



# Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2019





- Analys av bostadssituationen i Jönköpings län 2019

Meddelande	nummer 2019:11
Referens	Karin von Zweigbergk, samhällsbyggnadsenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen. Juni, 2019.
Kontaktperson	Karin von Zweigbergk, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 63 33, e-post karin.von.zweigbergk@lansstyrelsen.se
Webbplats	<a href="http://www.lansstyrelsen.se/jonkoping">www.lansstyrelsen.se/jonkoping</a>
Fotografier	Symbolbilder där inget annat anges
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—19/11--SE
Upplaga	50 exemplar
Tryckt på	Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2019
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2019

## Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den regionala analysen handlar i första hand om hur bostadsmarknaden sett ut under föregående år, 2018.

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. Utöver detta har dialogen med länets kommuner vid konferenser och enskilda kommunmöten bidragit med värdefull kunskap.

Länsstyrelsen har i årets analys valt att göra en fördjupad beskrivning av äldres bostadsbehov. Befolkningsprognosen för länet liksom i övriga landet visar på en ökande andel äldre. Flera kommuner vittnar om en oro hos den äldre delen av befolkningen vad gäller deras framtida boendesituation, särskilt på de mindre orterna.

Vi har under flera år konstaterat att den allvarliga bostadssituationen slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Utmaningarna kvarstår trots stora insatser från kommuner och allmännyttor i länet. Att ha en egen bostad, ett hem, är en förutsättning för att kunna leva ett tryggt liv och delta i samhället. Därför måste vi fortsätta det goda arbetet med bostadsförsörjning i länet.



Anneli Wirtén, länsråd

# Innehållsförteckning

<b>Förord</b> .....	<b>5</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>7</b>
<b>Lägesbild – Bostadssituationen i länet</b> .....	<b>9</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>10</b>
<b>Länets befolkning</b> .....	<b>11</b>
<b>Bostadsbeståndets förändring och utveckling</b> .....	<b>13</b>
<b>Bedömning av bostadsmarknadsläget</b> .....	<b>14</b>
<b>Kommunens verktyg för bostadsförsörjning</b> .....	<b>16</b>
Arbete för att motverka hemlöshet .....	16
Insatser för nyanlända .....	17
Insatser för ungdomar.....	18
Våldsutsatta .....	18
<b>Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande</b> .....	<b>19</b>
<b>Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning</b> .....	<b>20</b>
<b>Fördjupning - Äldres bostadsbehov</b> .....	<b>21</b>
<b>Utgångspunkter</b> .....	<b>22</b>
<b>Bedömning av bostadsmarknadsläget</b> .....	<b>24</b>
<b>Vad innebär det att vara äldre?</b> .....	<b>25</b>
<b>Dialog med invånarna</b> .....	<b>27</b>
<b>Utveckla befintligt bostadsbestånd</b> .....	<b>28</b>
<b>Situationen i mindre orter</b> .....	<b>30</b>
Exempel - Trygghetsbostäder i Bor .....	31
<b>Statligt stöd till bostäder för äldre</b> .....	<b>32</b>
<b>Statistiksammanställning</b> .....	<b>33</b>
<b>Länets befolkning</b> .....	<b>34</b>
Demografisk utveckling .....	34
Hushållens ekonomiska förutsättningar .....	37
Pendlingsmönster och tätorter.....	44
<b>Bostadsbeståndets förändring och utveckling</b> .....	<b>46</b>
Bostadsbyggandet.....	51
<b>Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget</b> .....	<b>53</b>

# Sammanfattning

Alla länets kommuner, förutom en, ökade i befolkning under 2018. Jönköpings län fick ca 3600 nya invånare. Enligt kommunernas bedömning är det underskott på bostäder i 11 av 13 kommuner vilket är en allvarlig situation. Jämfört med för ett år sedan är det dock något bättre. Då bedömde samtliga kommuner att det rådde underskott på bostäder.

Bostadsbyggandet ökade inte längre på samma sätt 2018 som de senaste åren, men det kan ändå konstateras att bostadsbyggandet ligger på en relativt jämn nivå. Under 2018 färdigställdes 1135 bostäder men hela 1455 bostäder påbörjades. Knappt hälften av de nybyggda bostäderna var hyresrätter, en tredjedel var äganderätter och resterande bostadsrätter. 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. Inom allmännyttan byggdes det ungefär 300 nya bostäder under 2018 och dessa byggdes i tio av länets kommuner.

Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Länsstyrelsens bedömning är att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. Med hänsyn till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Länsstyrelsen bedömer därför att det långsiktiga arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning från såväl kommuner och verksamma aktörer på bostadsmarknaden som från staten.

Länsstyrelsen har tittat särskilt på boendesituationen för äldre personer. Bostadsbehovet förändras genom livets olika skeden, från flytten till den första egna bostaden till livet som pensionär. Förutsättningarna kan förändras vad gäller ekonomi, storleken på hushållet, sociala kontakter och fysisk rörelseförmåga. Flera av länets kommuner uppger att det finns en oro hos den äldre delen av befolkningen vad gäller deras framtida boendesituation. Kommunerna lyfter särskilt behovet av att kunna erbjuda trygghetsboende som ett alternativ för den som vill flytta från sin villa. Behovet är extra stort i mindre orter som oftast har ett mycket litet utbud av lägenheter överlag. Det finns goda exempel från länet där kommunala bostadsbolag har byggt trygghetsboenden på mindre orter, men det är inte vanligt i länet. En lyckad bostadsplanering för äldres bostadsbehov innehåller flera perspektiv och kunskap behöver inhämtas på olika sätt. Exempel är att ha dialog med invånarna för att synliggöra önskemål och behov, att utveckla det befintliga bostadsbeståndet och genomföra åtgärder som t.ex. att installera hiss, att ta reda på serviceutbudet i kommunens olika tätorter och på landsbygden och att skapa varierade boendeformer i mindre orter för att möjliggöra en flytt till ett mer passande alternativ inom orten.





# Lägesbild – Bostadssituationen i länet



## Inledning

Bostadsförsörjningen aktualiserar flera tvärssektoriella 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 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.<sup>1</sup>

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.

Följande avsnitt om bostadssituationen i länet bygger till största del på statistik från SCB och från den enkät om bostadsmarknaden (BME) som Boverket skickar ut till Sveriges kommuner varje år. Den mesta av statistiken går att ta del av i rapportens avslutande del Statistiksammanställning.

---

<sup>1</sup> Se även Bostadsmarknadsanalys Jönköpings län 2017, Meddelande nr 2017:20, Länsstyrelsen i Jönköpings län

## Länets befolkning

Alla länets kommuner, förutom en, ökade i befolkning under 2018. Jönköpings län fick ca 3600 nya invånare. Ökningen beror i första hand på inflyttning från utlandet och för vissa kommuner även på inflyttning från andra kommuner i länet eller från övriga Sverige. 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 även om skillnaderna är stora mellan kommunerna. I ett par av länets kommuner är det negativa födelsetal. Befolkningstökningen har avtagit något under 2017 och 2018 jämfört med rekordåret 2016.

Befolkningen förväntas även fortsättningsvis att öka i länet. Befolkningsprognosen för Jönköpings län visar att folkmängden under prognosperioden 2018–2030 kommer att öka med nästan 38 000 personer. Befolkningstillväxten väntas vara som starkast under åren 2020–2025, med en årlig befolkningsökning på över 3 000 personer. Framför allt är det en hög inflyttning som ligger bakom denna ökning. Mot slutet av prognosperioden förväntas befolkningstillväxten ligga på omkring 2 500 personer per år. Barn i grundskoleåldern, personer i förvärvsarbetande ålder (främst åldersspannet 40–64 år) och personer över 80 år är de åldersgrupper som ökar mest. Den kraftiga befolkningstillväxten i länet återspeglas även i den prognostiserade utvecklingen i länets kommuner. Samtliga tretton av länets kommuner förväntas växa befolkningsmässigt fram till 2030. Länets tre befolkningsmässigt största kommuner, Jönköping, Värnamo och Nässjö, är också de kommuner som väntas stå för den antalsmässigt största ökningen. Störst procentuell ökning har dock Habo som väntas öka sin befolkningsstorlek med omkring 22 procent till år 2030. Svagast väntas befolkningstillväxten vara i Gislaved, Gnosjö och Sävsjö kommuner.<sup>2</sup>

Flyttmönstren skiljer sig åt i olika åldrar och mellan kvinnor och män. Det är fler yngre än äldre som flyttar till länet. 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 19–24 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.

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 och Vaggeryd är allra störst.

Arbetslösheten i länet är något lägre jämfört med riket som helhet. Arbetslösheten har minskat i länet från april 2018 till april 2019. 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. Arbetslösheten har minskat både för personer födda i Sverige och för utrikes födda.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Befolkningsprognos, Jönköpings län 2018–2030, Jönköpings kommun, stadskontorets utredningsenhet, 2018-05-29, På uppdrag av Region Jönköpings län

<sup>3</sup> Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik april 2019, Jönköpings län, Analysavdelningen, Jens Lotterberg, 2019-05-14



Vad gäller utbildningsnivå, i detta fall andelen av befolkningen som har en treårig eftergymnasial utbildning eller mer, har länet en lägre utbildningsnivå jämfört med riket. Utbildningsnivån skiljer sig också 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. Andelen med treårig eftergymnasial utbildning har ökat något i länet från föregående år, från 11,5% 2017 till 11,7% 2018.

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 per hushåll 2017 följt av Habo kommun, medan Eksjö kommun hade lägst. Det har skett en ökning av inkomsten från år 2016 till år 2017 med ungefär 4 % i länet som helhet. Dock finns det kommuner i länet där den disponibla inkomsten minskat under perioden.

Det finns alltså skillnader i ekonomiska förutsättningar i termer av sysselsättning, inkomst och utbildning mellan länets 13 kommuner. Likaså skiljer sig människors ekonomiska förutsättningar mycket åt mellan boende i olika bostadsområden, sett över länet som helhet samt inom kommuner.

# Bostadsbeståndets förändring och utveckling

Drygt hälften av bostäderna i länet består 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% och varierar från ca 20 % i Habo kommun till ca 40 % i Tranås kommun. Bostadsrätt är den minst vanliga boendeformen där Jönköpings kommun har störst andel. Allmännyttans ägande av länets hyresrätter är lågt i förhållande till riket, 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.

År 2018 färdigställdes 1135 bostäder och 1455 bostäder påbörjades. Året innan färdigställdes 1502 bostäder. Bostadsbyggandet ökar inte längre så som det gjort sedan 2014. Det går ändå att konstatera att bostadsbyggandet ligger på en relativt jämn nivå utifrån det faktum att antalet påbörjade bostäder 2018 är på ungefär samma nivå som de senaste två åren, något lägre 2018 än 2017. Den förväntade byggnationen enligt kommunernas egen bedömning i bostadsmarknadsenkäten ligger fortfarande på en hög nivå för de kommande två åren. Liksom föregående år står Jönköpings kommun för flest antal nybyggda bostäder. I övrigt har Tranås, Eksö och Habo stått för en stor del av nybyggnationen. Av de färdigställda bostäderna 2018 var ungefär 45 % hyresrätter, 30 % äganderätter och resterande bostadsrätter. De senaste åren har andelen hyresrätter av de nybyggda bostäderna ökat jämfört med tidigare. Det visar sig också i att andelen hyresrätter av det totala bostadsbeståndet i länet har ökat något medan andelen äganderätter minskat. Trenden i riket som helhet är istället att andelen bostadsrätter ökat och andelen äganderätter minskat.

Enligt BME byggdes det ungefär 300 nya bostäder inom allmännyttan under 2018 och dessa byggdes i tio av länets kommuner. Det har också skett ett tillskott genom ombyggnation på ungefär 40 bostäder. Enstaka bostäder har sålts, rivits eller försvunnit vid ombyggnation. Totalt innebär det ett tillskott på 347 bostäder under 2018 inom allmännyttans bestånd enligt BME.

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 trerumslägenhet 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.

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

Under en treårsperiod, åren 2016-2018, har samtliga kommuner i länet bedömt att det är brist på bostäder i kommunen som helhet enligt den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar till alla kommuner. I årets bostadsmarknadsenkät för 2019 har det skett en liten förändring och två kommuner bedömer nu att det är balans på bostadsmarknaden. Resterande 11 kommuner bedömer dock att det är fortsatt brist på bostäder i kommunen som helhet. En av de kommuner som angivit att det är balans på bostadsmarknaden menar att det ändå finns brist på en viss typ av bostäder och att det finns personer som inte kan betala för de bostäder de skulle behöva.

På tre års sikt är det fortfarande 10 kommuner som bedömer att det är underskott på bostäder i kommunen som helhet. I kommunens övriga delar är det sex kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden medan resterande bedömer att det finns ett underskott.

### **Kommentarer från bostadsmarknadsenkäten 2019**

*"Inga tomma lägenheter sedan 2,5 år tillbaka. En del familjer bor väldigt trångt. Kan inte enbart lösas med nyproduktion, då hyrorna blir för höga. Det finns en grupp som inte kan betala för de boende de skulle behöva. Flera tomtsläpp är planerade under 2019, vilket kan möjliggöra flyttkedjor."*

*"Mindre tryck i de minsta tätorterna p.g.a. dåliga kollektivtrafikförbindelser."*

*"Ett uppdämt behov med tonvikt på livets första egna bostad. Bankernas syn på landsbygd påverkar starkt människors förmåga och vilja att etablera sig med eget hus i vår kommun."*

*"Efterfrågan på tillgängliga (hiss, hygienrum) lägenheter centralt i centralorten. Efterfrågan på lägenheter för stora familjer i centralorten. Det finns nästan inga hyreslägenheter i småorterna."*

Kommunerna besvarar också frågor om bostadsmarknadsläget för särskilda grupper. Enligt kommunerna råder det underskott på bostäder för ungdomar i 12 av 13 kommuner. Anledningen som de flesta anger är att det generellt finns för få lediga bostäder. En kommun anger att det finns särskilda ungdomsbostäder i kommunen. För studenter är det tio kommuner som bedömer att det är ett underskott på bostäder. Särskilda studentbostäder finns i sex 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. Ytterligare bostadsprojekt med studentbostäder är på gång i kommunen och 540 studentbostäder bedöms kunna påbörjas under året.

Samtliga kommuner bedömer att det är underskott på bostäder för nyanlända personer. Flertalet kommuner anger att det beror på ett generellt underskott på hyreslägenheter. Även ett underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå, underskott på stora lägenheter och att hyresvärdarna inte godkänner etableringsersättning eller försörjningsstöd som inkomst är anledningar som flera kommuner anger.

Särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Sex kommuner

bedömer att det råder underskott på särskilda boendeformer för äldre och nio kommuner bedömer att det råder underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Flera kommuner uppger också att det finns ett stort behov av trygghetsbostäder för att lösa bostadsfrågan för äldre personer. Läs mer om äldres bostadsbehov i fördjupningen på sid 21.

Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, höga produktionskostnader och svårigheter för byggherrar att få långivare/hårdare lånevillkor är de faktorer som flest kommuner uppger som begränsande för bostadsbyggandet.

Utifrån statistiken går det att dra slutsatsen att det generella underskottet på bostäder beror på att det under lång tid byggts för få bostäder och att befolkningen har ökat kraftigt de senaste åren, till följd av såväl inflyttning till länet som höga födelsetal. Bristen på lämpliga bostäder har också sin förklaring i förändrade boendemönster i form av att vi på många håll bor glesare. Länet har en stor andel invånare som är drygt 70 år, som bor kvar i stora villor ensamma eller i par och utan barn. Samtidigt finns en stor grupp som är i 30-årsåldern som är på gång att bilda familj och som har behov av en större bostad och efterfrågar villor.

