



Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2020



Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2020

Meddelande nr 2020:14

Meddelande	nummer 2020:14
Referens	Karin von Zweigbergk, samhällsbyggnadsenheten, Samhällsavdelningen, juni, 2020
Kontaktperson	Karin von Zweigbergk, Länsstyrelsen i Jönköpings län Direkttelefon 010 – 223 63 33, e-post karin.von.zweigbergk@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	Symbolbilder.se
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—20/14--SE
Upplaga	10 exemplar
Tryckt på	Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2020
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
Inledning.....	7
Bostadsbeståndets förändring och utveckling	9
Upplåtelseform och bostadstyp	10
Allmännyttan	13
Hyresnivåer.....	14
Befolkningsutveckling.....	16
Hushåll	18
Flyttmönster	19
Hushållens ekonomiska förutsättningar	21
Arbetslöshet	21
Utbildningsnivå	22
Boendekostnader och disponibel inkomst.....	23
Bostadsmarknad, arbetsmarknad och kommunikationer	25
Bedömning av bostadsmarknadsläget	27
Bostadssituationen för särskilda grupper	29
Särskilda boendeformer	31
Kommunernas arbete med bostadsförsörjning	34
Riktlinjer för bostadsförsörjning	34
Allmännyttan	34
Söka bostad i kommunen	35
Arbete för att motverka hemlöshet	35
Uthyrning av lägenheter i andra hand.....	35
Hyresgarantier	36
Vräkningsförebyggande arbete	36
Insatser för nyanlända	37
Våldsutsatta.....	37
Länsstyrelsens roll	38

Sammanfattning

Bostadsbyggandet fortsätter i en hög takt jämfört med senaste tjugoårsperioden. Under år 2019 färdigställdes 1 457 bostäder. Det är fler än föregående år och nästan lika många som år 2017. Däremot går det att se en minskning i antalet påbörjade byggnationer. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. Befolkningen ökade med 2 774 personer förra året vilket motsvarar 1 788 hushåll enligt SCB. Ökningen skedde i 9 kommuner medan 3 kommuner upplevde en liten minskning. Ökningen för länet som helhet berodde i första hand på inflyttning från utlandet men även höga födelsetal.

Kommunerna rapporterar fortsatt bostadsbrist. Det är 11 av 13 kommuner som bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Övriga bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. För särskilda grupper såsom ungdomar, studenter och nyanlända är situationen också kritisk och flera kommuner bedömer att det är underskott på bostäder. Bostadsbristen är i första hand knuten till kommunernas centralorter. Sävsjö kommun bedömer till och med att det är ett överskott på bostäder utanför centralorten. På tre års sikt gör 5 kommuner bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

Av de bostäder som färdigställdes förra året var 38% hyresrätter, 38% bostadsrätter och 24% äganderätter. Detta kan jämföras med det totala bostadsbeståndet där 39% är hyresrätter, 13% är bostadsrätter och hela 48% är äganderätter. Hyrorna för de nybyggda hyresrätterna är höga, ca 6 300 kronor per månad i medelhyra för en nybyggd etta jämfört med 3 400 kronor i det befintliga beståndet. För en trea är månadshyran nästan 10 000 kronor i ett nybyggt hus.

Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Samtliga kommuner i länet har sådana riktlinjer vilket är glädjande och flera kommuner ska eller har påbörjat arbetet med att uppdatera eller ta fram nya. Anledningen är i flera fall att riktlinjerna bedöms inaktuella på grund av att bostadsbyggandet har skett i högre takt än förväntat.

Många kommuner gör också ett stort arbete för att motverka vräkningar. Trots detta var det 20 barn som berördes av vräkning förra året i tre av länets kommuner.

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Priserna på de nyproducerade bostäderna är inte heller överkomliga för dessa grupper.

Inledning

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

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

Bostadsförsörjningslagen (lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383) handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder och att det är kommunens ansvar att planera för detta genom att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Med andra ord finns det skäl att vara medveten om och beakta de tydliga kopplingarna mellan bostadsförsörjningslagen och svenska internationella åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter. Hållbarhetsmålen och de mänskliga rättigheterna kan utgöra ett stöd för att tolka nationell lagstiftning, inklusive bostadsförsörjningslagen. De utgör också en utgångspunkt för omvärldsanalys och planering, inklusive när kommunen planerar hur de ska skapa förutsättningar för alla att leva i en god bostad.¹

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

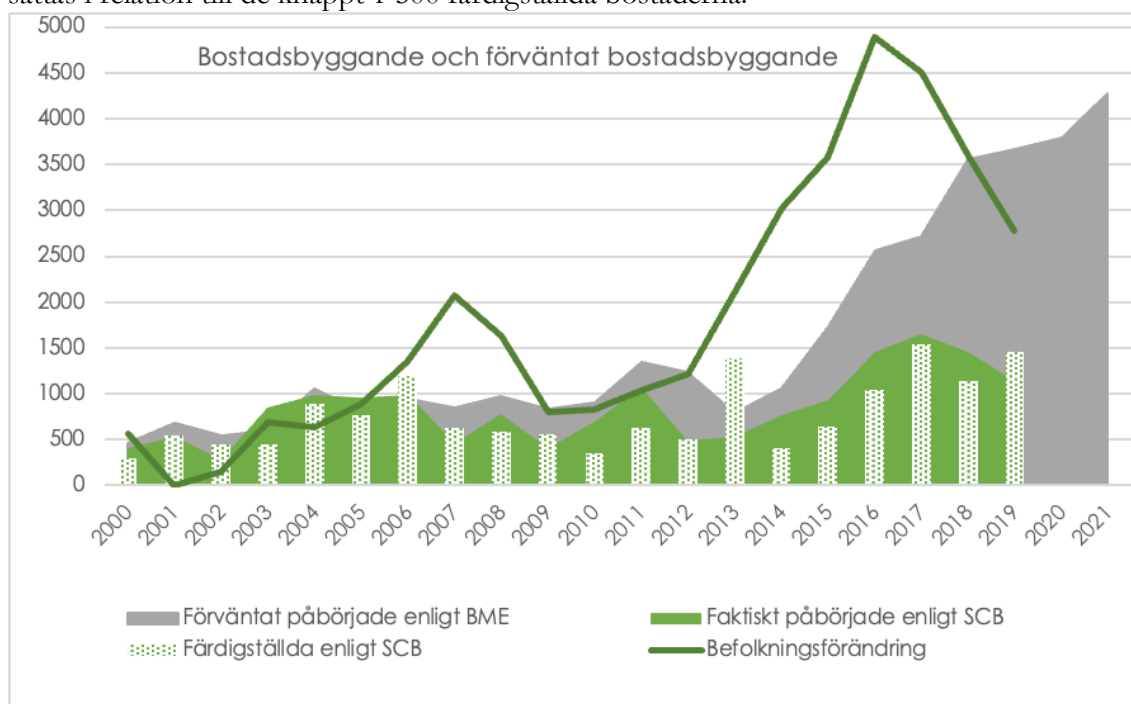
Statistiken är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) och från den enkätundersökning (BME) om bostadsmarknaden i Sveriges kommuner som Boverket genomför varje år i samverkan med länsstyrelserna. Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av 2019 och i början av 2020, innan coronapandemin bröt ut. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på. Men det är stor sannolikhet att den bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden. Denna rapport blir därmed en lägesbild över situationen i länet och i kommunerna innan coronapandemin bröt ut.

¹ Se även Bostadsmarknadsanalys Jönköpings län 2017, Meddelande nr 2017:20, Länsstyrelsen i Jönköpings län



Bostadsbeståndets förändring och utveckling

Bostadsbyggandet fortsätter i en hög takt jämfört med senaste tjugoårsperioden. Det har färdigställts 1 457 bostäder under 2019 vilket är fler än föregående år och nästan lika många som år 2017. Däremot går det att se en minskning i antalet påbörjade byggnationer, 1 138 bostäder påbörjades 2019. Det förväntade bostadsbyggandet, som är kommunernas bedömning av antalet bostäder som kommer att påbörjas de kommande två åren, är dock högre än någonsin. Förväntningarna på bostadsbyggandet har de senaste åren varit kraftigt överskattat. Detta kan bero på den rådande bostadsbristen och en stark vilja att tillskapa nya bostäder för att lösa krisen. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. Under 2019 ökade antalet hushåll i länet med 1 788 enligt SCB vilket kan sättas i relation till de knappt 1 500 färdigställda bostäderna.



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

Det var Jönköpings kommun som stod för de flesta bostäderna under 2019, nästan hälften av de färdigställda bostäderna i länet. I Jönköpings kommun färdigställdes ca 700 bostäder vilket kan sättas i relation till kommunens bedömning av ett bostadsbehov på 700 nya bostäder per år men med ett mål om 1000 nya bostäder per år. Efter Jönköping var det Värnamo, Habo och Vetlanda kommuner som stod för störst antal färdigställda bostäder.

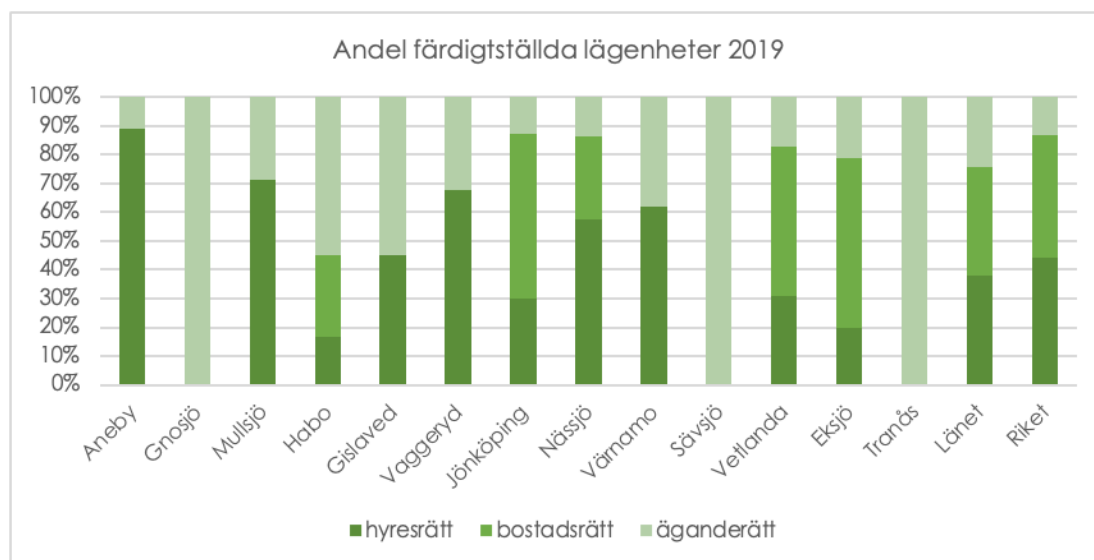
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gnosjö	6	7	7	7	0	1	20	4	5	3	9	15	18	3	25	48
Habo	92	67	62	34	14	41	20	25	42	63	71	71	83	102	290	215
Vaggeryd	65	25	25	46	16	56	10	12	31	49	25	23	45	81	36	28
Nässjö	23	23	21	6	13	24	24	12	32	56	7	48	38	89	141	120
Sävsjö	7	5	5	8	2	4	34	7	8	20	20	12	44	11	34	54
Eksjö	13	13	28	3	11	11	42	26	19	7	38	22	93	61	60	65
Totalt	1193	634	591	552	350	626	530	1392	401	638	1031	1502	1107	1462	3786	4270

Tabellen redovisar antalet färdigställda bostäder per kommun och år samt förväntat bostadsbyggande.

Källa: SCB och BME.

