folkbokfört hushåll finns samt hur många som finns i kommunernas huvudorter skulle skapa en bättre bild av bostadsreserverna i länet.

Källa: SCB

Jämförelse mellan antalet lägenheter och hushåll per kommun 2014



Figur 12

Utifrån tabellen kan man utläsa att skillnaden mellan antalet hushåll och lägenheter ligger på mellan 5 och 10 %. Det totala antalet lägenheter som saknar ett folkbokfört hushåll 2014 är 13212. I Jönköpings kommun är skillnaden störst och här är antagligen antalet studenter som är skrivna utanför kommunen samt äldre som inte är skrivna på sitt äldreboende betydande.

Om man antar att de 8 511 personerna i länet som inte är bokförda på en lägenhet bildar tvåpersonershushåll skulle ytterligare ca 4 255 lägenheter vara disponerade av de totalt 13212 lägenheterna utan hushåll. Återstående 8 957 lägenheter som motsvarar 6 % av det totala lägenhetsbeståndet skulle kunna vara "lediga" bostäder.

Tittar man på antalet hushåll fördelat på boendeform är andelen lägenheter som saknar bokfört hushåll 1 % för småhus medan det i kategorin specialbostäder där studentbostäder räknas in är 42 %.

För kommuner som har ett litet antal specialbostäder och en högre andel småhus ger tabellen en mer rättvisande bild över tillgången på lediga lägenheter i respektive kommun.

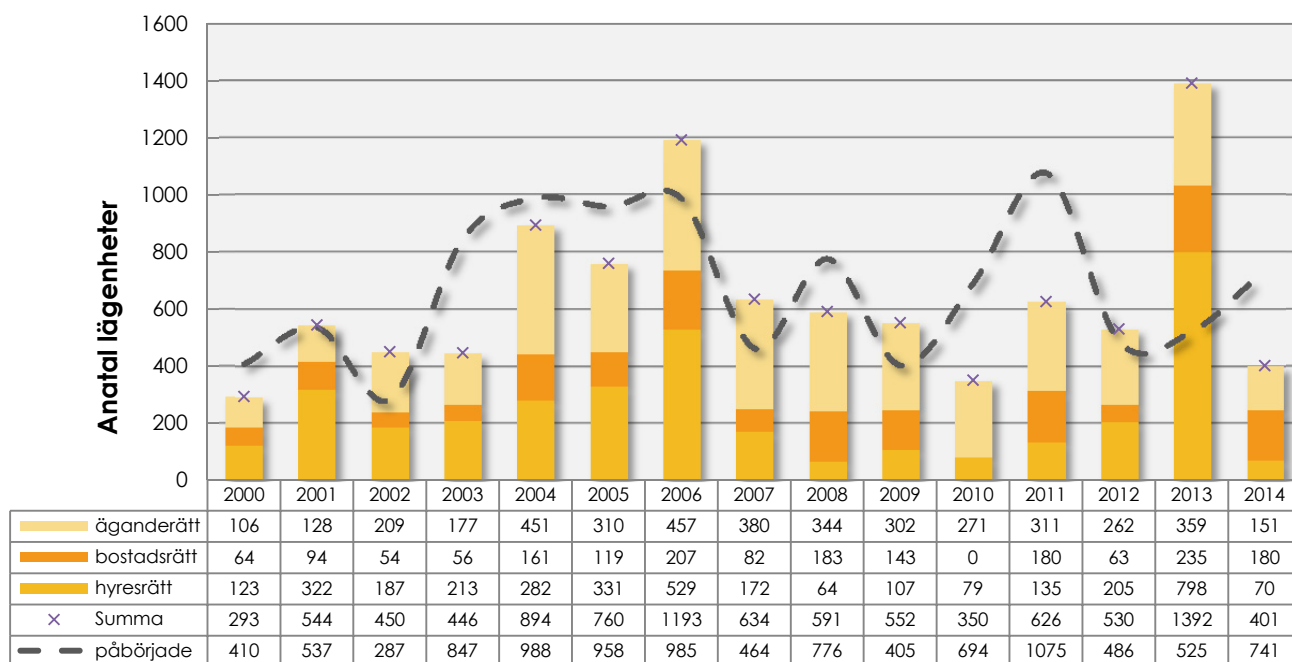
Bostadsbyggandet

Under 2014 påbörjades det 741 lägenheter i länet och 401 lägenheter färdigställdes enligt statistiskt från SCB.

Påbörjade lägenheter blir färdiga efter ca två år och av diagrammet att döma stämmer detta relativt väl. Bilden är dock inte helt tillförlitlig då statistiken bygger på att samtliga byggnadsnämnder rapporterar in till SCB. För en längre serie över tid är lägenhetsregistret mer tillförlitligt. 2013 sticker ut i statistiken då flera stora projekt färdigställdes under året. Där emot påbörjades endast 525 lägenheter 2013 vilket innebär att siffran för färdigställda 2015 bör ligga på ungefär samma nivå, ca 525 st.

Källa:SCB

Färdigställda lägenheter 2000-2014



Figur 13

FÖRVÄNTNINGAR

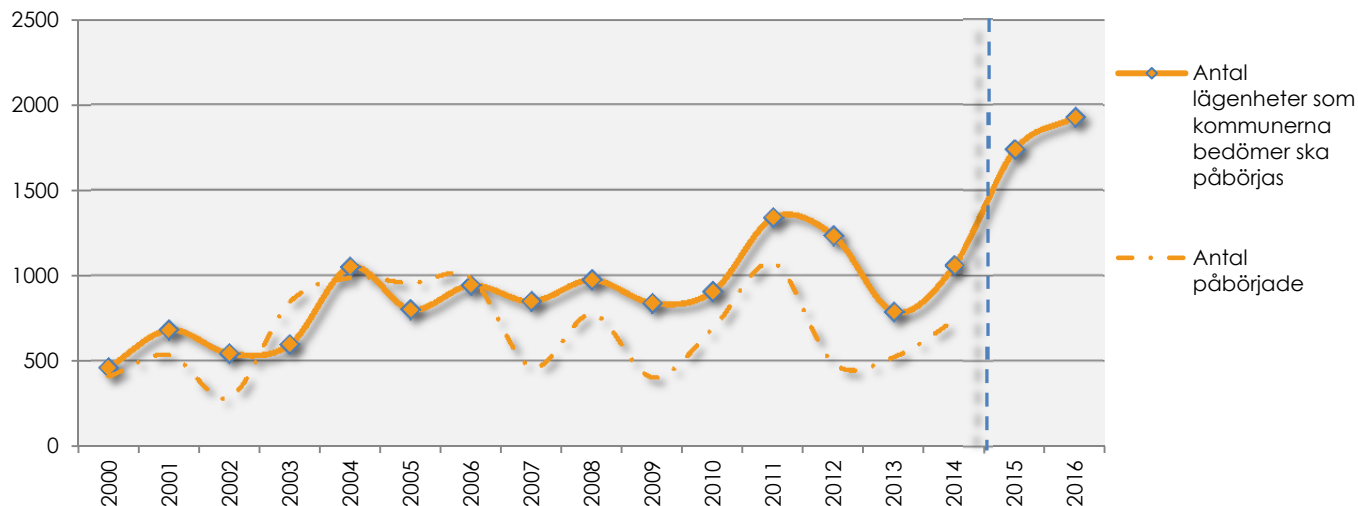
I varje års BME svarar kommunerna på om det kommer att påbörjas byggnation av lägenheter i flerbostadshus respektive småhus. Uppskattningarna är i regel överskattade med ca 20 % vilket bekräftas i diagrammet i figur 14.

I tidigare års enkäter har kommunerna bedömt det totala antalet lägenheter som kan påbörjas men i årets enkät var bedömningen fördelad på antalet ägande-, bostads- och hyresrätter. Det kan vara en del av orsaken till att kommunernas förväntningar har ökat med 60 % från året innan.

2015 bedömer kommunerna att det kommer att påbörjas 1 738 lägenheter och 1 927. Så här långt in på 2015 (juni) är det inte mycket som talar för att mer än hälften av dessa lägenheter kommer att påbörjas.

Källa SCB, BME

Antal lägenheter som kommunerna bedömer ska påbörjas 2015-2016



Figur 14

I årets BME angavs att ungdomsbostäder, studentbostäder, äldreboende, seniorbostäder, trygghetsbostäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning enbart skulle redovisas i enkätdelen om olika grupper. I tidigare enkäter skulle samtliga bostäder redovisas. Med anledning av denna ändring finns risken att antalet överskattas ytterligare på grund av att samma lägenhet kan redovisas på flera ställen i enkätsvaren.

HINDER FÖR ÖKAT BYGGANDE

I Bostadsmarknadsenkäten får kommunerna ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen samt i vilken omfattning kommunen kan påverka dessa hinder.

25 av 35 hinder rör ekonomiska faktorer såsom låga priser på andrahandsmarknaden, svårighet med krediter och hushållens ekonomi. I de samtal länsstyrelsen har genomfört talar flera av kommunerna om problemen med hushållens möjlighet och vilja att efterfråga nyproduktion. Dessa hinder uppger kommunerna att de i princip inte kan påverka alls.

Fyra hinder rör brist på lämplig mark, dessa hinder uppger kommunerna att man själv kan påverka i hög utsträckning.

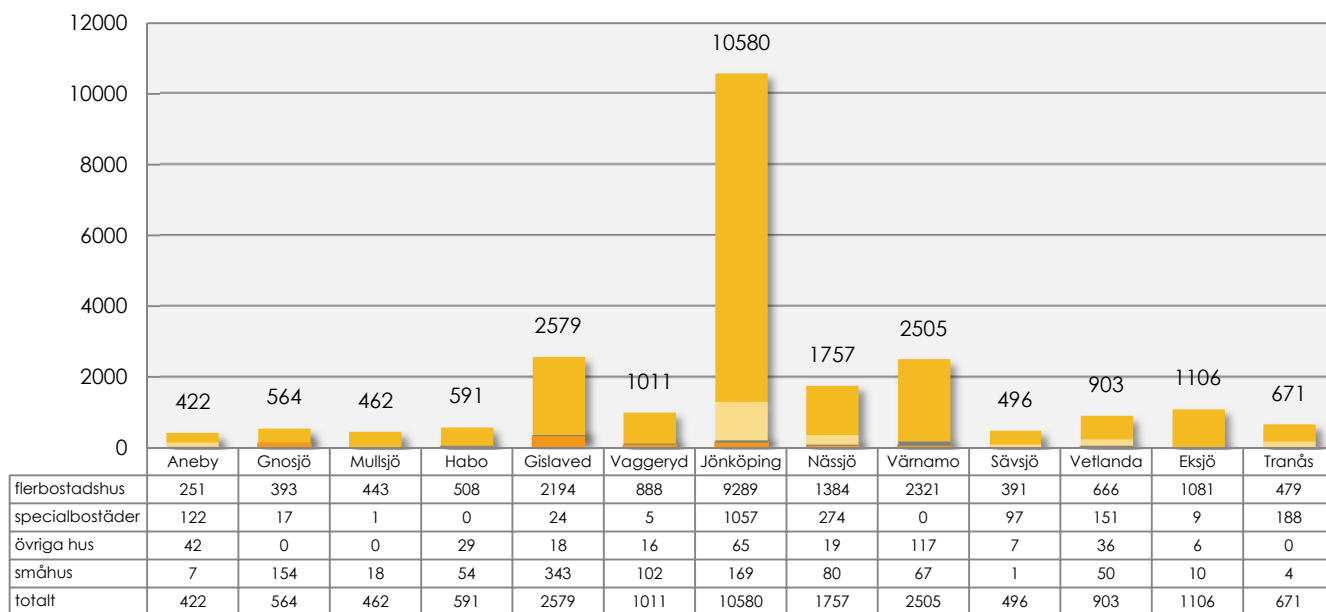
Allmännyttan

I Jönköpings län finns nitton allmännyttiga bostadsföretag. Enligt SCB fanns det 23 647 lägenheter i allmännyttans bestånd vid årsskiftet.

Med antagandet att allmännyttan upplåter samtliga lägenheter med hyresrätt uppgår allmännyttans andel av länets 62 174 hyresrätter till 38 % (källa: SCB). Motsvarande siffra för riket är 46 %.

