



Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2023



Meddelande	nummer 23:26
Referens	Sofia Carlén, Samhällsbyggandsenheten, Samhällsavdelningen. Juni, 2023
Kontaktperson	Sofia Carlén, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 62 87, sofia.carlen@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	Mostphotos.com
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—23/26--SE

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2023

Förord

Länsstyrelsen kan konstatera att det fortfarande byggs i Jönköpings län, men att prognoserna framåt pekar mot en kraftig inbromsning av bostadsbyggandet i länet liksom i landet som helhet. Detta i en situation då det fortfarande råder bostadsbrist – en brist som primärt drabbar resurssvaga hushåll och särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Då länet redan tidigare hade ett under lång tid uppbyggt underskott på bostäder behöver byggtakten öka, inte minska.

Länsstyrelsen ser med oro på utvecklingen och vad den kan komma att innebära för individer såväl som för länets utveckling i stort. Flera av länets kommuner har i dialog med Länsstyrelsen lyft att en minskad byggtakt har en negativ påverkan på utvecklingen i kommunerna överlag, exempelvis företags möjligheter att attrahera och behålla kompetens.

Den minskade byggtakten har primärt sin grund i det ekonomiska läget med ökade produktionskostnader och inflation. Produktionen av hyresbostäder i Jönköpings län har, enligt uppgifter från flera av länets kommuner, även påverkats av att stödet till hyresbostäder och bostäder för studerande avskaffats, och flera projekt som annars skulle ha byggts har istället lagts ner eller lagts på is.

Läget på bostadsmarknaden är dock inte enbart dystert - av årets bostadsmarknadsenkät framgår att antalet kommuner som anser att det råder brist på bostäder i kommunen gått från elva till åtta, vilket innebär att fem kommuner anser att det råder balans på bostadsmarknaden (att jämföra med två kommuner föregående år). Utvecklingen vad gäller bostadsbristen i Jönköpings län tycks med andra ord gå åt rätt håll. Årets rapport visar på att det under de senaste åren byggts mycket i länet, vilket bidragit till att bostadsbristen minskat i flera kommuner.

Länsstyrelsen önskar i årets bostadsmarknadsanalys även trycka på rätten till en bostad som en del av de mänskliga rättigheterna. Det offentliga har en avgörande roll i arbetet för att allas rätt till en god bostad tillgodoses. I det rådande läget anser Länsstyrelsen att kraftfulla åtgärder behöver vidtas för att öka byggtakten i Sverige, inte minst vad gäller bostäder riktade till mer resurssvaga hushåll. Vi anser även att diskussionen om bostadsförsörjning överlag behöver vidgas för att på ett resurs- och samhällsekonomiskt effektivt sätt nyttja det redan befintliga beståndet. Det behövs en bred palett av insatser för att möta den rådande utvecklingen på bostadsmarknaden.

Johan Löwenadler Davidsson, Länsråd

Innehållsförteckning

Förord	3
Sammanfattning	5
Inledning	6
Rätten till bostad	7
Bostadsbyggandet	8
Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd.....	11
Allmännyttan.....	13
Hyresnivåer	15
Investeringsstöden	16
Befolkningsutveckling	18
Pendling och arbete på annan ort.....	22
Hushållens ekonomiska utveckling	23
Världsläget.....	23
Arbetslöshet	24
Utbildningsnivå	25
Boendekostnader och disponibel inkomst.....	26
Bedömning av bostadsmarknadsläget	27
Bedömning av kommunernas bostadsmarknadsläge.....	29
Bedömning av bostadsbrist.....	29
Bostadssituationen för ungdomar och studenter	32
Unga.....	32
Studenter	32
Bostadssituationen för nyanlända	33
Bostäder för äldre.....	34
Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende	36
Våldsutsatta	36
Hemlöshet.....	37
Kommunernas planering av bostadsförsörjningen	38
Riktlinjer för bostadsförsörjning	39
Allmännyttan	40
Söka bostad i kommunen	41
Uthyrning av lägenheter i andra hand.....	41
Hyresgarantier	41
Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete	43
Situationen i Jönköpings län	43
Nationell samverkan.....	44
Regional aktivitet – seminarium om vräkningsförebyggande arbete.....	45
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning	46
Länsstyrelsens arbete för att främja ett ökat bostadsbyggande	47

Sammanfattning

Bostadsbyggandet har under år 2022 gått ner drastiskt sedan föregående år. Flera av Jönköpings läns kommuner flaggar för att bostadsprojekt sätts på paus eller ställs in kopplat till den ekonomiska utvecklingen med hög inflation. Trots detta så är det färre kommuner i länet detta år som bedömer att det råder underskott på bostäder. Jämfört med föregående år har antalet kommuner som anger att det rådet balans på bostadsmarknaden gått från två till fem. De senaste årens byggande har därmed gett effekt i länet. Fortfarande är det dock 8 av 13 kommuner som anser att det är underskott på bostäder i kommunen. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antal personer per hushåll. Under år 2022 ökade länets befolkning med 2049 personer enligt statistik från SCB.

Den generella bristen på bostäder som finns i länet innebär en svår bostadssituation för många, men framför allt för särskilda grupper som unga och nyanlända. Eftersom länets kommuner nu nämner att många nybyggnadsprojekt inte kommer att påbörjas så riskerar redan utsatta grupper att bli än mer utsatta. Att bostadsbristen fortsatt är hög och nybyggnationen halkar efter riskerar att ge effekter på lång sikt, men eftersom vi fortfarande befinner oss är i en påbörjningsfas av en nedåtgående trend i bostadsbyggandet så är det enligt Länsstyrelsen för tidigt att spekulera i vilka följder det kommer få för bostadsmarknaden på sikt.

Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Samtliga kommuner i länet har sådana riktlinjer, och flera kommuner har nyligen arbetat fram nya eller påbörjat ett arbete för att göra så. Tre av länets tretton kommuner antog nya riktlinjer under 2022. Jönköping, Eksjö och Tranås kommun arbetar fram nya riktlinjer under 2023.

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 11 i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen, slår fast en utveckling mot att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra och motståndskraftiga. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grund 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.

Bostadssituationen i länet är beroende av människorna som bor här och hur bostadsbeståndet ser ut i sin helhet. 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.

Statistiken i rapporten är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) och från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket genomför varje år i samverkan med länsstyrelserna med fokus på de kommunala bostadsmarknaderna. Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av 2022 och i början av 2023.

Länsstyrelserna har ett länsansvar att kvalitetssäkra svaren i bostadsmarknadsenkäten. Som en del av detta arbete genomfördes detta år fyra fysiska dialogmöten med utvalda kommuner för att skapa en mer nyanserad bild av de svar som framkommit i enkäten. Länsstyrelsen har som avsikt att under kommande år besöka alla länets tretton kommuner för att diskutera bostadsförsörjning. Under våren 2023 besöktes Aneby, Gislaved, Habo och Vaggeryds kommun.

Rätten till bostad

Bostad är en universell mänsklig rättighet som är central för nyttjandet av övriga sociala och ekonomiska rättigheter. Rätten till bostad regleras i FN:s konventioner, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare, samt i Sveriges regeringsform: ”Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.” (RF 2§)

Men det är inte bara tak över huvudet som menas. FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter anger tydligt att det är en lämplig bostad som avses, och i sin allmänna kommentar nummer 4 har kommittén för denna konvention utvecklat vad begreppet lämplig bostad innefattar. Det handlar till exempel om att en bostad ska vara tillräckligt stor för de boendes behov och ge skydd för privatlivet, samt vara säker och inte ge upphov till ohälsa. Den ska ha de faciliteter som krävs för hygien, matlagning och komfort (vatten och avlopp, el och värme, avfallshantering med mera), och den ska också ha ett lämpligt läge så att de boende har en rimlig tillgång till service och tjänster såsom kollektivtrafik, sjukvård, skola och arbete samt räddningstjänst. Utöver detta måste den också vara överkomlig i pris (oavsett upplåtelseform) och de boende ska ha besittningsrätt med ett rättsligt skydd mot olagliga tvångsavhysningar, trakasserier eller hot.

Kommunens ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen, men det finns också annan lagstiftning där ansvaret för särskilda grupper definieras. Socialtjänstlagens kapitel 5 räknar upp vissa grupper där kommunen har ett särskilt ansvar för boendesituationen, däribland barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Socialtjänstens ansvar för personer med missbruksproblematik eller våldsutsatta personer kan också innebära att kommunen bör stötta dessa personer genom hjälp med boende. När det gäller barn finns den extra dimensionen att barnkonventionen sedan tre år tillbaka är svensk lag. Konventionens artikel 27 pekar på det offentliga ansvar för att stötta familjer och verka för att barn har goda levnadsförhållanden vilket också innefattar en lämplig bostad.

Det finns aspekter av rätten till en lämplig bostad som kommunen inte har rådighet över. Olika samhällstjänster ligger hos olika aktörer på kommunal, regional eller statlig nivå. Det är viktigt att rätten till en lämplig bostad uppfylls, i synnerhet för utsatta grupper. Kommunen ansvarar när det kommer till sociala transfereringar för ekonomiskt bistånd, staten kompletterar detta med bostadsbidrag och bostadstillägg. Det kan dock vara utmanande för den kommunala verksamheten att få kunskap om ekonomisk utsatthet bland sina invånare utöver de personer som har behov av ekonomiskt bistånd. Staten har här det övergripande ansvaret att Sverige ska uppfylla sina internationella åtaganden. Men det krävs att alla offentliga aktörer är inblandade för att tillgodose rätten till bostad.

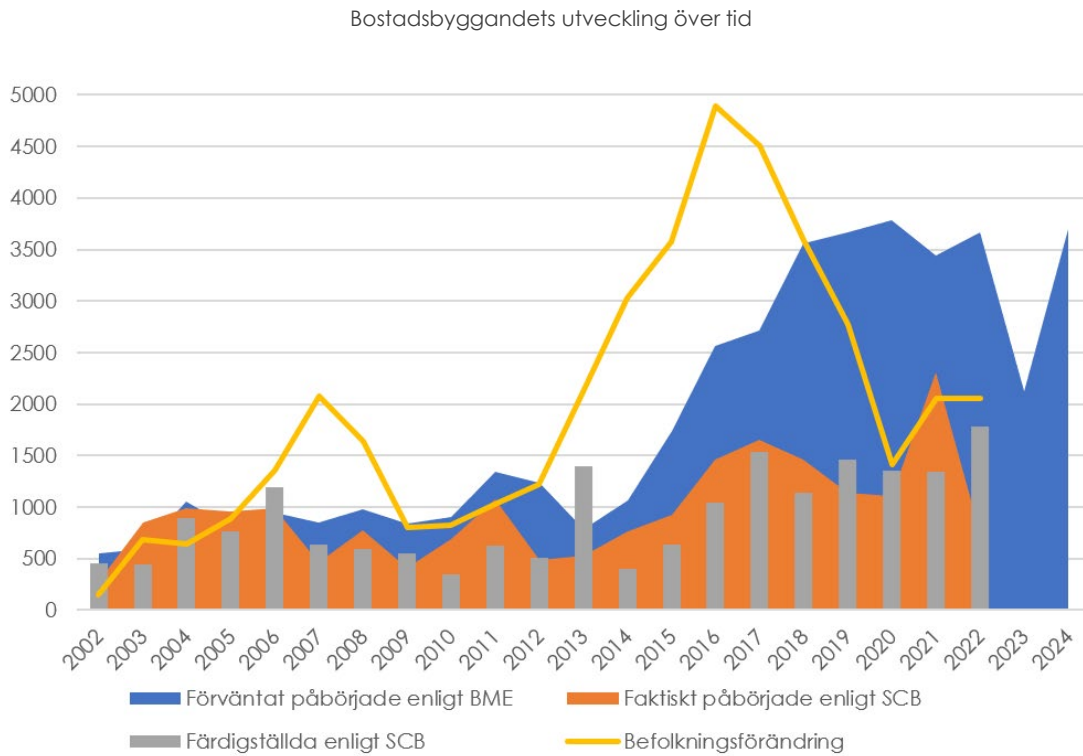
Bostadsbyggandet

Branschorganisationen Byggföretagen släpper regelbundet rapporter kring utvecklingen i byggsektorn. I april 2023 släpptes en prognos över byggmarknadens utveckling¹, där det synliggörs att byggtakten kraftigt bromsar in i hela landet med undantag för Norrbottens län. Jönköpings län är ett av de län som enligt prognosen kommer att drabbas hårdast under 2023 med en minskning på 15 % i bygginvesteringar. De andra län där inbromsningen är lika stor eller större än i Jönköpings län är Gotland (-17%), Halland (-18%), Skåne (-16%), Stockholm (-18), Uppsala (-16%) och Östergötland (-15%). I riket som helhet är prognosen att bygginvesteringarna går ner med 14 %.

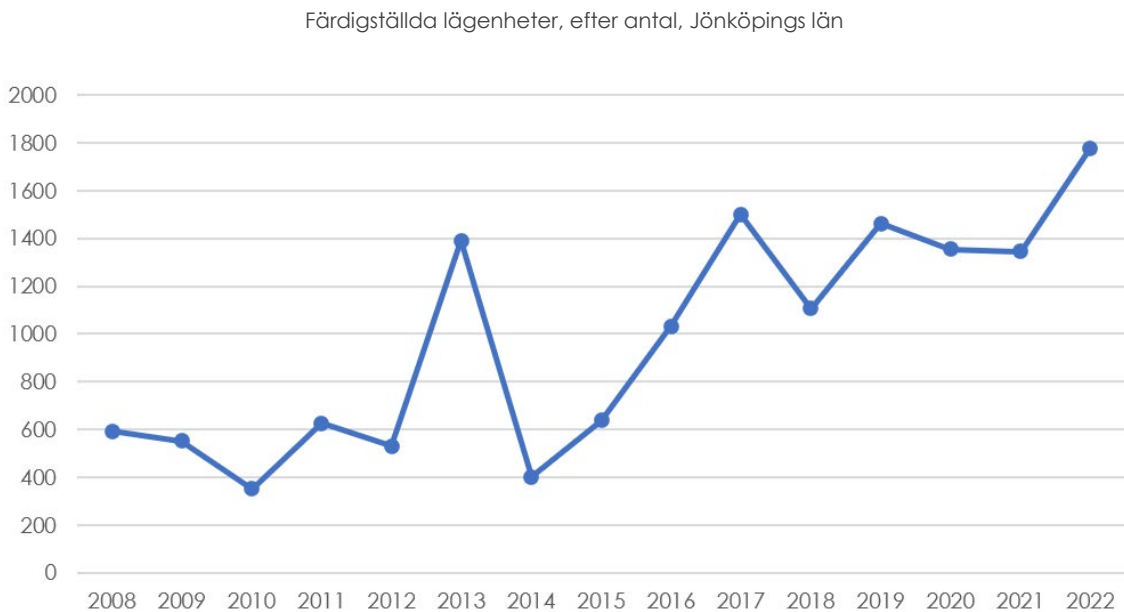
Under år 2022 blev utfallet att bygginvesteringarna i Jönköpings län minskade med 5 % jämfört med året innan. Det går således att se att investeringstakten redan påverkades i länet under förra året och år 2023 prognostiseras få en mycket stark ytterligare inbromsning.

