



Länsstyrelsen  
i Jönköpings län

Meddelande nr 2016:21



# Bostadsmarknadsanalys

Jönköpings län 2016





# Bostadsmarknadsanalys

## Jönköpings län 2016

**MEDDELANDE NR 2016:21**

Meddelande	nr 2016:21
Referens	Niklas Ögren och Emilia Svenningsson, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen, juni 2016
Kontaktperson	Emilia Svenningsson, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 63 32, e-post <a href="mailto:emilia.svenningsson@lansstyrelsen.se">emilia.svenningsson@lansstyrelsen.se</a>
Webbplats	<a href="http://www.lansstyrelsen.se/jonkoping">www.lansstyrelsen.se/jonkoping</a>
Fotografier	Länsstyrelsen
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—2016/21--SE
Upplaga	40 exemplar.
Tryckt på	Tryckt på Länsstyrelsen, Jönköping 2016
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 och 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.

Som underlag till denna rapport har länsstyrelsen sammanställt årets svar från bostadsmarknadsenkäten i rapporten ”Bostadsmarknadsenkäten 2016 Jönköpings län” meddelande nr 2016-12. Rapporten finns tillgänglig på länsstyrelsens hemsida.

I den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket länsråd Anneli Wirtén beslutat och samhällsplanerare Emilia Svenningsson varit föredragande har även samhällsplanerare Niklas Ögren deltagit.

Jönköping juni 2016

Anneli Wirtén  
Länsråd

Emilia Svenningsson  
Samhällsplanerare

# Innehållsförteckning

<b>Förord</b> .....	<b>5</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>9</b>
<b>Sammanfattande slutsatser</b> .....	<b>10</b>
<b>Utbudet på bostadsmarknaden</b> .....	<b>12</b>
Läget i länet.....	13
Fler kommuner med underskott.....	13
13 av 13 kommuner redovisar underskott på centralorten.....	13
Underskott i kommunernas övriga delar.....	13
Bostadsbeståndet.....	15
Bostadsbeståndets utveckling.....	17
Lediga lägenheter/Reserver.....	19
Bostadsbyggandet.....	20
Förväntningar för påbörjad byggnation.....	22
Hinder för ökat byggande.....	23
Allmännyttan.....	24
Nybyggnadsbehov.....	27
<b>Behov</b> .....	<b>29</b>
Demografisk utveckling.....	30
Hur utvecklas befolkningen och hushållen?.....	30
Befolkningsprognos.....	33
Åldersammansättning.....	35
Utvecklingen över tid.....	36
Fler män än kvinnor.....	37
Hushåll.....	38
Bostäder för olika grupper.....	39
Bostäder för nyanlända.....	39
Mottagande.....	39
Platser enligt avtal 2016.....	42
Studentbostäder.....	42
Bostäder för unga.....	42
Äldre, Senior- och trygghetsbostäder.....	42
Särskilda boenden.....	42
Hemlöshet.....	43
Öppna jämförelser.....	45
<b>Efterfrågan</b> .....	<b>46</b>
Marknadsförutsättningar.....	47
Hushållens ekonomi.....	47
Arbetsmarknad.....	47
Kommunikationer.....	48
Arbetspendling.....	49
Utbildningsnivå.....	49
Inkomstnivåer.....	50
Huspriser.....	51
Markpriser.....	53

Kostnad för Nyproduktion .....	53
<b>Arbetet med bostadsplanering .....</b>	<b>54</b>
Kommunernas arbete med bostadsplanering .....	55
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	55
Markinnehav.....	56
Översiktsplanering .....	56
Planberedskap .....	56
Ägardirektiv .....	56
Samverkan .....	57
Länsstyrelsens arbete .....	58





## Inledning

Under 2015 har flyktingströmmarna ökat till Sverige, framförallt från augusti månad och framåt. Flyktingsituationen har uppmärksammats stort både i media och i samhället i övrigt, och många människor har engagerats av händelseförloppet. Frågan har varit politiskt högaktuell, inte bara nationellt utan även på kommunal och regional nivå.

Efter att antalet personer som sökte asyl i Sverige efter sommaren började öka kraftigt har mycket fokus hamnat på flyktingsituationen även hos Länsstyrelsen. Kommunerna i länet har i hög grad påverkats av det ökade antalet asylsökande som befinner sig i Jönköpings län, och evakueringsboenden har under hösten öppnat i samtliga kommuner. Över 900 evakueringsplatser har under hösten aktiverats i länet. Det som främst har påverkat kommunernas arbete har dock varit den kraftiga ökningen av ensamkommande barn som kommit till Sverige för att söka skydd. Att fokus under hösten legat på det akuta läget har märkts tydligt i Länsstyrelsens kontakter med kommuner, myndigheter och andra aktörer.

Naturligtvis innebar det även att situationen på den befintliga bostadsmarknaden förändrades. Sedan tidigare rapporterade en stor del av kommunerna bostadsbrist i stora delar av kommunen en bild som i årets enkätsvar är i det närmaste total.

I en kommun med delvis svikande befolkningsutveckling kan det kanske vara svårt att se värdet av en aktiv bostadsplanering och arbetet har inte prioriterats i alla länets kommuner. Detta syns inte minst i det faktum att det fortfarande saknas riktlinjer i nära hälften av länets kommuner.

Med den situation som nu råder finns det en stor brist på bostäder och ett stort behov av nya bostäder i samtliga kommuner och detta borde innebära att arbetet med bostadsplanering nu prioriteras i samtliga kommuner och att framtagandet av riktlinjer ses som ett stöd i kommunernas förvaltningsövergripande arbete med att få till stånd nya bostäder.

I bostadsmarknadsenkäten lyfter kommunerna fram problemen med att få tillstånd nya bostäder. Detta syns i ett förhållandevis lågt antal påbörjade bostäder under året särskilt med tanke på det ökade behovet som borde skapa förutsättningar för nyproduktion på fler platser än tidigare. Det låga antalet påbörjade bostäder innebär att det inte kommer färdigställas tillräckligt med bostäder 2017 och att det beräknade behovet på 906 bostäder per år inte kommer att nås de närmaste åren.

Länsstyrelsen anser att det kommer krävas särskilda insatser från kommunerna och samverkan med exploitörer, bransch och banker med flera för att få till stånd ett ökat byggande.

## Sammanfattande slutsatser

### **Bostadsbristen ökar i länet**

I årets bostadsmarknadsenkät uppger samtliga kommuner att det råder underskott på bostadsmarknaden. Det är en stor förändring från 2014 och det råder nu bostadsbrist i hela länet.

Kommunerna tror inte längre att situationen på bostadsmarknaden kommer att vara bättre om fem år. Detta kan ses som en indikation på att det arbete som görs är otillräckligt eller att kommunerna saknar förutsättningar att påverka situationen.

### **Det byggs för få bostäder**

Trots att bostadsbyggandet har ökat i Sverige ökar det inte i Jönköpings län och antalet nya bostäder kommer inte heller i år upp i det beräknade nybyggnadsbehovet för länet på 906 bostäder per år.

Som en konsekvens av den låga nybyggnadstakten ökar underskottet på bostäder stadigt då bostadsbeståndet inte utvecklas i takt med befolkningsökningen.

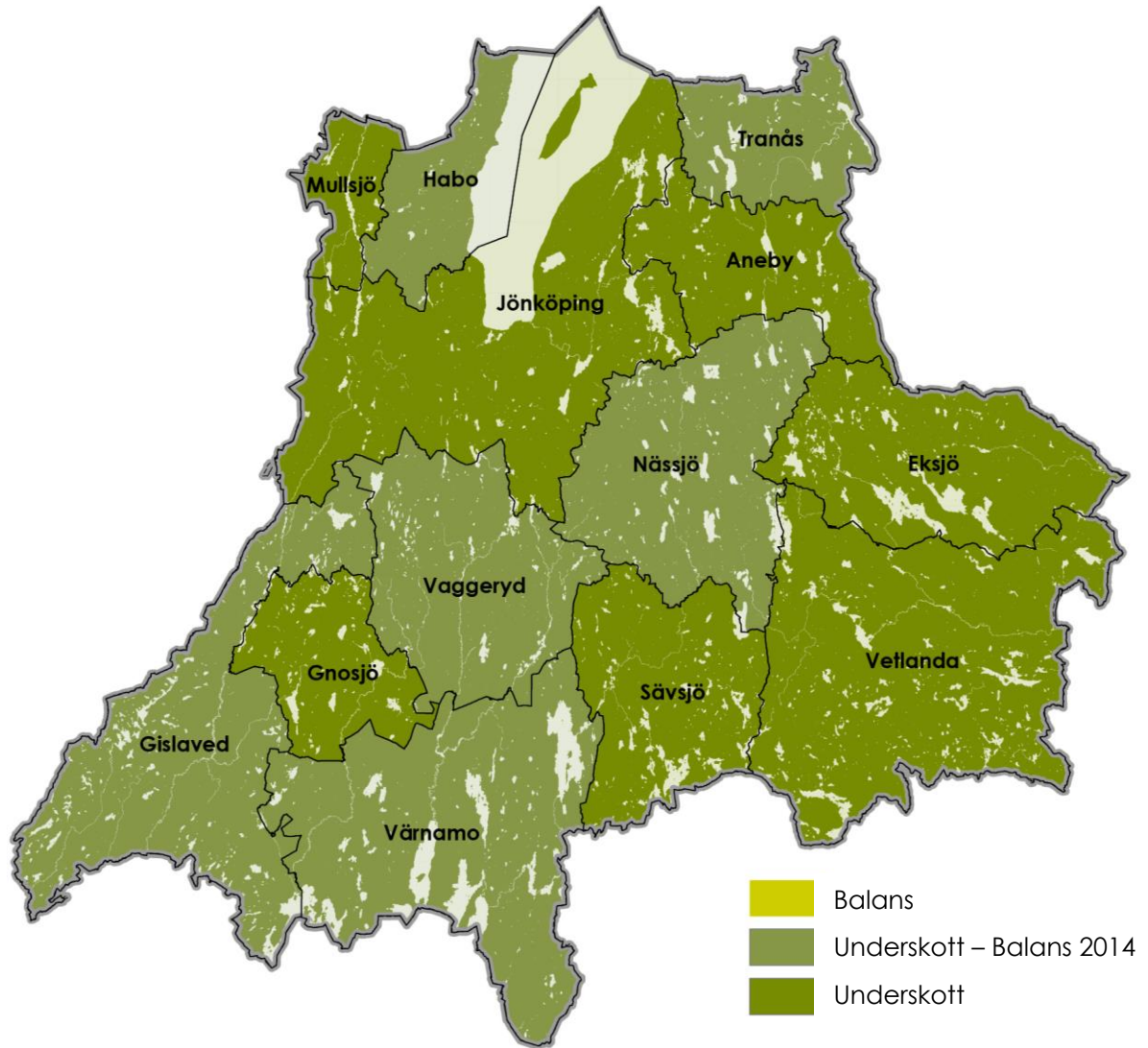
Med en ökande brist på bostäder blir det allt svårare för olika grupper som redan har det svårt på bostadsmarknaden att ordna ett boende.

### **Det arbetas för lite med bostadsplanering i länet**

Trots att läget är mycket ansträngt på bostadsmarknaden och att det krävs både samverkan och breda överenskommelser för att få fram nya bostäder ser Länsstyrelsen att arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning inte är tillräckligt högt prioriterat i flera av länets kommuner.

Samtidigt som samtliga kommuner uppger att det råder bostadsbrist har endast sju av tretton kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjning och endast fem av dessa är framtagna under innevarande politisk mandatperiod.

Länsstyrelsen anser att ett strategiskt förvaltningsövergripande planeringsarbete är en grundläggande förutsättning för att kommunerna ska kunna tillgodose invånarnas behov av bostäder.



**Figur 1** Kartan redovisar kommunernas uppskattning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet uttryckt i balans, obalans-underskott och obalans-överskott. De kommuner som har ändrat sin bedömning från föregående år redovisas med avvikande färg. Ingen av kommunerna uppger att det råder balans eller finns ett överskott.

**Källa: BME 2015**

## Utbudet på bostadsmarknaden

Det nationella målet för bostadspolitiken 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

Nytt för i år är att samtliga kommuner nu uppger att det råder obalans/underskott på bostadsmarknaden i respektive kommun som helhet. Som figur 2 visar är detta en anmärkningsvärd utveckling då det aldrig tidigare har varit mer än sju av kommunerna som svarat så.

Länsstyrelsen bedömer att det främst är situationen under hösten 2015 med ett ökat mottagande och den akuta situationen att hitta tak över huvudet till ett stort antal flyktingar har påverkat bostadsläget i kommunerna.

De delar av bostadsbeståndet som tidigare inte har varit attraktivt eller som har legat för långt från service och har haft undermåliga kommunikationer har under hösten 2015 använts fullt ut. I flertalet kommuner har ett intensivt arbete skett för att få fram boenden för ensamkommande barn och anpassa lokaler för Migrationsverkets mottagningssystem.

Kommun	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aneby												
Gnosjö	Överskott	Överskott	Överskott									
Mullsjö												
Habo												
Gislaved												
Vaggeryd												
Jönköping												
Nässjö	Överskott											
Värnamo							Överskott	Överskott				
Sävsjö	Överskott	Överskott										
Vetlanda												
Eksjö		Överskott	Överskott									
Tranås	Överskott											
<b>Underskott</b>	3	5	2	5	5	3	6	5	4	6	7	13
<b>Balans</b>	6	5	9	8	8	10	6	7	9	7	6	0
<b>Överskott</b>	4	3	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0

**Figur 2** Tabellen redovisar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden i kommunen som helhet 2005 till 2016

**Källa:** BME 2015

### 13 AV 13 KOMMUNER REDOVISAR UNDERSKOTT PÅ CENTRALORTEN

Även på centralorterna uppges marknaden vara i obalans. Samtliga kommuner redovisar ett underskott på centralorten, en ökning från tolv stycken år 2014. På centralorterna har läget utifrån de historiska enkätsvaren varit ansträngt under en längre tid. Det har de senaste åren i princip bara varit Tranås kommun som uppger att det finns en god tillgång på bostäder i centralorten något som nu har förändrats.

### UNDERSKOTT I KOMMUNERNAS ÖVRIGA DELAR

När det gäller bedömningen av läget i övriga kommundelar har ytterligare fyra kommuner svarat att det råder underskott jämfört med förra årets enkätsvar. I Eksjö, Tranås, Habo och Vaggeryds

kommuner uppges marknaden vara i balans i kommunens övriga delar medan Värnamo har gått från balans till ett överskott.

I förra årets enkät kunde man se en trend med en ökad inflyttning till kommunernas centralorter och i samtal med kommunerna diskuterades åtgärder för att tillgängliggöra bostadsbeståndet på landsbygden. I årets enkät indikerar svaren att även mindre orter upplevs ha ett underskott på bostäder. På kort tid har denna del av kommunerna gått från överskott och balans i de flest kommuner till att åtta kommuner nu uppger att det är underskott även i dessa delar av kommunerna. Länsstyrelsen bedömer att en del av anledningen till att så många mindre orter rapporteras ha ett underskott är att bostäder som tidigare bedömts ligga för långt från service och kollektivtrafik för att anses attraktiva nu ändå utnyttjas på grund av en ökad efterfrågan.

Den ökade användningen av det befintliga bostadsbeståndet är förvisso positiv men innebär att det blir svårare för resurssvaga hushåll att konkurrera om lägenheter även utanför centralorterna. Låga marknadspriser innebär också att det är svårt att finansiera nyproduktion i dessa kommuner både för stora fastighetsägare och privata hushåll. Underskottet kommer antagligen bestå så länge flykt-situationen pågår och kommer inte att kunna byggas bort i dessa delar av kommunerna

Länsstyrelsen befarar att de effekter som bostadsbristen på kommunernas centralorter nu även kommer att drabba marknaden i länet i stort. Sannolikt kommer antalet personer som har svårt att få tillgång till ett förstahandskontrakt att öka och konsekvensen kan bli en ökad otillåten andrahandsuthyrning. Resurssvaga grupper som saknar ekonomiska förutsättningar för att äga ett eget boende blir utestängda från marknaden även i de kommuner där småhuspriserna är låga.

<b>Läget på bostadsmarknaden 2015 källa: BME</b>			
	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Underskott
Mullsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott	Underskott	Underskott
Vaggeryd	Underskott	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Överskott
Sävsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Balans
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
<b>Totalt</b>			
Underskott	13	13	8
Balans			4
Överskott			1

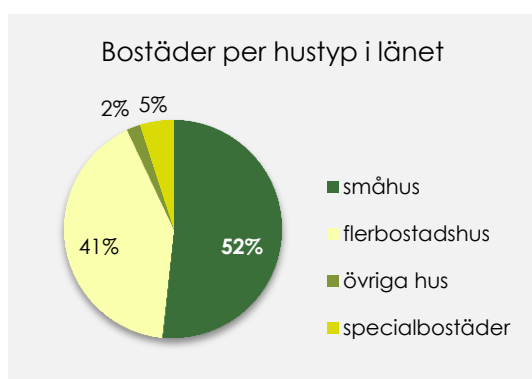
**Figur 3** Tabellen redovisar hur kommunerna bedömer marknadsläget i respektive kommundel. De färgade fälten har förändrats från föregående år. 11 av 12 förändringar indikerar en försämring utom i Värnamos övriga delar där kommunen bedömer att det finns ett överskott av bostäder.

**Källa:** BME 2015

## Bostadsbeståndet

En förutsättning för att bedriva en bostadsplanering är att ha en god uppfattning av det befintliga bostadsbeståndet. Hur fördelningen mellan olika hustyper och upplåtelseformer ser ut. Mot bakgrund av detta kan kommunen analysera behov av nya bostäder och prioritera vilka typer av bostäder som behöver byggas på olika områden eller orter. Det kan finnas inlåsningseffekter och problem med ett alltför ensidigt bostadsbestånd. Exempelvis om en kommunmedlem vill sälja sitt hus och flytta till en lägenhet på orten så kanske man känner sig tvingad att flytta från kommunen om det inte finns ett sådant alternativ. Eller om en kommunmedlem vill bygga ett hus men kommunen inte erbjuder några tomter, då kanske man väljer att bosätta sig i en annan kommun.

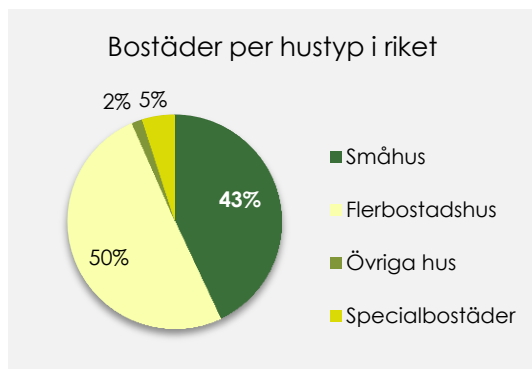
I länet fanns det enligt SCB 161 463 bostäder fördelade på småhus, lägenheter i flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder 2014.



**Figur 4** Diagrammet visar fördelningen mellan olika hustyper i länets bostadsbestånd.

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. Siffrorna avser 2014.