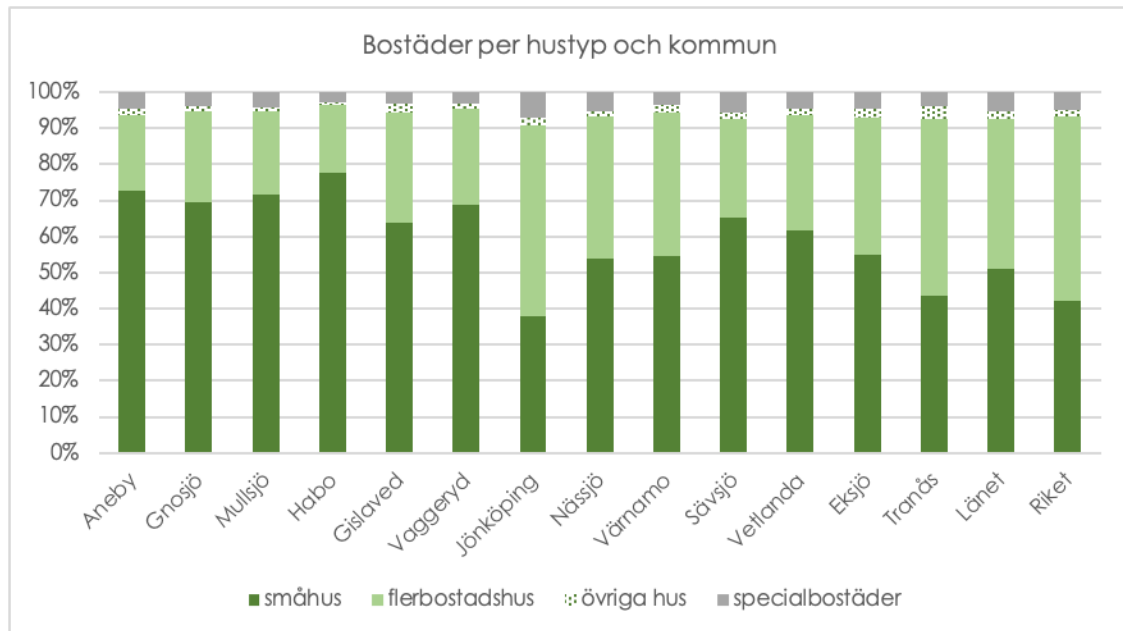
Upplåtelseform och bostadstyp

Av de bostäder som färdigställdes år 2019 var 38% hyresrätter, 38% bostadsrätter och 24% äganderätter (villor till största del). På länsnivå har det byggts en större andel äganderätter än i landet i övrigt. Det skiljer sig dock mycket åt mellan kommunerna. I Gnosjö, Sävsjö och Tranås kommun har det enbart färdigställts äganderätter medan det i Aneby kommun har byggts nästan 90% hyresrätter. Skillnaderna i de mindre kommunerna beror till stor del på att det är färre bostadsprojekt som genomförs och dessa får stort genomslag i statistiken för ett enskilt år. I Jönköpings kommun, men även i de mindre kommunerna Eksjö och Vetlanda byggdes det en stor andel bostadsrätter förra året.

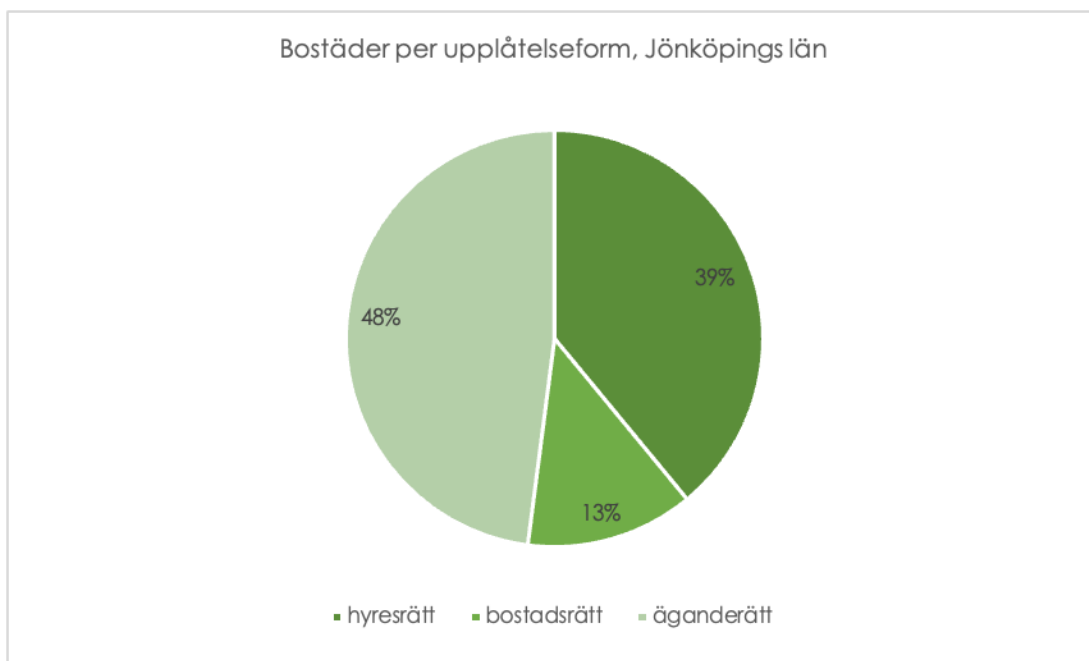


Färdigställda bostäder i nybyggda hus efter region, hustyp, upplåtelseform och år. **Källa:** SCB

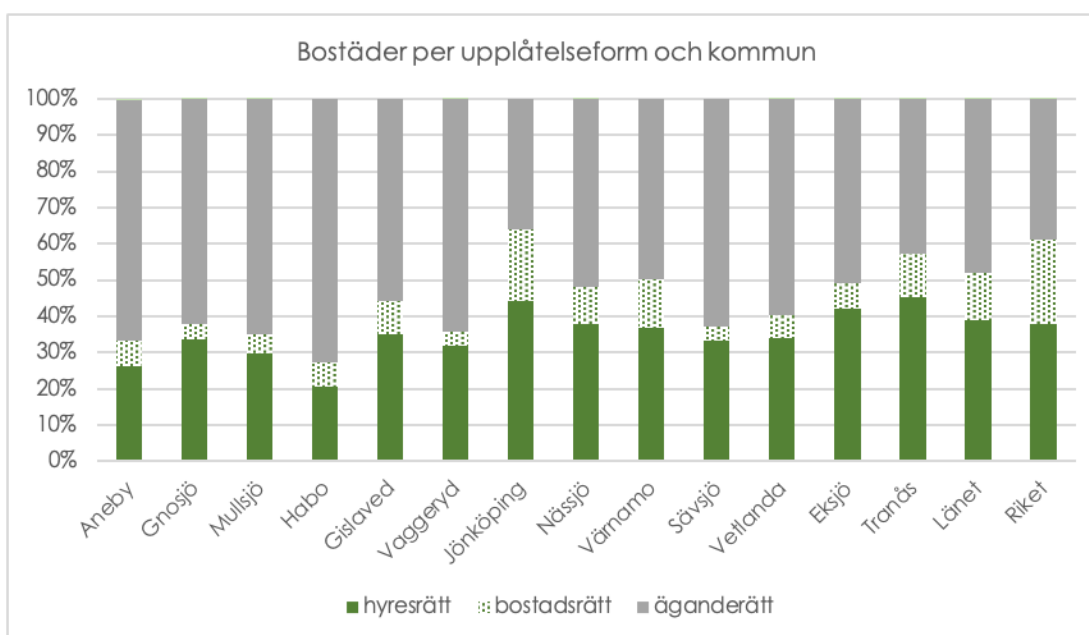
Av det totala bostadsbeståndet i länet består drygt hälften av bostäderna av småhus. Andelen småhus, i form av till exempel villor och radhus, i bostadsbeståndet varierar från knappt 80% i Habo kommun till knappt 40 % i Jönköpings kommun. Andelen hyresrätter i länet är knappt 40%. Det är stor variation mellan kommunerna där Habo har lägst andel, ca 20%. Jönköping och Tranås sticker ut med störst andel hyresrätter, men även Eksjö kommun har en stor andel. Bostadsrätt är den minst vanliga boendeformen där Jönköpings kommun har störst andel.



Diagrammet visar fördelningen av bostäder per hustyp och kommun i länet år 2018. 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 som innehåller lägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. **Källa:** SCB.



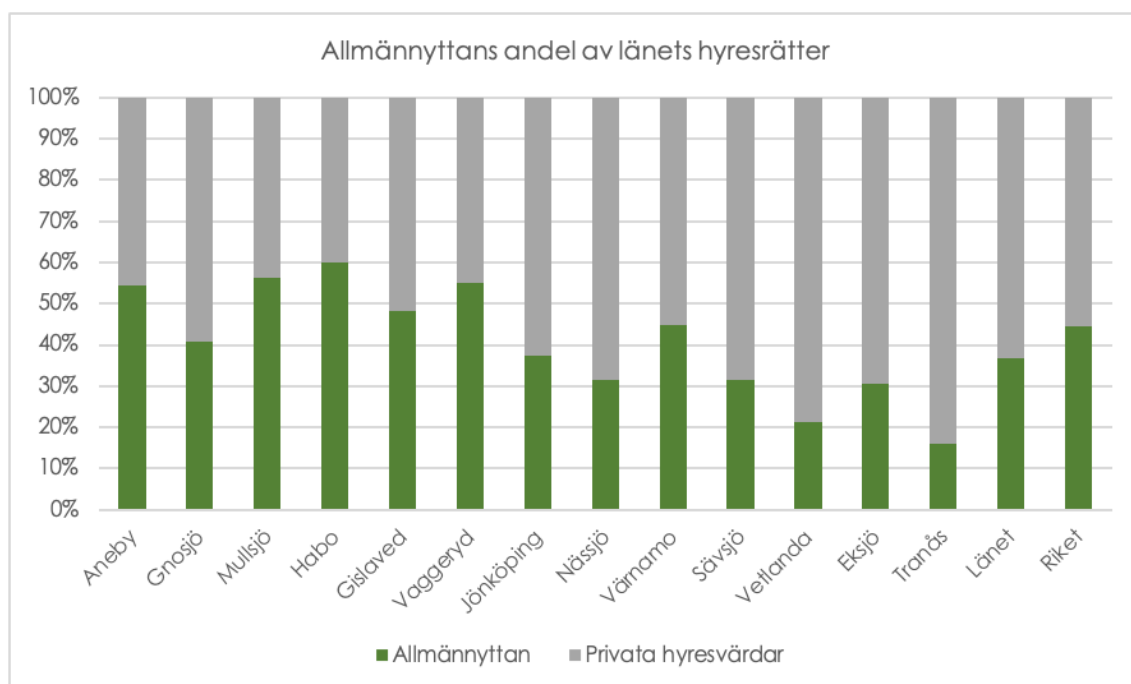
Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform i länet. Siffrorna avser 2017. **Källa:** SCB.



Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform och kommun i länet. Siffrorna avser 2017. **Källa:** SCB.

Allmännyttan

Allmännyttans ägande av länets hyresrätter är lägre än riksgenomsnittet, 37% jämfört med 45%. Det varierar mycket mellan kommunerna, vilket delvis beror på hur många hyresrätter som finns i kommunen, från drygt 15 % av hyresbostäderna i Tranås kommun till ca 60 % i Habo kommun som dock totalt sett har få hyresrätter. Under 2019 antog fyra kommuner nya ägardirektiv. Enligt BME byggdes det 210 nya bostäder inom allmännyttan under 2019 och dessa byggdes i sju av länets kommuner. Det har också skett ett tillskott genom ombyggnation på 17 bostäder och 4 bostäder har köpts in. I Mullsjö kommun såldes 36 bostäder till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Anledningen var att lägenheterna tagits ur bruk p.g.a. för höga radonvärden. Köparen kommer att radonsanera och installera hiss i fastigheten. Sammantaget innebär detta ett tillskott på 195 bostäder under 2019 inom allmännyttans bestånd enligt BME.



