

Slutrapport

Bostadsmarknadsanalys Vaggeryd kommun

2025-04-03

Rapportens innehåll

Kapitel	Sida	Kapitel	Sida
Sammanfattning	3	Del 3: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden	65
Om rapporten & metod	5	Kvalitativ studie	67
Del 1: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden	8	Kvantitativ studie	71
Vaggeryds regionala roll	9	Del 4: Slutsatser och rekommendationer	78
1.1 Förutsättningar utbudssidan	10	Särskilda grupper	79
Bostadsbeståndets struktur	11	Ordinarie bostadsmarknad	86
Marknaden för privatägda bostäder: Bostadsrätter och äganderätter	16		
Marknaden för hyresbostäder	23		
Planer framöver	28		
1.2 Demografiska förutsättningar	32		
Befolkning och åldersstruktur	33		
Hushållens sammansättning och boende	38		
Flyttströmmar	46		
Forskning: Flyttkedjor	50		
Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan	53		
Beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov	55		
Beräkning av efterfrågan på nyproduktion	60		

Sammanfattning ordinarie bostadsmarknad

Vaggeryds kommun har historiskt haft en positiv befolkningstillväxt som främst drivits av ett positivt utrikes- och inrikes flyttnetto. Inrikes inflyttning har främst drivits av barnfamiljer. Sedan år 2022 har tillväxten stannat av. Framöver blir det viktigt för kommunen att fortsatt arbeta för att stärka attraktiviteten genom bland annat goda bostadsförutsättningar för befintliga såväl som nya invånare.

Kommande målgrupper för bostäder

Kommunen har under den senaste 10-årsperioden haft ett genomsnittligt tillskott av bostäder om ca 50 bostäder per år. Nästan hälften av tillkomna bostäder har varit småhus med äganderätt.

Utgåendes från kommunens befolkningsprognos (år 2024 - 2034) är de stora kommande målgrupperna med bostadsbehov i Vaggeryds kommun barnfamiljer med något äldre barn och personer som befinner sig mitt i livet. Vidare prognosticeras unga vuxna 20-29 år att öka. I takt med att befolkningen blir äldre ökar även 80+ åringar på sikt.

För att tillgodose bostadsefterfrågan hos flera målgrupper finns det potential att stärka det befintliga bostadsbeståndet med både flerbostadshus med bostadsrätt och småhus i olika upplåtelseformer och utformning. Att bygga moderna och lättskötta bostäder i attraktiva lägen kan locka flera äldre målgrupper, exempelvis villasäljare, och potentiellt skapa rörelse och flyttkedjor inom det befintliga beståndet.

Rekommendationer framöver för Vaggeryds kommun

- Arbeta med riktade insatser för att öka rörligheten inom bostadsbeståndet.
- Balansera näringslivets tillväxt med bostadsbyggande och samhällsservice och förbli en attraktiv plats för både företag och invånare.
- Hitta synergier i bostadsefterfrågan bland olika målgrupper. Att tillföra bostäder som attraherar barnfamiljer och som erbjuder ett enklare boende för äldre villasäljare, exempelvis bostäder med småhuskaraktär (både i flerbostadshus och i småhus) som kan tillgodose en efterfrågan och skapa rörlighet.

Bostadstyp	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2034 (snitt per år)		Marknadsdjup (potentiell köpkraftig efterfrågan) 2024
	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2034	Baserat på kommunens hushållsbehovsprognos 2024-2034	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2024
Småhus	17	49	28
Flerbostadshus (br)	1	2	24
Flerbostadshus (hr)	7	17	17
Specialbostäder och övrigt boende	2	5	-
Summa (totalt)	27	73	69

Sammanfattning särskilda grupper

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Unga ofrivilligt hemmaboende: År 2022 fanns det enligt Boverket 207 hushåll i Vaggeryds kommun som hade hemmaboende unga vuxna (24 år och äldre, frivillighet framgår ej). Detta motsvarade 3,3 % av alla hushåll vilket var högre än i länet som helhet.

Utmaningar för den yngre gruppen har varit högre tröskel in på bostadsmarknaden när boendekostnader ökat, och ett allmänt större tryck på mindre lägenhetstyper i samband med att större sådana blivit för dyra bland hushåll överlag. Andra utmaningar är en ökad psykisk ohälsa bland unga vuxna i kommunen.



Personer med funktionsnedsättning: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Vaggeryd uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget finns ett tillräckligt utbud för att möta behovet och att detta gäller även två år framåt. Om fem år bedöms utbudet dock vara litet.

För personer med diagnoser är det enklare att planera över tid för ett kommande bostadsbehov, då de ofta har identifierade utmaningar tidigt i livet.



Äldre: På 5 års sikt prognosticeras antalet 65-79 år i kommunen att minska något, medan antalet 80+ prognosticeras att öka med omkring 200 personer. Bägge grupper prognosticeras öka på 10 års sikt.

I intervju med kommunen framgår att bostadsbehovet för äldre tillgodoses i dagsläget genom olika typer av boenden som trygghetsbostäder och särskilda bostäder. Däremot bedöms behovet framöver se annorlunda ut och ställer krav på mer moderna fastigheter som även möjliggör för mer avancerad medicinsk vård.



Hemlösa: Antalet hemlösa, enligt socialstyrelsens hemlöshetsdefinitioner, per 10 000 invånare i Vaggeryds kommun, ökade från 4,4 till 14,8 under 2017-2023.

Kommunen arbetar aktivt för att underlätta för hemlösa att få boende, bl.a. genom den s.k. boendetrappan. Kommunen vidtar också aktivt åtgärder för att motverka vräkningar.



Nyanlända: Antalet nyanlända har varit väsentligt lägre de senaste åren i jämförelse med tidigare år. Kommunen samarbetar med allmännyttan och privata fastighetsägare för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända och bedömer sig ha god möjlighet att tillgodose det behov som finns för gruppen.

I intervju belyses att segregation inom kommunen har uppstått på grund av framför allt olika ekonomiska förutsättningar.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll. Denna grupp har också störst andel med ansträngd boendeekonomi. En grupp som dock totalt sett i kommunen minskat de senaste åren. Det finns ett behov av åtkomliga billigare bostäder inom beståndet i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Kommunen samverkar med andra kommuner i länet för att tillgodose behovet av skyddat boende.

Om rapporten & metod

Bakgrund

Bakgrund

Vaggeryds kommun står inför att upprätta en ny handlingsplan för bostadsförsörjning för vilken kommunen är i behov av beslutsunderlag.

Uppdrag

Juni Strategi har mot bakgrund av ovan genomfört en bostadsmarknads- och behovsanalys för kommunen som helhet. Analysen utgår från nuläget samt den utveckling som kan förväntas framöver baserat på aktuella befolkningsprognoser. Inom ramen för rapporten genomförs beräkningar av kommunens demografiskt drivna bostadsbehov och efterfrågan på nyproduktion (s.k. marknadsdjup). Mot bakgrund av ingående fakta och underlag ges även rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av nya bostäder per upplåtelseform och bostadstyp samt särskilda gruppers behov.

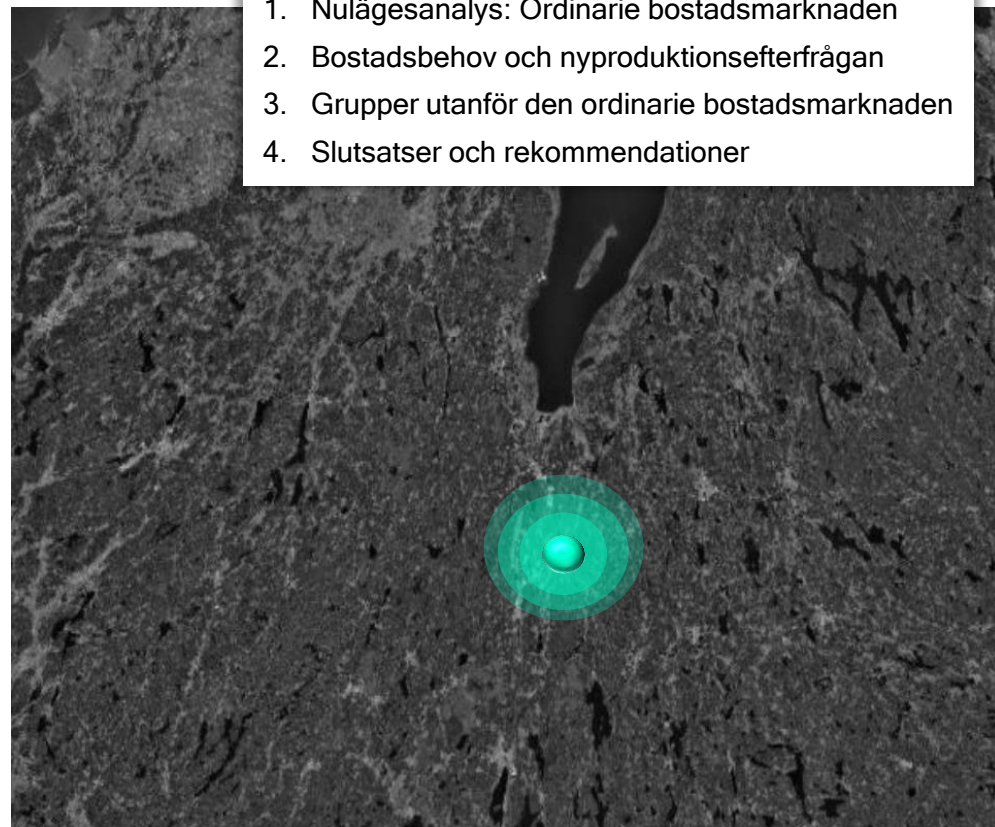
Inom ramen för uppdraget har ett antal djupintervjuer genomförts med personer på kommunen och dess allmännyttiga bostadsbolag för att bland annat få fördjupad insikt kring utsatta grupper på bostadsmarknaden i Vaggeryds kommun.

Uppdragsgivare är Vaggeryds kommun. Rapporten har genomförts av Linnea Nilsson, Oskar Ericsson och Mona Kjellberg på Juni Strategi under februari 2025 – april 2025. Under projektets gång har Ali Chit på Vaggeryds kommun varit kontaktperson.

Disposition

Uppdraget genomförs i fyra huvudkapitel.

1. Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden
2. Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan
3. Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden
4. Slutsatser och rekommendationer



Definitioner och begrepp

Genomgående i rapporten används vedertagna begrepp. Nedan finns en översiktlig förklaring av dessa:

- **Andrahandsmarknaden för bostäder:** Andrahandsmarknaden för bostäder avser försäljning eller uthyrning av bostäder som redan har varit ägda eller bebodda tidigare. Detta inkluderar bostadsrätter, villor, radhus och hyresrätter som säljs eller hyrs ut igen efter att de köpts från den ursprungliga ägaren eller utvecklaren. På denna marknad är prissättningen ofta beroende av faktorer som läget, bostadens skick, storlek, ränteläge och efterfrågan på bostäder i området. Ett synonymt ord till andrahandsmarknaden är successionsmarknaden.

Exempel: En bostadsrätt som köps av en privatperson som redan bott där och säljs vidare till en ny ägare.

- **Nyproduktionsmarknaden för bostäder:** Nyproduktionsmarknaden för bostäder avser försäljning av nybyggda bostäder som aldrig tidigare varit bebodda. Dessa bostäder säljs oftast direkt av byggföretag eller fastighetsutvecklare till de första ägarna. Nyproduktionsmarknaden kännetecknas ofta av fasta priser, men köpsystem kan påverka tillgången. I många fall har köpare möjlighet att påverka materialval och ibland vissa planlösningsdetaljer.

Exempel: En nybyggd lägenhet i ett bostadsprojekt som säljs direkt från byggföretaget till en privatperson.

Beräkningsmetoderna som används i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt.

- **Hushållskvotismetoden**, även kallad **demografiskt drivet bostadsbehov**, är den metod som bl.a. används av Boverket för att beräkna framtida byggbehov. Den bygger endast på om befolkningen ökar eller minskar enligt befolkningsprognos. Minskar befolkningen ger metoden ett negativt resultat/teoretiskt en rivning av bostäder.
- **Marknadsdjupet**, även kallad **potentiell köpkraftig efterfrågan för nyproduktion**, utgår istället från den köpkraftiga efterfrågan i *hela* befolkningen och den efterfrågan som kan finnas från de befintliga invånarna. Marknadsdjupet beräknas genom Juni Strategis beräkningsmodell.

I analysen används källor som Värderingsdata Pro, Booli Pro, Vaggeryds kommun, Boverket, SCB m.m. I statistiken från SCB har Juni Strategi i den mån det varit möjligt utgått från den senaste uppdaterade statistiken, vilket är helåret 2024. Däremot har SCB vid tidpunkt för när analysen är genomförd inte uppdaterat all data, varför det på vissa sidor är helåret 2023 som är den senaste uppdaterade statistiken. Juni Strategi bedömer att det har en mycket liten påverkan på analysens delar då exempelvis hushållstatistik är relativt statiska mönster och det sker mycket små förändringar från år till år.

A man and a woman are moving into a new home. The man is holding a stuffed monkey and showing it to a baby held by the woman. They are standing in a room with wooden floors, white walls, and a row of white lockers in the background. There are several cardboard boxes on the floor and a large potted plant on the left.

Del 1: Nulägesanalys: Ordinarie bostadsmarknaden

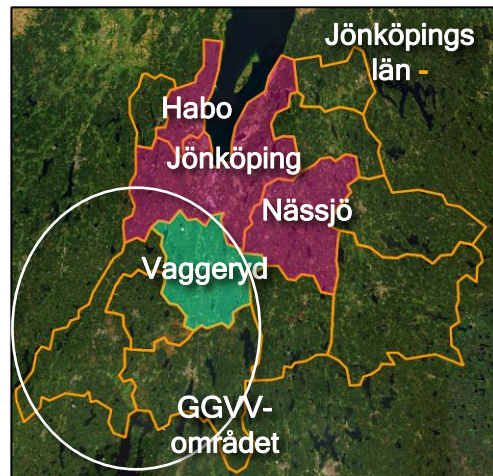
Vaggeryds regionala roll

"På 4 timmar nås härifrån 80 procent av Sveriges befolkning"

Vaggeryds kommun är en viktig pendlingsnod mellan det industritäta GGVV-området, Jönköping och resten av det sydsvenska höglandet. Den stora andelen småhus gör kommunen attraktiv för barnfamiljer, med tillgång till både småstadsliv och god integration med större, omgivande arbetsmarknader.

Kommunen har länets bästa näringslivsrankning och ett mycket starkt föreningsliv. 1 600 planerade bostäder och omfattande infrastruktursatsningar utgör viktiga faktorer för kommunens framtida tillväxt.

I tabellen längst till höger på sidan presenteras nyckeltal för Vaggeryds kommun och omgivande geografi, som visas i kartan direkt till höger.



Nyckeltal Vaggeryds kommun och omgivande geografier, 2023 och 2024

Nyckeltal	Vaggeryd	Jönköping	Habo	Nässjö	Jönköpings län
Andel invånare, 25-34 år	11%	15%	10%	12%	13%
Antal inrikes inflyttade per 1 000 invånare	39	42	46	43	24
Antal inrikes utflyttade per 1 000 invånare	42	38	38	47	25
Andel småhus i bostadsbeståndet	67%	39%	77%	56%	53%
Personer per hushåll	2,4	2,2	2,6	2,2	2,2
Genomsnittlig bostadsarea/person	51	42	46	46	45
Näringslivsrankning (1-290)	21	158	31	81	-
Medianinkomst 20+	331	348	374	324	340

A man and a woman are moving into a new home. The man is holding a stuffed monkey and showing it to the woman, who is holding a baby. They are standing in a room with wooden floors, white walls, and a white cabinet. There are several cardboard boxes on the floor, and a potted plant is visible on the left. The text "Del 1.1: Förutsättningar utbudssidan" is overlaid on the image.

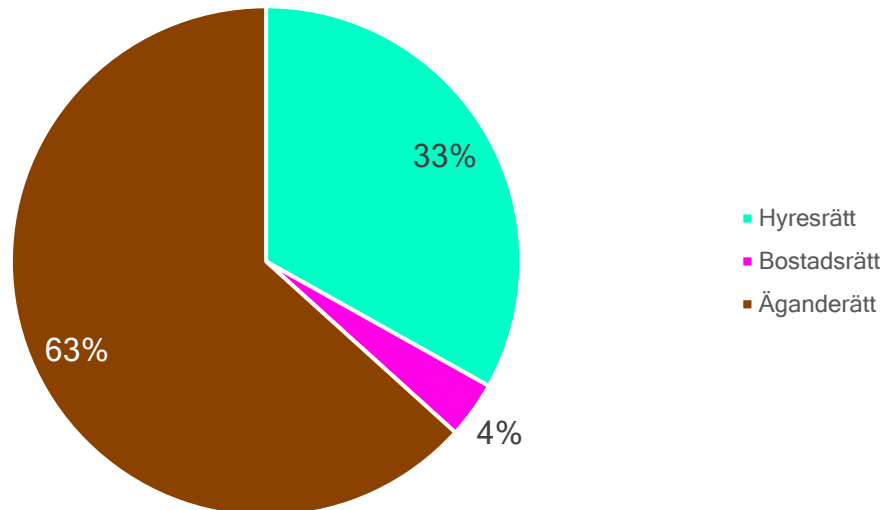
Del 1.1: Förutsättningar utbudssidan

Bostadsbeståndets struktur

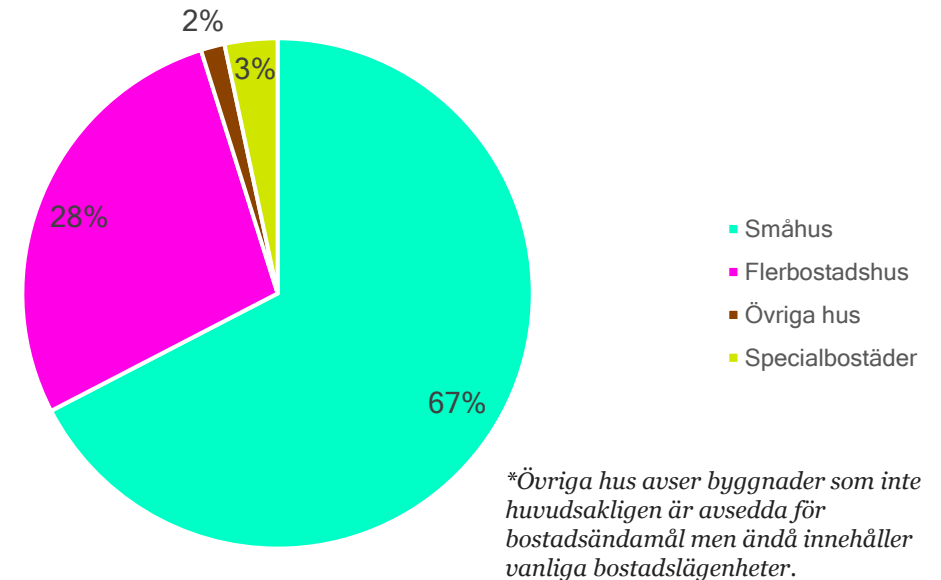
Fördelning av bostadsbestånd

I Vaggeryds kommun är äganderätten den dominerande upplåtelseformen, följt av drygt hälften så många hyresrätter och en liten mängd bostadsrätter. Totalt i beståndet finns ca 6 400 bostäder. Sett till fördelningen av hustyper utgör småhus två tredjedelar av beståndet. Bland flerbostadshusen är 92 % hyresrätter och endast 8 % bostadsrätter.

Fördelning av beståndet per upplåtelseform, hela kommunen 2023 (6 366 bostäder)



Fördelning av beståndet per hustyp, hela kommunen 2023

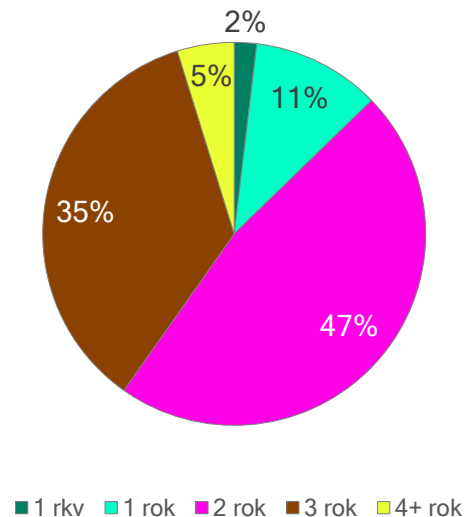


Geografisk fördelning av beståndet samt fördelning av lägenhetstyper i flerbostadshus

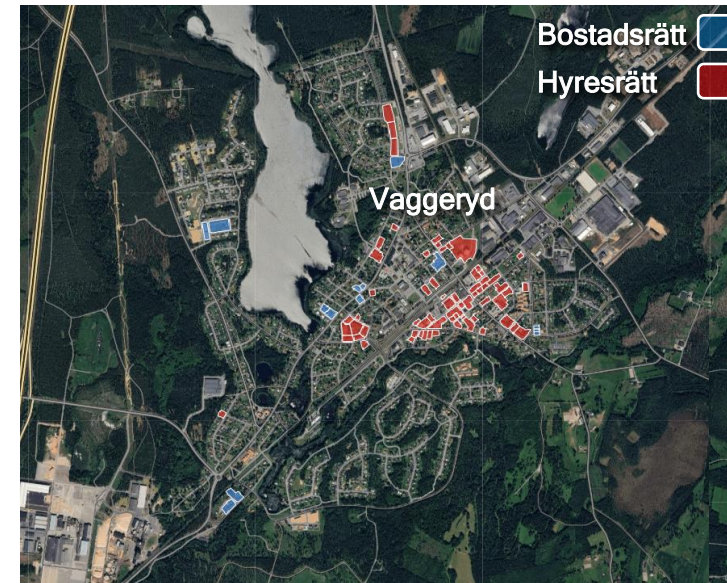
I kartorna till höger visas den geografiska fördelningen av flerbostadshus med bostadsrätt respektive hyresrätt i Vaggeryd och Skillingaryd. Flerbostadshusen är huvudsakligen belägna i de centrala delarna av respektive tätort.

I diagrammet nedan visas fördelningen av lägenhetstyper i flerbostadshus i kommunen. Lägenheter med 2 rok utgör den största andelen om 47 %, följt av treor om 35 %.

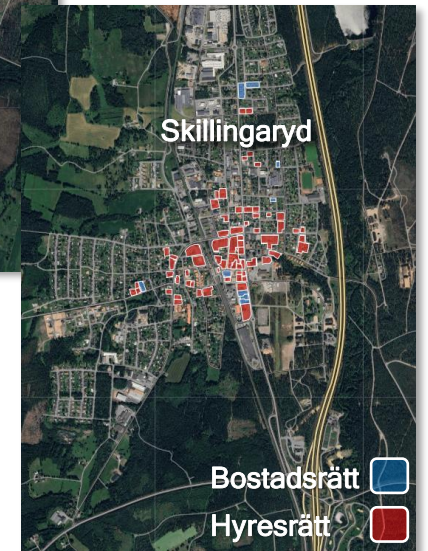
Fördelning av lägenhetstyper i flerbostadshus, hela kommunen 2023 (1 767 lägenheter)



Upplåtelseformer i flerbostadshus i Vaggeryd tätort



Upplåtelseformer i flerbostadshus i Skillingaryd tätort

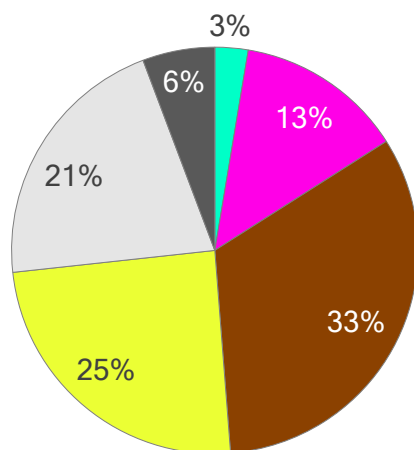


Geografisk fördelning av beståndet samt fördelning av bostadsstorlekar i småhus

I kartorna till höger visas den geografiska fördelningen av småhus upplåtna med äganderätt i Vaggeryd och Skillingaryds tätorter. I bägge geografier finns en betydande mängd småhus både centralt och perifert. Av alla kommunens småhus upplåts 94 % med äganderätt.

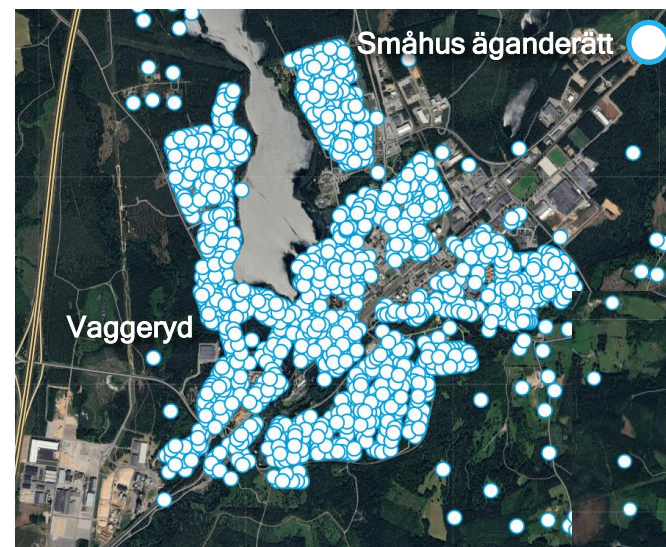
I diagrammet nedan visas fördelningen av småhus efter boarea. Den största andelen är mellan 91 till 120 kvadratmeter.