Källa: SCB

Antal lägenheter i allmännyttan 31-dec 2014 enligt lägenhetsregistret



Figur 15

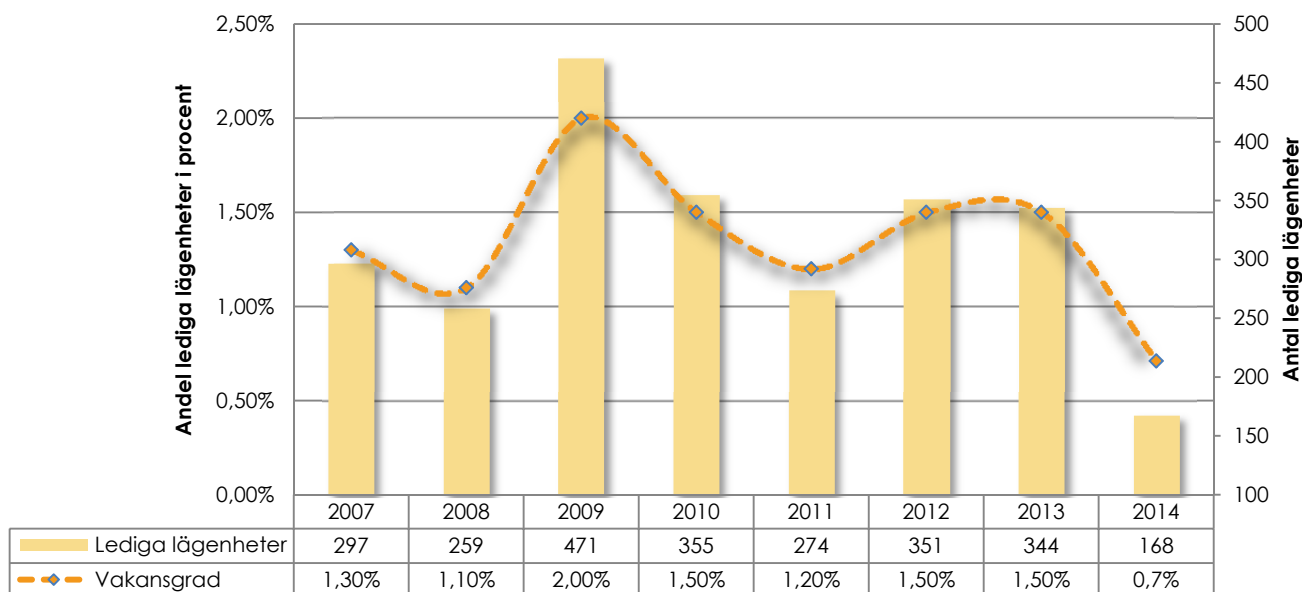
Antalet lediga lägenheter i allmännyttan var vid årsskiftet endast 169 i hela länet. Detta motsvarar 0,7 % av beståndet (se Figur 16). För en fungerande omsättning behöver andelen vakanser ligga runt 2 %

I fem av kommunerna fanns det 1 januari 2015 inga lediga lägenheter i allmännyttans bestånd.

Vätterhem som är ett kommunalt bostadsbolag i Jönköpings kommun har för närvarande en genomsnittlig kötid på 7-8 år. Kötiden varierar beroende på vilket område som efterfrågas. För flera av länets allmännyttiga bolag är det första gången under 2014 som det blir kö i lägenhetsbeståndet. Tidigare år har det inte varit så svårt att få en lägenhet då omsättningen har varit stor.

Den låga vakansgraden kan leda till inlåsnings effekter som kan leda till otillåten andrahandsuthyrning. En lägre omsättning i allmännyttans bestånd leder också till att färre lägenheter blir tillgängliga för socialtjänsten att tillhandahålla till de grupper som inte kan få ett eget kontrakt. På sikt kan det komma att krävas olika typer av förtur eller tilldelning av allmännyttans bestånd till socialtjänsten för att klara av deras behov. Idag tillämpas förtur endast i tre av länets kommuner.

Källa: SCB

Lediga lägenheter hos allmännyttan 2007-2014

Figur 16

FÖRÄNDRINGAR I BESTÅNDET

Enligt BME så tillkom 111 lägenheter i allmännyttans bestånd genom köp, nyproduktion och omvandling 2014 medan 191 lägenheter försvann via främst försäljningar. Nettoförändringen 2014 var 80 lägenheter. Som skäl uppgavs att försäljningen gav ett ekonomiskt utrymme för upprustning och underhåll av det övriga beståndet samt för nyproduktion.

PLANERADE FÖRÄNDRINGAR HOS ALLMÄNNYTAN

I tre kommuner finns beslut på att sälja sammanlagt 166 lägenheter under 2016. I två kommuner planeras det att rivas sammanlagt 13 lägenheter.

Enligt svaren i BME kommer det att påbörjas 340 lägenheter 2015 och 206 lägenheter 2016 fördelat på 11 av länets kommuner

Behov

Enligt det nationella målet för bostadsmarknader ska utbudet av bostäder svara mot konsumenternas behov. Behovet av lägenheter förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning men också beroende på vilka grupper som finns och vilka särskilda behov dessa har.

I detta kapitel delen beskrivs konsumenternas/befolkningens utveckling och sammansättning i länet samt kommunernas bedömning av de olika gruppernas behov av bostäder.

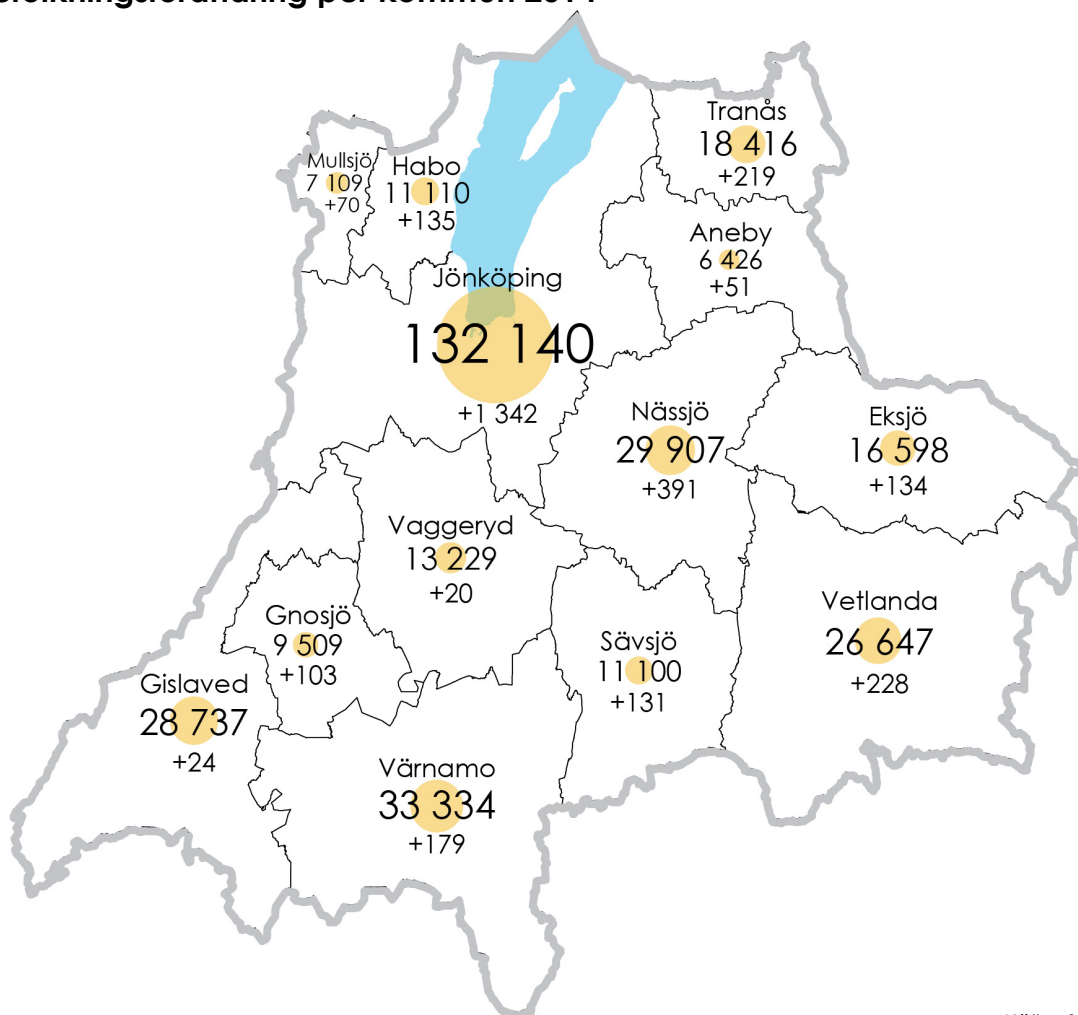


Demografisk utveckling

HUR UTVECKLAS BEFOLKNINGEN OCH HUSHÅLLEN?

Under 2014 har det tillkommit 3 027 personer. Den 31 december 2014 var länets befolkning 344 262 personer. Året innebar ett trendbrott då samtliga av länets kommuner ökade sin befolkning (2013 minskade Aneby med 32, Mullsjö med 31 och Gislaved med 19). Året innebar även en ökning i förändringstakten. 2013 ökade länets befolkning med 2 119 personer, 908 personer färre än 2014. Större delen av befolkningsökningen utgörs även i år av personer inflyttade från utlandet.

Befolkningsförändring per kommun 2014



Källa: SCB

Figur 17

Elva av tretton kommuner hade ett positivt flyttnetto totalt. De två kommunerna som hade negativt flyttnetto ökade sin befolkning i och med ett positivt födelseöverskott.

Länet har ett negativt flyttnetto mot övriga Sverige (-718) men storleken på minskningen har minskat jämfört med 2013 (-1104).

2014 syns också en ökning av det totala födelseöverskottet jämfört med föregående år.

Från att ha legat på 443 och 562 personer 2012-2013 ökar det nu till 695 personer 2014.

4 av länets kommuner hade även positivt netto mot övriga Sverige. 2013 var antalet noll.

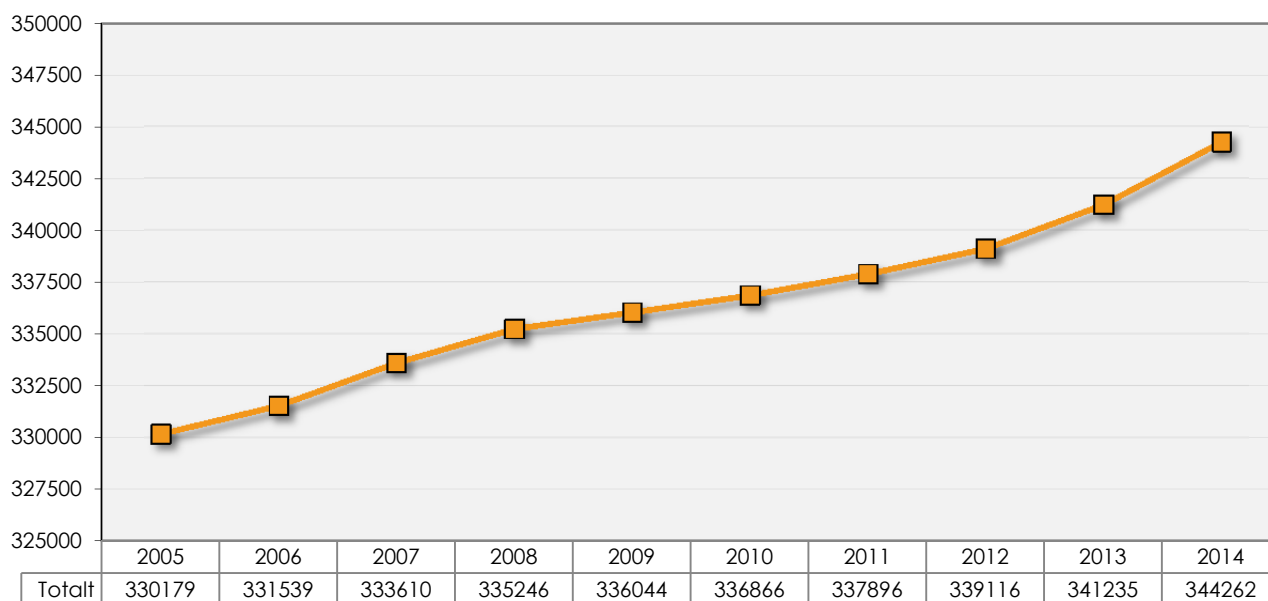
Befolkningsförändring 2014						Källa: SCB			
Län/Kommun	Folkmängd	Förändring	Födda	Döda	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
31-dec						därav mot			
						Totalt	Egna länet	Övriga Sve- rige	Utländet
Jönköping	344 262	3 027	4 047	3 352	695	2 318		-781	3 099
Aneby	6 426	51	54	65	-11	61	-11	9	63
Gnosjö	9 509	103	102	70	32	68	-71	47	92
Mullsjö	7 109	70	76	80	-4	73	40	13	20
Habo	11 110	135	149	60	89	46	43	-13	16
Gislaved	28 737	24	309	257	52	-28	-60	-185	217
Vaggeryd	13 229	20	149	131	18	-2	-2	-51	51
Jönköping	132 140	1 342	1 677	1 169	508	832	237	-225	820
Nässjö	29 907	391	359	324	35	353	-55	-68	476
Värnamo	33 334	179	376	353	23	154	73	-127	208
Sävsjö	11 100	131	130	134	-4	136	-72	-114	322
Vetlanda	26 647	228	283	295	-12	239	-53	-112	404
Eksjö	16 598	134	181	206	-25	161	-78	-2	241
Tranås	18 416	219	202	208	-6	225	9	47	169

