



Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2024



| | |
|---------------|---|
| Meddelande | nummer 24:17 |
| Referens | Sofia Carlén, Samhällsbyggnadsenheten, Samhällsavdelningen. Juni 2024 |
| Kontaktperson | Sofia Carlén, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 62 87, sofia.carlen@lansstyrelsen.se |
| Webbplats | www.lansstyrelsen.se/jonkoping |
| Fotografier | Kvarteret Lunden, Eksjö. Magnus Fyhr, Mostphotos. |
| ISSN | 1101-9425 |
| ISRN | LSTY-F-M—24/17--SE |

Förord

I årets analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län ser vi att bostadsbyggandet har fortsatt att minska. De senaste åren har byggtakten varit ganska hög, men från och med förra året har den bromsat in rejält. Det ekonomiska läget har varit utmanande för många byggaktörer och det finns bara ett fåtal nya bostadsprojekt i länet.

Vad får då det minskade bostadsbyggandet för konsekvenser? På sikt kommer det påverka alla i samhället men de som kommer drabbas hårdast och först är resurssvaga grupper. Redan nu finns det en utbredd bostadsbrist både i landet och i länet, och så länge byggandet minskar kommer vi inte komma i kapp den bostadsskulden.

Risken ökar att unga inte kan ta sig in på bostadsmarknaden. Om det inte finns tillräckligt med bostäder blir det svårt att flytta hemifrån. Det blir också svårare för nyutexaminerade högskolestudenter att kunna bo kvar och verka i länet om de inte kan få tag i en egen lägenhet. På sikt riskerar vi att tappa den unga delen av befolkningen om vi inte kan erbjuda en attraktiv arbetsmarknad där det finns lämpliga bostäder.

Om vi ser i andra änden av kedjan lyfter kommunerna att det behövs fler lämpliga bostäder för äldre i länet. Som det är nu bor många äldre kvar i sina småhus eftersom det saknas andra bostäder att flytta till. Om det utvecklas fler ändamålsenliga bostäder för äldre blir det möjligt att frigöra småhus för en yngre målgrupp i familjebildande ålder.

Länsstyrelsen ser med oro på utvecklingen och vad den kan innebära för länet. Det finns många företag inom byggbranschen i vårt län exempelvis flera småhusproducenter som förvinner eller förlorar kompetens när orderna blir färre. På sikt kan det leda till att länets attraktivitet sjunker när arbetstillfällena försvinner.

Kommunerna pekar på att det är just de ekonomiska faktorerna som står i vägen för bostadsbyggandet i länet. De höga produktionskostnaderna gör att det är svårt att få ekonomi i byggandet, att producera bostäder människor har råd med. Det tidigare investeringsstödet har gjort nytta i länet, och använts av både allmännyttan och privata bolag. Investeringsstödet användes i nästan alla kommuner i länet. Många kommuner har uppskattat stödet och efterfrågar något liknande.

Men, Länsstyrelsen vill också lyfta fram att det är viktigt att vi diskuterar hur vi kan nyttja det befintliga bostadsbeståndet, de bostäder som redan finns. De behöver fortsätta att vara goda bostäder och uppdateras utifrån våra behov. Det är när rätt boende kan matchas med människors behov som vi når en hållbar och långsiktigt god boendelösning.

Landshövding i Jönköpings län
Brittis Benzler

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 5 |
| Inledning | 6 |
| Rätten till bostad | 7 |
| Bostadsbyggandet | 8 |
| Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd | 12 |
| Allmännyttan | 14 |
| Hyresnivåer..... | 16 |
| Investeringsstöden..... | 17 |
| Befolkningsutveckling | 19 |
| Pendling och arbete på annan ort..... | 25 |
| Hushållens ekonomiska utveckling | 26 |
| Världsläget | 26 |
| Arbetslöshet..... | 27 |
| Utbildningsnivå..... | 28 |
| Boendekostnader och disponibel inkomst | 29 |
| Bedömning av bostadsmarknadsläget | 32 |
| Bedömning av kommunernas bostadsmarknadsläge | 34 |
| Bedömning av bostadsbrist | 35 |
| Bostadssituationen för ungdomar och studenter..... | 39 |
| Unga | 39 |
| Studenter..... | 40 |
| Bostadssituationen för nyanlända..... | 42 |
| Bostäder för äldre..... | 44 |
| Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende | 47 |
| Våldsutsatta | 49 |
| Hemlöshet..... | 50 |
| Regeringens hemlöshetsstrategi | 51 |
| Avhysningar | 51 |
| Kommunernas planering av bostadsförsörjningen..... | 54 |
| Riktlinjer för bostadsförsörjning | 54 |
| Allmännyttan | 56 |
| Söka bostad i kommunen..... | 57 |
| Uthyrning av lägenheter i andra hand | 58 |
| Hyresgarantier..... | 58 |
| Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning | 60 |