Personer som behöver komma in på bostadsmarknaden för första gången drabbas hårdast av bristen på lämpliga bostäder. Det gäller ungdomar som flyttar hemifrån till sitt första egna boende och nyanlända. Det finns få lediga hyreslägenheter och vid avsaknad av eget kapital är det inte möjligt att köpa bostad. Det byggs bostäder i länet och bostadsbyggandet förväntas också fortsätta i hög takt vilket är positivt. Även om det är en relativt stor andel av de nybyggda bostäderna som är hyresrätter, är dessa väldigt dyra att hyra. Med hyror på 6 300 kr i månaden för en etta, upp mot 10 000 kronor för en trea och långt däröver för fyror och femmor, är det endast en liten del av befolkningen som har råd att bo där, med stor sannolikhet inte de personer som söker sin första bostad. Även äldre personer som är ensamstående, ofta kvinnor, som äger och bor i en villa men har låg pension kan drabbas av höga hyror. Det kan bli svårt att hitta ett mer anpassat boende i form av exempelvis en hyreslägenhet med hisstillgänglighet till en rimlig hyra.

# Kommunens verktyg för 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, 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).

Översiktsplanering är ett kontinuerligt arbete. I nuläget arbetar sex kommuner i länet aktivt med att ta fram en ny översiktsplan, antingen på kommunövergripande eller på fördjupningsnivå. Utöver detta, pågår det ett arbete i flera kommuner med att ta fram nya underlag för planeringen, såsom kulturmiljöinventeringar, grönstrukturplaner och trafikplaner.

Alla kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning. Många kommuner, åtta av 13, antog riktlinjer under 2016 och 2017 bland annat som en följd av det statsbidrag för bostadsbyggande som infördes 2016 där ett av kraven för bidrag var att ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera kommuner flaggar för att de nu behöver se över och uppdatera sina riktlinjer, eftersom det bland annat har byggts mer bostäder än förväntat.

I länet finns det 13 allmännyttiga bostadsbolag och tre allmännyttiga stiftelser. En förändring sedan föregående år är att det skett en sammanslagning av fem allmännyttiga bostadsbolag i Jönköpings kommun. Alla kommuner har ägardirektiv till de allmännyttiga bolagen. Under 2018 antog sju kommuner nya ägardirektiv.

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 på hyresvärdar på sin webbplats. Vaggeryds kommun har även en särskild bostadsportal på sin webbplats. I Jönköpings kommun finns en särskild studentbostadsportal. Det är inte någon kommun i länet som har en kommunal bostadsförmedling. De flesta kommuner 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. Det är endast någon kommun som ger förtur till ungdomar, äldre och trångbodda familjer.

## 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 2011<sup>4</sup>, 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.

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. Antalet andrahandskontrakt har ökat från 812 kontrakt 2017 till 936 kontrakt 2018. År 2017 saknades siffror för två kommuner, men utifrån de svar som lämnats i årets enkät, är ökningen ändå ca 90 kontrakt. De flesta lägenheter som hyrs ut i andra hand innehar kommunen med hyresrätt. Åtta av 13 kommuner direktäger också bostäder i form av bostadsrätter eller småhus.

Fyra 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. Två av kommunerna i länet ställer ut hyresgarantier som uppfyller kraven för att få bidrag. Ytterligare tre kommuner avser att använda sig av hyresgarantier i framtiden.

En anledning till att personer inte får en bostad är att de inte lever upp till hyresvärdarnas krav på inkomst. Fyra av 13 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.

Tio av 13 kommuner bedriver ett vräkningsförebyggande arbete. Enligt statistik från Kronofogden var det inga barn i Jönköpings län som berördes av vräkning under 2018 vilket är mycket glädjande. Det har skett en stor förändring på en tioårsperiod. År 2008 var det 33 barn i länet som berördes av vräkning. I ett nationellt perspektiv har trenden varit negativ de senaste åren och alltför många barn har levt i en familj som blivit vräkt från sitt hem medan trenden alltså är den motsatta i Jönköpings län.<sup>5</sup>

## 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.

<sup>4</sup> Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017

<sup>5</sup> Antal barn berörda av vräkning 2008 till och med 2018, Kronofogden, <https://www.kronofogden.se/statistikvrakning.html>

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.<sup>6</sup>

För att lösa bostadsfrågan för de flyktingar som anvisats till länets kommuner, har samtliga kommuner ett samarbete med allmännyttan enligt BME. Flera kommuner, nio av 13 tar även kontakt med eller har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Tre kommuner anger att man hyr bostäder från privatpersoner och två kommuner har egna bostadsrätter eller småhus som hyrs ut. Ungefär hälften av kommunerna erbjuder permanenta hyreskontrakt medan hälften erbjuder tidsbegränsade kontrakt med målet att de ska övergå i permanenta kontrakt. Det är endast en kommun som anger att det sker ett arbete med att skaffa bostad till nyanlända som själva bosatt sig i kommunen.

## Insatser för ungdomar

De flesta kommuner anger att det inte görs några särskilda insatser för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden. Det sker snarare en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar.

### **Kommentarer från bostadsmarknadsenkäten 2019**

*"Åvsätter mark för bostadsbyggande, generella insatser för alla, inga specifika satsningar på ungdomar eller studenter."*

*"Kommunen bygger inga särskilda bostäder för ungdomar utan ser gärna produktion av små lägenheter för alla."*

*"Trots bra upphandling och förhållandevis låg produktionskostnad blir ändå hyrorna relativt höga, i jämförelse med övriga beståndet och andra hyresvärdar. Nyproduktion hjälper ändå till genom omflyttning och frigörande av andra bostäder."*

## 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.

<sup>6</sup> Lägesrapport avseende beredskap och kapacitet i mottagandet av nyanlända, ensamkommande barn och asylsökande

# Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Av kommunens inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät framgår att länet sedan flera år har ett underskott på bostäder, totalt sett och på centralorten. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster.

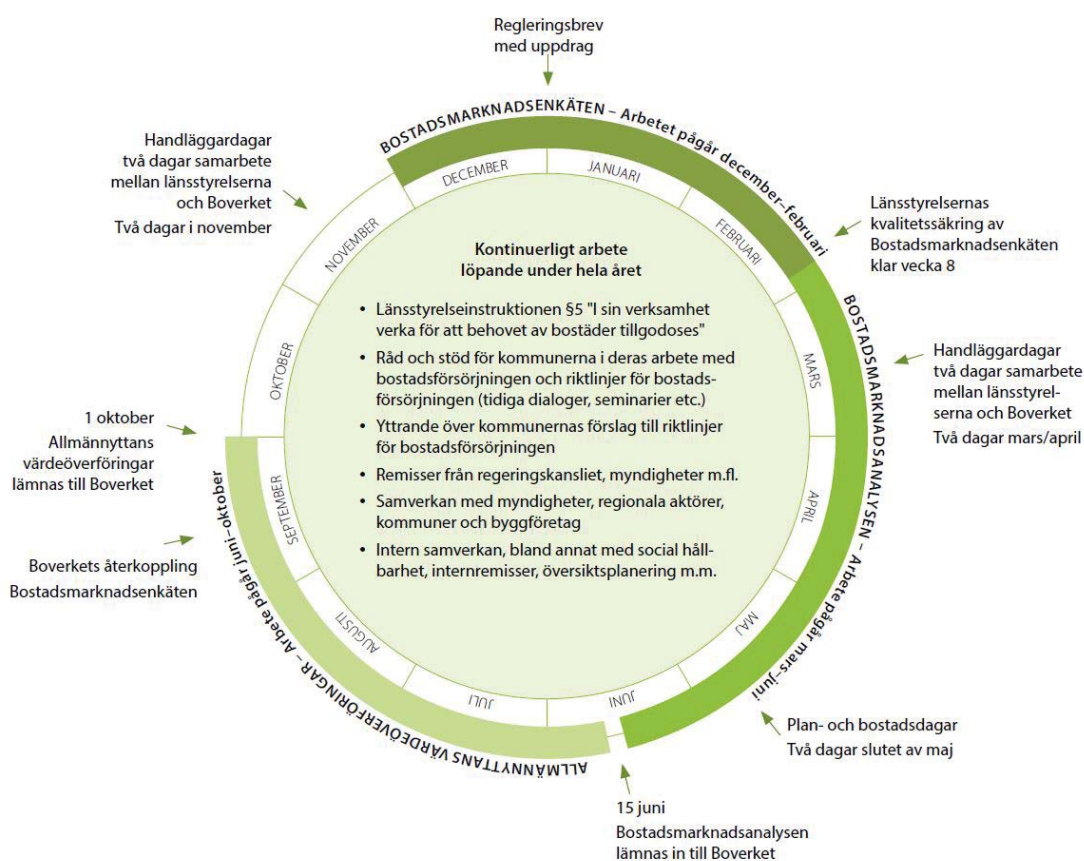
Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår – om inte omöjlig – uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Kommunerna och byggbranschen har kapacitet att planera och bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men det saknas verktyg för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen som bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad vare sig i Jönköpings län eller i landet som stort. De allmännyttiga bolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på hyresbostäder omöjliggör ansvaret fullt ut.

Länsstyrelsens bedömning är att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram fler och billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat byggande klarar inte av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. Med hänsyn till FN:s globala mål i Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om rättigheter för boende och hemlösa är det angeläget att hitta lösningar för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad. Länsstyrelsen bedömer därför att det långsiktiga arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning från såväl kommuner och verksamma aktörer på bostadsmarknaden som från staten.

# Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har löpande uppdrag med koppling till bostadsförsörjning. Utöver dessa sker en kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten. Under början av 2018 hade länsstyrelsen dialog med länets kommuner i samband med Boverkets bostadsmarknadsenkät där Länsstyrelsen kvalitetsgranskar svaren. I juni genomfördes en konferens om bostadsförsörjning med fokus på segregation. I samband med framtagandet av den regionala bostadsmarknadsanalysen gjordes ett fördjupande arbetet om segregation där också ett planeringsunderlag i form av en kunskaps sammanställning och länsövergripande strukturbilder togs fram. Inom länets strategi för integrationsarbetet finns en fokusgrupp för bostäder som har regelbundna träffar. Gruppen utgjordes 2018 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.

# Fördjupning - Äldres bostadsbehov



## Utgångspunkter

Bostadsbehovet förändras genom livets olika skeden, från flytten till den första egna bostaden till livet som pensionär. Förutsättningarna kan förändras vad gäller ekonomi, storleken på hushållet, sociala kontakter och fysisk rörelseförmåga.

Flera av länets kommuner uppger att det finns en oro hos den äldre delen av befolkningen vad gäller deras framtida boendesituation. Kommunerna lyfter särskilt behovet av att kunna erbjuda trygghetsboende som ett alternativ för den som vill flytta från sin villa. Behovet är extra stort i mindre orter som oftast har ett mycket litet utbud av lägenheter överlag. Det finns goda exempel från länet där kommunala bostadsbolag har byggt trygghetsboenden på mindre orter, men det är inte vanligt i vårt län.

Utgångspunkten i denna fördjupning av bostadsmarknadsanalysen är bland annat en konferens med avslutande gruppdiskussioner i april 2019. 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.

Vi kan bedöma på en övergripande nivå hur bostadsbehovet ser ut inom olika åldersgrupper och andra grupper såsom personer med funktionsnedsättning, nyanlända, socioekonomiskt svaga grupper och så vidare, vilket är en grundläggande del i bostadsplaneringen. Det är dock också viktigt att poängtera att förutsättningar och behov i hög grad skiljer sig åt mellan olika individer. Detta lyftes även i gruppdiskussionerna kring äldres bostadsbehov. Mycket av det som tas upp i följande avsnitt vad gäller bostadsbehov, att arbeta med medborgardialog och att se över befintligt bostadsbestånd kan gälla generellt för bostadsplaneringen men exemplifieras här utifrån äldres bostadsbehov.

En lyckad bostadsplanering för äldres bostadsbehov innehåller flera perspektiv och kunskap behöver inhämtas på olika sätt.



Bilden sammanfattar utgångspunkter för bostadsplaneringen för äldre bostadsbehov.

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

I den årliga bostadsmarknadsenkäten till kommunerna görs en bedömning av bostadsmarknadsläget generellt och för särskilda grupper. Bland annat svarar kommunerna på hur utbudet av särskilda boendeformer för äldre ser ut. Det finns enligt bostadsmarknadsenkäten ett underskott på särskilda boendeformer för äldre (platser på äldreboende eller demensboende som kräver ett beslut enligt socialtjänstlagen) i fem av länets 13 kommuner. Fem av 13 kommuner bedömer att behovet inte heller kommer att vara täckt om fem år.

Flera kommuner ser också ett stort behov av trygghets- eller seniorbostäder. Idag har nio av 13 kommuner seniorbostäder och 10 av 13 kommuner trygghetsbostäder. Enligt enkäten förväntas det byggas ca 130 trygghets- eller seniorbostäder under perioden 2019-2020. Flera av länets kommuner ser ett ökat behov av andra boendeformer för äldre än de som biståndsprövas. Genom att erbjuda trygghetsbostäder med god tillgänglighet och möjlighet till vård i hemmet ska personen kunna bo kvar livet ut.

I de gruppdiskussioner som fördes i samband med länets bostadskonferens uttryckte någon kommun det som att trygghetsboende är ett bra sätt att klara bostadsbehoven för äldre i och med att de särskilda boendena blir alltmer specialiserade, till exempel demensboenden. En annan kommun lyfte svårigheten att veta hur äldrevården kommer att förändras på sikt och att det därför är viktigt med flexibla lösningar. Boenden ska kunna användas utifrån olika behov över tid.

**Särskilda boendeformer för äldre** avser boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Kommunen gör en bedömning av personens behov av service och omvårdnad.

**Seniorbostäder** är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

**Trygghetsbostäder** är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många.



## Vad innebär det att vara äldre?

I en studie av Kairos Future har personer födda på slutet av 1940- och början på 1950-talen fått frågan om hur de vill bo när de blir äldre. Av de tillfrågade vill ungefär 50 % bo kvar hemma med hemsjukvård (vanligare bland män, utrikes födda och lågutbildade) medan ungefär 30 % vill bo på ett äldreboende med möjlighet till socialt umgänge och aktiviteter (vanligare bland inrikes födda och kvinnor). Ungefär 10 % vill bo i en egen liten lägenhet (vanligare bland högutbildade) och ungefär 5 % vill bo i kompisboende nära vänner eller med vänner (vanligare bland kvinnor).<sup>7</sup>

När är man ”äldre” och vad har det för betydelse för bostadsbehovet? I vissa sammanhang räknas en person som äldre från 65 års ålder. För många innebär 65-årsdagen ur vissa aspekter ingen förändring i bostadsbehov. De flesta som är 65 år är till exempel friska och inte i behov av särskild tillgänglighetsanpassning i boendet. Att gå i pension innebär däremot för många personer förändrade ekonomiska förutsättningar och en förändrad livssituation. Efter pensionering kan det för en del finnas mer tid för att ta hand om hus och trädgård, för andra är önskemålet ett enklare boende i hyreslägenhet som ger större frihet för resor eller mer tid att besöka barn och barnbarn. Minskade ekonomiska ramar efter pension kan innebära behov av ett billigare boendalternativ. För en del personer som bor i villa kan det finnas önskemål om ett enklare boende i lägenhet med mindre skötsel och underhåll, men det blir för dyrt att flytta från en lågt belånad villa till lägenhet med betydligt högre månadskostnad. De ekonomiska förutsättningarna skiljer sig åt mellan män och kvinnor. Kvinnor har i genomsnitt lägre pension än män. Kvinnor har i genomsnitt 68 procent av mäns pension och skillnaden ökar med åldern. Eftersom kvinnor i genomsnitt lever längre än män kan kvinnors sämre ekonomiska förutsättningar också innebära en svårighet att bo kvar i bostaden om mannen går bort. Statistik visar att 35 % av kvinnorna som är över 85 år har en boendekostnad som överstiger 40 % av den disponibla inkomsten. Motsvarande siffra för män är 17,5 %.

Senare i livet, för personer som är 80 eller 90 år och äldre är det troligt att det finns ett ökat tillgänglighetsbehov. Utifrån befolkningsprognosen för länet är invånare som är 80 år och äldre en av de åldersgrupper som ökar mest de kommande 10 åren.<sup>8</sup> Det är en indikation på att behovet av tillgänglighetsanpassade lägenheter kommer att öka.