Diagrammet visar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun. I underlaget för allmännyttans bestånd ingår även specialbostäder, övriga hus och bostäder i småhus. Om jämförelsen enbart görs med hyresrätter i flerbostadshus blir allmännyttans andel ytterligare lite mindre, särskilt i de kommuner där allmännyttan äger lokaler för kommunal äldreomsorg. Siffrorna avser 2017. **Källa:** SCB.

Hyresnivåer

Medelhyran för en enrumslägenhet i det befintliga bostadsbeståndet är ca 3 400 kr per månad (år 2017), vilket kan jämföras med en nybyggd enrumslägenhet där medelhyran ligger på ca 6 300 kr. Det är nästan dubbelt så mycket för en nybyggd etta. För en tre rumslägenhet är medelhyran ca 6 100 kr i befintliga beståndet medan hyran är ca 9 900 för en nybyggd trea, 12 500 kr för en fyra och 14 400 kr för en femma. Dessa uppgifter avser år 2017.

Medelhyra hyresrätter

	Årshyra per kvadratmeter, kr	Månadshyra per lägenhet, kr
Lägenhet 1 rum	1 031	3 356
Lägenhet 2 rum	980	4 905
Lägenhet 3 rum	942	6 137
Lägenhet 4+ rum	899	7 667

Tabellen visar medelhyra för hyreslägenheter per kvadratmeter och år respektive månadshyra per lägenhet. Hyresnivåerna gäller för 2017.

Källa: SCB

Medelhyra nybyggda hyresrätter

	Årshyra per kvadratmeter, kr	Månadshyra per lägenhet, kr
1 rum och kök	1 947	6 313
2 rum och kök	1 798	8 188
3 rum och kök	1 642	9 875
4 rum och kök	1 640	12 529
5 rum och kök	1 523	14 388

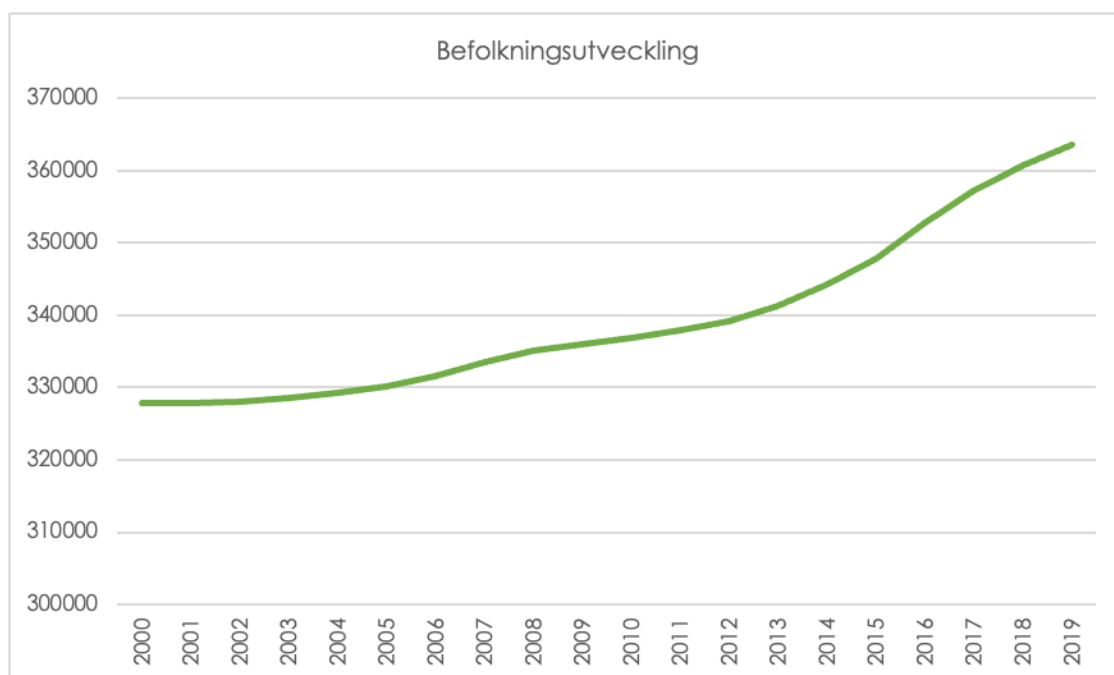
Tabellen visar 2016 års hyresnivåer för lägenheter i nybyggda hus (hyresrätter) per kvadratmeter och år respektive månadshyra per lägenhet. Hyresnivåerna gäller för kommuner med mindre än 75 000 invånare.

Källa: SCB.



Befolkningsutveckling

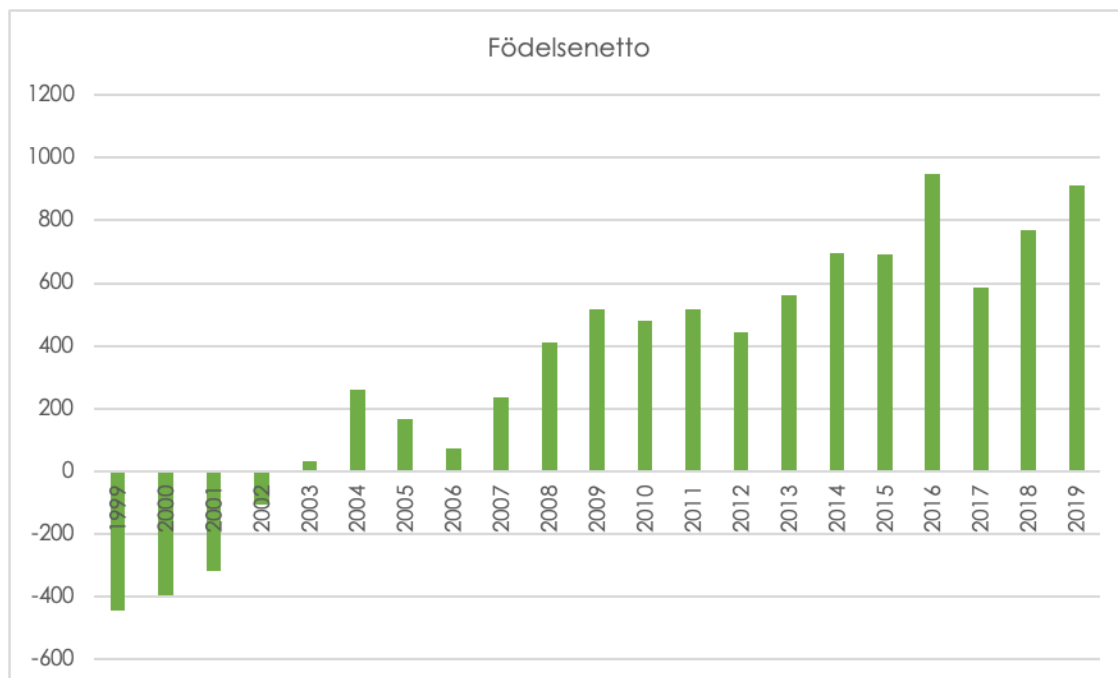
Länets befolkning har ökat de senaste åren. Befolkningsökningen har dock avtagit jämfört med rekordåret 2016. Under 2019 fick länet 2774 nya invånare. Ökningen beror i första hand på inflyttning från utlandet och för vissa kommuner även på inflyttning från andra kommuner i länet. Förutom inflyttningen ökade befolkningen i länet som helhet till följd av höga födelsetal. Det är en trend som på länsnivå hållit i sig sedan mitten av 2000-talet. Det var Jönköpings kommun följt av de närliggande kommunerna Habo och Vaggeryd som hade den största befolkningsökningen förra året. Tre kommuner, Gnosjö, Mullsjö och Vetlanda minskade något i befolkning. För Gnosjö och Mullsjös del handlade det framför allt om personer som flyttade till andra delar av länet och för Vetlandas del om flytt till andra delar av landet.



Diagrammet visar befolkningsutvecklingen åren 2000-2019. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län.

Kommun/ län	Folkmängd	Folk- ökning	Födelse- överskott/ underskott	Flyttningsnetto			
					Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet
Aneby	6848	16	26	-19	-31	-14	26
Mullsjö	7290	-34	6	-41	-60	-16	35
Gislaved	29963	106	54	50	13	-166	203
Jönköping	141081	1859	544	1242	115	137	990
Värnamo	34560	132	30	101	18	-93	176
Vetlanda	27466	-38	16	-56	-41	-167	152
Tranås	19003	16	-13	25	-13	-16	54

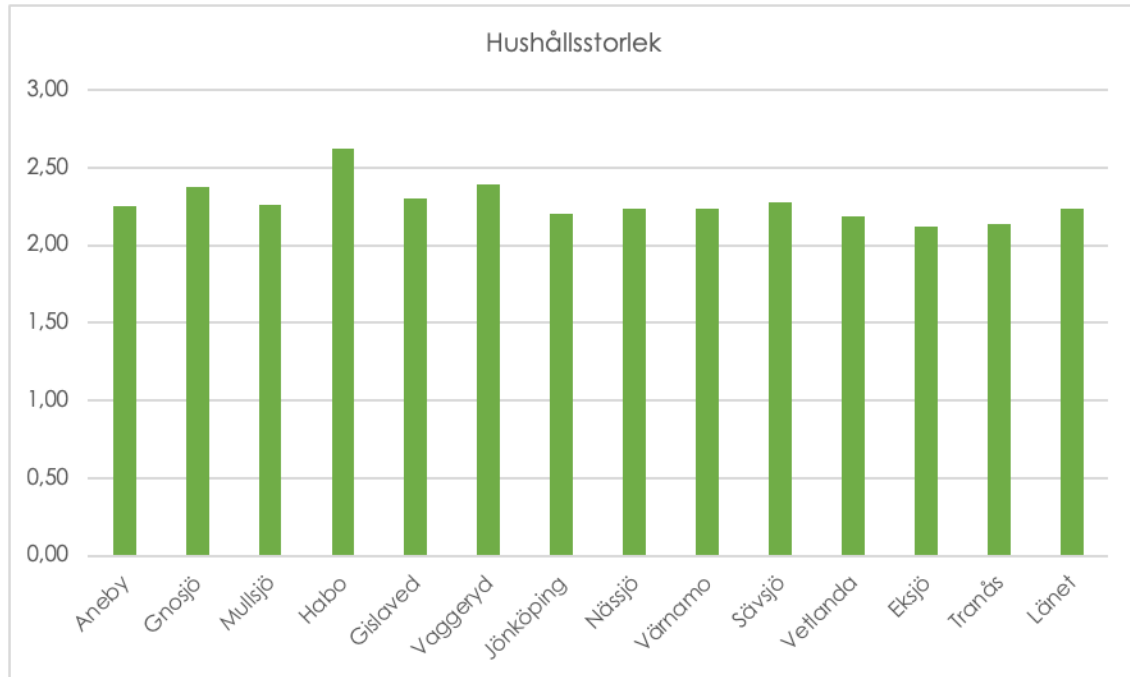
Tabellen visar på befolkningsförändring i länet per kommun år 2019. **Källa:** SCB.