Sammanfattning

Bostadsbyggandet har under år 2023 fortsatt att bromsa in likt den trend vi såg under år 2022. Flera av kommunerna i Jönköpings län fortsätter flagga om att bostadsprojekt sätts på paus eller ställs in kopplat till den ekonomiska utvecklingen med hög inflation. Trots detta så är det färre kommuner i länet som detta år bedömer att det råder underskott på bostäder. Jämfört med föregående år har antalet kommuner som anger att det råder balans på bostadsmarknaden gått från fem till sex. Det är även en kommun som anger att det råder överskott på bostäder i den egna kommunen. Denna utveckling kan kopplas både till den höga byggtakt som var för några år sedan samt en utplanad befolkningsutveckling. Kommunerna lyfter dock att en angiven balans på bostadsmarknaden inte nödvändigtvis innebär att bostadsbeståndet är utvecklat på ett sådant sätt att det till fullo tillgodoser befolkningens behov. Även i de kommuner som anger balans så finns det efterfrågan på vissa boendetyper för att kunna uppnå en god bostadsförsörjning. Exempelvis har kommuner i dialog med Länsstyrelsen lyft att man inte ser att det råder brist på småhus utan att många som bor i denna boendeform tillhör en målgrupp som egentligen har andra bostadsbehov, till exempel trygghetsboenden eller andra typer av boende med äldre som målgrupp. Då dessa boendeformer inte finns i kommunen skapas dock inte flyttkedjor och småhus frigörs inte för andra grupper på bostadsmarknaden. Det är också fortsatt sex kommuner av tretton som anger att det råder ett underskott på bostäder i kommunen.

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

Inledning

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (2011:160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

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

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

Bostadssituationen i länet är beroende av människorna som bor här och hur bostadsbeståndet ser ut i sin helhet. Människors livssituation och ekonomiska förutsättningar påverkar deras bostadsbehov och möjligheter att efterfråga en bostad. Bostadsbeståndets sammansättning, hur mycket och vilken typ av bostäder som byggs har betydelse för vilka som får tillgång till en bostad.

Statistiken i rapporten är hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) och från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket genomför varje år i samverkan med länsstyrelserna med fokus på de kommunala bostadsmarknaderna och dess förutsättningar. Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarades av kommunerna i slutet av år 2023 och i början av år 2024.

Länsstyrelserna har ett ansvar att kvalitetssäkra svaren i bostadsmarknadsenkäten för det egna länet. Som en del i detta arbete genomfördes detta år fem fysiska dialogmöten med utvalda kommuner i Jönköpings län för att skapa en mer nyanserad bild av de svar som framkommit i enkäten. Dialogmötena är också en möjlighet att få en bredare bild av hur förutsättningarna på den kommunala bostadsmarknaden ser ut. Länsstyrelsen har som avsikt att under kommande år på ett roterande schema besöka alla länets tretton kommuner för att diskutera bostadsförsörjning. Under våren 2024 besöktes Eksjö, Mullsjö, Jönköping, Sävsjö och Vetlanda kommun.

Rätten till bostad

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

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

Kommunens ansvar regleras i bostadsförsörjningslagen, men det finns också annan lagstiftning där ansvaret för särskilda grupper definieras. Socialtjänstlagens kapitel 5 räknar upp vissa grupper där kommunen har ett särskilt ansvar för boendesituationen, däribland barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Socialtjänstens ansvar för personer med missbruksproblematik eller våldsutsatta personer kan också innebära att kommunen bör stötta dessa personer genom hjälp med boende. När det gäller barn finns den extra dimensionen att barnkonventionen sedan år 2020 är svensk lag. Konventionens artikel 27 pekar på det offentliga ansvar för att stötta familjer och verka för att barn har goda levnadsförhållanden vilket också innefattar en lämplig bostad.