**Källa: SCB**



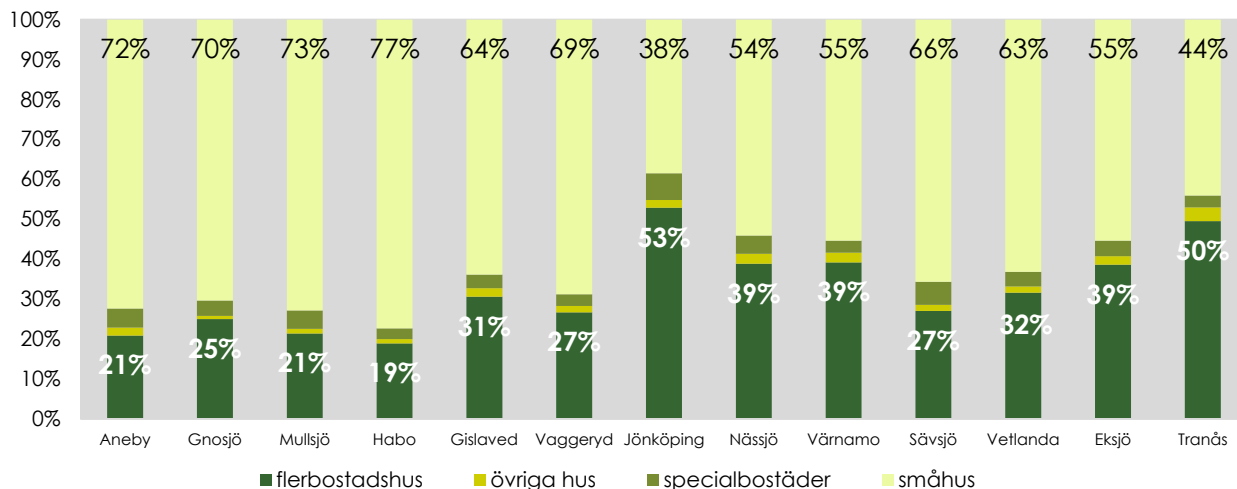
**Figur 5** Diagrammet visar fördelningen mellan olika hustyper i bostadsbeståndet i riket. Siffrorna avser 2014.

**Källa: SCB**

Bostadsbeståndet i Jönköpings län har en större andel småhus än riket i övrigt, 52 % jämfört med rikets 43 %. Flera av länets kommuner har en högre andel småhus än riksgenomsnittet. Habo kommun har t.ex. 77 % småhus i sitt bestånd. Se fördelningen mellan hustyper per kommun i figur 6.

Andelen bostäder i flerbostadshus är i regel högre i större städer och i Jönköpings län är det Jönköping kommun som sticker ut och ligger närmare riksgenomsnittet än övriga kommuner i länet. Av de mindre kommunerna sticker dock Tranås ut med en större andel lägenheter i flerbostadshus än småhus. När det gäller lägenheter i flerbostadshus har länet en lägre andel av beståndet än riksgenomsnittet, 41 % jämfört med rikets på 50 %.

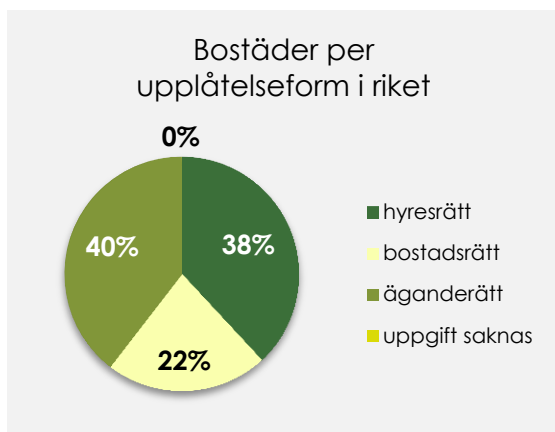
Bostäder per hustyp och kommun



**Figur 6** Diagrammet visar bostadsbeståndets fördelning mellan olika hustyper per kommun. Siffrorna är från 2014.

**Källa:** SCB

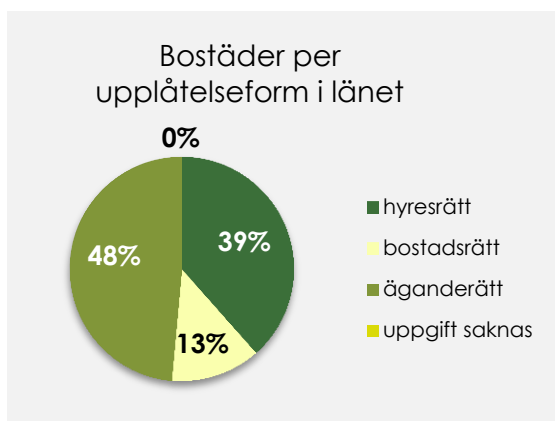
I fördelningen mellan upplåtelseformer ligger länet på samma andel hyresrätter som riksgenomsnittet 39 % respektive 38 %. Här är dock den största skillnaden fördelningen mellan bostadsrätter och äganderätter. Jönköpings län har 48 % äganderätter respektive 13 % bostadsrätter, riket 40 % respektive 22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



**Figur 7** Diagrammet visar fördelningen mellan upplåtelseformer i bostadsbeståndet i riket. Siffrorna är från 2014

**Källa** SCB





**Figur 8** Diagrammet visar fördelningen mellan upplåtelseformer i länets bostadsbestånd. Siffrorna är från 2014

Källa SCB

## BOSTADSBESTÅNDETS UTVECKLING

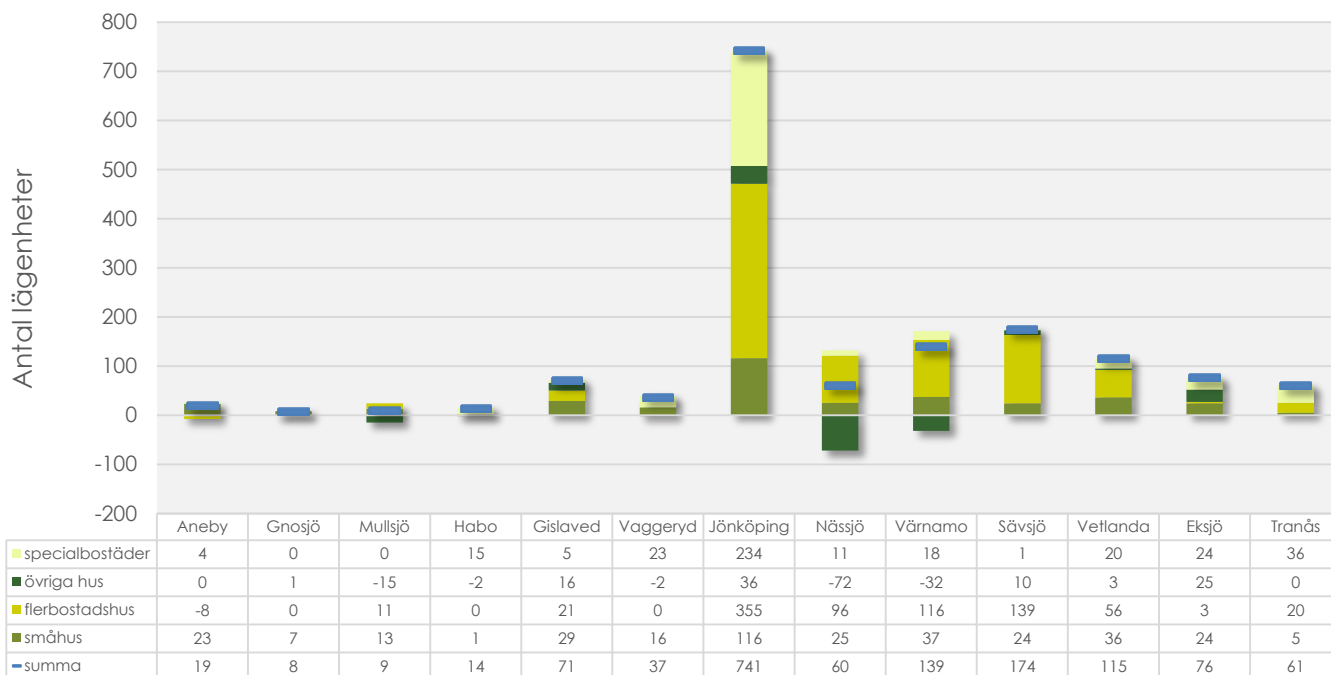
Uppgifter kring bostadsbeståndets utveckling kommer främst från två källor. Det nationella lägenhetsregistret som administreras av Lantmäterimyndigheten samt via kommunernas inrapportering av bygglov, startbesked och slutbesked till SCB.

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.

Boverkets uppgifter om påbörjade och färdigställda lägenheter kommer från kommunernas inrapportering av bygglov, start- och slutbesked till SCB. De olika inrapporteringssystemen kan leda till skillnader mellan det totala antalet lägenheter ett enskilt år beroende om lägenhetsregistret används eller om framskrivningar görs med hjälp av inrapporterade bygglov. Det är vanligt att en färdigställd lägenhet ett år hamnar i lägenhetsregistret först året efter.

Utifrån lägenhetsregistret tillkom det år 2015 totalt 1 524 lägenheter i länet (se Figur 9) varav 741 lägenheter tillkom i Jönköpings kommun.

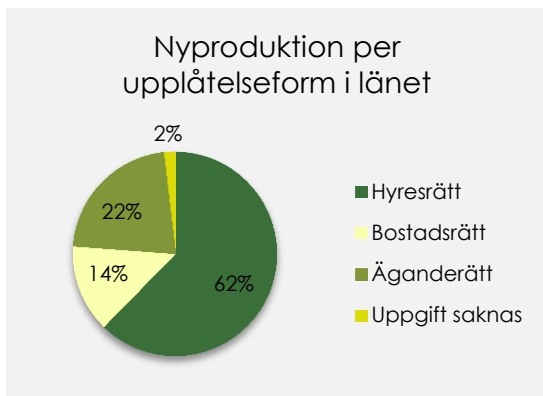
Förändringar i beståndet per hustyp och kommun



**Figur 9** Diagrammet redovisar fördelningen mellan olika hustyper av de bostäder som tillkom i länet under 2015

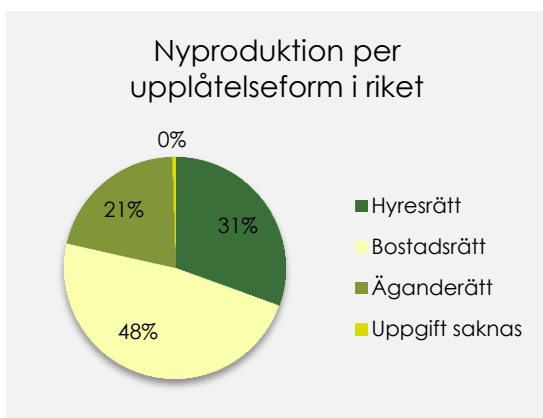
**Källa:** SCB, Lägenhetsregistret

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.



**Figur 10** Diagrammet visar fördelningen mellan upplåtelseformer i de bostäder som tillkom i länet under 2014.

**Källa:** SCB



**Figur 11** Diagrammet visar fördelningen mellan upplåtelseformer i de bostäder som tillkom i riket under 2014.

**Källa:** SCB

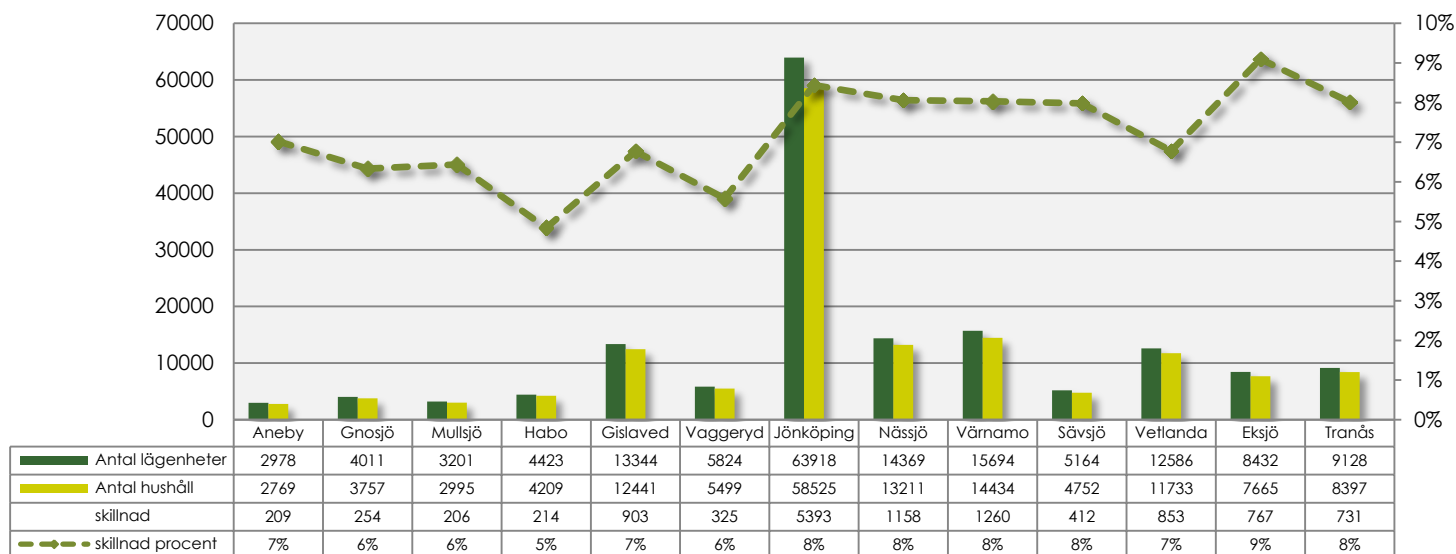
## LEDIGA LÄGENHETER/RESERVER

Genom att jämföra antalet hushåll i kommunen som är bokförda på en adress med antalet lägenheter i lägenhetsregistret kan man fram ett mått på hur stor andel av kommunernas bostäder som saknar ett hushåll.

Som mått på tillgängliga/disponibla lägenheter är det dock ett osäkert mått då det enligt SCB fanns 8 511 personer som inte är folkbokförda på en lägenhet i länet 2014. I Sverige fanns det 2014 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

För att få fram en rättvisande siffra på antalet disponibla lägenheter i utbudet krävs en fördjupad studie och kartläggning av var i kommunerna bostäderna utan folkbokfört hushåll finns samt hur många som finns i kommunernas huvudorter respektive övriga områden. En sådan studie kan med fördel utföras inom kommunernas arbete med bostadplanering.

## Antal lägenheter och hushåll per kommun



**Figur 12** Diagrammet visar antalet lägenheter per kommun samt antalet hushåll samt en jämförelse mellan hur många bostäder som saknar ett folkbokfört hushåll per kommun. Uppgifterna är från 2015.

**Källa:** SCB

Utifrån tabellen kan man utläsa att skillnaden mellan antalet hushåll och lägenheter ligger på mellan 5 och 9 %. Det totala antalet lägenheter som saknar ett folkbokfört hushåll år 2015 är 12 685 stycken vilket är några färre än 2014 då antalet var 13 212. 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 13 212 lägenheterna utan hushåll. Återstående 8 957 lägenheter som motsvarar 6 % av det totala lägenhetsbeståndet skulle kunna vara "lediga" bostäder.

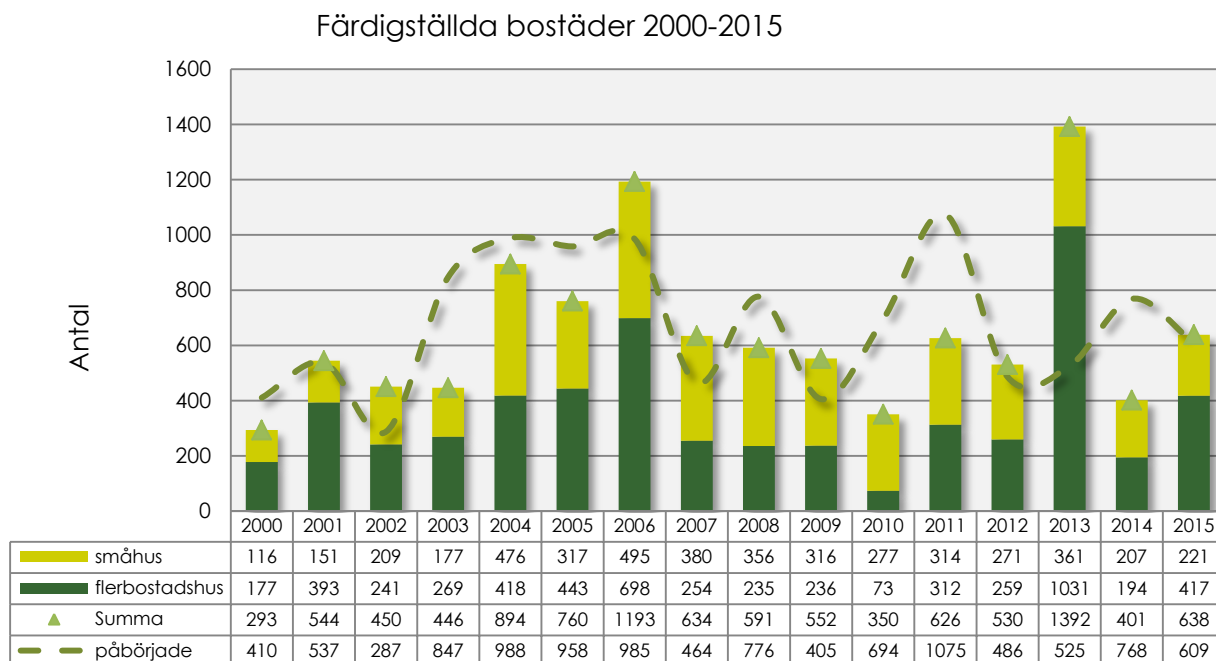
Utifrån antalet hushåll fördelat på boendeform är andelen lägenheter som saknar bokfört hushåll 1 % för småhus medan det i kategorin specialbostäder där studentbostäder räknas in är 42 %. Studenter står alltså lokalt för en stor del av osäkerheten.

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

Enligt SCB påbörjades det under året 609 lägenheter i länet 2015 och 638 färdigställdes. Siffrorna är preliminära och kommer att uppdateras under året. Antalet färdigställda lägenheter antas dock inte förändras mer än marginellt då de inte ligger långt från antalet påbörjade för 2014 (525).

Detta innebär att det kan förväntas att ca 600 bostäder kommer att färdigställas i länet under innevarande år.