I dialog med några av länets kommuner framgår att de redan ser effekter av den minskade byggtakten. Exempelvis uppger Vaggeryds kommun att de tidigare gynnats av prisutvecklingen och varit en attraktiv kommun för barnfamiljer som önskar bygga nytt, och att de på så vis kunnat vara ett alternativ till Jönköpings kommun som haft högst priser i länet. Men kopplat till dagens marknadsutveckling med fallande bostadspriser och ökade kostnader så har det skapats en ovisshet gällande nya tomtsläpp och vilken efterfrågan som kan finnas på dessa. Detta är en bild som flera av länets kommuner delar. Dock verkar det enligt kommunerna inte ännu finnas någon tendens till att bygglov och förstahandsbesked som redan getts ut inte kommer genomföras alls, utan de projekt som pausas eller ställs in är projekt som är i ett ännu tidigare projekteringskede.

¹ [Byggforetagen-RegionalUtblick](#)

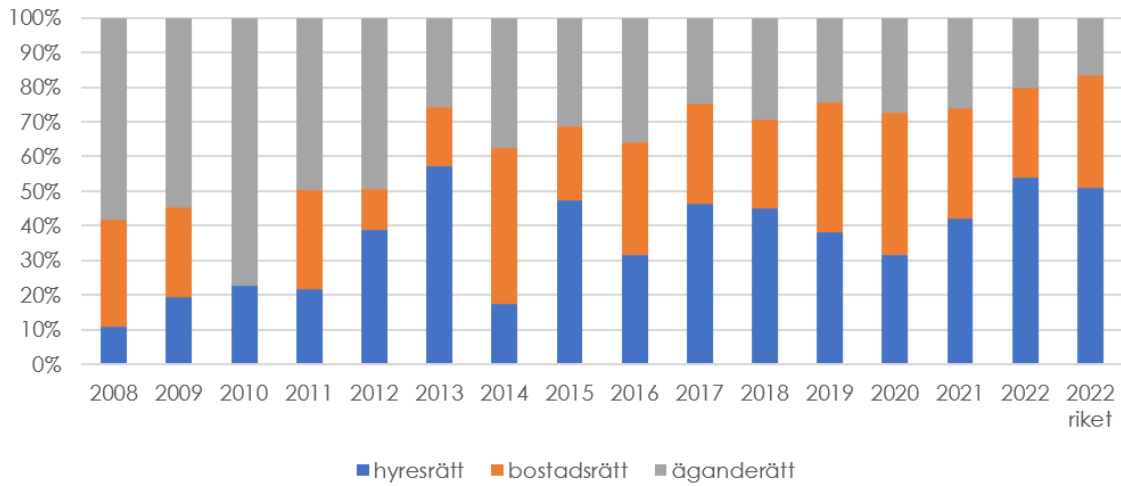


Figur 1. Diagram över antal färdigställda bostäder, antal påbörjande bostäder, förväntat antal påbörjande bostäder samt befolkningsförändring i antal personer över tid i Jönköpings län **Källa:** SCB och BME



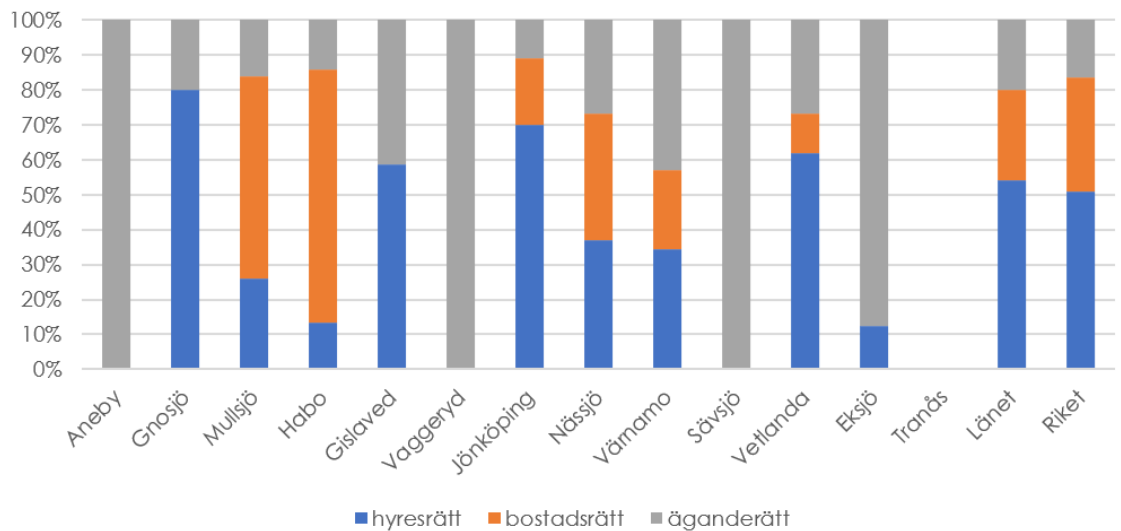
Figur 2. Antal färdigställda bostäder i Jönköpings län mellan år 2008-2022 **Källa:** SCB

Färdigställda lägenheter, efter upplåtelseform och andel, Jönköpings län



Figur 3. Färdigställda lägenheter i Jönköpings län per upplåtelseform mellan år 2008-2022 **Källa:** SCB

Färdigställda lägenheter, efter upplåtelseform, 2022

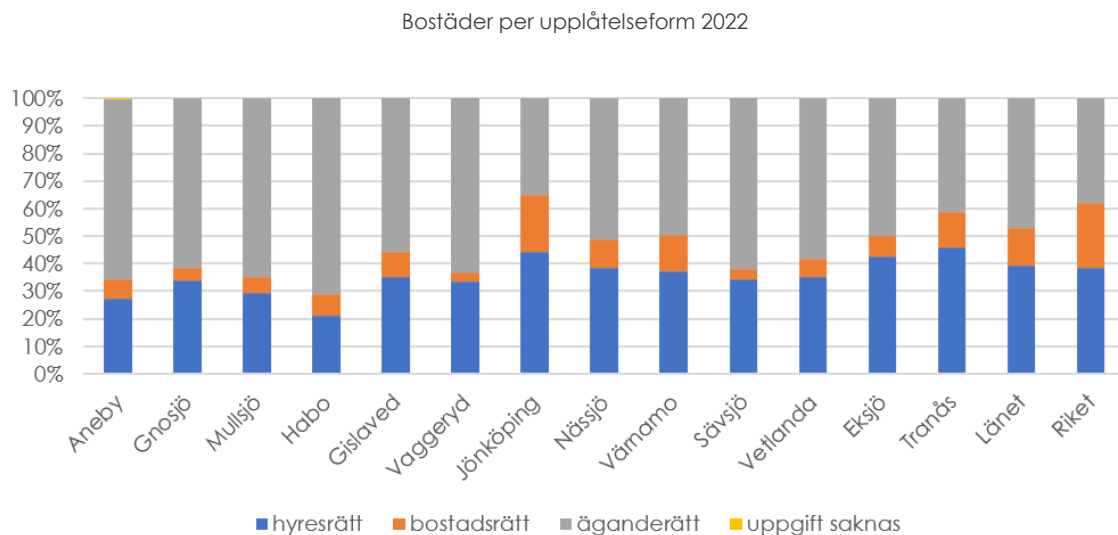


Figur 4. Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform i nybyggda hus under år 2022, per kommun i länet samt för länet som helhet och riket². **Källa:** SCB

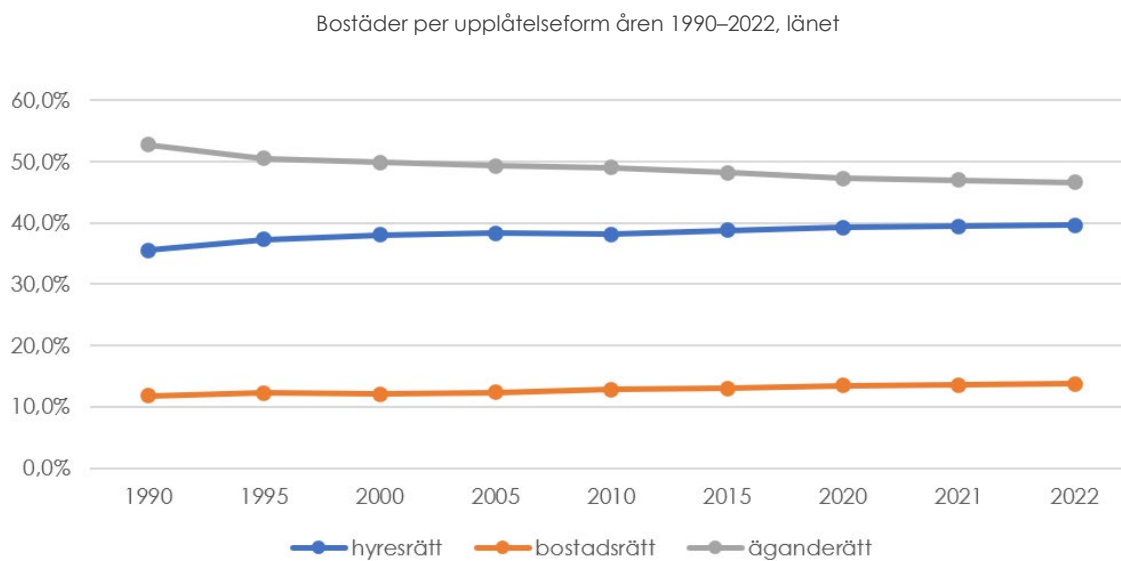
² Enligt SCB:s statistik så har det inte färdigställts några bostäder i Tranås kommun under år 2022. Detta är inte korrekt, men det har blivit fel i rapporteringen från kommunen uppger Tranås kommun i dialog med Länsstyrelsen.

Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd

Av det totala bostadsbeståndet i Jönköpings län består 47 % av äganderätter, vilket gör det till den dominerande upplåtelseformen. Detta är högre än rikssnittet som endast är på 38 %. Andelen hyresrätter i länet uppgår till 39 % vilket är nästan motsvarande rikssnittet på 38 % av det totala beståndet. Kommunen med högst andel hyresrätter i länet är Tranås kommun med 46 % av det totala beståndet och strax under det Jönköpings kommun med 44 % hyresrätter. Länet har en lägre andel bostadsrätter än landet som helhet med 14 % jämfört med rikssnittet på 24 %. Fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna varierar stort mellan de olika kommunerna i Jönköpings län men det framkommer i statistiken att många av de mindre kommunerna har en betydligt högre andel äganderätter än genomsnittet i länet och riket. Habo kommun har störst andel äganderätter i länet med drygt 70 % av bostäderna. I Jönköpings kommun är situationen den motsatta med något lägre andel äganderätter än rikssnittet. Det finns bostadsrätter i samtliga kommuner i länet, men alla kommuner ligger under rikssnittet. I flertalet av länets kommuner har det inte byggts några nya bostadsrätter under de senaste åren då efterfrågan inte funnits för upplåtelseformen.

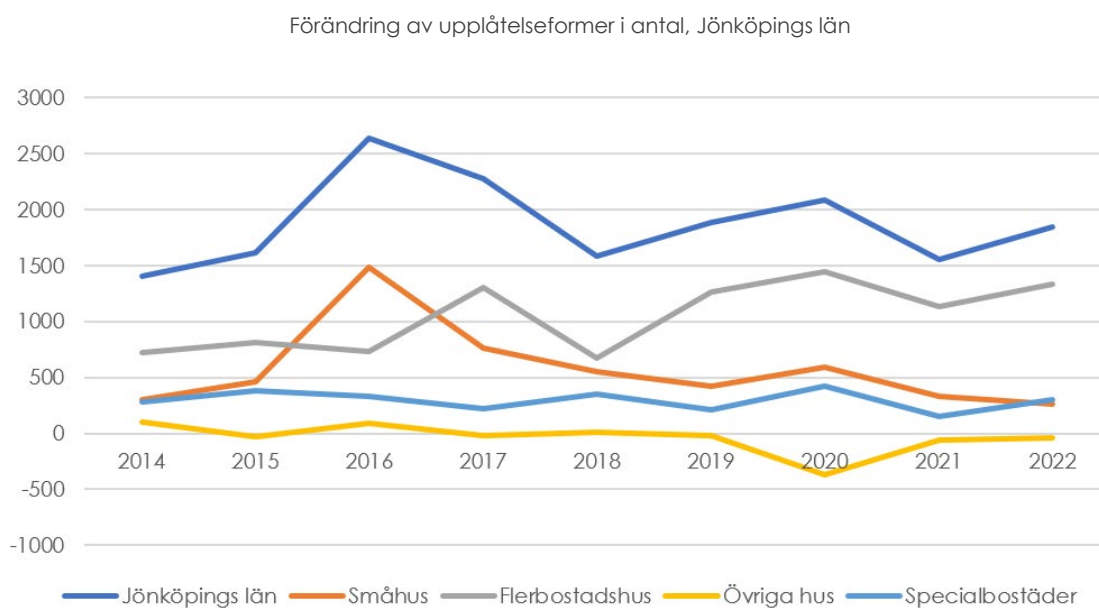


Figur 5. Andel olika upplåtelseformer i Jönköpings län 2022 **Källa:** SCB



Figur 6. Utvecklingen av andelen olika upplåtelseformer mellan år 1990-2022 i Jönköpings län. **Källa:** SCB

Om man tittar på utvecklingen av upplåtelseformer i Jönköpings län över tid så är trenden att andelen äganderätter minskar något och att både hyresrätter och bostadsrätter ökar. Det sker årligen tillskott till bostadsbeståndet i länet men nyproducerade bostäder är en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet. Det är därför viktigt att värna om det befintliga beståndet samtidigt som nya bostäder byggs.