Åldrandet kan för många personer innebära en förändring i det sociala umgänget. Pensionering innebär att de sociala kontakter som arbetet innebär kanske inte finns kvar. För en del innebär den ökade fritiden större möjligheter till föreningsliv vilket istället skapar nya kontaktytor. I takt med att man blir äldre kan det vara oundvikligt att bekantskapskretsen krymper när vänner som man känt länge eller ens partner går bort. Det kan också vara svårare att komma utanför bostaden om den fysiska rörelseförmågan, synen eller hörseln försämras. Trygghetsboende och liknande boendeformer som erbjuds personer som är 65 år och äldre där det också finns gemensamhetsutrymmen med sociala aktiviteter, passar kanske vissa personer. Det kan upplevas som en trygghet att bo nära människor i liknande situation. Andra personer kanske snarare tycker att en sådan boendeform ”påminner om åldrandet” och önskar bo kvar hemma eller i en lägenhet i det ordinarie bostadsbeståndet.

<sup>7</sup> FoU i Väst/GR (Göteborgsregionens kommunalförbund) och Chalmers arkitektur och samhällsbyggnadsteknik i samverkan, Framtidsspaning: Hur vill morgondagens seniorer bo?, Första upplagan, maj 2018

<sup>8</sup> Befolkningsprognos, Jönköpings län 2018–2030, Jönköpings kommun, stadskontorets utredningsenhet, 2018-05-29, På uppdrag av Region Jönköpings län



Sammantaget kan det konstateras att gruppen ”äldre” har ett varierat bostadsbehov, på samma sätt som övrig befolkning. En väsentlig del inom bostadsförsörjningsarbetet är att ha kännedom om bostadssituationen för olika grupper i samhället. I och med att gruppen äldre är bred med olika önskemål och behov är det lämpligt att i bostadsplaneringen utgå från själva bostadsbehovet och inte enbart åldersgrupp för att synliggöra vilka typer av bostäder som behövs. I de gruppdiskussioner som genomförts med länets kommuner och kommunala bostadsbolag framhölls vikten av att inte enbart bygga bostäder för en målgrupp, till exempel äldre. En boendeform som innebär närhet till sociala sammanhang och aktiviteter kan vara viktigt även för andra grupper, såsom nyinflyttade studenter. På samma sätt kan en generell tillgänglighetsanpassning, som att komplettera med hiss i äldre bostadsbestånd, innebära ett ökat bostadsutbud för alla personer med begränsad fysisk rörlighet och även för barnfamiljer som behöver komma fram med barnvagn.

## Dialog med invånarna

Det finns flera metoder som kan användas för att ta reda på synpunkter från allmänheten och få kunskap om bostadsbehov och önskemål. Enkätundersökningar riktade till kommuninvånare generellt eller en viss målgrupp, till exempel äldre specifikt, är ett sätt. Det finns också i många kommuner olika former av medborgarråd som pensionärsråd eller tillgänglighetsråd där synpunkter fångas upp.

Länsstyrelsen har genomfört en enkätundersökning riktad till kontaktpersoner för bostadsförsörjningsfrågan inom länets kommuner. Frågorna handlade om huruvida det finns "äldreråd" eller liknande kopplat till kommunen för att fånga äldres synpunkter och behov, samt om hur kommuninvånarna involveras i kommunens bostadsförsörjningsarbete. Svar har inkommit från 12 av 13 kommuner. Samtliga svarande anger att det finns ett pensionärsråd eller motsvarande knutet till kommunen. I åtta av kommunerna anges att rådet är delaktigt i bostadsförsörjningsarbetet. Antingen aktivt i samband med samråd kring riktlinjer för bostadsförsörjning eller andra planer inom kommunen exempelvis äldreplan, eller genom att bostadsfrågan tas upp för diskussion av deltagarna själva och på så sätt fångas synpunkter och önskemål in.

På frågan om hur kommuninvånarna har involverats i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning, är det endast tre av de svarande kommunerna som anger att invånarna involverats. En kommun beskriver att man har haft samrådsträffar med olika grupper som representerar olika intressen, såsom vård- och omsorgsrådet, kommunala pensionärsrådet och Funktionsnedsattas samarbetsorganisation. Även fastighetsägarförening, HSB, Villaägarna och lokala utvecklingsgrupper har varit delaktiga antingen genom samrådsmöten eller genom riktade remisser. En annan kommun anger att riktlinjerna för bostadsförsörjning, förutom till nämnder och politiska partier, skickades på remiss till ett antal pensionärsorganisationer, samhällsföreningar och byalag. Dokumentet låg också på hemsidan under remisstiden så att vem som helst kunde lämna synpunkter. Samma kommun skriver att bostadsfrågan även kommer upp vid andra medborgardialogstillfällen när man träffas fysiskt, framför allt i kransorterna samt att man har genomfört en webbenkät i samband med framtagandet av en boendestrategi för äldre. En tredje kommun anger att synpunkter hämtats från de allmänna enkäter som kommunen gjort, att man under en begränsad tid hade frågor till allmänheten på hemsidan samt att ett allmänt möte anordnats.

Flera av de kommuner som anger att de inte har involverat invånarna direkt i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver andra dialogsituationer där bostadsfrågan kommer upp. Det gäller bland annat inom processen för översiktsplanarbetet. Det framkommer också att det finns kommunala bostadsbolag som använt sig av enkäter för att ta reda på hur intresset ser ut för boende för äldre, trygghetsboende och liknande.

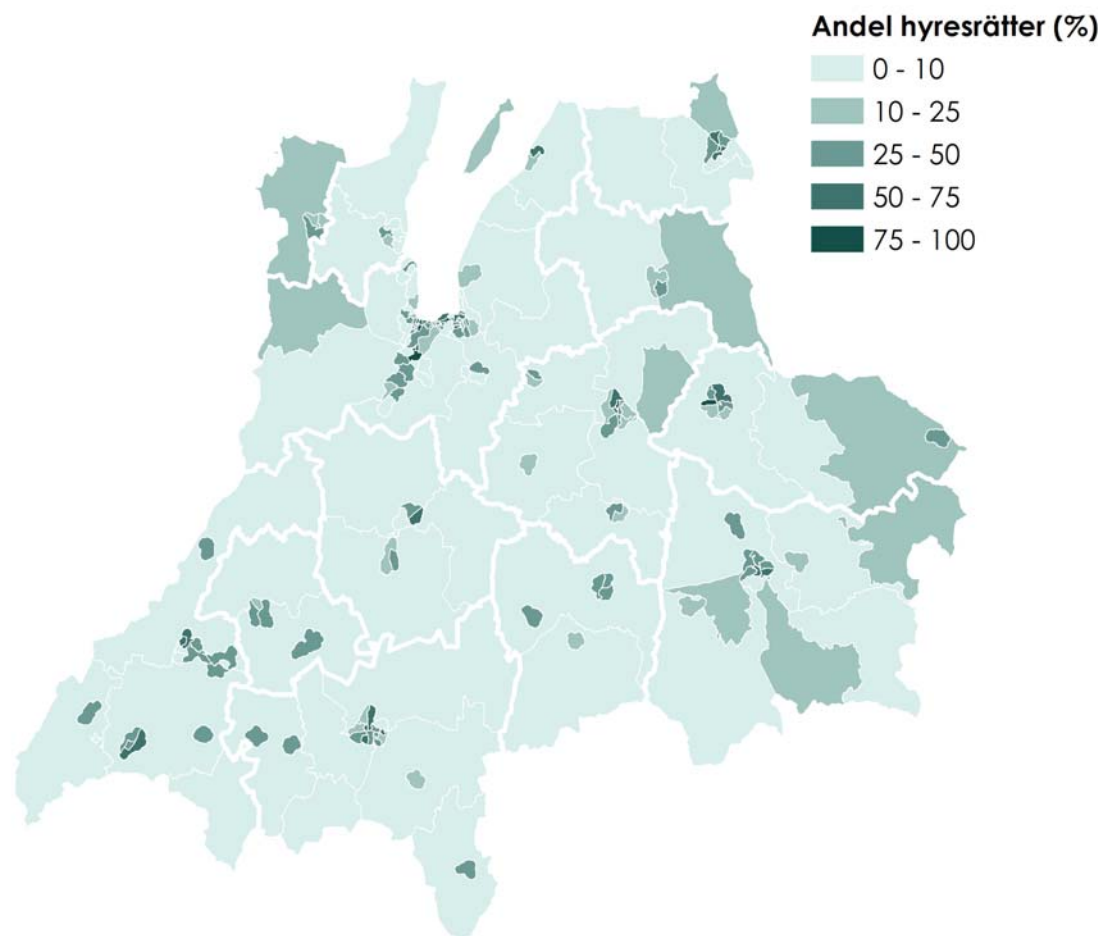
Även om bostadsfrågan tas upp i olika sammanhang i dialogen med allmänheten kan det vara angeläget att genomföra riktade insatser i bostadsförsörjningsarbetet och i första hand i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Särskilt viktigt kan det vara för gruppen äldre i och med att det är en grupp som kommer att öka och att bostadsbehov och önskemål varierar stort.

## Utveckla befintligt bostadsbestånd

Ungefär 70% av flerbostadshusen och ungefär 80 % av en- och tvåbostadshusen är byggda före 1980. Det innebär att insatser som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är lika viktigt som att bygga nya bostäder. Tillgänglighetskraven har med tiden förändrats och var inte lika höga när många av bostäderna byggdes på 50-, 60- och 70-talen. Exempelvis saknar en stor andel av bostäderna hiss och är byggda med trappa upp till entrédörren.

För att kunna föreslå rätt insatser behöver kommunen ha kunskap om det befintliga bostadsbeståndet. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät har sex av länets 13 kommuner helt eller delvis inventerat det kommunala bostadsbeståndet. Endast tre kommuner har genomfört någon form av tillgänglighetsinventering av det privata flerbostadshusbeståndet.

En kartläggning av tillgången på bostäder med olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar i olika geografiska områden, på stadsdelsnivå eller i kommunens olika orter ger en annan typ av kunskap om bostadsbeståndet. Även om kommunen har kännedom om hur det ser ut på övergripande nivå, kan det vara värt att synliggöra. Det finns stora skillnader inom länet vad gäller andelen bostäder med olika upplåtelseformer, både mellan kommuner och mellan större och mindre tätorter och landsbygder. Andelen småhus i bostadsbeståndet varierar från närmare 80 % i Habo kommun till knappt 40 % i Jönköpings kommun. Andelen hyreslägenheter är generellt sett högre i de större orterna än i de mindre vilket bekräftas i kartbilden nedan. Detta får betydelse för möjligheten att flytta från sin villa till en mindre och mer tillgänglighetsanpassad bostad utan att behöva flytta långt från nuvarande bostad.

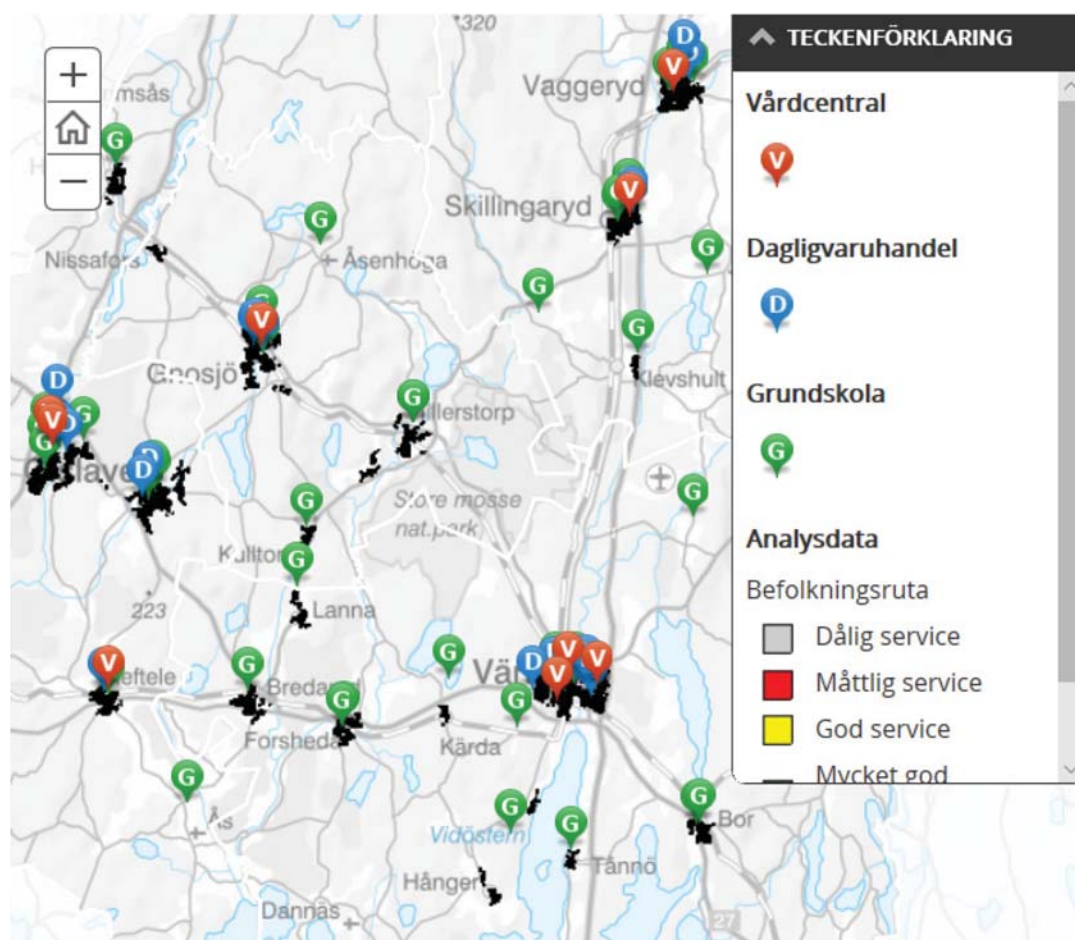


Kartan visar andel av bostäderna som är hyresrätter per bostadsområde (demografiska statistikområden, DESO). Källa: SCB

## Situationen i mindre orter

Som nämnts inledningsvis uppger flera kommuner att det finns ett stort behov av lägenheter i form av exempelvis trygghetsbostäder i de mindre orterna som ett alternativ för den som vill flytta från sin villa. Kartbilden på föregående sida visar tydligt på ett bristande utbud av hyreslägenheter i mindre orter och på landsbygden. Något som också har betydelse för bostadssituationen, särskilt när man blir äldre och får nedsatt rörelseförmåga, är bostadens närhet till service i form av kollektivtrafik, livsmedelsbutik, vårdcentral och apotek. En kartläggning av närheten till service från bostaden synliggör var grundläggande service finns och där det därför finns goda förutsättningar för till exempel trygghetsbostäder. Samtidigt blir det tydligt var tillgång till service saknas. Även om etableringen av viss typ av service inte går att styra kan det vara bra att tydliggöra behoven.

Länsstyrelsen har gjort länsövergripande strukturanalyser med hjälp av GIS (geografiska informationssystem). Nedan visas en bild av tillgången till service i form av vårdcentral, dagligvaruhandel och grundskola. Att det finns grundskola på en ort indikerar också att det kan vara attraktivt att köpa villor som kommer ut på marknaden om det byggs hyresrätter eller trygghetsbostäder.



Kartbilden visar tillgång till vårdcentral, dagligvaruhandel och grundskola och är hämtad från Länsstyrelsens kartberättelse om [En aktuell översiktsplan – Strukturanalyser](#)<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> En aktuell översiktsplan – Strukturanalyser, <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/arcgis/apps/MapJournal/index.html?appid=eb827288685344f98e2b7ee689204687>

## Exempel - Trygghetsbostäder i Bor

Det finns goda exempel från länet där kommunala bostadsbolag har byggt bostäder för äldre i mindre orter. Här ges ett exempel från orten Bor i Värnamo kommun där det kommunala bostadsbolaget, Finnvedsbostäder, har genomfört en ombyggnation till trygghetsbostäder. Projektet invigdes i december 2018. Ombyggnationen skedde med hjälp av ett statligt investeringsstöd på drygt 3,4 miljoner kronor, vilket innebär en något lägre hyresnivå för de boende. (Läs mer om stöd till bostäder för äldre på [Boverkets webbplats](#).)