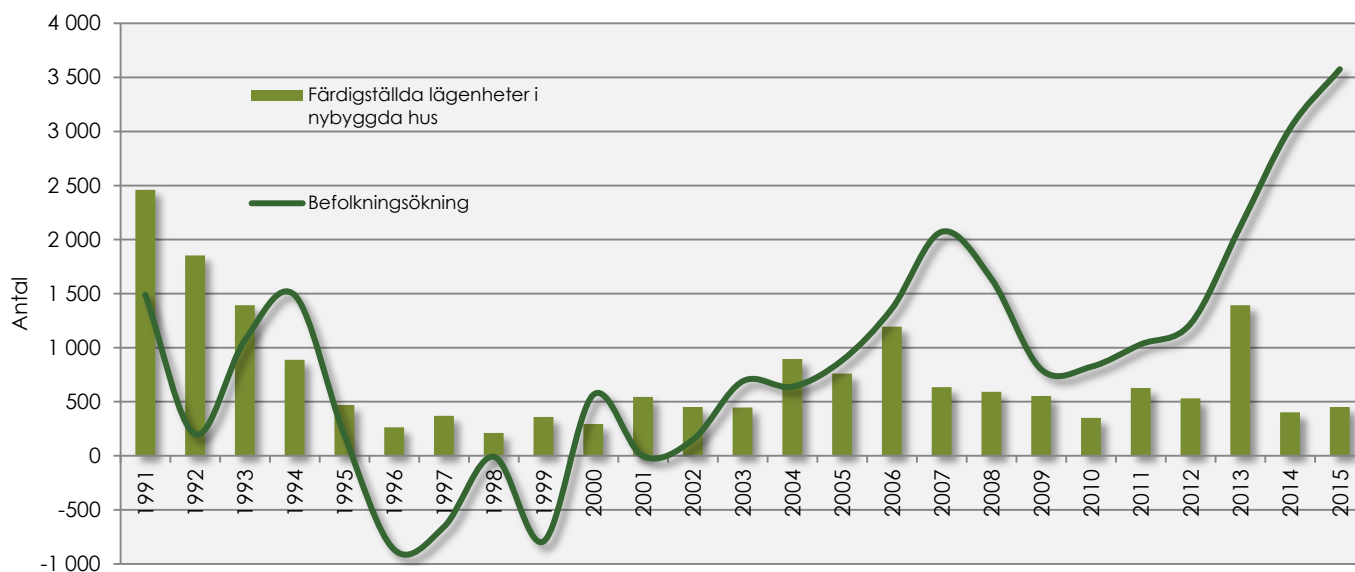
**Figur 13** Diagrammet visar antalet färdigställda bostäder fördelat på småhus och lägenheter i flerbostadshus åren 2000-2015. Den streckade linjen redovisar antalet påbörjade lägenheter respektive år. Påbörjade lägenheter blir färdiga efter ca två år och av diagrammet att döma stämmer detta relativt väl. Sambandet bygger dock på att samtliga byggnadsnämnder rapporterar in till SCB löpande. För en längre serie över tid är lägenhetsregistret mer tillförlitligt då resultatet justeras under året. 2013 sticker ut i statistiken då flera stora projekt färdigställdes under året. Takten i befolkningsökningen ökar medan länets bostadsproduktion i det närmaste är oförändrad.

**Källa:** SCB och Jönköpings kommun

Sett på lite längre sikt blir det tydligt att länets bostadsproduktion bara undantagsvis har överstigit 600 bostäder per år. Ett antal toppar håller upp den genomsnittliga produktionen men ett vanligt år är inte bostadsproduktionen tillräckligt hög i länet. Jämfört med befolkningens utveckling (Figur 14) blir det tydligt att nedgången i bostadsproduktion den andra halvan av 90-talet sammanfaller med en vikande befolkningsutveckling. Befolkningsutvecklingen har dock tagit fart ordentligt medan produktionstakten inte har gjort detsamma. För att tillgodose befolkningstillväxtens behov av bostäder krävs ca en ny bostad för två nya innevanare. Då skulle det ha producerats ca 1 700 nya bostäder i länet 2015.

Till detta ska dessutom läggas att en stor del av det allmännyttiga beståndet har ett renoverings- och förnyingsbehov och en stor del av beståndet inte är anpassat till en åldrande befolkning och även av denna anledning behöver förnyas. Utvecklingen av länets bostadsbestånd motsvarar med andra ord inte den växande befolkningens behov.

## Befolkningsförändring och färdigställda bostäder



**Figur 14** Diagrammet är en jämförelse mellan den årliga befolkningsökningen och antalet färdigställda bostäder i länet. För de två sista kvartalen 2015 förekommer det viss en eftersläpning i inrapportering av antalet lägenheter till från kommunerna till SCB. Dessa siffror justeras senare under året.

**Källa:** SCB

## FÖRVÄNTNINGAR FÖR PÅBÖRJAD BYGGNATION

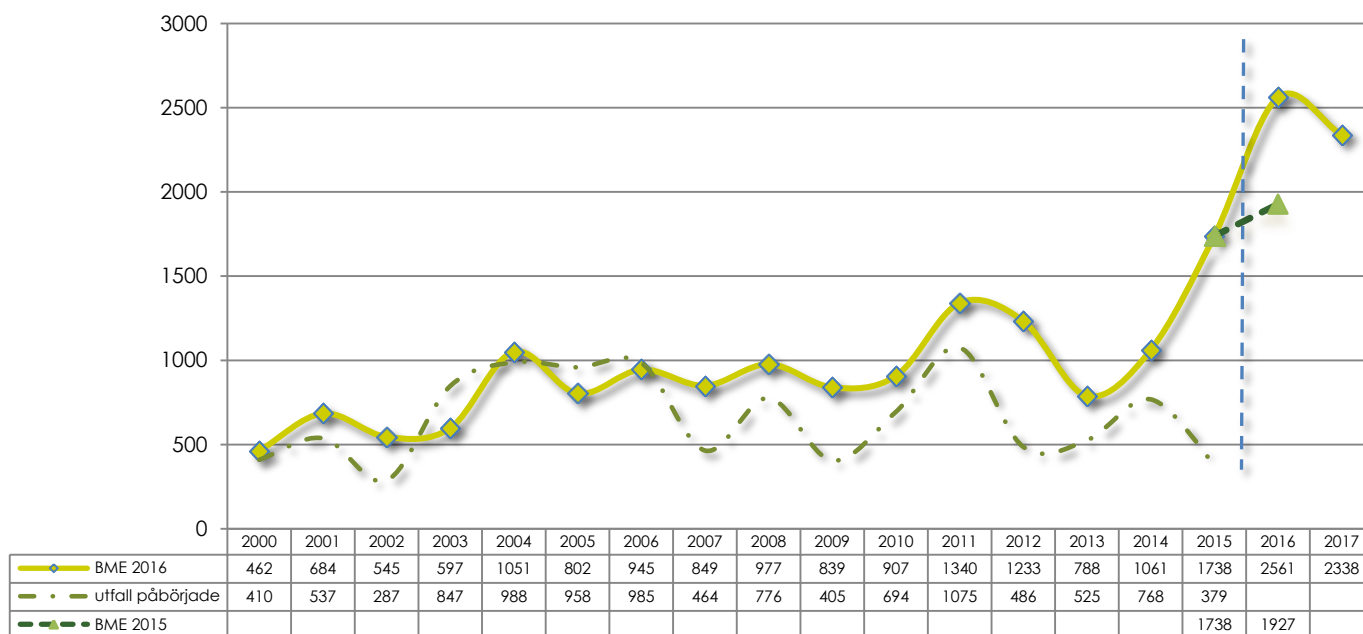
I varje års bostadsmarknadsenkät uppskattar kommunerna hur många bostäder som bedöms påbörjas fördelat på olika kategorier. Historiskt har det skett en överskattning av kommunernas bedömningar jämfört med vad som sedan har påbörjats en överskattning som ökade i förra årets enkät. Årets enkät har utformats så att antalet bostäder förs in i en gemensam tabell så att kommunen som svarar ska ha möjlighet att ta ställning till en summering av antalet bostäder. Detta för att undvika att flera bostäder förs in dubbelt beroende på frågornas utformning.

Det antal bostäder kommunerna bedömer ska påbörjas år 2016 uppgår i årets enkät till 2 561 stycken. Antalet bostäder som bedöms påbörjas har alltså ökat med 800 bostäder jämfört med 2015 års enkät.

Länsstyrelsen gör bedömningen att det är ett bra resultat om det påbörjas 1 000 lägenheter år 2016 och ett mycket bra resultat om det påbörjas 1 300 lägenheter under året. Överskattningen från kommunernas sida bedöms då vara ca 50 %. Tidigare var storleken på överskattningen normalt ca 20 %.

Att bedömningen av antalet påbörjade lägenheter rusar i höjden kan tas som ett bevis på att frågan om bostadsbyggande just nu är mycket uppmärksam och samtliga intressenter lyfter fram sina förväntningar och behov på nyproduktion. Kommunernas bedömning av vad som kommer att påbörjas i länet liknar dock mer och mer en redovisning av hur många bostäder som behöver påbörjas och kan ses som ett mått på kommunernas vilja.

## Antal lägenheter som kommunerna bedömer ska påbörjas 2016-2017



**Figur 15** Den heldragna linjen visar historiska uppskattningar för antalet lägenheter som bedöms påbörjas följande år samt bedömningen i årets BME för 2016 och 2017. Den punktstreckade linjen visar hur många lägenheter som har påbörjats det aktuella året. Den streckade mörkgröna linjen visar kommunernas bedömning i BME 2015 för åren 2016 och 2017

**Källa:** BME, SCB

## HINDER FÖR ÖKAT BYGGANDE

De främsta hindren som begränsar bostadsbyggandet i länet är enligt kommunerna svårigheterna för privatpersoner att lån samt höga produktionskostnader. Dessa är de absolut vanligaste svarsalternativen även i de nationella BME-svaren. Länet's största bostadsmarknad Jönköping lyfter fram kapacitetsproblem i byggbranschen snarare än finansieringsproblem samt möjligheten att överklaga detaljplaner.

Noterbart är dock att varken buller eller konflikter med allmänna intressen, dit strandskydd och riksintressen sorteras, inte uppges som ett hinder av någon av länet's kommuner. 23 av de ikryssade alternativen (39 möjliga) har med finansiella förutsättningar och kapacitetsproblem i branschen att göra.

Bilden i länet är densamma som i riket i stort där de svaga marknaderna begränsas av bankernas utlåningsregler i kombination med hyresnivåer som begränsar möjligheten till att finansiera nya hyreslägenheter och bostadsrätter. I de mindre kommunerna med en stor andel småhus i bostadsbeståndet är det fortfarande stor skillnad i prisutveckling mellan begagnatmarknad och nyproduktion av småhus vilket påverkar möjligheten till belåning.

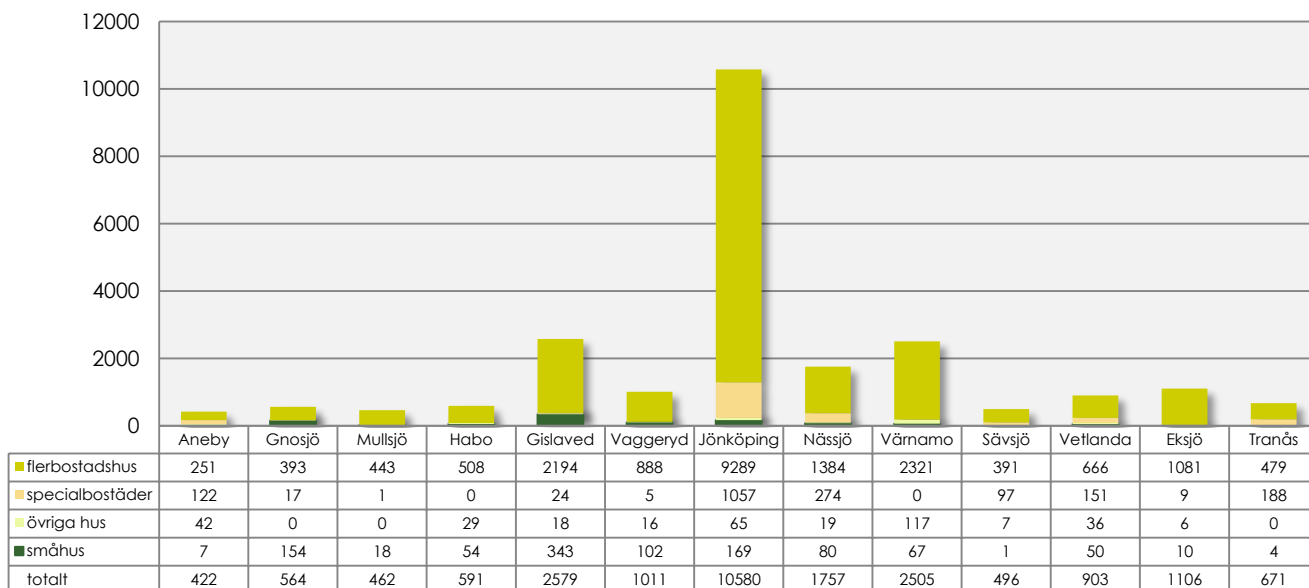
Den stora prisutvecklingen i Sveriges storstäder driver dessutom upp priserna för nyproduktion vilket ytterligare försvårar möjligheterna att finansiera ett småhus på länet's svagare bostadsmarknader.

## Allmännyttan

I Jönköpings län finns nitton allmännyttiga bostadsföretag som totalt äger ca 23 700 lägenheter. I det allmännyttiga beståndet ingår förutom lägenheter i form av hyresrätter även ett stort antal specialbostäder, småhus och äldreboenden och liknande.

Enligt årets BME tillkom det totalt 268 nya bostäder i allmännyttans bestånd.

Antal bostäder i allmännyttan



Figur 16 Siffrorna avser antalet den 31 december 2014

Källa: SCB, Lägenhetsregistret

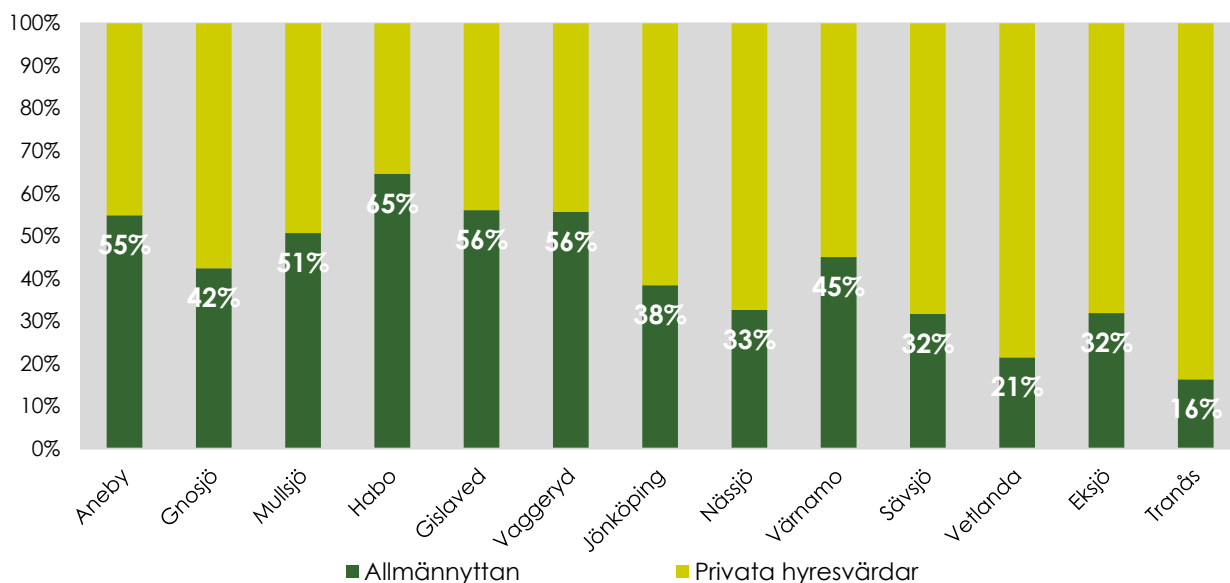
Länets allmännyttiga bolag står för ett förhållandevis lågt ägande av det totala beståndet av hyreslägenheter. Med antagandet att allmännyttan upplåter samtliga lägenheter med hyresrätt uppgår allmännyttans andel av länets 62 174 hyresrätter till 38 % (källa: SCB). Motsvarande andel för riket är 46 %. Länets allmännyttiga bolag har en förhållandevis låg andel av antalet hyresrätter.

I ett par av länets kommuner är andelen mycket låg som i exemplet Tranås där allmännyttan endast står för 17 % av hyresbeståndet.

Allmännyttans ägande av hyreslägenheter har en stor betydelse för kommunernas möjligheter att påverka hyresbeståndets utveckling och framförallt att påverka vilka regler som ska gälla för vilka som har möjlighet att få ett kontrakt. I kommuner där Allmännyttan endast äger få hyreslägenheter får kommunerna aktivt söka andra lösningar för att skapa förutsättningar för personer som har svårigheter att bli godkända som hyresgäster.



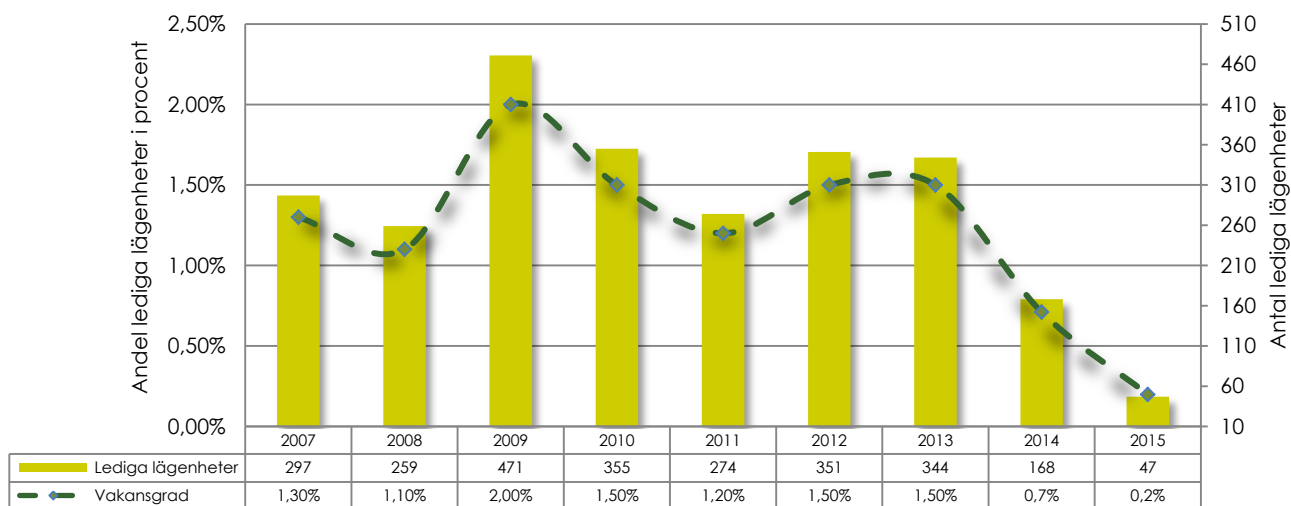
Allmännyttans andel av länets hyresrätter



**Figur 17** Grafiken redovisar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun. I underlaget för Allmännyttans bestånd ingår även speciallägenheter, övriga och bostäder i småhus. Om jämförelsen enbart görs med hyresrätter i flerbostadshus blir allmännyttans andel ytterligare lite mindre särskilt i de kommuner där allmännyttan äger lokaler för kommunal äldreomsorg.

**Källa:** SCB

Lediga lägenheter hos allmännyttan 2007-2015



**Figur 18** Diagrammet visar antalet lediga lägenheter den sista december det aktuella året

**Källa:** BME

Vid årsskiftet 2015/2016 fanns det endast 47 lediga lägenheter hos allmännyttan i hela länet. För att ha en fungerande omsättning i beståndet bör antalet uthyrda lägenheter, vakansgraden, inte underskrida 1 % och inte överskrida 2 %. Vakansgraden vid årsskiftet var låga 0,2 % vilket är en bottennotering. De senaste åren har vakansgraden legat mellan 1-1,5 % med en minskning till 0,7 förra året. I fem av länets kommuner fanns inga outhyrda lägenheter vid årsskiftet.

Flera företrädare för allmännyttiga bostadsföretag i länet vittnar om att flera tendenser som tidigare endast förekommit i storstäderna nu sprider sig till länets mindre kommuner. Hyresgäster säger inte upp lägenheter när man flyttar till studier eller liknande utan behåller förstahandskontraktet och hyr istället ut i andra hand. Detta skapar en grogrund för svarta kontrakt och otillåten andrahandsuthyrning.