Figur 7. Utvecklingen av upplåtelseformer mellan år 2014 och 2022 i antal i Jönköpings län. **Källa:** SCB

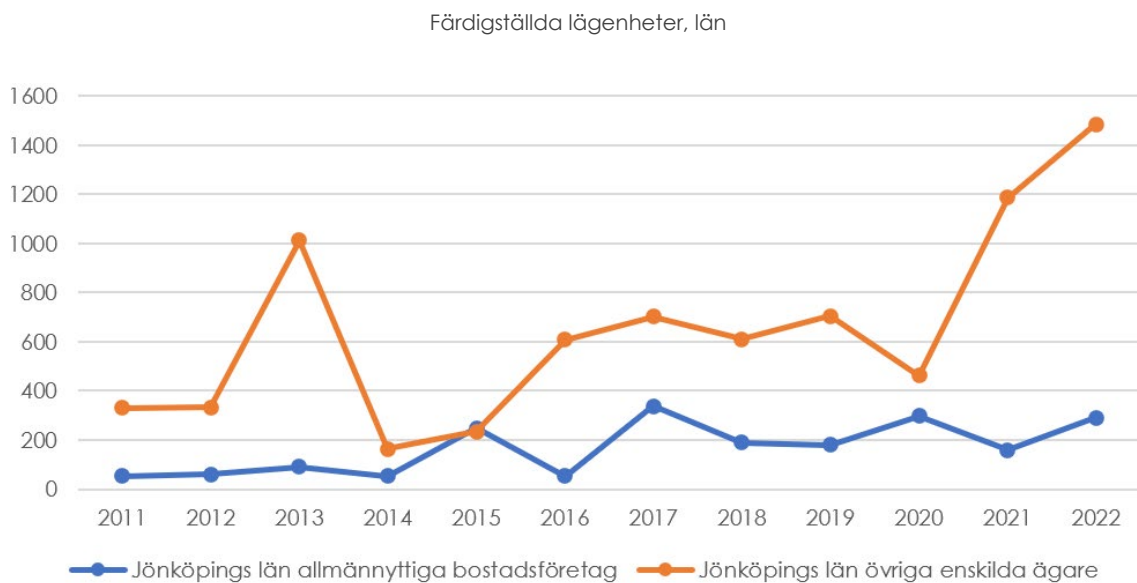
Allmännyttan

Allmännyttan äger 36 % av länets hyresbestånd, vilket är lägre än riksgenomsnittet på 42 %. Siffran innebär att allmännyttan minskar sitt procentuella ägande av hyresrätterna i länet; allmännyttan har tidigare ägt en större procentandel av hyresrättsbeståndet. Statistiken visar att det på senare år har byggts många nya lägenheter av andra aktörer än allmännyttan. Mängden hyresrätter som ägs av allmännyttan varierar mycket mellan de olika kommunerna i länet, en skillnad som delvis beror på hur många hyresrätter som finns i kommunen totalt sett. Habo är den kommun i länet som har högst andel hyresrätter som ägs av allmännyttan, 64 %. Kommunen har det lägsta procentuella antalet hyresrätter i länet och ligger långt under riksgenomsnittet på 21% jämfört med 38%. Den kommun i länet där allmännyttan äger minst procentuell del av hyresrättsbeståndet är Tranås med 17%.

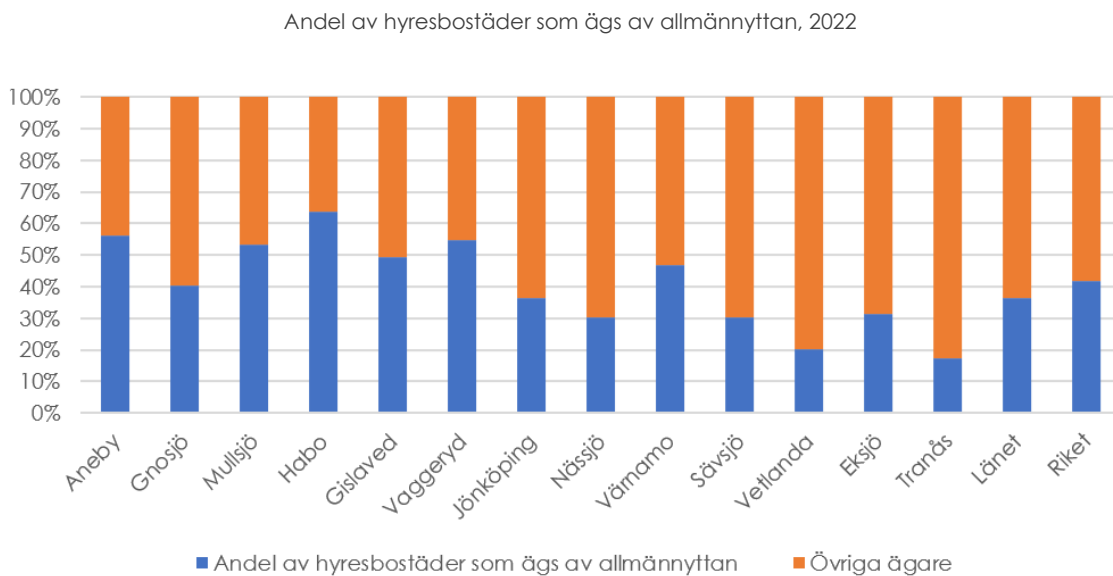
Enligt BME ökade det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet med 314 lägenheter under 2022. Detta är nästan 100 fler lägenheter än under 2021. De nyproducerade lägenheterna byggdes i åtta av länets tretton kommuner. Utöver de nyproducerade lägenheterna ökade det allmännyttiga beståndet med 49 bostäder till följd av nyinköp och 11 till följd av ombyggnation. Det går att konstatera att det allmännyttiga beståndet ökade i stora delar av länet under år 2022.

Den kommun där allmännyttans bostadsbestånd ökade mest under 2022 var Jönköpings kommun där 183 bostäder tillkom genom nybyggnation och 34 genom inköp. Utöver Jönköpings kommun så byggdes det nya bostäder i det allmännyttiga beståndet i Gislaved, Gnosjö, Habo och Värnamo. Eksjö kommuns allmännyttiga bestånd ökade med 15 bostäder genom nyinköp, de ökade även beståndet med ytterligare ett boende genom ombyggnation. Även Vetlanda och Mullsjö ökade beståndet genom ombyggnation med sju respektive tre bostäder.

Majoriteten av bostäderna som ägs av allmännyttan finns i befintligt bestånd och mycket av investeringarna i den dagliga verksamheten går till att upprätthålla en viss standard på dessa bostäder. En kommun nämner att deras allmännytta och kommunen som helhet står inför stora kostnader eftersom det finns en renoveringsskuld hos befintliga byggnader som nu är i behov av renovering för att kunna fortsätta nyttjas.



Figur 8. Antal färdigställda lägenheter mellan åren 2011-2022 fördelat mellan vad som byggts av det allmännyttiga bostadsbolagen och övriga enskilda ägare i Jönköpings län **Källa:** SCB.



Figur 9. Diagrammet visar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun samt för länet som helhet och riket. 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 2022. **Källa:** SCB.

Hyresnivåer

Det är svårt att skapa en övergripande bild av hyror för hela det befintliga beståndet eftersom det finns många faktorer som spelar in i hyresnivåer, bland annat vilket år huset byggdes, ägandeformer och olika typer av regleringar. Vi har därför valt att använda oss av hyror i nyproducerade lägenheter för att kunna jämföra mellan år. I tabellen nedan visas medelhyror för mindre kommuner i Sverige vilket motsvarar samtliga kommuner i länet utom Jönköpings kommun. Hyrorna har tydligt ökat mellan 2020 och 2021, med undantag för ettor där det skett en minskning. Detta är en förändring från föregående år, mellan 2019 och 2020 ökade nämligen hyrorna för ettor stort.

I förhållande till storstadsregionerna är hyrorna låga. Genomsnittshyrorna för nyproducerade lägenheter med ett rum och kök i Storstockholm är runt 27 procent högre än i de små kommunerna utanför storstadsområdena. Kategorin över, det vill säga kommuner med över 75 000 invånare, som Jönköpings kommun tillhör ligger också något högre än i de små kommunerna. Statistiken över hyresnivåerna för nyproducerade lägenheter visar att hyresnivån har varierat i perioder men nu är hyrorna generellt högre än på många år.

Medelhyran för nyproducerade lägenheter

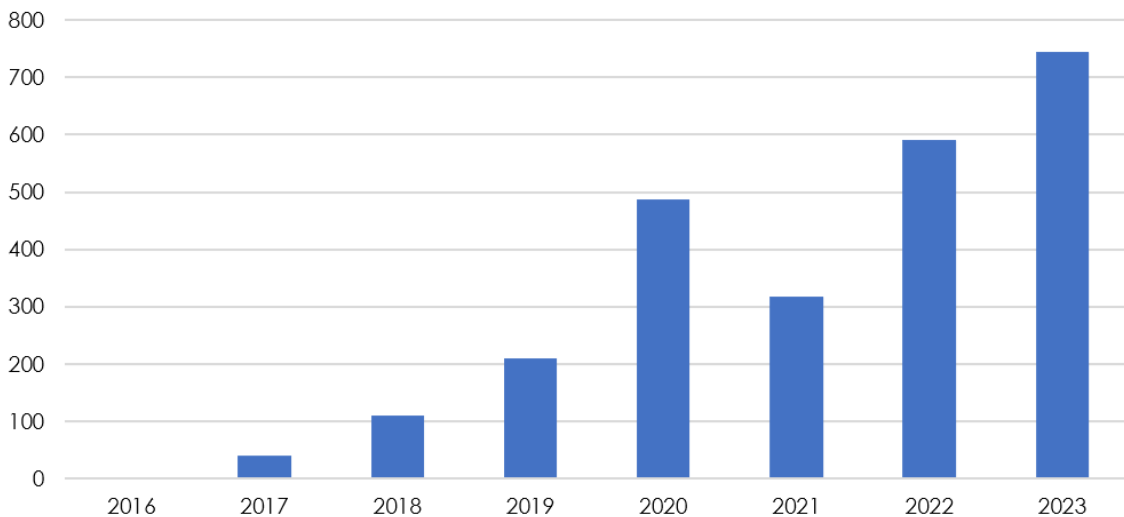
	2020	2021	Förändring
1 rum och kök	5680	5584	-2%
2 rum och kök	7394	7504	1%
3 rum och kök	9224	9496	3%
4 rum och kök	10920	11282	3%

Figur 10. Den här figuren visar medelhyran för nyproducerade lägenheter år 2020 och 2021 samt den procentuella förändringen mellan åren. Gäller privata och offentliga företag sammantaget. Siffrorna avser kommuner med mindre än 75 000 invånare. **Källa:** SCB

Investeringsstöden

Under perioden 2016–2021 som investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande varit aktivt har det hittills färdigställts 1757 bostäder i Jönköpings län. Under år 2023 förväntas ytterligare 744 bostäder som delfinansierats av stödet bli färdigställda.

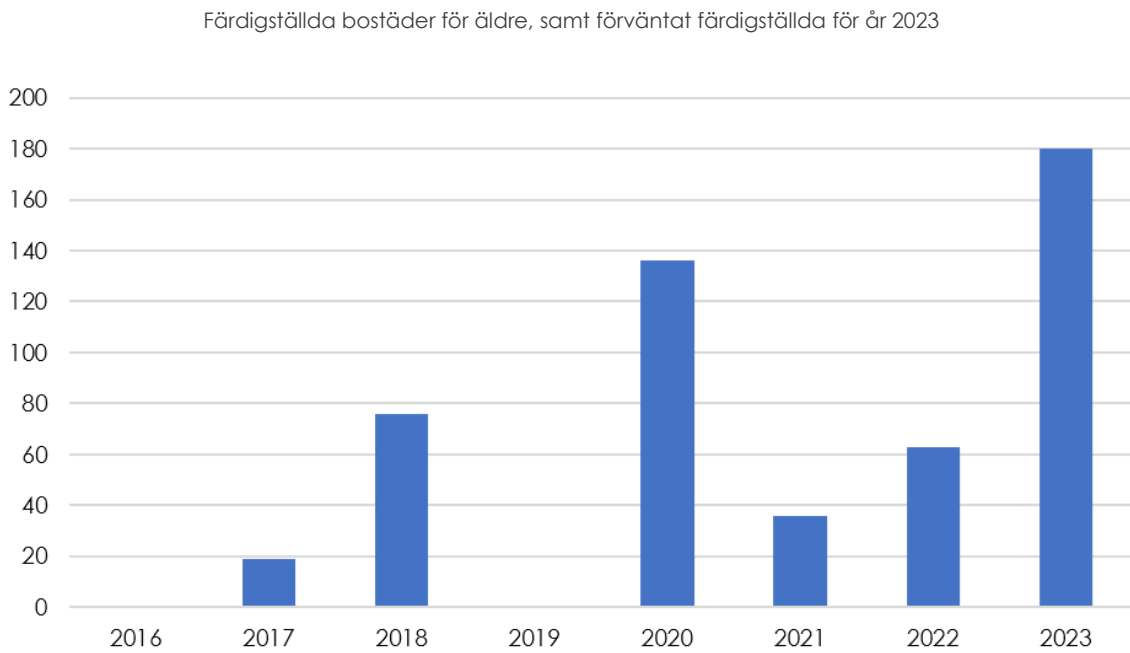
Färdigställda hyresbostäder, samt förväntat färdigställda för år 2023



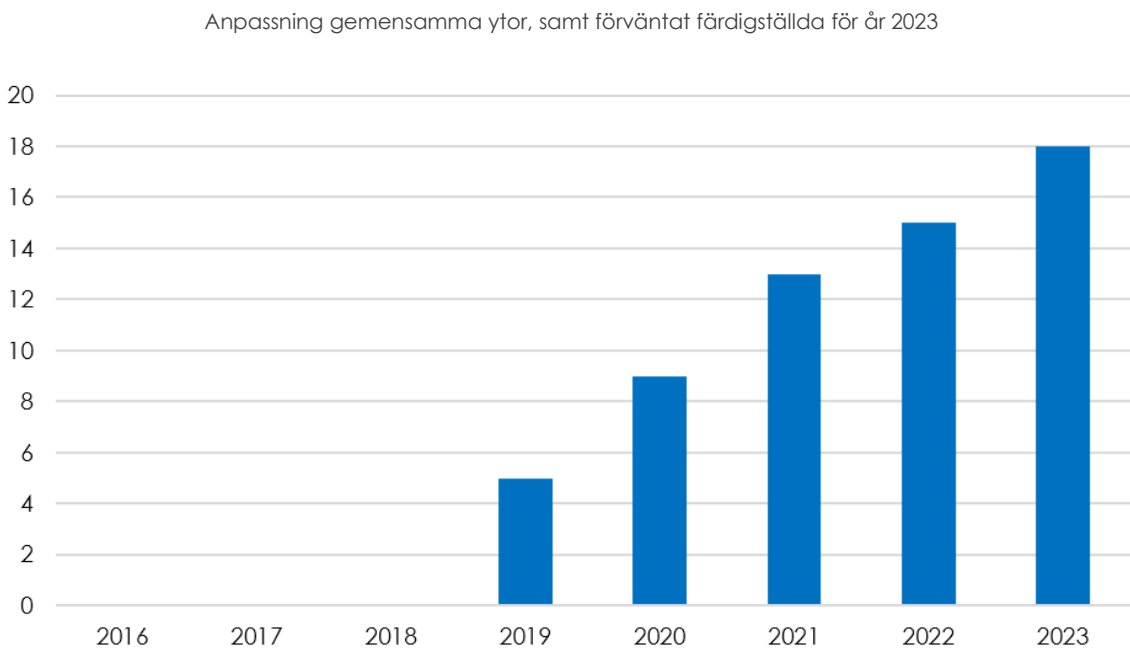
Figur 11. Antalet färdigställda hyresrätter med beviljat investeringsstöd mellan år 2016–2023 **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län

I Jönköpings län fanns det när stödet inte längre kunde beviljas 34 stycken ärenden kvar som inte fick något beslut om stöd. Av dessa var 13 ärenden kompletta vilket innebär att de ställts i kö för tilldelning av medel och sedan beviljande av stöd. I de projekt som inte fick något beslut om stöd finns det totalt 1211 lägenheter varav 278 lägenheter låg i kön för tilldelning. Länsstyrelsens bedömning är att vissa av dessa projekt ändå kommer genomföras, men stödets borttagande samt den rådande ekonomiska situationen innebär att majoriteten av projekten inte kommer att genomföras inom de närmaste åren.