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

Bostadsbyggandet

Byggtakten i landet har stannat av till följd av det ekonomiska läget. Jönköpings län följer denna trend. Enligt statistik publicerad av SCB¹ så har antalet påbörjade bostäder gått från 893 år 2022 till 445 år 2023, alltså en minskning på nästan 50 %. Detta är en något större minskning än nationellt där minskningen är cirka 47 %. Av de bostäder som påbörjats i Jönköpings län år 2023 så är 205 småhus och 240 lägenheter. Den minskade byggtakten får effekt på hela branschen och riskerar på lång sikt att påverka samhället som helhet, då fler riskerar att hamna i arbetslöshet eller inte hitta en lämplig bostad och således behöva ekonomiskt stöd av det offentliga. Handelskammaren i Jönköpings län² släppte en rapport i januari 2024 där det framkommer att 34% av byggföretagen planerar att varsla inom kommande sex månader, 70% av företagen ser att de har en hög risk att förlora nyckelkompetens och 80% att det kommer vara en utmaning att återanställa när det vänder igen.

I BME och i samtal med kommunerna i länet framgår det att minskningen av nybyggnation har varit märkbar. Flera av kommunerna nämner att avvecklandet av investeringsstödet för hyresbostäder har påverkat möjligheten att genomföra flera projekt och att det svåra ekonomiska läget gör att det inte är aktuellt med byggande i stora delar av kommunerna.

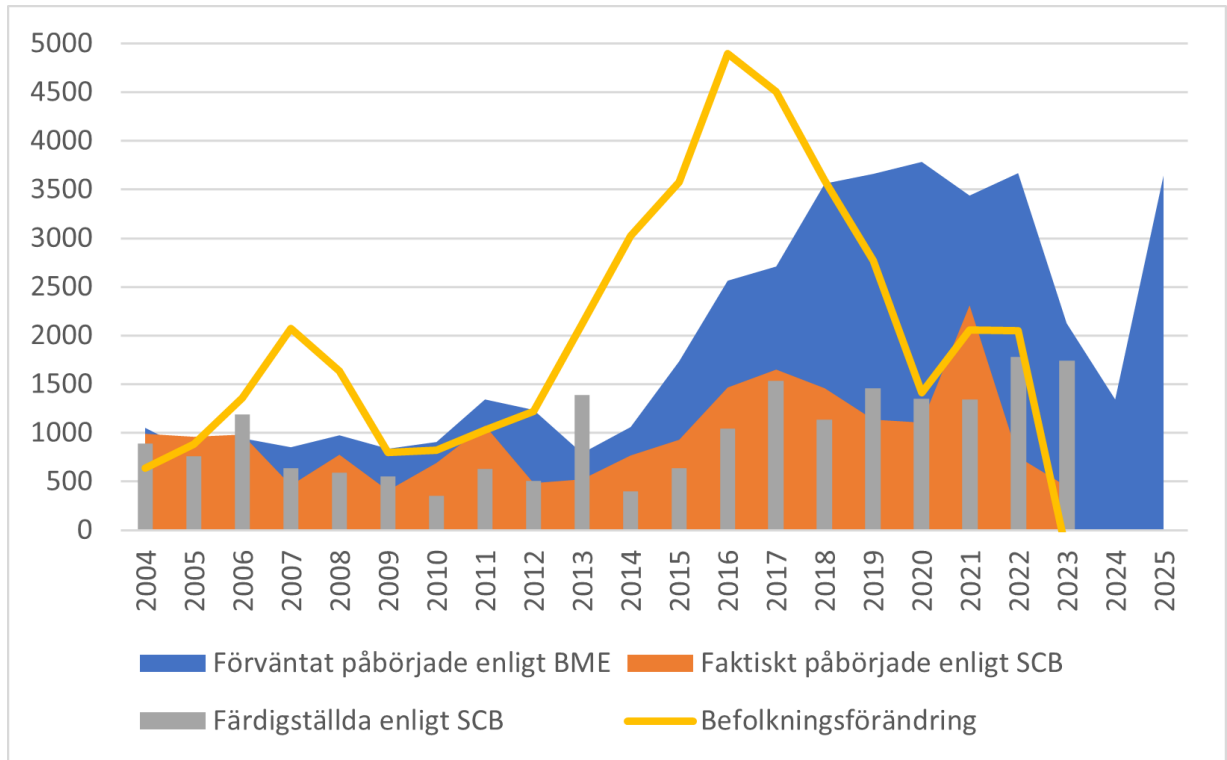
Kommunerna anger i BME att de under 2024 planerar att totalt påbörja nybyggnation av 915 hyresrätter, 55 bostadsrätter och 375 småhus. Dock framgår det i dialog med kommunerna att det inte är säkert att dessa bostäder kommer kunna påbörjas under året utan att det är preliminärt utifrån om byggföretagen får ihop den ekonomiska kalkylen. Det är även fyra kommuner som anger i sina enkätsvar att de inte kommer påbörja byggnation av några hyresrätter alls under 2024.