Samhället Bor har ungefär 1700 invånare. Befolkningsantalet har varit i stort sett oförändrat de senaste 10 åren, men i åldrarna över 65 år har antalet personer ökat från ca 280 till ca 370. Inför byggnationen genomförde Finnvedsbostäder telefonintervjuer med personer i åldrarna 60 år och äldre. Av målgruppen, som bestod av ungefär 500 personer, var det ungefär 150 som svarade. Av dessa svarade 57 personer att de var intresserade att flytta till ett trygghetsboende inom 10 år. Endast 11 % svarade att det aldrig skulle vara aktuellt. Intervjuresultatet var en bidragande orsak till att projektet genomfördes.

I december invigdes de 14 nya trygghetsbostäderna, vilket innebär att det finns totalt 33 trygghetsbostäder i samhället. I anslutning till bostäderna finns dagverksamhet, personalutrymmen och även samordning av hemtjänsten inom kommunendelen. Gemensamhetsutrymmena kan användas för aktiviteter för de boende men används också av ideella organisationer i Bor och har därmed blivit en mötesplats på orten.

Finnvedsbostäder har i dagsläget ungefär 90 lägenheter under produktion och ytterligare 150 lägenheter i planen de närmaste tre åren. Omkring 30 lägenheter av dessa ligger i orterna utanför Värnamo tätort.

Trygghetsboendet Sjösala i Bor.  
Foto: Finnvedsbostäder



## Statligt stöd till bostäder för äldre

Det går att få stöd som täcker en del av byggkostnaden vid nybyggnation eller ombyggnation av bostäder för äldre personer. Det finns också stöd att söka för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter, så att de fungerar bättre för äldre personer som vill bo kvar. Exempel på vilka som kan söka är allmännyttiga bostadsföretag, byggföretag, privata fastighetsägare och kooperativa bostadsföreningar. Anpassningsåtgärder kan även sökas av bostadsrättsföreningar. Läs mer på [Boverkets webbplats](#).

Sedan stödet kom hösten 2016 har stöd tilldelats för två projekt som inrymmer 68 lägenheter. Dessa projekt har sammantaget fått ett stöd på ca 13,8 miljoner kronor. Ytterligare fem projekt som tillsammans inrymmer 135 lägenheter har fått beslut om stöd. Projekten byggs just nu och beräknat stöd är ca 28 miljoner kronor. Projekten som byggts eller håller på att byggas finns i sex olika kommuner i länet. Det är både ombyggnation av befintliga lokaler och nybyggnation som har beviljats stöd.





# Statistiksammanställning



# Länets befolkning

Här följer sammanställning av statistik från Statistiska centralbyrån (SCB), Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 (BME) och befolkningsprognos samt strukturbilder framtagna av Region Jönköpings län.

## Demografisk utveckling

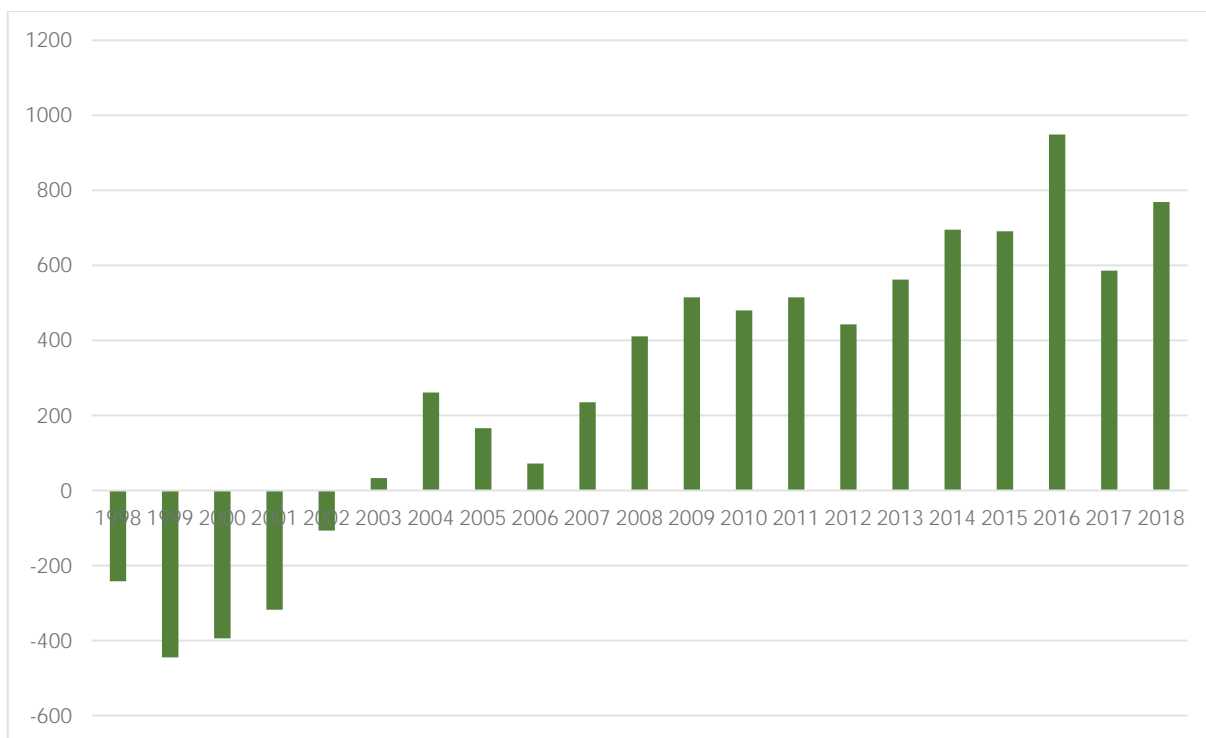
### Befolkningsförändring 2018

Kommun/län	Folk- mängd	Förändring	Födelse- överskott/ underskott	Flyttningsnetto			
				Totalt	därav till/från	egna lä- net	övriga Sve- rige
<b>Jönköpings län</b>	360825	3588	769	2759		-482	3241
<b>Aneby</b>	6832	56	6	48	-44	34	58
<b>Gnosjö</b>	9776	43	33	5	-90	-33	128
<b>Mullsjö</b>	7324	-4	8	-14	1	-48	33
<b>Habo</b>	12140	295	82	211	175	-8	44
<b>Gislaved</b>	29857	228	3	221	-20	-108	349
<b>Vaggeryd</b>	13980	140	51	89	17	-50	122
<b>Jönköping</b>	139222	1741	435	1298	-50	261	1087
<b>Nässjö</b>	31477	299	82	207	-69	-25	301
<b>Värnamo</b>	34428	222	41	176	50	-131	257
<b>Sävsjö</b>	11631	135	33	94	-18	-63	175
<b>Vetlanda</b>	27504	89	27	52	-14	-164	230
<b>Eksjö</b>	17667	251	-14	262	60	-80	282
<b>Tranås</b>	18987	93	-18	110	2	-67	175

Tabellen visar på befolkningsförändring i länet per kommun under 2018.

Källa: SCB

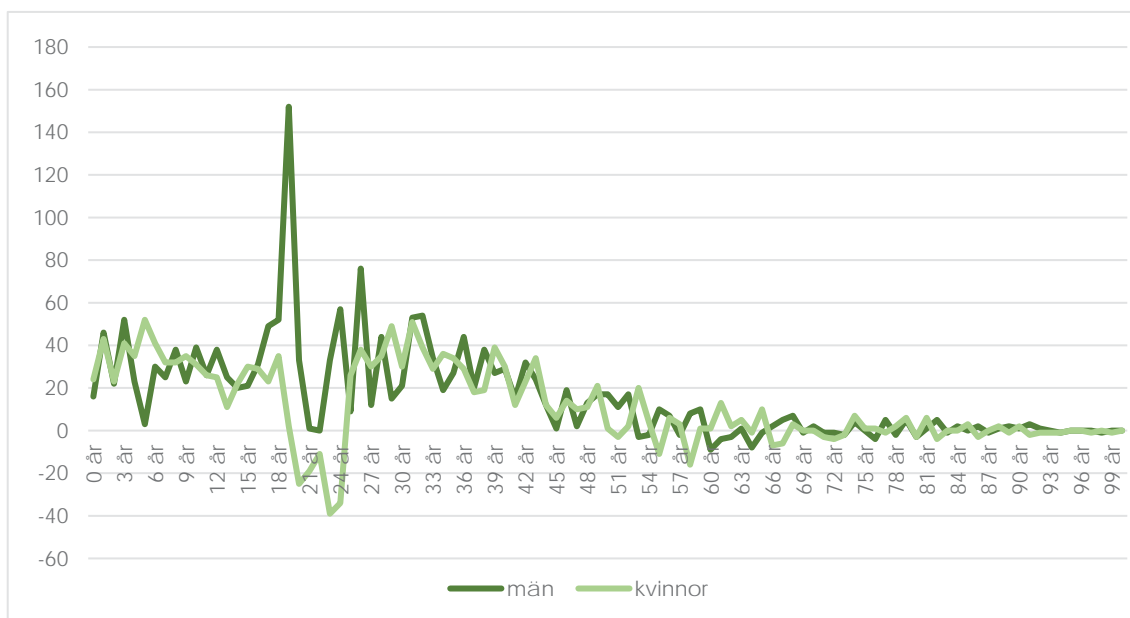
## Födelsenetto i Jönköpings län



Tabellen redovisar antalet födda minus antalet döda i Jönköpings län. Sedan mitten av 2000-talet har befolkningen ökat till följd av höga födelsetal.

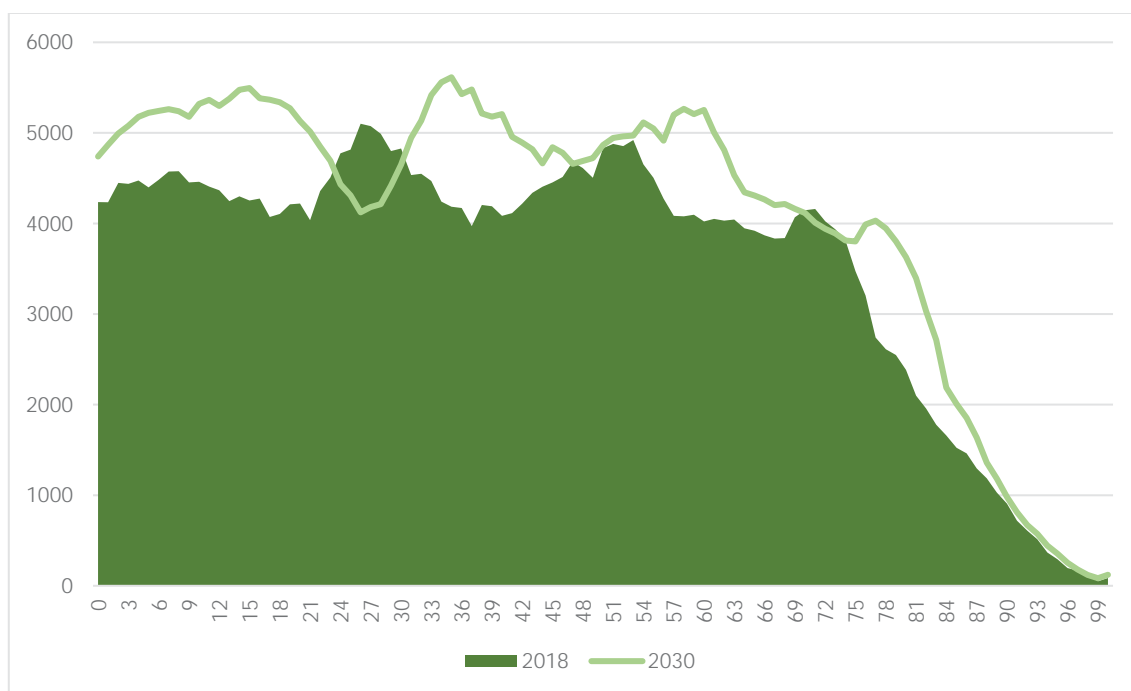
Källa: SCB

## Flyttnetto, kvinnor och män



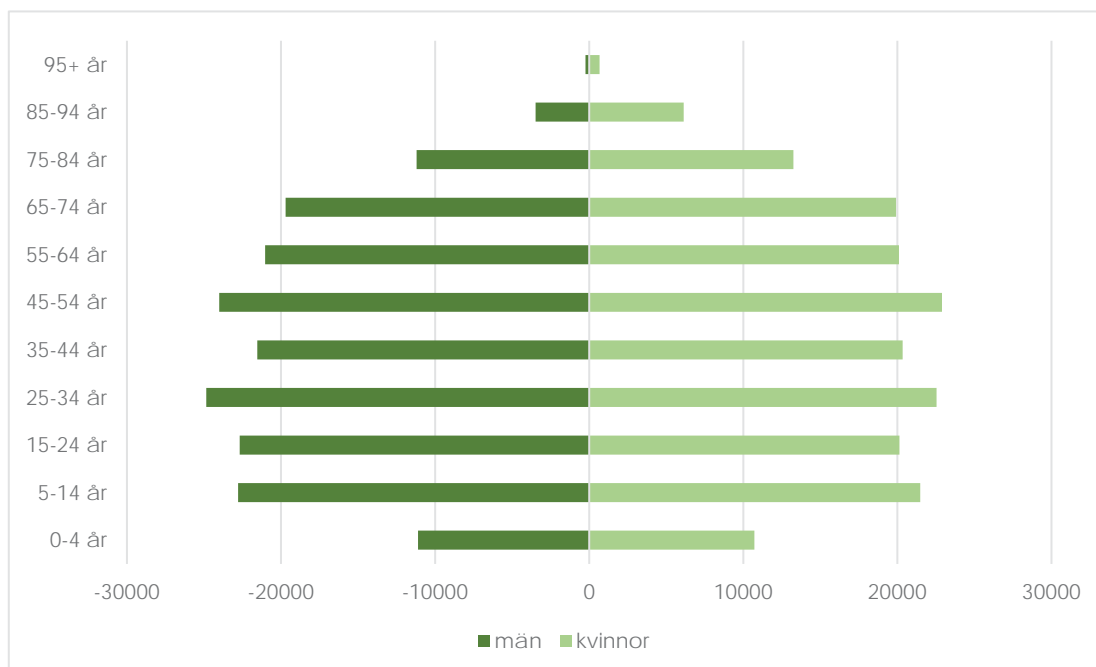
Diagrammet visar flyttnetto i länet 2018. Det är fler personer som flyttar till länet än från, främst bland den yngre halvan av befolkningen. Flyttnettor skiljer sig åt mellan kvinnor och män. I åldrarna 16-24 år är skillnaderna störst. För kvinnor i åldern 19-24 år är det fler kvinnor som flyttar från än till länet medan det är ett motsatt förhållande för män i samma ålder.

Källa: SCB

**Åldersfördelning, 2018 och 2030**

Diagrammet visar hur länets befolkning är fördelad per ålder år 2018 samt för prognosen år 2030. Barn i grundskoleåldern, personer i förvärsarbetande ålder (främst åldersspannet 40-64 år) och personer över 80 år är de åldersgrupper som ökar mest.