Figur 18

De senaste 10 åren har länets befolkning ökat med 14 083 personer (se Figur 19)

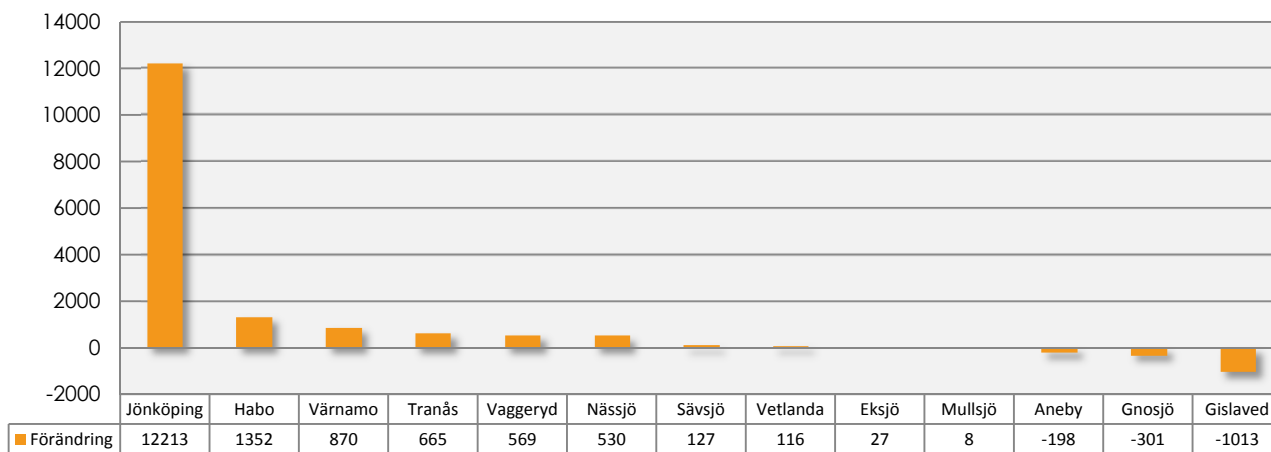
Utvecklingen de senaste 10 åren (Figur 20) visar att Gislaved, Gnosjö och Aneby har tappat sammanlagt 1 512 personer medan Jönköpings kommun ökar starkt. Även Habo har haft en stark utveckling och har ökat befolkningen med 12 %.

Källa: SCB

Folkmängd i Jönköpings län 2005-2014

Figur 19

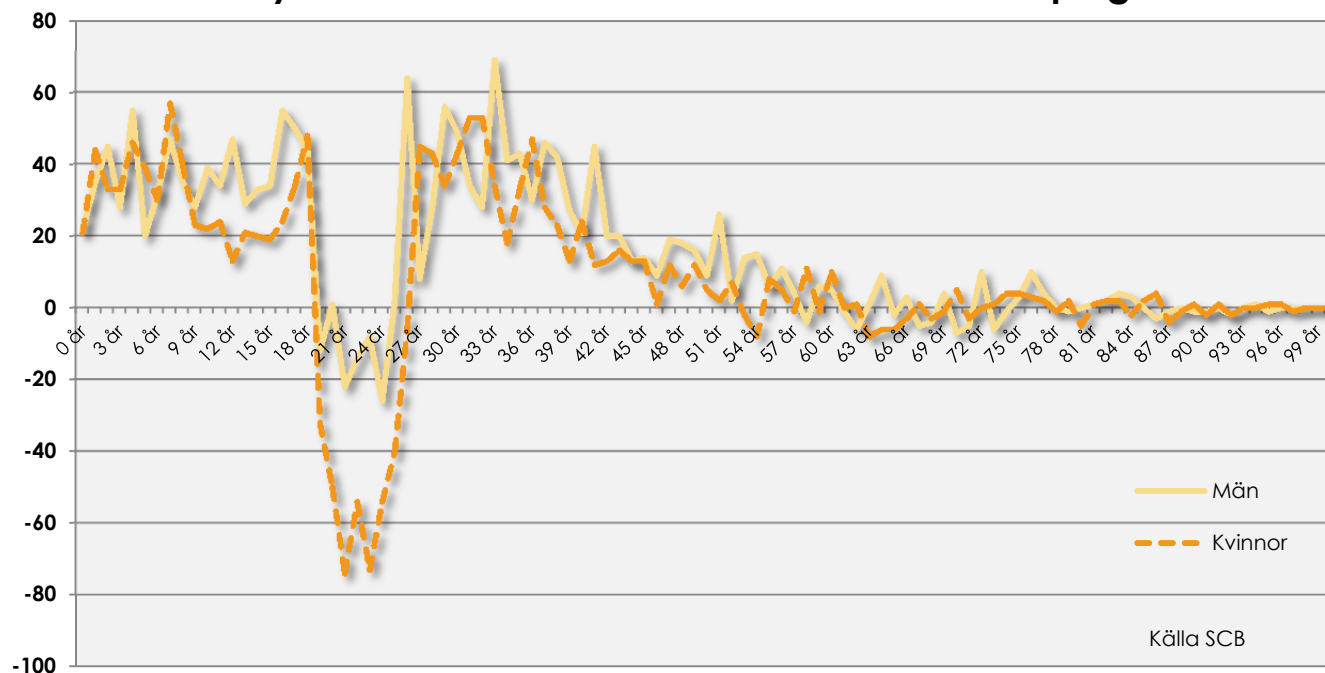
Källa SCB

Folkmängdsutveckling senaste 10 åren i Jönköpings läns kommuner (2005-2014)

Figur 20

När flyttnettot fördelas på ålder och kön är det tydligt att fler ungdomar flyttar ut från länet mellan 20-27 års ålder och att det är fler kvinnor som flyttar ut än män. Skillnaden svarar med könsfördelningen i utbildningsnivå (se Figur 39). Fler kvinnor än män i länet flyttar till annan ort för högre studier.

Flyttnetto män och kvinnor efter ålder. Jönköpings län 2014



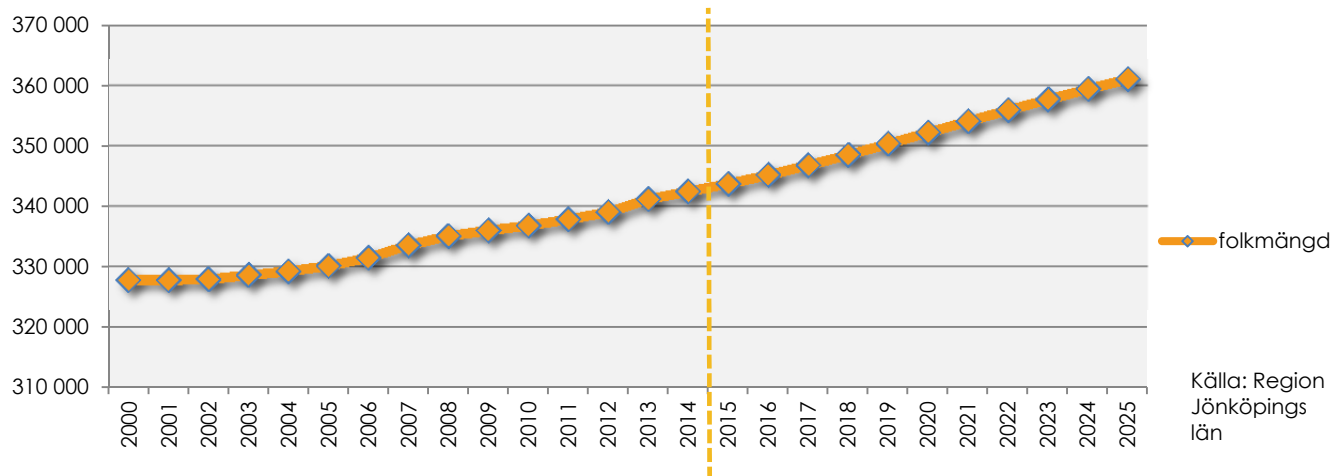
Figur 21

BEFOLKNINGSPROGNOS

Med jämna intervall tar Region Jönköpings län fram en befolkningsprognos för länet. De senaste årens befolkningsökning i länet har överträffat det beräknade antalet. Statistiska centralbyrån har tagit fram en ny prognos för riket¹ som tar hänsyn till Migrationsverkets prognoser. I en jämförelse med den tidigare prognosen (se Figur 23) kommer Sveriges befolkning ha ökat med ytterligare 420 000 personer jämfört med tidigare prognos. För länet innebär det att vi kan räkna med de senaste två årens utvecklingstakt en tid framöver och att den regionala prognosen för närvarande är en underskattning.

¹ Sveriges framtida befolkning 2015-2060, SCB maj 2015

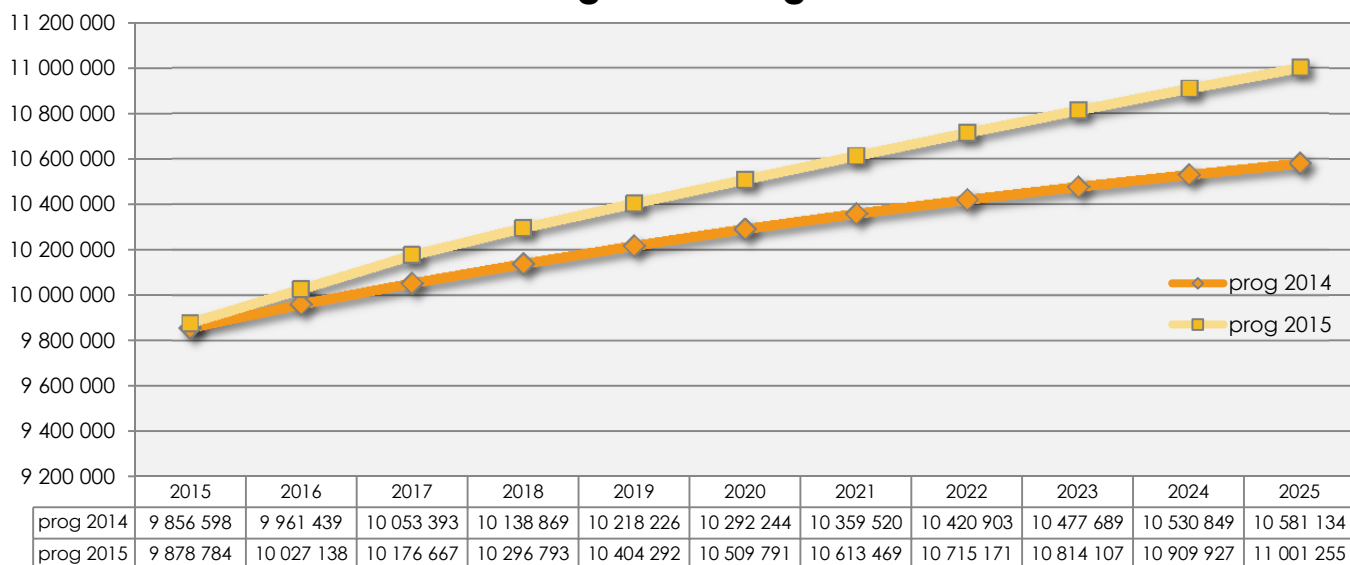
Folkmängdsutveckling Jönköpings län 2000-2025



Figur 22

Källa: SCB

Jämförelse mellan 2014 och 2015 års prognoser för befolkningsutvecklingen i riket



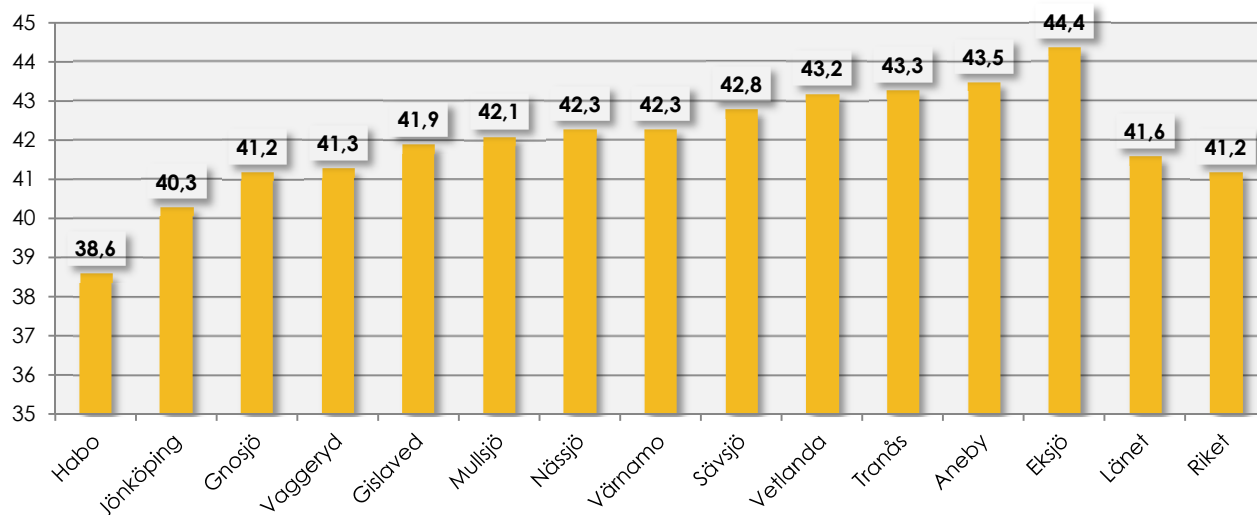
Figur 23

ÅLDERSSAMMANSÄTTNING

Av länets kommuner har Eksjöns befolkning högst medelålder och Habo lägst. Det finns just nu tre tydliga ”toppar” i åldersfördelningen runt 24 år, 50 år och 70 år (se Figur 25). År 2025 har fördelningen förskjutits och ett betydande antal i 80 års ålder har tillkommit (se Figur 26). Behovet av särskilda lägenheter för gruppen äldre kommer att vara större år 2025 jämfört med idag.