Den dåliga omsättningen i bestånden innebär också att bolagens möjligheter att göra reparationer och standardhöjningar mellan hyresgäster minskar vilket påverkar kvaliteten på beståndet i stort och ökar slitaget. Försäljningen av svarta kontrakt bidrar dessutom till en stor trångboddhet och ytterligare slitage på lägenheterna.

En lägre omsättning i allmännyttans bestånd leder också till att färre lägenheter blir tillgängliga för socialtjänsten att förmedla 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 är det endast ett mindre antal av kommunerna som tillämpar någon form av förtur.

## NYBYGGNADSBEHOV

Med utgångspunkt i Boverkets beräkning av det kvantitativa behovet av nybyggnation i Sverige har Länsstyrelsen beräknat det årliga behovet av nybyggnation i länet till 906 nya bostäder.

Med nuvarande produktionstakt tillgodoses inte detta behov i länet då den genomsnittliga produktionen de 15 åren ligger på ca 640 bostäder per och för de fem senaste åren 680 bostäder.

Boverket<sup>1</sup> 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-regionerna<sup>2</sup>. Sammantaget för de fyra regionerna, inklusive Tranemo och Ydre är det årliga behovet i länet 906 lägenheter fram till 2025.

FA-region	Förändring befolkning	Förändring antal hushåll	Byggbehov 2012-2025	
	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
<b>Summa</b>	<b>21694</b>	<b>11750</b>	<b>12685</b>	<b>906</b>

**Figur 19** Tabellen är ett utdrag från boverkets byggbehovsberäkning för de fyra FA-regioner som finns i Länet. I två av FA-regionerna ingår även kommuner från intilliggande län, Tranemo och Ydre.

**Källa:** SCB

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 bostäder per år under åren 2012-2014. Åren 2011-2015 har det i snitt färdigställts 680 bostäder enligt SCBs statistik. Tittar man på de 15 senaste åren har det i snitt färdigställts 643 lägenheter varje år. Den ”normala” nybyggnadstakten i länet är betydligt lägre än den produktion som det enligt Boverket finns ett behov av.

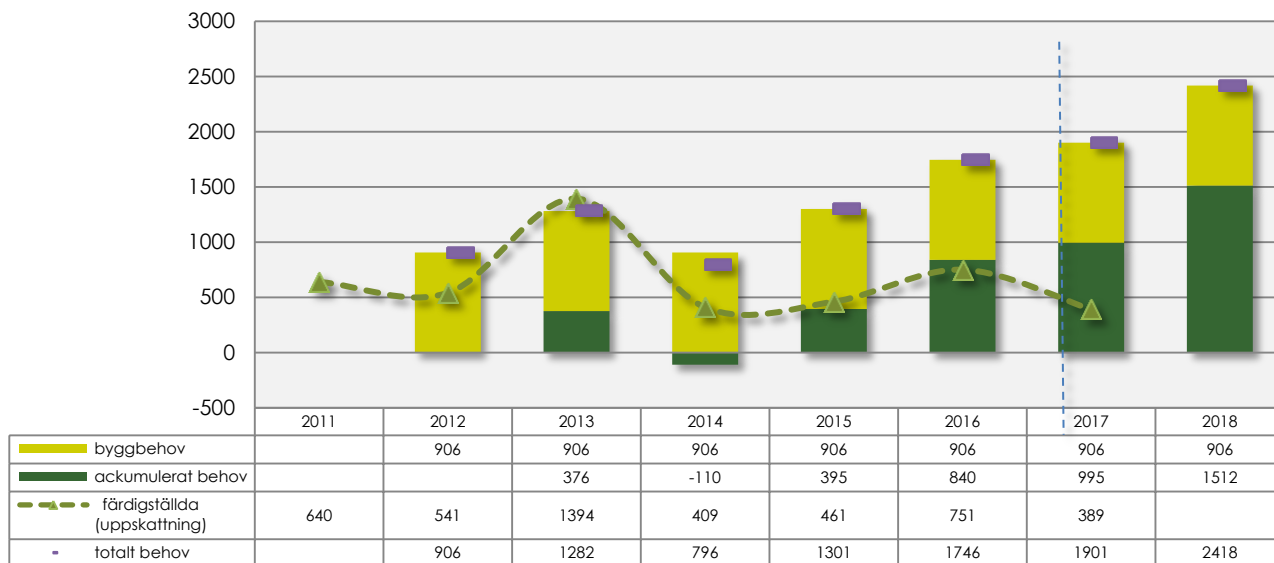
Om man lägger samman det antal lägenheter som inte byggdes och lägger dessa på nästkommande år kan man uppskatta ett ackumulerat byggbehovet.

För år 2018 skulle det totala kvantitativa byggbehovet kunna vara så stort som 2418 lägenheter förutsatt att befolkningsutvecklingen följer prognosen samt att antalet påbörjade lägenheter de senaste två åren motsvarar antalet färdigställda 2016-2017.

<sup>1</sup> "Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025" Boverket mars 2015

<sup>2</sup> Nr 5 Värnamo (Värnamo, Gnosjö, Gislaved, Tranemo) Nr 6 Jönköping (Jönköping, Aneby, Mullsjö Habo, Vaggeryd, Nässjö, Eksjö) Nr 7 Vetlanda (Vetlanda, Sävsjö) Nr 8 Tranås (Tranås, Ydre)

## Årligt byggbehov för länet



**Figur 20** Diagrammet visar hur länets årliga byggbehov ackumuleras och läggs till påföljande års byggbehov. Byggbehovet är uppskattat utifrån boverkets nationella beräkning och utgår från de fyra FA-regioner som finns i länet undantaget kommunerna i intilliggande län. Den streckade linjen redovisar antalet färdigställda bostäder samt en uppskattning av hur många som kan förväntas färdigställas 2016 och 2018 utifrån antalet påbörjade bostäder.

**Källa:** SCB och Boverket

För att ytterligare sätta uppskattningen av Sveriges totala nybyggnadsbyggbehov i perspektiv har Boverket inte i sina beräkningar tagit hänsyn till den nya befolkningsprognosen som SCB tog fram 2015 (Se figur 25). Om denna prognos hade legat till grund för Boverkets beräkning av det kvantitativa behovet skulle det årliga byggbehovet öka ytterligare i länets fyra FA-regioner.

## 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 olika gruppers behov av bostäder.



## Demografisk utveckling

Som underlag för bostadsplaneringen är det viktigt att förhålla sig till den demografiska utvecklingen. Hur stor in- och utflyttning som sker, fördelningen mellan kön och antalet invånare efter ålderskategori är viktiga bakgrundsfaktorer för att förutse framtida behov och kunna prioritera rätt samt planera insatser.

Hushållens utveckling sammansättning och förutsättningar är ytterligare en bakgrundsfaktor som är viktig för att kunna analysera respektive kommuns bostadsmarknads behov.

Slutligen kan också befolkningen delas in i olika grupper beroende på härkomst, ålder, ekonomiska förutsättningar mm. För att skapa en bild av bostadsmarknaden bör den även studeras ur dessa olika gruppers skiftande förutsättningar att konsumera bostäder i kommunen samt konsekvenserna utvecklingen får för dessa grupper. Om bostadsplaneringen inte utgår från samtliga berörda grupper är risken överhängande för stort fokus läggs på nyproduktion som i princip endast kan efterfrågas av en begränsad del av befolkningen.

### HUR UTVECKLAS BEFOLKNINGEN OCH HUSHÅLLEN?

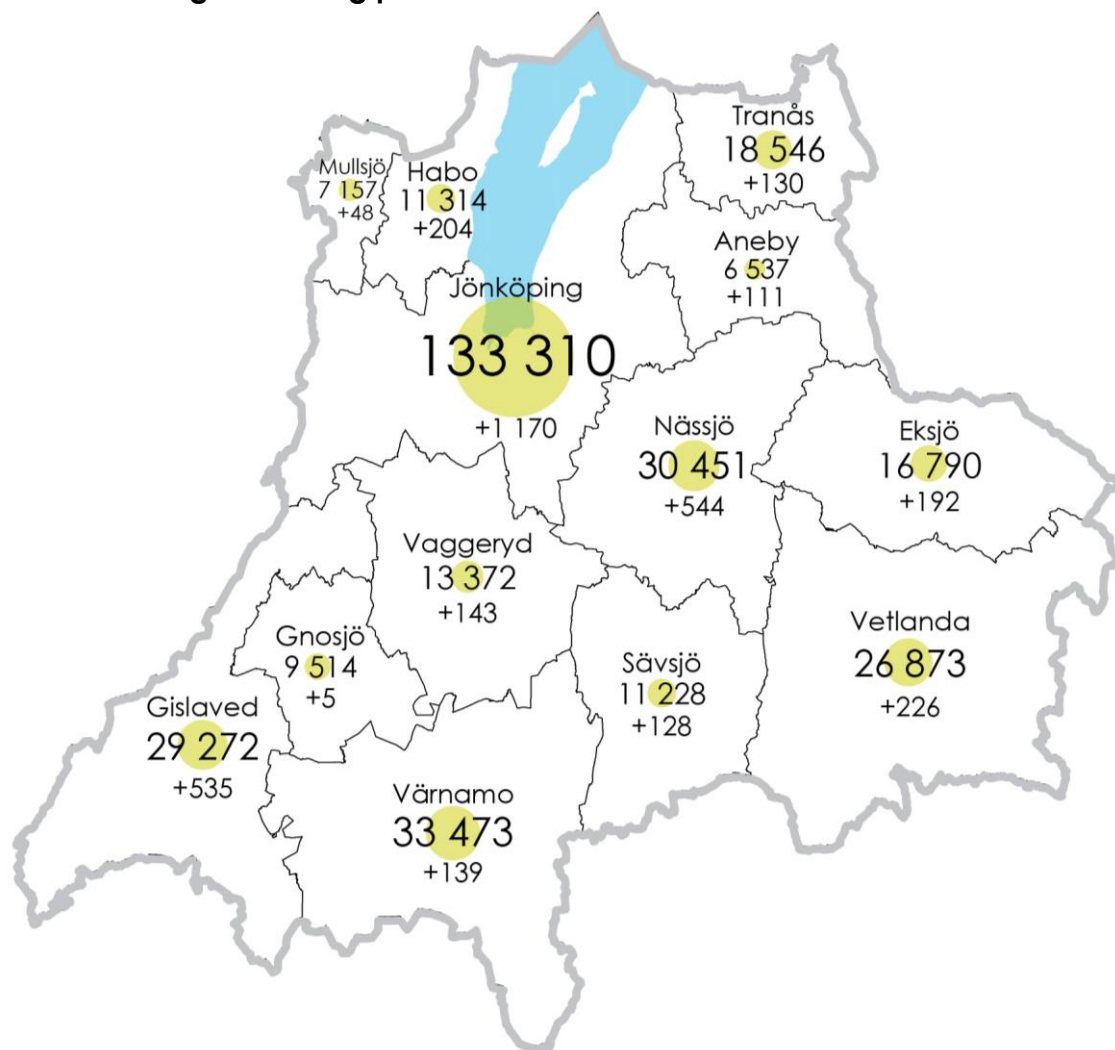
Jönköpings län har som helhet en stark positiv trend Under 2015 tillkom 30 575 personer i länet (motsvarande siffra var 3 027 personer 2014 och 2 119 personer 2013). Den 31 december 2015 var länets befolkning 347 837 personer. Liksom föregående år ökade befolkningen i samtliga länets kommuner mycket tack vare antalet utlandsfödda.

Befolkningsförändring 2015									
Län/Kommun	Folkmängd	Förändring	Födda	Döda	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
31-dec						därav mot			
						Totalt	Egna lä- net	Övriga Sve- rige	Utlandet
<b>Jönköping</b>	<b>347 837</b>	<b>3 575</b>	<b>4 083</b>	<b>3 392</b>	<b>691</b>	<b>2 825</b>		<b>-420</b>	<b>3 245</b>
Aneby	6 537	111	81	69	12	99	3	14	82
Gnosjö	9 514	5	112	69	43	-39	-122	2	81
Mullsjö	7 157	48	82	76	6	42	2	1	39
Habo	11 314	204	154	76	78	126	141	-42	27
Gislaved	29 272	535	334	294	40	493	27	-8	474
Vaggeryd	13 372	143	151	135	16	124	69	-50	105
Jönköping	133 310	1 170	1 662	1 217	445	700	26	22	652
Nässjö	30 451	544	376	330	46	492	8	-59	543
Värnamo	33 473	139	358	350	8	130	40	-130	220
Sävsjö	11 228	128	123	125	-2	120	-73	-74	267
Vetlanda	26 873	226	291	269	22	199	-86	-77	362
Eksjö	16 790	192	185	189	-4	194	-13	-14	221
Tranås	18 546	130	174	193	-19	145	-22	-5	172

**Figur 21** Tabellen visar förändringar i befolkning under året. Ljus färg står för en ökning och mörk färg för en minskning.

**Källa:** SCB

## Befolkningsförändring per kommun 2015



**Figur 22** Kartan visar folkmängden i respektive kommun den sista december 2015 samt förändringen för året.

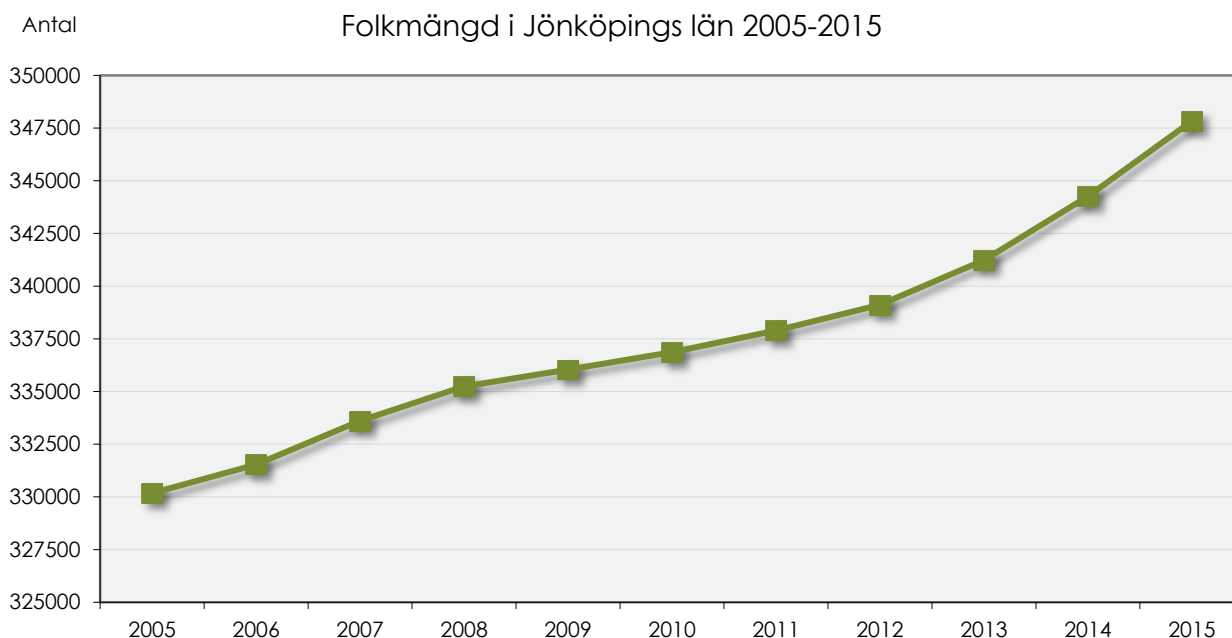
**Källa:** SCB

Samtliga kommuner ökade sin folkmängd. Största orsaken är en kraftig inflyttning från utlandet tillsammans med ett stort födelseöverskott. 3 245 personer flyttade hit från utlandet. Födelseöverskottet var 691 personer 2015 (motsvarande siffra var 695 personer 2014 och 562 personer 2013).

Flyttnettot blev 2 825 personer 2015 (motsvarande siffra var 2 318 personer 2014 och 1 503 personer 2013). Länet tappade 420 personer till övriga Sverige 2015, vilket är en förbättring jämfört med 781 personer 2014 och 1 104 personer 2013. Fyra kommuner hade ett positivt flyttnetto mot övriga Sverige.

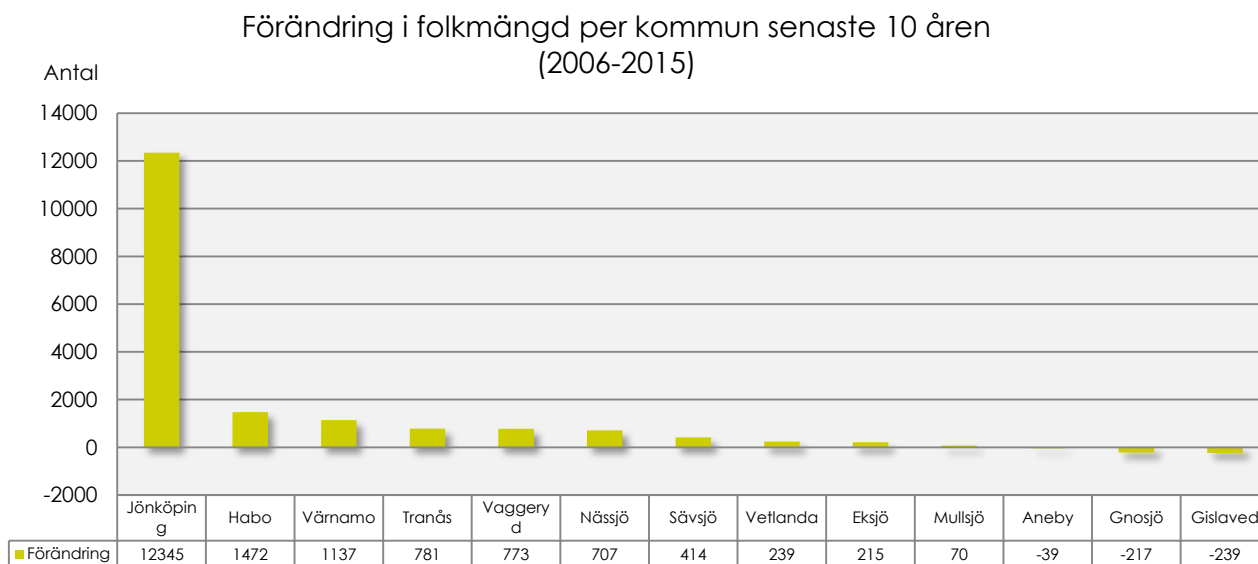
Särskilt värt att notera är ökningen i Gislaved som ökar med 535 personer. I jämförelse med länets befolkningsprognos är det Gislaved som skiljer sig mest åt då de enligt beräkningarna skulle minska.

De senaste 10 åren har länets befolkning ökat med 17 658 personer (Figur 21). Utvecklingen de senaste 10 åren (Figur 22) visar att Gislaved, Gnosjö och Aneby har minskat med sammanlagt 861 personer medan Jönköpings kommun ökar starkt. Även Habo har haft en stark utveckling och har ökat befolkningen med 14 %.