Stödet till bostäder för äldre, som fortsatt är sökbart, har genererat 330 bostäder, och under år 2023 förväntas ytterligare 180 bostäder färdigställas. Inom stödet finns det också möjlighet att söka stöd för åtgärder som är kopplade till den allmänna ytan i befintliga byggnader, i syfte att främja kvarboende för äldre i sina bostäder. Det kan röra sig om förbättringar av hissar, belysning, breddning av dörrar och liknande åtgärder. Antal ärenden rörande anpassning har ökat de senaste åren, vilket bedöms bero på en ökad medvetenheten hos fastighetsägare om stödet och vilka åtgärder som det finns möjlighet att få stöd för.



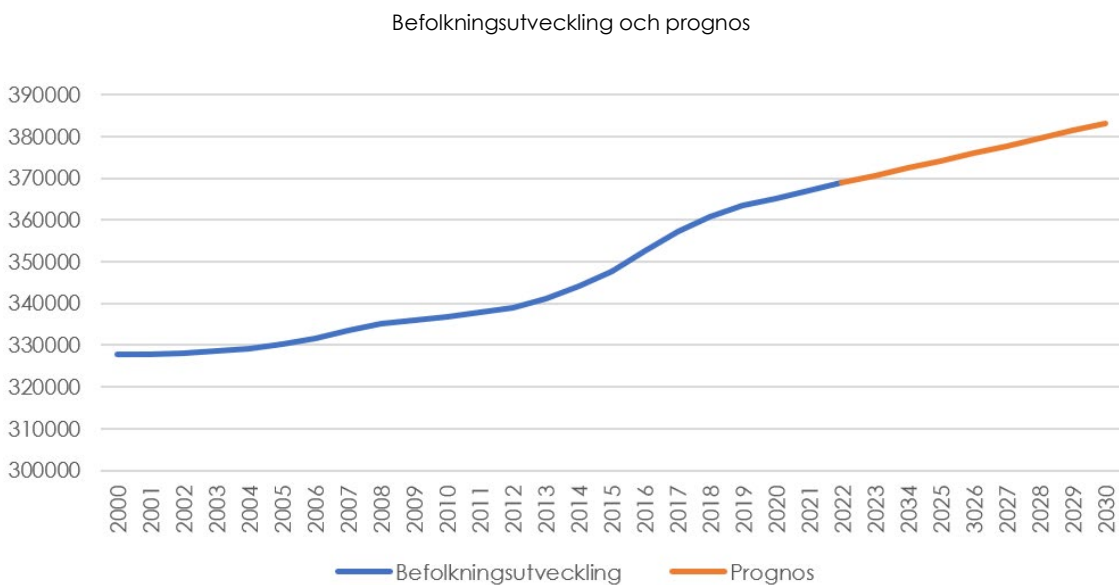
Figur 12. Antal färdigställda bostäder för äldre samt förväntat färdigställda mellan år 2016–2023. **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län



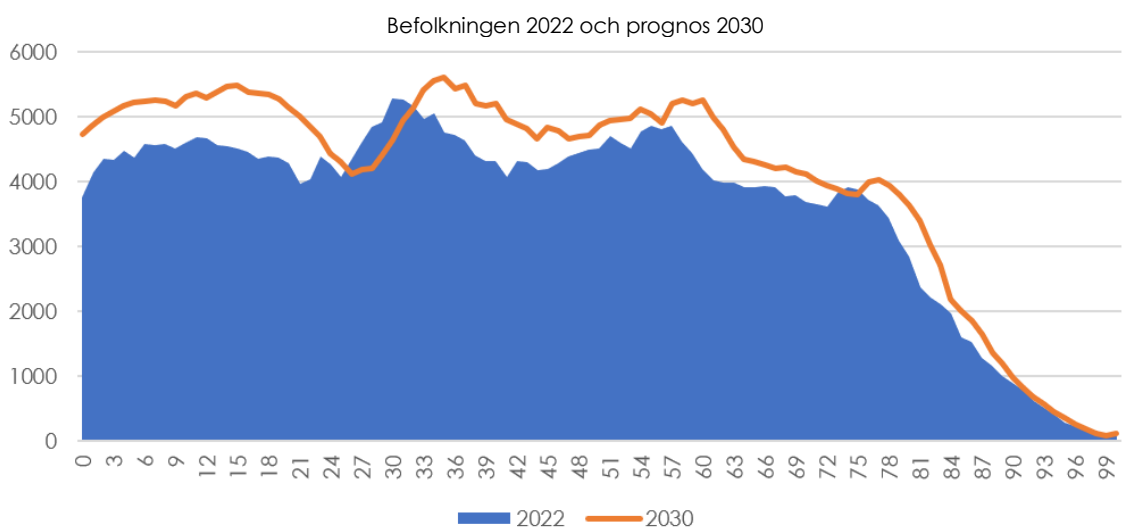
Figur 13. Antalet ärenden över anpassning av gemensamma ytor, samt förväntat färdigställda ärenden mellan år 2016–2023. **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län

Befolkningsutveckling

Jönköpings läns befolkning fortsätter att följa en positiv trend och under 2022 fick länet en nettoökning av 2 049 invånare. Den stora merparten av ökningen skedde i Jönköpings kommun med över 1535 personer men även Habo, Mullsjö, Vaggeryd och Nässjö hade en relativt stor ökning. Habo ökade med drygt 300 personer, Mullsjö och Vaggeryd ökade med drygt 100 personer, Nässjös ökning var drygt 160 personer. Samtidigt så har befolkningen minskat i fyra kommuner i länet under 2022. De kommuner som minskade under år 2022 var Aneby, Gnosjö, Gislaved och Tranås. Jönköpings kommun är den kommun i länet med flest invånare och störst befolkningsökning sett till antal.



Figur 14. Diagrammet visar befolkningsutvecklingen år 2000–2030. Prognosens siffror är baserade på Region Jönköpings läns befolkningsprognos från 2022. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län.



Figur 15. Diagrammet visar åldersfördelningen av befolkningen i Jönköpings län år 2022 samt prognosen för åldersfördelningen år 2030. **Källa:** SCB

ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN I JÖNKÖPINGS LÄN 2023

Befolkningsförändring i Jönköpings län år 2022, antal

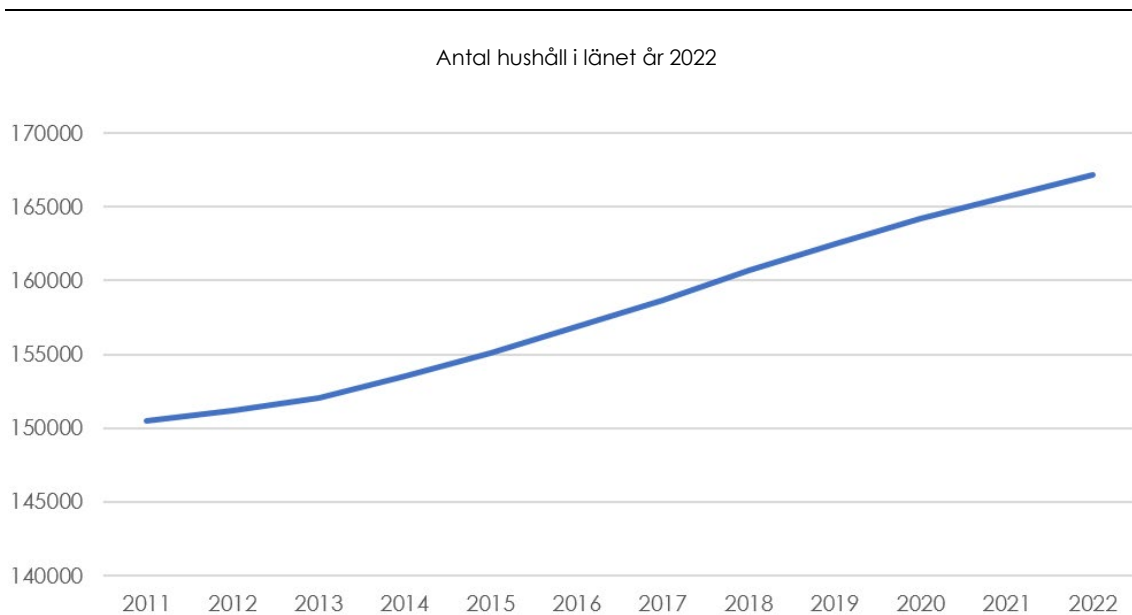
Kommun/län 2022	Jönköpings län	Aneby	Gnosjö	Mullsjö	Habo	Gislaved	Vaggeryd	Jönköping	Nässjö	Värnamo	Sävsjö	Vetlanda	Eksjö	Tranås
Folkmängd	369113	6824	9438	7532	13128	29481	14854	145114	31944	34692	11771	27673	17858	18804
Folkökning	2049	-68	-132	102	318	-75	108	1535	162	31	62	52	24	-70
Levande födda	3722	65	72	71	127	257	173	1526	352	344	137	225	167	206
Döda	3391	63	81	75	68	267	147	1152	338	325	129	306	212	228
Födelseöverskott	331	2	-9	-4	59	-10	26	374	14	19	8	-81	-45	-22
Inflyttade totalt	18977	374	428	503	845	1276	778	7772	1851	1383	619	1214	1016	918
Flyttningsnetto totalt	1511	-74	-122	107	257	-89	63	1095	126	-8	49	120	46	-59
Därav till/från egna länet	0	-73	-69	11	173	-40	13	143	-54	16	-18	-29	-22	-51
Därav till/från övriga Sverige	121	-15	-86	42	60	-133	-25	237	81	-104	14	70	44	-64
Därav till/från utlandet	1390	14	33	54	24	84	75	715	99	80	53	79	24	56

Figur 16. Tabellen visar på befolkningsförändring i länet per kommun år 2022. Källa: SCB

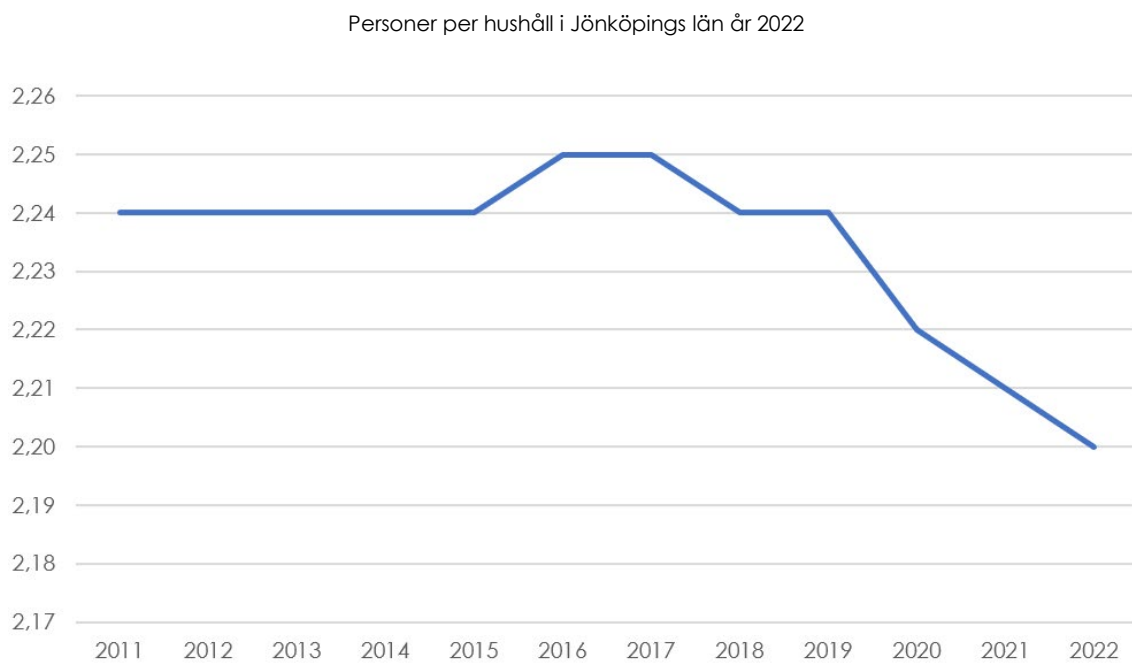
Befolkningsförändring i Jönköpings län, procent