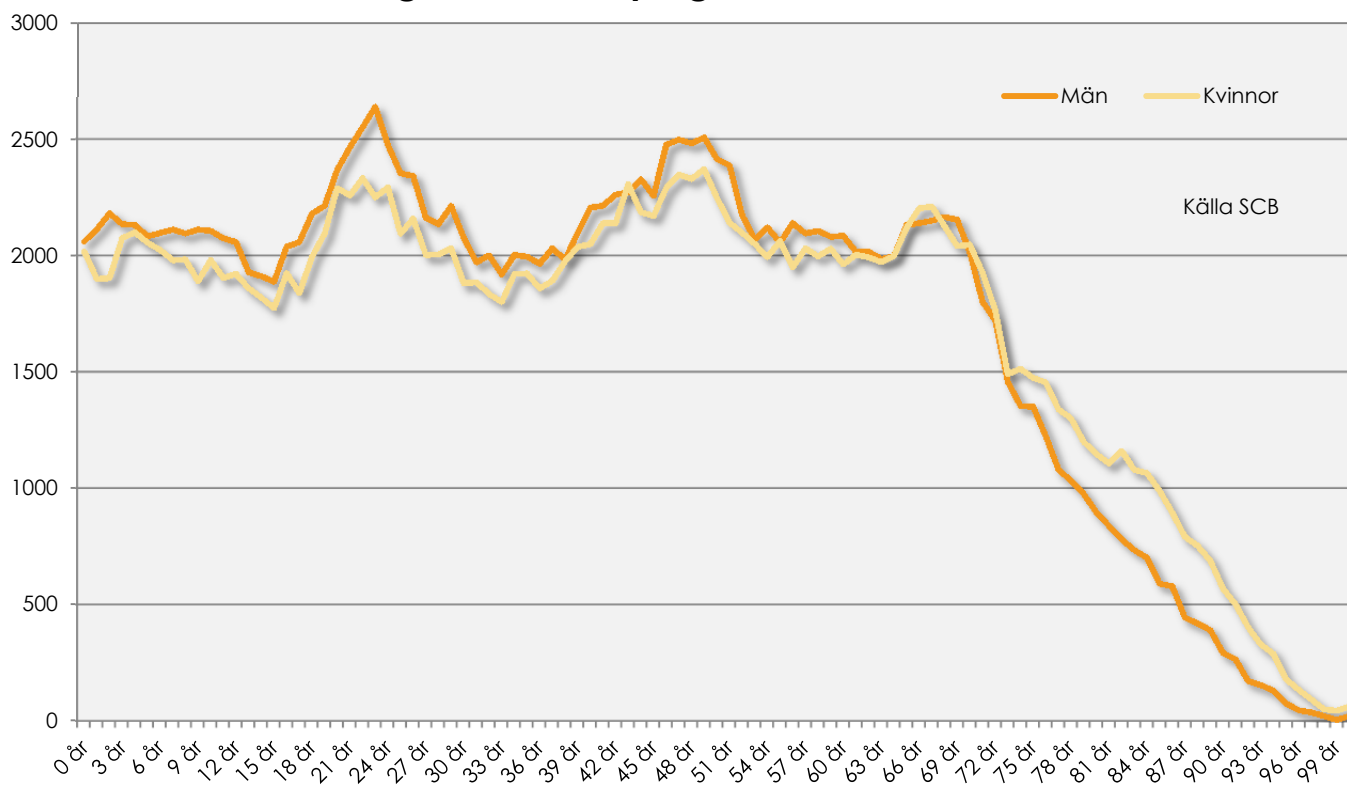
Källa: SCB

Befolkningens medelålder 2014



Figur 24

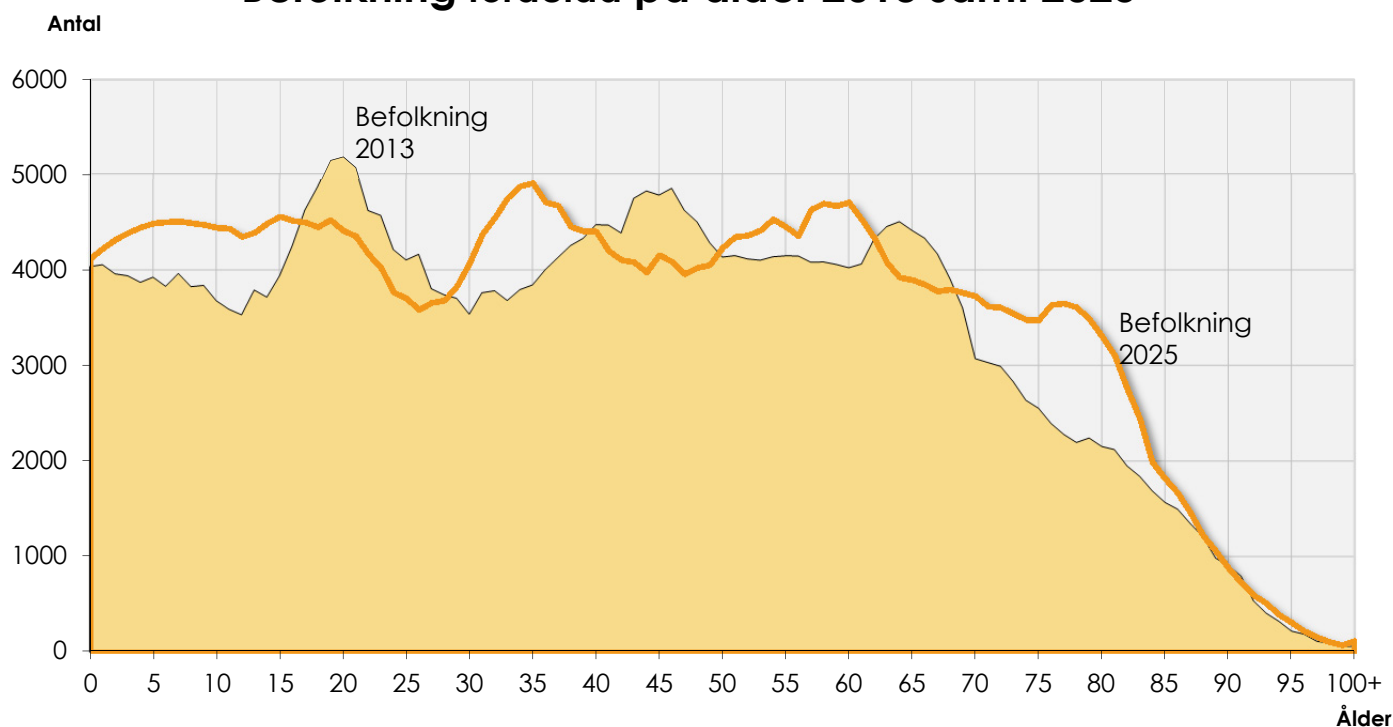
Folkmängden i Jönköpings län 2014. Könsfördelad



Figur 25

Källa: Befolkningsprognos för
Jönköpings län, SCB

Befolkning fördelad på ålder 2013 samt 2025



Figur 26

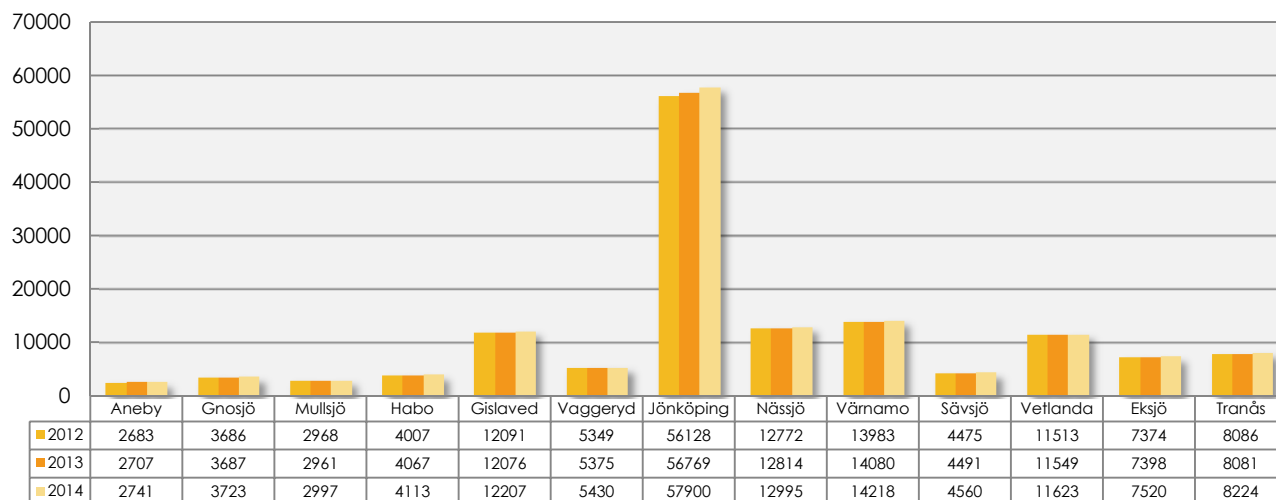
HUSHÅLL

För att analysera det kvantitativa behovet av lägenheter är det viktigt att titta på antalet och sammansättningen av hushållen. I princip nyttjar ett hushåll en lägenhet.

I SCBs statistik består hushållen av de personer som är folkbokförda i en lägenhet.

Totalt fanns det i länet 148 251 hushåll enligt SCB (se Figur 27). Eftersom beräkningarna baserar sig på uppgifter i lägenhetsregistret och folkbokföringen skiljer sig antalet åt från tidigare uppgifter som grundade sig på teoretiska beräkningar utifrån hushållens sammansättning. Det saknas dessutom 270 000 personer i statistiken som inte är folkbokförda i en lägenhet.

Källa: SCB

Antal hushåll per kommun 2012-2014

Figur 27

NYBYGGNADSBEHOV

Boverket² har beräknat det kvantitativa behovet av nybyggnation fördelat på Sveriges 72 FA-regioner (funktionella regioner). Beräkningarna grundar sig bland annat på befolkningsprognoser, hushållens sammansättning, hushållens antal och förändring samt bostadsreserver.

Kommunerna i Jönköpings län ingår i fyra av FA-regionerna³. Sammantaget för de fyra regionerna, inklusive Tranemo och Ydre är det årliga behovet i länet 906 lägenheter fram till 2025.

Befolkningsförändring Hushållsförändring Byggbehov 2012-2025					
FA-region		2011-2025	2011-2025	Totalt	Per år
5	Värnamo	1 073	1 478	1 503	107
6	Jönköping	19 790	9 690	10 470	748
7	Vetlanda	280	160	308	22
8	Tranås	551	422	404	29
Summa		21 694	11 750	12 685	906

Figur 28 Sammanfattning av boverkets beräkning

Boverkets beräkning utgår från 2011 och tittar man på antalet färdigställda och påbörjade lägenheter från 2011 och framåt ser man att det har byggts färre än 906 nya lägenheter per år under åren 2012-2014. 2011-2014 har det i snitt färdigställts 737 lägenheter enligt SCBs statistik. Tittar man på de 15 senaste åren har det i snitt färdigställts 643 lägenheter varje år.