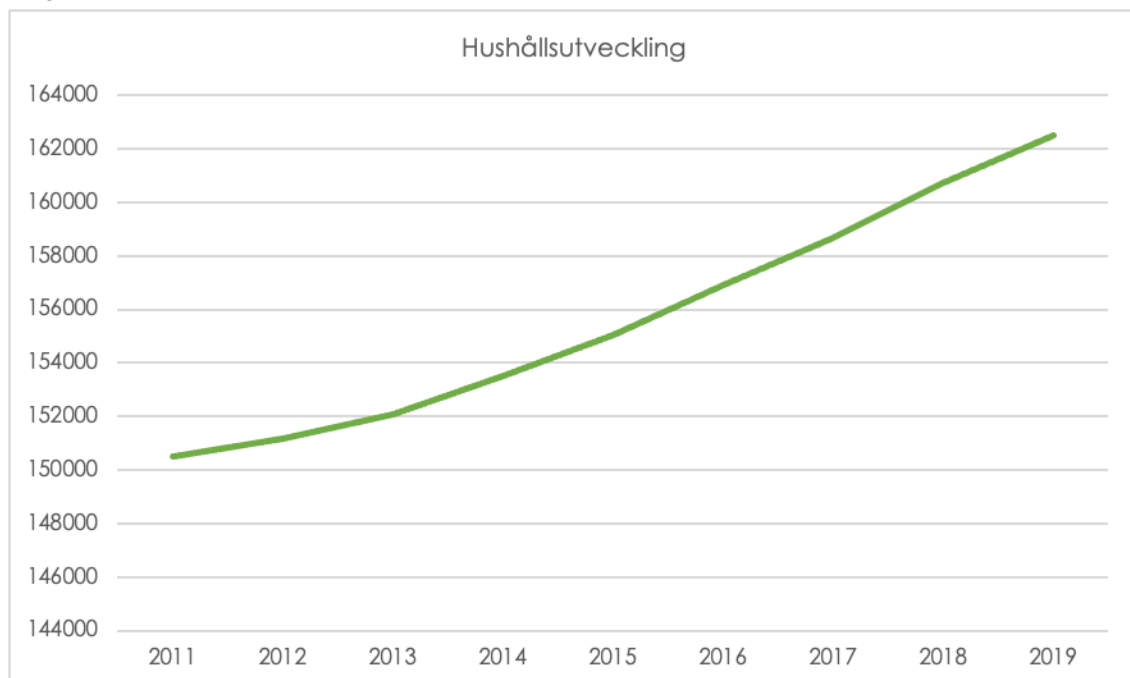
Diagrammet redovisar antalet födda minus antalet döda i Jönköpings län från år 1999 till år 2019. **Källa:** SCB.

Hushåll

Hur stora hushållen är har betydelse för bedömningen av hur många bostäder som behöver tillkomma framöver. I länet bor vi i snitt 2,24 personer per hushåll. Hushållsstorleken varierar mellan kommunerna. Habo kommun som har ett stort antal barnfamiljer, sticker ut med 2,62 personer per hushåll. Eksjö har lägst genomsnitt med 2,12 personer per hushåll. Under 2019 har det tillkommit 1788 hushåll i länet.



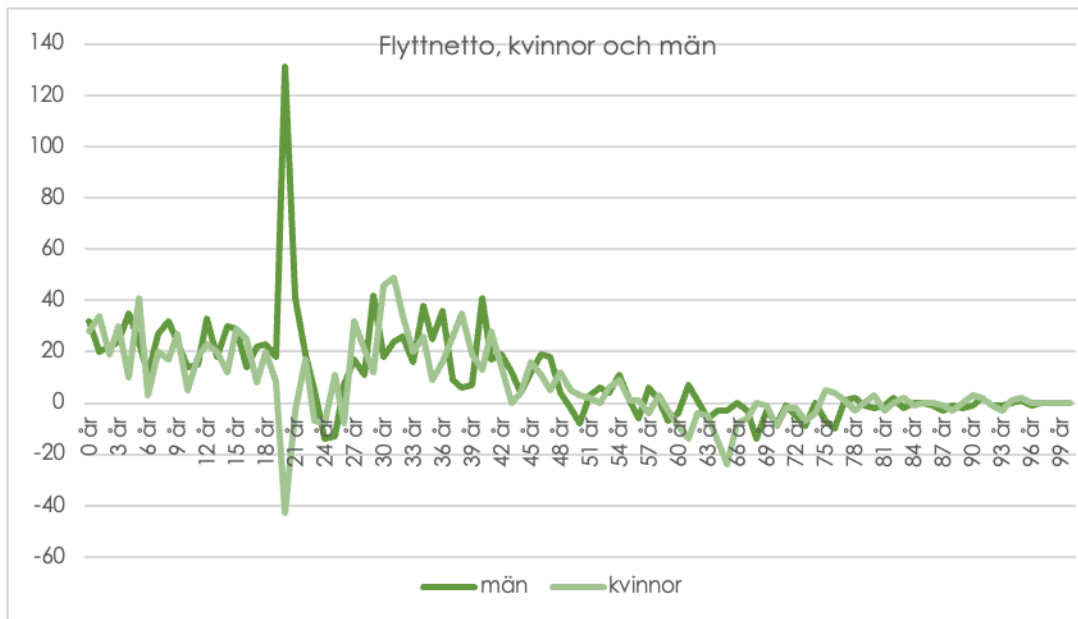
Diagrammet visar antal personer per hushåll i länets kommuner och i länet som helhet år 2019. **Källa:** SCB



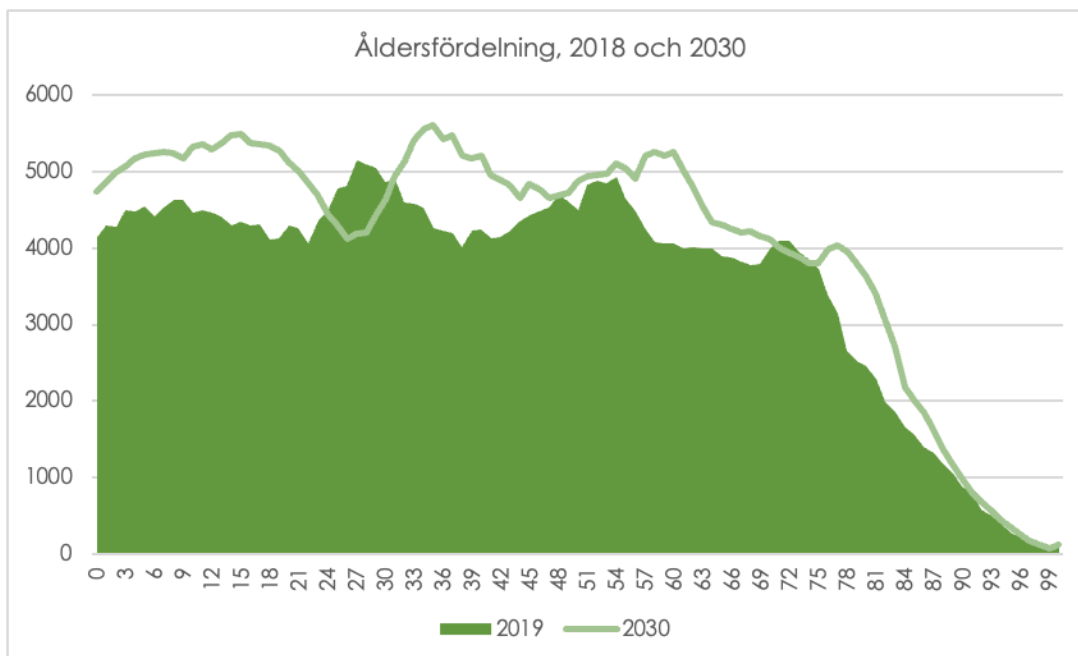
Diagrammet visar antalet hushåll i Jönköpings län år 2011-2019. **Källa:** SCB

Flyttmönster

Flyttmönstren skiljer sig åt i olika åldrar och mellan kvinnor och män. Det är fler yngre än äldre som flyttar till länet, främst bland den yngre halvan av befolkningen. Flyttnettot skiljer sig åt mellan kvinnor och män. Flyttnetto är högre bland män, det vill säga det är fler män som flyttar till alternativt stannar kvar i länet medan det är fler kvinnor som flyttar från länet, särskilt i åldrarna 18-22 år. En del av förklaringen kan vara att fler kvinnor än män läser vidare efter gymnasiet, och därmed i större utsträckning flyttar från länet för studier.



Diagrammet visar flyttnetto för kvinnor och män i Jönköpings län 2019. **Källa:** SCB

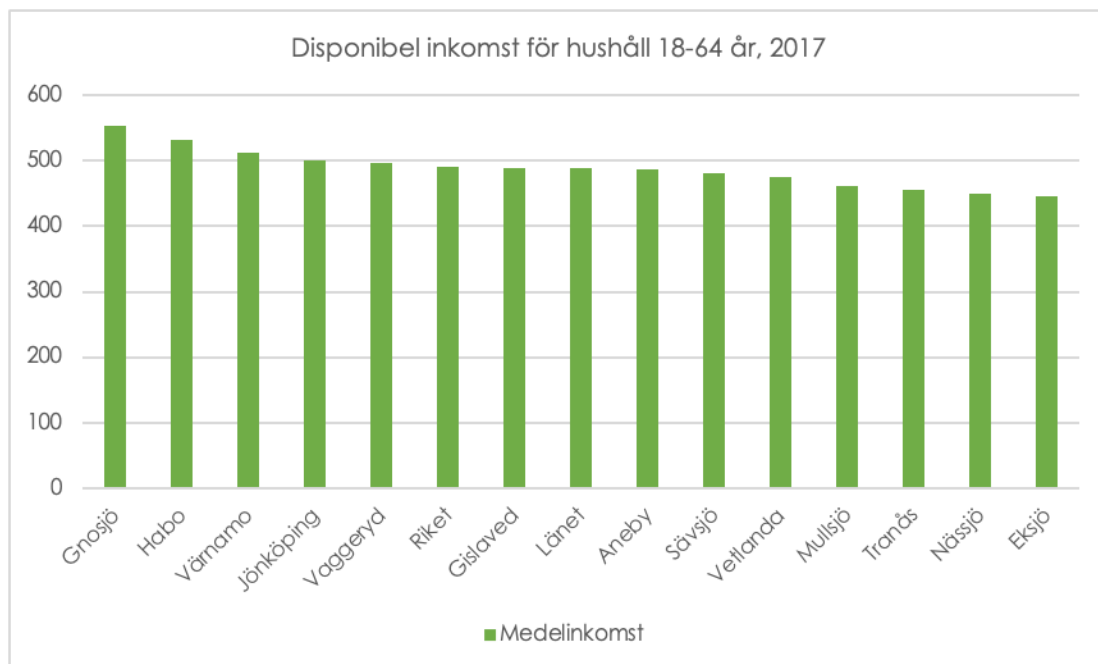


Diagrammet visar hur länets befolkning är fördelad per ålder år 2018 samt för prognosen år 2030. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län



Hushållens ekonomiska förutsättningar

Hushållens ekonomiska förutsättningar har betydelse för möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. Den disponibla inkomsten i länet, det vill säga inkomst efter skatt i åldrarna 18-64 år, ligger ungefär på samma nivå som riket som helhet. Det finns däremot skillnader mellan länets kommuner. Gnosjö kommun hade högst disponibel inkomst (år 2017) per hushåll följt av Habo kommun, medan Eksjö kommun hade lägst.