Fördelning av boareor i småhus, hela kommunen
2023 (4 247 bostäder)

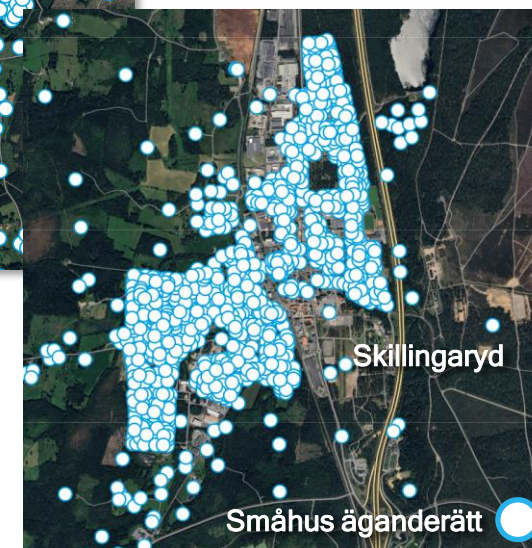


■ ≥60 kvm ■ 61-90 kvm ■ 91-120 kvm ■ 121-150 kvm ■ 151-200 kvm ■ >200 kvm

Småhus i Vaggeryd tätort



Småhus i Skillingaryd tätort

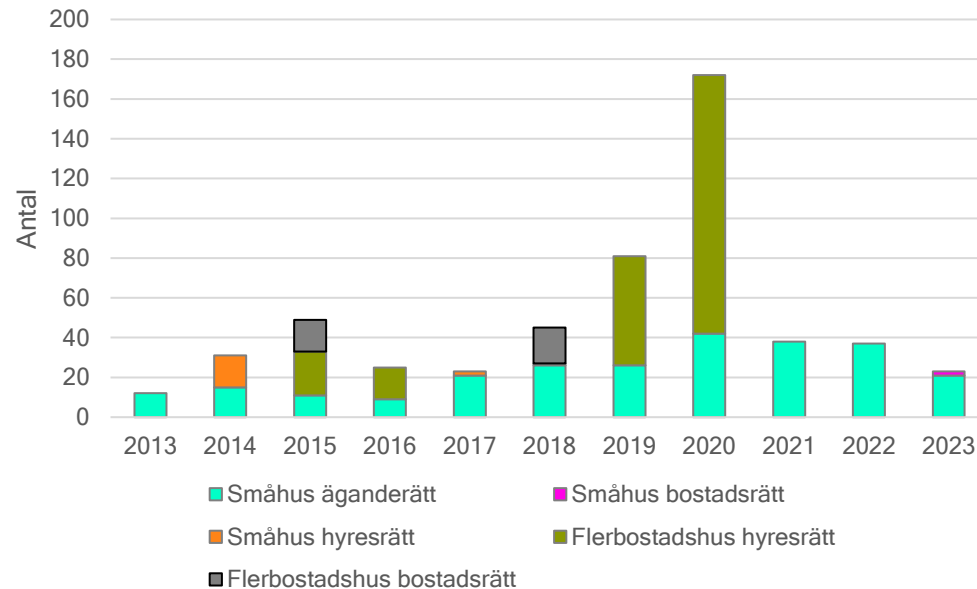


Övergripande om byggandet i kommunen

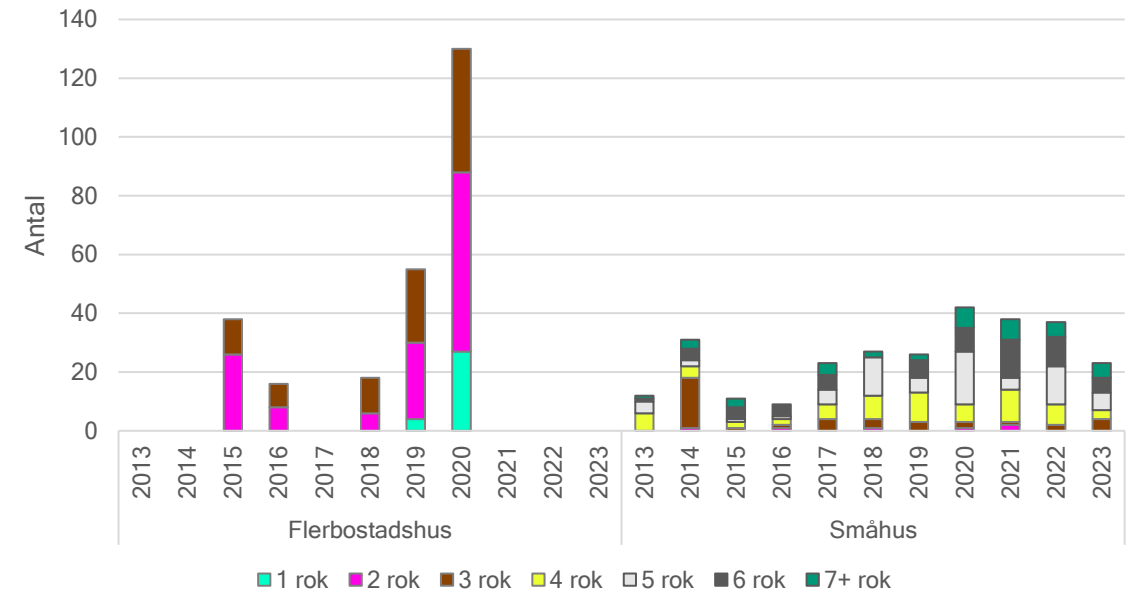
Mellan 2013-2023 har det i genomsnitt färdigställts ca 50 bostäder per år i Vaggeryds kommun. År 2020 sticker ut med ett tillskott av 130 hyresrätter i flerbostadshus. Under den studerade perioden har 48 % av nybyggnationen bestått av äganderätter för småhus, medan 42 % bestått av hyresrätter i flerbostadshus.

Sett till fördelningen av antal rum i bostäderna som tillförts beståndet (det högra diagrammet) har tvåor och treor varit vanligast i flerbostadshus, medan småhusen haft en mer jämn fördelning av antal rum mellan 3 till 7+ rum och kök.

Fördelning av färdigställda bostäder per upplåtelseform och hustyp, 2013-2023



Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus per lägenhetstyp



Marknaden för ägda bostäder

Bostadsrätter och äganderätter

Andrahandsmarknaden för småhus - äganderätter

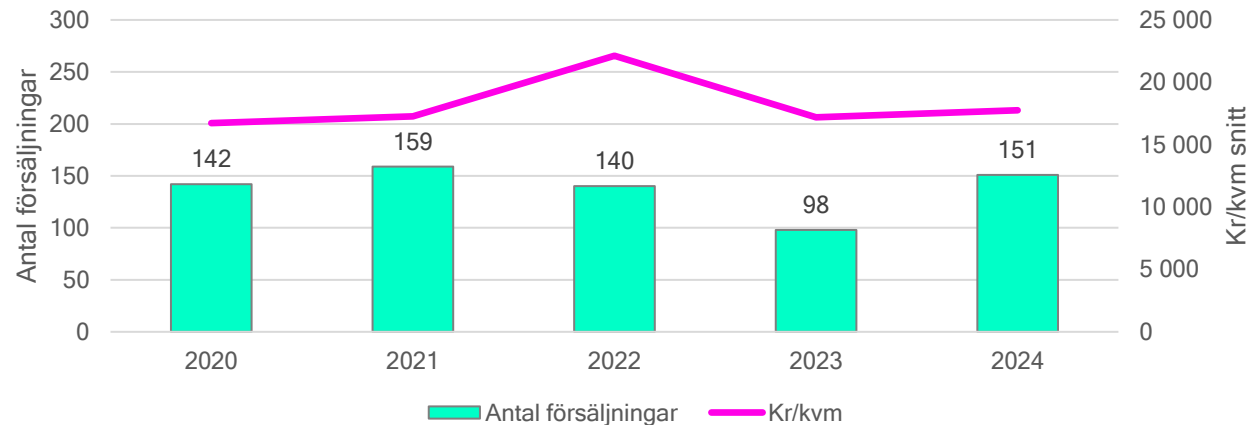
Vaggeryds kommun

I diagrammet nedan visas prisutvecklingen för äganderätter i småhus i Vaggeryds kommun sedan 2020 till och med 2024 samt antal försäljningar av småhus för samma tidsperiod.

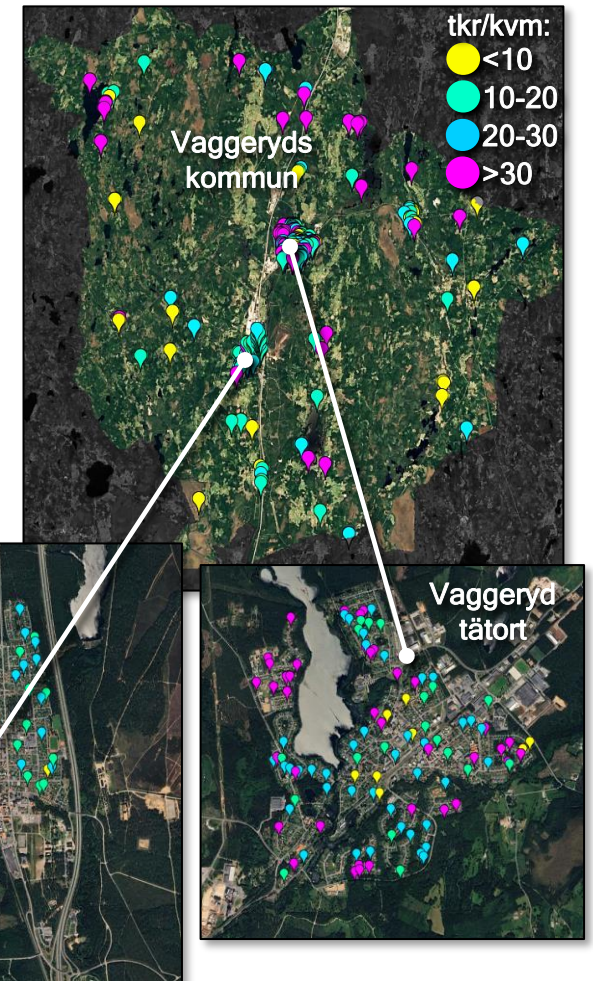
Prisutvecklingen har varit relativt stabil under de senaste åren, med ett genomsnitt på ca 18 tkr/kvm. Under 2022 var priserna som högst, medan både priser och antalet försäljningar tydligt föll under 2023. År 2024 skedde en återhämtning av antalet försäljningar samtidigt som genomsnittspriserna på kommunnivå haft en svag återhämtning.

I kartorna till höger visas den geografiska fördelningen av sålda småhus på andrahandsmarknaden 2023-januari 2025 färglagt efter kvadratmeterpriser. Inom centralorterna och även inom ytterområdena är prisnivån förhållandevis jämnt fördelad, undantaget en tydligt högre prisnivå i området väster om Hjortsjön i Vaggeryd tätort.

Prisutveckling och antal sålda äganderätter småhus,
Vaggeryds kommun 2020-2024



Sålda småhus på successionsmarknaden,
Vaggeryds kommun 2023-jan 2025

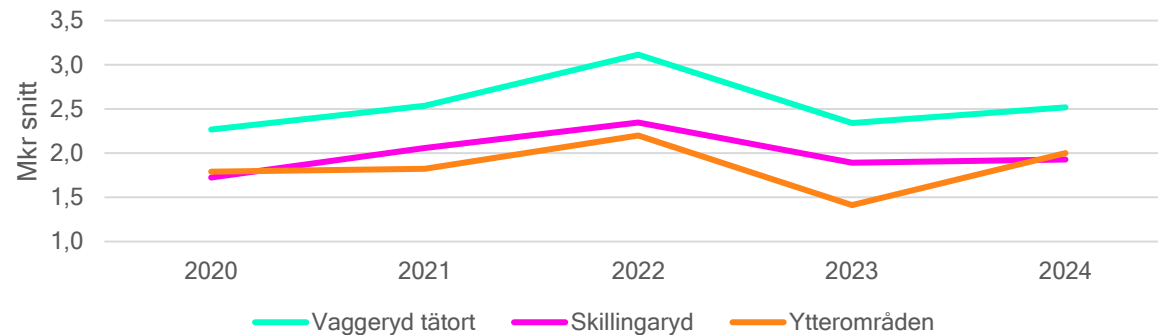


Andrahandsmarknaden för äganderätter

Vaggeryds kommun - per delområde

På denna sida redovisas statistik avseende andrahandsmarknaden för äganderätter (småhus) i områdena vars avgränsning visas på kartan till höger. Vaggeryds tätort har de senaste åren haft högre genomsnittliga slutpriser än vad Skillingaryd och övriga kommunen haft. Priserna i Skillingaryd återhämtade sig inte under 2024 efter nedgången 2023, till skillnad från Vaggeryds tätort och övriga kommunen, som bägge hade en tydlig prisuppgång under det senaste helåret.

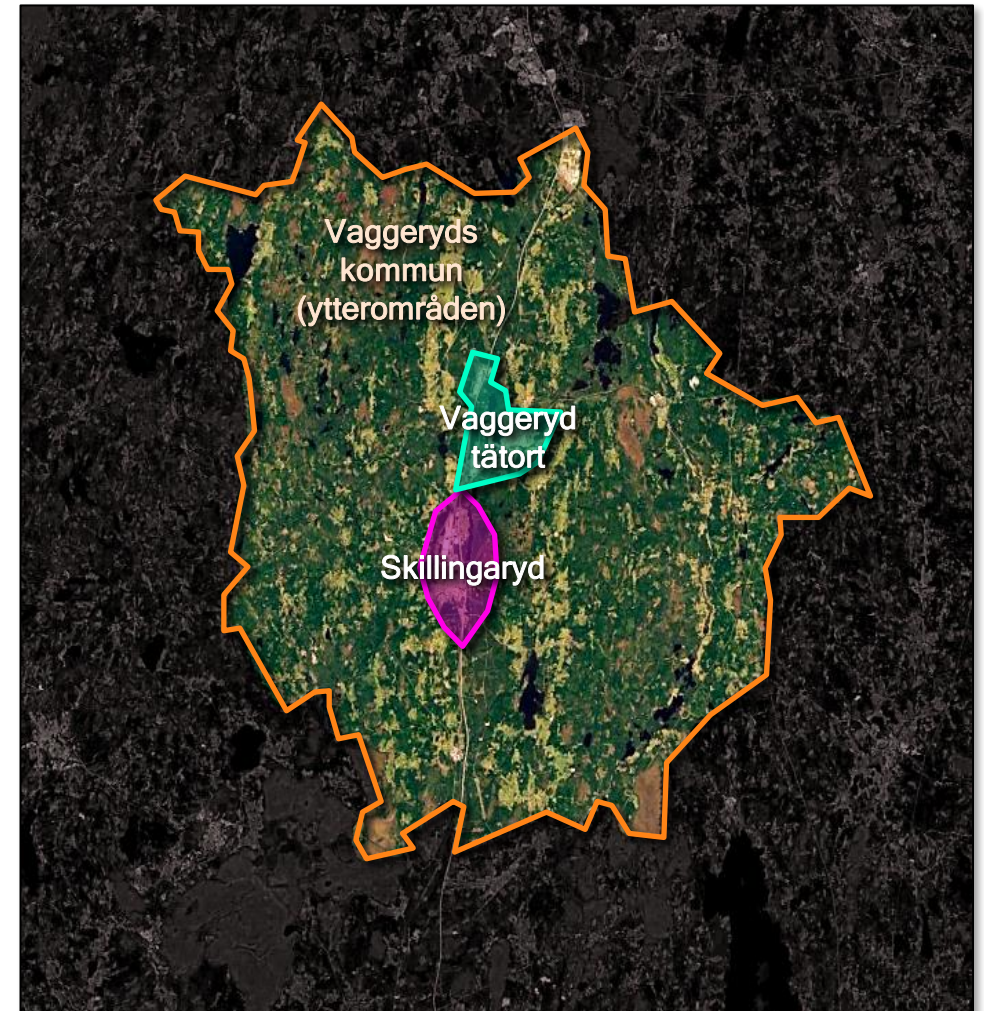
Prisutveckling slutpris äganderätter småhus per delområde 2020-2024



Andrahandsförsäljningar äganderätter Vaggeryds kommun 2020 - jan 2025

Ort	Antal försäljningar	Boarea kvm snitt	Kr/kvm snitt	Slutpris mkr snitt
Vaggeryd tätort	241	128	20 400	2,6
Skillingaryd	184	131	15 900	2,0
Ytterområden	280	116	17 700	1,9
Total/snitt	705	124	18 200	2,1

Områdesindelning av Vaggeryds kommun



Källa: Värderingsdata

Andrahandsmarknaden för bostadsrätter i flerbostadshus

Vaggeryds kommun

I diagrammet nedan visas prisutvecklingen för bostadsrätter i Vaggeryds kommun sedan 2020 till och med 2024 samt antal försäljningar för samma tidsperiod.

Underlaget är förhållandevis litet med totalt 85 försäljningar under 2020-2024. Samtliga andrahandsförsäljningar under tidsperioden ger ett genomsnittspris om ca 14 100 kr/kvm, med en positiv prisutveckling under 2023-2024.

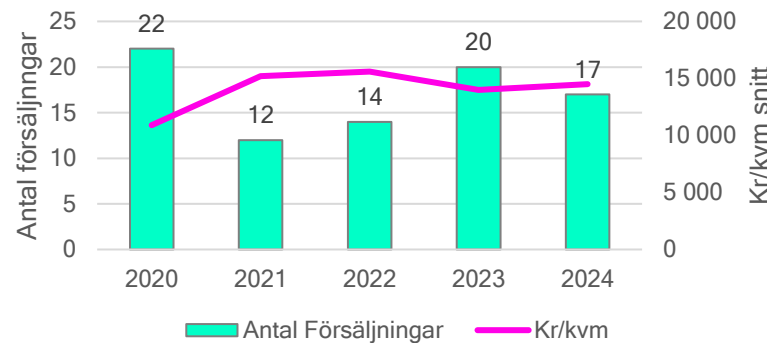
I kartan till höger visas den geografiska fördelningen av sålda bostadsrätter på andrahandsmarknaden 2023-januari 2025 färglagt efter kvadratmeterpriser. Samtliga insamlade försäljningar skedde inom någon av centralorterna.

I tabellen nedan presenteras sammanfattande statistik för andrahandsförsäljningar av bostadsrätter sedan 2020, dessa indikerar en premie i kvadratmeterpriser för större lägenheter.

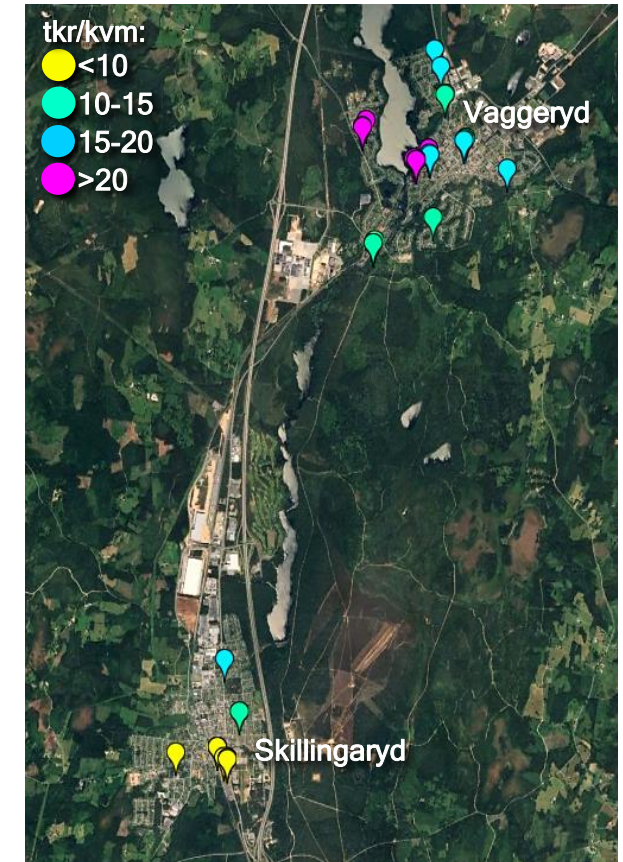
Andrahandsförsäljningar bostadsrätter i flerbostadshus, Vaggeryds kommun 2020 - 2024

Lägenhetstyp	Antal försäljningar	Insats mkr snitt	Kr/kvm snitt	Boarea kvm snitt	Årsavgift /kvm snitt
1 rok	4	0,5	12 100	35	640
2 rok	30	0,9	12 800	67	820
3 rok	28	1,0	12 500	80	770
4 rok	21	1,7	16 700	104	580
5 rok	2	1,7	16 600	107	500
Total/snitt	85	1,1	13 700	80	730

Prisutveckling och antal sålda bostadsrätter i flerbostadshus, Vaggeryds kommun 2020-2024



Sålda bostadsrätter på successionsmarknaden, Vaggeryds kommun 2023-jan 2025



Aktuell nyproduktion

Vaggeryds kommun

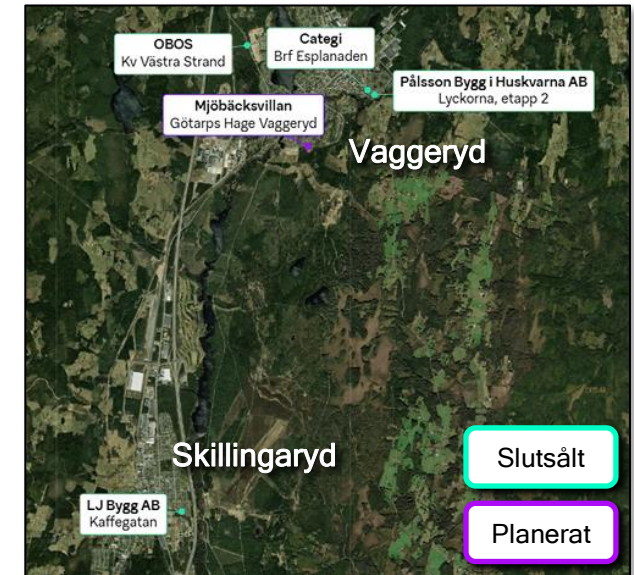
I tabellen nedan presenteras statistik över nyligen färdigställda och planerade nyproduktionsprojekt i Vaggeryds kommun. Informationen baseras på verktyget Booli Pro.

Det senaste projektet säljstartade enligt Booli Pro hösten 2021 och sålde slut under våren 2023. Sedan dess finns ingen information om nya säljstartade projekt.

Den mest aktiva utvecklaren är Categi Property, som färdigställt 9 bostäder i projektet Esplanaden. Ett nytt projekt, Götarps Hage, planeras i Vaggeryd med 17 bostadsrätter. I samma område planerar utvecklaren också 24 hyreslägenheter.

Bland de befintliga projekten har kvadratmeterpriserna haft ett spann om ca 18-26 tkr/kvm. Samtliga projekt i tabellen nedan avser småhus.

Nyproduktionsprojekt, lägen inom kommunen



Aktuella nyproduktionsprojekt för ägda bostäder i Vaggeryds kommun

Fas	Projektnamn	Område	Utvecklare	Antal bostäder	Insats kr snitt	Kr/kvm snitt	Årsavgift/kvm snitt	Säljstart	Upplåtelseform	Boarea kvm snitt	Slutsålt
Slutsålt	Brf Esplanaden	Vaggeryd	Categi	9	2 197 000	22 000	518	2021-09-01	Bostadsrätt	100	2023-04-12
	Lyckorna, etapp 2	Vaggeryd	Pålsson Bygg	6	3 062 000	26 200	-	2019-08-16	Äganderätt	117	2021-04-22
	Kv Västra Strand	Vaggeryd	OBOS	7	2 924 000	17 900	-	2019-02-04	Äganderätt	163	2021-01-14
	Kaffegatan	Skillingaryd	LJ Bygg	9	i.u.	i.u.	-	i.u.	Äganderätt	i.u.	2019-06-20
Planerat	Götarps Hage	Vaggeryd	Categi	17	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	Bostadsrätt	ca 120	-

Nyproduktionsmarknaden för småhus

Kommuner inom Jönköpings län

I tabellen nedan presenteras statistik över nyproduktionsmarknaden för småhus i Vaggeryds kommun jämfört med övriga kommuner i Jönköpings län.

Vaggeryds kommun utgör en liten marknad för nyproduktion, med endast 15 registrerade försäljningar av nyproducerade småhus sedan 2020. Det statistiska underlaget är därmed begränsat. Prisutvecklingen i kommunen har varit stark, i synnerhet i förhållande till den i Jönköping tätort men också i förhållande till länet i stort.

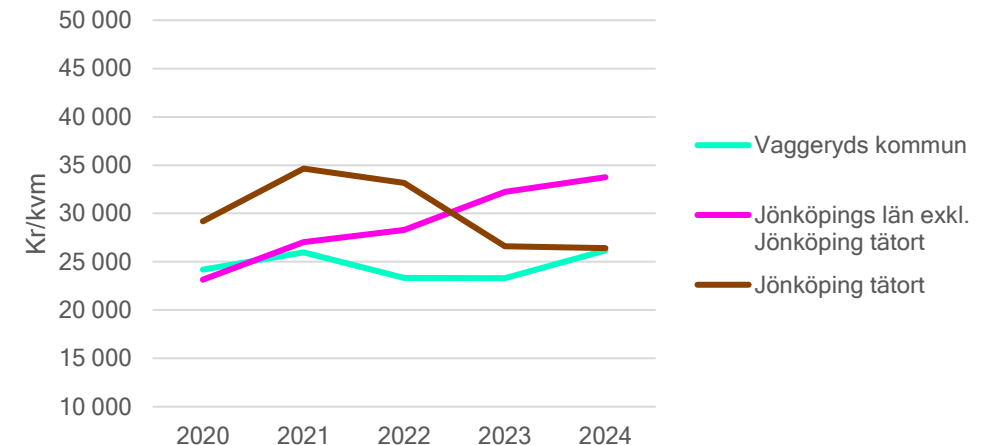
Prisuppgifterna i tabellen nedan till vänster avser priser för verifierat sålda objekt medan prisuppgifterna i det högra diagrammet avser priser för utannonserade objekt.

Nyproduktionsförsäljningar småhus, 2020-jan 2025, kommuner inom Jönköpings län.

Kommun	Utbud	Antal sålda	Kr/kvm snitt
Aneby	6	0	-
Eksjö	52	10	28 800
Gislaved	2	0	-
Gnosjö	2	0	-
Habo	129	63	24 500
Jönköping	344	188	28 300
Mullsjö	52	18	22 900
Nässjö	50	20	21 400
Sävsjö	2	0	-
Tranås	41	3	35 500
Vaggeryd	56	15	23 900
Vetlanda	47	6	28 700
Värnamo	59	15	25 300
Jönköpings län	842	338	27 500



Prisutveckling nyproduktion småhus



Nyproduktionsmarknaden för flerbostadshus

Kommuner inom Jönköpings län

I tabellen nedan presenteras statistik över nyproduktionsmarknaden för flerbostadshus i Vaggeryd jämfört med övriga kommuner i Jönköpings län.

I Vaggeryds kommun har endast 8 nyproducerade lägenheter registrerats som sålda under perioden 2020 – januari 2025, vilket innebär ett begränsat underlag. I länet, exklusive Jönköpings tätort, har priserna legat stabilt kring 29 000 kr/kvm sedan 2022. Jönköpings tätort har haft en nedåtgående prisutveckling.

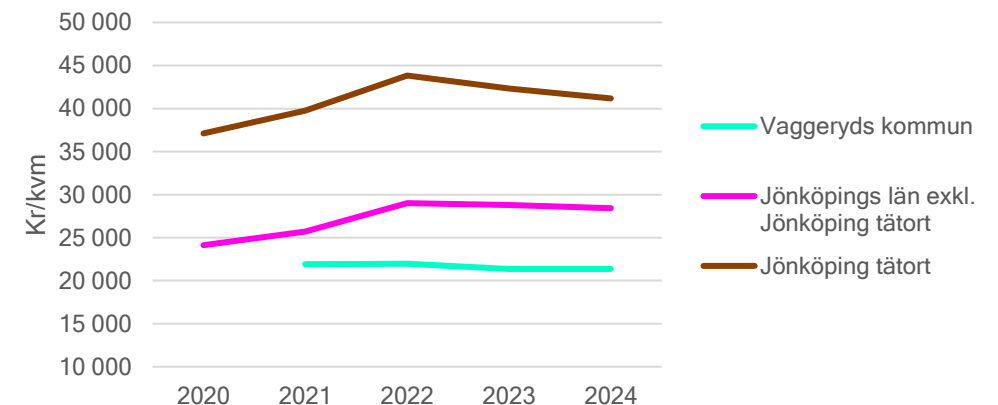
Prisuppgifterna i tabellen nedan till vänster avser priser för verifierat sålda objekt medan prisuppgifterna i det högra diagrammet avser priser för utannonserade objekt.



Nyproduktionsförsäljningar flerbostadshus, 2020-jan 2025, kommuner inom Jönköpings län.