I BME framkommer det att det finns flertalet orsaker som begränsar bostadsbyggandet i länet. Den främsta begränsande faktorn som samtliga kommuner i länet anger är att det för närvarande är för stora produktionskostnader. Även hårda lånevillkor för både privatpersoner och för byggherrar anges som begränsande faktorer i flertalet kommuner. Sex av länets tretton kommuner anger att en begränsande faktor är att kommunen eller allmännyttan saknar ekonomiska resurser för att bygga. Det är tydligt enligt kommunernas svar i BME att det som begränsar bostadsbyggandet i länet just nu är de ekonomiska förutsättningarna. I dialog med en del av kommunerna samt i fritextsvar i BME så lyfter flertalet kommuner att investeringsstödens avvecklande genomfördes vid en olämplig tidpunkt och att avvecklingen av stödet bidrog till än svårare förutsättningar för byggande, framförallt för vissa projekt.

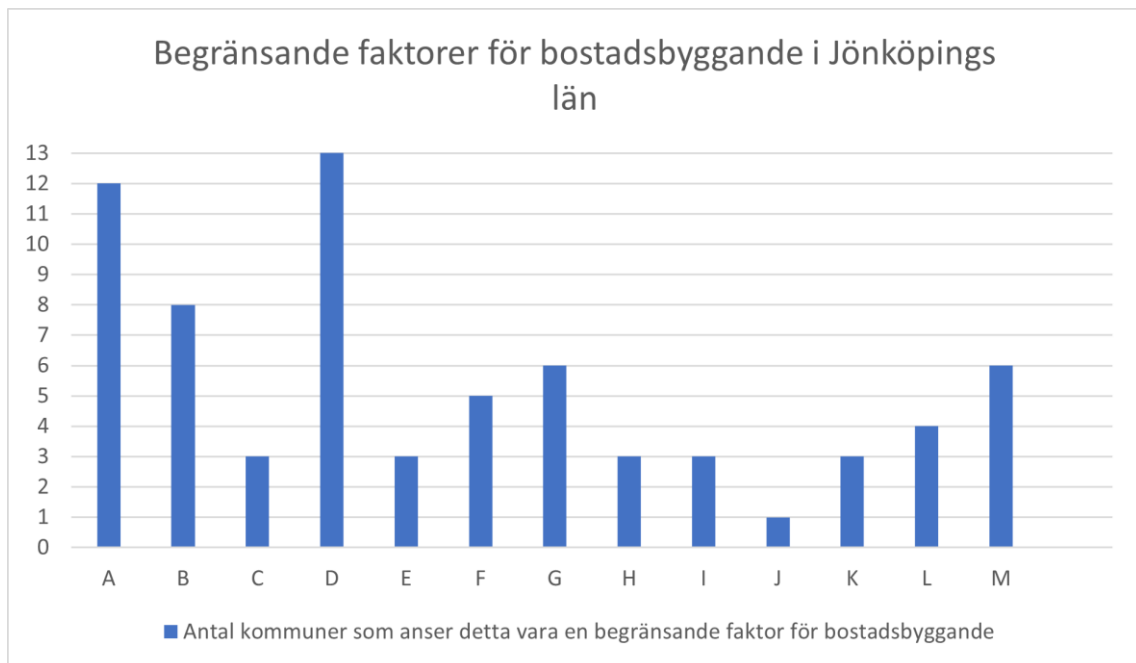
¹ [Minskad byggtakt under 2023 \(scb.se\)](#)