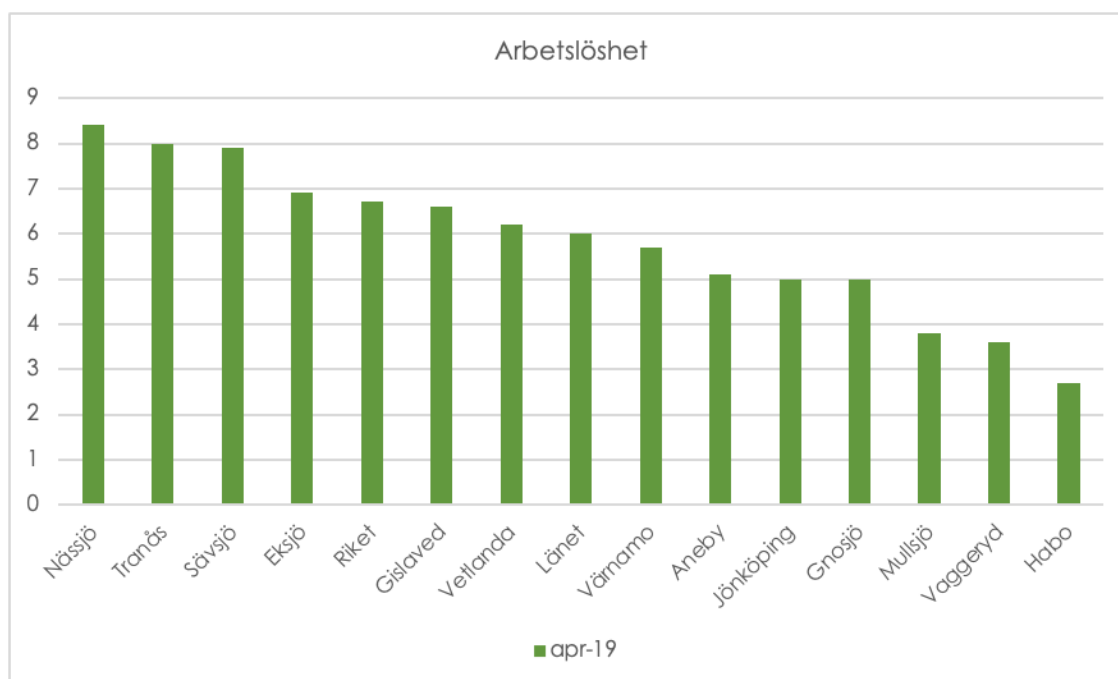
Diagrammet visar disponibel inkomst, (inkomst efter skatt) medelvärde i tusen kronor för hushåll i åldrarna 18-64 år fördelat på kommun, län och riket. Siffrorna avser 2017. **Källa:** SCB

Arbetslöshet

Arbetslösheten i länet är något lägre än i riket som helhet. Däremot är skillnaderna mellan länets kommuner stor. Habo kommun hade i april 2019 lägst arbetslöshet på 2,7 % medan Nässjö hade högst arbetslöshet på 8,4 %. Arbetslösheten är något högre bland kvinnor än bland män, 6,0 procent jämfört med 5,5 procent.² I februari 2020 hade arbetslösheten i länet ökat till 6,6 %, från 6,0 % i april 2019.³

² Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik april 2019, Jönköpings län, Analysavdelningen, Jens Lotterberg, 2019-05-14

³ Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik februari 2020, 2020-03-11



Diagrammet visar arbetslöshet (inskrivna på Arbetsförmedlingen) i procent i april 2019, per kommun, för Jönköpings län samt för riket som helhet.

Källa: Arbetsförmedlingen

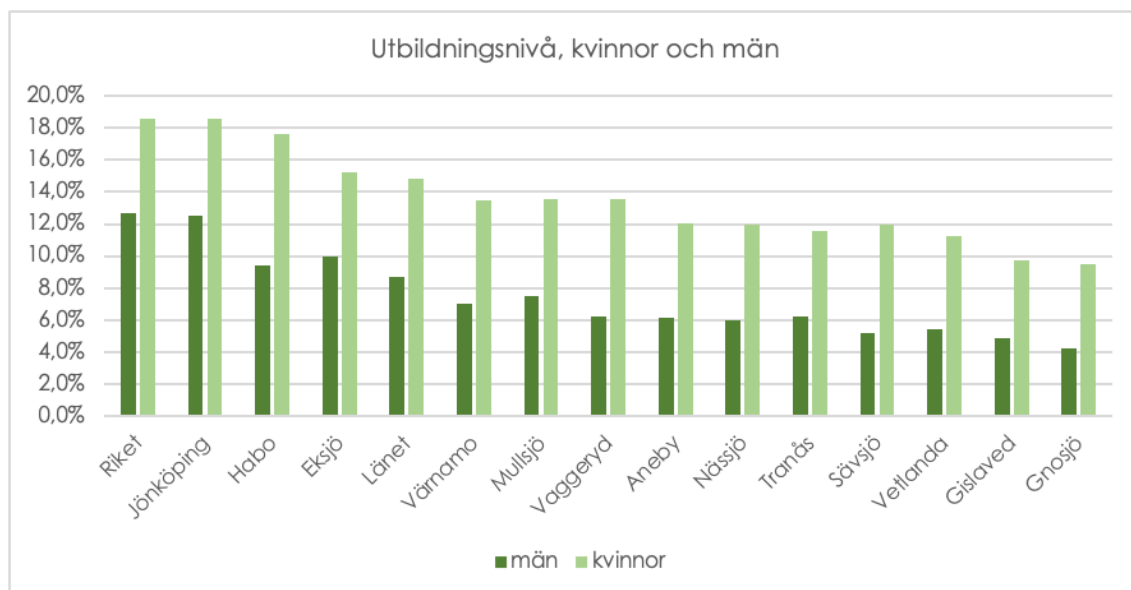
	Kvinnor	Män
Arbetslöshet i procent, Jönköpings län	6,0 %	5,5 %

Tabellen visar arbetslöshet i procent för kvinnor och män i Jönköpings län, april 2019.

Källa: Arbetsförmedlingen.

Utbildningsnivå

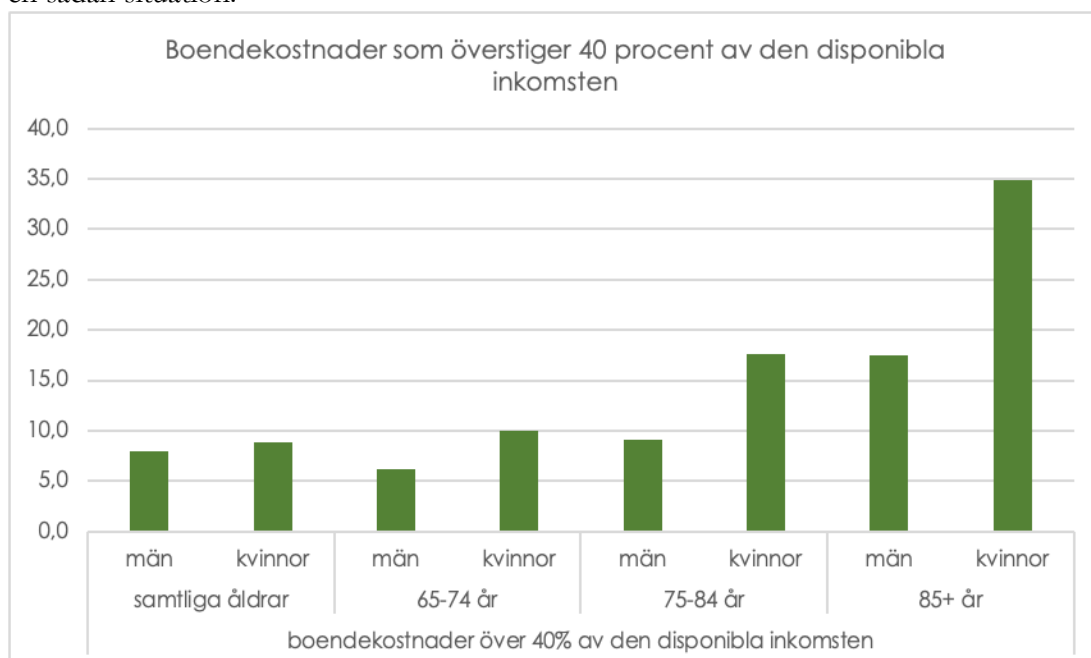
Jönköpings län har en lägre utbildningsnivå än riket som helhet. Med utbildningsnivå menas i detta fall andelen av befolkningen som har en treårig eftergymnasial utbildning eller mer. Utbildningsnivån skiljer sig dock mycket åt mellan länets kommuner. Inom länet har befolkningen i Jönköpings kommun högst utbildningsnivå. Där har 15,5% av befolkningen treårig eftergymnasial utbildning medan endast 6,8% har det i Gnosjö kommun. Kvinnor har i samtliga kommuner en högre utbildningsnivå än män. I länet som helhet har 14,8% av kvinnorna treårig eftergymnasial utbildning medan endast 8,7% av männen har det.



Diagrammet visar andelen av befolkningen som har en treårig eftergymnasial utbildning eller mer. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** SCB.

Boendekostnader och disponibel inkomst

Vid en genomgång av hur boendekostnaderna skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper och mellan kvinnor och män blir det tydligt att äldre personer lägger en större andel av sin inkomst på boendet. Skillnaderna är också mycket stora mellan kvinnor och män där nästan 40 % av kvinnorna som är 85 år och äldre har boendekostnader som överstiger 40 % av den disponibla inkomsten. Det är mer än dubbelt så många kvinnor än män som har en sådan situation.

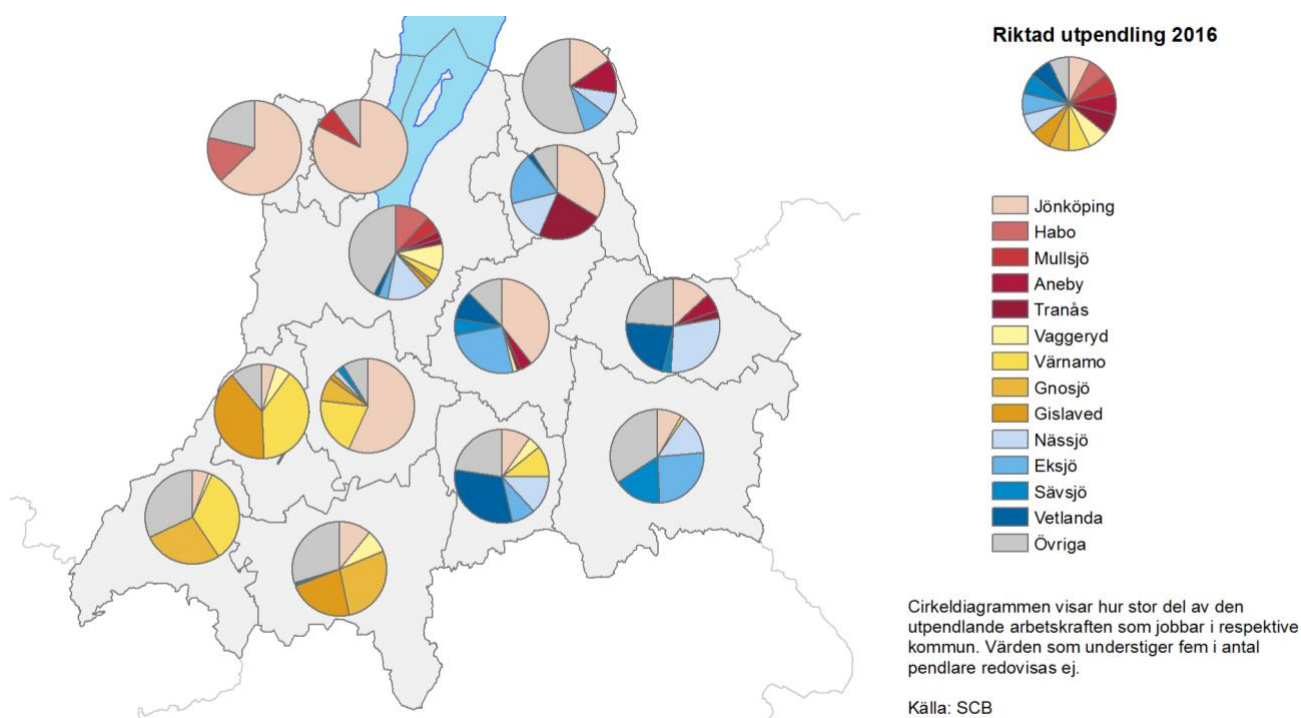


Diagrammet visar hur stor andel av de äldre som har boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten. Siffrorna avser riket som helhet år 2017. **Källa:** SCB



Bostadsmarknad, arbetsmarknad och kommunikationer

Många personer bor i en kommun och arbetar i en annan. Pendlingsutbytet är stort inom den så kallade GGVV-regionen som består av Gnosjö, Gislaved, Värnamo och Vaggeryd. Höglandskommunerna, Aneby, Eksjö, Nässjö, Vetlanda och Sävsjö har också en högre in- och utpendling gentemot varandra. Jönköpings kommun har pendlingsutbyte med ett större antal kommuner. In- och utpendlingen med de närliggande kommunerna Habo, Mullsjö, Vaggeryd och Nässjö är allra störst.