Befolkning	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022 antal
Aneby	-0,1%	-0,5%	0,8%	1,7%	1,0%	2,6%	0,8%	0,2%	-0,4%	1,0%	-1,0%	-68
Gnosjö	-0,5%	0,6%	1,1%	0,1%	1,1%	1,2%	0,4%	-0,7%	-1,0%	-0,5%	-1,4%	-132
Mullsjö	0,5%	-0,4%	1,0%	0,7%	1,0%	1,4%	-0,1%	-0,5%	1,3%	0,6%	1,4%	102
Habo	0,5%	0,9%	1,2%	1,8%	2,3%	2,2%	2,4%	2,4%	1,2%	1,7%	2,4%	318
Gislaved	-0,5%	-0,1%	0,1%	1,8%	0,7%	0,5%	0,8%	0,4%	-1,1%	-0,3%	-0,3%	-75
Vaggeryd	-0,1%	0,5%	0,2%	1,1%	2,0%	1,4%	1,0%	2,1%	1,8%	1,5%	0,7%	108
Jönköping	0,9%	1,0%	1,0%	0,9%	1,5%	1,6%	1,3%	1,3%	0,9%	0,8%	1,1%	1535
Nässjö	0,1%	0,5%	1,3%	1,8%	1,2%	1,1%	0,9%	0,2%	0,1%	0,7%	0,5%	162
Värnamo	0,2%	0,4%	0,5%	0,4%	1,3%	0,9%	0,6%	0,4%	-0,1%	0,4%	0,1%	31
Sävsjö	-0,2%	1,1%	1,2%	1,1%	1,5%	0,9%	1,2%	0,4%	0,4%	-0,1%	0,5%	62
Vetlanda	0,0%	0,5%	0,9%	0,8%	1,4%	0,6%	0,3%	-0,1%	0,1%	0,4%	0,2%	52
Eksjö	0,4%	0,6%	0,8%	1,1%	2,0%	1,6%	1,4%	0,5%	0,2%	0,3%	0,1%	24
Tranås	0,2%	0,3%	1,2%	0,7%	1,3%	0,5%	0,5%	0,1%	-0,5%	-0,2%	-0,4%	-70

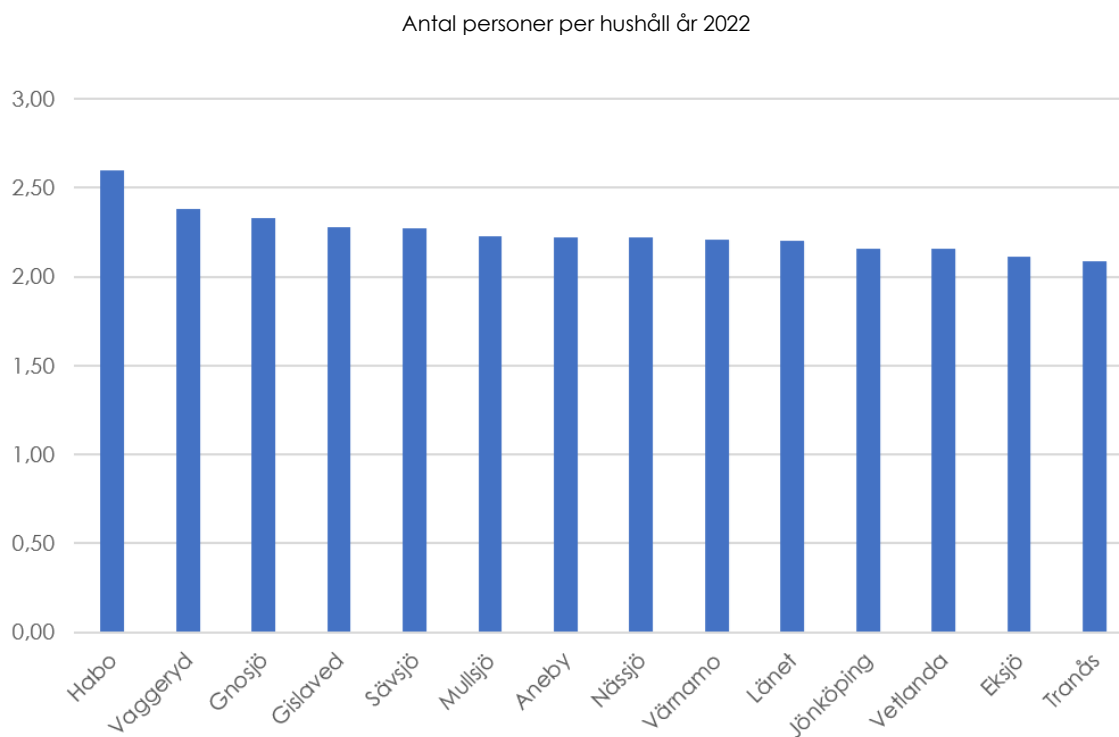
Figur 17. Tabellen visar på den procentuella befolkningsförändringen i länet per kommun år 2022. Källa: SCB



Figur 18. Diagrammet visar antalet hushåll i Jönköpings län mellan år 2011–2022 **Källa:** SCB



Figur 19. Antal person per hushåll i Jönköpings län år 2022 **Källa:** SCB

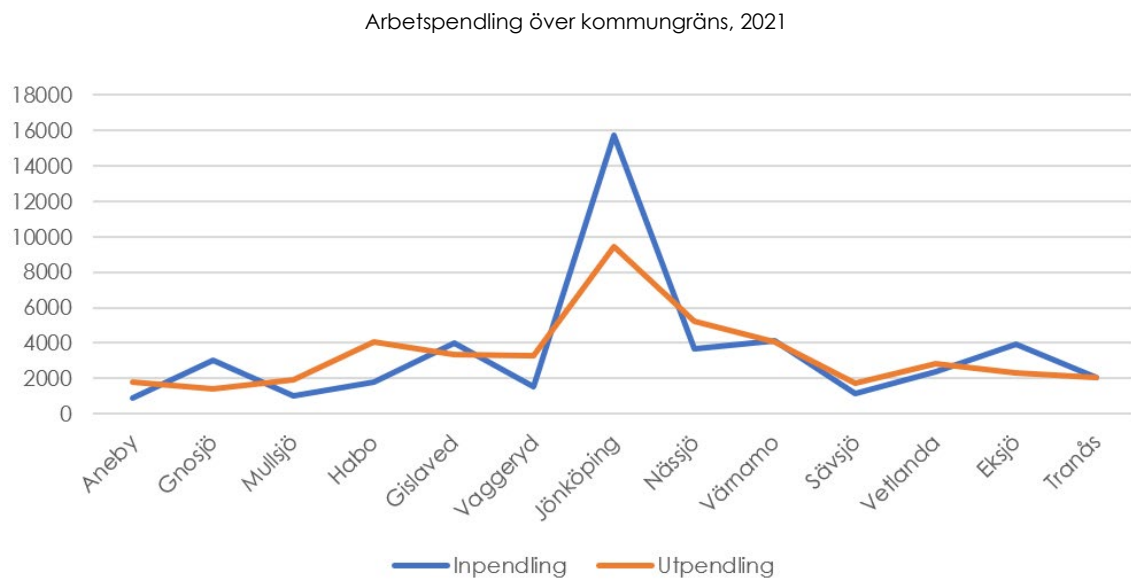


Figur 20. Antal personer per hushåll i kommunerna i Jönköpings län år 2022 **Källa:** SCB

Pendling och arbete på annan ort

Jönköpings kommun är den regionala motorn vilket innebär att många människor pendlar in från andra kommuner för arbete, år 2021 var det nästan 16 000 personer som pendlade in till kommunen. Samtidigt är Jönköping den kommun i länet som har flest invånare till antalet som arbetar utanför den egna kommunen, år 2021 uppkom siffran till drygt 9 000 personer. Bedömt utifrån nettosiffrorna är det Gnosjö och Eksjö kommun som utöver Jönköping hämtar sin arbetskraft utanför kommungränsen. Som motsats hittar vi Habo kommun som är en utpendlarkommun med högst nettoutpendling i länet.

Pendlingsmönstren över länet avslöjar var flest arbetstillfällen finns. I Jönköpings län är det tydligt att kommungränser inte utgör en gräns för arbetsmarknaden. Det är således vanligt att invånarna pendlar in och ut från sin hemkommun för att arbeta. Det går att identifiera att en del kommuner primärt blir utpendlarorter och andra inpendlarorter. I takt med att befolkningen ökar i länet kan vi komma att se förändringar i mönstret avseende bostadsbyggande och samhällsplanering allteftersom priser och arbetsmarknadsförutsättningar förändras. En del kommuner har uppgett att företag som etablerar sig i länet är måna om att det samtidigt byggs bostäder på orten för att attrahera de som inte önskar arbetspendla och att det är ett sätt att säkerställa attraktiv arbetskraft.



Figur 21. Antal personer som förflyttar sig mellan kommuner för jobb i Jönköpings län. **Källa:** SCB.

Hushållens ekonomiska utveckling

Världsläget

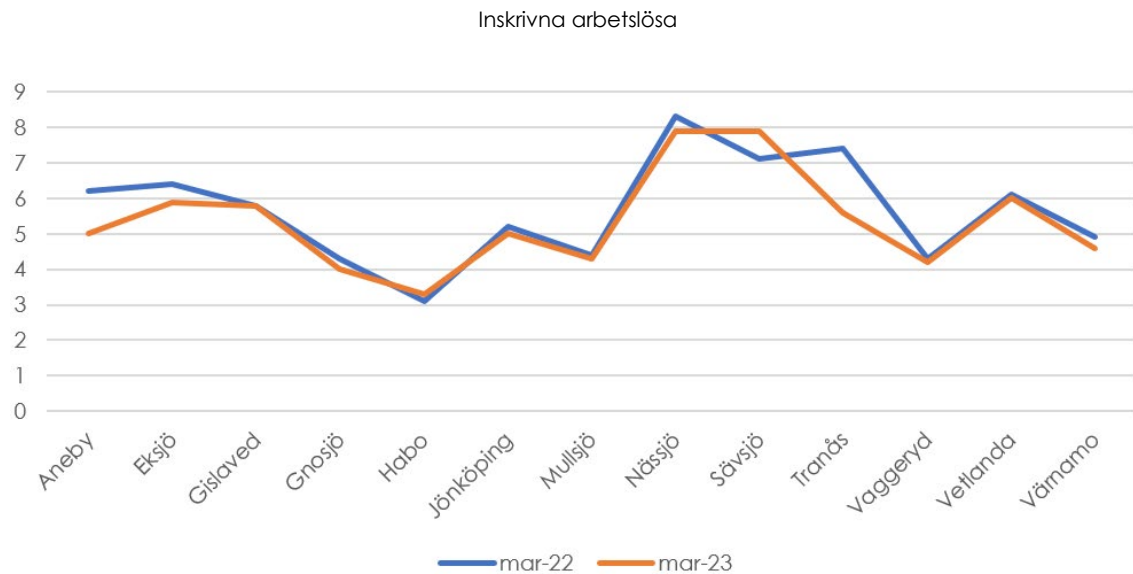
I dialog med kommunerna om bostadsmarknadsläget i länet så framgår det att det just nu råder mycket ekonomisk osäkerhet. Kommunerna besvarade den årliga bostadsmarknadsenkäten kring årsskiftet och sedan dess har det kommit rapporter som visar på att bostadsbyggandet i landet bromsar in. Det finns rapporter om att vi går in i en ny lågkonjunktur som på sikt skulle kunna medföra att bostadsbyggandet kommer gå på en lägre fart än tidigare en längre period framöver. Flertalet kommuner har lyft i BME att de ser att projekt ställs in eller sätts på paus för att invänta ett mer gynnsamt ekonomiskt läge. Flera exploatörer har lyft till kommunerna att kostnadskalkylen har för små marginaler eller helt enkelt inte går ihop. Det som blir svårast att få ekonomi i och som primärt är de projekt som avvaktas är byggnation av hyresrätter.

Vi är just nu i en tid av förändrade förutsättningar för bostadsbyggandet men det är för tidigt att se vilka långsiktiga effekter detta kommer få på bostadsmarknaden. Det som framkommer är att projekt flyttas fram några år i planeringen. Främst är det allmännyttan som flaggar för att planerade projekt inte kommer bli av till följd av det ekonomiska läget. Även renoveringar och energieffektiviseringar pausas. En del kommuner lyfter dock att det kan vara positivt ur vissa aspekter att byggtakten går ner eftersom den kommunala verksamheten då kan arbeta i fas och göra mer medveten planering kring de projekt som redan är igång. En del kommuner kommer fortsatt att arbeta aktivt med markinköp och jobba långsiktigt inför att det ekonomiska läget vänder igen och trycket på nybyggnation från exploatörerna ökar.

Länsstyrelsen har idag ingen prognos för hur det förändrade världsläget, ekonomiskt eller utifrån resurser, kommer att påverka bostadsmarknaden. Enligt svaren i BME har Jönköpings län fortsatt ett underskott på bostäder och en minskad byggtakt bör indikera att detta inte kommer ändras inom den närmsta tiden. De grupper som redan är extra utsatta på bostadsmarknaden är de som riskerar att drabbas först och hårdast om efterfrågan på bostäder fortsätter öka och byggtakten saktar in.

Arbetslöshet

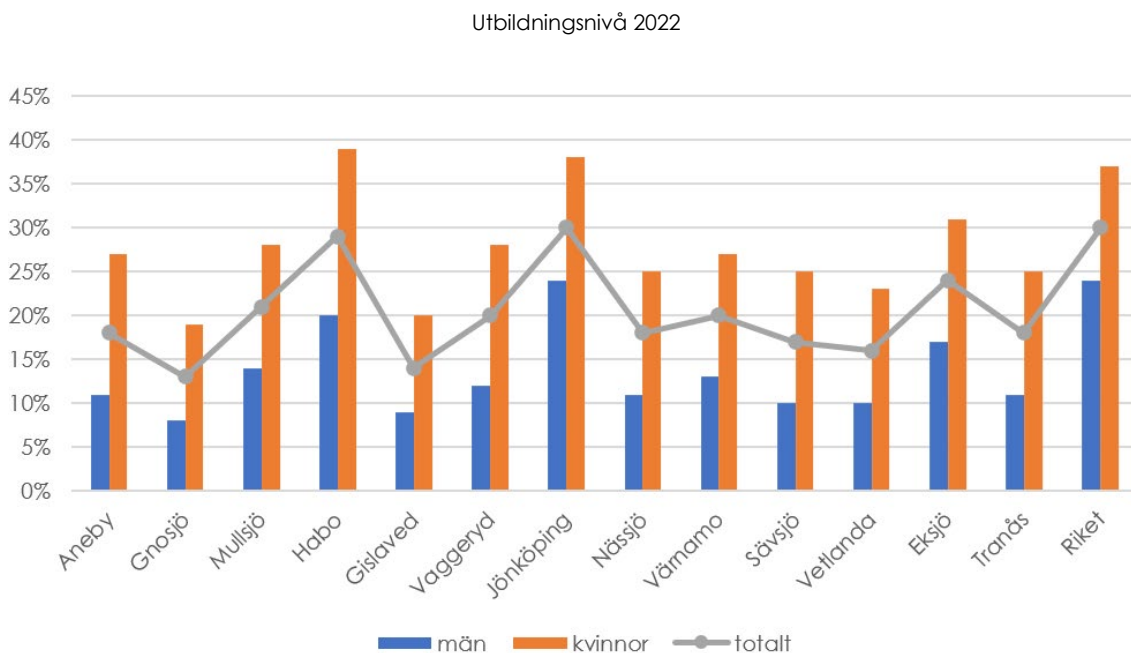
Arbetslösheten i länet har inte påverkats av de förändrade ekonomiska förutsättningarna i samhället som stort utan ligger på ungefär motsvarande nivåer som år 2021. År 2021 så hade andelen arbetslösa i länet stabiliserats och återgått till nivåer som var innan covid-19 pandemin. Arbetslösheten i länet låg i mars 2023 på 5,4 % vilket är lägre än riksnittet som var på 6,4 %. Arbetsförmedlingen rapporterade under våren 2023 att det totalt sett inte varit så låg arbetslöshet i landet sedan år 2009.