² [Byggekrisens påverkan på byggbranschen och till den nära kopplade branscher. webb.pdf \(handelskammarenjonkoping.se\)](#)

Bostadsmarknadens utveckling över tid



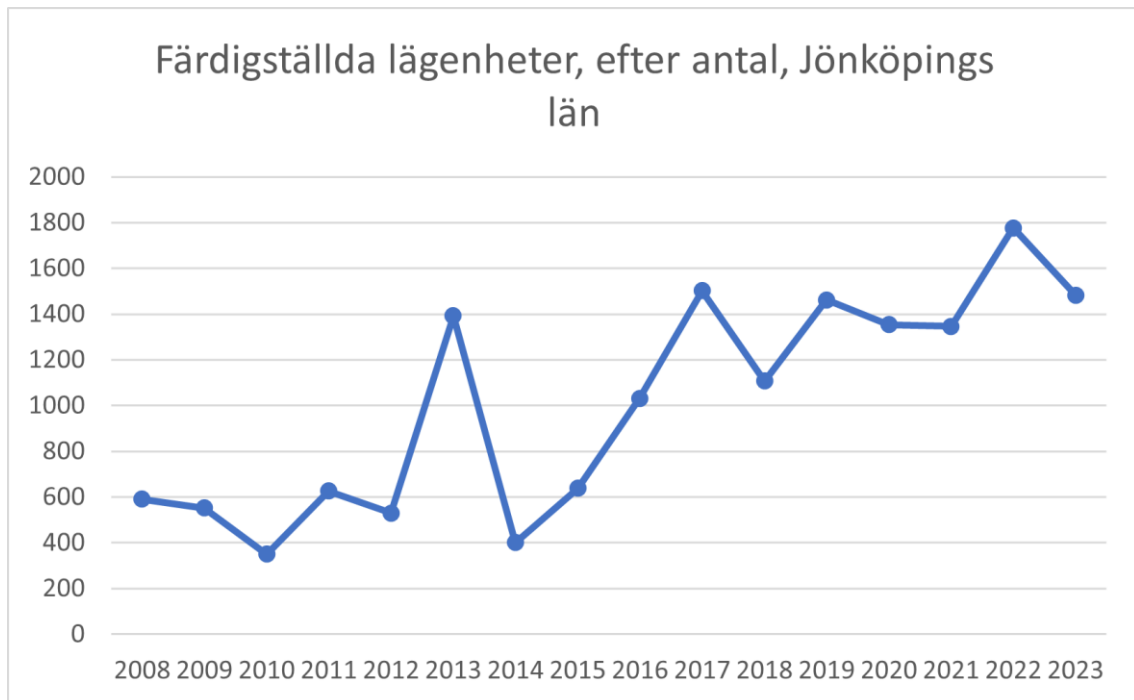
Figur 1. Diagram över antal färdigställda bostäder, antal påbörjade bostäder, förväntat antal påbörjade bostäder samt befolkningsförändring i antal personer över tid i Jönköpings län **Källa:** SCB och BME