Diagrammen visar in- respektive utpendling. **Källa:** SCB, Region Jönköpings län har gjort analysen.



Bedömning av bostadsmarknadsläget

Enligt den bostadsmarknadsenkät som Boverket skickar till alla kommuner, bedömer 11 av 13 kommuner att det är brist på bostäder. Två kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. Det är samma situation som för ett år sedan. I kommunens övriga delar, utanför centralorten bedömer 5 kommuner att det är balans på bostadsmarknaden. Sävsjö kommun bedömer till och med att det är ett överskott på bostäder utanför centralorten. Vid en blick mot framtiden ser det något ljusare ut. På tre års sikt gör 5 kommuner bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet medan 7 kommuner bedömer ett fortsatt underskott. Sävsjö kommun bedömer att det är ett överskott på bostäder och skriver i en kommentar: ”Vi tror att det har byggts för mycket i småkommunerna. Vi kommer att få slåss mot grannkommunerna för att få lägenheterna uthyrda.”

Kommun	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aneby											
Gnosjö	x	x	x	x	x						
Mullsjö	x										
Habo	x					x					
Gislaved	x	x	x	x	x	x					
Vaggeryd				x		x				x	x
Jönköping				x							
Nässjö	x	x	x	x	x	x					
Värnamo	x			x	x	x					
Sävsjö	x		x	x	x					x	x
Vetlanda	x	x	x	x							
Eksjö	x	x	x	x	x						
Tranås	x	x	x	x	x	x					
Underskott	3	6	5	4	6	7	13	13	13	11	11
Balans	10	6	7	9	7	6	0	0	0	2	2
Överskott	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2010-2020.
Källa: BME.

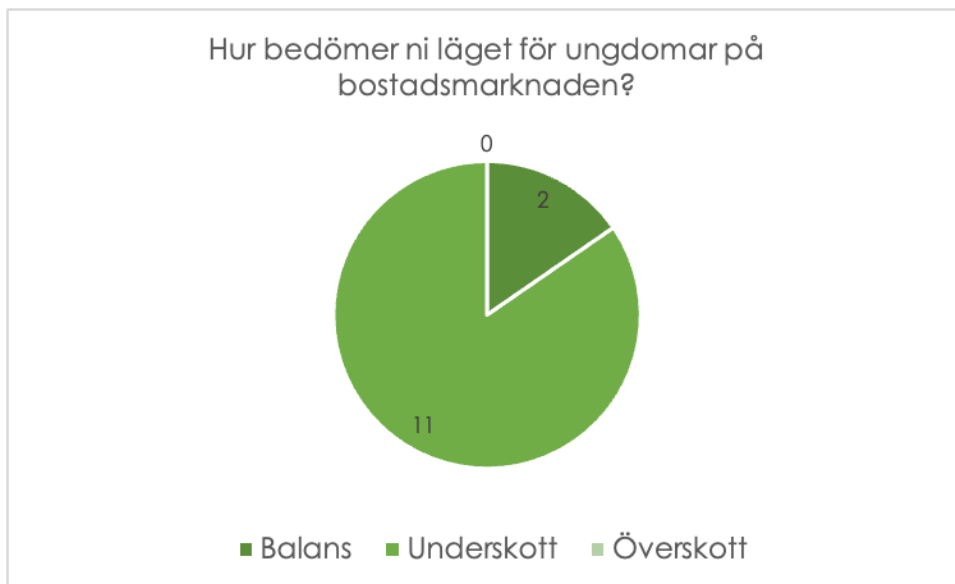
Bedömning av kommunens bostadsmarknadsläge			
	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Underskott
Mullsjö	Underskott	Underskott	Balans
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott	Underskott	Underskott
Vaggeryd	Balans	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Balans
Sävsjö	Balans	Balans	Överskott
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Underskott
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Underskott	11	12	7
Balans	2	1	5
Överskott			1

Bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år			
	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans
Mullsjö	Underskott	Underskott	Balans
Habo	Balans	Balans	Balans
Gislaved	Balans	Balans	Balans
Vaggeryd	Balans	Balans	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Balans	Balans	Balans
Värnamo	Balans	Balans	Balans
Sävsjö	Överskott	Balans	Överskott
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Underskott
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Underskott	5	7	4
Balans	7	6	8
Överskott	1		1

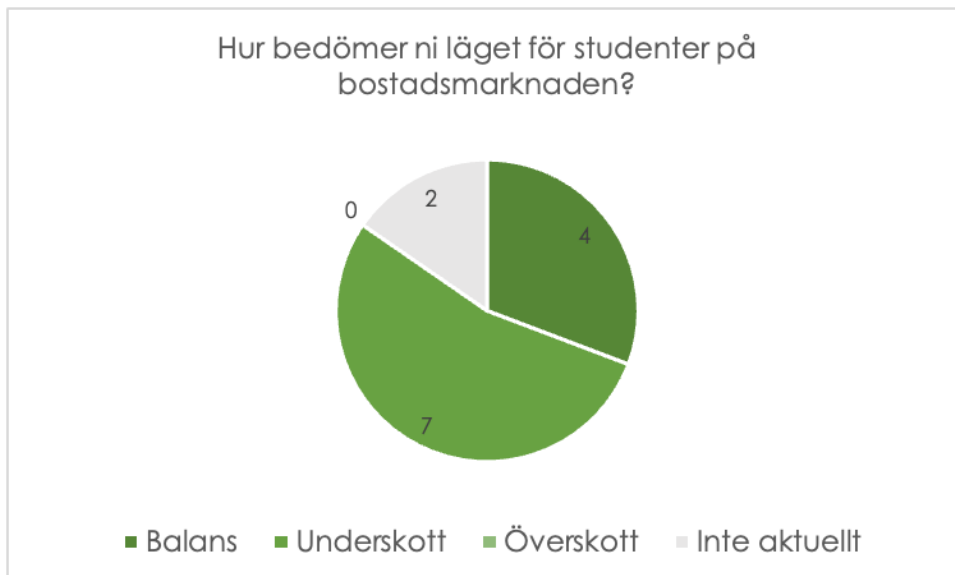
Bostadssituationen för särskilda grupper

Kommunerna besvarar också frågor om bostadsmarknadsläget för särskilda grupper. Enligt kommunerna råder det underskott på bostäder för ungdomar i 11 av 13 kommuner.

Anledningen som de flesta anger är att det generellt finns för få lediga bostäder och för få små lediga bostäder. En kommun anger att det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen. För studenter är det sju kommuner som bedömer att det är ett underskott på bostäder. Två kommuner anger att det inte är aktuellt i kommunen. Särskilda studentbostäder finns i fyra kommuner. Trots att det byggts flera studentbostäder de senaste åren i Jönköpings kommun, som är den största studentstaden i länet, bedömer kommunen att det är ett fortsatt underskott. Anledningen som kommunen anger är att flera av de studentbostäder som finns har tillfälliga bygglov och att bostäderna kommer att avvecklas under närmsta åren.



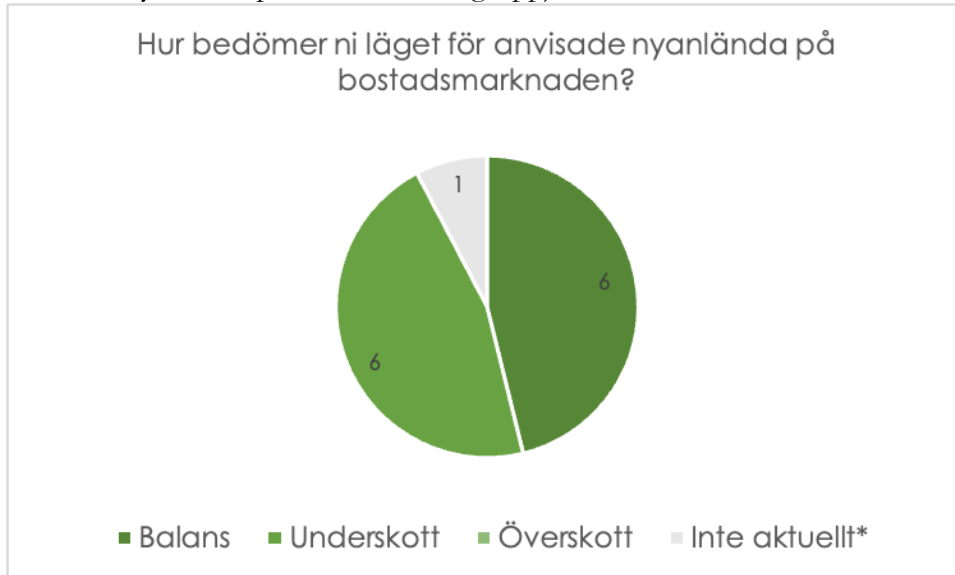
Diagrammet visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar. **Källa:** BME



Diagrammet visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för studenter. **Källa:** BME

För anvisade nyanlända personer bedömer sex kommuner att det är ett underskott på bostäder. Den anledning som flest kommuner anger är att det är ett generellt underskott på

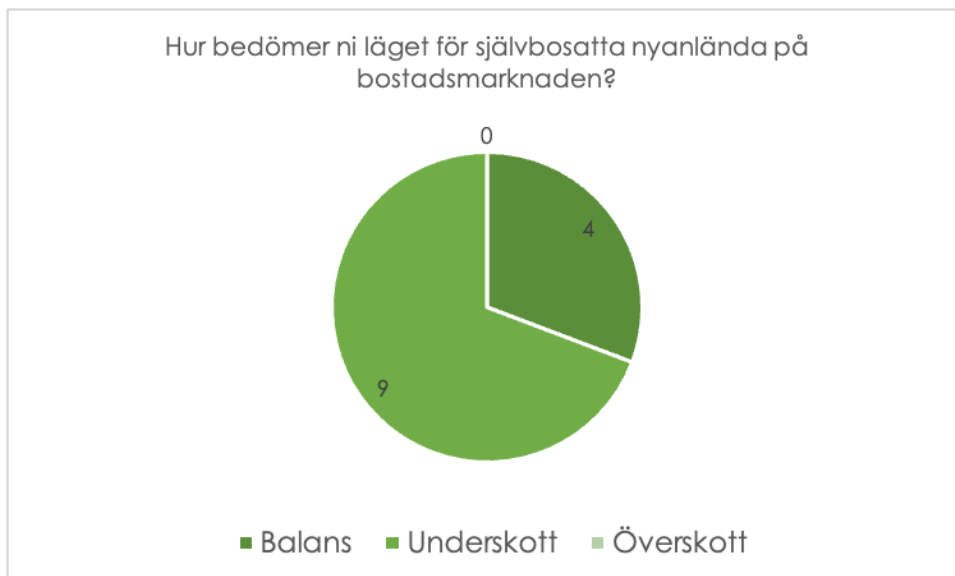
bostäder och att det är brist på stora bostäder. För nyanlända som bosatt sig på egen hand är situationen värre och det är nio kommuner som bedömer ett underskott på bostäder. Boendesituationen för nyanlända personer ser dock bättre ut än föregående år då samtliga kommuner bedömde att det var brist på bostäder för nyanlända personer. (Frågan var då ställd för nyanlända personer som en grupp).



Diagrammet visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för anvisade nyanlända personer.

Källa: BME

* Inte aktuellt avser kommuner som inte tagit emot några anvisade nyanlända personer under 2019.