**Figur 21** Diagrammet redovisar hur befolkningens storlek har utvecklats i länet de senaste 10 åren.

**Källa:** SCB



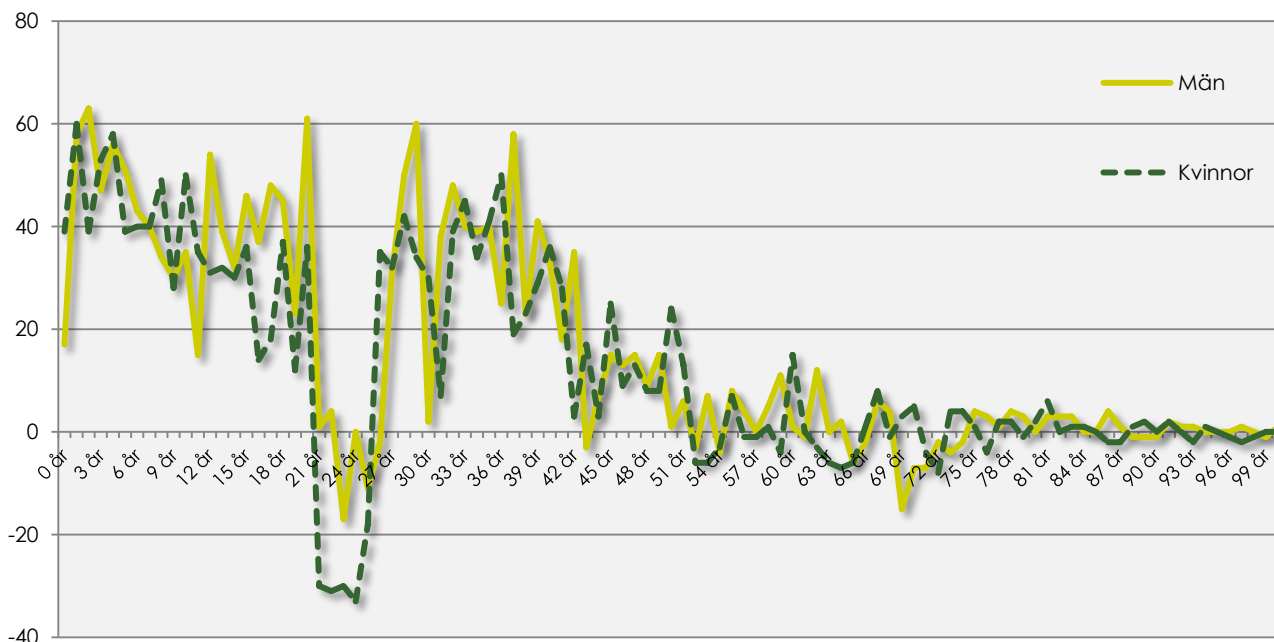
**Figur 22** Diagrammet visar hur mycket befolkningen har ökat respektive minskat per kommun de senaste 10 åren, 2006-2015.

**Källa:** SCB



När flyttnettot fördelas på ålder och kön är det tydligt att fler ungdomar mellan 20-27 års ålder flyttar ut från länet och att det är fler kvinnor som flyttar ut än män. Skillnaden svarar med könsfördelningen i utbildningsnivå (se Figur 42). Fler kvinnor än män i länet flyttar till annan ort för högre studier.

Flyttnetto för män och kvinnor efter ålder i länet 2015



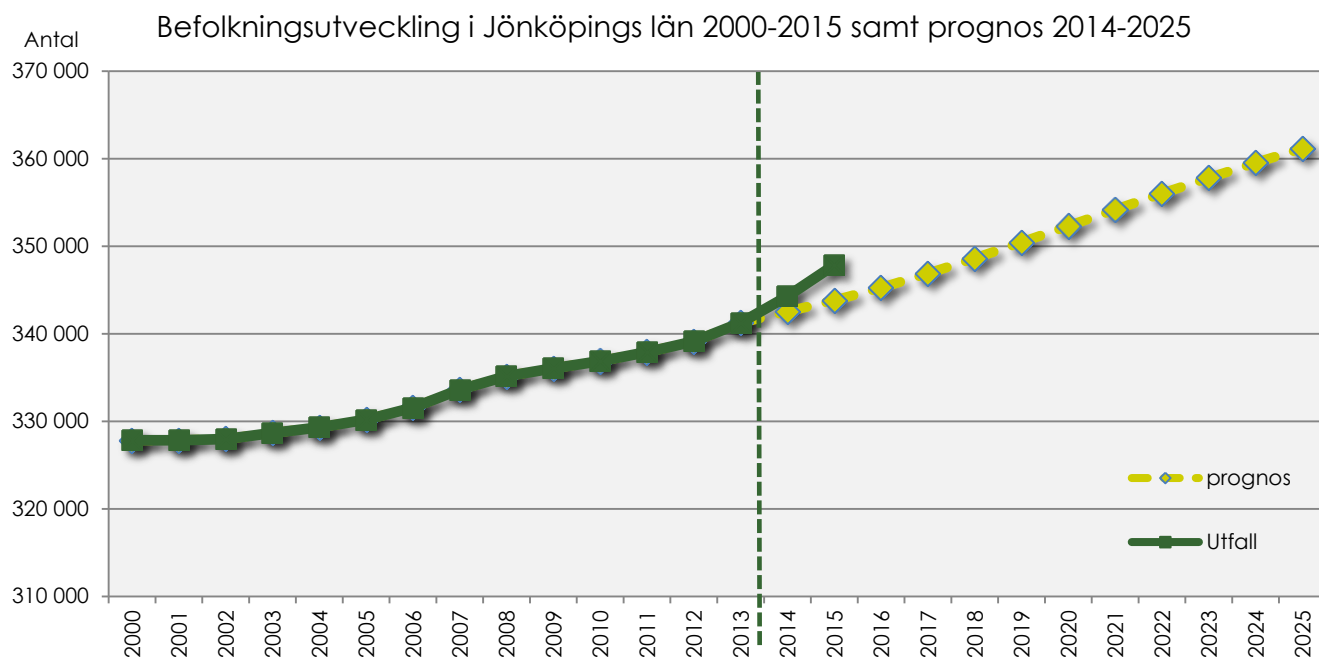
**Figur 23** Diagrammet redovisar hur många som flyttar in respektive ut från länet i per ålder och kön.

**Källa:** SCB

## BEFOLKNINGSPROGNOS

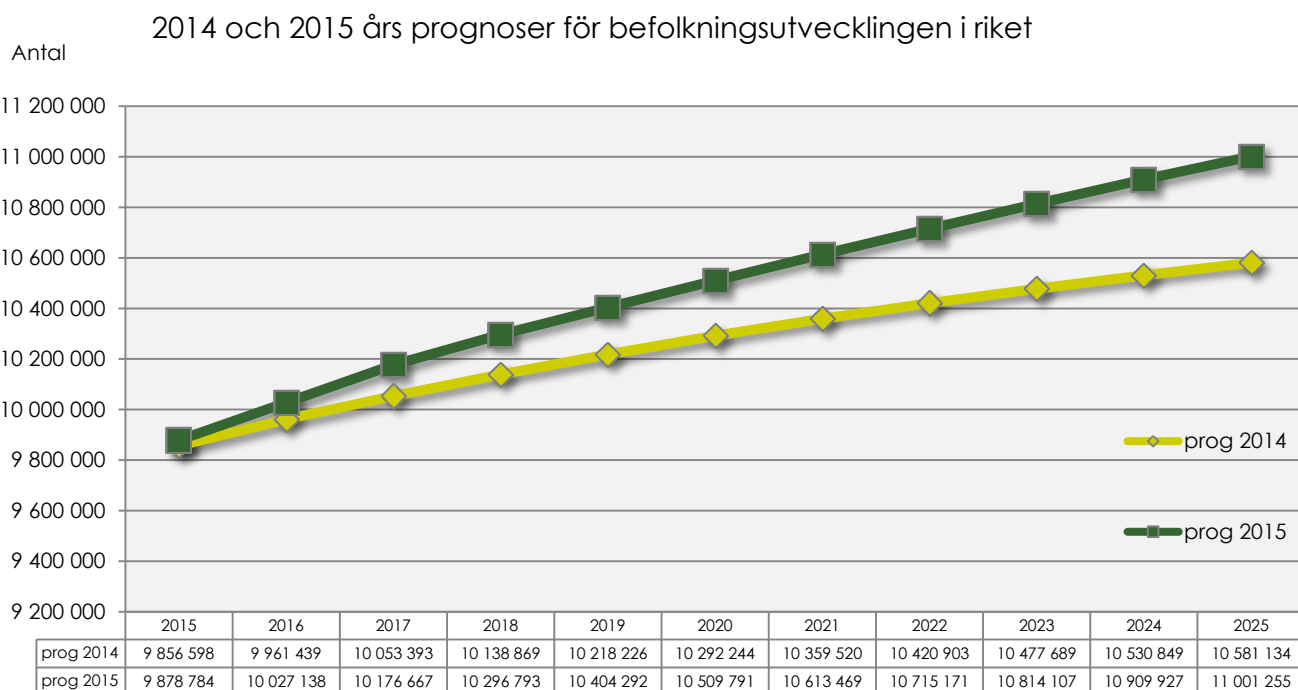
Med jämna intervall tar Region Jönköpings län fram en befolkningsprognos för länet. De senaste årens befolkningsökning i länet har överträffat det beräknade antalet. Statistiska centralbyrån har tagit fram en ny prognos för riket<sup>3</sup> som tar hänsyn till Migrationsverkets prognoser. I en jämförelse med den tidigare prognosen (se Figur 25) 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. Tittar man på utvecklingen för länets befolkning de senaste tre åren så skiljer sig utfallet avsevärt från prognosen de senaste åren. Arbetet med att ta fram en ny prognos för länet har påbörjats.

<sup>3</sup> Sveriges framtida befolkning 2015-2060, SCB maj 2015



**Figur 24** Diagrammet redovisar både befolkningsprognosen för länet samt utfallet de senaste tre åren.

**Källa:** SCB och Region Jönköpings län



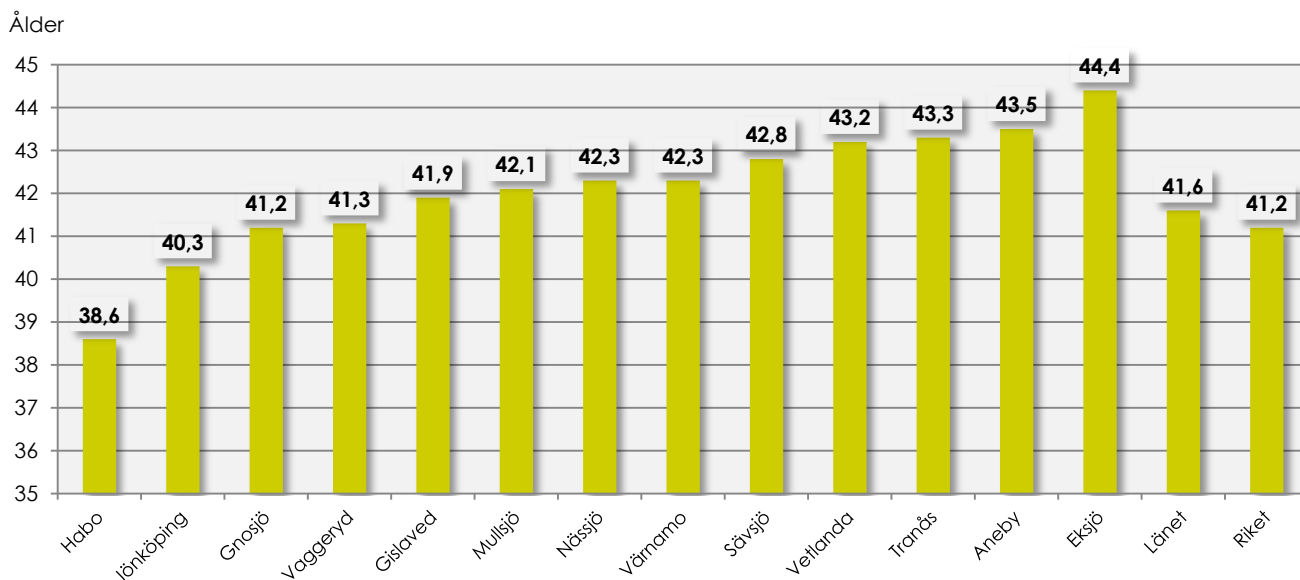
**Figur 25** Diagrammet jämför 2014 och 2015 års prognoser för befolkningsutvecklingen i riket.

**Källa:** SCB

## 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 29). År 2025 har fördelningen förskjutits och ett betydande antal i 80 års ålder har tillkommit (se Figur 28). Behovet av särskilda lägenheter för gruppen äldre kommer att vara större år 2025 jämfört med idag.

Medelålder per kommun

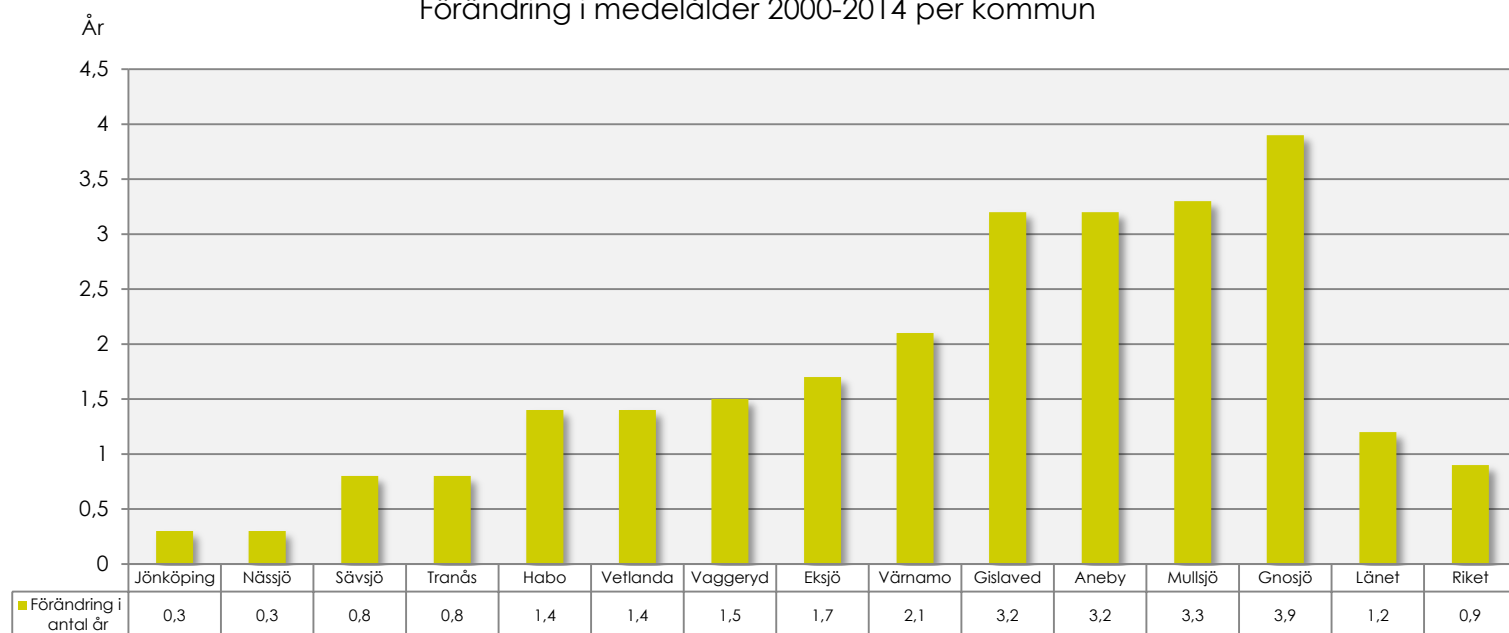


**Figur 26** Diagrammet visar varje kommuns genomsnittliga ålder samt länets och rikets.

**Källa:** SCB

Genom att studera förändringen i medelålder de senaste 14 åren kan man konstatera att Gislaved, Aneby, Mullsjö och Gnosjö har haft störst förändring i medelålder. Förändringen beror antagligen på att dessa kommuner har haft en stor utflyttning av ungdomar till studier och arbetstillfällen.

## Förändring i medelålder 2000-2014 per kommun



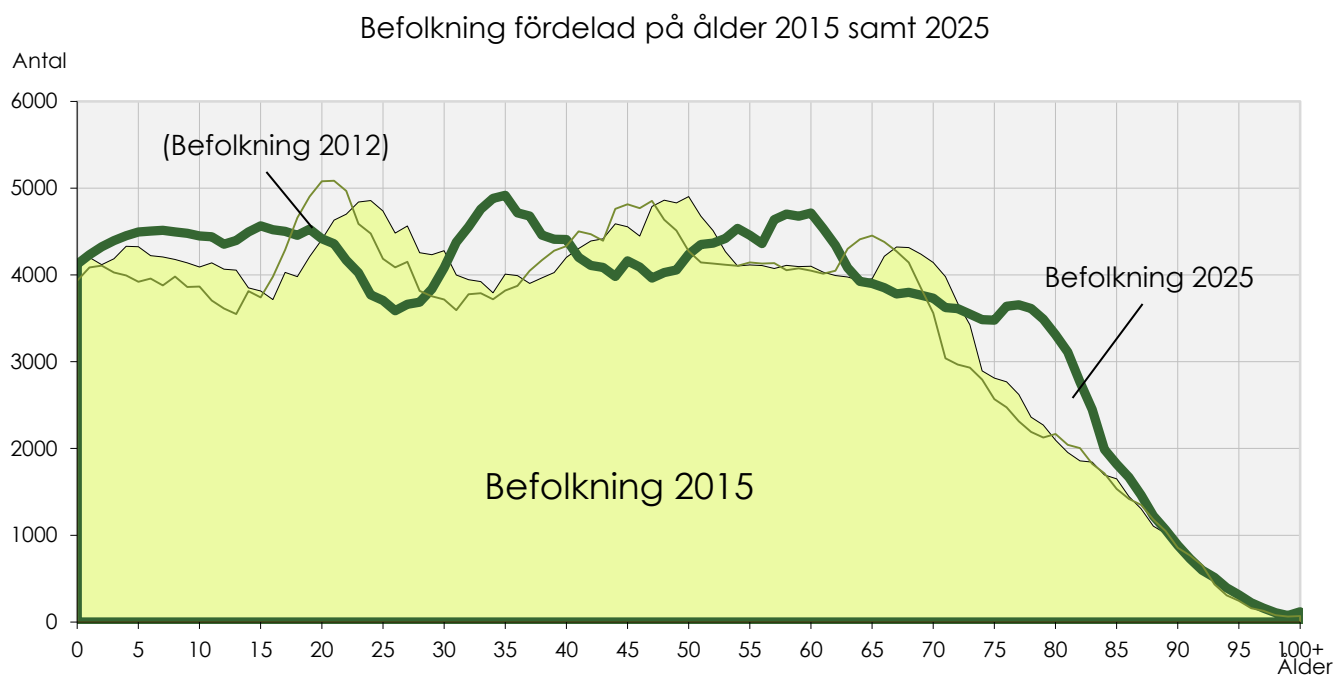
**Figur 27** Diagrammet visar hur medelåldern har utvecklats de senaste 14 åren fördelat på kommun, län och riket.

**Källa:** SCB

### UTVECKLINGEN ÖVER TID

Den stora grupp 90-talister som nu är unga på bostadsmarknaden kommer 2025 att vara mellan 30 och 40 år och kan därmed antas efterfråga en annan typ av boende. Möjligtvis kan man anta att det blir en ökad efterfrågan på äganderätter och småhus. Gruppen 40-talister blir samtidigt 80 år. I kombination med en högre medellivslängd kommer antalet hushåll över 80 år öka rejält. För bostadsbeståndet innebär det att tillkommande bostäder måste anpassas efter de största gruppernas behov och vara tillgängliga och placerade nära service för att minska samhällets kostnader för hem-sjukvården.