Figur 22. Andel arbetslösa inskrivna hos arbetsförmedlingen i mars 2022 och mars 2023. **Källa:** Arbetsförmedlingen

Utbildningsnivå

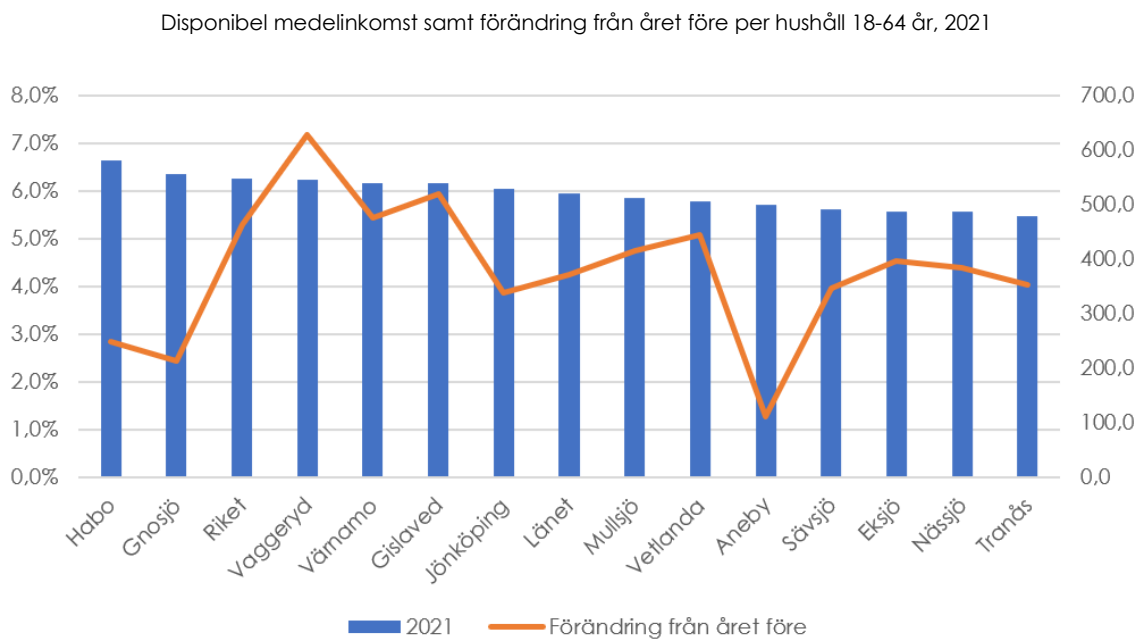
Utbildningsnivån i Jönköpings län är lägre än riket som helhet, detta avser hur stor andel av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning på tre år eller mer. En eftergymnasial utbildning på tre år motsvarar idag en kandidatexamen. Jönköping och Habo är de enda kommunerna i länet vars andel högutbildade är jämförbar med rikssnittet (undantaget är männen i Habo kommun som är en bit under rikssnittet). Precis som i resten av landet är kvinnor överrepresenterade när det gäller eftergymnasial utbildning i Jönköpings län. Gnosjö och Gislaved har lägst andel högutbildade i länet.



Figur 23. Diagrammet visar andelen av befolkningen mellan 25-64 år, kvinnor respektive män, i länets kommuner som har en efter-gymnasial utbildning på tre år eller mer samt siffror för riket som helhet. Siffrorna avser år 2022. **Källa:** SCB

Boendekostnader och disponibel inkomst

Den disponibla medelinkomsten per person i länet är generellt lägre än rikssnittet, med undantag för Habo och Gnosjö kommun. Vaggeryd, Värnamo och Gislaved kommun är strax under rikssnittet. Den kommun i Jönköpings län med den lägsta disponibla medelinkomsten är Tranås kommun. I samtliga av länets kommuner så ökade medelinkomsten år 2021 jämfört med år 2020. Vaggeryd var den kommun där det ökade mest med 7,2%. Aneby var den kommun där medelinkomsten ökade minst i länet med 1,3%. Dessa två siffror kan ställas i relation till rikssnittet där det skedde en ökning på 5,3%.



Figur 24. Diagrammet visar den disponibla medelinkomsten år 2021 per kommun i Jönköpings län. Det framkommer också vilken procentuell förändring som skett mellan år 2020 och 2021. **Källa:** SCB

Bedömning av bostadsmarknadsläget

I årets upplaga av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät framkommer det att 8 av länets 13 kommuner bedömer att det råder ett underskott på bostäder i deras egen kommun som helhet. Vi kan därmed konstatera att de kommuner som anser att det råder balans på den kommunala bostadsmarknaden har mer än dubblerats gentemot föregående år. Således går det att anta att en del kommuner i länet har lyckats stimulera bostadsbyggandet till den grad att de vid tillfället för svar på enkäten upplevde att bostadsmarknaden var i balans. Länsstyrelsen ser även att det finns fler faktorer som har påverkat bostadsmarknadens utveckling i länet, exempelvis kopplat till befolkningsutveckling.

Majoriteten av länets kommuner bedömer dock även fortsatt att det råder ett underskott på bostäder vilket är en trend som pågått sedan flyktingvågen 2015. Det långvariga underskottet på bostäder visar att kommunerna har en utmaning i att möta behoven av bostäder i länet. I bostadsmarknadsenkäten efterfrågas också en bedömning från kommunerna om hur de bedömer bostadsmarknaden se ut om tre år. När vi tittar på den något längre tidshorisonten så är det fortfarande 8 av 13 kommuner som bedömer att det kommer råda ett underskott på bostäder. Flera kommuner uttrycker också i fritextsvar att det finns en viss oro kring att många byggprojekt nu ställs in kopplat till världsläget och borttagna investeringsstöd. Detta är något som även lyfts av flera av kommunerna vid dialogtillfällen under våren 2023.

Jönköpings län är inte ensamt om utvecklingen kring att ha ett underskott på bostäder. I förra årets enkät angav 204 av 290 kommuner i landet att det råder ett underskott på bostäder i den egna kommunen.

I bostadsmarknadsenkäten får kommunerna möjlighet att identifiera om det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen och vilka dessa faktorer i så fall är. På frågan om det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen svarar 11 av 13 kommuner att det finns sådana faktorer. Endast Värnamo och Habo kommun anser att det inte finns några begränsande faktorer för bostadsbyggandet. Samtliga 11 kommuner som anser att det finns begränsande faktorer för bostadsbyggandet i den egna kommunen svarar att höga produktionskostnader är en av dessa. 8 kommuner svarar att svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor är en begränsande faktor. Faktorer som också nämns av flertalet kommuner är svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, krav på nedskrivning/direktavskrivning, svaginkomstutveckling för hushållen samt brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga.

Bedömning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län

Kommun	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aneby											
Gnosjö											
Mullsjö											
Habo											
Gislaved											
Vaggeryd											
Jönköping											
Nässjö											
Värnamo											
Sävsjö											
Vetlanda											
Eksjö											
Tranås											
Underskott	4	6	7	13	13	13	11	11	10	11	8
Balans	9	7	6	0	0	0	2	2	3	2	5
Överskott	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figur 25. Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2012–2023. **Källa:** BME.

Bedömning av kommunernas bostadsmarknadsläge

Bedömning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län

	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Balans	Balans	Balans
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans
Mullsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Balans	Underskott	Balans
Vaggeryd	Underskott	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Balans	Balans	Balans
Värnamo	Balans	Underskott	Balans
Sävsjö	Balans	Balans	Balans
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Balans
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Totalt			
Underskott	8	10	3
Balans	5	3	10

Figur 26. Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar vid tidpunkten när bostadsmarknadsenkäten besvarats, januari 2023. **Källa:** BME.

Det går att se att det fortsatt är i de mest centrala delarna av kommunerna som trycket på bostadsmarknaden är som störst. I svaren från årets bostadsmarknadsenkät framkommer det att 10 av 13 kommuner anser det vara ett underskott på bostäder i centralorten medan situationen är den omvända när bedömningen gäller landsbygden och kommunens övriga delar.

Bedömning av bostadsbrist

Bostadsbrist är ett begrepp som är svårt att definiera. Boverket har i sin rapport från 2020, *Mått på bostadsbristen*, presenterat ett resonemang om vad myndigheten anser vara en lämplig definition av begreppet bostadsbrist. Boverket definierar bostadsbrist som ett hushålls brist på rimlig bostad i förhållande till vad som kan förväntas vara normalt för hushållets ekonomiska nivå. Vilken nivå som anses rimlig definieras utefter Boverkets beräkningsmodell som använder flera kvantitativa mått för att bedöma vilka bostäder som anses vara dugliga för boende. Statistiken som tas fram av Boverket kompletterar kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget, som inte baseras på samma kvantitativa underlag. I vår analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län använder vi

därför både Boverkets beräkningar och kommunernas utsagor för att försöka ge en så heltäckande bild av bostadsbristen i länet som möjligt.

I Jönköpings län var det år 2020 cirka 11 700 hushåll som saknade en rimlig boendelösning till följd av trångboddhet. Samtidigt var det cirka 6 600 hushåll som hade en ansträngd boendekonomi och drygt 41 600 hushåll om man tittar på ansträngd boendekonomi utifrån KALP-måttet. KALP är ett mått som används i bankvärlden för att avgöra betalningsbarhet och som Boverket har adderat till sina mått på bostadsbrist. Dessa siffror är från år 2020 och de senaste som går att tillgå i Boverkets öppna data. Att det är en mycket högre andel hushåll som anses ha en ansträngd boendekonomi om man tittar utifrån KALP-måttet är att detta mått vid ett tidigare skede ger utslag på hur mycket av hushållskassan som går åt till levnadskostnaderna.

Efter detta så har det pågått år av pandemi samt nu en period av ökande levnadskostnader för hushållen med inflation och ränteökningar. Detta är händelser som påverkar samhället och privatpersoners ekonomiska situation och således människors möjlighet att bekosta sitt boende. Det bör således vara ett rimligt antagande att dessa siffror är ännu högre år 2023.

Mått på bostadsbrist

Mått på bostadsbrist:	Andel av hushåll	Antal hushåll
Ansträngd boendekonomi	4,0 %	6 601
Ansträngd boendekonomi (KALP)	24,9 %	41 672
Trångboddhet	6,1 %	11 703
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi	1,0 %	1 710
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi (KALP)	2,6 %	4 708
Osäkert boende (Upprepade flyttar)	1,6 %	2 937
Hemmaboende vuxna barn	3,1 %	4 946
Återkommande problem	28,7 %	48 031

Figur 27. Tabellen visar andelen hushåll i länet som har bostadsbrist utifrån kvantitativa mått framtagna av Boverket. Siffrorna avser år 2020. **Källa:** Boverket (2020). Öppna data – Underlag bedömning av bostadsbrist – Vyer.

Ansträngd boendeekonomi i Jönköpings län

2020	Antal	Andel
Habo	98	2,1%
Vaggeryd	187	3,1%
Mullsjö	98	3,0%
Värnamo	477	3,1%
Gnosjö	142	3,5%
Aneby	134	4,4%
Länet	6 601	4,0%
Gislaved	525	4,1%
Vetlanda	586	4,7%
Eksjö	359	4,3%
Jönköping	2 509	3,9%
Nässjö	746	5,3%
Tranås	431	4,9%
Sävsjö	309	6,1%

Figur 28. Tabellen visar antal hushåll med ansträngd boendeekonomi, samt vilken procentandel av kommunens befolkning som dessa består av. **Källa:** Boverket

Ansträngd boendeekonomi KALP i Jönköpings län

2020	Antal	Andel
Habo	805	16,8%
Vaggeryd	1 293	21,2%
Mullsjö	774	23,7%
Värnamo	3 371	21,8%
Gnosjö	911	22,5%
Aneby	758	24,9%
Länet	41 672	24,9%
Gislaved	3 117	24,1%
Vetlanda	3 367	26,8%
Eksjö	2 319	27,7%
Jönköping	16 696	25,8%
Nässjö	4 015	28,5%
Tranås	2 711	30,4%
Sävsjö	1 525	30,0%

Figur 29. Tabellen visar antal hushåll med ansträngd boendeekonomi KALP, samt vilken procentandel av kommunens befolkning som dessa består av. **Källa:** Boverket

Bostadssituationen för ungdomar och studenter

Unga

Ungas position på bostadsmarknaden är ofta utmanande. Det finns ett behov av billiga och små lägenheter för att unga ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden och inte stanna kvar i föräldrahemmet. Sex av tretton kommuner anger att det är underskott på bostäder för unga i den egna kommunen, samma antal svarade att det är balans, och en kommuns svar har uteblivit. Utifrån dessa svar så kan det bedömas råda ungefär samma bostadsbrist för ungdomar på bostadsmarknaden som föregående år. Flera kommuner anger att underskottet på bostäder för unga hänger samman med det generella underskottet på bostäder i kommunen. Andra anledningar som lyfts i BME är att de lediga bostäderna i kommunen är för dyra för ungdomar, för stora för målgruppen och att det finns för få små lediga bostäder. I fem av länets tretton kommuner pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. I tre av länets kommuner har det etablerats särskilda ungdomsbostäder som riktar sig till personer under en viss ålder, men om man tittar på antalet sådana lägenheter så utgör de en mycket liten del av kommunernas bostadsbestånd. Vid en jämförelse mellan kommunernas syn på behovet av bostäder för ungdomar i relation till den generella bostadsmarknaden så förefaller ungas situation inte anses mer allvarlig än det allmänna behovet i kommunernas uppskattning.