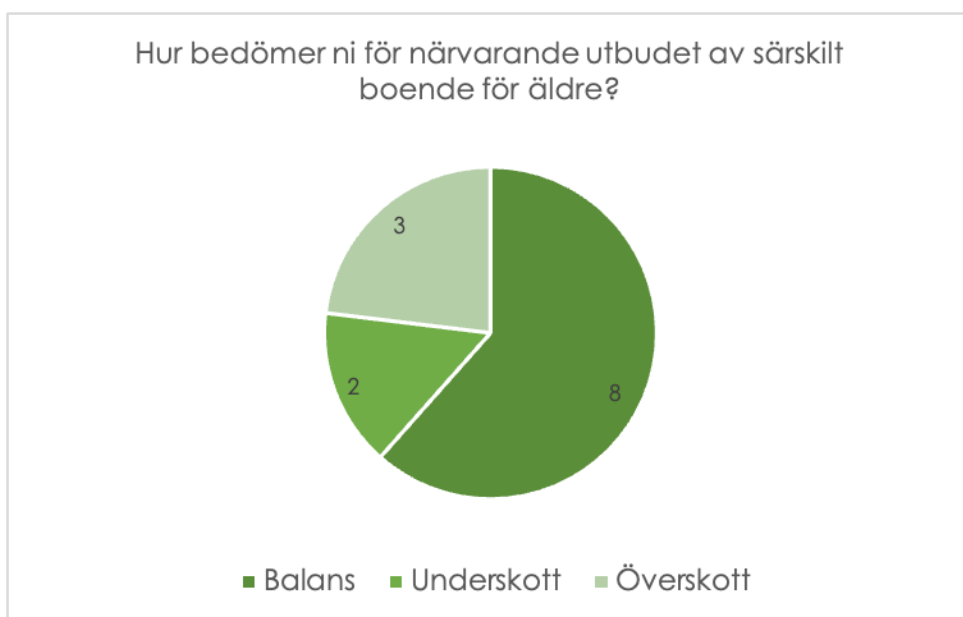


Diagrammet visar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända personer.

Källa: BME

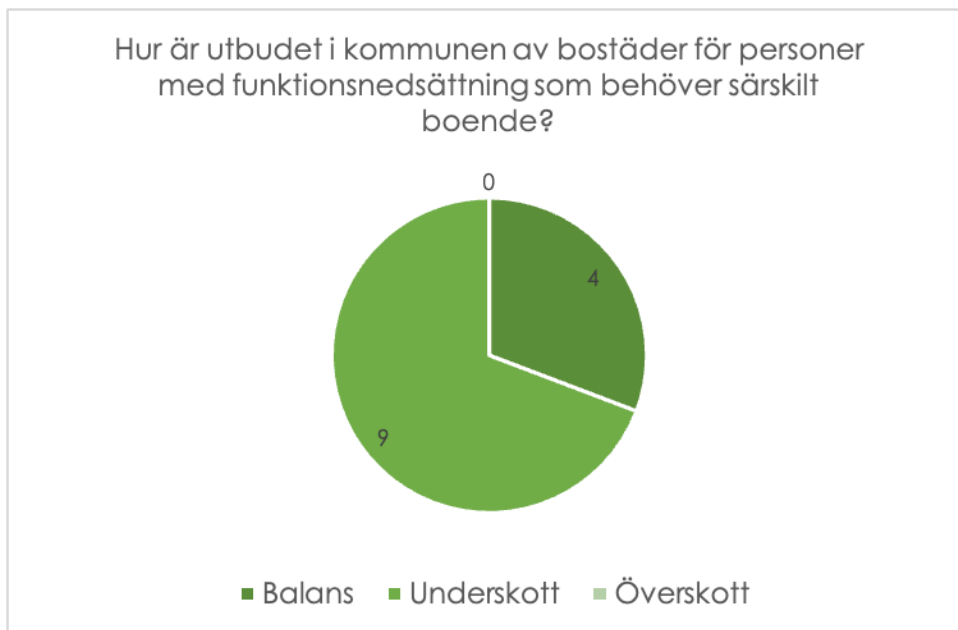
Särskilda boendeformer

Särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Åtta kommuner bedömer att utbudet är i balans för särskilda boendeformer för äldre medan åtta kommuner bedömer att det råder underskott. Tre kommuner bedömer att det finns ett överskott av denna boendeform vilket är en förändring från tidigare år. En förklaring kan vara att allt fler äldre vårdas i hemmet. Flera kommuner vittnar också om ett ökat behov av andra boendeformer för äldre, till exempel seniorlägenheter eller trygghetsboende med tillgång till gemensamhetslokaler. Även generationsboende och bostäder där olika målgrupper men med gemensamma behov nämns som intressanta boendeformer.



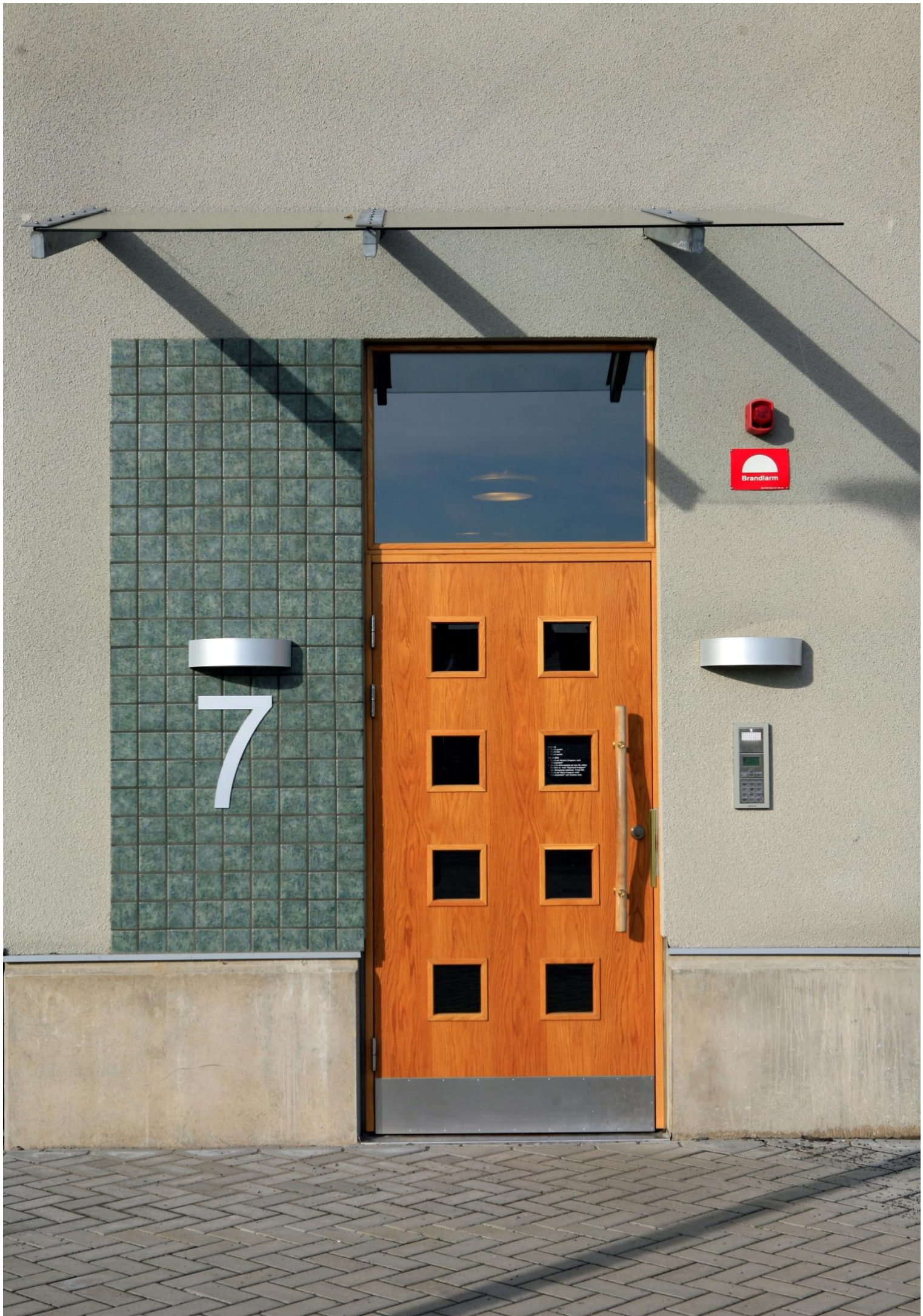
Diagrammet visar kommunernas bedömning av utbudet av särskilt boende för äldre. **Källa:** BME

Nio kommuner bedömer att det råder underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Ett par kommuner anger att det pågår planering och projektering av nya bostäder. Någon kommun nämner också att det är stora investeringskostnader som är svåra att rymma under investeringstaket.



Diagrammet visar kommunernas bedömning av utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Källa: BME



Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

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

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samtliga kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera kommuner ska eller har påbörjat arbetet med att uppdatera eller ta fram nya riktlinjer. Anledningen är i flera fall att riktlinjerna bedöms inaktuella på grund av att bostadsbyggandet har skett i högre takt än förväntat.

Kommun	Riktlinjer antagna år
Aneby	2016
Gnosjö	2015
Mullsjö	2013
Habo	2017
Gislaved	2015
Vaggeryd	2017
Jönköping	2019
Nässjö	2017
Värnamo	2016
Sävsjö	2014
Vetlanda	2017
Eksjö	2016
Tranås	2017

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

Allmännyttan

I länet finns det 13 allmännyttiga bostadsbolag och två allmännyttiga stiftelser. AB Tranås bostäder är dock formellt inte ett allmännyttigt bostadsbolag eftersom 75 % av bolagets omsättning är kommunala verksamhetslokaler, 20 % bostäder och 5 % kommersiella lokaler. Det finns ägardirektiv till samtliga allmännyttiga bolag. En anledning till att personer inte får en bostad är att de inte lever upp till hyresvärdarnas krav på inkomst. Endast två kommuner anger att de har en överenskommelse med allmännyttan om att sänka kraven på de bostadssökande för att motverka detta, till exempel

att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Däremot sker det i 12 av 13 kommuner ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Mullsjö kommun anger att det inte finns ett strukturellt regelmässigt samarbete men att handläggare för försörjningsstöd och representant för det allmännyttiga bostadsbolaget har en relativt tät kontakt beträffande sociala andrahandskontrakt.

Söka bostad i kommunen

Kommunen kan på olika sätt hjälpa personer som söker en bostad. Det allmännyttiga bostadsbolaget har i samtliga kommuner en egen bostadskö. Av länets kommuner anger 12 att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Vaggeryds och Nässjö kommuner anger även att de har en särskild bostadsportal på sin webbplats medan Tranås anger att de är med i en regional bostadsportal på webben. I Jönköpings kommun finns en särskild studentbostadsportal. Det är inte någon kommun i länet som har en kommunal bostadsförmedling. De flesta kommuner, alla utom tre, har någon form av förtursystem för att få en bostad inom kommunen. Det är i första hand de som fått arbete i kommunen som får förtur, men även nyanlända, personer med lättare funktionsnedsättning och kvinnor i behov av skyddat boende. Någon kommun har också gett förtur till äldre, hemlösa, personer som säljer sin villa i kommunen samt hushåll som på grund av separation behöver ny bostad.

Arbete för att motverka hemlöshet

Kommunen kan på olika sätt arbeta för att motverka hemlöshet. Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i kort eller lång tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer; akut hemlöshet till exempel härbärge och kvinnojour, boende på institutioner och i kategoriboenden, långsiktig boendelösning exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten och slutligen eget ordnat kortsiktigt boende exempelvis att bo hos vänner. Under 2017 genomförde Socialstyrelsen en kartläggning av hemlöshet i Sverige. Nationellt sett har hemlösheten ökat sedan 2011⁴, och 2017 var drygt 900 personer hemlösa i länet enligt Socialstyrelsens kartläggning. Av dem var det en större andel män än kvinnor. Hemlöshet fanns i alla länets kommuner med undantag från en. Den hemlöshetssituation som de flesta av länets hemlösa befinner sig i är långsiktiga boendelösningar som exempelvis att hyra i andra hand av kommunen, så kallade sociala kontrakt.