Kommun	Utbud	Antal sålda	Kr/kvm snitt
Aneby	0	0	-
Eksjö	43	21	18 200
Gislaved	0	0	-
Gnosjö	13	0	-
Habo	283	195	30 000
Jönköping	1 215	716	38 500
Mullsjö	60	57	23 500
Nässjö	76	38	28 700
Sävsjö	13	0	-
Tranås	63	61	24 800
Vaggeryd	10	8	21 900
Vetlanda	16	15	24 500
Värnamo	149	49	33 200
Jönköpings län	1 951	1 168	34 400

Prisutveckling (utbudspriser) nyproduktion flerbostadshus



Marknaden för hyresbostäder

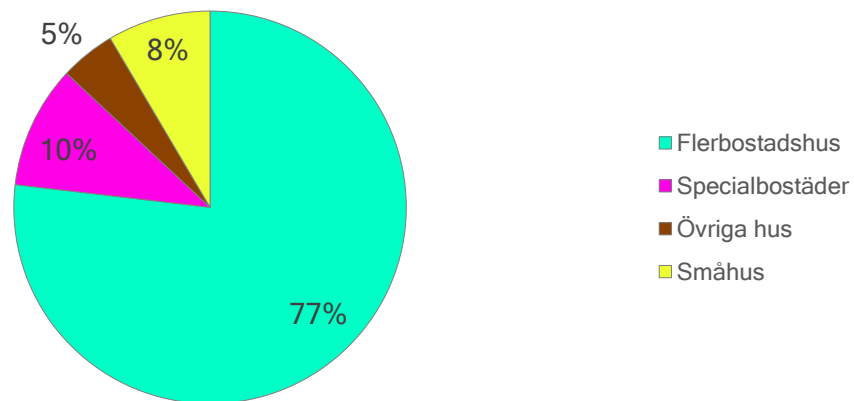
Översikt hyresbostäder

Vaggeryds kommun

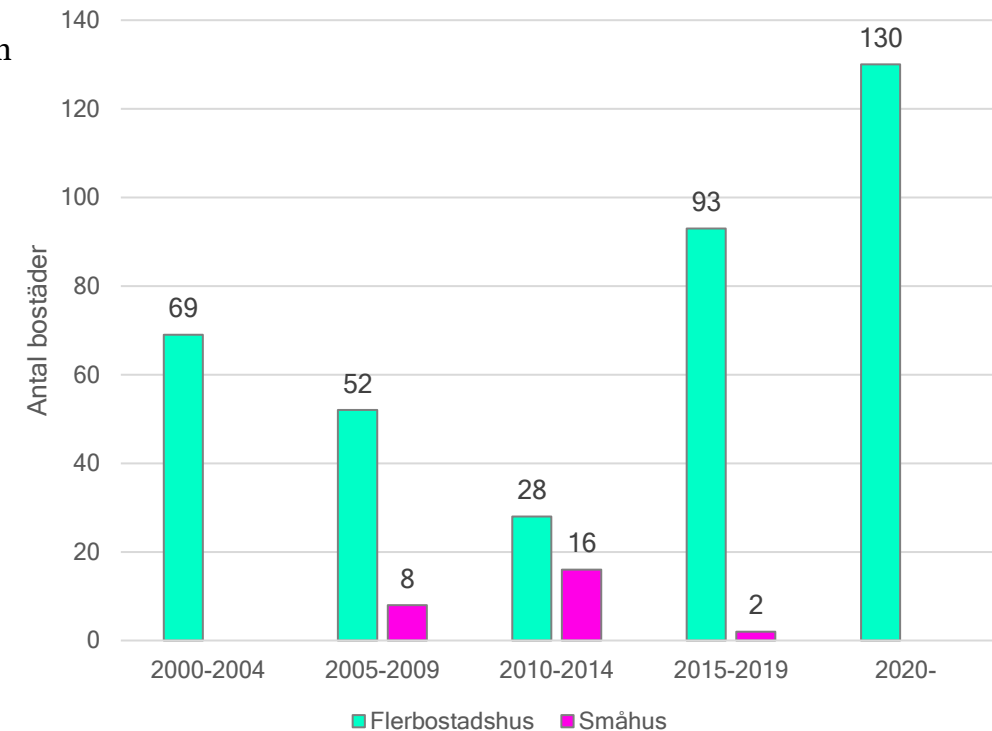
I diagrammet nedan visas fördelningen av kommunens ca 2 100 befintliga hyresrätter efter hustyp. I diagrammet till höger presenteras antalet färdigställda hyresrättsbostäder i flerbostadshus respektive småhus per femårsspann sedan år 2000.

77 % av kommunens hyresbostäder är i flerbostadshus och denna hustyp utgör även en ännu större andel av de färdigställda bostäderna de senaste åren (93 %).

Fördelning av hustyper inom befintligt bestånd av hyresrätter, Vaggeryds kommun 2023



Färdigställda hyreslägenheter, 2000-2024, Vaggeryds kommun



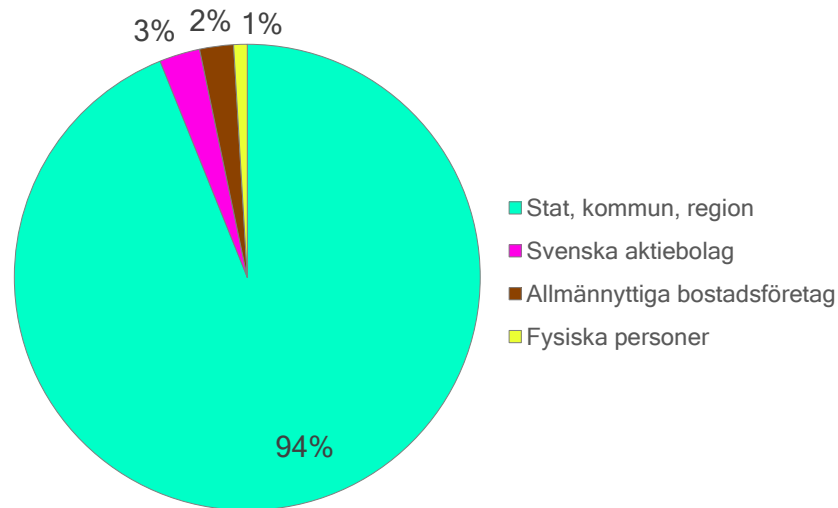
Andel hyresbostäder per ägarkategori

Vaggeryds kommun

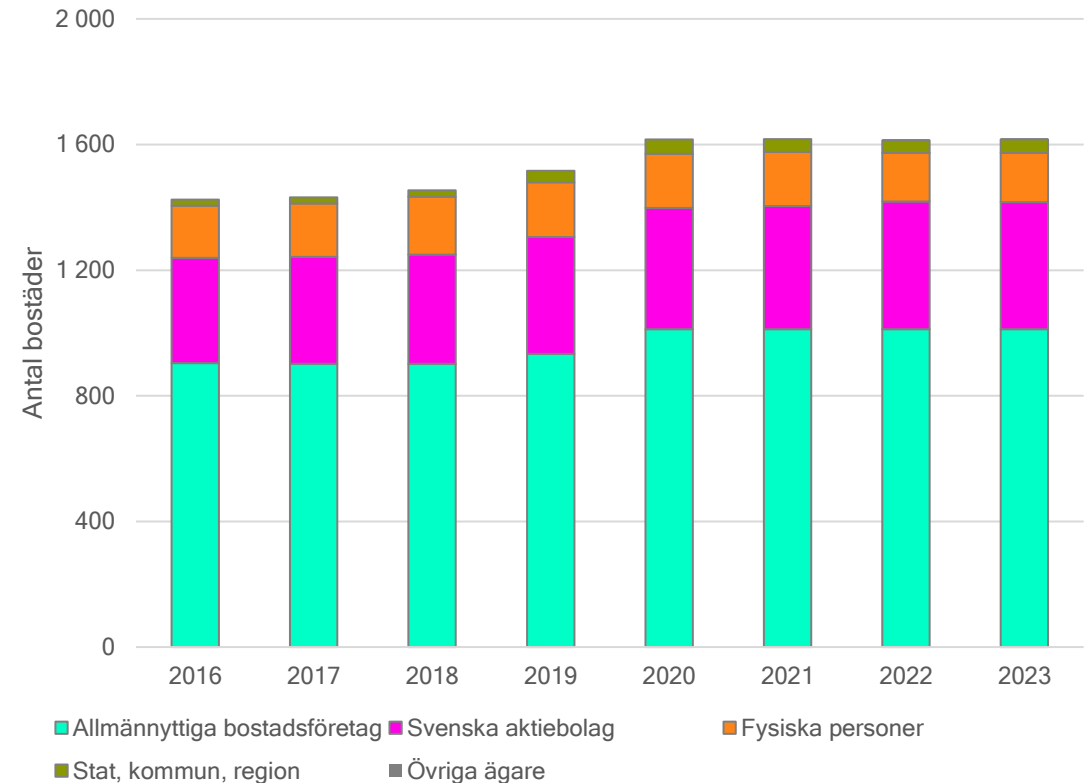
I diagrammet till höger visas den procentuella fördelning av hyresbeståndet i flerbostadshus per ägarkategori i kommunen. Över tid har det allmännyttiga bostadsbolagets ägandeandel legat omkring 63 %.

Nedan visas ägarstrukturen för kommunens ca 650 specialbostäder, de flesta ägs direkt av offentliga fastighetsägare.

Ägandefördelning av specialbostäder, 2023



Antal bostäder i flerbostadshus per ägarkategori (exkl. bostadsrätter & specialbostäder)



Översikt hyresbostadsfastigheter

Vaggeryds kommun

I tabellen nedan till vänster visas de 11 största ägarna av hyresfastigheter i Vaggeryds kommun. Allmännyttiga Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB (VSBo), äger med 912 hyresbostäder 59 % av hyresbeståndet i kommunen. Efter det förfogar Klarabo och Vaggeryds kommun över ca 8 % var.

Tabellen till höger visar hyresstatistik för Forum Fastighetsekonomis "Läge A"-kategori – i ett urval kommuner med jämförbara hyresmarknadsförutsättningar, där Vaggeryd ingår. Indelningen i kategorierna A, B och C har gjorts för kommuner med ett begränsat statistiskt underlag, och kategori A kännetecknas av högre hyror än de övriga. Andra närliggande kommuner i kategori A är Gnosjö, Tranås, Ulricehamn och Habo.

I kartorna till höger visas den geografiska fördelningen av hyresrättsfastigheter (markerat i rött) inom Vaggeryds kommun.

Fastighetsägare med fler än 10 hyresbostäder, Vaggeryds kommun

Fastighetsägare	Antal Lägenheter	Andel lägenheter
Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB	912	59%
Klarabo Vaggeryd AB	126	8%
Vaggeryds Kommun	124	8%
Ek-Hem Fastighets AB	46	3%
Hallemyr Fastighets Aktiebolag	35	2%
Procuria Fastighets AB	30	2%
Bofast AB	24	2%
VGD Fastighets AB	24	2%
PHL Fastigheter AB	22	1%
Privatperson	13	1%
Hallemyr Saturnus AB	12	1%
Alla ägare	1 545	100%

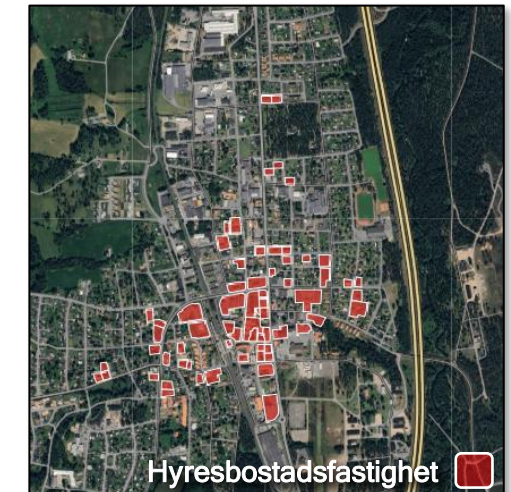
Hyresstatistik enligt Forum Fastighetsekonomis kommunklassificering (kategori A)

Värdeår	Årshyra kr/kvm			Dir. avkastningskrav			Vakans	
	Låg	Mid	Hög	Låg	Mid	Hög	Nuvarande	Långsiktigt
2016-	1 720	1 785	1 900	5,1%	5,6%	6,1%	3,0%	3,0%
2011-2015	1 405	1 525	1 655	4,8%	5,3%	6,0%	2,0%	2,0%
2006-2010	1 305	1 375	1 495	4,8%	5,3%	6,0%	2,0%	2,0%
2001-2005	1 225	1 285	1 365	4,8%	5,3%	6,0%	1,5%	1,5%
1996-2000	1 175	1 215	1 280	4,5%	5,0%	5,6%	1,5%	1,5%
1991-1995	1 125	1 185	1 240	4,5%	5,0%	5,6%	1,5%	1,5%
1986-1990	1 090	1 150	1 200	4,3%	4,8%	5,3%	1,0%	1,0%
1976-1985	1 050	1 125	1 175	4,3%	4,8%	5,3%	1,0%	1,0%
-1975	1 025	1 100	1 150	4,3%	4,8%	5,3%	1,0%	1,0%

Hyresrättsbestånd Vaggeryd



Hyresrättsbestånd Skillingaryd



Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB

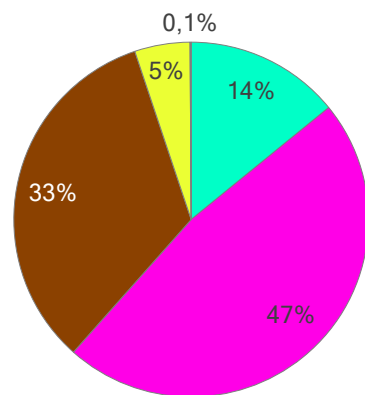
Allmännytta

Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB (VSBo) är Vaggeryds kommuns allmännyttiga bostadsbolag som förfogar över mer än 900 hyresbostäder. I kartan till höger visas fastigheternas lägen inom kommunen.

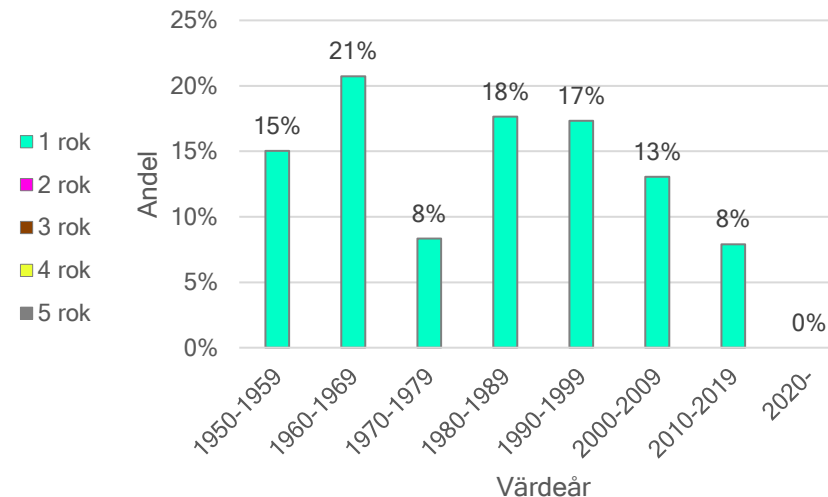
I diagrammet nedan visas lägenhetsfördelningen för VSBo:s bostadsfastigheter. 2 rok utgör den vanligaste lägenhetstypen, följt av 3 rok.

I diagrammet nedan till höger visas fördelningen av lägenheter efter fastigheternas värdeår. Den största andelen har värdeår från 60-talet. Enligt MSCI har inga lägenheter ett värdeår senare än 2020.

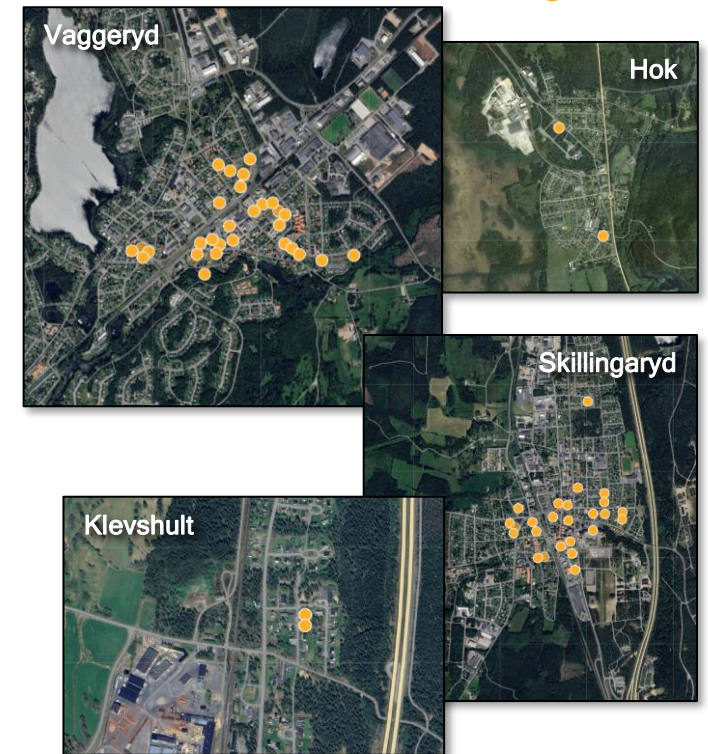
Lägenhetsfördelning inom VSBo:s samtliga bostadsfastigheter



Andel lägenheter per värdeårsspann, VSBo



VSBo:s fastigheter i Vaggeryds kommun



Planer framöver

Planerat byggande i kommunen

I kartan till höger visas pågående detaljplaner i kommunen. Grönmarkerade områden är detaljplaner som är under samråd och lilamarkerade områden är under granskning.

I dagsläget finns det ca 10 pågående detaljplaner som möjliggör för bostäder. Resterande detaljplaner på kartan möjliggör för industri, skola, och annan verksamhet. Enligt den nya översiktsplanen som antogs under år 2024 framgår att planerna möjliggör för ca 1 600 nya bostäder i kommunen.

Utvecklingsinriktning, från översiktsplan 2024

Bebyggelse

Förtätning och expansion i Vaggeryd, Skillingaryd, Hok och Klevshult med fokus på hållbarhet, service och gångvänliga miljöer.

Kommunikationer

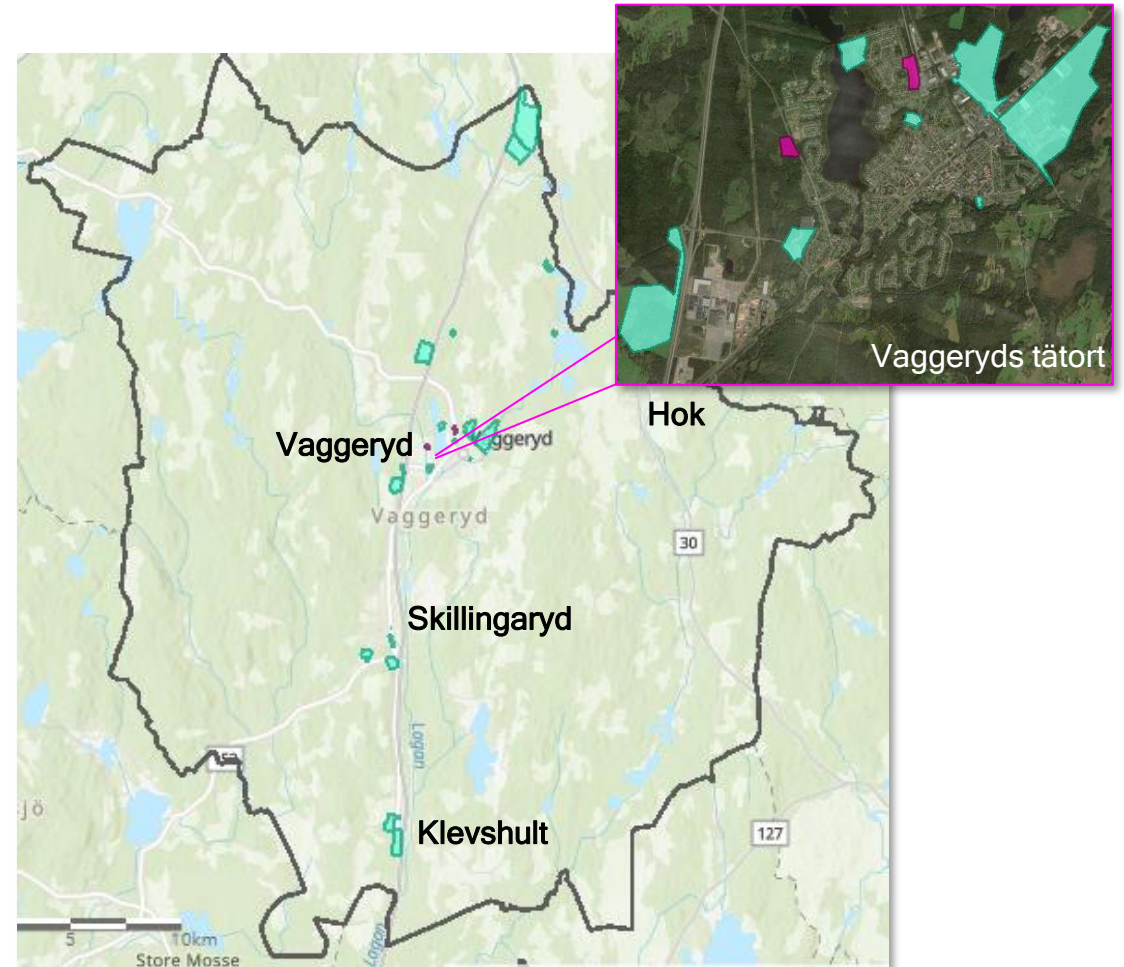
Satsningar på kollektivtrafik, järnväg och förbättrad infrastruktur för att minska bilberoende, och förbättra kommunikationsmöjligheter till och från bl.a. Jönköping.

Natur och friluftsliv

Bevarande av grönområden, biologisk mångfald och rekreativmiljöer.

Besöksmål

Varsam utveckling av Store Mosse nationalpark, Hooks Herrgård och Kyllåsbacken för turism och rekreation.



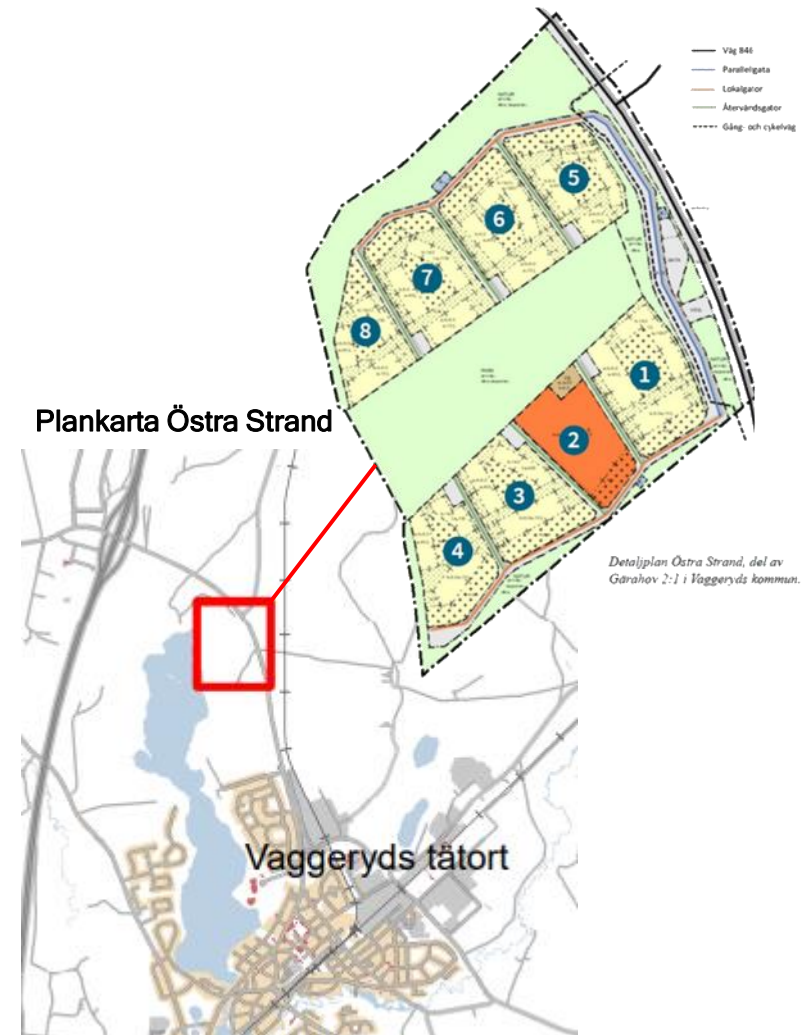
Planerat bostadsbyggande i kommunen

Östra strand - Vaggeryd

Vid slutet av 2024 vann GBJ Bygg markanvisning för Östra Strand i Vaggeryds kommun och ska utveckla ett av kvarteren i det planerade bostadsområdet. Området bygger på konceptet "bo med skogen", där arkitektur och materialval inspireras av naturen. Fokus ligger på hållbara livsmiljöer med grönskande gårdar och sociala mötesplatser, inklusive "gläntan", en gemensam yta för umgänge.

Östra Strand ligger 2,5 km norr om Vaggeryds centrum, nära väg 846, med goda pendlingsmöjligheter till Skillingaryd och Jönköping. Omgivningen präglas av närhet till Hjortsjön och skogsområden. Området ska utvecklas i flera bostadskvarter, inklusive en skolbyggnad. Antal bostäder är ej ännu bestämt.

Visionsbild Östra Strand, GBJ Bygg



Arbetsplatsetableringar & infrastruktursatsningar

Vaggeryds kommuns strategiska läge invid E4:an i kombination med kommunens satsningar för att möjliggöra för företag att etablera sig är en bidragande faktor till varför kommunen på senare tid blivit en attraktiv plats för bland annat företag inom lager och logistik. I kommunen finns ca 500 verksamma företag som sysselsätter ca 2 500 personer – att jämföra med Vaggeryds kommun ca 1 250 anställda som är den enskilt största arbetsgivaren i kommunen.

Samtidigt satsas det på infrastruktur i både kommunen och länet för att förbättra pendlingsmöjligheterna. Exempelvis har en ny busslinje mellan Jönköping och Vaggeryd förenklat pendlingen till Stigamo, där flera stora arbetsgivare återfinns. I början av 2025 blev det även klart att omfattande satsningar på järnvägsnätet i länet kommer att genomföras, vilket kommer öka rörligheten, främja tillväxten och effektivisera pendlingen – faktorer som ytterligare stärker Vaggeryds kommun som en attraktiv boendeort.

"Korta och effektiva vägar till beslut, bred kunskap om företagande bland tjänstemän och politiker, stora kontaktytor lokalt samt personlig och god service är några av sakerna som bidrar till ett bra företagsklimat."

- citat från kommunens hemsida

Djupintervju med näringslivschef Johan Thorsell

I en djupintervju med kommunens näringslivschef, Johan Thorsell, framkommer det att kommunen har genomgått en positiv utveckling inom näringslivet de senaste åren. Flera stora etableringar har säkrats, och det finns planer på ytterligare expansion. Sedan 2020 har nyetableringarna skapat över 1 500 nya arbetstillfällen, och eventuella kommande nya etableringar och expansioner i befintligt näringsliv skapa ytterligare 500-1 000-talet arbetstillfällen kommande år.

Enligt näringslivschefen kommer de flesta anställda vid de nyetablerade företagen från Jönköping, där de flesta även är bosatta. Han berättar även att det är många unga som arbetar på företagen och flera som är nya på den svenska arbetsmarknaden. I takt med att de som arbetar på etableringarna blir äldre och bildar familj tror Johan att fler kan komma att bosätta sig i Vaggeryds kommun.

För att ytterligare stärka Vaggeryd som boendekommun i takt med att fler företagsetableringar kommer på plats anser Johan att bostadsbeståndet bland annat behöver kompletteras med bostäder i attraktiva lägen för att tilltala en bred målgrupp, exempelvis högutbildad arbetskraft och management. Han betonar också vikten av att öka rörligheten på bostadsmarknaden för att frigöra småhus till barnfamiljer.

Johan nämner Habo kommun som ett gott exempel där kommunen tillfört bostäder i attraktiva lägen och lockat nya invånare med högre tjänstepositioner som av naturliga skäl också är mer kapitalstarka.