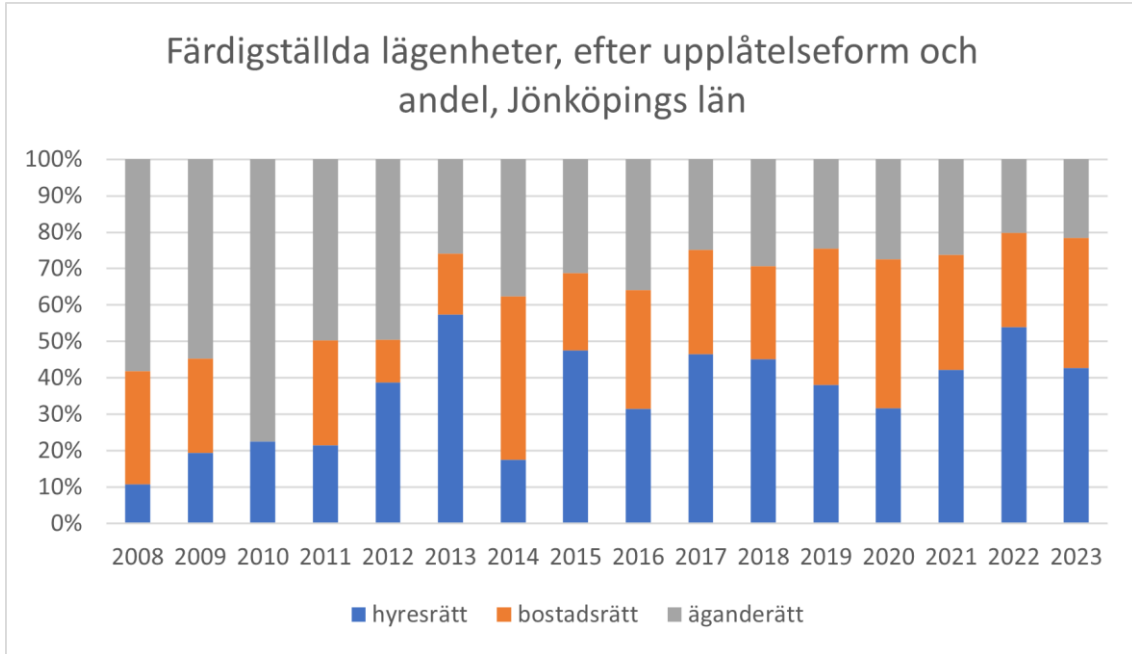
- A** = Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- B** = Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
- C** = Krav på nedskrivning/direktavskrivning
- D** = Höga produktionskostnader
- E** = Svag andrahandsmarknad för bostäder
- F** = Svag inkomstutveckling för hushållen
- G** = Brist på detaljplanlagd mark för bostäder som marknaden (allt marknadsaktörer) vill bebygga
- H** = Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen

- I = Svårigheter i genomförande av detaljplaner i samband med andra prövningar
- J = Överklaganden av detaljplaner
- K = Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar
- L = Vikande befolkningsunderlag
- M = Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande

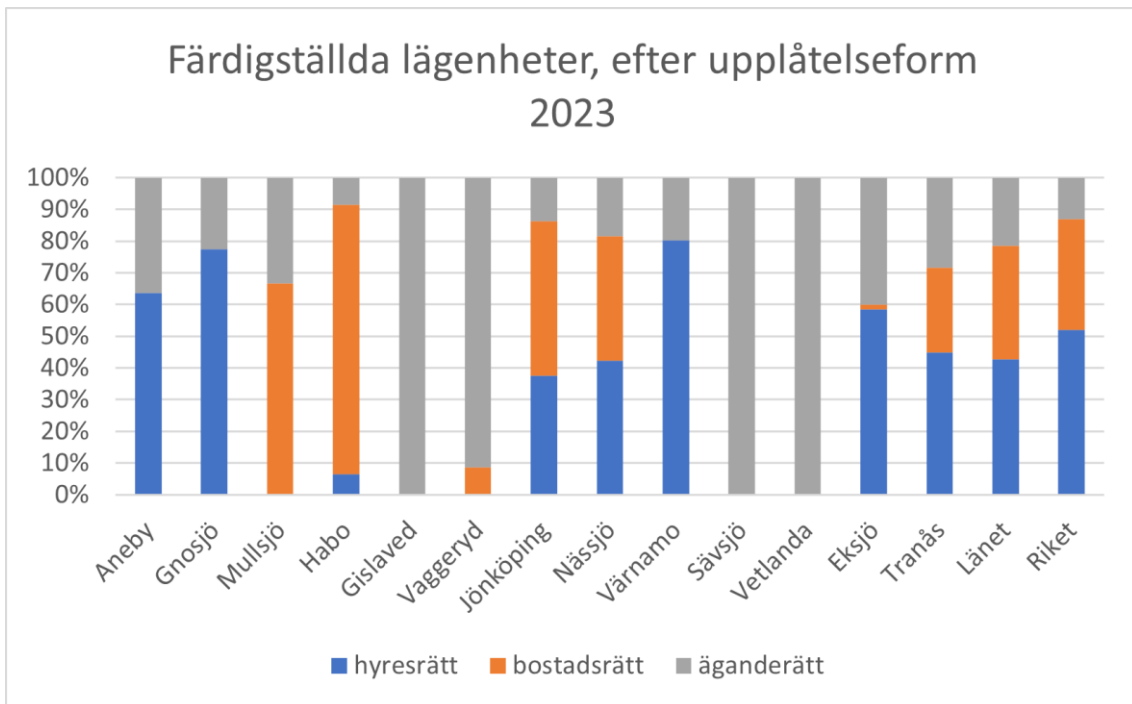
Figur 2. Tabellen redovisar kommunernas bedömning kring vilka faktorer som begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. **Källa:** BME.