De bostäder som produceras bör rimligen anpassas efter behovet om 25 år. Tillkommande bostäder bör dessutom i så stor utsträckning som möjligt kompensera bristen på små tillgängliga hyreslägenheter. Dessa lägenheter kan förvisso inte efterfrågas av de flesta grupper som har ett behov av dessa med dagens ekonomiska förutsättningar. Men investeringar som endast utgår från möjlighet till finansiering och avkastning för producenterna riskerar att snedvrider länets bostadsbestånd ytterligare.

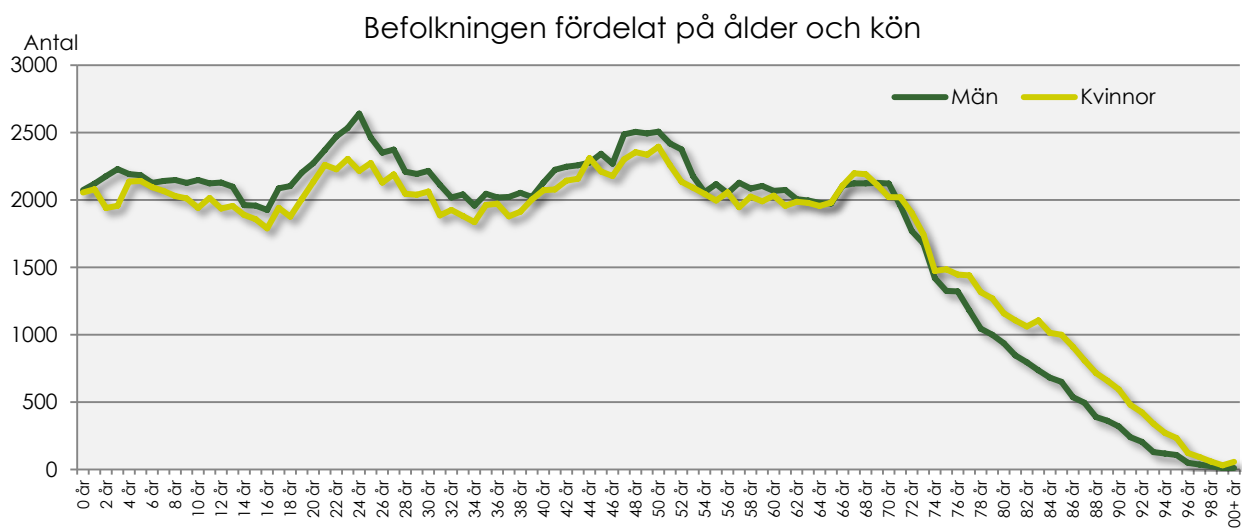


**Figur 28** Diagrammet visar hur befolkningen är fördelad per ålder år 2015 men också 2012, tunn linje, och utifrån prognosen 2025, fet linje.

**Källa:** SCB, Prognos för Region Jönköpings län

### FLER MÄN ÄN KVINNOR

I Jönköpings län finns det fler män än kvinnor. Antalet män har varit högre sedan år 2011 och ökar stadigt. Skillnaden uppgår nu till 2 169 fler män än kvinnor. Det sker en större utflyttning av kvinnor i 20-årsålder (**Figur 29**). Av det totala flyttnettot på 2 825 personer (**Figur 23**) utgjordes 55 % av män.



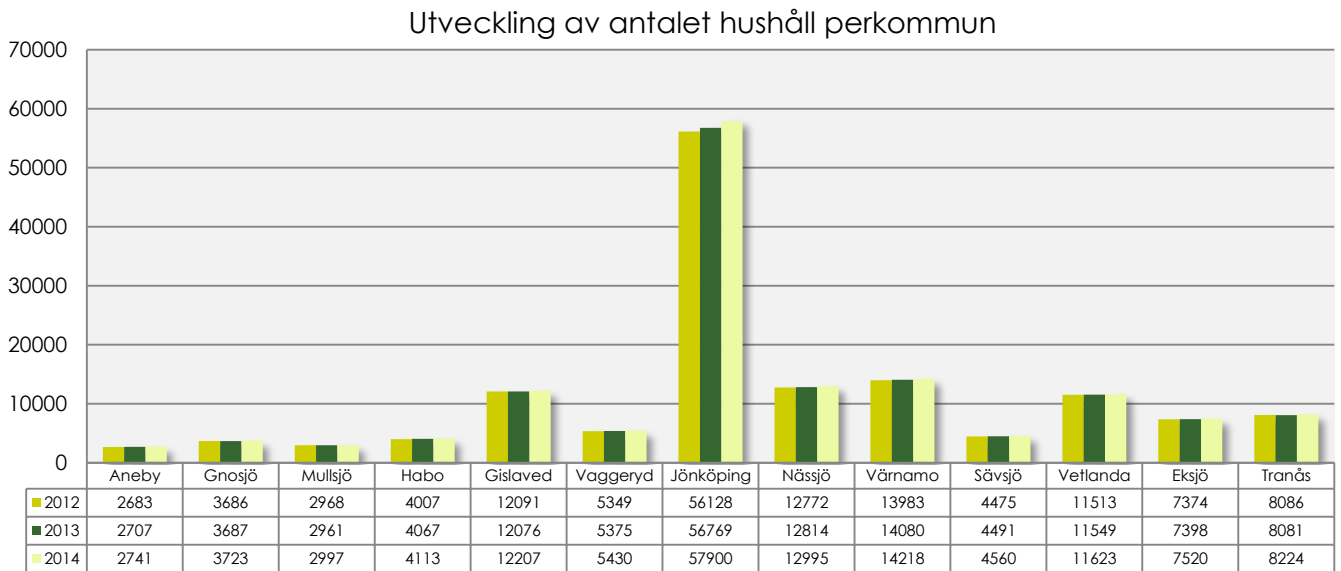
**Figur 29** Diagrammet redovisar åldersfördelningen i länet fördelat på kön.

**Källa:** SCB

## HUSHÅLL

Ett hushåll utgörs av de personer som är folkbokförda på en lägenhet.

Totalt fanns det i länet 148 251 hushåll enligt SCB (se Figur 30). 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.



**Figur 30** Diagrammet visar hur antalet hushåll har utvecklats mellan åren 2012-2014 för respektive kommun.

**Källa:** SCB

## Bostäder för olika grupper

Varje år ställs frågor i bostadsmarknadsenkäten utifrån hur kommunerna bedömer läget för olika grupper på bostadsmarknaden. Utifrån årets enkätsvar kan läget anses vara genomgående dåligt för de studerade grupperna mot bakgrund i den generella bostadsbristen.

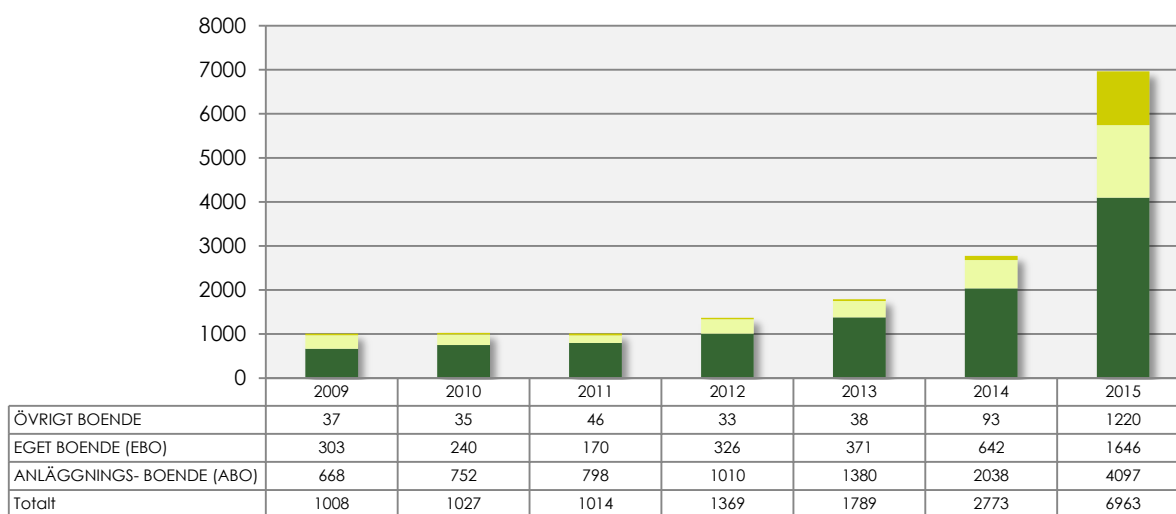
En central frågeställning kring bostadssituationen för olika grupper är den om möjligheten att tillämpa olika sorters förtur och hur denna då ska prioriteras mellan olika grupper.

### BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

Den enskilt mest uppmärksammade gruppen på bostadsmarknaden har under året varit de nyanlända. Gruppen har vuxit stort och är dessutom komplex till sin sammansättning och består av personer fördelade enligt olika kategorier, egenbosatta, bosatta i anläggningsboenden, ensamkommande barn, med och utan uppehållstillstånd samt personer med rätt till etableringsersättning.

I årets bostadsmarknadsenkät 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. Fyra kommuner uppger att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.

Personer boende i Migrationsverkets mottagningssystem



**Figur 31** Diagrammet visar antalet personer som befann sig i Migrationsverkets mottagningssystem den sista december 2015 fördelat på boendesituation.

**Källa:** Migrationsverket

### MOTTAGANDE

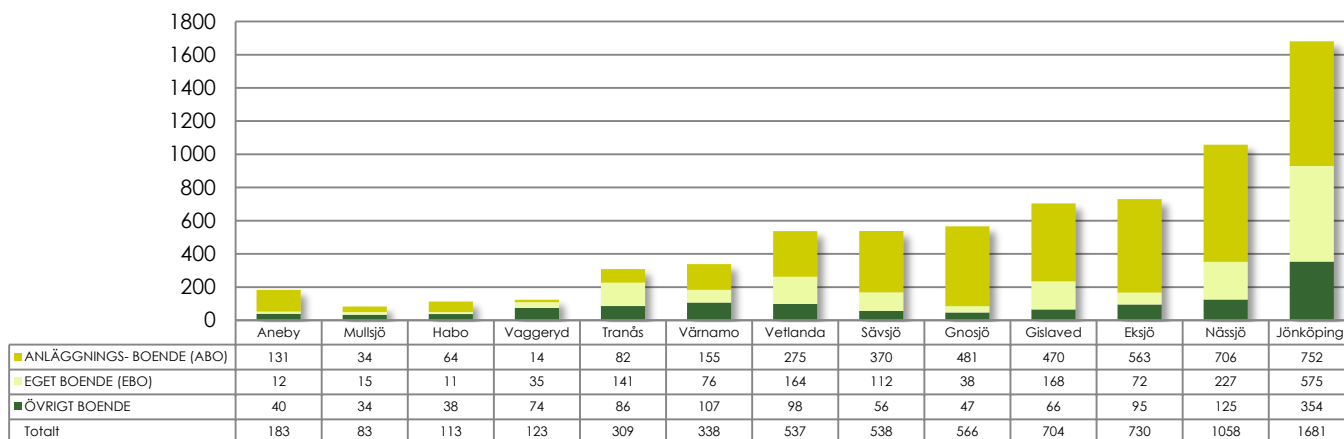
Vid årsskiftet befann sig 6 963 personer i Migrationsverkets mottagningssystem i länet. 4 097 av dessa befann sig på något av Migrationsverkets anläggningsboenden i länet, 1 646 personer hade ordnat eget boende och 1 220 befann sig i kategorin övrigt dit ensamkommande barn räknas. Gruppen egenbosatta ökade med 1 000 personer och dessa hittade alltså en plats på egen hand hos släkt och vänner eller liknande.

I länet disponerar Migrationsverket för närvarande närmare 4 097 platser vilket är en dubbling från förra året. Platserna är ojämnt fördelade över länets kommuner och erfarenheter visat att

gruppen som bosätter sig på egen hand gärna söker sig till de kommuner som redan har anläggningsboenden av den anledningen att det finns ett socialt nätverk på dessa orter.

De flesta av Migrationsverkets platser finns i sju av länets kommuner varav Nässjö och Jönköping har flest platser. Nässjö och Jönköping har dessutom ett större antal egenbosatta än övriga kommuner.

Antal personer i Migrationsverkets mottagningssystem per kommun



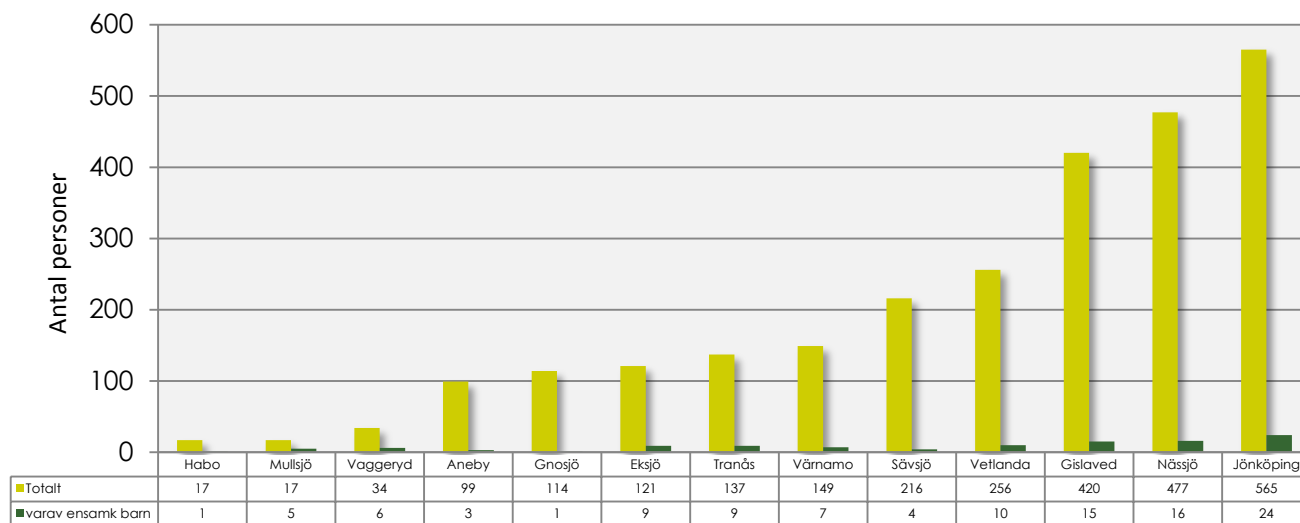
**Figur 32** Diagrammet visar fördelningen och antalet personer i migrationsverkets mottagningssystem per kommun. Siffrorna avser den sista december 2015. Diagrammet visar även fördelningen mellan antalet egen bostatta och personer på anläggningsboenden

**Källa:** Migrationsverket

Figur 35 visar hur många personer som har bosatt sig i länet i och som har rätt till etableringsersättning enligt ersättningsförordningen. Även här utmärker Nässjö och Jönköpings kommuner sig men även Gislaved tagit emot ett betydande antal nya invånare under 2015.



Kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2015.



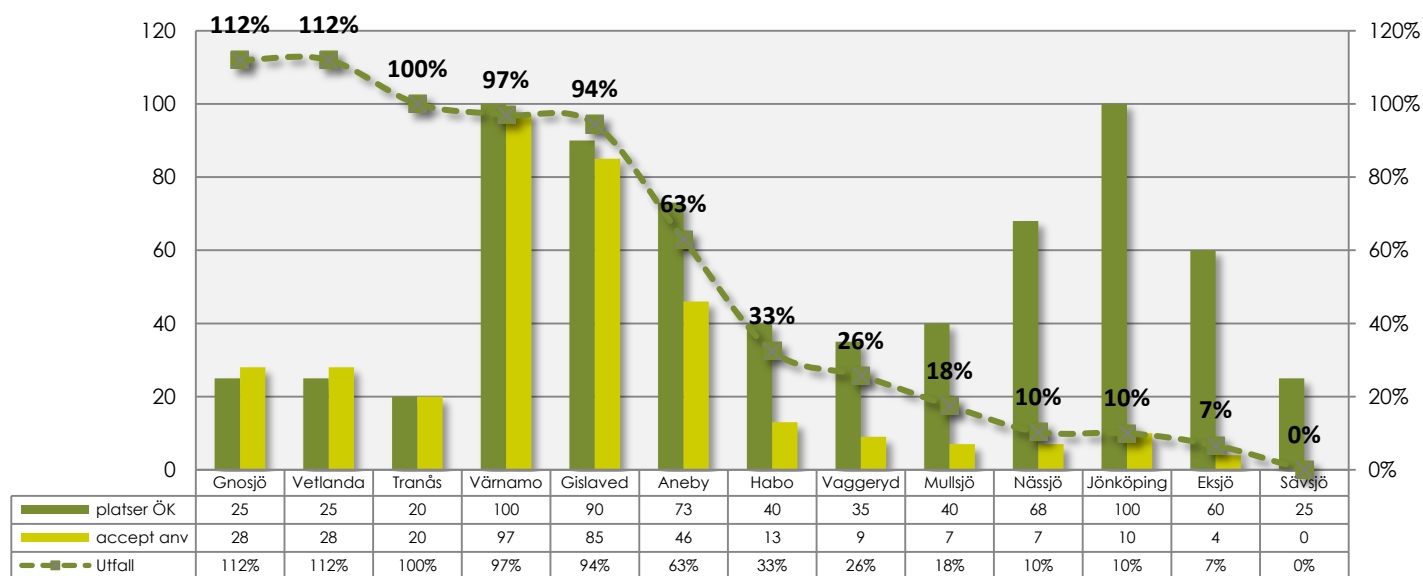
**Figur 33** Tabellen visar antalet personer med uppehållstillstånd som har bosatt sig i respektive kommunen och som kommunen har rätt till ersättning för utifrån ersättningsförordningen.

**Källa:** Migrationsverket

Under 2015 fanns det 701 anvisningsbara platser enligt avtal mellan länsstyrelsen och länets kommuner. Av dessa ledde 354 till en kommunplacering. Det innebär att ca 50 % av de anvisningsbara platserna utnyttjades under året. Av diagrammet nedan (

**Figur 34**) går att utläsa hur många platser som anvisades per kommun. Habo, Vetlanda, Tranås, Värnamo och Gislaved lyckades anvisa en stor del av sina platser medan det gick av olika anledningar sämre för några andra.