Källa: Vaggeryds kommun, Trafikverket & Djupintervju med kommunens näringslivschef Johan Thorsell

A man and a woman are moving into a new home. The man is leaning over a cardboard box, and the woman is holding a baby. They are both smiling. The background shows a white wall with a light switch and a plant. The floor is made of wood. There are several cardboard boxes on the floor. The man is wearing a green t-shirt and the woman is wearing a grey t-shirt. The baby is wearing a pink shirt. The text "Del 1.2: Demografiska förutsättningar" is overlaid on the image.

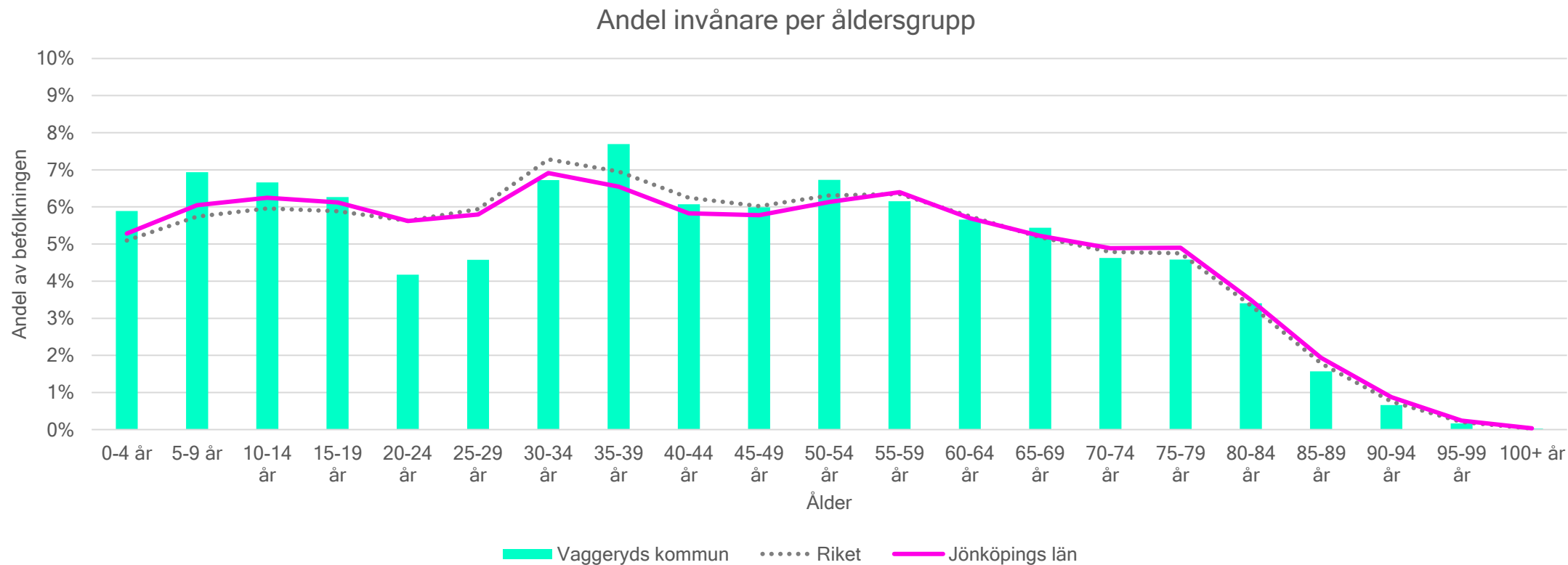
Del 1.2: Demografiska förutsättningar

Befolkning och åldersstruktur

Åldersstruktur i kommunen

Vaggeryds kommun, 2024

Nedan visas åldersstrukturen i Vaggeryds kommun i jämförelse med Jönköpings län och hela riket. Åldersstrukturen i Vaggeryd har en tydligt mindre andel unga vuxna (20-29 år) än referensområdena. Vaggeryd har också en större andel barn och 25-39-åringar, indikativt för en större andel av befolkningen i familjeliv.



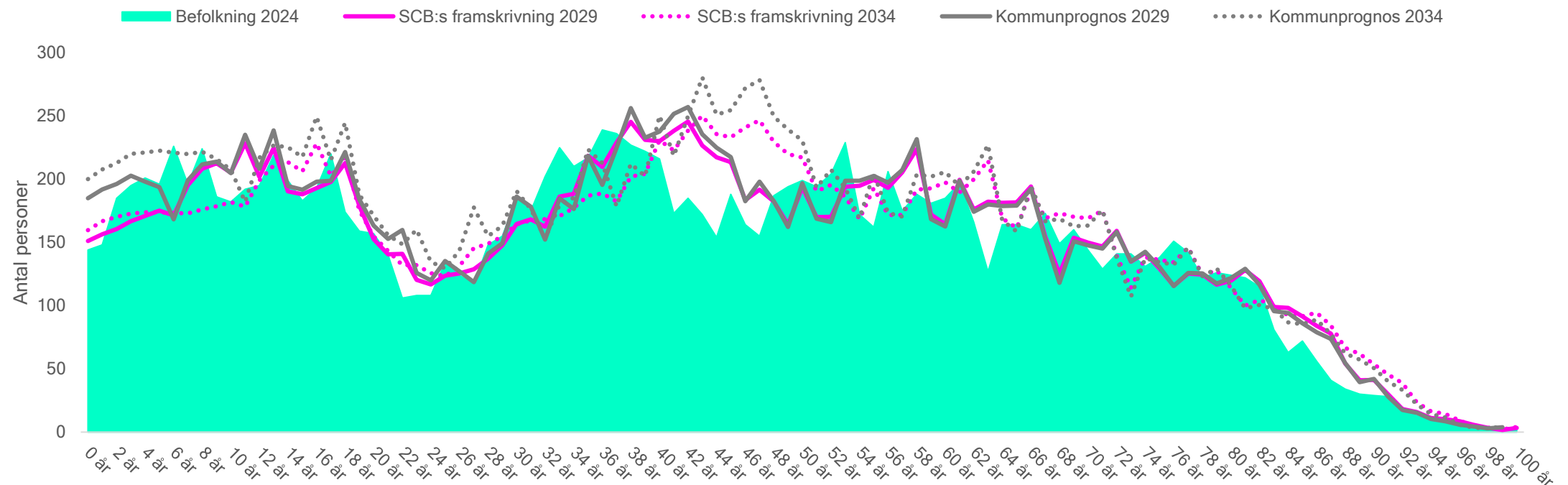
Befolkningsprognos/framskrivning

Vaggeryds kommuns egen prognos och SCBs framskrivning t.o.m. 2034

I diagrammet nedan visas Vaggeryds kommuns åldersstruktur för 2024 med prognoser för 2029 och 2034 framtagna av kommunen, respektive SCBs framskrivning. Kommunens egen prognos baseras bland annat på planerat byggande av bostäder, detta tas ej hänsyn till i SCBs framskrivning.

Såväl SCB som kommunens egen prognos uppvisar en ökning framöver av personer över 40 år. Kommunens egen prognos indikerar dock en större mängd nyfödda än SCB:s framskrivning. I november 2024 uppgick folkmängden till ca 14 800 personer. För 2034 visar kommunens egen prognos cirka 16 600 invånare, medan SCB uppskattar cirka 15 500 invånare.

Åldersstruktur & befolkningsprognos, Vaggeryds kommun 2024, 2029 & 2034

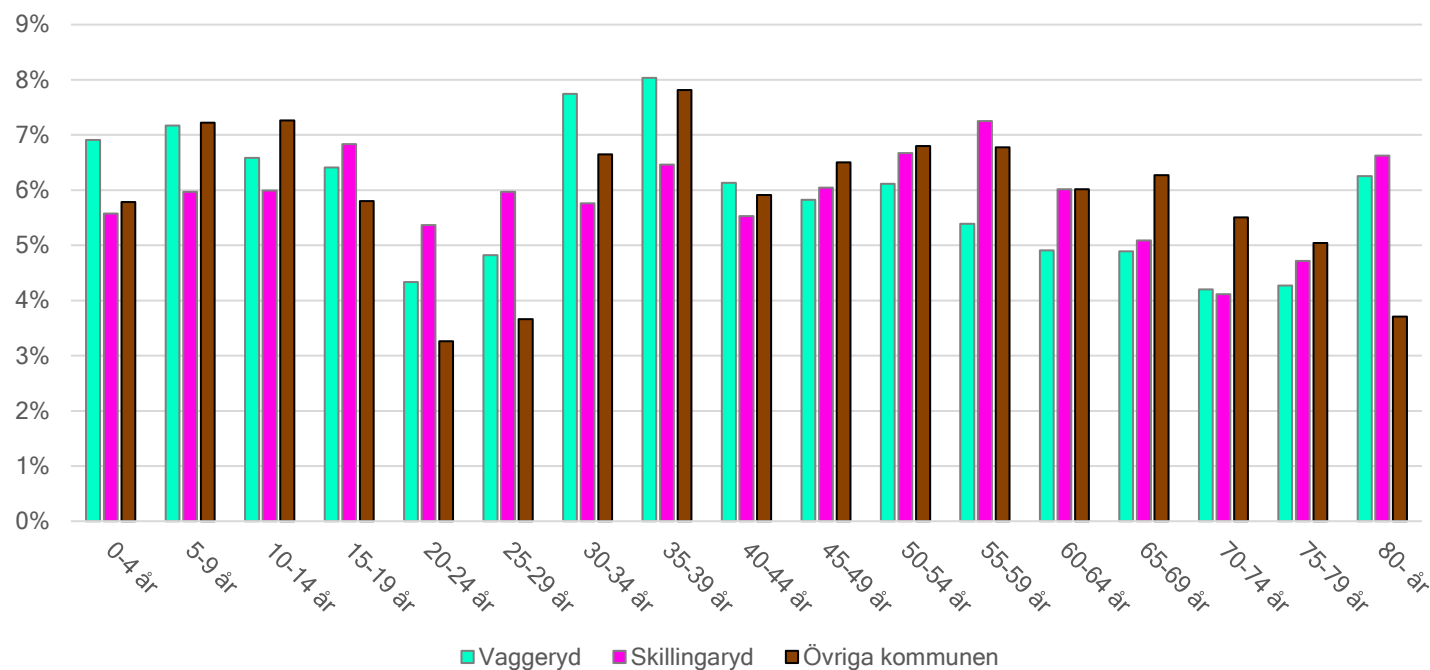


Åldersstruktur per område

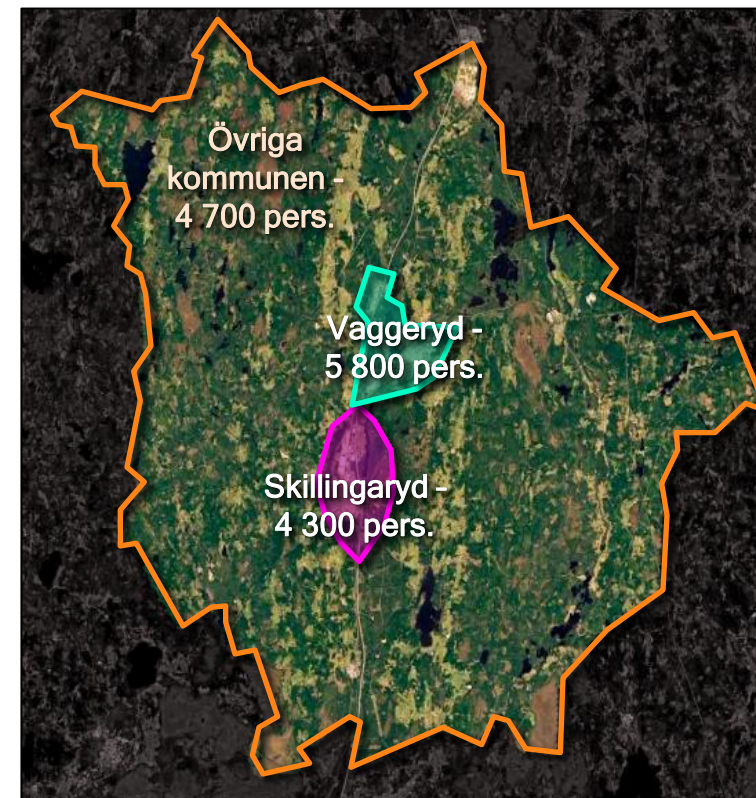
Vaggeryds kommun, 2023

Diagrammet nedan visar respektive centralorts och övriga kommunens befolkningsstruktur (2023) utifrån områdesindelningen i kartan till höger. Vaggeryd centralort har en tydligt större andel personer i familjeliv utifrån den stora andel 30+ och barn, medan Skillingaryd har en större andel unga vuxna.

Ålderstruktur per område, 2023



Antal invånare per område i kommunen, 2023



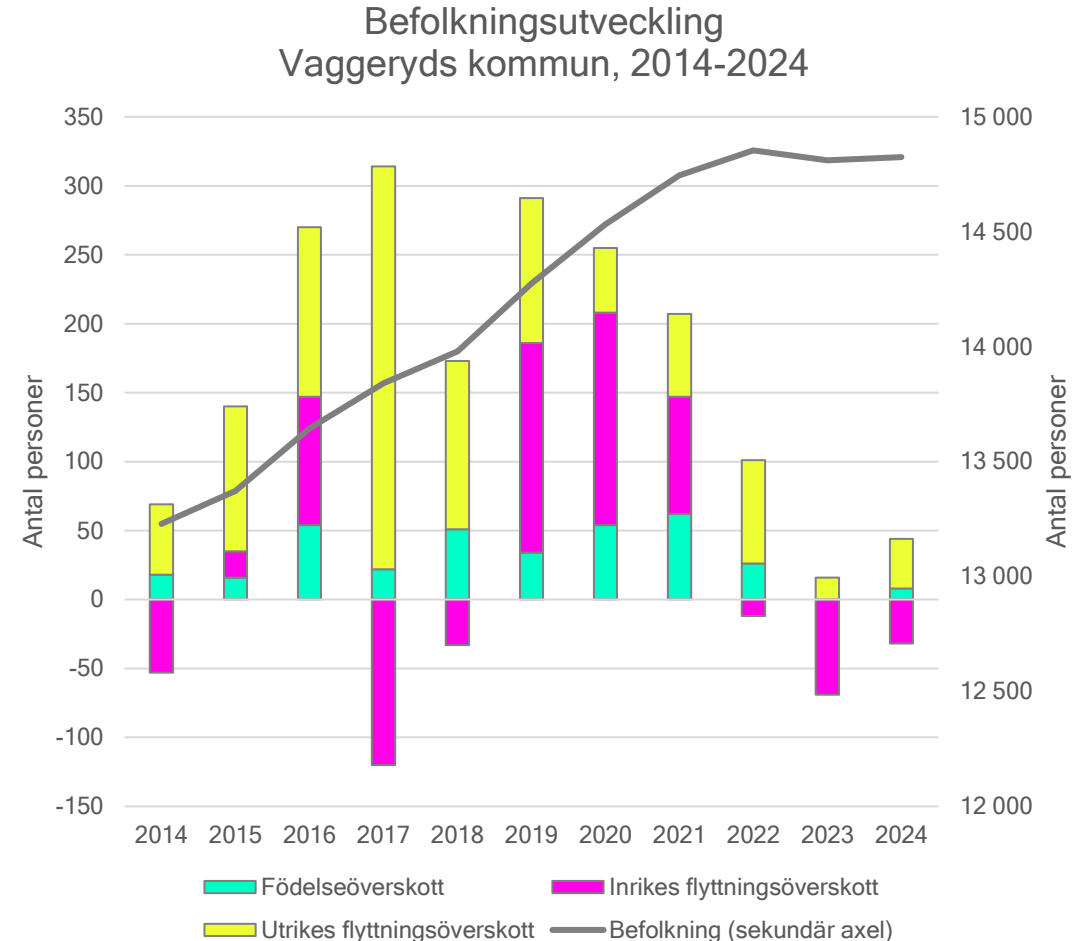
Befolkningsutveckling & dess sammansättning

Vaggeryds kommun, 2014-2024

Diagrammet till höger visar befolkningsutvecklingen i kommunen under 2014-2024 och dess beståndsdelar.

Sedan 2014 till och med 2024 ökade kommunens befolkning med ca 1 600 personer, vilket motsvarar en ökning om 1,1 % per år. Sedan 2022 har befolkningstillväxten varit svagare och under 2023 minskade befolkningen med 0,3 %, vilket drevs av inrikes utflyttning.

Den största drivkraften bakom befolkningsökningarna sedan 2014 har varit utrikes inflyttning (invandring). De senaste åren, i samklang med den nationella trenden, var både invandring och födelsenetto väsentligt lägre än tidigare år. Samtidigt skedde i snitt en större inrikes utflyttning än inflyttning från och till kommunen under 2022-2024.



Hushållens sammansättning och boende

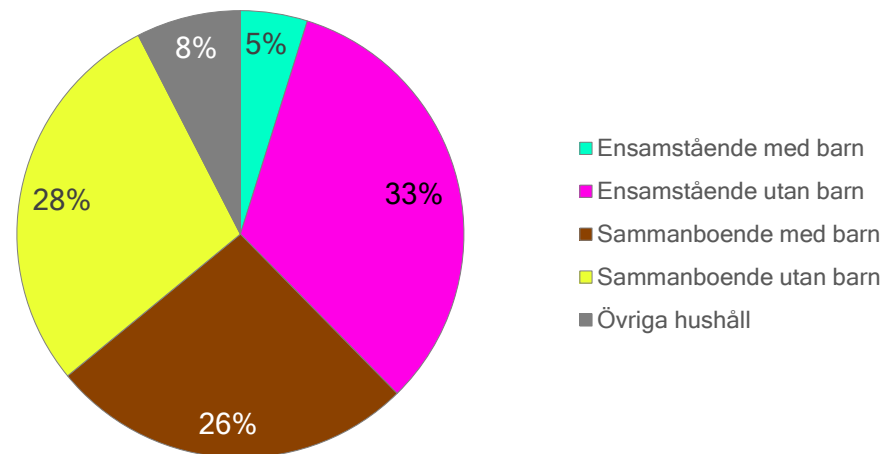
Hushållsstruktur i kommunen

Vaggeryds kommun, 2023

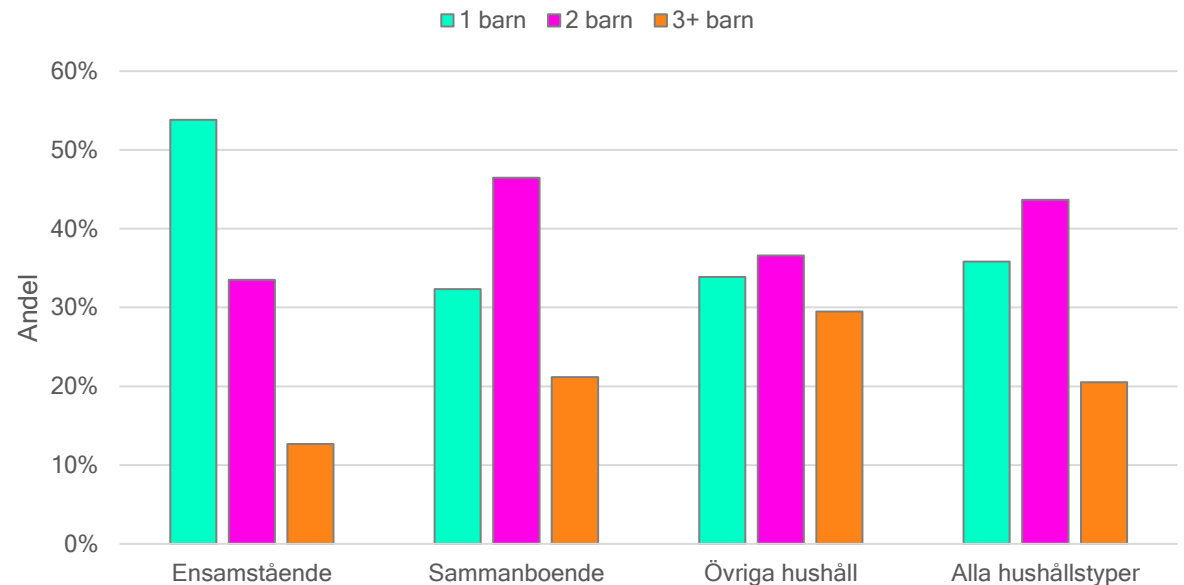
Av samtliga hushåll i Vaggeryds kommun utgörs 33 % av ensamstående utan barn. Bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Därefter utgör sammanboende, med och utan barn, 26 % respektive 28 %. Ensamboende med barn står för 5 % och till sist utgör gruppen övriga hushåll sammantaget 8 %. Övriga hushåll kan exempelvis vara syskonhushåll, flergenerationshushåll, kollektivboenden eller hushåll med inneboende.

Totalt summerar andelen barnfamiljer till ca 30 % av kommunens hushåll. Ett barn kan endast vara folkbokförd på den ena förälderns adress vid varannan-vecka-boende, vilket gör att andelen ensamboende med barn i praktiken oftast är något högre.

Andel hushåll per hushållstyp, hela kommunen, 2023



Fördelning av barnfamiljer per antal barn i hushållet, 2023



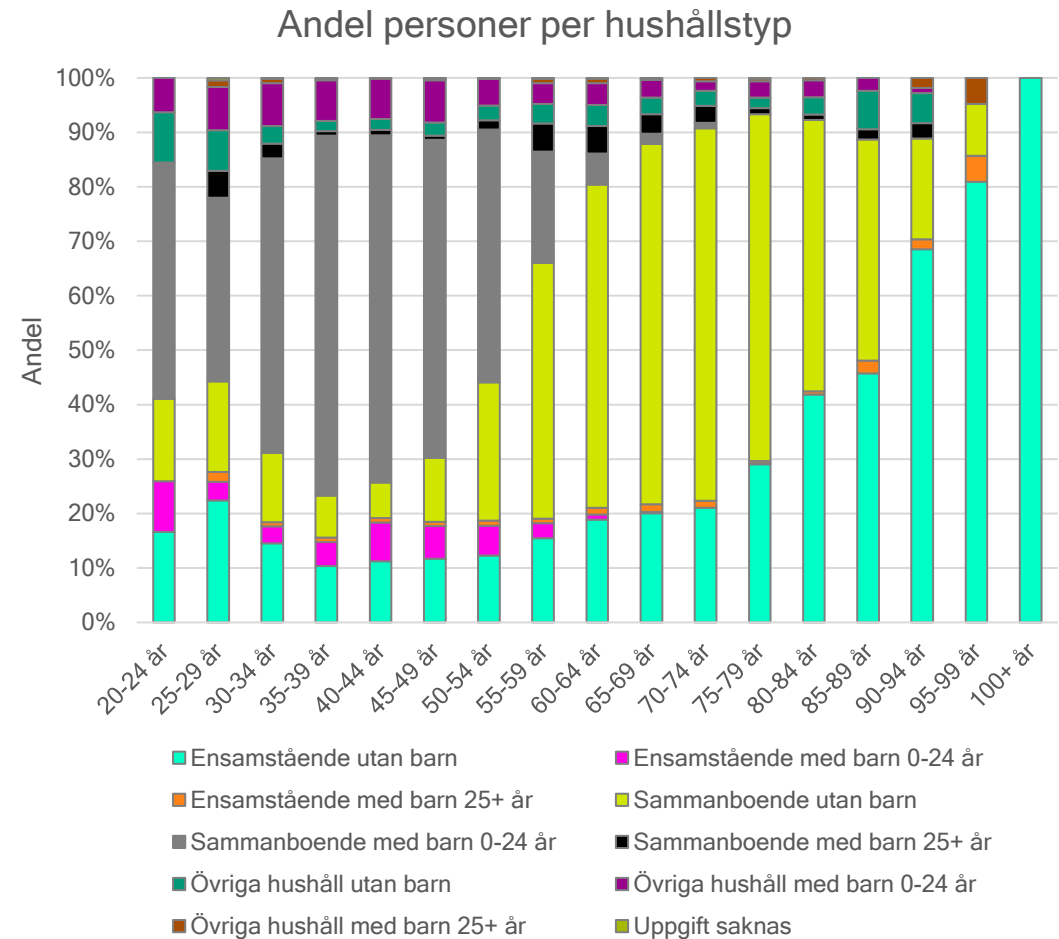
Källa: SCB

Hushållssammansättning per åldersgrupp

Vaggeryds kommun, 2023

Till höger visas hur de boende i kommunen fördelar sig per hushållstyp med hänsyn till ålder. I åldersgruppen 30-34 år ökar andelen sammanboende med barn (ljusgrått fält) vilket är den enskilt vanligaste hushållstypen i åldrarna 30-54 år. Att många unga vuxna 20-24 år kategoriseras som sammanboende med barn 0-24 år beror med största sannolikhet på att de fortfarande bor hemma hos sina föräldrar och själva identifieras som barn inom kategorin.

Från och med åldersspannet 50-54 år börjar återigen andelen sammanboende och ensamboende utan barn att öka vilket motsvarar tidpunkten då många barn flyttar hemifrån. Från och med 85 år överstiger andelen ensamstående hushåll de sammanboende av naturliga skäl.

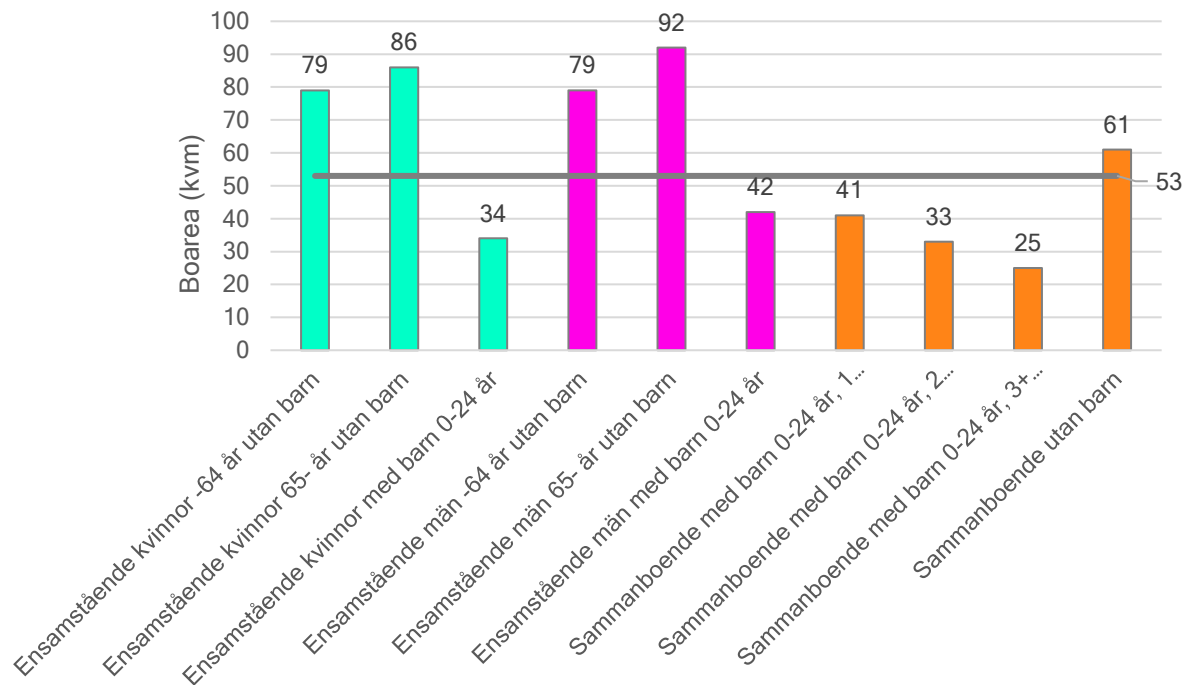


Hushållens boarea

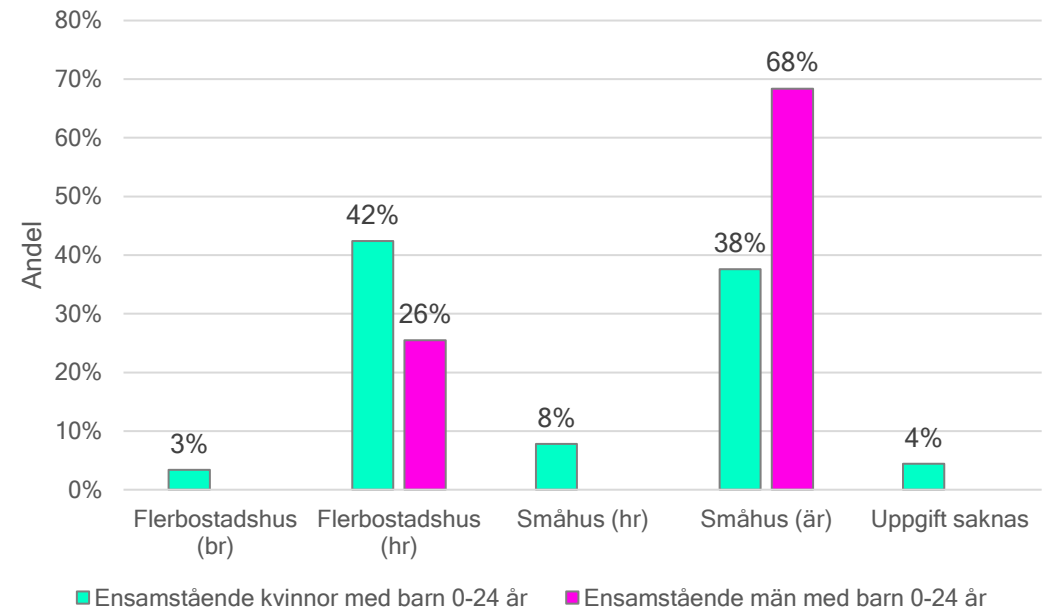
Vaggeryds kommun, 2023

Stapeldiagrammet nedan till vänster visar genomsnittlig boarea per person i olika hushållstyper. Diagrammet till höger visar andelen av kommunens hushåll per boendeform för ensamstående män med barn respektive ensamstående kvinnor med barn. Som går att notera i grafen föreligger en skillnad mellan könen. Ensamstående män med barn 0-24 år bor i högre utsträckning i småhus med äganderätt och kvinnor i högre utsträckning i flerbostadshus med hyresrätt.