² ”Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025” Boverket mars 2015

³ Nr 5 Värnamo(Värnamo, Gnosjö, Gislaved, Tranemo)Nr 6 Jönköping(Jönköping, Aneby, Mullsjö Habo, Vaggeryd, Nässjö, Eksjö)Nr 7 Vetlanda (Vetlanda, Sävsjö) Nr8 Tranås (Tranås, Ydre)

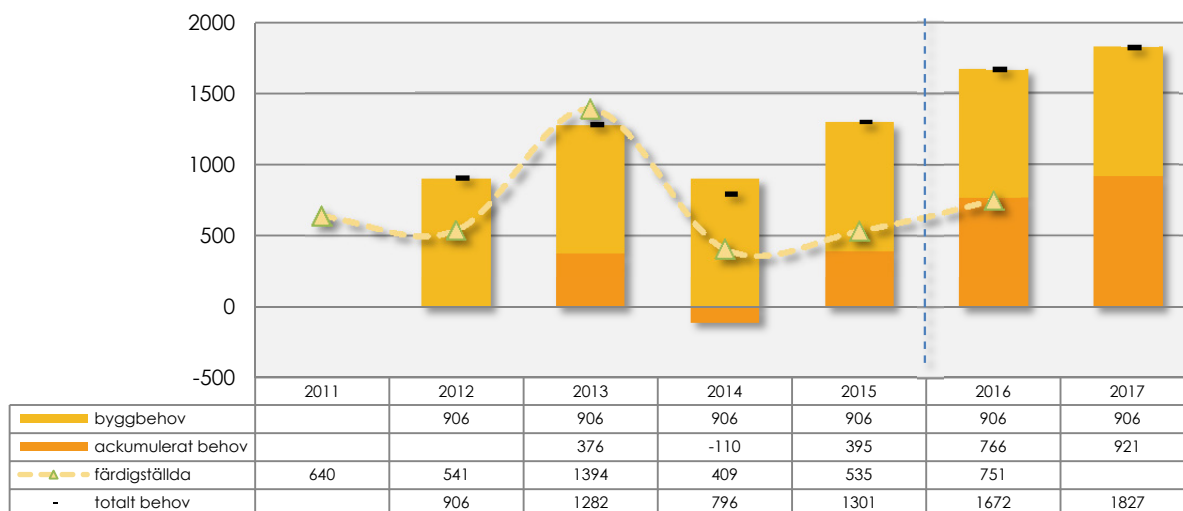
Den ”normala” nybyggnadstakten i länet är betydligt lägre än den produktion som det enligt Boverket finns ett behov av.

Om man lägger samman det antal lägenheter som inte byggdes och lägger dessa på nästkommande år kan man uppskatta det ackumulerade byggbehovet.

För år 2017 skulle det totala kvantitativa byggbehovet kunna vara så stort som 1827 lägenheter förutsatt att befolkningsutvecklingen följer prognosen samt att antalet påbörjade lägenheter de senaste två åren motsvarar antalet färdigställda 2015-2016.

Källa: SCB
Boverket

Årligt ackumulerat byggbehov i länets 4 FA-regioner baserat på Boverkets prognos



Figur 29

För att ytterligare sätta uppskattningen av byggbehovet i perspektiv refererar Boverket till den nya befolkningsprognosen som inte har beaktats i beräkningarna.

Om den nya befolkningsprognosen för riket hade legat till grund för Boverkets beräkning av det kvantitativa behovet skulle det årliga byggbehovet öka ytterligare i länets fyra FA-regioner.

Bostäder för olika grupper

BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

I årets BME svarar samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder för nyanlända. Det vanligaste svaret på orsak är att det generellt saknas hyresrätter samt att det är brist på stora lägenheter. På frågan om hur kommunerna arbetar med bostäder för nyanlända svarar tolv kommuner att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Endast fyra kommuner uppger att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.

MOTTAGANDE

Arbetsförmedlingen har i uppdrag att, efter samråd med länsstyrelserna och Migrationsverket, fastställa en länsvis fördelning av det nationella behovet av mottagande av nyanlända med beviljat uppehållstillstånd, så kallade länstal. 2014 var länets tal 718 platser.

I februari i år fanns det 9 300 personer⁴ med uppehållstillstånd i Migrationsverkets anläggningsboenden som väntar på en kommunplacering.

Till följd av den akuta situationen på landets anläggningsboenden är länstalen för 2015 större. För länet är siffran 1 189 platser. För 2015 har länsstyrelsen tecknat överenskommelser med samtliga kommuner för 701 platser (se Figur 31). De långa väntetiderna leder till trångboddhet eftersom många väljer att flytta till släkt och vänner för att få komma igång med etableringen. Trångboddhet är något som flera kommuner vittnar om.

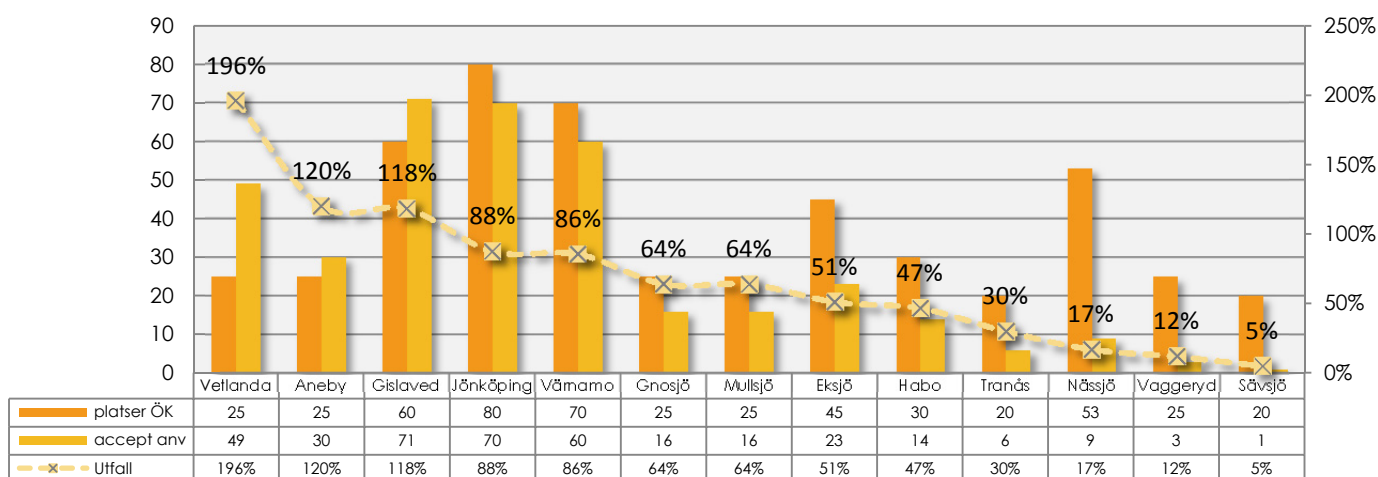
För 2014 tecknade Länsstyrelsen avtal med länets samtliga kommuner om ett antal anvisningsbara platser på totalt 503. De anvisningsbara platserna är de platser för vilka kommunen åtar sig att genom en aktiv insats stödja vissa nyanlända med bosättningen i kommunen. Totalt accepterade 368 personer anvisningar i kommunerna genom arbetsförmedlingen och migrationsverket.

I årets META-enkät⁵ uppger kommunerna att bostadsbristen, brister i kollektivtrafik, brister i samarbetet med bostadsbolaget och brist på lägenheter i rätt storlek är stora hinder vid bosättning av nyanlända. Diagrammet nedan (Figur 30) visar utfallet i antalet anvisade platser som har accepterats av nyanlända.

Vetlanda, Aneby och Gislaved har tagit emot ett större antal än överenskommet medan övriga kommuner har haft svårt att antingen hitta platser eller matcha de befintliga lägenheterna mot de sökandes efterfrågan.

Källa: Migrationsverket,
Arbetsförmedlingen

Antal anvisade i relation till anvisningsbara platser 2014



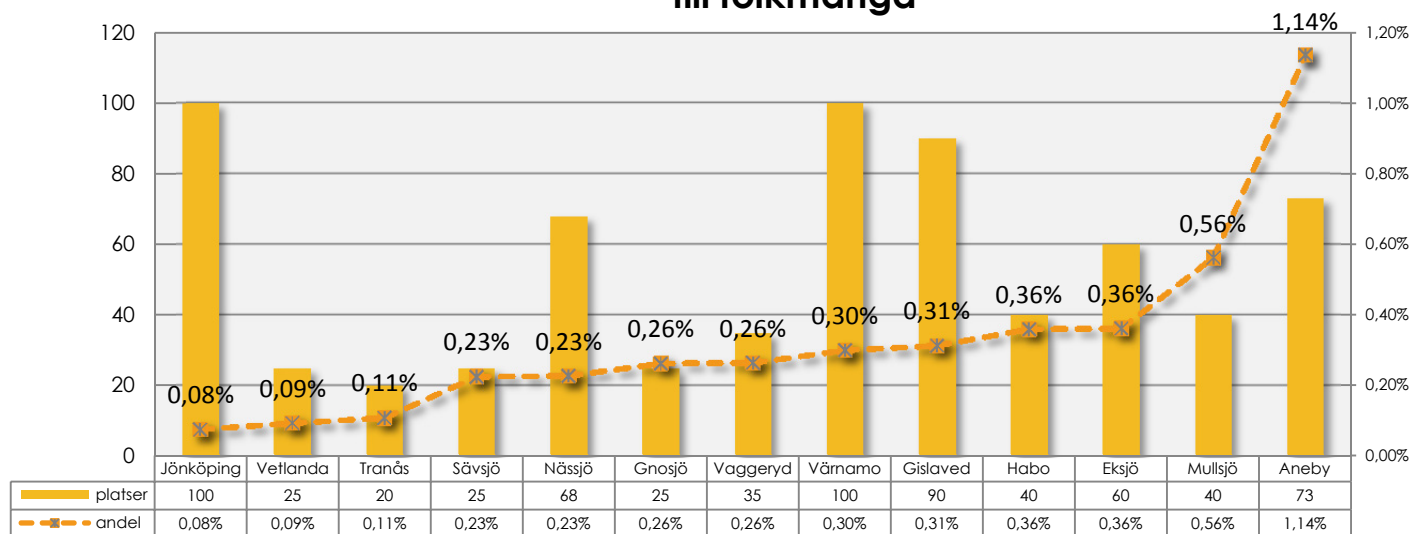
Figur 30

⁴ Boverkets delrapport "Nyanländas boendesituation" 2015.03.01

⁵ Som en del av länsstyrelsens uppföljning av mottagning och etablering av nyanlända genomförs årligen en enkät som riktar sig till landets kommuner "Länsstyrelsens enkät om mottagande och etablering av nyanlända"

Källa:
Migrationsverket,
SCB

Anvisningsbara platser enligt överenskommelse 2015 i relation till folkmängd



Figur 31

STUDENTBOSTÄDER

Åtta av kommunerna uppger att det är balans på marknaden för studenter inklusive länets större studieorter. Det planeras endast för studentlägenheter i Aneby kommun 2016.

BOSTÄDER FÖR UNGA

Nio av länets kommuner uppger att det är underskott på marknaden för ungdomar. Främsta skälet är en generell brist på bostäder. I tre av kommunerna pågår det någon form av insats för att underlätta för ungdomar. Det finns endast särskilda ungdomsbostäder i en kommun. Ingen av kommunerna avser att bygga särskilda ungdomsbostäder under 2015.

ÄLDRE, SENIOR- OCH TRYGGHETSOSTÄDER

Endast två kommuner uppger att det råder underskott i utbudet för äldre. Det planeras för 74 nya lägenheter 2016. För seniorer fanns det totalt 609 lägenheter 2014 i länet. Två kommuner planerar för nya lägenheter för seniorer år 2016. I sex av länets kommuner finns det enligt BME totalt 413 trygghetsbostäder. Det finns planer på att bygga 244 nya trygghetsbostäder fördelat på fem kommuner.

SÄRSKILDA BOENDEN

Enligt BME är det underskott i tio av länets kommuner när det gäller utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. I åtta av kommunerna planeras det byggnation av 69 lägenheter för särskilt boende under 2015-2016.

HEMLÖSHET

I samband med socialstyrelsens öppna jämförelser 2011 ställdes frågor till kommunerna om antalet hemlösa fördelat på situation av hemlöshet. Frågan besvarades endast av sju av kommunerna och någon ny räkning gjordes inte i samband med Socialstyrelsens enkät 2014. Utan en inrapportering från respektive socialtjänst är det svårt att skapa en bild av antalet hemlösa i länet.

Länsstyrelsen anser att en årlig uppskattning och sammanställning över antalet som befinner sig i någon form av hemlöshet i länet skulle utgöra ett viktigt underlag för kommunerna i deras arbete med bostadsplanering. Tillgängligt finns statistik från Kronofogdemyndigheten om antalet avhysningar.

Sociala kontrakt

Elva av länets kommuner tillämpar sociala kontrakt. Antalet kontrakt uppgick enligt BME till 693 st. 2014. Det är en ökning med 8 % från året före och är även ett större antal än 2012.