**Källa:** SCB och Region Jönköpings län

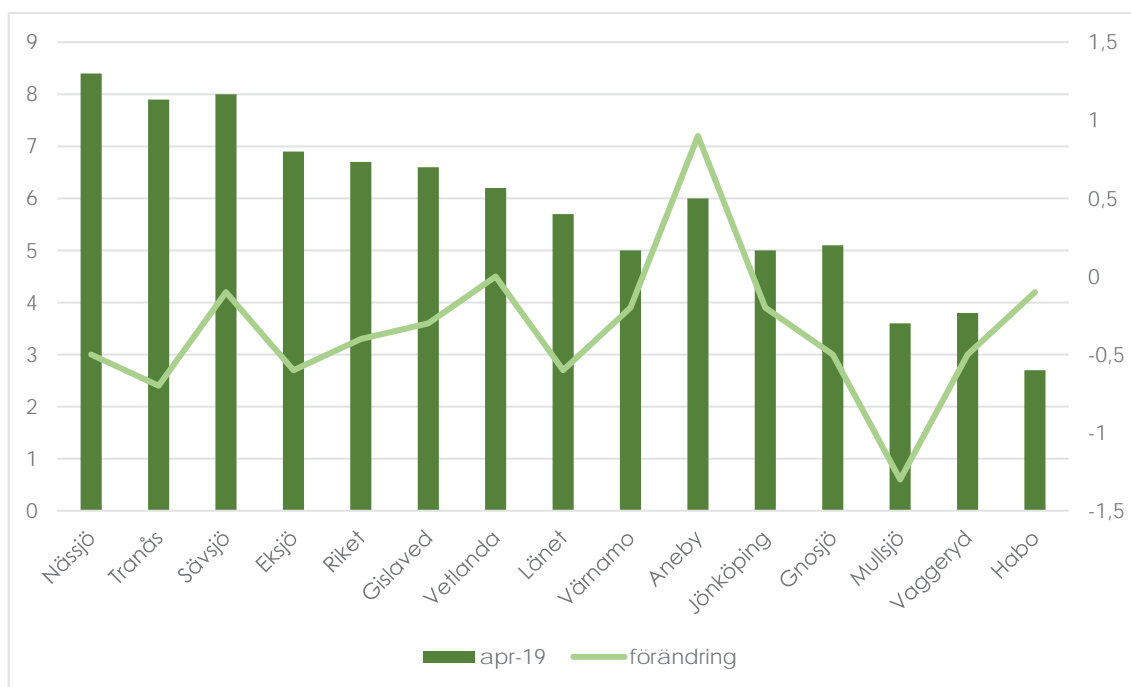
**Åldersfördelning, kvinnor och män**

Diagrammet visar befolkningens åldersfördelning i länet år 2018. Av personer som är över 75 år är det en större andel kvinnor vilket beror på att kvinnor har en högre medelålder. Det är fler män än kvinnor i de lägre åldersgrupperna. Där är skillnaderna störst i åldersgrupperna 15-24 år och 25-34 år. Det kan bero på att fler män väljer att stanna i länet efter avslutat gymnasium medan kvinnor flyttar för att läsa vidare.

**Källa:** SCB

## Hushållens ekonomiska förutsättningar

### Arbetslöshet



Diagrammet visar arbetslöshet (inskrivna på Arbetsförmedlingen) i procent i april 2019, per kommun, för Jönköpings län samt för riket som helhet. Linjen visar på förändringen från ett år tidigare i procent.

**Källa:** Arbetsförmedlingen

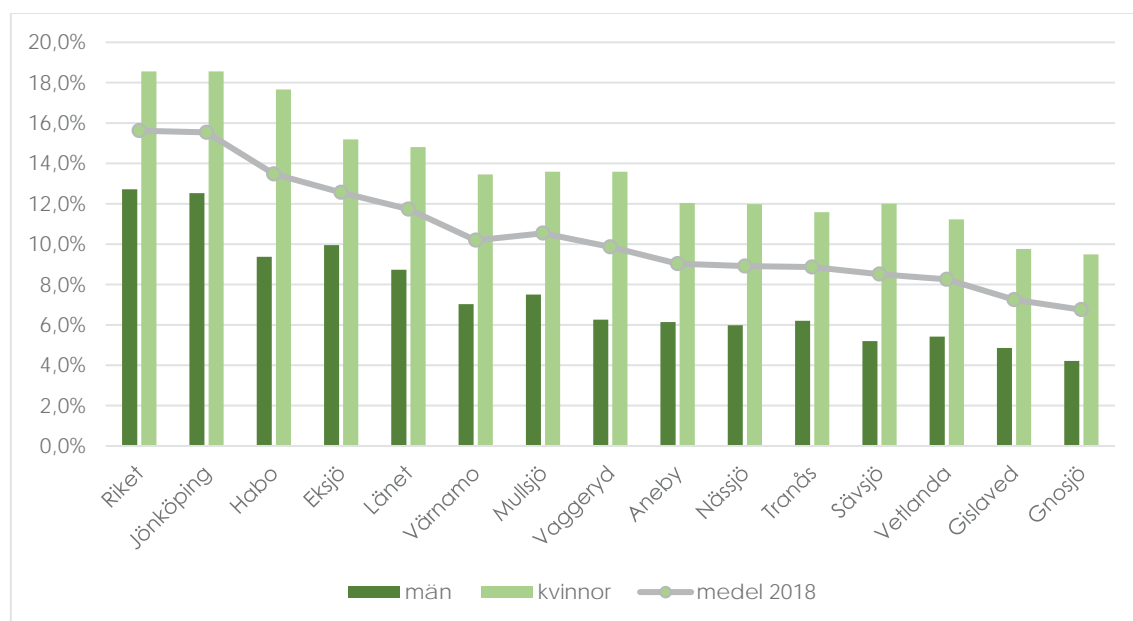
### Arbetslöshet, kvinnor och män

	Kvinnor	Män
<b>Arbetslöshet i procent, Jönköpings län</b>	6,0 %	5,5 %

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

**Källa:** Arbetsförmedlingen

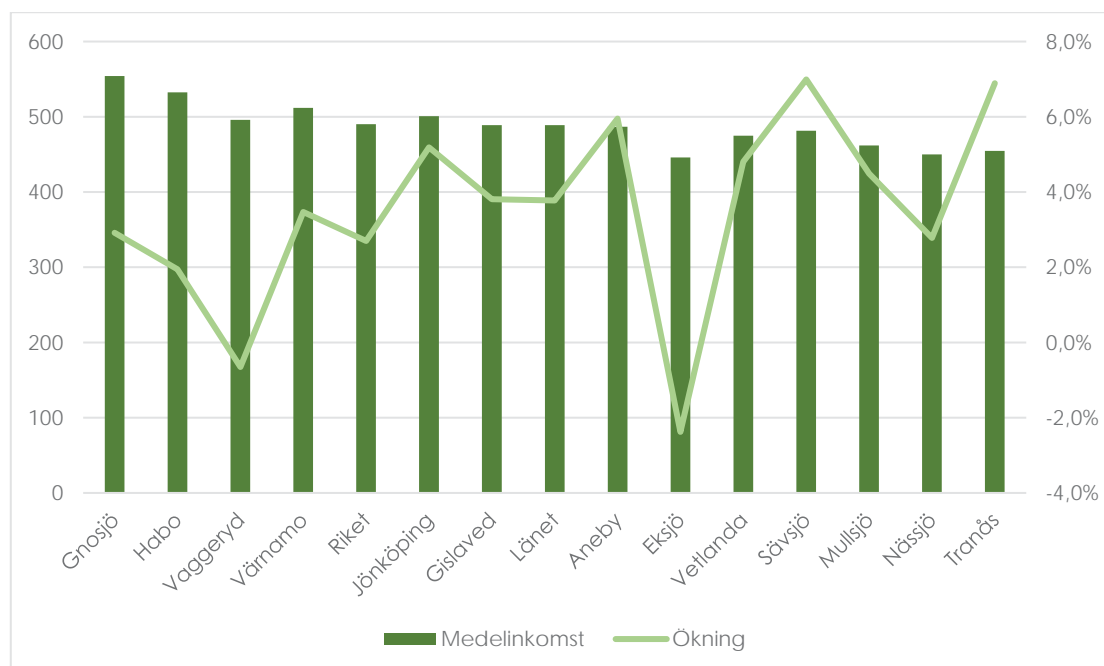
### Utbildningsnivå, kvinnor och män



Diagrammet visar andelen av befolkningen som har en treårig eftergymnasial utbildning eller mer. Siffrorna avser år 2018. Länet har en lägre utbildningsnivå jämfört med riket som helhet. Utbildningsnivån skiljer sig också mycket åt mellan länets kommuner. Inom länet har befolkningen i Jönköpings kommun högst utbildningsnivå, 15,5% och Gnosjö kommun har lägst, 6,8%. 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.

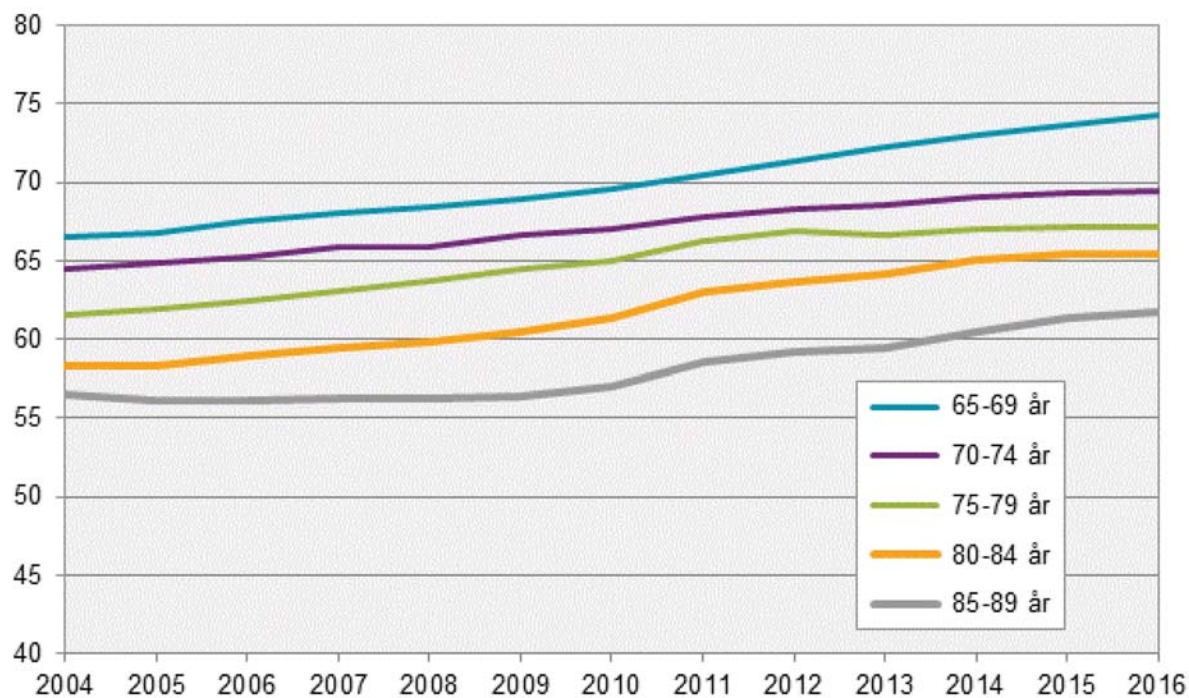
Källa: SCB

### Disponibel inkomst per hushåll



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 och linjen visar hur stor förändringen varit sedan 2016. Källa: SCB

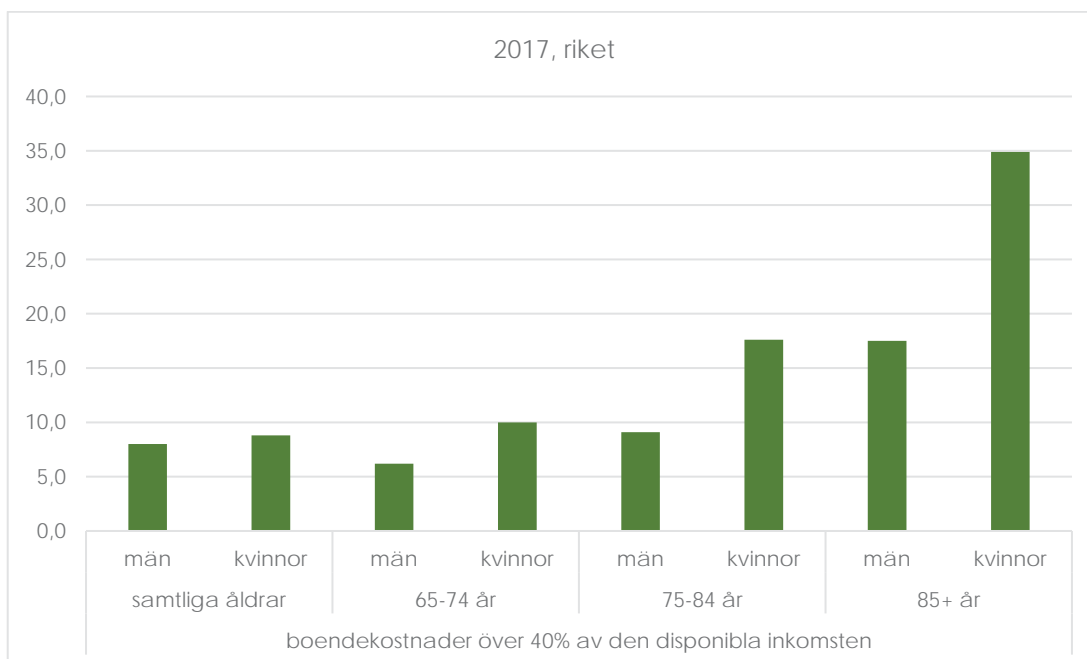
## Kvinnors pension i procent av mäns pension efter ålder, 2004-2016



Diagrammet visar kvinnors pension i procent av mäns pension efter ålder för åren 2004-2016. Kvinnor har i genomsnitt en lägre pension än män. Skillnaderna ökar högre upp i åldrarna.