Genomsnittlig boarea per person och hushållstyp



Andel hushåll per boendeform fördelat på ensamstående kvinnor och män med barn

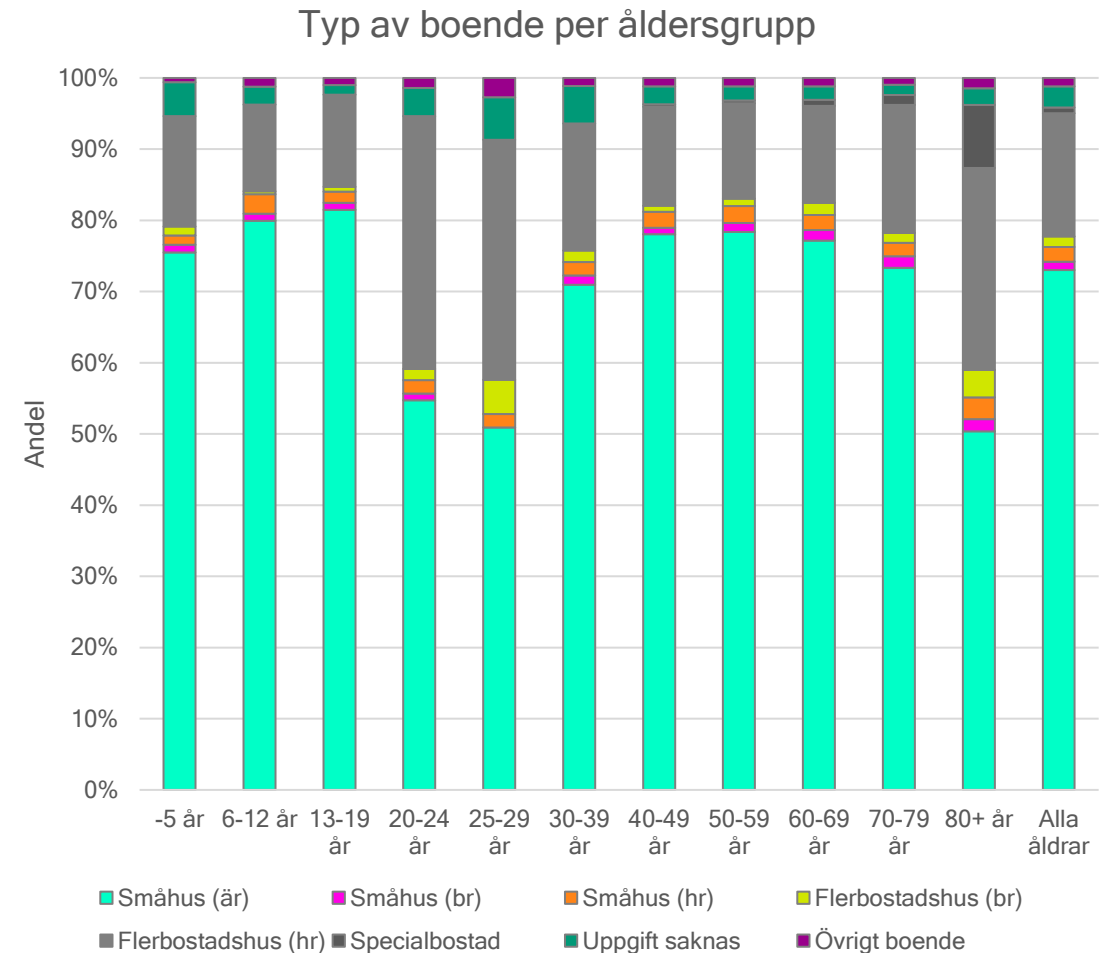


Hushållsstorlek och bostadstyp

Vaggeryds kommun, 2023

Stapeldiagrammet till höger visar hur invånarna i Vaggeryds kommun bor fördelat på hustyp, upplåtelseform samt åldersgrupp.

Ser man till kommunen totalt är ungefär 75 % av invånarna boende i småhus och knappt 20 % i flerbostadshus. Bland flerbostadshusen är det betydligt fler som bor i hyresrätt än i bostadsrätt, ca 90 % respektive 8 %. Andelen boende i småhus är störst bland barnfamiljer samt i åldrarna 40-69 år.



Hushållens inkomstnivå

Vaggeryds kommun, 2023

År 2023 uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 518 tkr/år i hela kommunen vilket är över snittet i länet och riket.

För olika hushållstyper finns betydande skillnader i inkomstnivå. Hushållsinkomsten är naturligt lägre för ensamstående hushåll och högre för sammanboende hushåll. Som högst är hushållsinkomsten i samboende hushåll med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomstnivå har ensamstående hushåll utan barn, en hushållsgrupp som domineras av unga vuxna och äldre.

Bland de ensamstående hushållen observeras en viss skillnad i inkomstnivå med hänsyn till kön.

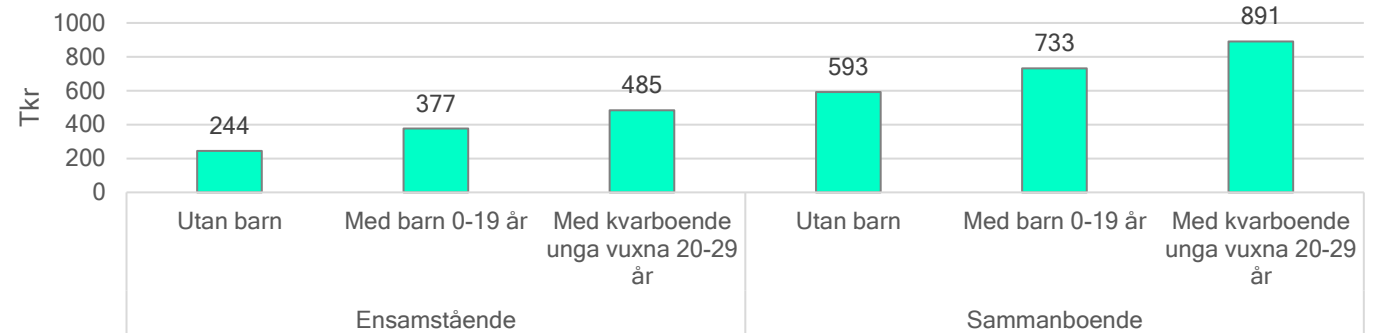
Inkomstskillnaden i absoluta tal och procentuellt är som störst mellan ensamstående kvinnor och män utan barn och med kvarboende barn 0-19 år.

Det är stora skillnader i hushållsinkomst mellan olika åldersgrupper. Generellt sett är inkomsterna högst i åldrarna 50-64 år och lägst bland 18-29-åringar och 80+ åringar.

Disponibel hushållsinkomst (median) 18+ år, 2023

Vaggeryd	Jönköping	Länet	Riket
518 tkr	444 tkr	447 tkr	451 tkr

Disponibel hushållsinkomst (median) per hushållstyp, 18+ år



Disponibel hushållsinkomst (median) 2023

Hushållstyp		18-29 år	30-49 år	50-64 år	65-79 år	80+ år
Ensamstående kvinnor	Utan barn	270	250	294	219	203
	Med barn 0-19 år	293	346	380	-	-
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	-	441	524	-	-
Ensamstående män	Utan barn	281	314	320	232	222
	Med barn 0-19 år	528	404	496	286	-
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	472	-	440	-	-
Ensamstående	Utan barn	279	296	310	224	207
	Med barn 0-19 år	312	362	438	421	-
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	472	476	514	-	-
Sammanboende	Utan barn	567	671	676	527	401
	Med barn 0-19 år	587	724	853	674	-
	Med kvarboende unga vuxna 20-29 år	862	932	893	760	-

Källa: SCB

Medianinkomst och inkomstfördelning per åldersgrupp

Vaggeryds kommun, 2023

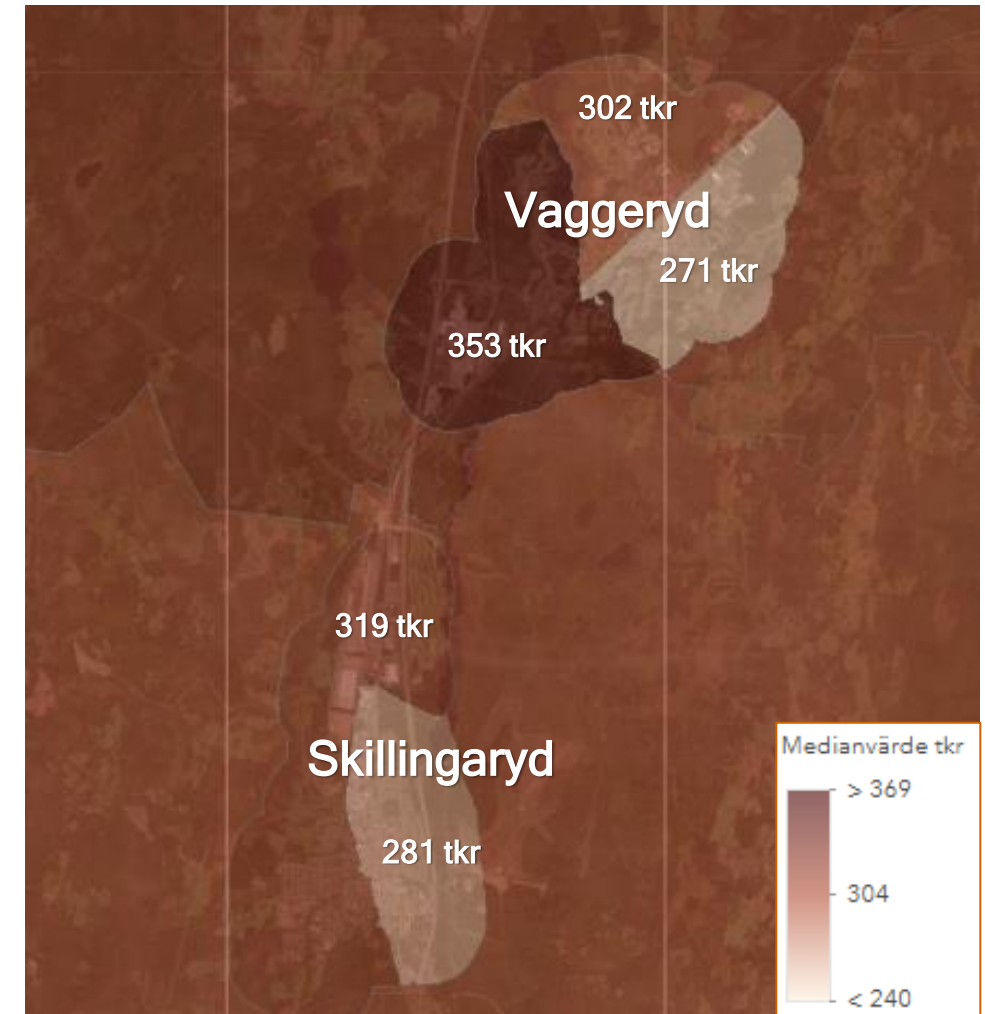
Tabellen visar inkomststrukturen i kommunen för individer som är 20 år och äldre. Färgerna indikerar hur stor andel inom respektive åldersgrupp som uppnår en viss inkomstnivå. Inkomstnivån är som högst i åldrarna 45-54 år vilket framgår av både medianinkomsten och att mer än hälften har en inkomst som är högre än 400 tkr om året. Unga vuxna, 20-29 år, och äldre, 70+, år har betydligt lägre inkomster än övriga åldersgrupper.

Ålder	Medianinkomst 2023	≥0	≥1 tkr	≥20 tkr	≥40 tkr	≥60 tkr	≥80 tkr	≥100 tkr	≥120 tkr	≥140 tkr	≥160 tkr	≥180 tkr	≥200 tkr	≥220 tkr	≥240 tkr	≥260 tkr	≥280 tkr	≥300 tkr	≥320 tkr	≥340 tkr	≥360 tkr	≥380 tkr	≥400 tkr	≥500 tkr	≥600 tkr	≥800 tkr	≥1000 tkr
20-24 år	260	100%	96%	94%	90%	85%	83%	80%	76%	70%	66%	63%	59%	56%	52%	50%	45%	41%	34%	29%	22%	16%	13%	2%	0%	0%	0%
25-29 år	319	100%	97%	94%	92%	90%	89%	88%	88%	85%	82%	81%	77%	74%	70%	66%	63%	57%	50%	44%	37%	31%	25%	8%	2%	0%	0%
30-34 år	363	100%	98%	97%	96%	94%	93%	93%	92%	91%	89%	87%	84%	83%	80%	77%	74%	69%	64%	58%	51%	43%	36%	14%	5%	1%	0%
35-39 år	390	100%	98%	97%	96%	95%	95%	95%	94%	94%	91%	90%	89%	87%	85%	83%	80%	77%	73%	66%	60%	53%	48%	23%	10%	1%	0%
40-44 år	406	100%	99%	98%	98%	98%	97%	97%	96%	95%	94%	93%	91%	89%	87%	84%	82%	78%	73%	68%	63%	58%	53%	25%	11%	2%	1%
45-49 år	422	100%	98%	97%	97%	97%	97%	96%	96%	96%	94%	93%	92%	90%	89%	87%	85%	82%	80%	75%	70%	62%	57%	30%	16%	4%	2%
50-54 år	421	100%	98%	97%	97%	97%	97%	96%	95%	94%	92%	92%	90%	89%	88%	86%	84%	81%	78%	74%	70%	64%	56%	31%	17%	4%	2%
55-59 år	391	100%	98%	97%	97%	96%	96%	96%	96%	95%	93%	91%	88%	87%	85%	83%	80%	78%	74%	69%	63%	55%	48%	25%	13%	4%	3%
60-64 år	384	100%	98%	97%	96%	96%	96%	96%	96%	95%	92%	89%	88%	86%	83%	81%	78%	75%	69%	66%	59%	53%	44%	23%	11%	3%	2%
65-69 år	345	100%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	96%	94%	90%	90%	85%	79%	71%	66%	61%	57%	51%	46%	42%	23%	12%	1%	0%
70-74 år	258	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	97%	93%	88%	82%	74%	63%	56%	49%	40%	32%	28%	25%	22%	19%	18%	9%	4%	1%	0%
75-79 år	236	100%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	98%	94%	89%	81%	71%	58%	48%	38%	30%	23%	19%	15%	13%	11%	10%	6%	4%	1%	0%
80-84 år	225	100%	98%	97%	96%	96%	96%	96%	95%	92%	87%	79%	67%	54%	42%	32%	23%	18%	14%	11%	9%	7%	6%	3%	1%	0%	0%
85+ år	209	100%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	96%	90%	78%	66%	55%	40%	25%	15%	7%	4%	3%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Alla åldrar	349	100%	98%	97%	97%	96%	95%	95%	94%	92%	89%	86%	82%	78%	74%	70%	65%	61%	57%	52%	47%	42%	37%	18%	9%	2%	1%

Medianinkomst per demografiskt statistikområde

Vaggeryds kommun, 2021

På kartan visas inkomststrukturen (medianinkomsten) för respektive DeSo (demografiskt statistikområde) i Vaggeryds kommun. Som tidigare nämnt uppgick disponibel hushållsinkomst (median) till 518 tkr/år i hela kommunen (2023). På individnivå var medianinkomsten 349 tkr/år, på kartan visas hur denna varierar inom de olika demografiska statistikområdena i kommunen. **Notera att inkomststatistiken per DeSo är från år 2021.**

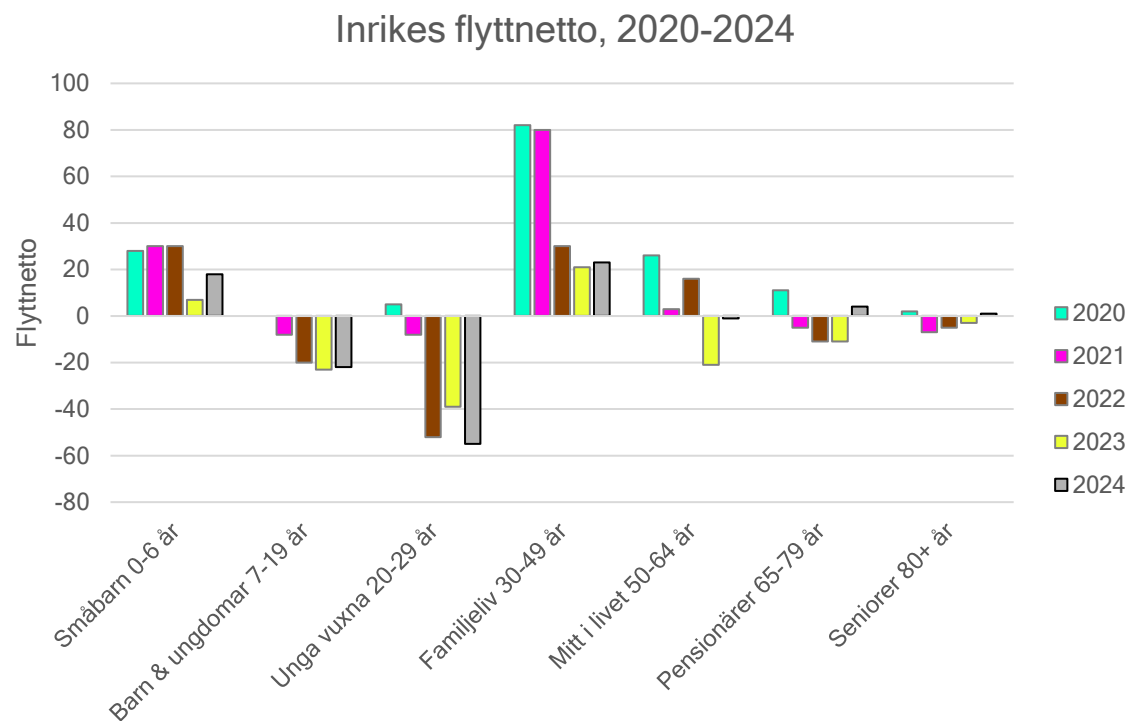


Flyttströmmar

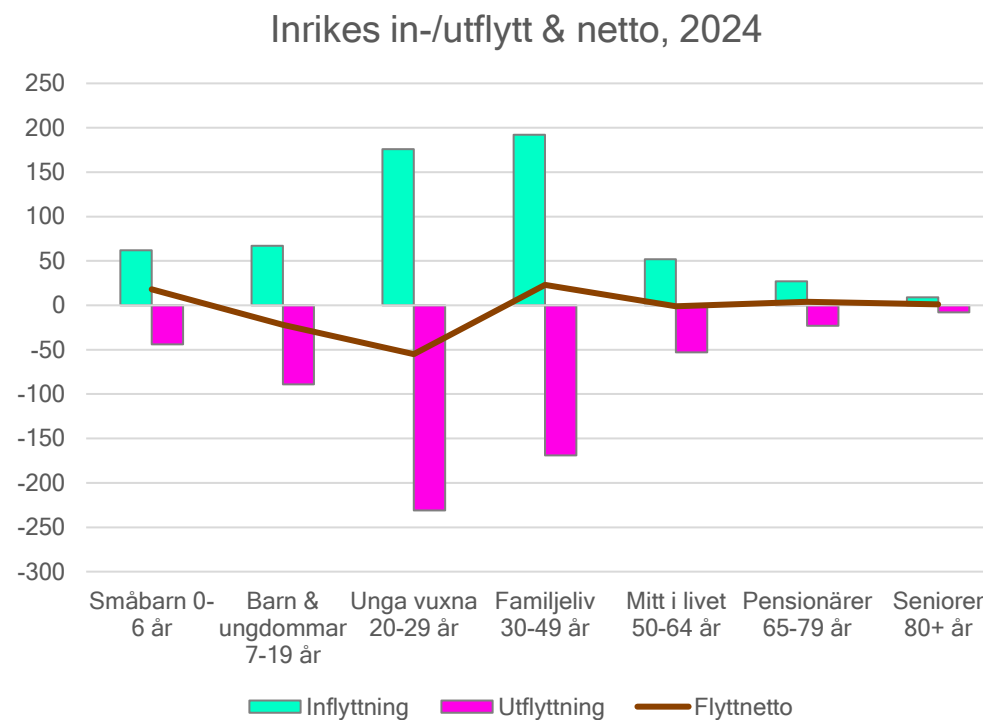
Flyttströmmar

Vaggeryds kommun

I grafen till vänster visas hur flyttnettot för Vaggeryds kommun har förändrats över tid för olika livsfaser. Tydligt är att unga vuxna i högre grad flyttar ifrån kommunen medan personer i familjeliv flyttar till kommunen, med en korresponderande inflyttning av småbarn.



I grafen till höger visas det årliga genomsnittet för antalet in- och utflyttningar samt flyttnettot till och från Vaggeryds kommun för åren 2021-2023 per åldersgrupp. Diagrammet visar att omflyttningen, både in och ut, varit som störst bland unga vuxna och personer i familjeliv.



Flyttar till Vaggeryd från andra kommuner

Till Vaggeryds kommun, 2022-2023

I tabellen nedan visas åldersfördelningen bland de inflyttade från såväl de tio främsta inflyttningskommunerna som för samtliga kommuner 2022-2023. Som visas skedde de i särklass flesta inflyttningarna till Vaggeryd från Jönköpings kommun, i genomsnitt 293 personer per år. Bland dessa är det främst personer i åldern 20-29 och 30-39 år som flyttat in. Övriga kommuner hade i snitt betydligt färre som flyttade till Vaggeryd. Baserat på andelen barn och 30-39-åringar hade inflyttningarna från Mullsjö, Göteborg och Nässjö störst andel inflyttade barnfamiljer, medan Universitetsstaden Växjö hade störst andel inflyttade unga vuxna (återvändande studenter) till Vaggeryd kommun.

Utflyttningskommun	Genomsnittligt antal inflyttade per år till Vaggeryd kommun (2022-2023)	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år
Jönköping	293	14%	7%	33%	25%	11%	6%	3%	2%	0%
Värnamo	32	16%	3%	39%	22%	8%	2%	8%	2%	2%
Nässjö	24	15%	13%	17%	23%	9%	13%	9%	2%	0%
Göteborg	21	27%	7%	22%	34%	7%	2%	0%	0%	0%
Gislaved	15	7%	10%	31%	24%	10%	7%	3%	0%	7%
Sävsjö	15	10%	7%	38%	14%	7%	10%	10%	3%	0%
Gnosjö	14	11%	19%	33%	11%	15%	7%	0%	0%	4%
Växjö	10	5%	0%	68%	16%	5%	0%	0%	5%	0%
Stockholm	8	6%	0%	44%	25%	19%	0%	0%	6%	0%
Mullsjö	7	21%	14%	36%	14%	0%	0%	0%	14%	0%
Alla kommuner	615	13%	7%	32%	23%	10%	7%	4%	3%	1%

Flyttar från Vaggeryd till andra kommuner

Från Vaggeryds kommun, 2022-2023

Nedan visas vilka kommuner befolkningen i Vaggeryd som flyttat till en annan kommun främst flyttat till under åren 2022-2023. De i särklass flesta frånflyttningarna skedde till Jönköpings kommun, 275 stycken i snitt, dit huvudsakligen unga vuxna flyttade. Flyttningarna till övriga kommuner är betydligt färre. Baserat på andelen frånflyttade barn och 30-39-åringar har Mullsjö, Sävsjö och Habo haft störst andel inflyttade barnfamiljer från Vaggeryds kommun.