Det är viktigt att betänka att ett socialt kontrakt per definition innebär att en person räknas in i socialstyrelsens definition av hemlöshet. Det är först när hushållet självt tecknar kontraktet personerna inte längre befinner sig i hemlöshet. I ett antal av länets kommuner accepteras inte försörjningsstöd som inkomst vilket direkt resulterar i ett antal sociala kontrakt och i värsta fall leder till att människor kommer befinna sig i hemlöshet under lång tid.

Kommunernas förebyggande arbete

Tio av kommunerna uppger att de bedriver uppsökande verksamhet. Fem av kommunerna har överenskommelse med allmännyttan om att godkänna försörjningsstöd som inkomst. I Gislaved har kommunen ett projekt tillsammans med allmännyttan för att förebygga avhysningar.

Hemlöshet, Socialstyrelsens definition (2011)

Akut hemlöshet – situation 1

En person är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende (exempelvis kvinnojour) eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

Institutionsvistelse och kategoriboende – situation 2

En person befinner sig på kriminalvårdsanstalt eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller en privat vårdgivare, alternativt på ett hem för vård eller boende (HVB) eller SIS-intuition, och ska skrivas ut inom tre månader. Personen har inte någon bostad ordnad inför utskrivningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut om de hade haft en bostad.

Långsiktiga boendelösningar – situation 3

En person bor i en bostad som kommunen har ordnat exempelvis försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, på grund av att personen inte får tillgång till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda regler.

Eget ordnat kortsiktigt boende – situation 4

En person bor tillfälligt och utan kontrakt hos vänner, bekanta eller släktingar eller har ett inneboende eller andrahandskontrakt på mindre än tre månader hos släkt, vänner eller andra privatpersoner. Personen har av detta skäl varit i kontakt med socialtjänst eller någon annan verksamhet som ger stöd.

Socialtjänstlag (2001:453)

4 kap.

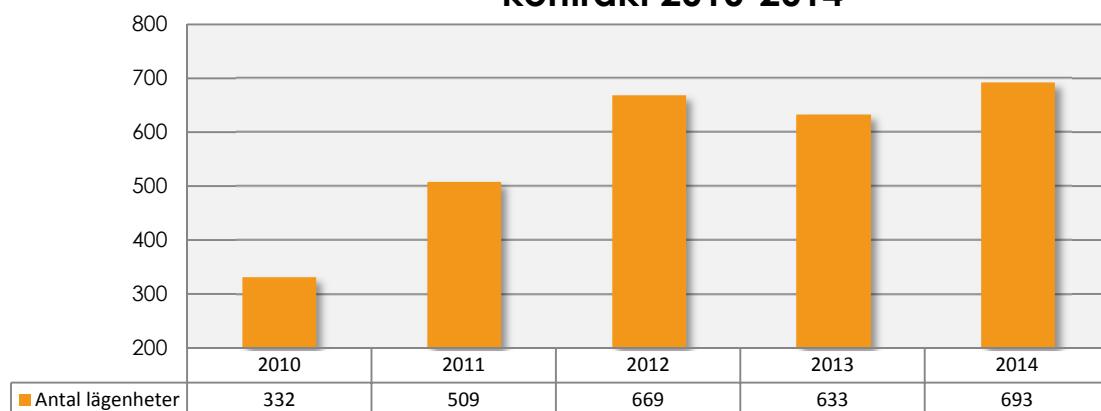
1 § Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Biståndet ska utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv.

11 kap.

1 § Socialnämnden ska utan dröjsmål inleda utredning av vad som genom ansökan, anmälan eller på annat sätt har kommit till nämndens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd av nämnden. Vad som har kommit fram vid utredning och som har betydelse för ett ärendes avgörande ska tillvaratas på ett betryggande sätt.

Källa: BME

Antal lägenheter i länet som upplåts med sociala kontrakt 2010-2014



Figur 32

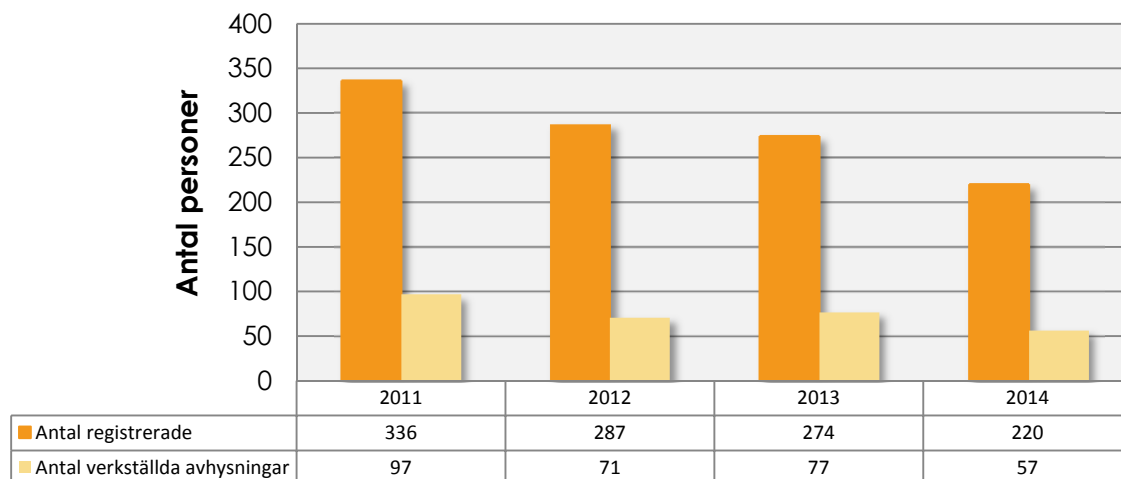
Avhysningar

Antalet vräkningar minskar stadigt i länet. Från 336 registrerade ärenden 2012 till 220 år 2014. Antalet verkställda minskade från 97 till 57 stycken.

När det gäller avhysningar där barn är berörda minskar även dessa från 29 barn 2011 till 8 barn 2014.

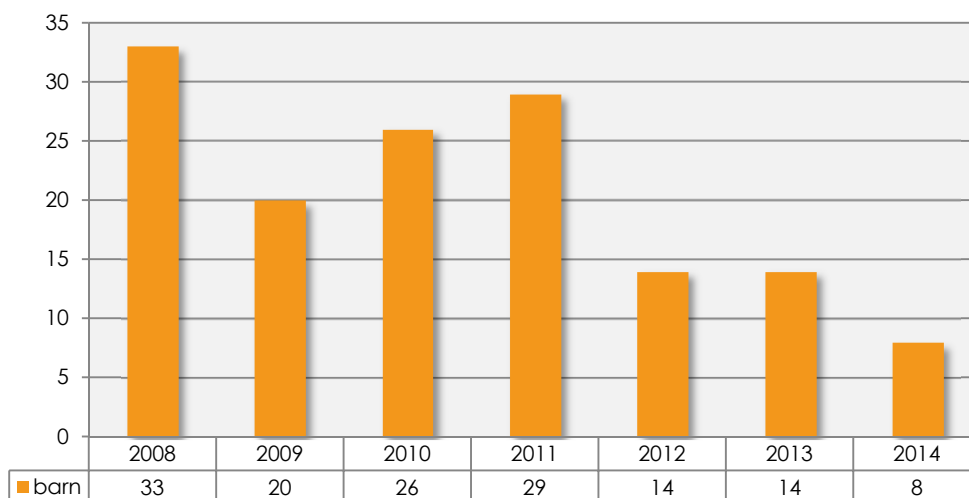
Källa: Kronofogden

Antal registrerade och verkställda avhysningar i länet 2011-2014



Figur 33

Källa: Kronofogden

Antal barn berörda av avhysning i länet 2008-2014

Figur 34

ÖPPNA JÄMFÖRELSE

Enligt socialstyrelsens enkät öppna jämförelser 2014⁶ finns mycket att jobba med i länets kommuner vad det gäller att ta fram riktlinjer och rutiner för arbetet med att förebygga hemlöshet. Endast fem av kommunerna har en på ledningsnivå beslutad övergripande plan mot hemlöshet eller rutin på verksamhetsnivå. Det är dessutom bara fem kommuner som har en rutin för att förebygga avhysningar där barn är inblandade.

KOMMER UTBUDET AV BOSTÄDER ATT SVARA MOT DE DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGARNA?

Det planeras för ett större antal särskilda bostäder för olika grupper, främst äldre vilket svarar väl mot de förstående förändringarna i ålderssammansättning. En stor del av de lägenheter som produceras just nu är hyresrätter vilket är positivt då det finns ett stort behov av och en stor efterfrågan på hyresrätter för samtliga grupper.

Däremot innebär nyproduktionen att tillkommande lägenheter ligger i ett högre kostnadssegment som inte de olika grupperna kan efterfråga och därmed är dessa grupper beroende av att flyttkedjorna fungerar. Även om nyproduktionen motsvarar befolkningens behov tillgodoses inte behovet av centralt belägna anpassade lägenheter i en låg prisklass.

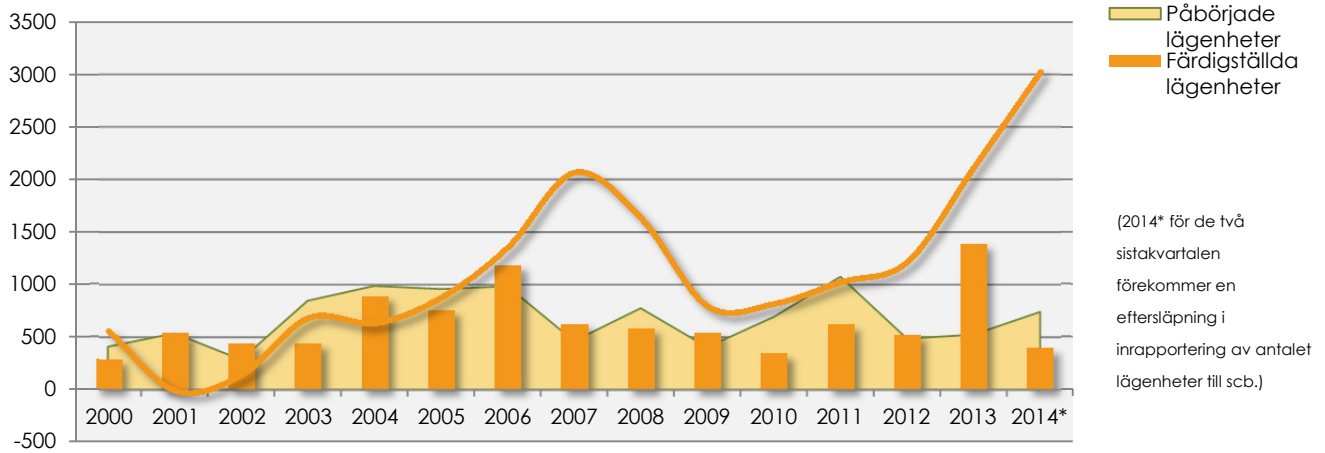
Oavsett hur väl flyttkedjorna fungerar krävs det en viss volym av nyproduktion i de delar av länet där det finns behov och efterfrågan, d.v.s. i tätorterna. Som visas i Figur 28 krävs en årlig volym på 906 lägenheter för att utbudets volym ska möta det kvantitativa behovet. Detta uppnås inte med nuvarande byggtakt. Diagrammet nedan illustrerar relationen mellan befolkningens årliga ökning och antalet färdigställda lägenheter. Befolkningsökningen har tagit ett kliv uppåt de senaste två åren till en årlig nivå som SCB och Migrationsverket bedömer kommer att stå sig.

Det är därför av avgörande betydelse att det vidtas åtgärder i kommunerna för att få till stånd ett ökat byggande.

⁶ "Öppna jämförelser 2014 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden - Resultat, metod och indikatorer" Socialstyrelsen, augusti 2014

Källa: SCB

Befolkningsförändring och färdigställda lägenheter



Figur 35

Efterfrågan

På en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad möter konsumenternas efterfrågan ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att genomföra en bra bostadsplanering är det viktigt att inte enbart titta på behoven utan också ha en kunskap om olika förhållanden som avgör befolkningens möjligheter att efterfråga och vilja att konsumera utbudet på bostadsmarknaden.