Antal anvisade i relation till anvisningsbara platser 2015



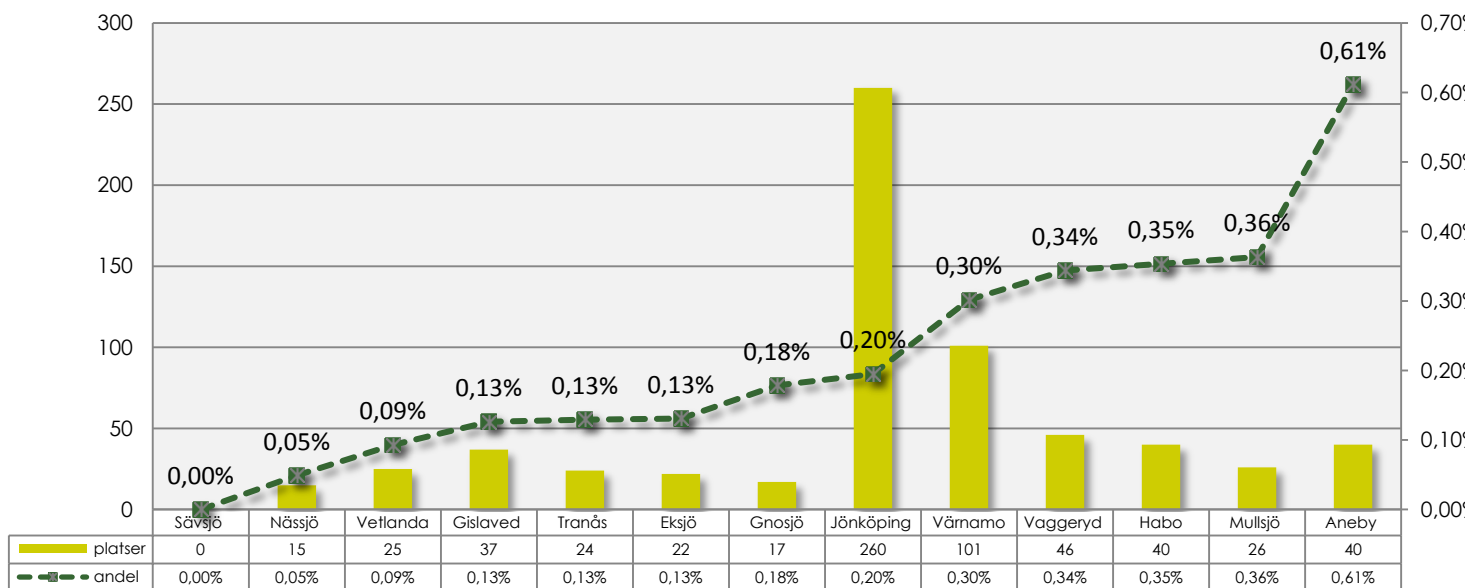
**Figur 34** Tabellen redovisar antalet accepterade platser utifrån antalet anvisningsbara platser 2015.

**Källa:** Migrationsverket, Arbetsförmedlingen och Länsstyrelsen

## PLATSER ENLIGT AVTAL 2016

Länstalen för 2016 är betydligt lägre än tidigare år och är satt till 653 platser. Detta beror bland annat på att platserna kommer att omfattas av den nya lagen om tvingande mottagande i kommunerna. Att döma av diagrammet nedan (**Figur 35**) får Jönköpings kommun ett antal platser som ligger mer i linje med kommunens storlek och därmed förutsättningar att hitta ett större antal i sitt bostadsbestånd som är närmare hälften av länets totala antal lägenheter eller ca 63 000 st. (**Figur 12**).

### Anvisningsbara platser enligt överenskommelse 2016 i relation till folkmängd



**Figur 35** Diagrammet visar antalet anvisningsbara platser enligt överenskommelsen för 2016 i relation till kommunernas befolkning

**Källa:** Lönsstyrelsen och SCB

## STUDENTBOSTÄDER

Fyra av kommunerna uppger att det är balans på marknaden för studenter inklusive länets stora studieort Jönköping. Totalt finns det ca 3 090 studentlägenheter i länet.

## BOSTÄDER FÖR UNGA

Tolv av länets kommuner uppger att det är underskott på marknaden för ungdomar. Främsta skälet är en generell brist på bostäder. Fem av kommunerna uppger att det pågår någon form av insatser för att underlätta för ungdomar. I två av länets kommuner finns det särskilda ungdomsbostäder, Vetlanda och Eksjö. I Mullsjö kommun planeras det för särskilda ungdomsbostäder under 2016.

## ÄLDRE, SENIOR- OCH TRYGGHETSOSTÄDER

Endast en kommun uppger att det råder underskott i utbudet av särskilda boenden för äldre.

## SÄRSKILDA BOENDEN

Enligt BME uppger åtta av länets kommuner att det råder underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning och som behöver särskilt boende. I flera av kommunerna har planerade projekt senarelagts

## 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 tretton kommuner tillämpar sociala kontrakt. Antalet kontrakt uppgick enligt BME till 694 st. 2015. Det är en ökning med 8 % från året före. 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 själv tecknar kontraktet som 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.

### Uthyrningskrav

Flera bostadsbolag tillämpar en stor mängd krav som kan göra det svårt för vissa personer att få en lägenhet. Bland annat har ett stort antal fastighetsägare i länet inte betraktat försörjningsstöd som en godkänd inkomst varför kommuner i många fall tvingas ingå så kallade sociala kontrakt.

Vätterhem har 2016 antagit en ny uthyrningspolicy som innebär att försörjningsstöd i fortsättningen betraktas som en godkänd inkomst i bolagets lägenheter. Med begränsningen att försörjningsstöd inte godkänns om det aktuella bostadsområdet vid tiden för kontraktskrivning har en förvärvsgrad som understiger 53 %.

### Kommunernas förebyggande arbete

Tio av länets kommuner uppger att de bedriver uppsökande verksamhet. Fem av kommunerna har överenskommelse med allmännyttan om att godkänna försörjningsstöd som inkomst och tre kommuner erbjuder hyresgarantier. Gislaveds kommun har 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.

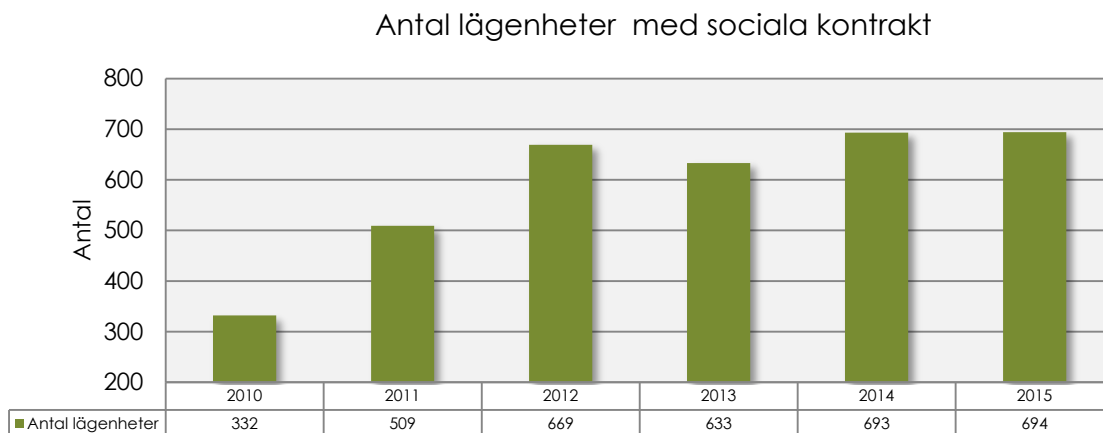
## Socialtjänstlag (2001:453)

### 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.

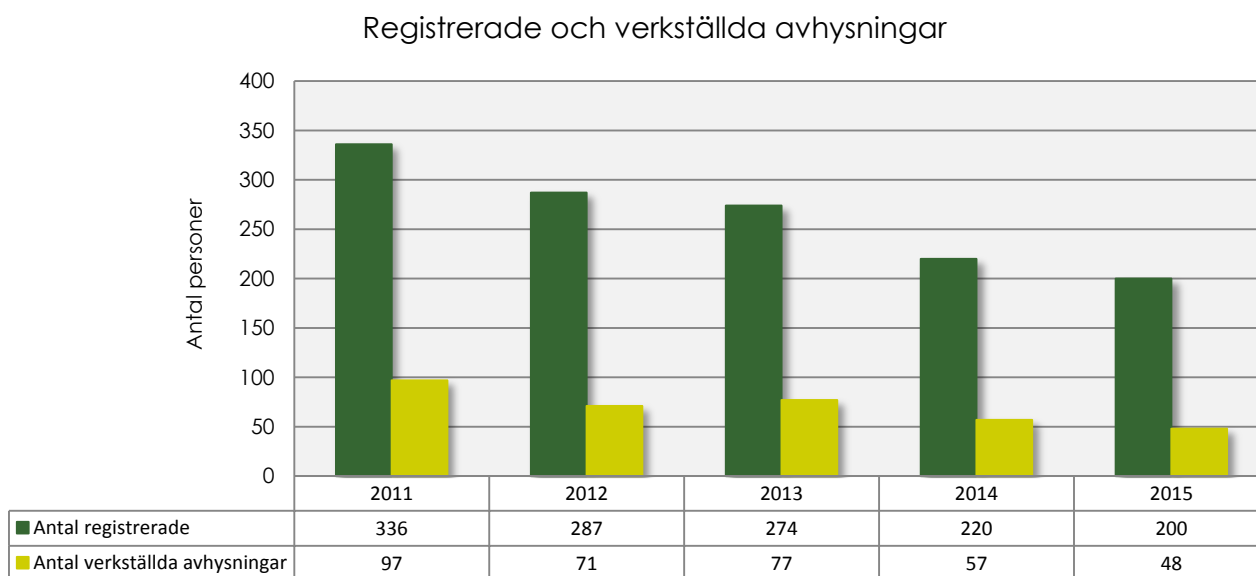


**Figur 36** Diagrammet visar hur antalet lägenheter som upplåts med sociala kontrakt har förändrats 2010-2015

**Källa:** BME

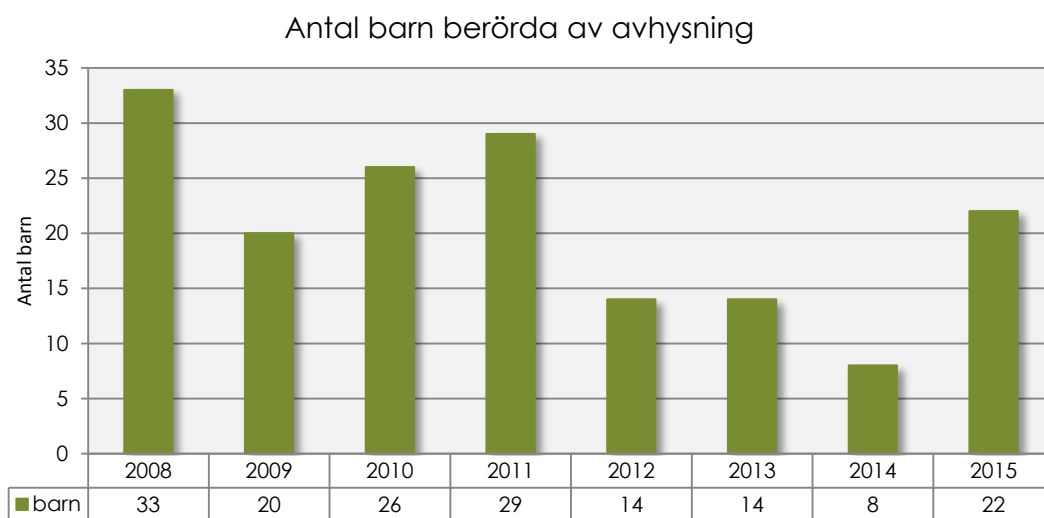
### Avhysningar

Antalet vräkningar minskar stadigt i länet. Från 336 registrerade ärenden år 2012 till 200 ärenden år 2015. Verkställda ärenden minskade från 97 till 48 stycken. När det gäller avhysningar där barn är berörda har antalet tyvärr ökat under året till 22 barn. När det rör sig om ett så förhållandevis lågt antal verkställda avhysningar kan ett par flerbarnshushåll få stort genomslag i statistiken. För hushåll med barn bör dock målsättningen vara att inga barn ska behöva utsättas för en vräkning. Istället bör det förebyggande och uppsökande arbetet utvecklas ytterligare.



**Figur 37** Diagrammet visar antalet registrerade och verkställda avhysningar i länet 2011-2015

**Källa:** Kronofogdemyndigheten



**Figur 38** Diagrammet visar antalet barn som berörts av verkställda avhysningar i länet 2008-2015

**Källa:** Kronofogdemyndigheten

## ÖPPNA JÄMFÖRELSE

Enligt Socialstyrelsens enkät öppna jämförelser 2014<sup>4</sup> finns det 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.

Under 2017 kommer Socialstyrelsen på nytt att inventera antalet hemlösa i Sveriges kommuner. Detta arbete kommer att planeras och förberedas under 2016.

<sup>4</sup> "Öppna jämförelser 2014 Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden - Resultat, metod och indikatorer" Socialstyrelsen, augusti 2014

## 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

De grundförutsättningarna som är möjliga att analysera på kommunnivå och länsnivå och som kan ge en viss vägledning kring hur väl bostadsmarknaden kan fungera är hushållens ekonomiska förutsättningar, tillgången till arbetsmarknad, utbildningsnivå, prisutveckling och produktionskostnader.

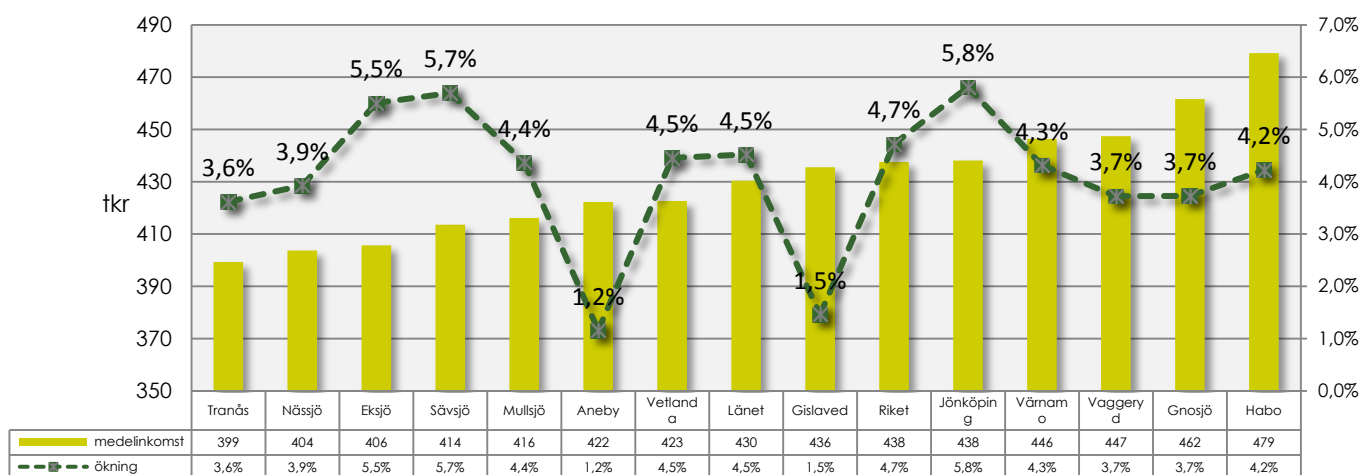
Ju mer data som kan genereras på kommunnivå och ligga till grund för bedömningar desto mer specifika slutsatser kan dras om bostadsmarknadens funktion.

Länsstyrelsen anser att ett utförligt underlag av marknadsförutsättningarna i kommunerna kan öppna för investeringar genom att osäkerheter som skapas av alltför generella schabloner kan undvikas. Genom att kommunerna tar fram egna underlag till sin bostadsplanering kan de bidra till ett ökat bostadsbyggande.

## HUSHÅLLENS EKONOMI

För att bedöma hushållens möjlighet att efterfråga bostäder kan man titta på den disponibla inkomsten. Fem av länets kommuner ligger över riksgenomsnittet. Mellan 2013 och 2014 ökade hushållens disponibla inkomster med mellan 1,2 och 5,8 %.

Disponibel inkomst för hushåll 18-64 år



**Figur 39** Diagrammet visar medelinkomsten för hushåll i åldrarna 18-64 fördelat på kommun, län och riket. Siffrorna avser 2014 och linjen visar hur stor förändringen har varit sedan 2013 per kommun.

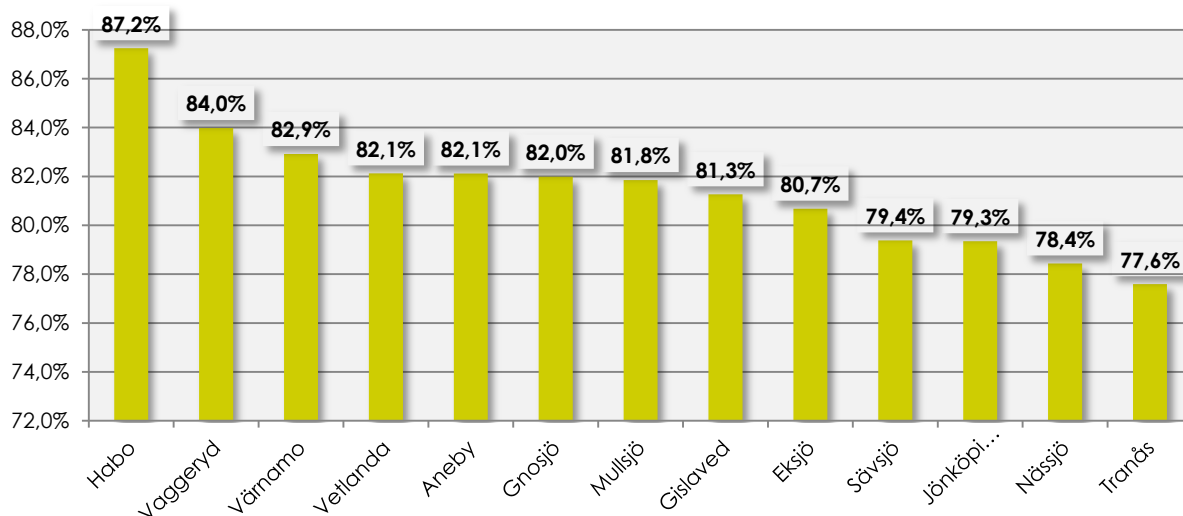
Källa: SCB

## ARBETSMARKNAD

Länets arbetsmarknad består av fyra FA-regioner. Utvecklingen var positiv för länet under år 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 40**). Båda kommunerna har en betydande arbetspendling in till Jönköpings kommun.

## Förvärvsgrad nattbefolkning 20-64 år



**Figur 40** Diagrammet visar förvärvsgraden för den så kallade nattbefolkningen, dvs den del som arbetar och har sin dygnsvila i samma kommun. Siffrorna avser år 2013

Källa SCB

## KOMMUNIKATIONER

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt 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.

### Sverigeförhandlingen

Stor uppmärksamhet har getts till den pågående sverigeförhandlingen som berör länet i stor grad. Som underlag för förhandlingar om kommunal medfinansiering och till beslut om lämpliga stationslägen läggs en mycket stor vikt vid så kallad bostadsnytta. Kommunerna har inför sverigeförhandlingen som inleddes i februari i år redovisat sina bedömningar av hur många bostäder som kommer att byggas som ett resultat av höghastighetsjärnvägen.

Det beslut som presenterades i februari innebar att förhandlingar fortsätter med kommuner i ett västligt alternativ genom länet och stationer föreslås i Tranås, Jönköping och Värnamo.