Inflyttningskommun	Genomsnittligt antal utflyttade per år från Vaggeryd (2022-2023)	0-10 år	11-19 år	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80-89 år
Jönköping	275	10%	9%	42%	17%	10%	4%	5%	1%	1%
Värnamo	53	8%	8%	35%	13%	14%	7%	6%	6%	4%
Göteborg	31	2%	15%	48%	15%	8%	5%	2%	5%	2%
Nässjö	28	13%	7%	27%	25%	13%	7%	9%	0%	0%
Gislaved	15	7%	14%	24%	21%	10%	10%	10%	3%	0%
Gnosjö	14	14%	11%	14%	25%	7%	4%	4%	18%	4%
Sävsjö	13	12%	20%	16%	20%	4%	20%	4%	4%	0%
Habo	11	23%	0%	14%	32%	14%	9%	9%	0%	0%
Växjö	11	0%	14%	73%	5%	5%	5%	0%	0%	0%
Mullsjö	8	13%	25%	6%	19%	6%	13%	0%	19%	0%
Alla kommuner	657	10%	10%	37%	18%	9%	6%	5%	3%	1%

Flyttkedjor

Forskning om rörlighet på bostadsmarknaden

Om begreppet flyttkedjor

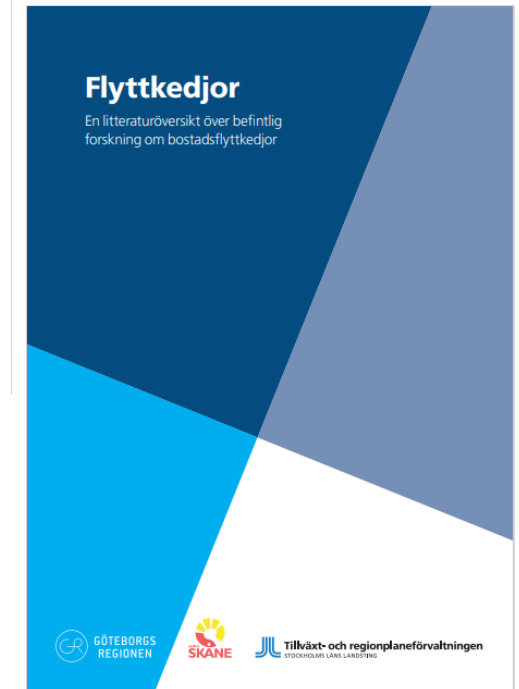
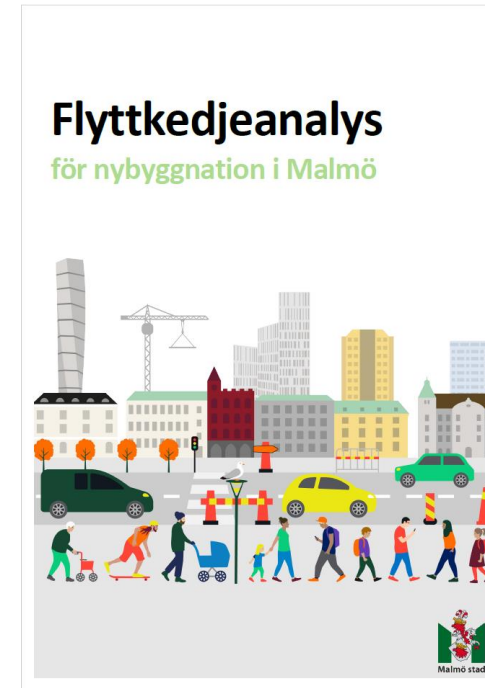
Flyttkedjor är ett centralt begrepp inom bostadsforskning och bostadspolitik i Sverige. Det beskriver hur en förändring i bostadsbeståndet, till exempel genom att nyproducerade bostäder kommer ut på marknaden, kan skapa en kedja av flyttar där olika hushåll byter bostad. Syftet med detta avsnitt är att sammanfatta aktuell forskning och utredningar om flyttkedjor samt belysa olika grupper bostadsbehov och efterfrågan.

Flyttkedjor: Begrepp och betydelse

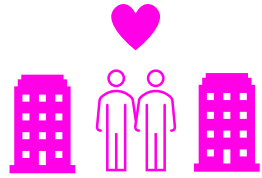
Flyttkedjor uppstår när en person eller ett hushåll flyttar till en ny bostad, vilket frigör deras tidigare bostad för ett annat hushåll. Långtgående flyttkedjor kan leda till effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet och minska bostadsbristen i vissa segment. Forskningen visar att flyttkedjor är särskilt viktiga i områden med hög bostadsbrist och låg rörlighet på bostadsmarknaden. Nyproduktion av bostäder i attraktiva områden kan leda till att mer bostäder blir tillgängliga för dem med lägre inkomster eller andra behov.

Kartläggning av forskningen om flyttkedjor

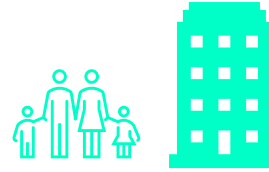
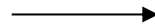
Enligt tillgänglig forskning och rapporter är flyttkedjor en viktig mekanism för att skapa rörelse på bostadsmarknaden. Nyproduktion spelar en avgörande roll i att starta dessa kedjor, särskilt när det gäller bostadsrätter och hyresrätter i storstadsområdena. Forskning pekar också på att flyttkedjor kan bidra till att öka tillgängligheten på bostäder för äldre, vilket i sin tur frigör större familjebostäder. Rapporterna visar dock också att det är en stor utmaning att nå längre flyttkedjor - i synnerhet mellan olika upplåtelseformer.



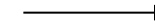
Exempel på en flyttkedja



Ett ungt par som idag har varsin 1 rok vill flytta ihop. Gärna till en 3 rok.



En familj som vuxit ur sin 3 rok söker ett prisvärt småhus. Familjen har ej råd med nyproducerat.



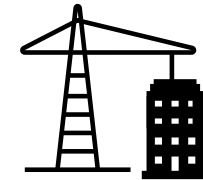
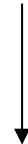
Äldre person som bott i sitt småhus i många år söker en modern och lättskött bostad.



Den unga vuxna börjar känna sig redo att flytta hemifrån.

En flyttkedja kan initieras på flera olika sätt, och oftast är den inte särskilt lång. Exempelvis kan den initieras genom tillförsel av nyproducerade bostäder i bostadsbeståndet som i det här exemplet kan frigöra ett småhus där en **äldre person** bor idag. Detta kan i sin tur skapa en kedjeeffekt likt illustrationerna ovan, där **barnfamiljen** flyttar in i småhuset, det **unga paret** flyttar in i barnfamiljens 3 rok, och den **unga vuxna** personen som bor hemma hos föräldrarna kan flytta in i en av de unga parens 1 rok.

Det är dock viktigt att poängtera att forskningen visar att en sådan lång flyttkedja som ges i exemplet ovan är svår att få till. Oftast sker förflyttningen snarare i en "länk" än i en lång kedja. Det blir därför viktigt att fokusera på de små länkarna, snarare än de långa kedjorna för att öka rörligheten.



Nyproducerade, lättsköta och moderna bostäder

A man and a woman are moving into a new home. The man is holding a stuffed monkey and showing it to the woman, who is holding a baby. They are standing in a room with wooden floors, white walls, and a white cabinet. There are several cardboard boxes on the floor and a large potted plant in the background.

Del 2: Bostadsbehov och nyproduktionsefterfrågan

Två olika beräkningsmetoder - med två olika syften

Beräkningsmetoderna som används i denna rapport har olika syften och tillvägagångssätt. **Hushållskvotsmetoden**, även kallad demografiskt drivet bostadsbehov, är den metod som bl.a. används av Boverket för att beräkna framtida byggbehov. Den bygger endast på om befolkningen ökar eller minskar. Minskar befolkningen ger metoden ett negativt resultat/teoretiskt en rivning av bostäder.

Marknadsdjupet, även kallad **potentiell köpkraftig efterfrågan för nyproduktion**, utgår istället från den köpkraftiga efterfrågan i *hela* befolkningen och den efterfrågan som kan finnas från de befintliga invånarna. Marknadsdjupet beräknas genom Juni Strategis beräkningsmodell.

Såväl hushållskvotsmetoden som Juni Strategis metod har sina begränsningar. Metoderna bygger på statistik och nyckeltal, som per definition alltid är historia oavsett om de är en timme eller en vecka gamla. Av den anledningen blir inte hänsyn tagen till framtida förändrade lokala förutsättningar, så som förändrad infrastruktur eller förändrade arbetsmarknadsregioner och pendlingsmönster. Sådana framtida förändringar kan däremot analyseras i en scenarioanalys.

Befolkningsprognoser som ligger till grund kan ändras framöver

Lokala förutsättningar kan inte helt fångas upp i en generell metod

Framtida stora förändringar (ex ny infrastruktur) fångas inte upp i de matematiska metoderna

Parameter	Hushållskvotsmetoden- demografiskt drivet bostadsbehov	Metodik för beräkning av marknadsdjup
Invånarantal vs befolkningsförändringar	Metoden tar enbart hänsyn till senaste årets befolkningsförändringar. Har det skett en befolkningsminskning visar därmed modellen att bostäder behöver rivas.	Modellen tar hänsyn till hela befolkningen. Även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till.
Marknadsfaktorer	Modellen tar ej hänsyn till rådande prisnivåer och betalningsförmåga.	Modellen tar såväl priser som betalningsförmåga i beaktande. Långt ifrån alla har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.
Invånarnas preferenser	Modellen tar ej hänsyn till preferens för nyproduktion.	Invånarnas preferenser vad gäller nyproduktion tas i beaktande.
Bostadspolitik och belåningsmöjligheter	Liksom för marknadsfaktorerna tas detta ej i beaktning.	Såväl räntenivåer som amorteringsregler ingår i modellen.
Läge, målgrupp, bostadsprodukt, prisnivå	Tas inte i beaktning.	För att resultatet ska vara giltigt krävs att de bostäder som utvecklas också efterfrågas av befolkningen. Dvs, byggs det nyproduktion i ett önskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan.

Beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

Metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov

På kommande sidor presenteras beräkningar av Vaggeryds kommuns demografiskt drivna bostadsbehov.

För att uppskatta det framtida bostadsbehovet utgår Juni Strategi från hur kommunens befolkning bor idag i olika åldersgrupper för att sedan koppla det till den specifika åldersgruppens prognosticerade förändring – enligt modellen nedan. Beräkningen genomförs utifrån såväl kommunens egen befolkningsprognos som SCBs befolkningsframskrivning för åren 2024-2034.

Beroende på vilken livsfas (ålder) en person är i ser bostadsbehov olika ut, och detta speglas i hur befolkningen bor idag. Generellt så bor barnfamiljer i högre utsträckning i småhus, medan unga vuxna och äldre i högre utsträckning bor i flerbostadshus. Förändringar i hur vi bor i olika livsfaser är relativt trögrörliga, dvs om invånarnas boende efter ålder undersöks, sker det inte några stora förändringar över tid.

Observera att beräkningen av *bostadsbehov* ej går att likställa med *bostadsefterfrågan*!

Behovsberäkningen tar inte hänsyn till ekonomiska faktorer, boendepreferenser, rörligheten inom kommunen eller infrastruktursatsningar. Det kan således finnas såväl en större som mindre efterfrågan på bostäder än vad behovsberäkningen visar.



Resultat, demografiskt drivet bostadsbehov

Baserat på SCBs befolkningsframskrivning för 2025-2034

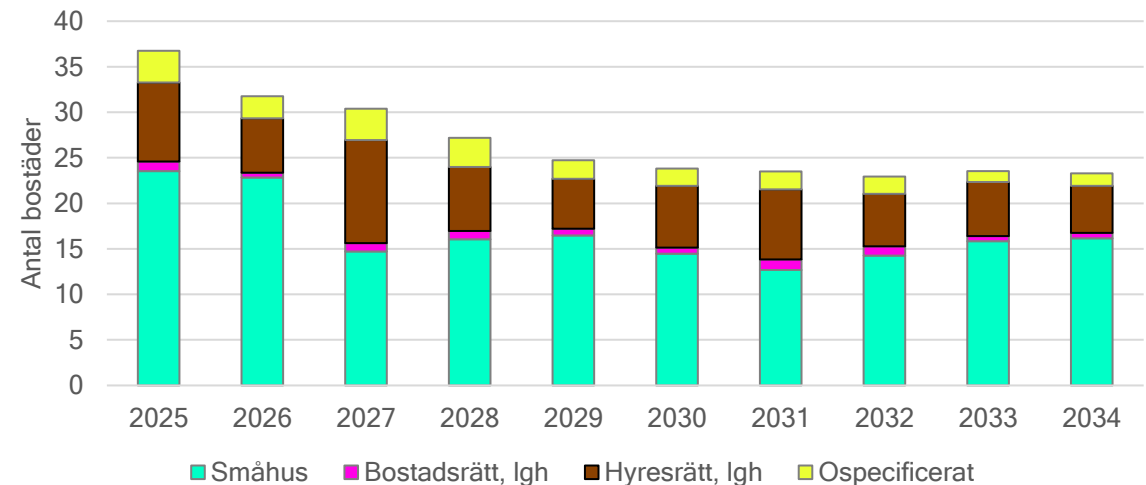
I tabellen till höger redovisas det beräknade bostadsbehovet totalt och i genomsnitt per år baserat på SCBs befolkningsframskrivning på 10 års sikt.

SCBs framskrivning ger ett beräknat bostadsbehov om 27 bostäder per år på 10 års sikt, totalt ca 270 bostäder fram till 2034. Behovet är som störst på kort sikt med ett beräknat behov av 37 bostäder år 2025. På lång sikt avtar behovet något.

I stapeldiagrammet visas vidare det beräknade bostadsbehovet för varje enskilt år, samt hur det fördelar sig mellan olika bostadstyper. Det uppskattade behovet utgörs av småhus till 62 %, medan flerbostadshus utgör 29 % av det beräknade behovet. Bostadsrättslägenheter utgör endast 3 % av det beräknade behovet, anledningen till att beräkningen visar ett lågt behov av bostadsrätter i flerbostadshus, är att dessa utgör en väldigt liten andel av beståndet i kommunen idag.

Bostadstyp	Totalt bostadsbehov (antal bostäder) 2025-2034	Snitt per år (antal bostäder)	Andel av bostadsbehov
Småhus	167	17	62%
Flerbostadshus (br)	8	1	3%
Flerbostadshus (hr)	70	7	26%
Ospecificerat	23	2	9%
Summa	268	27	100%

Demografiskt drivet bostadsbehov enligt SCB:s befolkningsframskrivning



Resultat, demografiskt drivet bostadsbehov

Baserat på kommunens egen befolkningsprognos för 2025-2034

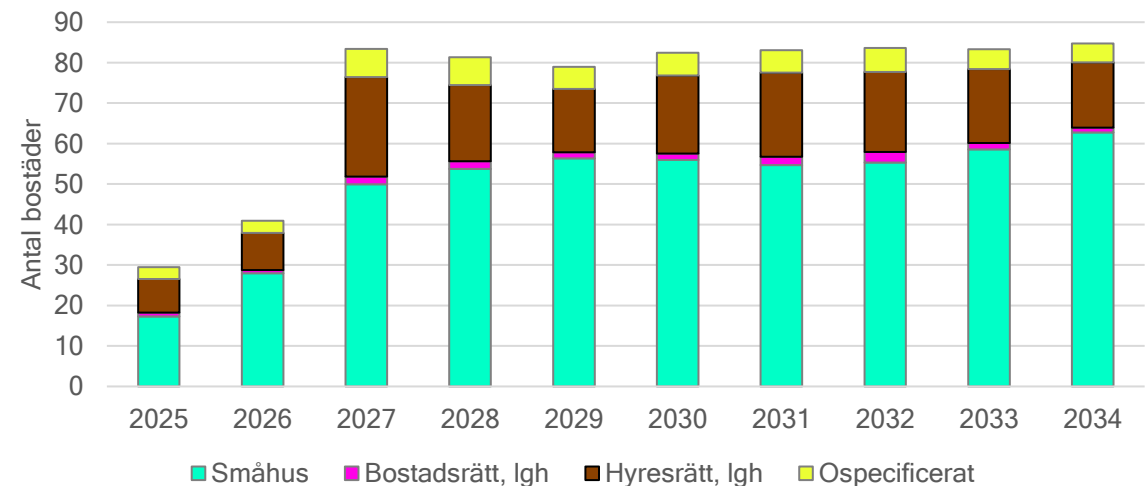
I tabellen till höger redovisas det beräknade bostadsbehovet totalt och i genomsnitt per år baserat på befolkningsprognosen som kommunen låtit ta fram. Observera att denna prognos delvis är baserad på planerat byggande.

Prognosen ger ett beräknat bostadsbehov om 73 bostäder per år på 10 års sikt (att jämföra med 27 bostäder om SCBs befolkningsframskrivning används), totalt ca 730 bostäder fram till 2034. Behovet är väsentligt lägre de första två åren och ökar sedan till en nivå omkring 85 bostäder per år från och med 2027.

I stapeldiagrammet visas vidare det beräknade bostadsbehovet för varje enskilt år, samt hur det fördelar sig mellan olika bostadstyper. Det uppskattade behovet utgörs av småhus till 67 %, medan flerbostadshus utgör 25 % av det beräknade behovet. Bostadsrättslägenheter utgör endast 2 % av det beräknade behovet. Anledningen till att beräkningen visar ett lågt behov av bostadsrätter i flerbostadshus (2 %), är att dessa utgör en väldigt liten andel av beståndet i kommunen idag.

Bostadstyp	Totalt bostadsbehov (antal bostäder) 2025-2034	Snitt per år (antal bostäder)	Andel av bostadsbehov
Småhus	493	49	67%
Flerbostadshus (br)	16	2	2%
Flerbostadshus (hr)	171	17	23%
Ospecificerat	52	5	7%
Summa	731	73	100%

Demografiskt drivet bostadsbehov enligt kommunens befolkningsframskrivning

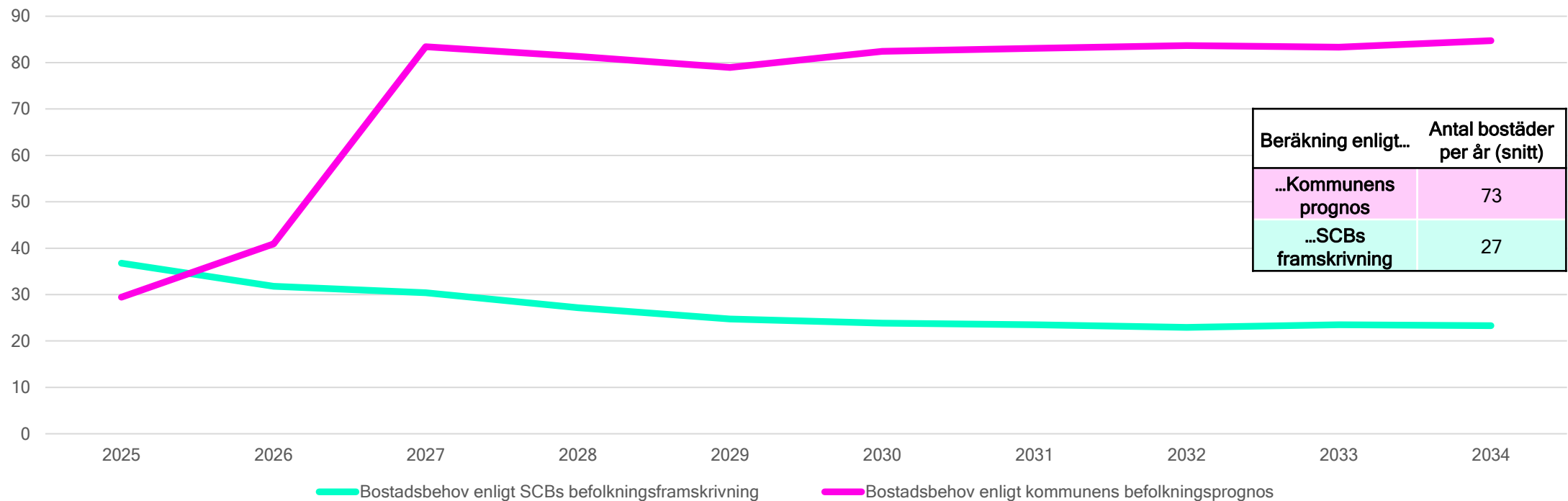


Framtida bostadsbehov utifrån olika prognoser

Vaggeryds kommun, 2025-2034

Nedan visas hur det beräknade bostadsbehovet för samtliga bostadstyper kommer utvecklas över tid givet att befolkningsutvecklingen sker i enlighet med respektive befolkningsprognos. Kommunens prognos medger ett lägre bostadsbehov än SCBs prognos år 2025, men därefter ett väsentligt högre behov för tidsperioden sammanlagt.

Årligt bostadsbehov utifrån respektive prognos



Källa: Vaggeryds kommun, SCB & Juni strategi

Beräkning av efterfrågan på nyproduktion

Metod för beräkning av efterfrågan på nyproduktion

En beräkning som genomförs i flera steg

1. Antal invånare och hushåll

Beräkningen av den årliga efterfrågan på nyproduktion i kommunen, s.k. marknadsdjup, genomförs i flera steg och utgår först och främst ifrån Vaggeryds kommuns befolkningsstorlek och struktur (ensam- och sammanboende hushåll) för invånare 20+ år för år 2024.

2. Flyttfrekvens

För att ta hänsyn till bostadsmarknadens naturliga rörlighet används sedan kvoten för flyttfrekvens, dvs hur stor del av populationen som årligen flyttar och därmed söker bostad/får ett förändrat bostadsbehov.

3. Andel som har ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion

I nästa steg undersöks inkomstfördelningen för att beräkna hur stor del av hushållen som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade bostäder av olika typ.

4. Preferenstal

Till sist används talet för nyproduktionspreferens, dvs hur stor andel som föredrar att flytta till just nyproduktion för olika upplåtelseformer. Preferenstalet baseras på Juni Strategis tidigare erfarenhet från undersökningsstudier i samma ämne som genomförts i 20 olika kommuner över hela Sverige. Resultatet från enkätstudier visar på att ca 15-20% av tillfrågade kommuninvånare som har en flyttintention också vill flytta till just nyproduktion.

5. Resultat

Beräkningen ger ett resultat som visar antalet efterfrågade nyproducerade bostäder fördelat på hyres-, bostads- och äganderätter (såväl småhus som flerbostadshus) i kommunen.



Beräkning av nyproduktionspriser

Vaggeryds kommun

För att uppskatta den potentiella efterfrågan på nyproducerade bostäder i Vaggeryds kommun behövs ett underlag för nyproduktionspriser. Eftersom endast 23 nyproduktionsförsäljningar har registrerats de senaste fem åren är det statistiska underlaget för litet för att ge en tillförlitlig bild av prisnivån.

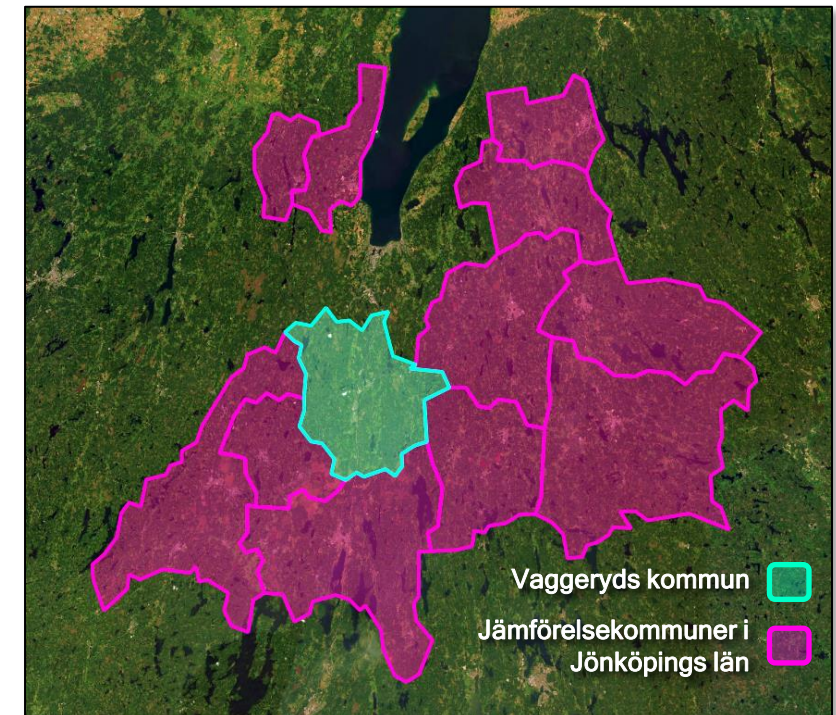
Prisskillnaden mellan sålda objekt på nyproduktionsmarknaden och successionsmarknaden för ett urval av jämförelsekommuner ger en nyproduktionspremie för den aktuella geografin, som sedan appliceras på successionsmarknadspriserna för Vaggeryds kommun, vilket i sin tur resulterar i ett skattat nyproduktionspris. Beräkningen presenteras i tabellen nedan, med ett skattat nyproduktionspris för småhus om 28 000 kr/kvm.

Prisuppskattning i Kr/kvm för nyproduktion inom Vaggeryds kommun

Bostadstyp	Jämförelsekommuner			Vaggeryds kommun	
	Succession	Nyproduktion	Nyproduktionspremie	Succession	Skattat nyproduktionspris
Småhus	19 200	30 700	60%	17 500	28 000
Bostadsrätt 1-2 rok	16 000	32 800	105%	12 500	25 600
Bostadsrätt 3-4 rok	16 100	31 600	97%	14 500	28 600

I kartan nedan visas de kommuner som ingår i beräkningen (markerat i rosa). Dessa utgörs av samtliga kommuner inom Jönköpings län, exklusive Jönköpings kommun.

Jämförelsekommuner inom Jönköpings län



Ingående antaganden och nyckeltal i beräkningarna

Pris- och hyresuppgifter för nyproduktion

För att genomföra beräkningen av möjlig bostadsefterfrågan på nyproduktion inom kommunen har Juni Strategi gjort en bedömning av genomsnittliga pris- och hyresnivåer för nyproduktion i olika boendeformer. Bedömningen av nyproduktionspriser för ägda bostäder presenterades på föregående sida. För hyresrätter används den lägre gränsen av Forum fastighetsekonomis hyresbedömning, som presenterades i avsnittet om hyresmarknaden. I tabellen till höger visas de nivåer som ligger till grund för beräkningen. Priserna, för både ägda och hyrda bostäder, ska spegla ett genomsnitt för nyproduktion i hela kommunen.

Inkomstkrav

Beräkning av inkomstkrav för boende i respektive boendeform och hushållstyp har genomförts med hjälp av en marknadsmässig KALP-kalkyl, likt bankernas motsvarande beräkning vid bolåneansökningar. För hyresrätter har Juni Strategi beräknat den inkomst som krävs för att täcka årshyran plus en schablonkostnad som skattats per hushållstyp av Finansinspektionen. Inkomstkraven ställs sedan mot inkomststrukturen för olika åldersgrupper i kommunen. Därtill görs antagandet att hushållen i beräkningen belånar 85 procent av bostadens värde.

Flyttfrekvens & preferenstal

Flyttfrekvensen som tillämpas visas per åldersgrupp i tabellen till höger, och utgör snittet på riksnivå för 2023. Preferenstalen beskriver andelen personer som efterfrågar varje given upplåtelseform som också föredrar att flytta till nyproduktion före en gammal bostad.

Ingående pris och hyresuppgifter i beräkningen

Upplåtelseform	Hushållstyp och efterfrågad bostadsstorlek	Pris/hyra
<i>Lägenhet (br)</i>	Ensamstående 1-2 rok, 50 kvm	1,3 mkr
	Sammanboende 3-4 rok, 80 kvm	2,3 mkr
<i>Lägenhet (hr)</i>	Ensamstående 1-2 rok, 50 kvm	7 200 kr/mån
	Sammanboende 3-4 rok, 80 kvm	11 500 kr/mån
<i>Småhus (är)</i>	Småhus, 120 kvm	3,4 mkr

Andel som flyttar årligen

Åldersgrupp	Flyttfrekvens
20-29	38%
30-44	18%
45-59	8%
60-79	5%
80+	8%

Nyproduktionspreferens

Bostadstyp	Preferenstal
Hyresrätt, lägenhet	3%
Bostadsrätt, lägenhet	5%
Äganderätt, småhus	9%

Resultat beräknad potentiell efterfrågan för nyproduktion

Vaggeryds kommun

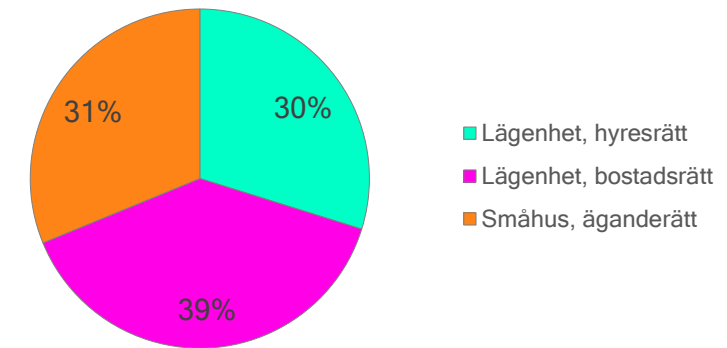
Nedan presenteras det beräknade marknadsdjupet för nyproduktion per livsfas och upplåtelseform. Beräkningsmodellen baseras, som tidigare angivits, på kommunens befolkningsantal, flyttfrekvens, preferenstal, inkomstfördelning, inflyttning från andra kommuner samt antaganden om genomsnittliga pris- och hyresnivåer för nyproduktion i kommunen.