Studenter

Majoriteten av studenterna i länet är anslutna till Jönköping University som har cirka 11 000 studenter. Värnamo och Eksjö kommun har också högskoleutbildningar men i mindre skala och som inte bidrar på samma sätt till efterfrågan på studentbostäder i länet. I årets BME svarar Jönköping, Sävsjö och Gnosjö kommun att de har särskilda studentbostäder i kommunen. Tidigare år har även Värnamo angett detta men i år saknas deras svar i denna del av enkäten. Gnosjö kommun förtydligar att deras studentbostäder även används som ungdomsbostäder beroende på vilket behov som finns för närvarande.

Samtliga kommuner anser att det råder balans på bostäder när det kommer till studentbostäder. Samtidigt har Jönköpings kommun gått från en grön till en gul klassning i Sveriges förenade studentkårers (SFS) årliga bostadsrapport³. Klassificeringen grön innebär att studieorten kan erbjuda studenter ett tryggt boende inom en månad, en studieort får gul markering om den någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller hela studieperioden. För gul markering finns inget krav på rimliga hyresnivåer eller avstånd till campus. Utöver dessa två klassificeringar finns det en röd markering som innebär att en studieort inte kan erbjuda studenter boende under höstterminen. I rapporten framgår det att SFS samtalat med Jönköpings studentkår och allmännyttan Vätterhem för att skapa sig en bild av bostadsmarknaden för studenter. Det framkommer att det under pandemiåren fanns en viss vakans i beståndet av studentbostäder och att det fanns en förväntan om att efterfrågan inte skulle öka, men så

³ [SFS Bostadsrapport 2022](#)

har inte fallet varit. SFS bedömer således att det finns ett visst underskott på studentbostäder i Jönköpings län. Studenters situation på bostadsmarknaden blir naturligtvis olika prioriterad i förhållande till omfattningen av studenter i länet och den egna kommunen. Eftersom möjligheterna för högre utbildning generellt är små i länet utanför Jönköping upplever de flesta kommunerna heller inte detta som ett stort problem.

Bostadssituationen för nyanlända

I årets BME fick kommunerna bedöma sin möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Denna bedömning gjordes på en skala från 1–7 där 7 innebar att kommunen ansåg sina möjligheter vara mycket goda och 1 innebar mycket dåliga. Åtta av tretton kommuner ansåg sina möjligheter vara 5 eller högre. Det kan således tolkas som att majoriteten av länets kommuner anser sig vara rustade för att kunna ta emot anvisade nyanlända på ett bra sätt. Två kommuner placerade sig i mitten av skalan och två kommuner valde steg två. En av länets kommuner uteblev med svar på denna del av enkäten. Nästan alla länets kommuner anger att ett sätt som kommunen arbetar på för att säkerställa att det finns bostäder till anvisade nyanlända är genom att ha regelbundet samarbete med allmännyttan. Fem av länets kommuner anger också att de regelbundet även har samarbete med privata hyresvärdar. Flera kommuner anger att de vid behov tar kontakt med privata hyresvärdar om de inte redan har ett regelbundet samarbete. Majoriteten av länets kommuner anger att ambitionen är att kunna erbjuda förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller inom ett år.

I BME efterfrågas också kommunens syn på bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända. Sju av länets kommuner anser att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Fyra kommuner anser att det finns ett underskott på bostadsmarknaden och två kommuner uteblev med svar. Således går det att se att kommunerna bedömer bostadsläget för självbosatta nyanlända vara bättre än förutsättningarna på den generella bostadsmarknaden.

Bostäder för äldre

Enligt en prognos som Region Jönköpings län⁴ tagit fram kommer antalet äldre i åldersgruppen 80 år och äldre att öka kraftigt fram till år 2031 i länet. I nio av länets 13 kommuner beräknas ökningen bli över 40 % sett till hur stort antal som finns i gruppen idag. I Habo och Mullsjö kommun beräknas ökningen bli så hög som drygt 75 % respektive 89 %. Vid Länsstyrelsens kommunbesök om bostadsmarknaden var det tydligt att kommunerna i länet är medvetna om att antalet äldre kommer öka och att det finns ett behov av att vara rustade för denna utveckling.

Kommunens egen bedömning gällande utbudet av särskilt boende för äldre nu samt när behovet kommer vara täckt.

	Nuläge	Om 2 år	Om 5 år
Aneby	Underskott	Kan inte bedöma	Kan inte bedöma
Gnosjö	Underskott	Nej	Ja
Mullsjö	Underskott	Nej	Nej
Habo	Underskott	Ja	Nej
Gislaved	Överskott	Ja	Ja
Vaggeryd	Balans	Ja	Ja
Jönköping	Balans	Ja	Kan inte bedöma
Nässjö	Balans	Ja	Nej
Värnamo			
Sävsjö	Balans	Ja	Kan inte bedöma
Vetlanda	Balans	Ja	Nej
Eksjö	Underskott	Nej	Kan inte bedöma
Tranås	Överskott	Ja	Kan inte bedöma

Figur 30. Tabellen visar kommunernas bedömning gällande utbudet av särskilt boende för äldre i Jönköpings län **Källa:** BME

När det kommer till särskilda boendeformer för äldre så bedömer fem av länets kommuner att det finns ett underskott i den egna kommunen. Lika många anger att det idag finns en balans. En kommuns svar uteblev. Två kommuner anger att det idag finns ett överskott av platser i förhållande till behovet. När det kommer till att bedöma behovet på lite längre sikt så bedömer åtta kommuner att behovet kommer att vara täckt inom två år, men om man tittar på en femårshorisont så är det endast tre kommuner som bedömer samma sak. Fyra kommuner anser att behovet inte kommer vara täckt och fem anser att det inte går att bedöma hur situationen kommer att se ut. Flertalet kommuner lyfter att de är medvetna om att gruppen äldre kommer öka men att det ändå är svårt att förutse hur stora behoven kommer att vara av särskilda boendeformer riktade till äldre.

Seniorbostäder finns i sju av länets tretton kommuner. Av dessa kommuner anger sex att det är ett underskott på seniorbostäder vilket kan tolkas som att detta är en populär boendeform bland äldre. En av kommunerna som idag har seniorbostäder har dock för

⁴ [Befolkningsprognos Jönköpings län 2022-2031 \(rjl.se\)](https://www.rjl.se/Befolkningsprognos-Jonkopings-lan-2022-2031)

avsikt att på sikt avveckla boendeformen och i stället satsa på trygghetsbostäder. Idag är det nio av tretton kommuner som anger att de har trygghetsbostäder. Sju av kommunerna anser att det råder ett underskott på boendeformen. De tre kommuner som svarat att de inte har trygghetsboenden idag svarar i BME att de ser ett behov av att införa boendeformen i kommunen. När det kommer till att bedöma behovet av trygghetsboenden på längre sikt så anser nästan alla kommunerna att det inte går att bedöma hur behovet kommer att se ut och om det kommer att vara täckt på en fem års tidshorisont.

Utbud av seniorlägenheter i Jönköpings län

	Finns det seniorlägenheter i kommunen?	Bedömning idag	Finns det behov av boendeformen i kommunen?
Aneby	Nej		Vet ej
Gnosjö	Nej		Nej
Mullsjö	Ja	Underskott på bostäder	
Habo	Nej		Nej
Gislaved	Ja	Underskott på bostäder	
Vaggeryd	Ja	Balans på bostadsmarknaden	
Jönköping	Ja	Underskott på bostäder	
Nässjö	Ja	Underskott på bostäder	
Värnamo			
Sävsjö	Ja	Underskott på bostäder	
Vetlanda	Ja	Underskott på bostäder	
Eksjö	Nej		Nej
Tranås	Nej		Ja, det finns ett behov

Figur 31. Tabellen visar kommunernas bedömning gällande utbudet seniorbostäder i Jönköpings län **Källa:** BME

I dialog med kommunerna framkommer det att den ökande andelen äldre gör att möjligheten till en anpassad bostad i den egna kommunen blir begränsad, då utbudet inte ökar i samma takt. En kommun anger att det exempelvis är flera års väntetid på att få ett seniorboende. En annan kommun lyfter att de anser det vara svårt att bedöma bostadsbehoven för just äldre eftersom nya levnadsvanor, arbetssätt och utveckling inom vård och omsorg påverkar hur framtidens behov kommer se ut. I vissa kommuner finns också en problematik kring att de äldre önskar bo kvar i mindre orter på landsbygden där man bott under en längre tid. Oftast är det inte ekonomiskt försvarbart för kommunen att utveckla tillgängliga bostäder för äldre på landsbygden. Det finns också risker relaterat till exempelvis långa utryckningstider om boenden är placerade långt från centralorterna.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, till exempel gruppboendestäder eller serviceboendestäder.

8 av de svarande kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som har behov av särskilt boende. Detta är en kommun mer än föregående år. Samtidigt så bedömer Vaggeryds kommun att det råder ett överskott. Men generellt går det att utläsa att det råder ett underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i länet. Det är också en boendeform som när det kommer till efterfrågan är svårbedömd. I BME-frågeställningen om ifall behovet bedöms vara täckt om 5 år så anger 8 kommuner att de inte kan bedöma om behovet är täckt eller ej. I flera av kommunerna pågår nybyggnation, ombyggnation eller projektering för nya särskilda boenden.

När det kommer till utbudet av gruppboendestäder i kommunerna för personer med funktionsnedsättning så anger även här 8 av 13 kommuner att det råder ett underskott. Tre av dessa kommuner anger att de har pågående byggprojekt för nya gruppboendestäder för målgruppen. På frågan om hur kommunerna bedömer läget vara kring utbudet av serviceboendestäder i kommunen svarar endast fem kommuner att det råder ett underskott, en kommun uteblir med svar och resterande bedömer att det råder balans.

Våldsutsatta

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Denna grupp har haft svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av en tidigare eller hastigt försämrad ekonomisk situation på grund av brotten de utsatts för. Enligt Socialstyrelsens definition så är personer som tvingats lämna sina hem till följd av att de utsatts för våld akut hemlösa. Socialstyrelsen genomförde en kartläggning av hemlösheten i Sverige år 2017 och denna visade att av de kvinnor som befinner sig i akut hemlöshet så har en tredjedel hamnat i denna situation till följd av våld i nära relation⁵. De våldsutsatta kan i flera fall leva under olika typer av hot vilket kan leda till att en bostad behöver tillhandahållas i en annan kommun än den ursprungliga. Den största utmaningen för arbetet att underlätta för de utsatta grupperna är den generella bostadsbristen vilket gör det svårt för många att få tillgång till bostäder på annat sätt än genom kommunens eller kvinnojourers hjälp.

Elva av länets tretton kommuner uppger idag att de samverkar med andra kommuner när det gäller att hitta boendelösningar för personer som utsatts för våld av närstående. Endast Eksjö kommun anger att de inte har en upprättad samverkan i frågan. Gislaveds kommun beskriver att bostadsbristen i kommunen försvårar samverkan vilket stärker bilden av att ett generellt underskott på bostäder gör det svårt för kommuner att hitta boendelösningar för utsatta grupper.

⁵ [Förebygga och motverka hemlöshet \(socialstyrelsen.se\)](https://www.socialstyrelsen.se/omsorg/omsorgsformer/boende/boendelosingar-och-boendestod/forebygga-och-motverka-hemloshet)

Många av länets kommuner arbetar med förtur utifrån olika kriterier. I Jönköpings län anger fyra kommuner att de under år 2022 gett förtur till kvinnor som utsatts för våld.

Hemlöshet

Kommunerna arbetar på en rad sätt för att motverka hemlöshet i länet. Hemlöshet används som ett samlingsbegrepp för personer som av olika anledningar finner sig utan bostad på kort eller lång sikt. Socialstyrelsen har definierat fyra typer av hemlöshet; akut hemlöshet som hanteras av härbärgen och kvinnojouren, boende på institutioner och i kategoriboenden, långsiktigare boendelösningar som kan hanteras genom att hyra i andra hand av socialtjänsten, samt eget ordnat kortsiktigt boende som att bo hos vänner och släkt. Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993 på uppdrag av regeringen. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. En ny kartläggning pågår och ska presenteras i början av 2024. Nationellt sett har hemlösheten ökat sedan 2011. Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2017 var drygt 900 personer hemlösa i Jönköpings län. Av dem var det en större andel män än kvinnor. Hemlöshet fanns i alla länets kommuner med undantag från en.

Ett sätt att arbeta för att minska hemlösheten i länet är att kommunerna arbetar vräkningsförebyggande. I BME angav samtliga kommuner i länet att de arbetar vräkningsförebyggande. Detta kan göras på olika sätt i olika kommuner. Nio av länets kommuner anger att de har uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt 4 kap 1 § eller 2 § socialtjänstlagen för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Åtta av kommunerna i länet anger att de arbetar uppsökande för att förebygga vräkningar. Jönköpings kommun anger i BME att de använder sig av hyresgarantier för att motverka vräkningar och hemlöshet.

I regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026⁶ så är ett av de fyra målen att metoden Bostad först bör införas nationellt. I Jönköpings län är Aneby kommun ensam om att ange att de arbetar efter en egen variant av metoden Bostad först. De har valt att anpassa metoden efter kommunens förutsättningar och möjlighet att hantera frågan.

⁶ [Nationell hemlöshetsstrategi 2022 - 2026 \(regeringen.se\)](#)

Kommunernas planering av bostadsförsörjningen

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.

Den 1 oktober 2022 ändrades delar av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Lagändringens syfte var att förbättra förutsättningarna för såväl regeringens uppföljning av riksdagens mål för bostadsmarknaden som för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Förändringen innebar att det nu ska finnas ett tydligare fokus på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunerna ska också genomföra sin analys med stöd av underlag som Boverket tillhandahåller med fokus på olika mått av bostadsbrist.