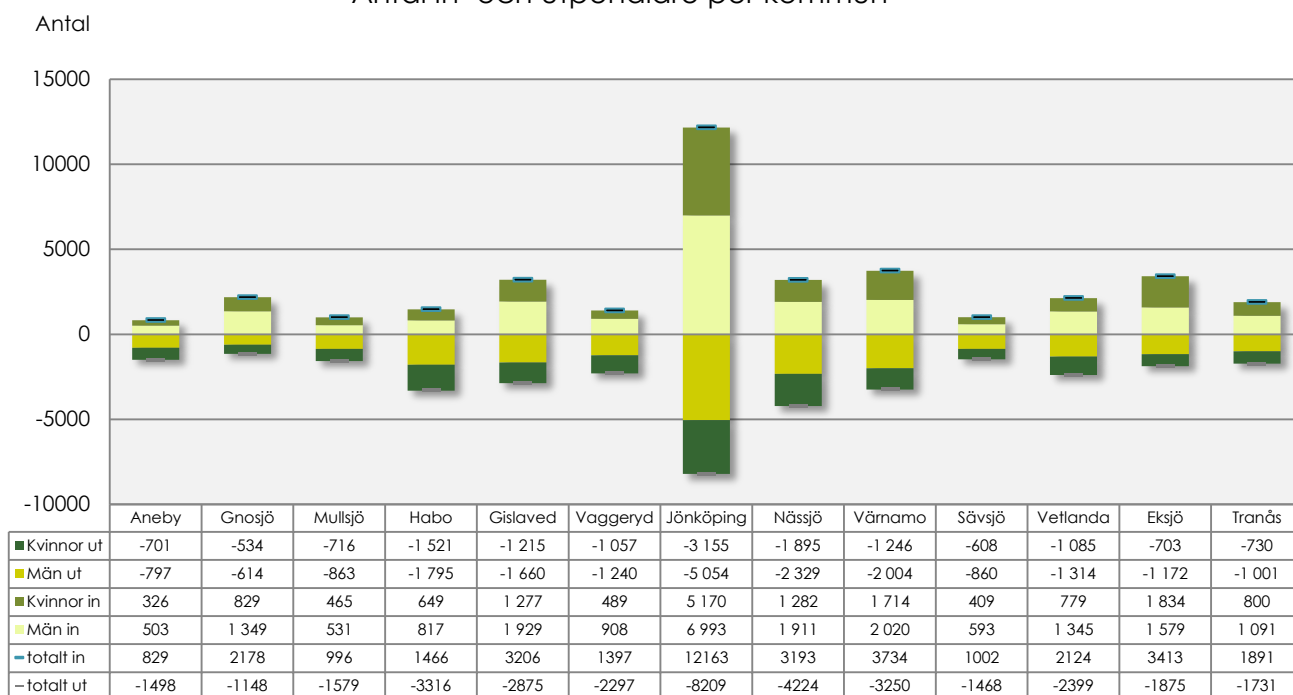
Ett beslut om att bygga Götalandsbanan och Europakorridoren skulle om det genomförs få stor betydelse för länets läge i Sveriges arbetsmarknad då det kommer bli möjligt att nå Stockholms, Malmös och Göteborgs centrum inom ett par timmars restid. Vad detta innebär för utvecklingen av fastighetspriser mm är dock svårt att bedöma i dagsläget.



## ARBETSPENDLING

Det sker en stor pendling mellan kommunerna. Mest resor in och ut har Jönköpings kommun där 201 372 personer rörde sig över kommungränsen till arbete under år 2013. 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.

Antal in- och utpendlare per kommun



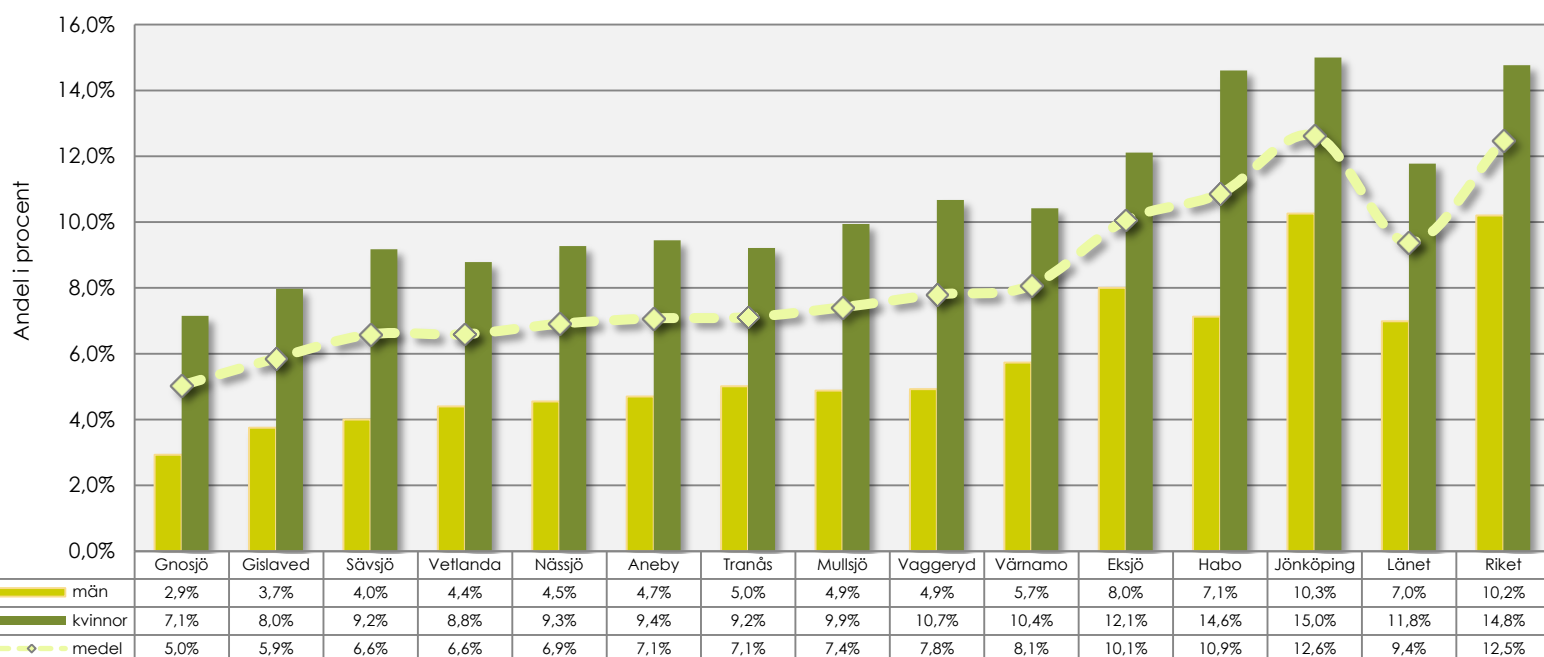
**Figur 41** Diagrammet visar hur många som pendlar ut respektive in till arbete i kommunerna. Det går inte att utläsa till vilken kommun pendlingen sker i detta diagram. Siffrorna avser 2013

Källa: SCB

## 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 %.

## Andel högre med utbildning per kommun



**Figur 42** Diagrammet visar andelen av kommunernas befolkning som har en 3-årig eftergymnasial utbildning eller mer fördelat på män och kvinnor.

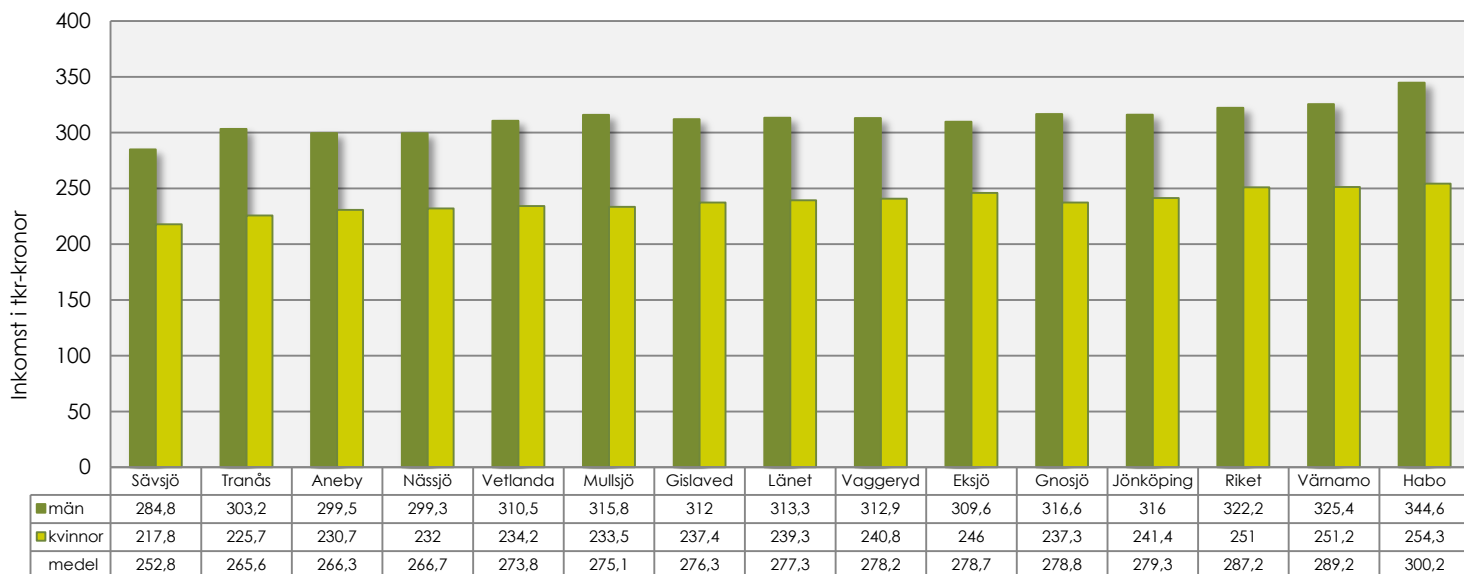
Källa: SCB

## 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.

## Årsmedelinkomst i länet fördelat på kommun och kön



**Figur 43** Diagrammet visar årsmedelinkomster fördelade på kön och kommun. Siffrorna avser 2013.

**Källa:** SCB

## HUSPRISER

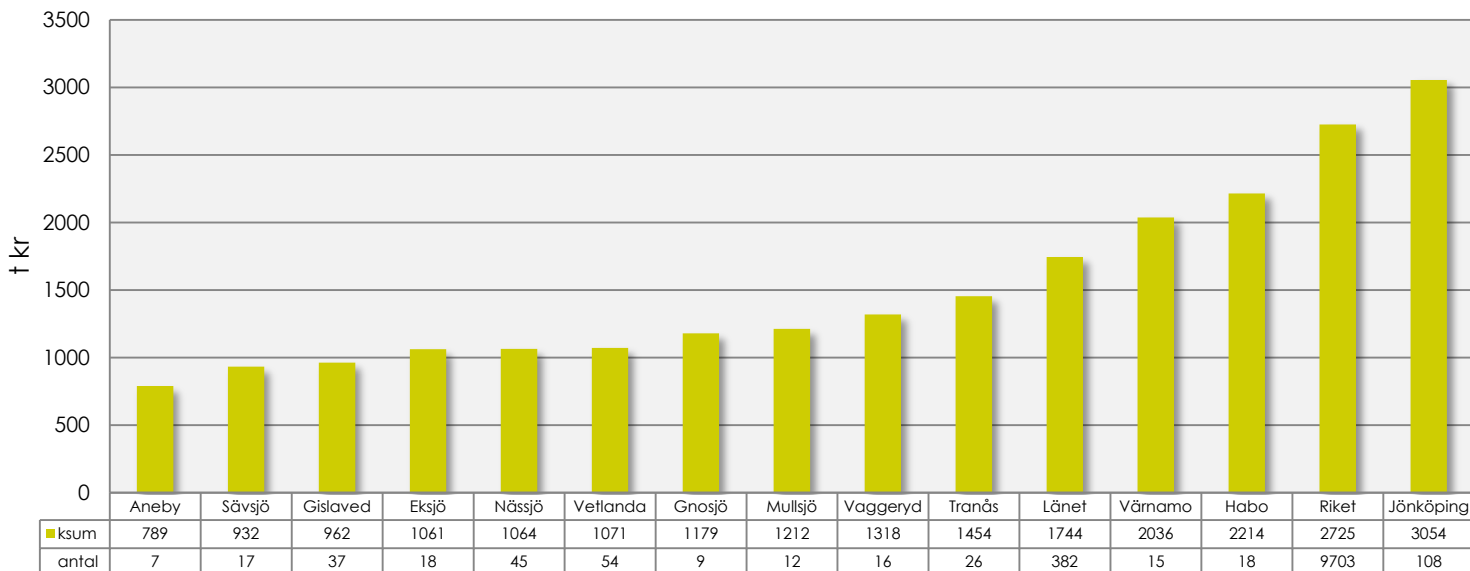
I BME lyfter flera kommuner fram problemet med för dålig prisutveckling på andrahandsmarknaden för småhus som ett hinder mot bostadsbyggandet. En stor andel småhus i beståndet i kombination med låga priser har en hämmande inverkan på nyproduktionen i flera av länets kommuner. De senaste årens prisutveckling har inte lyft de genomsnittliga nivåerna i flera av länets kommuner utan en stor del av utvecklingen sker i länets större tätorter och framförallt i Jönköpings kommun.

För att få en bild av prisbilden på andrahandsmarknaden på länsnivå har vi lyft fram 12 månaders (februari 2015 till februari 2016) försäljningar av småhus och köpesummor i genomsnitt från Svensk mäklarstatistik AB. Den genomsnittliga villan i länet såldes för 1,7 miljoner inom tidsintervallet.

Prisutvecklingen på småhusmarknaden 2015 var precis som i riket hög. Enlig ökade priserna med i riket med 11 % och 10 % i länet. Bostadsrätterna ökade med 25 % i länet och 14 % i riket. I Jönköpings kommun steg priserna med 17 % inom perioden och priserna ligger en bra bit över riksgenomsnittet. Snittpriset på ett småhus i Jönköpings kommun var 3 miljoner 2015.

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

### Småhuspriser per kommun



**Figur 44** Diagrammet visar genomsnittlig köpesumma för småhus per kommun, länet som helhet och riket. Siffrorna avser februari 2015 – februari 2016. I ett par av kommunerna är antalet försäljningar mycket få och ger därför ett osäkert mått.

**Källa:** Svensk Mäklarstatistik AB

## MARKPRISER

I årets BME ställdes frågor kring hur kommunerna värderar mark inför försäljning. Flest kommuner uppger att värderingen utförs av en extern värderare samt att värderingen baseras på självkostnadspris/projektkostad/exploateringskalkyl etc.

Det saknas en översiktlig kartläggning för värdet av mark i länet. Med en kartläggning som underlag hade det varit möjligt att ta fram ett mått på de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion i olika delar av länet.

Sex av kommunerna uppger att de har någon form av tomtkö i kommunen. Totalt stod 1 774 personer i tomtkö i länet i januari 2016.

## KOSTNAD FÖR NYPRODUKTION

Flertalet kommuner uppger att det är svårt för exploitörer 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 45** nedan. Produktionskostnaden för ett småhus kostar i riket, undantaget storstadsområden, 2,9 miljoner. Denna siffra ligger under priset för ett genomsnittligt småhus i Jönköpings kommun (3 miljoner) 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 för.

Produktionskostnad brutto per lägenhet och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus						
Region	Flerbostadshus			Småhus		
Definitiva siffror för 2014	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm
Hela riket	19 245	2 603 700	37 808	3 046	3 800 500	31 064
Storstadsområden	11 827	2 945 600	42 675	1 754	4 452 100	34 624
Riket i övrigt	7 418	2 052 600	29 913	1 292	2 915 900	25 607

**Figur 45** Tabellen visar produktionskostnad per kvm och per bostad fördelat på flerbostadshus och småhus.

**Källa:** SCB

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

Det är ett stort problem att det trots bostadsbrist och stort behov av nya bostäder saknas tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att åstadkomma nyproduktion i den utsträckning som krävs för att tillgodose länets byggbehov.

# 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 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

Endast sju av tretton av länets kommuner hade antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen vid utgången av 2015. Fem av dessa är antagna inom den senaste mandatperioden (2010-2014).

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

Av de sex kommuner som saknar riktlinjer uppger samtliga att bostadsmarknaden är i obalans i kommunen som helhet samt på kommunens centralort.

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.

Vaggeryds kommun har haft sina riktlinjer ute på remiss och kommer anta dessa inom den närmaste tiden.

### 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.

## MARKINNEHAV

I årets BME uppgav samtliga kommuner att kommunen äger mark som är lämplig för bostadsbyggnad. Nio av kommunerna har planer på att köpa in ytterligare mark. Enligt lag (2014:899) ska kommunerna anta riktlinjer för markanvisning. Endast fyra kommuner hade antagit sådana riktlinjer vid utgången av 2015. Det vanligaste sättet att välja ut den byggherre som ska få en anvisning är direktanvisning som tillämpas av fem kommuner. Endast en kommun uppger att de har styrt upplåtelseform med anvisning de senaste två åren.

## 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.

## 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 detalplaner samt av hur många byggrätter som utnyttjas. Någon sådan sammanställning finns inte i för länet 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.

Som en del av årets regleringsbrevsuppdrag 50 genomförde länsstyrelserna ett gemensamt projekt med syftet att inventera samtliga allmännyttiga bostadsbolags ägardirektiv i Sverige. Särskilt analyserades direktiven utifrån förekomsten av direktiv och riktlinjer för sociala aspekter för att se hur ägarna styr sina bolag i arbetet med bostadsförsörjningen. Arbetet publicerades i en länsstyrelsegemensam rapport i december 2015<sup>5</sup>

### Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

**1 §** Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

**2 §** En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer

### 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.

<sup>5</sup> "Ägardirektiv till allmän nytta. Kommunernas styrning av bostadsbolagen." Länsstyrelserna 2015



### **SAMVERKAN**

I årets BME uppger tolv av kommunerna att de samverkar mellan olika förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjning, sju av kommunerna uppger att det finns en grupp med handläggare från olika förvaltningar som träffas regelbundet medan 5 svarar att arbetet utförs av en grupp förvaltningschefer. Endast begränsad samverkan sker mellan kommuner. Då den förekommer handlar det inte i första hand frågor som specifikt rör bostadsplanering.

## Länsstyrelsens arbete

Under året har Länsstyrelsen arbetat på olika sätt för att stötta kommunerna med deras planering för bostadsförsörjningen.

Under hösten 2015 deltog Länsstyrelsen i arbetet med att stötta kommunerna kring flyktingmottagandet. När det gäller bostadsfrågor har Länsstyrelsen varit behjälplig genom att tillhandahålla råd och stöd kring regelverket utifrån PBL och evakueringsboenden mm.

Länsstyrelsen anordnade i juni 2015 en handläggartäff för de tjänstemän som arbetar med bostadsförsörjning på kommunerna med temat riktlinjer. På träffen presenterades bl.a. bostadsmarknadsanalysen för 2015 och länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag. Inbjudna var även företrädare för Jönköpings kommun som beskrev sitt arbete med bostadsplanering samt Region Jönköpings län.

När kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning så ska länsstyrelsen vara remissinstans och lämna yttrande. Under 2015 yttrade sig Länsstyrelsen över riktlinjer för Jönköpings och Gislaveds kommuner.

I samband med att den årliga bostadsmarknadsenkäten ska lämnas in till Boverket åker vanligtvis representanter från Länsstyrelsen och Region Jönköpings län på kommunbesök till alla länets kommuner och diskuterar frågor och svar. Dessa träffar är 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.

Under 2015 års kommunbesök frågade Länsstyrelsen hur ofta dessa besök ska genomföras för att vara så bra som möjligt och på flertalet besök ansågs vartannat år vara ett lämpligt intervall. I samband med årets enkät gjordes därför inga kommunbesök utan dessa återupptas till nästa års enkät.

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.

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet har enskilda överläggningar med företrädare för varje kommuns byggnadsnämnder 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.

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

### **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.

- 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 redovisades i januari 2016<sup>6</sup>. För 2016 har uppdraget förlängts och särskilda medel har avsatts.

Inom Länets strategi för integrationsarbete<sup>7</sup> 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.

---

<sup>6</sup> "Bostad åt alla – slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden." Länsstyrelserna 2016

<sup>7</sup> Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020





A blank sheet of lined paper with horizontal ruling lines spaced evenly down the page.

A blank sheet of lined paper with horizontal ruling lines spaced evenly down the page.



Länsstyrelsen  
i Jönköpings län