Beräkningen mynnar ut i ett mått på kommunens årliga teoretiska absorptionsförmåga för nyproduktion till tidigare presenterade hyres- och prisnivåer, i detta fall ca 70 bostäder årligen. Observera att denna beräkning ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv.

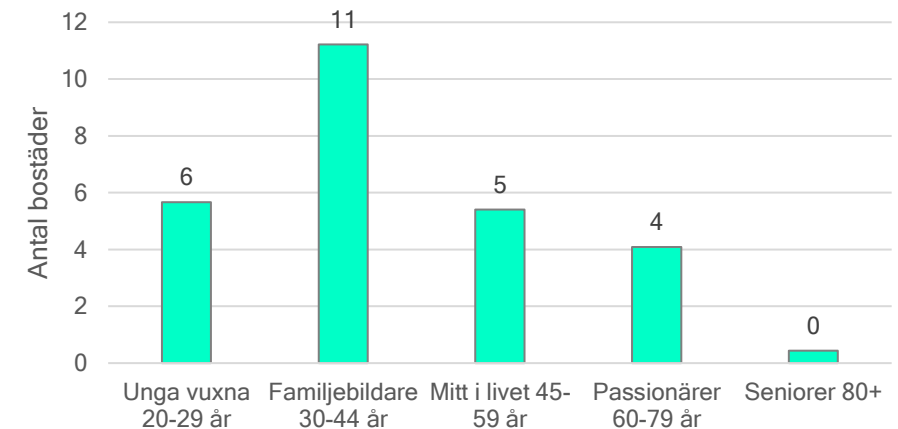
I Vaggeryds kommun är det teoretiska marknadsdjupet för nyproduktion som störst för småhus och bostadsrättslägenheter, medan antalet potentiellt efterfrågade hyresrätter är något färre.

Livsfas	Lägenhet (hr)	Lägenhet (br)	Småhus (är)	Totalt
Unga vuxna 20-29 år	4	5	4	13
Familjebildare 30-44 år	7	11	13	31
Mitt i livet 45-59 år	3	5	7	16
Passionärer 60-79 år	2	3	3	8
Seniorer 80+	1	0	0	1
Totalt	17	24	28	69

Störst efterfrågan på äganderätter



Störst efterfrågan bland familjebildare



A man and a woman are moving into a new home. The man is holding a stuffed monkey and showing it to the woman, who is holding a baby. They are standing in a room with white lockers in the background and several cardboard boxes on the floor. There are also some potted plants in the room.

Del 3: Nulägesanalys: Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Utsatta grupper på bostadsmarknaden

Metodik

Inom ramen för denna bostadsmarknadsanalys har grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden också studerats. För en del av grupperna finns bristande statistik och därför har djupintervjuer genomförts med företrädare från kommunen samt det kommunala bostadsbolaget VSBo. De olika företrädarna arbetar på ett eller annat sätt strategiskt med någon eller flera av nedan grupper, och i flera fall träffar dem genom sitt arbete.

Grupper som står längre från bostadsmarknaden som undersöks inom ramen för detta uppdrag är:

- Personer med funktionsnedsättning
- Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna samt studenter
- Personer och familjer med låg betalningsförmåga
- Hemlösa
- Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar
- Personer med behov av skyddat boende
- Äldre



Kvalitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknad

Kvalitativa intervjuer

Grupper som står längst bort från bostadsmarknaden (såsom personer som bor i andra, tredje eller fjärde hand, personer som inte är folkbokförda, trångbodda) är sällan representerade i statistiken och dessutom svåra att träffa genom enkätundersökningar. Därför har djupintervjuer med företrädare för olika förvaltningar på Vaggeryds kommun, samt det kommunala bostadsbolaget VSBo, genomförts. Intervjuerna har varit ca 40 minuter långa och genomfördes under februari 2025. De som intervjuats är:

Anna Gradeen – Områdeschef, Arbetsmarknadsenheten

Lotta Damberg – Socialchef, Socialförvaltningen

Margareta Hansson & Ann-Louise Hansson – Uthyrare, VSBo

Intervjuguide

2024

Inledning och bakgrund om studien. Beskrivning om att denna intervju främst handlar om de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Intervjuperson:
Roll:

Kort om din roll och dina ansvarsområden:

Allmän uppfattning om Sundbybergs bostadsmarknad

1. Vad är din allmänna uppfattning om Sundbybergs bostadsmarknad?

Utsatta grupper

2. Vilka utsatta grupper stöter du och din verksamhet/organisation på i ert arbete?
3. Hur uppfattar du att bostadssituationen är för dessa grupper?
4. Vilka är de största utmaningarna och hindren?
5. Framgångsfaktorer? Framgångshistorier?
6. Vilken är den enskilt viktigaste faktorn för att underlätta för de personer du/ni träffar/har ansvar för så att de får tillgång till en bostad?
7. Hur uppfattar du att utvecklingen varit de senaste 3-5 åren?
8. Hur fungerar samarbetet mellan era enheter, verksamheter och allmännyttan?

Framtida utveckling

9. Utifrån ditt perspektiv var tycker du fokus bör ligga framöver för att lösa bostadsutmaningarna för utsatta grupper?
10. På lång sikt?/ Kort sikt?
11. Har du något ytterligare medskick/kommentar/insikt att delge oss?
12. Finns det några utredningar kopplat till bostadsperspektivet som du tror kan vara av betydelse för oss?

Övriga frågor allmännyttan

- Godkänns ekonomiskt bistånd som inkomst?
- Arbetar ni med några proaktiva insatser för att fler ska kunna få bostad? T.ex. bostad först? Vräkningsförebyggande?
- Utsatta grupper och främsta orsaker till att man inte har en permanent bostad?
- Hur ser situationen ut med Trångboddhet i beståndet? Skillnad för olika områden?
- Studentbostäder

Situationen idag

Resultat djupintervjuer

När sammanställning och analys av djupintervjuerna gjorts så uppträder en samstämmig bild av hur situationen är idag och hur den har utvecklats, för de grupper som av olika anledningar inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

Vanliga bakomliggande orsaker till att en del individer står utanför den ordinarie bostadsmarknaden är ofta kopplade till en missbruksproblematik, ekonomiska aspekter eller en bakomliggande ohälsa.

Det finns ett bra samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och det kommunala bostadsbolaget VSBo, men det är viktigt att det samarbetet och samverkan fortsätter att utvecklas och stärkas. Det finns en önskan att vissa processer och riktlinjer mellan förvaltningarna skulle kunna uppdateras och/eller förtydligas.

Förutsättningar för grupper som står utanför ordinarie bostadsmarknad i Vaggeryds kommun

Det finns en upplevelse av att personer som lider av psykisk ohälsa har ökat de senaste åren, framför allt bland yngre. En första indikation brukar vara att personer får svårt att betala hyran.

Det finns ett välfungerade samarbete mellan allmännyttan och kommunens förvaltningar. Det finns en önskan om att vissa riktlinjer och processer kan uppdateras och/eller förtydligas.

I kommunen bedrivs ett proaktivt arbete för att så många som möjligt ska kunna få en permanent bostadslösning. Exempelvis arbetar kommunen vråkningsförebyggande och tillämpar en så kallad "boendetrappa".

Kommunen började för flera år sedan tillföra icke biståndsbedömda trygghetsbostäder vilket bidragit med flera positiva effekter, så som ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Förutsättningar för särskilda grupper

Resultat djupintervjuer med representanter på kommunen

I intervjuerna framkommer både utmaningar och möjligheter vad gäller personer som av olika anledningar står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Möjligheter för särskilda grupper

- + Allmännyttan har mycket låg vakansgrad i sitt bestånd och kan utöver det tillgodose det behov av bostäder som finns från exempelvis socialförvaltningen.
- + Kommunen arbetar med proaktiva insatser för att underlätta bostadssituationen för särskilda grupper, exempelvis genom vräkningsförebyggande arbete.
- + Kommunen tillämpar också en "Boendetrappa" som innebär att individer utanför ordinarie bostadsmarknad får tillgång till en bostad beroende på omständigheterna. Boendetrappan består av flera olika typer av kontrakt och steg, exempelvis träningslägenhet, jourlägenhet och socialt kontrakt. Syftet är att individen på sikt ska kunna ta över lägenheten och bo under självständiga former.
- + Det finns ett väl fungerande samarbete mellan allmännyttan och de olika förvaltningarna på kommunen. Instanserna har återkommande möten där det finns möjlighet att diskutera och lyfta olika aktuella punkter.
- + Kommunen började för flera år sedan tillföra icke bostadsbedömda trygghetsbostäder vilket bidragit med flera positiva effekter så som ökad rörlighet på bostadsmarknaden.
- + Framöver uttrycks en önskan om att utreda förutsättningarna för att tillämpa konceptet "Bostad först" i kommunen. I dagsläget finns det dock ingen fastställd plan att utreda detta.

Utmaningar för särskilda grupper

- Stigande hyror och pressad ekonomisk situation påverkar i princip alla olika hushållstyper. Allmännyttan märker en ökning av hushåll som under de senaste åren söker mindre och därigenom billigare lägenheter vilket också skapar en trångboddhet bland vissa hushåll.
- I dagsläget är det ovanligt många som står i allmännyttans bostadskö, över 15 000 köande. Det är både bluffkonton och sajter som tar betalt för att registrera bostadssökande i flera kommuner. Allmännyttan och kommunen är medvetna och arbetar för att få bukt med det.
- Ansvaret i de olika stegen av kommunens "Boendetrappa" delas mellan Socialförvaltningen och Arbetsmarknadsenheten. Riktlinjer för när en person ska ta ett "kliv upp i trappan" är inte helt tydliga i alla lägen och inte heller i vilket steg i trappan en individ ska gå in på. Rutinerna upplevs inte lika vedertagna när ansvaret är fördelat mellan två förvaltningar. Detta riskerar att individer faller mellan stolarna.
- Det finns vissa områden i kommunen som upplevs som segregerade. Det beror delvis på att nyanlända har placerats i områden med lägre hyra - för att ha bättre förutsättningar att klara av att betala den - vilket gjort att det är svårt att få spridning på var nyanlända placeras i kommunen.
- Bostadsbehovet för äldre i kommunen tillgodoses i dagsläget genom olika typer av boenden som trygghetsbostäder och särskilda bostäder. Däremot bedöms behovet framöver se annorlunda ut och ställer krav på mer moderna fastigheter som även möjliggör för mer avancerad medicinsk vård.

Kvantitativ studie

Grupper utanför ordinarie bostadsmarknaden

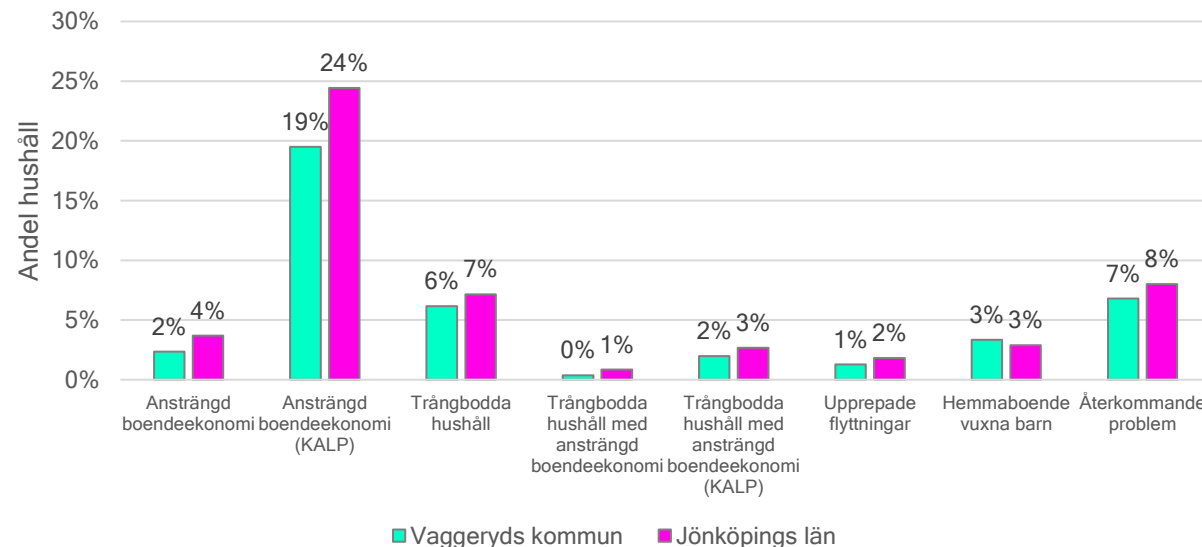
Boverkets olika mått på bostadsbrist

Andelen trångbodda med ansträngd boendeekonomi har minskat

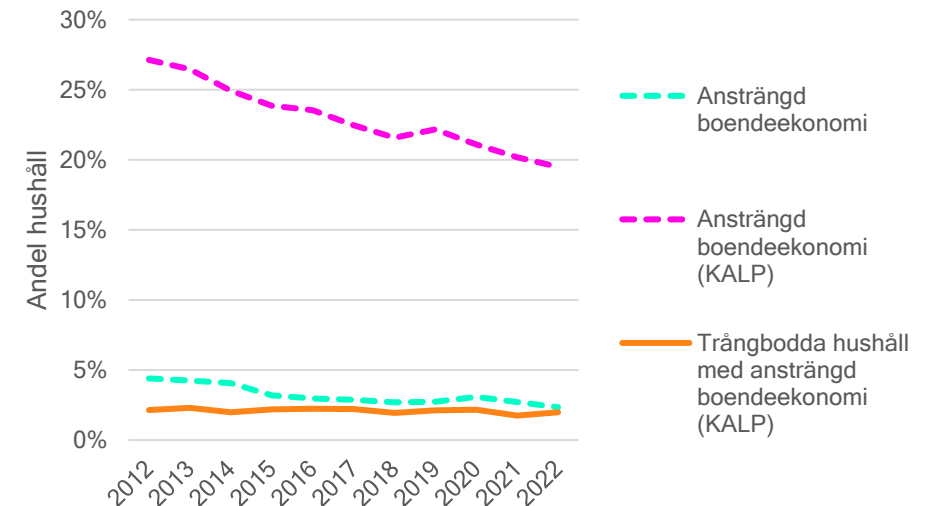
För att analysera resurssvaga hushåll har Boverkets underlag och statistik använts. Statistiken visar bland annat hur många hushåll som lever i en utsatt ekonomisk situation och/eller trångboddhet. Observera att senaste statistiken endast omfattar tidsperioden t.o.m. år 2022. I statistikunderlaget klassificeras många studenter och en del äldre som hushåll med ansträngd boendeekonomi. Det bör därför poängteras att dessa grupper i relativt hög grad bor i specialbostäder och ofta redan står under bostadsförsörjningsåtgärder.

Under 2022 låg andelen trångbodda och ekonomiskt ansträngda hushåll på 2 % i Vaggeryd. Från och med 2012 har denna andel legat förhållandevis stabilt mellan 1,7 till 2,3 %. Nedan i tabellen visas samtliga mått i Boverkets statistik för Vaggeryds kommun och Jönköpings län.

Boverkets olika mått på bostadsbrist i Vaggeryds kommun i jämförelse med länet, 2022



Utveckling i andel med ansträngd boendeekonomi samt trångboddhet, Vaggeryds kommun

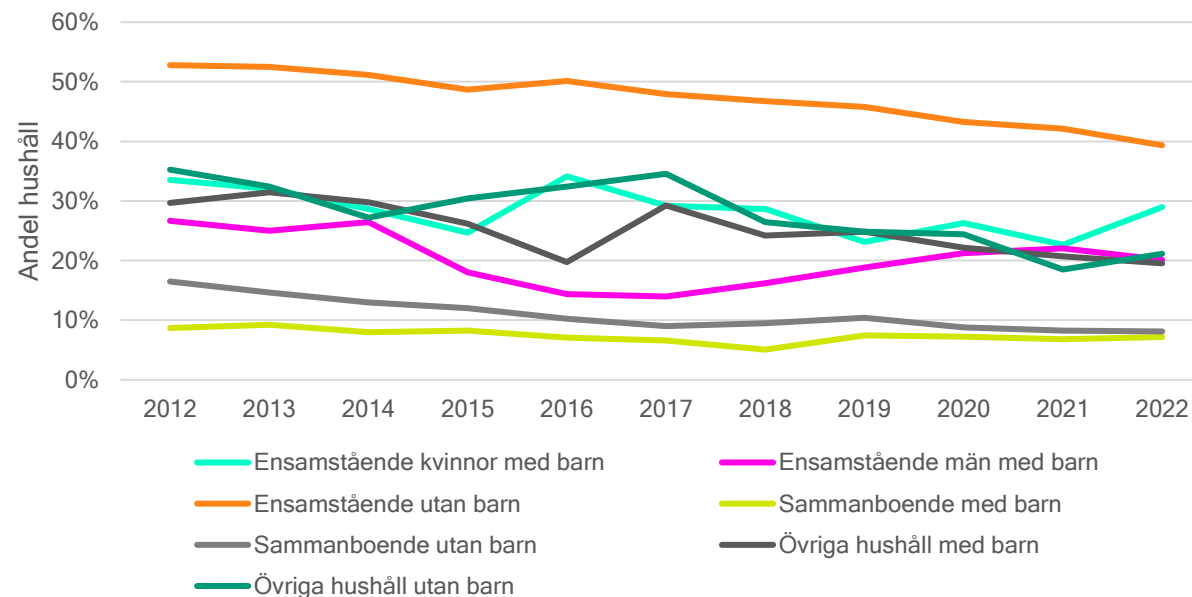


Trångboddhet & ekonomiskt utsatta hushåll

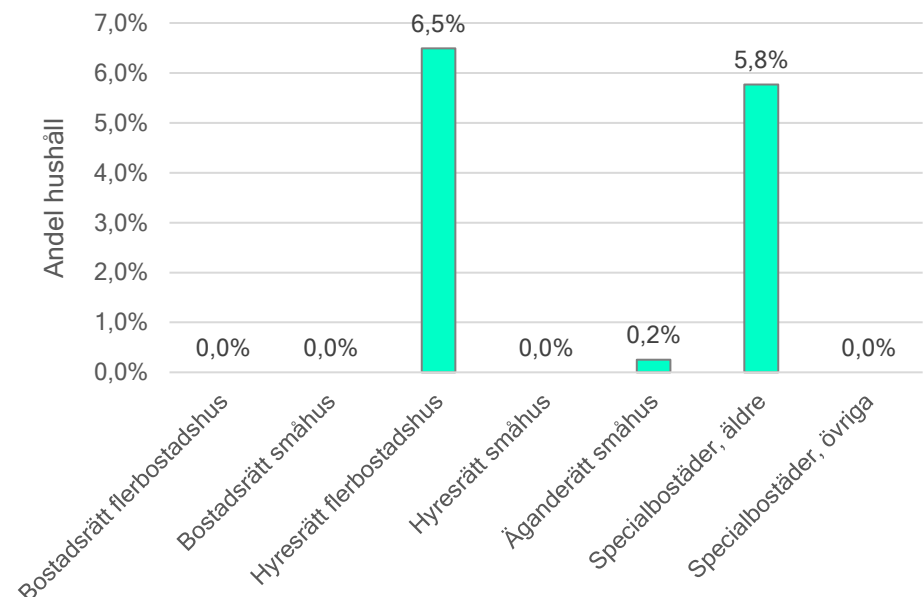
Per hushåll och boendetyp, Boverkets underlag för bostadssociala frågor

Den största andelen trångbodda med en ansträngd boendeekonomi representeras av hushållstypen ensamstående utan barn. Denna andel har med tiden minskat från strax över 50 % under 2012, till strax under 40 % 2022. Samtliga hushållskategorier hade en lägre andel i trångboddhet under 2022, i jämförelse med 2012.

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP), 2012-2022



Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP), 2022



Övriga hushåll: hushåll med fler än två vuxna personer (där minst en vuxen saknar sambo- eller barnrelation med de andra)

Hushåll med hemmaboende unga vuxna

Hemmaboende unga vuxna

År 2022 var det enligt Boverket 207 hushåll som hade hemmaboende unga vuxna 24 år och äldre i Vaggeryd. Detta motsvarar 3,3 % av alla hushåll (vilket är högre än läns-genomsnittet, 2,9 %). Andelen har legat relativt stabilt sedan de senaste tio åren, medan antalet i absoluta termer har fluktuerat. Notera att frivillighet ej framgår i statistiken.

Vad gäller läget för ungdomar på bostadsmarknaden anger kommunen i bostadsmarknadsenkäten för 2024 att det råder underskott på bostäder för ungdomar, med den angivna anledningen att lediga bostäder är för dyra för målgruppen.

Personer i behov av skyddat boende

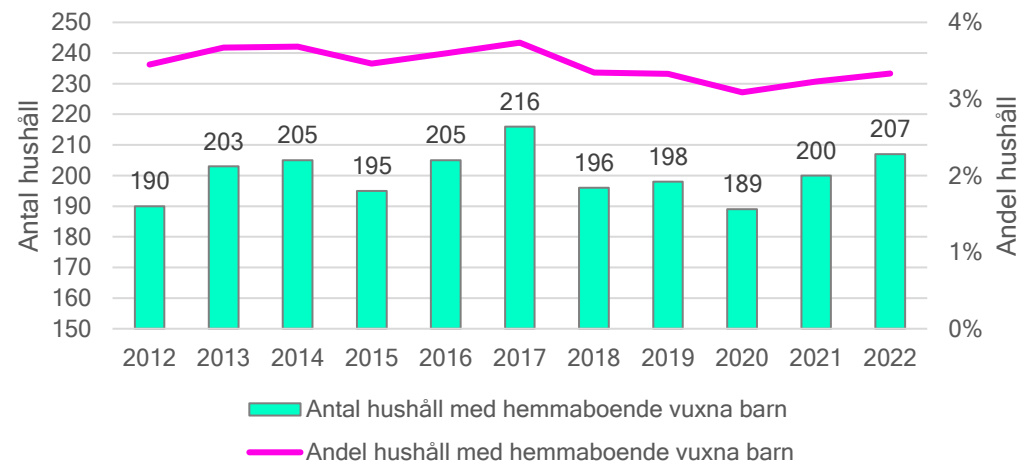
Det finns ingen samlad offentlig statistik över antalet personer som är i behov av skyddat boende av olika orsaker i Sverige. En vanlig anledning är dock våld i nära relationer i hemmet, framförallt med kvinnliga offer.

Den 1 april 2024 trädde lagändringar ikraft som innebär att skyddat boende blivit en ny placeringsform som omfattas av tillståndsplikt och kvalitetskrav.

Reformen som trädde ikraft innebär bland annat att:

- Skyddat boende införs som en ny boendeinsats i socialtjänstlagen
- Varje kommun ansvarar för att det finns tillgång till skyddade boenden
- Barnrättsperspektivet stärks: barn som följer med en vårdnadshavare ska få egna beslut om insatser, ökad rätt till skolgång samt möjlighet till hälsoundersökning
- Insatsen skyddat boende ska vara av god kvalitet
- Privata utförare som driver skyddade boenden måste ha tillstånd från Inspektionen för vård och omsorg (IVO), kommuner som driver skyddat boende ska anmäla det till IVO.

Antal och andel hushåll med hemmaboende vuxna barn (24 år och äldre)



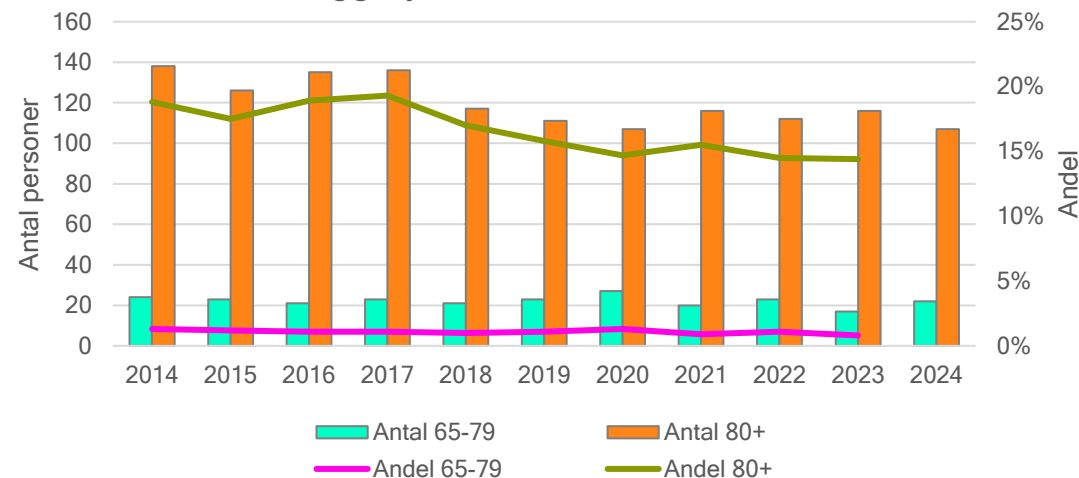
Särskilt boende för äldre

Enligt Socialstyrelsen fanns ca 129 individer i åldrarna 65+ år som under en genomsnittlig månad bodde i permanent särskilt boende i Vaggeryds kommun under år 2023. Av dessa var drygt 80 % äldre än 79 år. I relation till kommunens samtliga invånare som är 80+ år var det år 2023 ca 14 % som hade beslut om permanent särskilt boende.

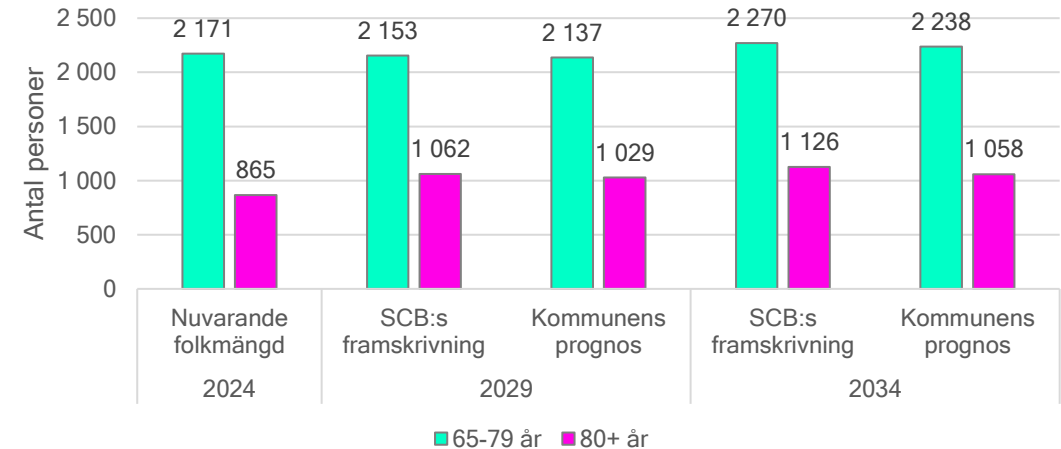
I dagsläget har kommunen ca 112 bostäder/platser i särskilt boende för äldre. I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2024 uppger kommunen att det i dagsläget råder balans av platser i särskilt boende för äldre i relation till behov, och behovet bedöms vara täckt på två och fem års sikt. Över de senaste tio åren har vidare såväl andelen som antalet personer i denna bostadstyp minskat, och detta gäller i synnerhet för de över 80 år.

Antalet personer i åldersgrupper från 65 år och uppåt förväntas 2034 totalt bli fler enligt såväl kommunens egen prognos som SCBs framskrivning. Om *andelen* boende i särskilda boenden inom dessa åldersgrupper är konstant över tid innebär detta ett behov om färre än 5 tillkommande särskilda bostäder för äldre per år.