Källa: Inkomst- och taxeringsregistret, SCB

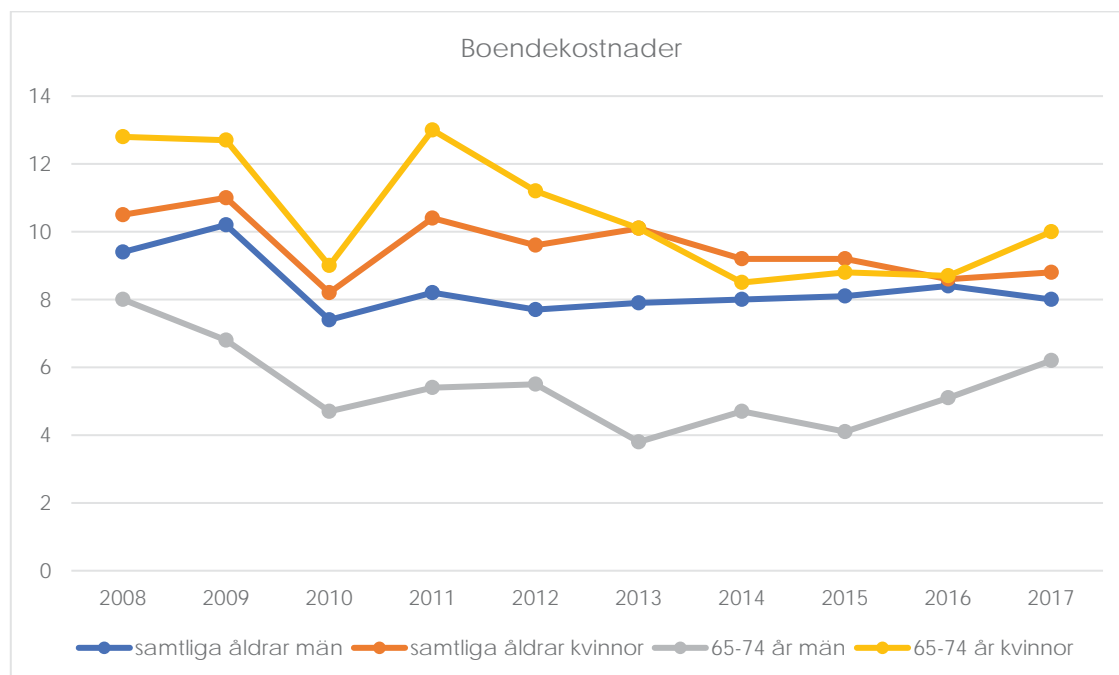
## Boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten i Sverige, 2017



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

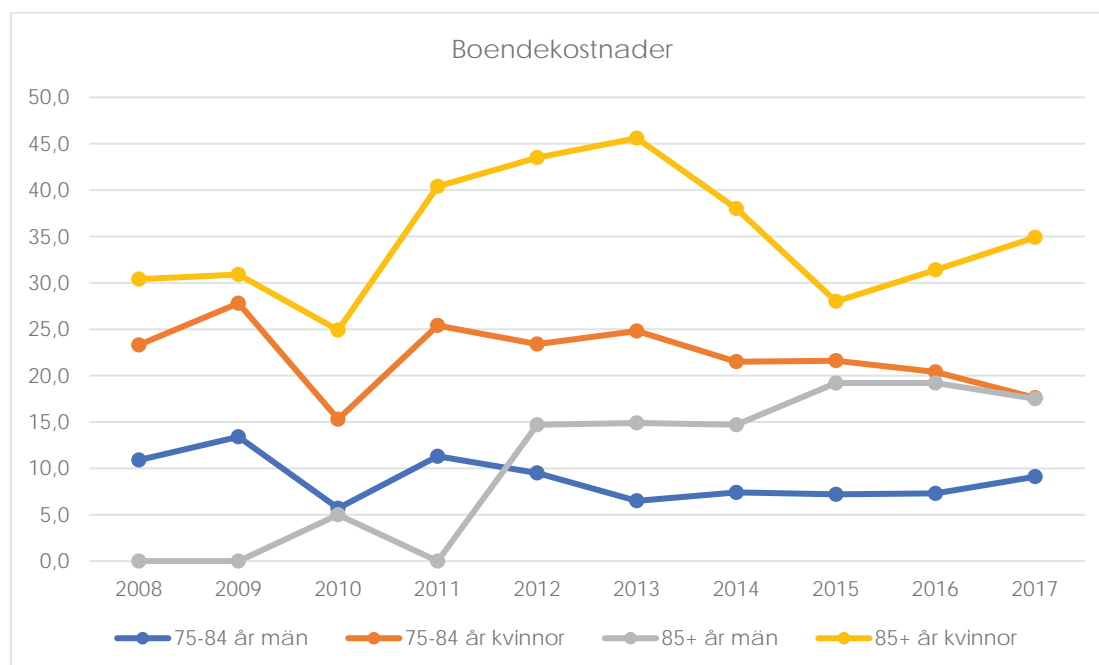
### Boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten i Sverige, 2008-2017, åldern 65-74 år



Diagrammet visar hur stor andel av befolkningen, kvinnor och män i samtliga åldrar och i åldrarna 65-74 år som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten, över tid 2008-2017.

Källa: SCB

### Boendekostnader som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten i Sverige, 2008-2017, åldrarna 75-84 år och 85 år och äldre



Diagrammet visar hur stor andel av befolkningen, kvinnor och män i åldrarna 75-84 år och 85 år och äldre som överstiger 40 procent av den disponibla inkomsten, över tid 2008-2017.

Källa: SCB



## Antal hemlösa efter vistelsekommun, vecka 14, 2017

Vistelsekom mun*	Befolkning 2016	Hemlöshetssituation**				4	Totalt antal hemlösa***	Antal hemlösa per 10 000 invånare****
		1	2	3	4			
<b>Jönköpings län</b>	<b>352 735</b>	<b>78</b>	<b>70</b>	<b>645</b>	<b>115</b>	<b>916</b>	<b>26,0</b>	
Aneby	6 603	X	X	8	X	20	30,3	
Eksjö	17 129	X	X	46	9	67	39,1	
Gislaved	29 478	X	X	-	6	9	3,1	
Gnosjö	9 615	-	X	-	-	X	X	
Habo	11 586	-	X	X	-	X	X	
Jönköping	135 297	55	24	470	56	607	44,9	
Mullsjö	7 226	X	8	14	X	25	34,6	
Nässjö	30 820	X	11	16	X	36	11,7	
Sävsjö	11 396	-	-	-	-	-	-	
Tranås	18 794	X	X	84	26	126	67,0	
Vaggeryd	13 644	X	X	X	-	7	5,1	
Vetlanda	27 241	-	-	-	X	X	X	
Värnamo	33 906	X	X	X	X	12	3,5	

\*Uppgift om vistelsekommun saknas i vissa fall.

\*\*Om en kommun har 1-5 hemlösa i någon hemlöshetssituation eller totalt, ersätts siffran med ett X. I vissa fall kryssas högre värden för att inte länssumman ska möjliggöra bakvägsidentifikation. Om enbart en hemlöshetssituation är X-markerad, kryssas ytterligare en hemlöshetssituation för att undvika bakvägsidentifikation. Ett '-' innebär att inga uppgifter lämnats in, vilket kan bero på att inga i denna hemlöshetssituation vistades i kommunen under vecka 14.

\*\*\*Hemlösa med oklar hemlöshetssituation ingår i kolumnerna. Totalt antal hemlösa och antal hemlösa per 10 000 invånare. Ett '-' innebär att inga uppgifter lämnats in, vilket kan bero på att inga hemlösa vistades i kommunen under vecka 14.

\*\*\*\* Ett X i totalsiffran innebär att även den cell som visar antalet hemlösa per 10 000 invånare kryssas.

Tabellen visar antal hemlösa efter vistelsekommun, vecka 14, 2017

Källa: Socialstyrelsen<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017

**Socialstyrelsens definition av hemlöshet****Akut hemlöshet – situation 1**

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

**Institutionsvistelse och kategoriboende – situation 2**

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

**Långsiktiga boendelösningar – situation 3**

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

**Eget ordnat kortsiktigt boende – situation 4**

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

**Hemlöshet, kvinnor och män**

Hemlöshetssituation	1	2	3	4
Män (%)	59	78	55	66
Kvinnor (%)	41	22	45	34

Andelen män respektive kvinnor inom de fyra hemlöshetssituationer som definierats av Socialstyrelsen. Siffrorna gäller för Sverige, 2017. Inom samtliga hemlöshetssituationer är män överrepresenterade. Skillnaderna är störst i situation 2 som innebär institutionsvistelse och kategoriboende, se definitionerna av de olika hemlöshetssituationerna ovan.

Källa: Socialstyrelsen<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017

## Andrahandsuthyrning (sociala kontrakt)

Hyr kommunen ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?	Hur många andrahandslägenheter med särskilda villkor hade kommunen den 1 januari 2018?		Hur många andrahandslägenheter med särskilda villkor hade kommunen den 1 januari 2018?	
	Ja	Nej	Antal	Antal
Aneby	x		1	34
Gnosjö	x			30
Mullsjö	x		16	19
Habo	x		5	3
Gislaved	x		17	10
Vaggeryd	x		9	60
Jönköping	x		510	464
Nässjö	x		28	18
Värnamo	x		50	49
Sävsjö	x			6
Vetlanda	x		45	50
Eksjö	x		51	90
Tranås	x		80	103
<b>Totalt</b>	<b>13</b>		<b>812</b>	<b>936</b>

Kommunens andrahandsuthyrning till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Källa: BME

## Barn berörda av vräkning 2008-2018

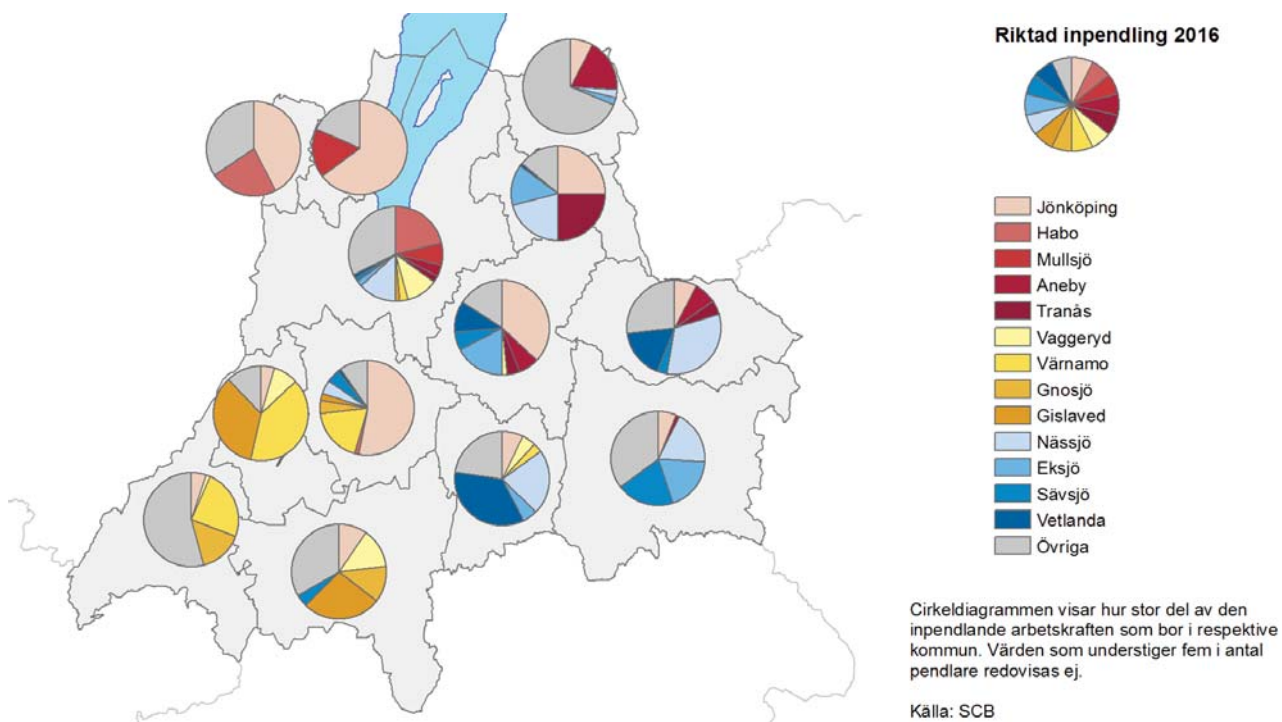
Barn berörda av verkställd avhysning, 2008-2018											
Källa: Kronofogden											
Antal barn	År										
Län/Kommun	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aneby	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Eksjö	0	0	1	0	0	0	0	6	1	0	0
Gislaved	8	1	2	8	8	6	1	0	0	0	0
Gnosjö	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Habo	1	2	1	0	0	0	0	4	0	0	0
Jönköping	7	6	11	11	1	4	7	0	5	0	0
Mullsjö	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Nässjö	9	0	6	0	0	3	0	0	0	1	0
Sävsjö	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Tranås	0	2	4	8	0	0	0	7	0	0	0
Vaggeryd	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vetlanda	1	1	0	0	0	0	0	1	3	4	0
Värnamo	1	4	0	2	4	1	0	2	0	0	0
<b>Jönköpings län</b>	<b>33</b>	<b>20</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>Riket</b>	<b>716</b>	<b>618</b>	<b>632</b>	<b>663</b>	<b>569</b>	<b>504</b>	<b>459</b>	<b>472</b>	<b>387</b>	<b>392</b>	<b>448</b>

Tabellen visar antalet barn som berörs av vräkning (verkställd avhysning) i länets kommuner, länet som helhet och i Sverige 2008-2018.