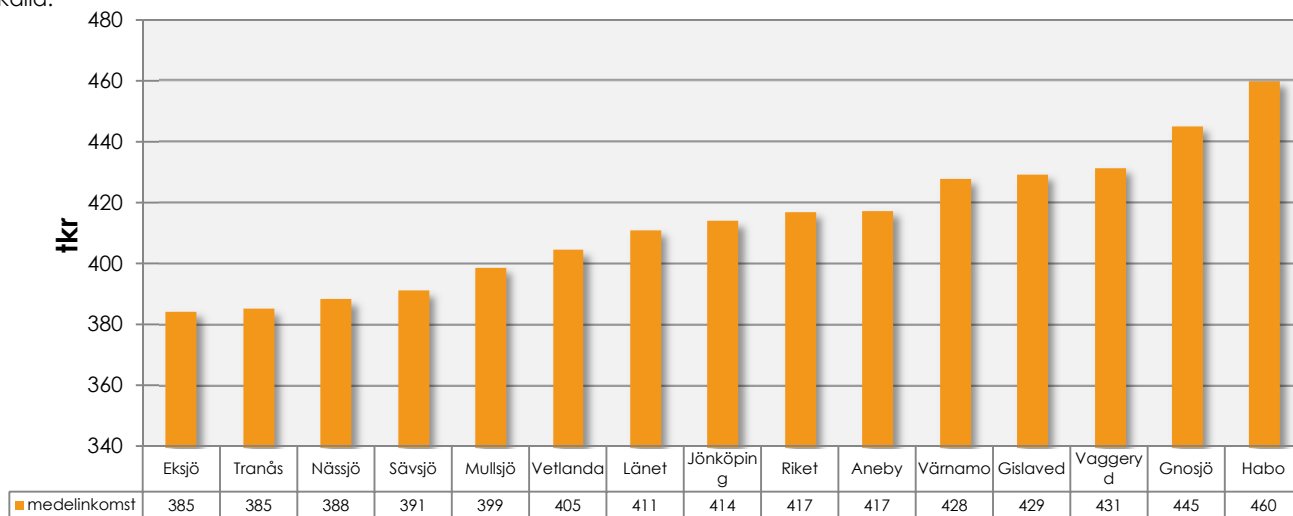
Marknadsförutsättningar

HUSHÅLLENS EKONOMI

För att bedöma hushållens möjlighet att efterfråga bostäder kan man titta på den disponibla inkomsten. Åtta av länets kommuner ligger över riksgenomsnittet. Diagrammet redovisar bara inkomsten för den del av befolkningen som utgör arbetskraften men får illustrera skillnaderna mellan kommunerna. Habo och Gnosjö toppar och sex av kommunerna ligger över riksgenomsnittet.

Disponibel inkomst för hushåll 18-64 år 2014

Källa:



Figur 36

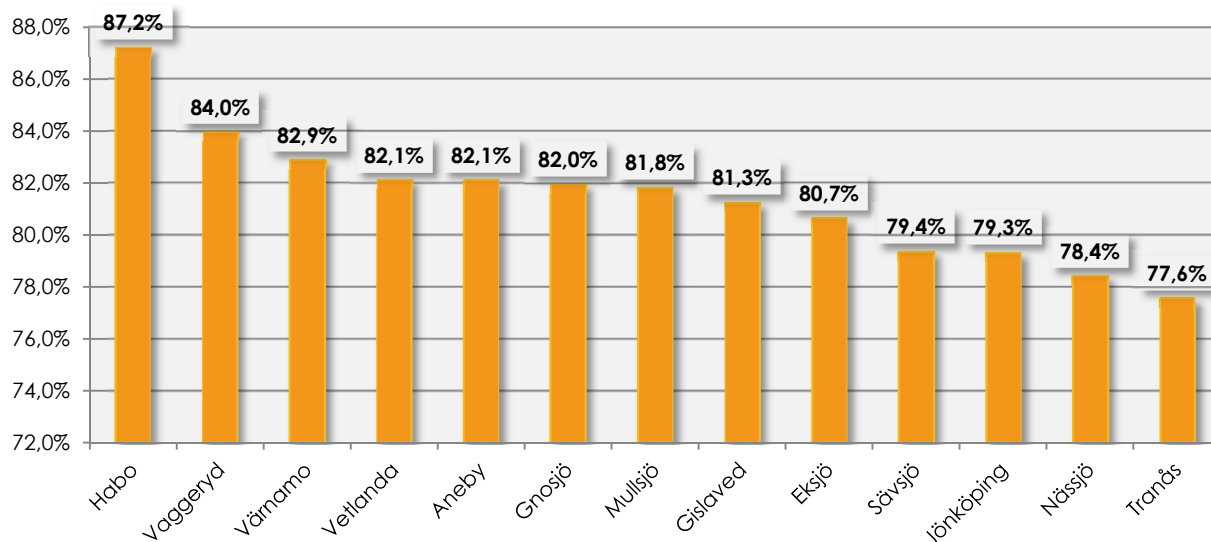
ARBETSMARKNAD

Länets arbetsmarknad består av fyra FA-regioner. Utvecklingen var positiv för länet under 2014. Länet har en lägre andel öppet arbetslösa än riket 6,9 % jmf med rikets 8% (16-64 år) årsmedeltal, och har en lägre ungdomsarbetslöshet än riksgenomsnittet 12,9 % jämfört med 15 %.

Förvärvsgraden av nattbefolkningen i kommunerna ger en bild av hur stor andel av befolkningen som skulle kunna efterfråga exempelvis nyproduktion. Habo har högst andel befolkning i arbete följt av Vaggeryd (figur 37). Båda kommunerna har en betydande arbetspendling in till Jönköpings kommun.

Källa SCB

Förvärvsgrad nattbefolkning 20-64 år (boende i kommunen) 2013



Figur 37

KOMMUNIKATIONER

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befinnligt bestånd och ny produktion ska kunna bli attraktivt för boende.

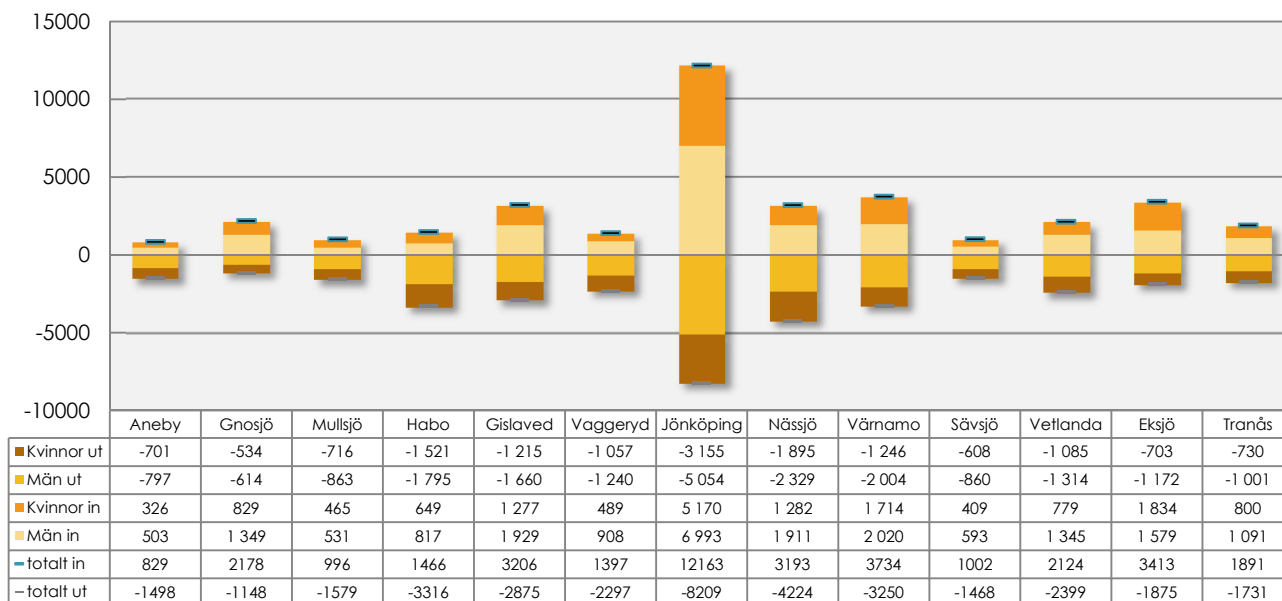
I länet görs en mängd insatser för att förbättra vägnät och järnvägsnät. Ett par exempel på kommande åtgärder är de planerade förbättringarna på Jönköpingsbanan mellan Jönköping och Nässjö som ökar kapaciteten och kan minska restiderna. Det genomförs en åtgärdsvalsstudie för elektrifiering av Vaggerydsbanan och planeras för en förbifart förbi Eksjö. Mest påtaglig är naturligtvis den åtgärdsvalsstudie för Götalandsbanan respektive Europakorridoren som det har fattats beslut om att inleda. I den så kallade Sverigeförhandlingen redovisas särskilt möjligheterna till ökning av bostadsmarknaden på regional nivå utmed de föreslagna sträckningarna.

ARBETSPENDLING

Det sker en stor pendling mellan kommunerna. Mest resor in och ut har Jönköpings kommun där 201372 personer rörde sig över kommungränsen till arbete under 2014. Habo, Nässjö och Vaggeryd har en tydlig övervikt på resor ut från kommunen till arbete. För Eksjö är det värt att notera att det reser in fler kvinnor till arbete än män vilket antagligen beror på Högländssjukhuset som är en stor arbetsplats med en stor andel kvinnor.

Källa: SCB

Antal pendlare per län och kommun 2013



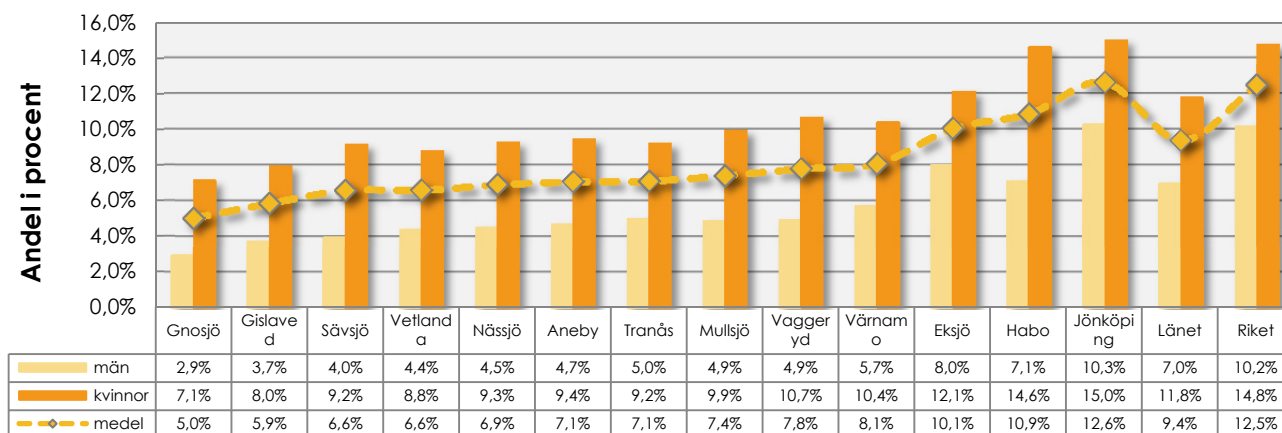
Figur 38

UTBILDNINGSNIVÅ

Jönköpings län har en lägre andel med högre utbildning än riksgenomsnittet. Utbildningsnivån skiljer sig stort mellan könen och mellan kommunerna. Högst andel med högre utbildning har Jönköpings kommun på 12,6% vilket ligger i nivå med riket. Medel för länet ligger på 9,4 %.

Källa: SCB

Andel av befolkningen med 3-årig eftergymnasial utbildning eller mer per kommun



Figur 39

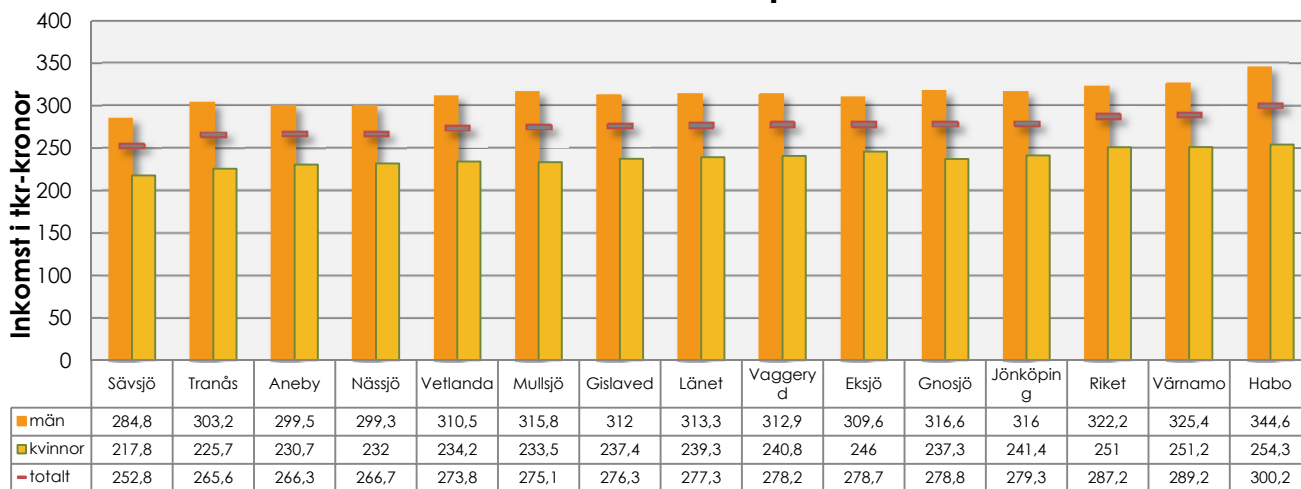
INKOMSTNIVÅER

Tittar man på inkomstnivåer är det mest anmärkningsvärda skillnaderna i inkomst mellan könen. Fördelningen mellan utbildningsnivå är i princip den omvända, en skillnad som alltså inte speglas i lönekuvertet.