Uthyrning av lägenheter i andra hand

Samtliga kommuner hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Personerna som bor i dessa lägenheter har dock inte fullt besittningsskydd. Boendet är ofta förenat med särskilda villkor och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. I länet finns det 891 sådana andrahandskontrakt vilket är en minskning från föregående år då det fanns 936 kontrakt. De flesta lägenheter som hyrs ut i andra hand innehar kommunen med hyresrätt. Ett par kommuner vittnar om att bedömningen för att få ett andrahandskontrakt har blivit hårdare. Kommunen har inte längre lika ”stort hjärta” som en kommun uttryckte det. Flera kommuner påtalar också att socialförvaltningen saknar den kunskap som krävs för att vara hyresvärd, vilket är den

⁴ Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017

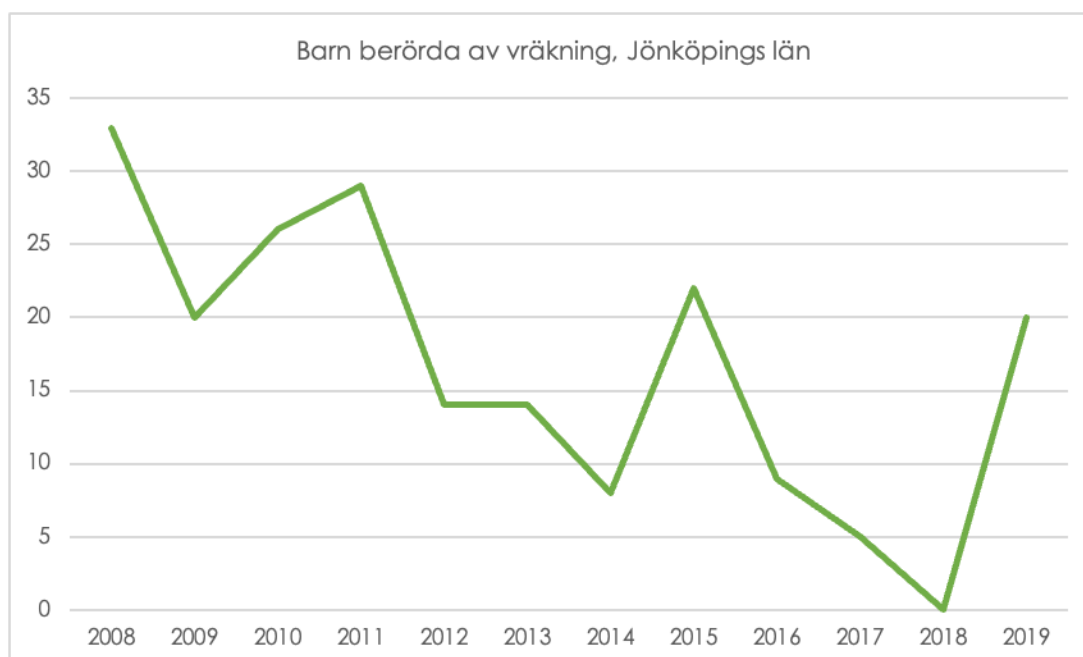
situation många hamnat i till följd av det höga trycket på socialtjänsten när det råder stor brist på bostäder.

Hyresgarantier

Fem av länets kommuner använder sig av kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Det kan handla om att hyresgästen inte lever upp till bostadsbolagets krav på inkomst och därmed nekas ett hyreskontrakt, men att kommunen ser att hyresgästen har goda förutsättningar att betala hyran. Borgensåtagandet betyder att kommunen åtar sig att betala hyran, om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt bidrag via Boverket. Tre av kommunerna ställer ut hyresgarantier som uppfyller kraven för att få bidrag. Några kommuner har i samtal med Länsstyrelsen meddelat att hyresgarantier inte fungerar på ett bra sätt på grund av att hyresvärdar inte accepterar eller är intresserade av att hyra ut med en hyresgaranti. I ett par fall har arbetssättet med kommunala andrahandskontrakt ersatt hyresgarantin och bostadsbolaget vill hellre ha ett andrahandskontrakt än att hyra ut med hyresgaranti.

Vräkningsförebyggande arbete

Nio av 13 kommuner anger att de bedriver ett vräkningsförebyggande arbete. Enligt statistik från Kronofogden berördes 20 barn av vräkning i Jönköpings län under 2019, detta jämfört med 2018 då inga barn berördes av vräkning. Vräkningar skedde i Jönköping, Vetlanda och Värnamo kommuner. Den förändrade lagstiftningen för uthyrning av hyreslägenheter som bland annat innebar skärpta krav för olovlig andrahandsuthyrning har i flera fall inneburit att människor i utsatta situationer har blivit av med sin bostad. Även om lagen inte inneburit ett stort antal verkställda avhysningar, så har konsekvenserna blivit att många tvingats flytta från sin bostad vilket har märkts av hos bland annat socialförvaltningen på Jönköpings kommun.



Diagrammet visar antalet barn som berörts av verkställd avhysning åren 2008 - 2019. **Källa:** Kronofogden.

Insatser för nyanlända

Kommunen har ett ansvar att lösa bostadsfrågan för nyanlända personer som fått uppehållstillstånd och som anvisats till kommunen. Det främsta hindret för mottagande av nyanlända är fortfarande bristen på bostäder vilket framgår av den lägesrapport som kommunerna gör årligen avseende beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande. Den bristande tillgången till kollektivtrafik på landsbygden är också en ständig utmaning som försvårar mottagandet i länets glesbygdskommuner. Antalet flyktingar som anvisas till kommunerna i länet minskar. Däremot är det många personer som själva väljer att bosätta sig i länet. Även anhöriginvandringen är hög och kan komma att påverka skola och socialtjänst i högre utsträckning samt behovet av stora lägenheter. I länet har några kommuner fortfarande utmaningar med oseriösa hyresavtal.⁵

För att lösa bostadsfrågan för de flyktingar som anvisats till länets kommuner har de flesta kommuner ett samarbete med allmännyttan, antingen regelbundet eller vid behov. Sju av sex kommuner tar även kontakt med eller har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Ungefär hälften av kommunerna erbjuder permanenta hyreskontrakt medan resterande erbjuder tidsbegränsade kontrakt. För de flyktingar som flyttat till kommunen på egen hand utan anvisning, är det tre kommuner som anger att de gör bostadsrelaterade insatser. Det är fler kommuner än tidigare och vid samtal med kommunerna framkommer det att anledningen är att trycket lättat sedan flyktingvågen 2015 vilket skapar utrymme att arbeta på ett annat sätt. Arbetet i kommunen har förändrats från akutinsatser för att skaffa bostäder till de som anvisats till kommunen, till att arbeta långsiktigt med boskolor och integration.

Våldsutsatta

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Som regel är det också kvinnan som vid separation måste ordna nytt boende. Personen står oftast inte i någon bostadskö då boendet är tillgodosett när behovet av att flytta uppstår. En eventuell förtur saknar också verkan om personen inte kan accepteras som hyresgäst. Forskning visar att en del av våldets konsekvenser är att ha blivit skuldsatt av den närstående och att man tappat sin förmåga till förvärvsarbete genom långvariga sjukskrivningar. Generellt hos kommunernas bostadsföretag gäller regeln att för att bli accepterad som hyresgäst måste man vara självförsörjande och inte ha några betalningsanmärkningar. Är dessa kriterier inte uppfyllda är det i stort sett omöjligt att erbjudas ett förstahandskontrakt. Underskottet av tillgängliga bostäder har en kvarhållande effekt för kvinnan och fördröjer uppbrottsprocessen. Hon tvingas bo kvar längre än nödvändigt och riskerar därmed att utsättas för ytterligare våld.

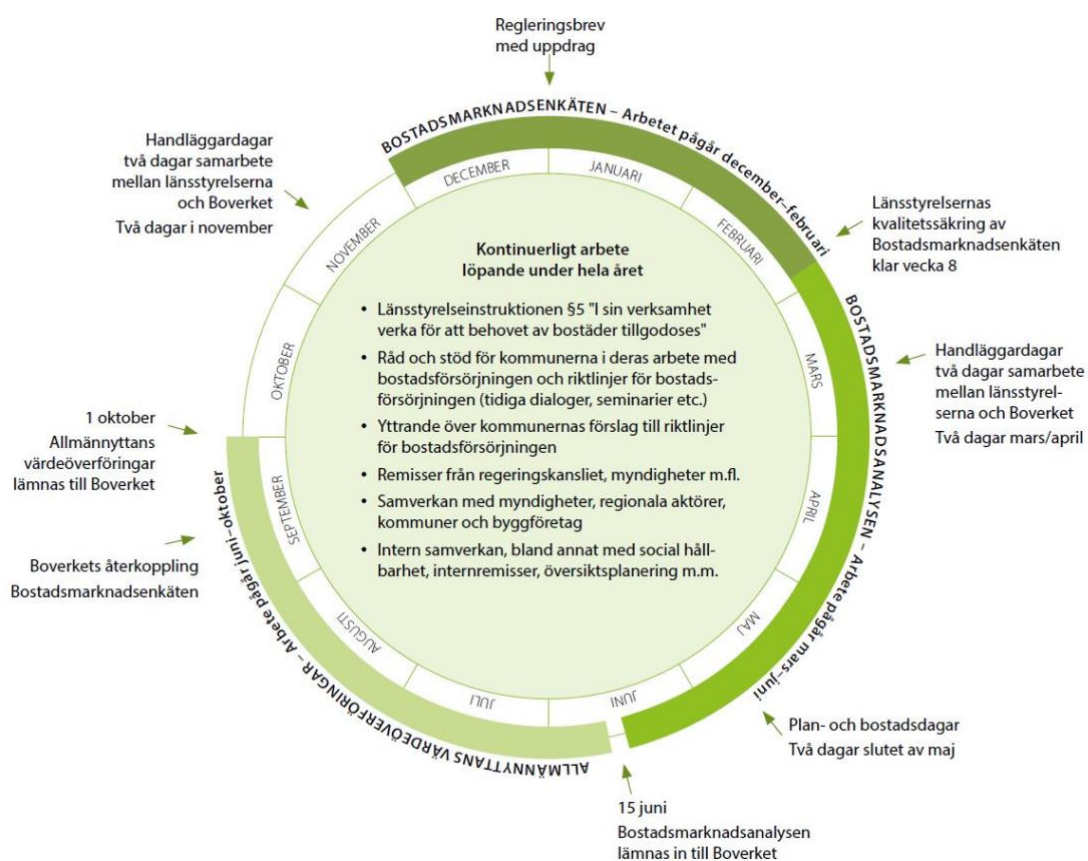
⁵ Lägesrapport avseende beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har löpande uppdrag med koppling till bostadsförsörjning. Utöver dessa sker en kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten. I samband med kvalitetsgranskningen av 2019 års bostadsmarknadsenkät genomfördes telefonintervjuer och en genomgång av enkätsvaren med samtliga kommuner. I april 2019 genomfördes en bostadskonferens med avslutande gruppdiskussioner. Konferensen riktade sig till länets kommuner och kommunala bostadsbolag. Från kommunerna deltog politiska representanter och tjänstepersoner från socialförvaltning, äldreomsorg, integrationsenhet, samhällsbyggnadsförvaltning, mark- och exploatering, utvecklingsavdelning och liknande. Även Boverket medverkade.

Inom länets strategi för integrationsarbetet finns en fokusgrupp för bostäder som har regelbundna träffar. Gruppen utgjordes 2019 av företrädare för allmännyttiga bostadsbolag, fastighetsägarna, hyresgästföreningen, kommunala integrationsutvecklare samt representanter från Länsstyrelsens enhet för social hållbarhet och samhällsbyggnadsenhet.

Årshjulet nedan sammanfattar länsstyrelsernas årliga arbete med bostadsförsörjning.



Årshjulet sammanfattar Länsstyrelsens löpande arbete med bostadsförsörjning.