Personer som bor i permanent särskilt boende, Vaggeryds kommun, 2014-2024



Prognosticerat antal äldre utifrån respektive prognos/framskrivning



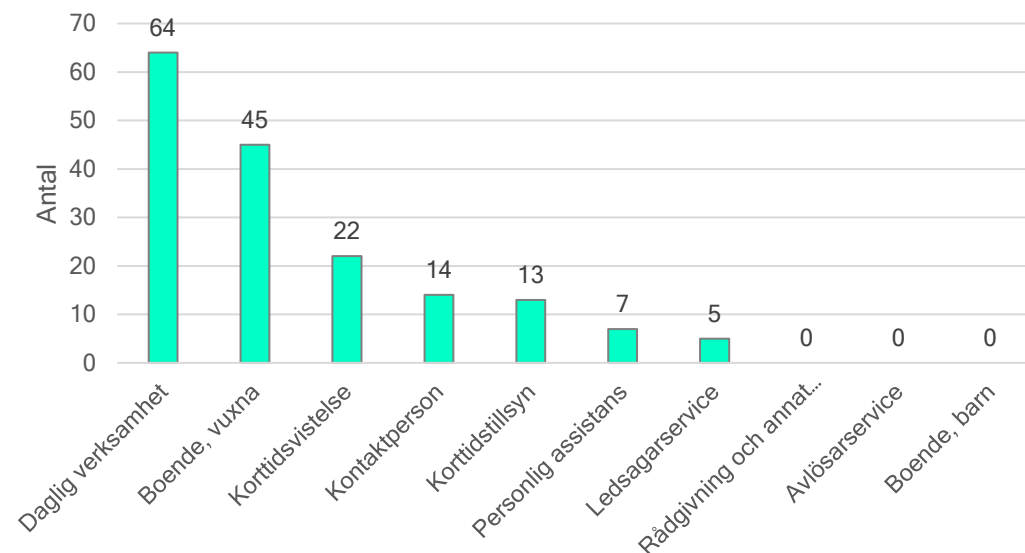
Källor: Socialstyrelsen & SCB

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

Totalt är det 113 individer som har någon typ av insats enligt LSS i Vaggeryds kommun. I relation till befolkningens mängden är det förhållandevis jämnt med länet i stort, 76 i jämförelse med 78 personer per 10 000 invånare.

Vaggeryds kommun uppger i bostadsmarknadsenkäten för 2024 att det i dagsläget finns ett tillräckligt utbud av bostäder för personer med funktionsnedsättning och som är i behov av särskilt boende enligt LSS.

Antal insatser per insatstyp, Vaggeryds kommun, 2024



Antal individer med insats enligt LSS per personkrets, Sundbyberg stad 2023

Grupp 1	104
Grupp 2	X
Grupp 3	X
Samtliga	113
Per 10 000 inv.	76 (78 i länet)

Förklaring från Socialstyrelsen

Grupp 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd.

Grupp 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.

Grupp 3 omfattar personer med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

I huvudsak beskrivs tre former av bostäder i förarbetena till lagstiftningen: Gruppboende och serviceboende - båda med fast bemanning och omvårdnad eller annan särskilt anpassad bostad.

Vaggeryds kommun enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2024

Hur är utbudet i kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om 2 år?	Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om 5 år?	Hur är utbudet i kommunen av gruppboende?	Hur är utbudet i kommunen av serviceboende?
Balans	Ja	Nej	Balans	Balans

Källor: Socialstyrelsen & Boverket

Hemlöshet

Socialstyrelsen genomför årligen en nationell hemlöshetskartläggning som syftar till att jämföra utvecklingen av hemlösheten över tid samt eventuella skillnader mellan demografiska grupper. Från 2017 till 2023 ökade det totala antalet hemlösa per 10 000 invånare i Vaggeryds kommun från 4,4 till 14,8 personer (oberoende hemlöshetssituation). Motsvarande siffror i Jönköpings län har gått från 24,5 till 27,1 personer. Antalet akut hemlösa i kommunen uppgick till 7 personer 2023, och utgjorde ca 5 procent av det totala antalet hemlösa.

Vaggeryds kommun arbetar för att förebygga och motverka hemlöshet. Detta sker bl.a. genom kommunalt efterlevda hyresgarantier, rådgivning och särskilda insatser för att förebygga vräkningar, andrahandsuthyrning för personer med försörjningsstöd från socialnämnden, samt erbjudande av tillsvidarekontrakt till anvisade nyanlända. Vaggeryds allmännyttas VSBo används också för att i, samverkan med kommunen, tillhandahålla bostäder till hushåll som ej själva kan anskaffa permanent boende.

Socialstyrelsens fyra hemlöshetssituationer

- 1. Akut hemlöshet.** Sover ute, offentliga platser, garage, vind, härbärge, vandrarhem, jourboende, skyddat boende, akut boende.
 - 2. Utan eget boende efter kommande flytt/avslutad vistelse på institution o liknande.** Boende med stöd, SiS, HVB, familjehem, heldygnsvård, anstalt, häkte (inom tre månader).
 - 3. Långsiktiga boendelösningar med bistånd enligt Socialtjänstlagen, SOL.** Socialt kontrakt, träningslägenhet, försökslägenhet, andrahandskontrakt utan besittningsrätt.
 - 4. Eget ordnat tillfälligt boende.** Bor ofrivilligt hos familj/bekant eller privatperson utan kontrakt eller kort andrahands- eller inneboende hos privatperson (maximalt tre månader)
- Källa: Socialstyrelsen.

Antal hemlösa i Vaggeryds kommun per hemlöshetssituation, 2023

Vaggeryds kommun	Antal per hemlöshetssituation					Antal hemlösa per 10 000 invånare*	
	1	2	3	4	Totalt	2023	2017
Antal personer	9	X	X	8	22	14,8	4,4

*Antal hemlösa per 10 000 invånare baseras på det totala antalet hemlösa oavsett hemlöshetssituation,

A man and a woman are moving into a new home. The man is holding a stuffed monkey and showing it to the woman, who is holding a baby. They are standing in a room with wooden floors, white walls, and a white cabinet. There are several cardboard boxes on the floor and a large potted plant in the background.

Del 4: Slutsatser och rekommendationer

Särskilda grupper

Övergripande slutsatser

Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden



Unga ofrivilligt hemmaboende: År 2022 fanns det enligt Boverket 207 hushåll i Vaggeryds kommun som hade hemmaboende unga vuxna (24 år och äldre, frivillighet framgår ej). Detta motsvarade 3,3 % av alla hushåll vilket var högre än i länet som helhet.

Utmaningar för den yngre gruppen har varit högre tröskel in på bostadsmarknaden när boendekostnader ökat, och ett allmänt större tryck på mindre lägenhetstyper i samband med att större sådana blivit för dyra bland hushåll överlag. Andra utmaningar är en ökad psykisk ohälsa bland unga vuxna i kommunen.



Personer med funktionsnedsättning: Antalet i behov av boende inom ramen för LSS växer i takt med befolkningen i stort. Vaggeryd uppger i intervjuer och i Bostadsmarknadsenkäten att det i dagsläget finns ett tillräckligt utbud för att möta behovet och att detta gäller även två år framåt. Om fem år bedöms utbudet dock vara litet.

För personer med diagnoser är det enklare att planera över tid för ett kommande bostadsbehov, då de ofta har identifierade utmaningar tidigt i livet.



Äldre: På 5 års sikt prognosticeras antalet 65-79 i kommunen att minska något, medan antalet 80+ prognosticeras att öka med omkring 200 personer. Bägge grupper prognosticeras öka på 10 års sikt.

I intervju med kommunen framgår att bostadsbehovet för äldre tillgodoses i dagsläget genom olika typer av boenden som trygghetsbostäder och särskilda bostäder. Däremot bedöms behovet framöver se annorlunda ut och ställer krav på mer moderna fastigheter som även möjliggör för mer avancerad medicinsk vård.



Hemlösa: Antalet hemlösa, enligt socialstyrelsens hemlöshetsdefinitioner, per 10 000 invånare i Vaggeryds kommun ökade från 4,4 till 14,8 under 2017-2023.

Kommunen arbetar aktivt för att underlätta för hemlösa att få boende, bl.a. genom den s.k. boendetrappan. Kommunen vidtar också aktivt åtgärder för att motverka vräkningar.



Nyanlända: Antalet nyanlända har varit väsentligt lägre de senaste åren i jämförelse med tidigare år. Kommunen samarbetar med allmännyttan och privata fastighetsägare för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända och bedömer att det finns en god möjlighet att tillgodose det behov som finns för gruppen.

I intervju belyses att segregation inom kommunen har uppstått på grund av framför allt ekonomiska förutsättningar.



Resurssvaga hushåll: Störst andel låginkomsttagare återfinns bland ensamstående hushåll. Denna grupp har också störst andel med ansträngd boendekonomi. En grupp som dock totalt sett minskat i kommunen de senaste åren. Det finns ett behov av åtkomliga billigare bostäder inom det befintliga beståndet i olika bostadsstorlekar och i olika lägen för att möta dessa gruppers behov.



Personer i behov av skyddat boende: Kommunen samverkar med andra kommuner i länet för att tillgodose behovet av skyddat boende.

Ordinarie bostadsmarknad

Sammanfattande slutsatser ordinarie beräkningar

Vaggeryds kommun

Bostadsbehov och efterfrågan

Det demografiskt drivna bostadsbehovet för kommunen skiljer sig kraftigt beroende på vilken befolkningsprognos/framskrivning som utgör underlag för beräkningen. Skillnaden uppgår till ca 40 bostäder per år. Medan SCBs framskrivning är tillbakablickande, utgår kommunens prognos från ett antagande om framtida byggande. Skillnaden i tillvägagångssätt är viktig att beakta när resultatet ska tolkas, där SCBs framskrivning bör ses som ett grundscenario.

Det beräknade marknadsdjupet om ca 70 bostäder för 2024, ligger volymmässigt högre än den historiska byggtakt om ca 50 nya bostäder per år som kommunen haft. Resultatet visar alltså att det kan finnas större möjlighet för utveckling av nyproduktion än utnyttjats tidigare år.

Marknadsdjupsberäkningen medger också en väsentligt större potentiell efterfrågan på bostadsrättslägenheter (24 st. per år) än vad det demografiskt drivna bostadsbehovet påvisar. Detta beror på att kommunens aktuella bostadsbestånd, som har en mycket liten andel bostadsrättslägenheter, utgör beräkningsgrund för bostadsbehovet, medan marknadsdjupet enbart påvisar befolkningens betalningsförmåga för olika boendeformer. Resultatet visar att det kan finnas möjlighet för utveckling av bostadsrättslägenheter i kommunen.

	Årligt demografiskt drivet bostadsbehov 2024-2034 (snitt per år)		Marknadsdjup 2024
Bostadstyp	Baserat på SCBs framskrivning 2024-2034	Baserat på kommunens hushållsbehovsprognos 2024-2034	Potentiell nyproduktions- efterfrågan 2024
Småhus	17	49	28
Bostadsrätt, lägenhet	1	2	24
Hyresrätt, lägenhet	7	17	17
Specialbostäder och övrigt boende	2	5	-
Summa (totalt)	27	73	69

**T.o.m. 2040 uppgår behovet till ca 200 bostäder per år, för att sedan avta över tid*

Övergripande slutsatser



Generella möjligheter & utmaningar

Vaggeryds kommun är en kommun som under den senaste 10-årsperioden till stor del har präglats av en växande befolkning, främst drivet av ett positivt inrikes- och utrikes flyttöverskott. Från år 2022 har tillväxten stannat av något, vilket till stor del beror på en minskad inflyttning av barnfamiljer.

Framöver blir det viktigt för kommunen att ta tillvara på möjligheterna; att kunna erbjuda goda bostadsförutsättningar för t.ex. barnfamiljer för att stärka inflyttningen till kommunen. Men, lika viktigt blir det att möjliggöra för befintliga invånare att bo kvar i kommunen när deras bostadsbehov förändras.

De senaste årens företagsetableringar i kommunen innebär stora möjligheter för befolkningstillväxt. Konsekvenserna som följer består av ökat framtida bostadsbehov, infrastruktur och samhällsservice - komponenter som blir viktiga för att ytterligare stärka kommunen som en attraktiv boendekommun.

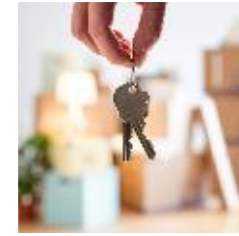


Demografiska möjligheter & utmaningar

En relativt hög andel äldre i kommunen kommer innebära ett förändrat bostadsbehov på sikt. De äldsta målgrupperna tenderar att flytta korta sträckor, om de flyttar överhuvudtaget, i kombination med en låg flyttfrekvens är, framförallt ensamboende äldre hushåll, ofta resurssvaga. En mycket hög andel av kommunens 70+ åringar bor i ett småhus.

Enligt kommunens befolkningsprognoser finns det en kraftigt förväntad ökning av småbarnsfamiljer i kommunen. Vaggeryds kommun har historiskt präglats av ett positivt födelseöverskott senaste 10 åren, även om det minskade under år 2023.

I Sverige (och även internationellt) har dock barnafödandet minskat sedan 2010 och det finns ingenting som visar på att trenden kommer att vända i närtid. Uppfylls inte prognosen om en förväntad kraftig ökning av småbarnsfamiljer kan bostadsbehovet och efterfrågan komma att se annorlunda ut i kommunen.



Bostadsmarknaden möjligheter & utmaningar

Kommunen har under den senaste tioårsperioden haft ett tillskott av bostäder om ca 50 enheter per år. Ca 50% av det som tillkommit har varit småhus med äganderätt, och 40 % flerbostadshus med hyresrätt. Mycket få flerbostadshus med bostadsrätt har byggts i kommunen senaste 10-årsperioden.

För att tillgodose bostadsefterfrågan hos fler målgrupper finns det potential att bredda det befintliga bostadsbeståndet med både flerbostadshus med bostadsrätt och småhus i olika upplåtelseformer och hustyper. Här finns möjlighet att se över hur kommunens två orter Vaggeryd och Skillingaryd kompletterar varandra sett till utbud av bostäder, service och lägen.

Att bygga bostadsrättslägenheter i attraktiva lägen, med hiss, och som är smart planerade med exempelvis god förvaring och gäst-wc kan locka flera äldre målgrupper, exempelvis villasäljare. De kan därmed potentiellt skapa rörelse och flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet. En utmaning kan dock vara lönsamhet i projekten och investeringsvilja från aktörer då byggnadskostnader ökat avsevärt och andra marknader har en högre prisbild än Vaggeryd kommun.

Viktiga målgrupper

Baserat på Vaggeryds kommunprognos år 2025-2034

För att kunna tillgodose flera målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att förutom nyproduktion även arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att exempelvis kunna hjälpa och möjliggöra för äldres flytt från småhus till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskifte i villabebyggelsen.

Vaggeryds kommun har haft en växande befolkning under många år och i takt med bland annat arbetsetableringar i kommunen finns en förväntan om att den stagnerande trenden i befolkningsökningen som varit under de senaste åren kommer att börja öka igen på sikt. För barnfamiljer kommer det vara viktigt att kunna erbjuda ett nästa steg i boendet, eller andra kvaliteter som gör att de fortsatt väljer att bo i kommunen. En utmaning, och möjlighet, framöver för kommunen blir att ta tillvara på potentiella generationsskiften inom det befintliga småhusbeståndet.

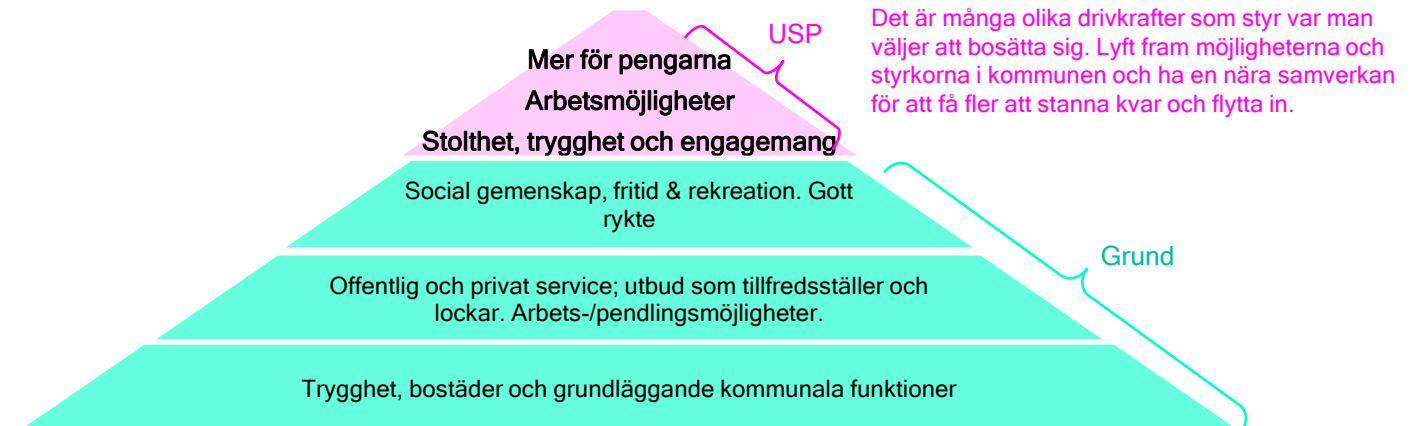
	Unga vuxna 20-29 år	Familjebildare 30-44 år	Mitt i livet 45-59 år	Pensionärer 60-79 år	Seniorer 80+ år
Befolkningsförändring Vaggeryds kommuns prognos, 2025-2034	Målgruppen prognosticeras att öka under perioden	Ökar på kort och lång sikt, vilket drivs av en prognosticerad ökning av invånare 40-44 år snarare än 30-39 år.	Den målgrupp som prognosticeras att öka kraftigast under perioden.	Målgruppen prognosticeras att öka under perioden.	Målgruppen prognosticeras att öka under perioden.
Potentiell efterfrågan av nyproducerade bostäder	Trots hög flyttfrekvens är efterfrågan för nyproduktion lägre, främst pga. höga inkomstkrav för nyproducerade bostäder.	Viktigt att attrahera och möjliggöra för målgruppen att bo kvar när familjen växer. Prioriterad målgrupp för nyproduktion.	Målgruppen söker ofta flerbostadshus med bostadsrätt eller småhus i enplan. Bostäder i attraktiva lägen.	Prioriterad målgrupp för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Efterfrågar lättskötta och moderna bostäder i ett plan eller flerbostadshus.	Prioriterad målgrupp för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Efterfrågar lättskött, modernt boende med hiss, anpassat för att åldras.
Rekommendation för målgruppen, rörlighet och flyttkedjor	Viktigt att möjliggöra för målgruppen att kunna genomföra första flytten hemifrån samt erbjuda prisvärda bostäder för de som vill bilda familj så småningom. Även om utflyttningen är högre än inflyttningen är denna målgrupp den näst största målgruppen som flyttar in till kommunen.	Befintligt bestånd kan kompletteras med exempelvis småhus med hyresrätt/bostadsrätt. Flerbostadshus med "småhuskaraktär". En målgrupp vars bostadsbehov delvis kan tillgodoses genom flyttkedjor där äldre personer lämnar småhuset. Här finns möjlighet att stärka den inrikes inflyttningen av målgruppen som tidigare år också varit stark.	Generellt en kräsen målgrupp som vill bo i attraktiva lägen, gärna med det lilla extra. Har oftast möjlighet att vänta ut det "perfekta boendet". Finns "rätt" produkt kan flyttkedjor initieras.	Viktig målgrupp för att öka rörligheten. En mycket hög andel bor kvar i småhus och det kommer behövas riktade insatser för att skapa flyttkedjor. Utöver att det finns bra boendalternativ kan kommunen förse med information och erbjuda flyttlots.	Viktig målgrupp för att öka rörligheten. Riktade insatser som flyttlots och informationskvällar. Bjud in medborgare och berätta vad som finns och kommer finnas gällande nyproduktion.

Efterfrågade lägeskvaliteter - ordinarie bostadsmarknad

Genom att balansera näringslivets behov med bostadsbyggande och samhällsservice kan Vaggeryds kommun förbli en attraktiv plats för både företag och invånare. Detta stärks även av höga inkomstnivåer jämfört med flera av grannkommunerna och förbättrade kollektiva förbindelser mellan kommunen och arbetsplatsetableringar.

Till höger presenteras efterfrågade lägeskvaliteter beroende på målgrupp. För unga vuxna är det extra viktigt att ha nära till kommunikationer, gärna i centralare delar, medan barnfamiljer framför allt prioriterar närhet till skola/förskola i bostadsområden med andra barnfamiljer.

En rekommendation till kommunen är att hitta synergier i efterfrågan hos olika målgrupper. Efterfrågan på nyproducerade bostäder är som störst bland barnfamiljer och som lägst bland äldre hushåll. De förstnämnda är en viktig målgrupp att skapa attraktiva bostäder till för att kunna behålla befintliga och attrahera nya invånare och den sistnämnda är en viktig nyckel för att skapa flyttkedjor.



Insatser för att öka rörligheten inom befintligt bostadsbestånd



Arbeta med befintligt bostadsbestånd

Att tillföra nya bostäder blir av extra stor vikt för att möta ett ökat bostadsbehov som följer när befolkningen växer. Men, därtill blir det också viktigt att arbeta med det befintliga bostadsbeståndet i Vaggeryds kommun – till exempel genom att skapa rörlighet för att frigöra småhus.



Främja ökad rörligheten

Ett sätt att initiera ökad rörlighet, och därmed få en bättre användning av bostadsbeståndet, är att utveckla bostäder som attraherar äldre målgrupper att flytta från sitt småhus till en mindre, och för dem mer funktionell, bostad.



Hur?!

Utmaningen är dock att flyttfrekvensen bland äldre målgrupper enbart är ca 6%. Att få dem att flytta är med andra ord inte helt enkelt utan det krävs ett medvetet arbete från kommunen.

Rekommendationer för att främja ökad rörlighet i Vaggeryds kommun:

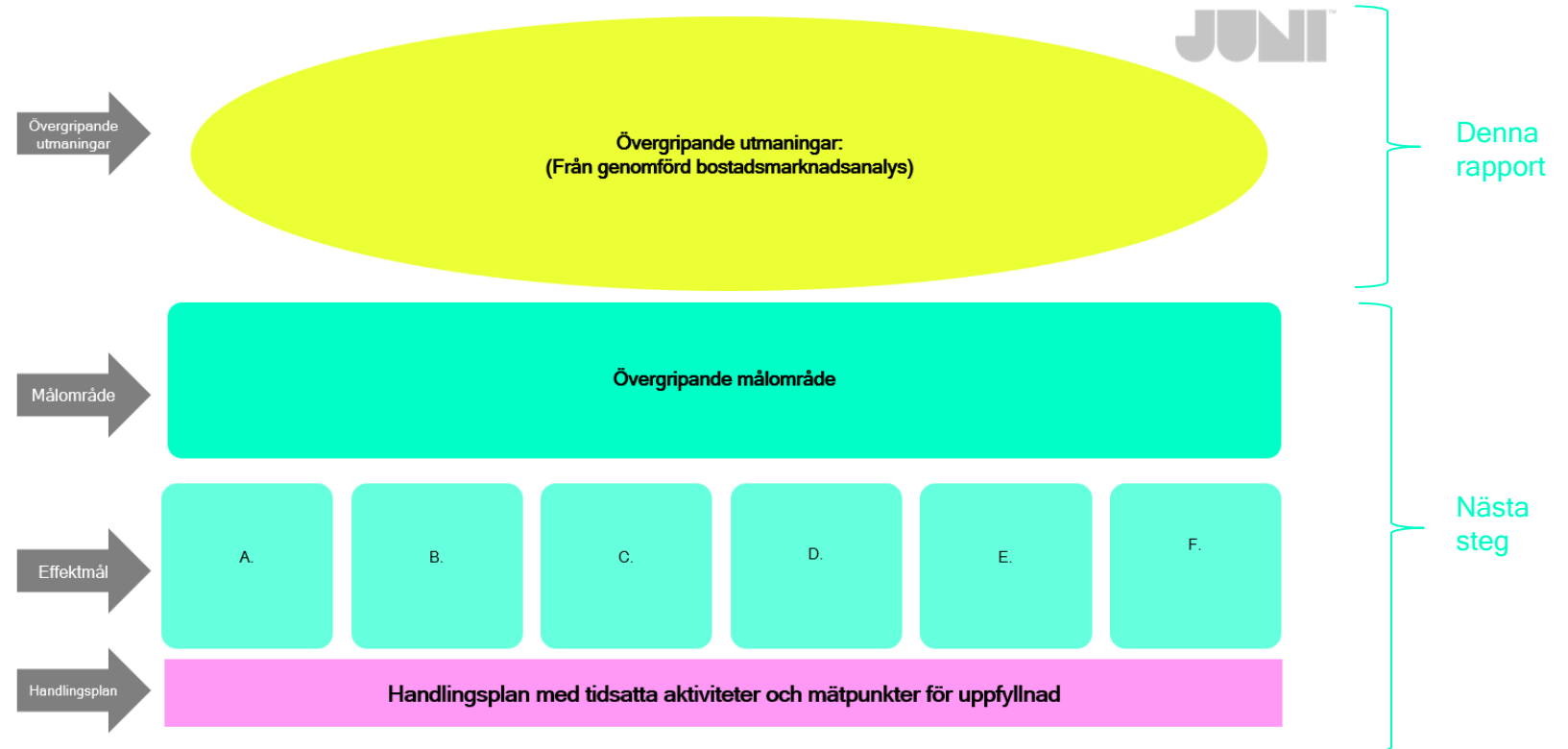
- Tänk i olika steg och börja litet för att på sikt öka. De flesta äldre som bor i villa kommer inte vilja flytta och allt kan inte lösas på en gång.
- Planera småskaligt för att få igång rörligheten. Det innebär att planera för ett mindre antal enheter i, för målgruppen, attraktiva lägen på olika ställen för att få bästa spridning. Se över hur kommunens två huvudorter kompletterar varandra.
- Låt dem som faktiskt flyttar agera som goda ambassadörer bland deras vänner och bekanta. Vi människor tenderar att göra som andra. Genom att få de första att flytta, kommer det att påverka och öka efterfrågan hos fler i samma livsfas. De som flyttar blir goda ambassadörer!
- Lär känna målgruppen. Vad är det de faktiskt efterfrågar? Vilka bostadskvaliteter blir viktiga, vilka lägen är attraktiva, och vilka typer av boenden är det målgruppen vill bo i?
- Erbjud kringtjänster som flyttlots, flytthjälp, flyttstäd, tillfälliga förvaringsmöjligheter.
- Utnyttja flyttfönstret (60-67 år) och rikta marknadsföring vid tillförsel av nya bostadsprojekt.

Fokus innebär snarare att initiera och påbörja en liten förändring som på sikt kommer skapa ringar på vattnet.

Nästa steg i arbetet med handlingsplan för bostadsförsörjning

I analysens sammantagna resultat blir det tydligt att kommunen bör främja flyttkedjor, bredda det befintliga bostadsutbudet och värna om näringslivet genom en bostadsförsörjning som stöttar utvecklingen.

Nästa steg för Vaggeryds kommun blir att förankra resultatet av bostadsmarknadsanalysen i bostadspolitiska mål. I bilden till höger visas Juni Strategis modell för effektmål till Handlingsplan för bostadsförsörjning.



Tack!
www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om projektet som kan ha påverkan för marknadsprissättning och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens verksamhet samt rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som finns redovisad.
- Juni Strategis rekommendationer bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategi äger rätten till marknadsanalysens disposition och layout.