För att genomföra bostadsplaneringen har kommunerna tillgång till ett antal verktyg utöver riktlinjer för bostadsförsörjning. Det handlar främst om direktiv till allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsförmedlingar, kommunala hyresgarantier, 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. Uppgifterna är till största del hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Alla kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning. Tre av länets kommuner uppger att de förväntas anta nya riktlinjer under år 2023. Enligt lag så ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Jönköpings län

	Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?	När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen?
Aneby	Ja	2016
Gnosjö	Ja	2021
Mullsjö	Ja	2022
Habo	Ja	2021
Gislaved	Ja	2022
Vaggeryd	Ja	2021
Jönköping	Nya riktlinjer 2023	2021
Nässjö	Ja	2022
Värnamo	Ja	2021
Sävsjö	Ja	2021
Vetlanda	Ja	2017
Eksjö	Nya riktlinjer 2023	2016
Tranås	Nya riktlinjer 2023	2017

Figur 32. Tabellen anger vilket år kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. **Källa:** BME

Det varierar mellan de olika kommunerna vilka förvaltningar som är delaktiga i den interna samverkan kring planeringen för bostadsförsörjningen. Majoriteten av kommunerna i länet uppger att de samverkar mellan samhällsbyggnad och tekniska förvaltningen samt involverar allmännyttan. Flera av kommunerna involverar också kommunledningen när det kommer till planeringen av bostadsförsörjningen. Sedan varierar det från kommun till kommun vilka övriga förvaltningar inom den kommunala verksamheten som är delaktiga. Ett fåtal kommuner samverkar också med aktörer utanför den egna förvaltningen i form av högskola, privata fastighetsägare och mäklare.

Allmännyttan

Allmännyttan eller kommunalt bostadsbolag är en verksamhet som ska tillhandahålla hyresrätter i kommunen och som ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Elva av länets kommuner har allmännyttiga bostadsbolag, och det finns totalt tolv bolag. AB Tranås bostäder är formellt sett inte ett allmännyttigt bostadsbolag då endast 20 procent av bolagets omsättningskostnader utgörs av bostäder. I Aneby kommun finns en allmännyttig stiftelse. Jönköpings kommun har två allmännyttiga bolag. Nässjö kommun har haft ett allmännyttigt bolag samt en allmännyttig stiftelse, men stiftelsen har nu likviderats och kommer ingå som ett dotterbolag till det allmännyttiga bostadsbolaget under 2023.

Alla kommuner utom Aneby kommun har angett i BME att det finns ägardirektiv för det kommunala bostadsbolaget. Ägardirektiven är ett verktyg för kommunerna att säkerställa sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen genom allmännyttan. Detta får dock inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som leder till att det allmännyttiga bolaget åsidosätter affärsmässigheten i verksamheten.

För att ägardirektiven ska anses vara uppdaterade ska de vara framtagna år 2011 eller senare, det vill säga efter att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft. Samtliga kommuner i länet som har ägardirektiv har direktiv som är aktuella och har tagits fram från år 2017 och framåt.

Ägardirektiv för kommunala bostadsbolag i Jönköpings län

	Gnosjö	Mullsjö	Habo	Gislaved	Vaggeryd	Jönköping	Nässjö	Värnamo	Sävsjö	Vetlanda	Eksjö	Tranås
En precisering av det allmännyttiga syftet	x	x	x	x	x	x	x		x		x	x
Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda mål-grupper, såsom studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning	x				x	x				x	x	
Bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna										x		
Bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning			x	x	x	x	x			x	x	
Bolagets ansvar (och förvaltning) avseende de gestaltade livsmiljöerna	x										x	

Figur 33. Överblick av kommunernas ägardirektivs innehåll utifrån frågor i årets BME. **Källa:** BME

Söka bostad i kommunen

Kommunerna i länet använder flera sätt för att underlätta för personer som letar efter bostad. Alla kommuner i länet med undantag för Gislaveds kommun anger i BME att de har någon typ av service för att underlätta för personer som söker bostad i kommunen. Tio av länets tretton kommuner anger att det kommunala bostadsföretaget har en egen kö som ska underlätta för de bostadssökande. Majoriteten av alla kommuner har även en lista med aktiva hyresvärdar i kommunen på sin webbplats.

Aneby, Gnosjö Mullsjö, Gislaved, Vaggeryd, Sävsjö och Eksjö angav i årets BME att det finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad i kommunen. Förturen går då att söka hos det kommunala bostadsföretaget. I samtliga kommuner är det kommunala bostadsföretaget själva som tar ställning till ansökningar om förtur. I Mullsjö kommun sker ställningstagandet även i samverkan med socialförvaltningen.

För att vara berättigad förtur till en bostad i kommunerna så finns det olika kriterier som tillämpas. Samtliga kommuner anger att de under 2022 har gett förtur till personer som fått arbete i kommunen och tidigare är bosatta utom pendlingsavstånd till kommunen. I fyra kommuner har kvinnor utsatta för våld av närstående fått förtur. Andra förtursgrunder som tillämpats i de olika kommunerna under år 2022 är trångbodda familjer, hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad, hushåll som till följd av separation behöver nytt boende, hemlösa, personer med medicinska skäl, personer som sålt en villa i kommunen samt personer som av sociala skäl behövt byta område.

Uthyrning av lägenheter i andra hand

Alla tolv svarande kommuner i länet hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunerna i länet hade 635 bostäder uthyrda efter biståndsbeslut den 1 januari 2023. Detta är en minskning från föregående år då 778 bostäder hyrdes ut. Generellt har det skett en minskning över längre tid kring antalet bostäder som hyrts ut i andra hand i länet. I dagsläget så har inte Länsstyrelsen en klar bild av vad denna utveckling kan bero på, men det är en fråga som kommer undersökas vidare i nästa års rapport.

Hyresgarantier

I Jönköpings län är det endast tre kommuner, Mullsjö, Vaggeryd och Jönköpings kommun som anger i BME att de ställer ut kommunala hyresgarantier i enlighet med 2 kap 6 § i lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. 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 går i borgen för hyresgästen. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt bidrag via Boverket. De personer som kommunen kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti är till exempel personer med lägre inkomst i förhållande till hyreskraven, personer med betalningsanmärkning, personer som saknar en av hyresvärdens godkänd anställningsform eller inkomstkälla samt personer som tidigare har misskött sitt boende.

Majoriteten av länets kommuner anger att anledningen till att de valt att inte ställa ut kommunala hyresgarantier är att frågan inte varit aktuell för övervägande. Andra anledningar som lyfts är att kommunen bedömer att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen samt att det blir för administrativt betungande att handlägga hyresgarantier.

De tre kommuner som har ställt ut hyresgarantier bedömer att de genom detta de senaste fem åren kunnat hjälpa personer med låg inkomst, personer med betalningsanmärkning, skuldsatta, personer som saknar en av hyravärden godkänd anställningsform samt flyktingar. Ingen av kommunerna har under år 2022 behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär. Jönköpings kommun lyfter dock att de under de senaste åren, med undantag för år 2017–2018, inte kunnat nyttja möjligheten att ställa ut hyresgarantier eftersom inga hyresvärdar varit intresserade av att använda lösningen sedan dess.

Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbreven under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *Förebygga och motverka hemlöshet* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och att hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Situationen i Jönköpings län

År 2022 kom det in 169 ansökningar om avhysning till Kronofogden för verkställighet i Jönköpings län. Av dessa ledde 74 stycken till verkställda avhysningar vilket motsvarar 44%. Detta är en ökning från 2020 då endast 34% av ansökningarna ledde till verkställda avhysningar, vilket år 2021 motsvarade 64 verkställda fall. Generellt går det att utläsa att det i Jönköpings län går mot att färre ärenden om ansökningar om avhysning lämnas in till Kronofogden men att en allt större procentandel av dessa leder till verkställda avhysningar. Vad anledningen till detta är verkar det inte finnas ett direkt svar på men Länsstyrelsen fortsätter att bevaka frågan.

Avhysningar i Jönköpings län

	2020 Antal Ansökningar	2020 Antal Verkställda	2021 Antal Ansökningar	2021 Antal Verkställda	2022 Antal Ansökningar	2022 Antal Verkställda
Jönköpings län	176	47	190	64	169	74
Aneby	5	2	5	0	4	2
Eksjö	5	1	6	3	6	1
Gislaved	31	5	26	7	20	8
Gnosjö	4	2	12	1	7	4
Habo	0	0	0	0	2	1
Jönköping	62	16	60	24	50	32
Mullsjö	1	0	2	0	2	0
Nässjö	18	5	19	6	19	9
Sävsjö	5	1	5	3	1	1
Tranås	9	5	22	10	15	6
Vaggeryd	12	1	12	5	15	4
Vellanda	13	4	3	1	9	3
Värnamo	11	5	18	4	19	3

Figur 34. antalet ansökningar om avhysningar samt antal verkställda avhysningar i Jönköpings läns kommuner mellan år 2020–2022 **Källa:** Kronofogdemyndigheten

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartäffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har den nationella expertgruppen inom bostadsförsörjning tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens *Sorteringsnyckel*, Socialstyrelsens *Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022* och delar av Boverkets öppna data *Bedömning av bostadsbrist*.

Socialstyrelsens sorteringsnyckel baseras på statistik från SCB. Den visar framför allt mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst, vilka också samvarierar med ekonomiskt bistånd. Sorteringsnyckeln kan således tolkas som en indikation på behov av ekonomiskt bistånd jämfört med andra platser.

Länsstyrelsen i Jönköpings län genomförde länsöverskridande dialogmöten tillsammans med Länsstyrelserna Västra Götaland, Värmland och Örebro för att ge kommuner som identifierats i sorteringsmallen möjlighet att samtala med kommuner av liknande storlek och förutsättningar utanför det egna länet. Tre olika träffar arrangerades utifrån kommunernas storlek.

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarium med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

Regional aktivitet – seminarium om vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelsen i Jönköpings län genomförde under hösten 2022 ett uppföljande seminarium efter träffen som anordnades under våren 2021 om det vräkningsförebyggande arbetet. Målgruppen var länets kommuner samt allmännyttiga bostadsbolag. Seminariet arrangerades tillsammans med Kronofogdemyndigheten. Det fanns också utrymme för nätverkande och diskussioner på temat vräkningsförebyggande arbete utöver det presentationsmaterial som förbereddes av Länsstyrelsen och Kronofogdemyndigheten.

Det som framkom i diskussionerna mellan deltagarna var att det finns många utmaningar med att arbeta vräkningsförebyggande främst i dialog mellan kommun och hyresvärdar, men också inom den kommunala verksamheten. Det konstateras dock att det finns goda möjligheter att arbeta vräkningsförebyggande och att det kan leda till färre genomförda avhysningar.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen arbetar löpande med uppdrag kopplade till bostadsförsörjning i länet. Utöver uttalade uppdrag så sker kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten om bostadsmarknaden. Under år 2022 har Länsstyrelsen lämnat yttrande över två kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har i samband med kommundialoger under hösten 2022 uppmärksammat länets kommuner på den lagändring som skedde 1 oktober 2022 i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Ändringen i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha ett ännu tydligare fokus på att belysa de brister som finns på den egna bostadsmarknaden. Boverket har i samband med detta tagit fram nya underlag om mått på bostadsbrist som ska användas som underlag vid framtagande av nya riktlinjer.

I samband med kvalitetsgranskningen av 2023 års bostadsmarknadsenkät genomfördes fyra kommunbesök med fokus på den kommunala bostadsmarknaden. Från Länsstyrelsens sida närvarade fyra medarbetare med olika kompetens kopplat till bostadsmarknaden. Kommunbesöken gav en fördjupad insikt kring kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och skapade möjlighet till fördjupade diskussioner. Delar av det som framkom i kommundialogerna har lyfts i bostadsmarknadsanalysen.

Utöver detta har Länsstyrelsen yttrat sig över remissen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14).

Länsstyrelsens arbete för att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelserna fick i 2023 års regleringsbrev i uppdrag att inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende redovisa vilka åtgärder som vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder. Länsstyrelsens roll i relation till bostadsbyggandet styrs av plan- och bygglagen (2010:900) där vårt uppdrag är att säkerställa riksintressena och människors hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen hanterar även överklaganden av bygglov.

Länsstyrelsens roll i planprocessen kopplat till bostadsbyggandet är i dagsläget att redogöra för förutsättningarna för byggnation, vilket är en roll vi aktivt utför i dialog med kommunerna. Våra befintliga verktyg är inte av sådan karaktär att de kan anses ha en avgörande betydelse för var det byggs bostäder i länet. Tidigare har Länsstyrelsen kunnat stimulera bostadsbyggandet i länet genom investeringsstöden, men i och med stödets avveckling har vi inte längre detta verktyg.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har valt att involvera länets kommuner i regleringsbrevsuppdraget och i dialogform gemensamt lyft vad vi gör i dagsläget och hur vi kan utveckla vårt samarbete för att främja ett ökat bostadsbyggande. Elva av länets tretton kommuner involverades i dialogen. Efter flyktingvägen år 2015 har samtliga kommuner i Jönköpings län till och från angett att de bedömer att det råder underskott på bostäder i den egna kommunen. De senaste fem åren är det endast Vaggeryd och Sävsjö kommun som majoriteten av åren angett att de anser det vara balans på bostadsmarknaden. Med bakgrund av detta så anser Länsstyrelsen i Jönköpings län det finnas en generell brist på bostäder i länet och därför behöver alla kommuner involveras i samtal om bostadsmarknadens utveckling.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har sammanställt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten om vilka faktorer som anses vara begränsande för bostadsbyggandet i den egna kommunen, detta redovisas under kapitlet *Bedömning av bostadsmarknadsläget*. Utöver detta så har Länsstyrelsen i samband med kommunbesök tillfrågat kommunerna vad de anser påverka bostadsbyggandet negativt och hur vi som länsstyrelse kan främja bostadsbyggandet. Majoriteten av länets kommuner har blivit tillfrågade. Den samlade bilden efter dialog med kommunerna visar att det som i dagsläget begränsar bostadsbyggandet i Jönköping län är de ekonomiska förutsättningarna. Det är generellt svårt för byggaktörerna att få ihop den ekonomiska kalkylen. Det är även i flertalet kommuner svårt för privatpersoner att få fördelaktiga lån. Flera kommuner i länet lyfter också det faktum att investeringsstöden avvecklats som en bidragande faktor till att projekt inte längre går ihop ekonomiskt och att de därför behöver ställas in.

Flera kommuner påtalar att de inte ser Länsstyrelsen som ett hinder i bostadsbyggandet. Kommunerna anser generellt att vi har en kontinuerlig och god dialog tidigt i planprocesser som medför att det är lättare att avgöra var bostadsbebyggelse är möjligt i kommunerna. Det ter sig dock finnas utrymme att utöka dialogen ytterligare. En kommun lyfter att det är viktigt att tillräcklig kompetens finns tillgänglig på Länsstyrelsen som kan ge rådgivning när det finns behov. Det ska vara tydligt vem man vänder sig till för att få stöttning genom processen.



Länsstyrelsen
i Jönköpings län