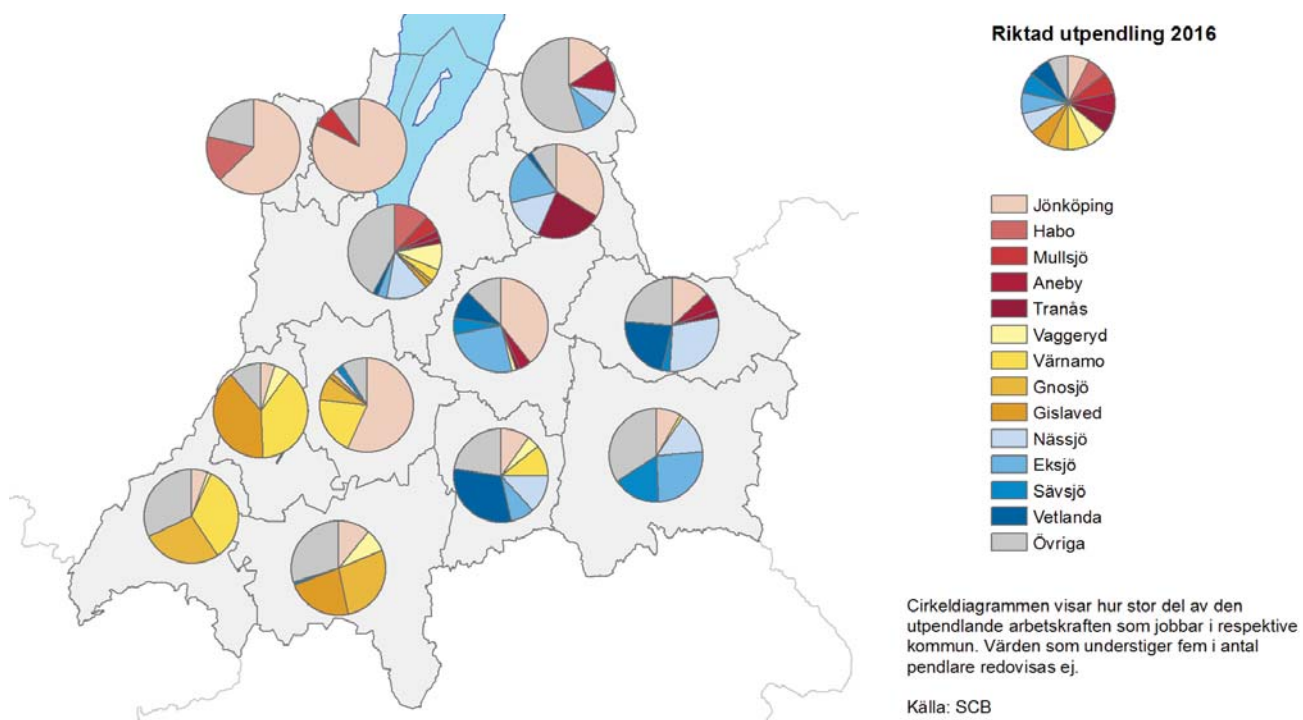
Källa: Kronofogden

## Pendlingsmönster och tätorter

### Inpendling

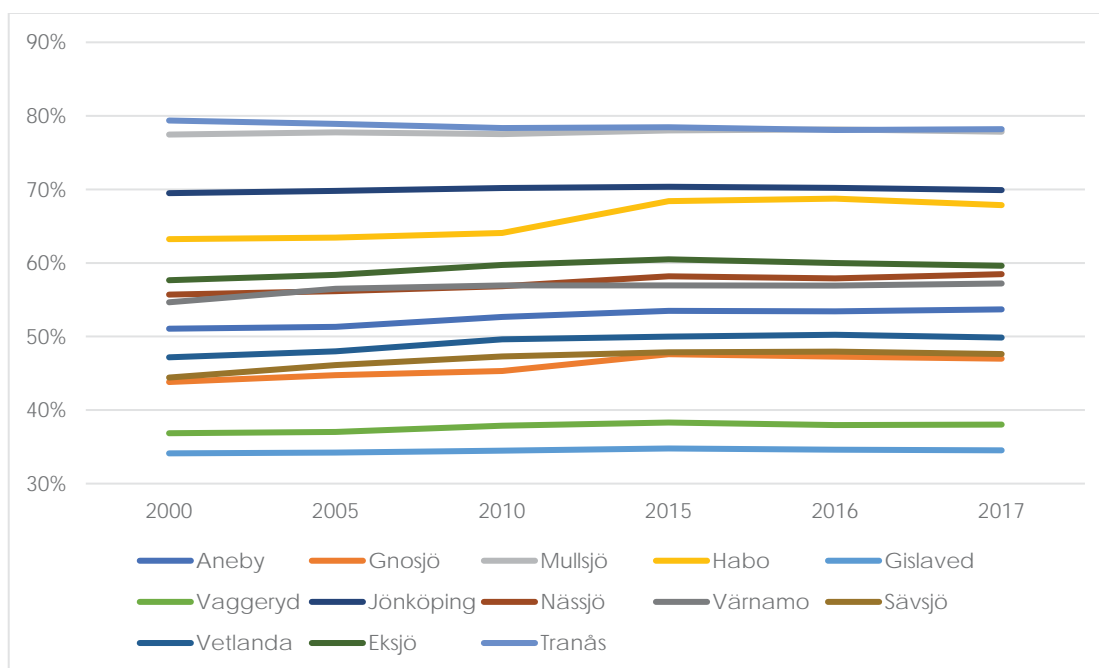


### Utpendling



Diagrammen visar in- respektive utpendling. Källa: SCB

## Andel av befolkningen som bor i kommunens huvudort

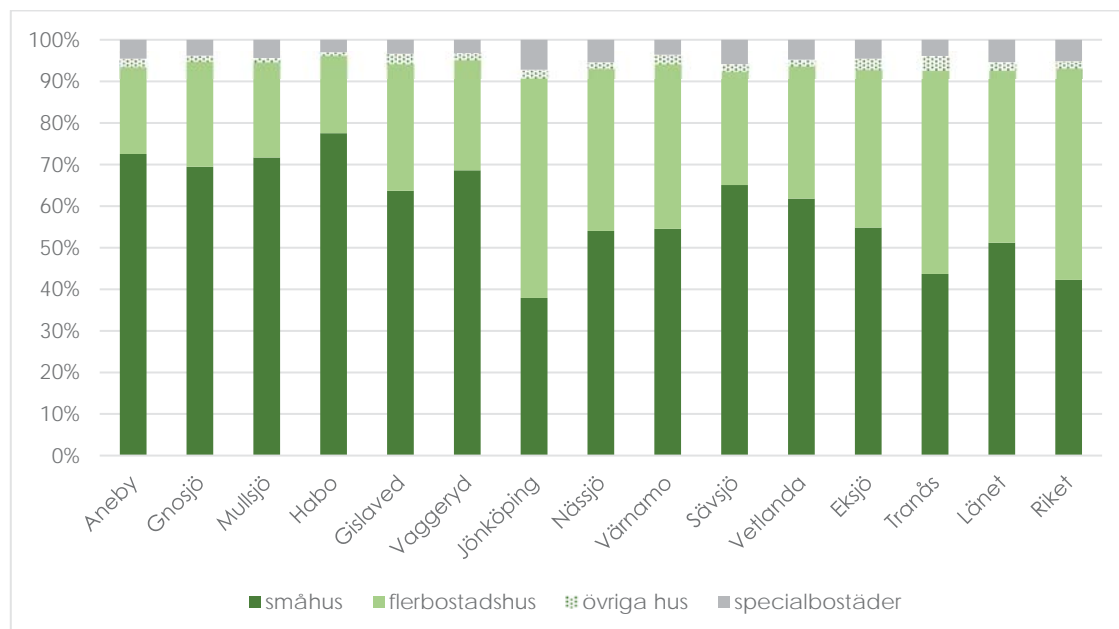


Diagrammet visar andel av befolkningen som bor i kommunens huvudort. Gislaved och Vaggeryds kommuner har lägst andel boende i kommunhuvudorten vilket har sin förklaring i att det finns mer än en större ort i kommunen, Smålandsstenar respektive Skillingaryd. Variationen i övriga kommuner beror delvis på om det finns många eller få tätorter i kommunen. Ju fler tätorter det finns, desto mindre bor i kommunens huvudort.

Källa: SCB

# Bostadsbeståndets förändring och utveckling

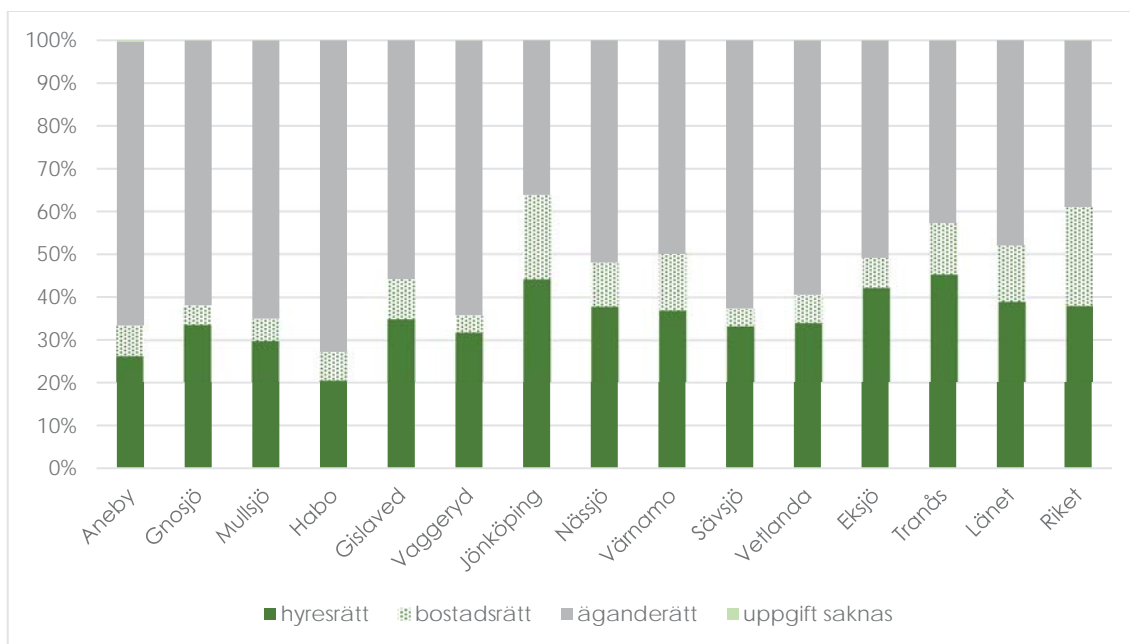
## Bostäder per hustyp och kommun



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

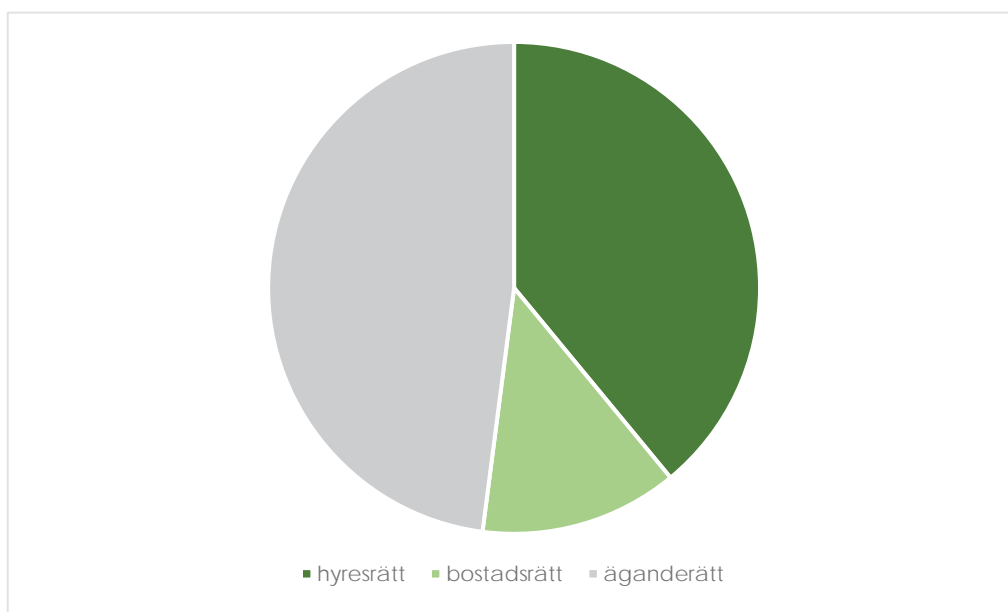
**Bostäder per upplåtelseform och kommun**



Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform och kommun i länet. Siffrorna avser 2017.

Källa: SCB

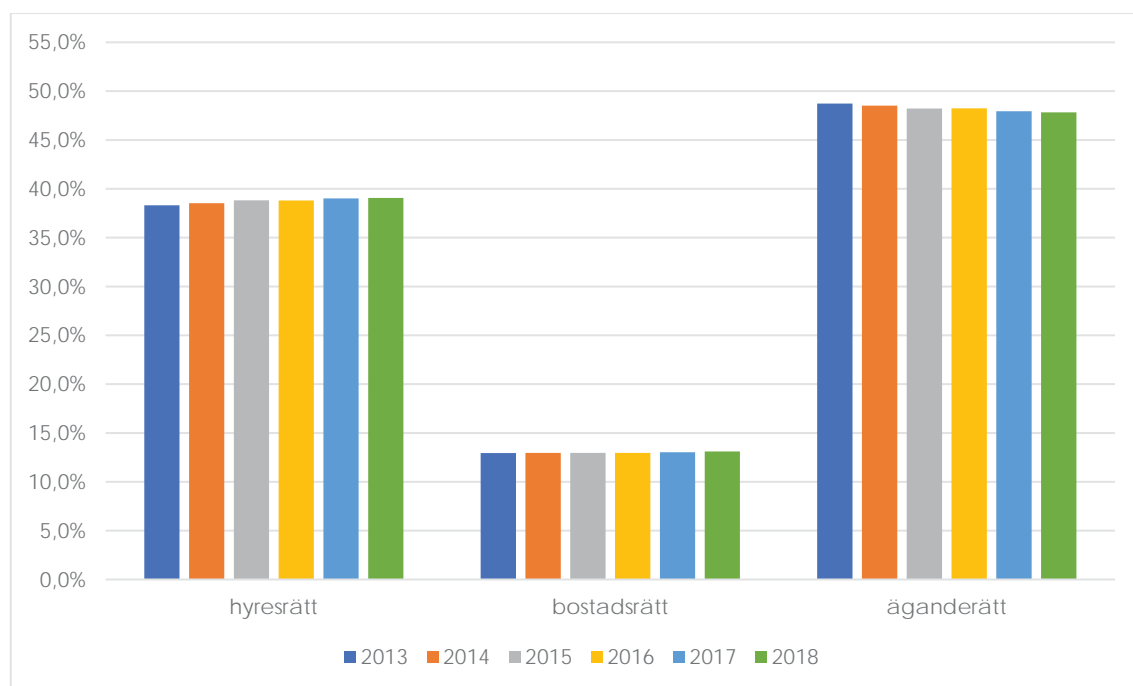
**Bostäder per upplåtelseform, Jönköpings län**



Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform i länet. Siffrorna avser 2017.

Källa: SCB

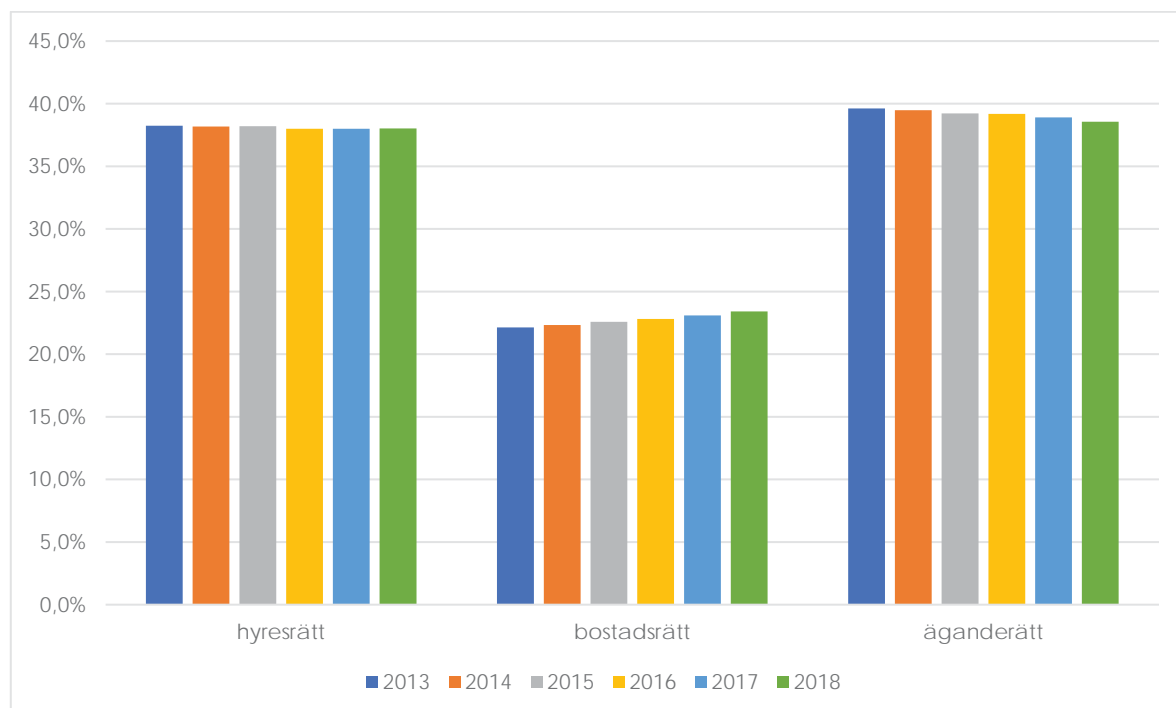
## Fördelning upplåtelseform, Jönköpings län



Diagrammet visar fördelningen i länet av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Andelen hyresrätter har ökat något medan andelen äganderätter minskat.

Källa: SCB

## Fördelning upplåtelseform, Sverige

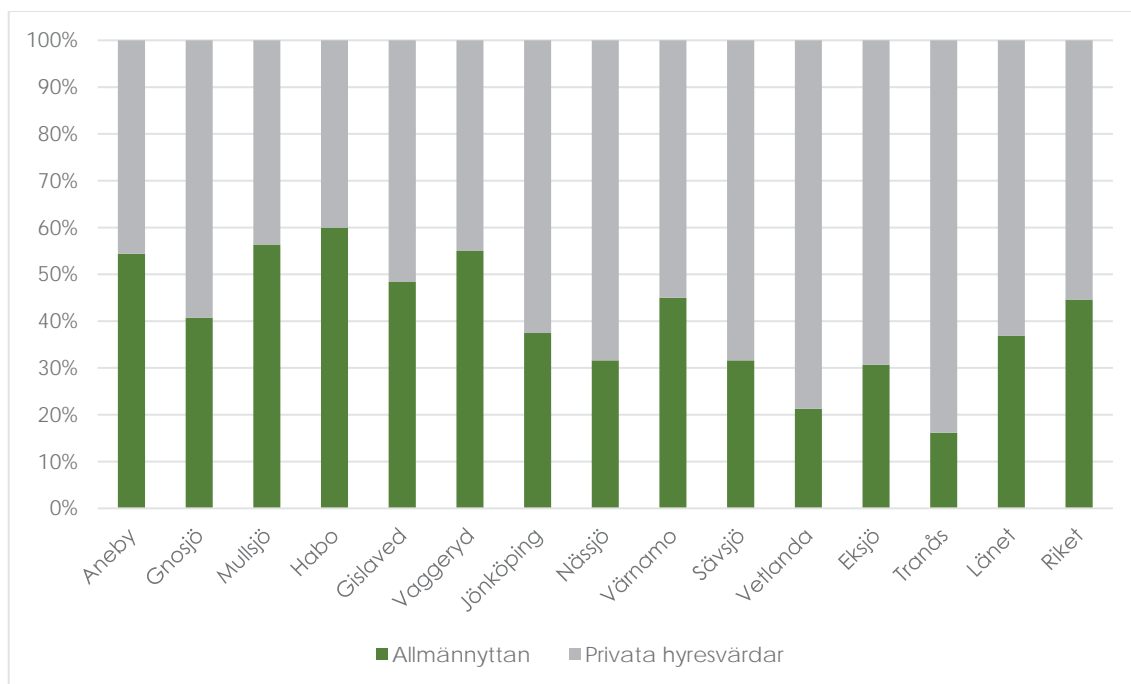


Diagrammet visar fördelningen i Sverige av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Andelen bostadsrätter har ökat något medan andelen äganderätter minskat.