När det gäller inkomstnivåer ligger länets medel under rikets. Det är bara två kommuner som har större genomsnittlig årsinkomst än riket.

Källa: SCB

Årsmedelinkomst i länet fördelat på kommun och kön



Figur 40

HUSPRISER

I BME lyfter flera kommuner fram problemet med för dålig prisutveckling på andrahandsmarknaden för småhus som ett hinder mot bostadsbyggandet. En stor andel småhus i beståndet i kombination med låga priser har en hämmande inverkan på produktionen i flera av länets kommuner.

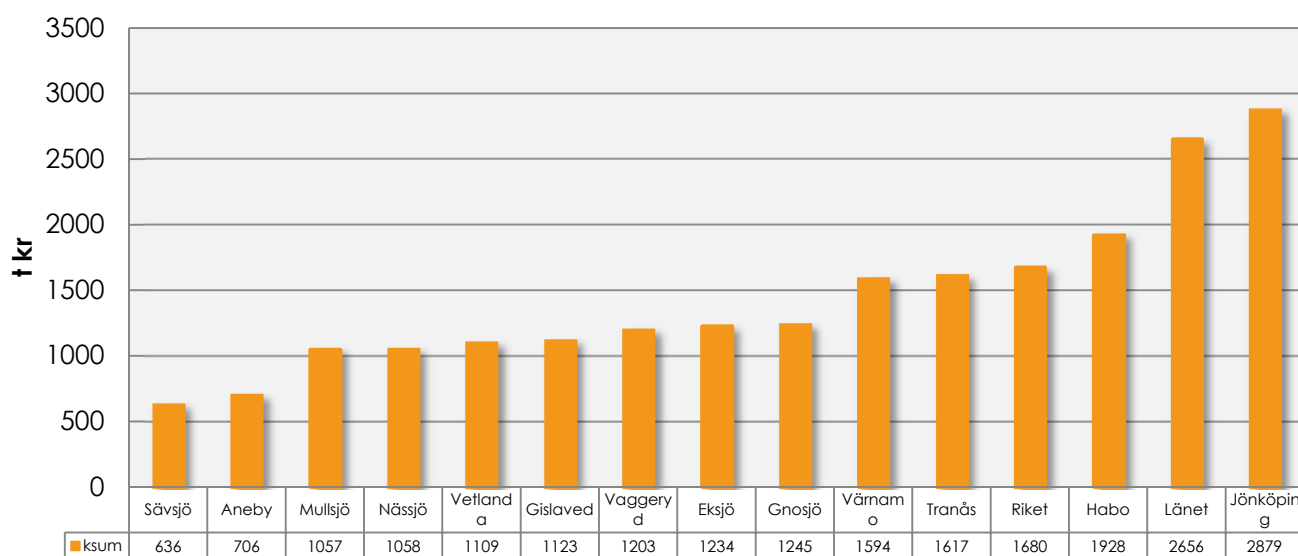
Prisutvecklingen på småhusmarknaden 2014 var precis som i riket hög. Enlig svensk mäklarstatistik AB ökade priserna med i riket med 11 % mellan april 2014-mars 2015 och 10 % i länet. Bostadsrätterna ökade med 9 % i länet och 14 % i riket.

För att få en bild av prisbilden på andrahandsmarknaden på länsnivå har vi lyft fram 12 månaders försäljningar av småhus och köpesummor i genomsnitt. Den genomsnittliga villan i länet såldes för 2,566 miljoner inom tidsintervallet.

Diagrammet illustrerar tydligt skillnaden i prisnivå mellan kommunerna något som påverkar möjlighet till belåning.

Köpesumma småhus i genomsnitt per kommun april 2014 – mars 2015

Källa: Svensk Mäklarstatistik AB



Figur 41

NYPRODUKTION

Flertalet kommuner uppger att det är svårt för exploatörer att få ekonomi i sina projekt och lyfter fram svårigheter med finansiering som en avgörande faktor som begränsar bostadsbyggandet.

Det saknas underlag för att bedöma produktionskostnad lokalt mellan länet och riket men man kan anta att länet motsvarar fördelningen i Figur 42 nedan. Produktionskostnaden för ett småhus kostar i riket, undantaget storstadsområden, 2,7 miljoner. Denna siffra ligger under priset för ett genomsnittligt småhus i Jönköpings kommun och förenklat kan man därför dra slutsatsen att det skulle löna sig att bygga ett nytt hus här. Detta återspeglas också i den brist på byggklara tomter som finns i Jönköpings kommun.

I flertalet av länets övriga kommuner finns planlagda tomter för småhus som det saknas efterfrågan efter.

Produktionskostnad brutto per lägenhet och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus						
Region	Flerbostadshus			Småhus		
Definitiva siffror för 2013	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm
Hela riket	17 138	2 699 200	37 571	2 180	3 520 000	28 747
Storstadsområden	10 803	2 979 000	42 130	1 134	4 225 500	31 961
Riket i övrigt	6 335	2 214 600	30 020	1 046	2 755 100	24 628

Källa: SCB

Figur 42

I BME lyfter flera kommuner fram bristen på byggherrar och aktörer som ett problem.

Det är en stor begränsning att det trots bostadsbrist och stort behov av lägenheter saknas tillräcklig efterfrågan för att åstadkomma nyproduktion i den utsträckning som krävs för att tillgodose byggbehovet i länet.

Arbetet med bostadsplanering

I detta kapitel redovisas hur kommunerna och Länsstyrelsen arbetar med bostadsplaneringsfrågor.



Kommunernas arbete med bostadsplanering

I förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser ska Länsstyrelsen särskilt redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Till sin hjälp för att genomföra sin bostadsplanering har kommunerna ett antal verktyg. Framförallt kan de arbeta med direktiv till allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsförmedlingar, kommunala hyresgarantier, kommunal översikts- och detaljplanering, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna dessutom ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Sedan lagen förtydligades 2014 ska kommunerna särskilt redovisa mål för bostadsförsörjningen och genom vilka planerade insatser dessa ska nås.

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Åtta av tretton av länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Fem av dessa är antagna inom den senaste mandatperioden (2010-2014).

Endast två av kommunernas riktlinjer är antagna efter det att lagen förtydligades avseende kommunernas ansvar och riktlinjernas innehåll 1 januari 2014.

Av de fem kommuner som saknar riktlinjer uppger tre att bostadsmarknaden i kommunen är i obalans.

Mot bakgrund att större delen av kommunerna uppger obalans i kommunernas tätorter och flertalet har obalans i kommunen som helhet är det anmärkningsvärt att kommunerna inte i större utsträckning prioriterar arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och därigenom aktivt driva arbetet med bostadsplanering.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Socialtjänstlag (2001:453)

3 kap.

2 § Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen skall bygga på nämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Nämnden skall också verka för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir lätt tillgängliga för alla.

Socialnämnden skall även i övrigt ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och ungdom, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. Socialnämnden skall i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning..

I ett antal kommuner som saknar riktlinjer har det fattats beslut om att ta fram sådana. I ett par kommuner med äldre riktlinjer pågår arbete. Gislaved och Jönköping har för närvarande sina riktlinjer på remiss.

ÖVERSIKTSPLANERING

I Jönköpings län förs kontinuerliga samtal mellan Länsstyrelsen och kommunerna om den kommunala översiktsplaneringen. De flesta av länets 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, de kan också innehålla riktlinjer för bostadsförsörjning.

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2 § Länsstyrelsen 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 kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

PLANBEREDSKAP

Flera av länets kommuner uppger att de har en god planberedskap.

För att få svar på frågan hur kommunerna står rustade för en befolkningsökning och vilka planförutsättningar som finns för t.ex. tillfälliga åtgärder krävs en sammanställning och analys av kommunernas detaljplaner. En sådan sammanställning skulle ge en siffra på ej utnyttjade byggrätter i länet. Någon sådan sammanställning finns inte i dagsläget

ÄGARDIREKTIV

Tolv av tretton av kommunerna har någon form av ägardirektiv. Det är endast i Aneby som det saknas direktiv och detta beror på att det allmännyttiga bolaget är i stiftelseform. Åtta av direktiven innehåller ett avkastningskrav som redovisas i BME men i övrigt är det stor variation kring hur mycket som beskrivs om bolagens roll på bostadsmarknaden. Flera av länets kommuner uppger att de främst kommunicerar med sina allmännyttiga bolag via andra kanaler än genom direktiven.

SAMVERKAN

I årets BME uppger tolv av kommunerna att de samverkar mellan olika förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjning. Nio av kommunerna uppger att det finns en grupp med handläggare från olika förvaltningar som träffas regelbundet. Samtliga kommuner svarar nej på frågan om kommunen samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens arbete

Under året samverkar Länsstyrelsen på olika sätt med kommunerna i bostadsförsörjningsplaneringen. I samband med att svaren på bostadsmarknadsenkäten ska lämnas in till Boverket åker representanter från Länsstyrelsen och Region Jönköpings län på kommunbesök till alla länets kommuner och diskuterar frågor och svar. Länsstyrelsen upplever att dessa träffar är värdefulla då det är ett tillfälle att olika personer som svarar på enkätens olika ämnesområden och beslutande politiker träffas och får en gemensam helhetsbild över kommunens situation.

Dessa träffar är också ett bra tillfälle att reda ut eventuella frågetecken och få bakomliggande information vilket ger en bättre förståelse för kommunens svar. Särskilt värdefullt är att både samhällsplanerare, integrationsutvecklare och sakkunnig i livsmiljö och attraktivitet på Region Jönköpings län har fått ta del av samma information och kunnat svara på kommunens frågor.

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet har även enskilda överläggningar med varje kommun minst två gånger per år då fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet diskuteras. Länsstyrelsens integrationssamordnare har också löpande möten med kommunerna angående tecknandet av överenskommelser för nyanlända som har en direkt påverkan på kommunens bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen anordnar seminarier/konferenser som rör bland annat den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen en konferens om plan- och byggfrågor i april, och en konferens som behandlar planeringsfrågor på en mer övergripande nivå i september varje år. Länsstyrelsen kommer i juni att ha en handläggartäff för de tjänstemän som arbetar med bostadsförsörjning på kommunerna. När kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning så ska länsstyrelsen vara remissinstans och lämna yttrande.

I Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag för 2015 under fokusområde inträde på bostadsmarknaden mm (uppdrag 50) så ska Länsstyrelsen stödja kommunerna i arbetet med att

- underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden,
- motverka hemlöshet och
- förebygga avhysningar

Särskilt fokus ska ligga på familjer med barn. Länsstyrelserna ska särskilt föra fram behovet av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll. Detta arbete ska redovisas senast den 29 januari 2016.

Inom Länets strategi för integrationsarbete⁷ finns en fokusgrupp för bostäder som har regelbundna träffar. Gruppen utgörs av företrädare för allmännyttiga bolag, fastighetsägarna, kommunala integrationsutvecklare samt representanter från Länsstyrelsens utvecklingsavdelning och samhällsbyggnadsenhet. Gruppen ska särskilt ta fram åtgärder för att nå målet: *”Tillgång till bostäder för utrikes födda”*

⁷ Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020

Källor

Boverket (2015)

Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025

Boverket (2015)

Markpriser, markbrist och byggande - Marknadsrapport mars 2015

Boverket (2015)

Nyanländas boendesituation – delrapport

Kronofogden (2015)

Avhysningar på län och kommunnivå 2011-2014

Länsstyrelsen Jönköping (2015)

Bostadsmarknadsenkäten Jönköpings län 2015

Länsstyrelsen Jönköping (2015)

Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020

Länsstyrelserna (2015)

Hemlöshet – en fråga om bostäder, slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014

Migrationsverket (2015)

Migrationsverkets prognos 2015-02-03

Prop. 2012/13:178

En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Regionförbundet Jönköpings län (2012)

Öppna jämförelser Länsrapport – Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2012

Socialstyrelsen (2014)

Öppna jämförelser 2014 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden – resultat, metod och indikatorer

Statistiska centralbyrån (2015)

Sveriges framtida befolkning 2015-2060

Adresser

www.boverket.se

www.kronofogden.se

www.migrationsverket.se

www.sabo.se

www.socialstyrelsen.se

www.rjl.se

www.maklarstatistik.se



Länsstyrelsen
i Jönköpings län