Källa: SCB



## Allmännyttans andel av länets hyresrätter



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 logalker för kommunal äldreomsorg. Siffrorna avser 2017.

Källa: SCB

## 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**

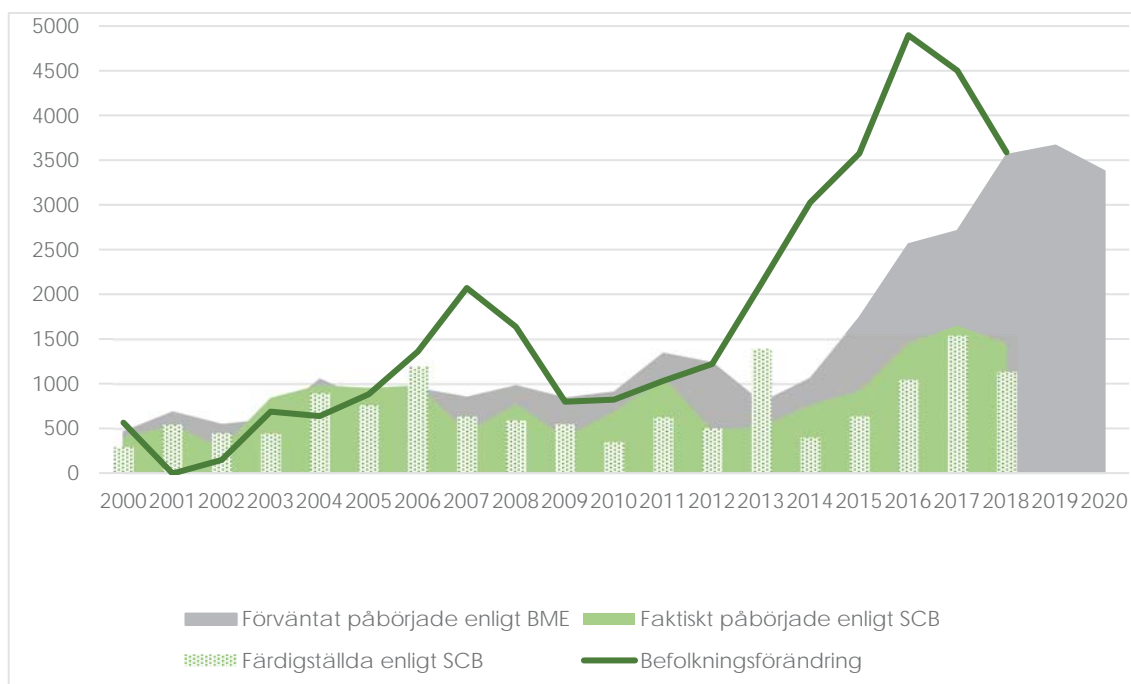
	Årshyra per kvadratmeter, kr	Månadshyra per lägenhet, kr
1 rum och kök	1 947	6 313
2 rum och kök	1 798	8 188
3 rum och kök	1 642	9 875
4 rum och kök	1 640	12 529
5 rum och kök	1 523	14 388

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

## Bostadsbyggandet

### Bostadsbyggande och förväntat bostadsbyggande



Diagrammet visar antal färdigställda bostäder, antal påbörjade bostäder, förväntat antal påbörjade bostäder samt befolkningsförändring i antal personer över tid i Jönköpings län. Det färdigställdes 1135 bostäder och 1455 bostäder påbörjades under 2018. Samtidigt fick länet 3588 nya invånare.

Källa: SCB och BME

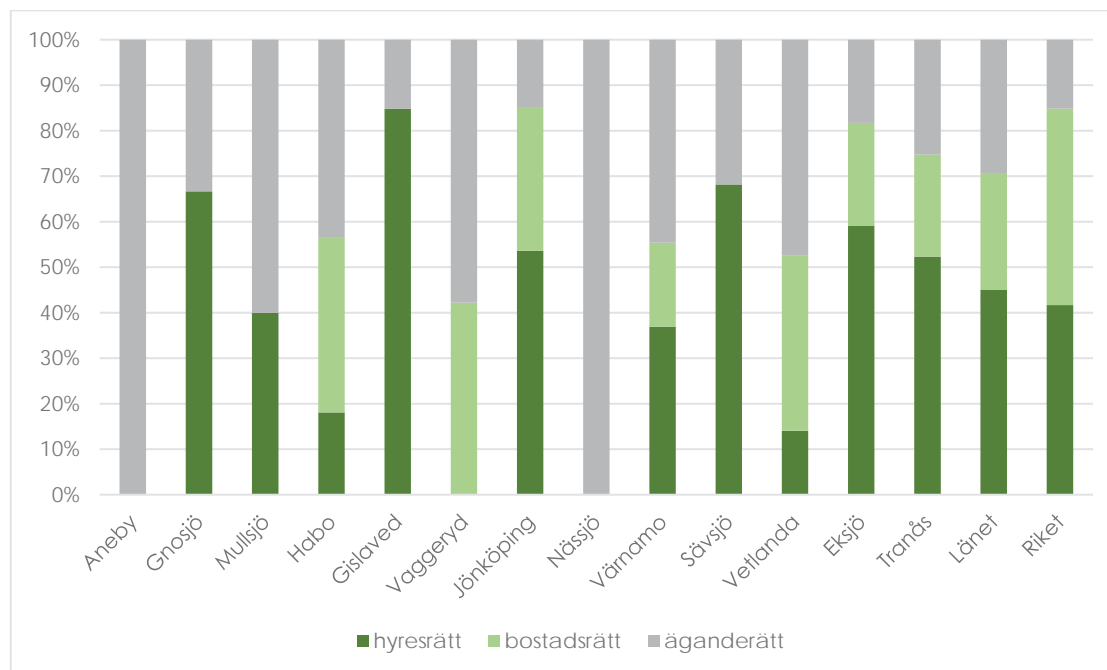
### Antalet färdigställda bostäder per kommun samt förväntat bostadsbyggande

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aneby	1	2	1	3	12	4	20	4	5	8	6	25	12	24	16
Gnosjö	6	7	7	7	0	1	20	4	5	3	9	15	18	86	69
Mullsjö	5	6	2	9	2	4	3	2	3	34	5	61	25	61	131
Habo	92	67	62	34	14	41	20	25	42	63	71	71	83	99	178
Gislaved	91	61	17	44	10	77	21	11	15	11	9	53	33	66	27
Vaggeryd	65	25	25	46	16	56	10	12	31	49	25	23	45	71	80
Jönköping	698	340	314	259	151	243	244	1154	216	245	688	1051	487	2554	2116
Nässjö	23	23	21	6	13	24	24	12	32	56	7	48	38	110	132
Värnamo	93	58	21	87	91	99	58	76	4	80	39	74	65	219	231
Sävsjö	7	5	5	8	2	4	34	7	8	20	20	12	44	10	74
Vetlanda	80	20	34	20	11	56	25	52	7	46	88	19	57	159	181
Eksjö	13	13	28	3	11	11	42	26	19	7	38	22	93	73	65
Tranås	19	7	54	26	17	6	9	7	14	16	26	28	107	132	78
<b>Totalt</b>	<b>1193</b>	<b>634</b>	<b>591</b>	<b>552</b>	<b>350</b>	<b>626</b>	<b>530</b>	<b>1392</b>	<b>401</b>	<b>638</b>	<b>1031</b>	<b>1502</b>	<b>1107</b>	<b>3664</b>	<b>3378</b>

Antalet färdigställda lägenheter (bostäder) i nybyggda hus 2006-2018 samt förväntad påbörjad nybyggnation 2019/2020 enligt BME.

Källa: SCB och BME

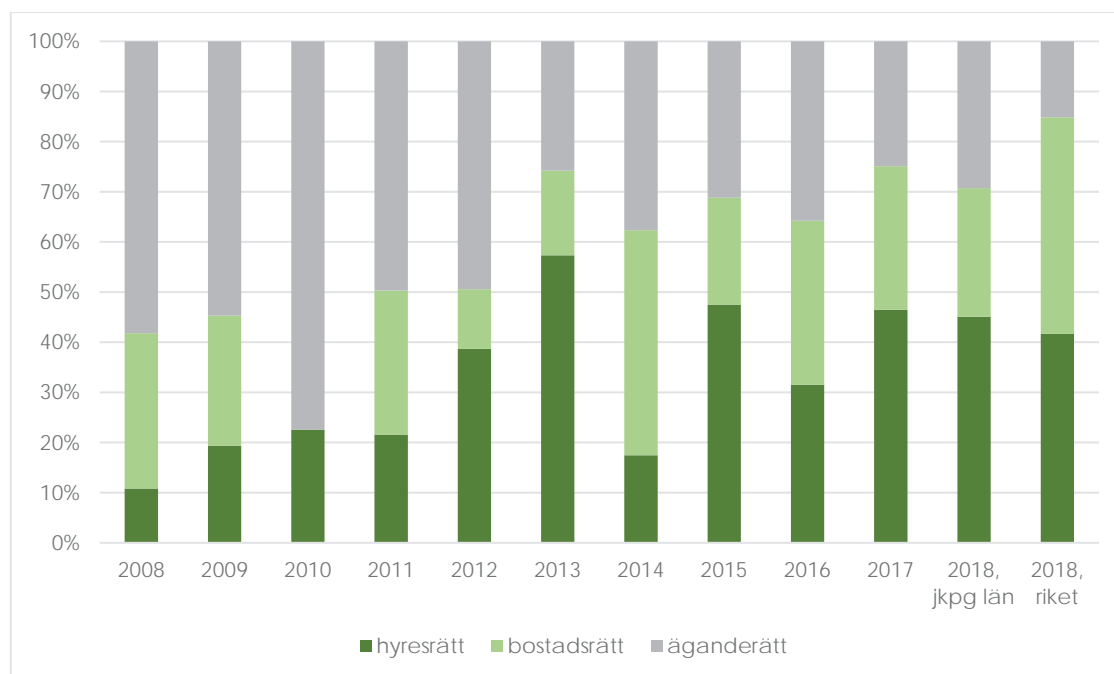
## Färdigställda bostäder i nybyggda hus, upplåtelseform och kommun



Diagrammet visar färdigställda bostäder i nybyggda hus per upplåtelseform och kommun.

Källa: SCB

## Färdigställda bostäder i nybyggda hus, upplåtelseform



Diagrammet visar andelen lägenheter per upplåtelseform som färdigställts i nybyggda hus per år 2008-2018, Jönköpings län.

Källa: SCB

# Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget

## Bedömning av bostadsmarknadsläget

Kommun	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aneby											
Gnosjö											
Mullsjö											
Habo											
Gislaved											
Vaggeryd											
Jönköping											
Nässjö											
Värnamo			Överskott	Överskott							
Sävsjö											
Vetlanda											
Eksjö											
Tranås											
Underskott	5	3	6	5	4	6	7	13	13	13	11
Balans	8	10	6	7	9	7	6	0	0	0	2
Överskott	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2008-2019.

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	Underskott
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott	Underskott	Underskott
Vaggeryd	Balans	Balans	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Balans
Sävsjö	Balans	Balans	Balans
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Underskott
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Underskott	11	11	8
Balans	2	2	5

Kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden. Källa: BME

## Bedömning av bostadsmarknadsläget om tre år

	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
<b>Aneby</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Gnosjö</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Mullsjö</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Habo</b>	Underskott	Underskott	Balans
<b>Gislaved</b>	Balans	Underskott	Balans
<b>Vaggeryd</b>	Balans	Balans	Balans
<b>Jönköping</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Nässjö</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Värnamo</b>	Underskott	Underskott	Balans
<b>Sävsjö</b>	Balans	Balans	Underskott
<b>Vetlanda</b>	Underskott	Underskott	Balans
<b>Eksjö</b>	Underskott	Underskott	Underskott
<b>Tranås</b>	Underskott	Underskott	Balans
<b>Underskott</b>	11	11	7
<b>Balans</b>	3	2	6

Kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden om tre år.

Källa: BME

## Bedömning av bostadsmarknadsläget för ungdomar, studenter och nyanlända

	Hur bedömer ni läget för ungdomar (19-25 år) på bostadsmarknaden?		Hur bedömer ni läget för studenter på bostadsmarknaden?		Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	
	Balans	Obalans/ Underskott	Balans	Obalans/ Underskott	Balans	Obalans/ Underskott
<b>Aneby</b>		x		x		x
<b>Gnosjö</b>		x				
<b>Mullsjö</b>		x		x		x
<b>Habo</b>		x		x		x
<b>Gislaved</b>		x		x		x
<b>Vaggeryd</b>			x			x
<b>Jönköping</b>		x		x		x
<b>Nässjö</b>		x		x		x
<b>Värnamo</b>		x		x		x
<b>Sävsjö</b>	x		x			x
<b>Vetlanda</b>		x	x			x
<b>Eksjö</b>		x		x		x
<b>Tranås</b>		x		x		x

Kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden för ungdomar, studenter och nyanlända.

Källa: BME

## Bedömning av utbudet av särskilda boendeformer

	Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?		Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?		Hur är utbudet i kommunen av gruppboendestäder?		Hur är utbudet i kommunen av serviceboendestäder?		Hur är utbudet i kommunen av boendeformer annan särskilt anpassad bostad?	
	Ba-lans	Oba-lans/ Under-skott	Ba-lans	Oba-lans/ Under-skott	Ba-lans	Oba-lans/ Under-skott	Ba-lans	Oba-lans/ Under-skott	Ba-lans	Oba-lans/ Under-skott
<b>Aneby</b>		x		x		x	finns	ej	finns	ej
<b>Gnosjö</b>		x		x		x		x	x	
<b>Mullsjö</b>		x	x			x		x	finns	ej
<b>Habo</b>		x	x			x	x		finns	ej
<b>Gislaved</b>	x			x		x		x	finns	ej
<b>Vaggeryd</b>	x		x			x		x	finns	ej
<b>Jönköping</b>	x			x		x		x		x
<b>Nässjö</b>	x			x		x		x		x
<b>Värnamo</b>	x			x		x	x		finns	ej
<b>Sävsjö</b>	x			x		x		x	finns	ej
<b>Vetlanda</b>		x		x		x		x	finns	ej
<b>Eksjö</b>	x		x			x	x		x	
<b>Tranås</b>	x			x		x	x		finns	ej

Kommunens bedömning av utbudet av särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

Källa: BME

## Seniorbostäder

## Finns det seniorbostäder i kommunen?

	Ja	Nej	Antal
Aneby		x	
Gnosjö		x	
Mullsjö	x		47
Habo		x	
Gislaved	x		
Vaggeryd	x		55
Jönköping	x		161
Nässjö	x		96
Värnamo	x		138
Sävsjö	x		16
Vetlanda	x		93
Eksjö		x	
Tranås	x		152

Tabellen visar om det finns seniorbostäder i kommunen samt hur många. Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Seniorbostäder finns både som hyresrätter och bostadsrätter.

Källa: BME

## Trygghetsbostäder

## Finns det trygghetsbostäder i kommunen?

	Ja	Nej	Antal
Aneby	x		29
Gnosjö	x		25
Mullsjö		x	
Habo		x	
Gislaved		x	
Vaggeryd	x		56
Jönköping	x		113
Nässjö	x		77
Värnamo	x		10
Sävsjö	x		81
Vetlanda	x		10
Eksjö	x		147
Tranås	x		45

Tabellen visar om det finns trygghetsbostäder i kommunen samt hur många. Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Med trygghetsbostäder menas här trygghetsbostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

Källa: BME











Länsstyrelsen  
i Jönköpings län