Figur 3. Grafen visar antal färdigställda bostäder i Jönköpings län mellan åren 2008-2023. **Källa:** SCB



Figur 4. Grafen visar andel färdigställda bostäder utifrån upplåtelseform i Jönköpings län mellan åren 2008-2023 **Källa:** SCB



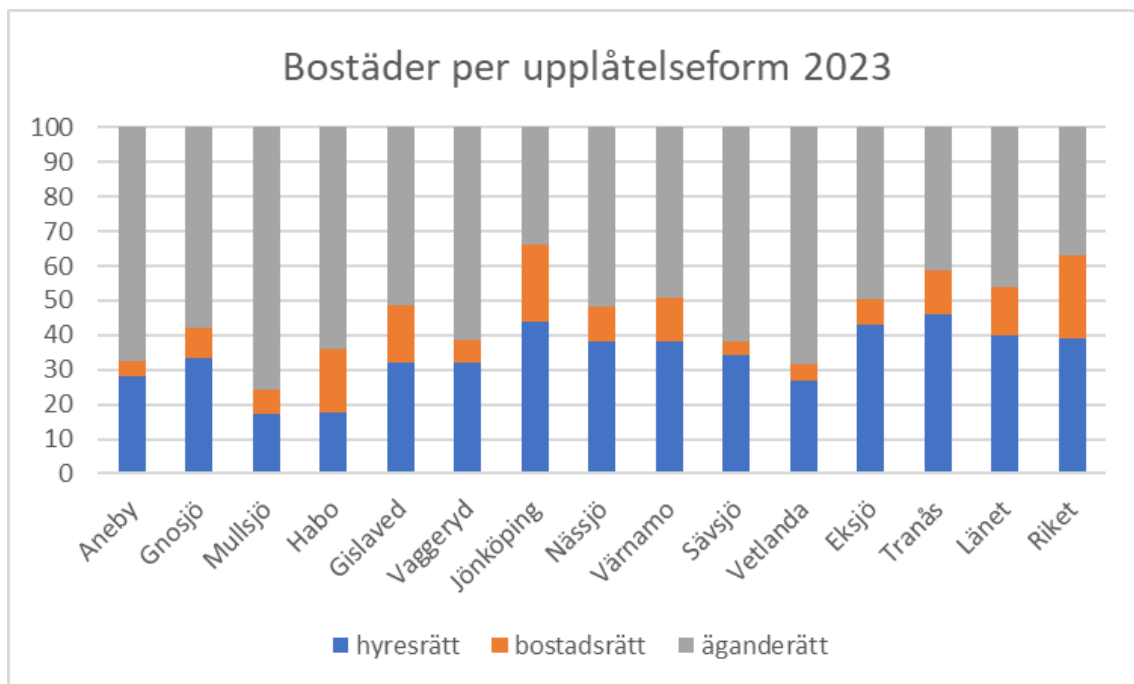
Figur 5. Grafen visar andel färdigställda bostäder per upplåtelseform i länets kommuner och riket som helhet under år 2023 **Källa:** SCB

Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd

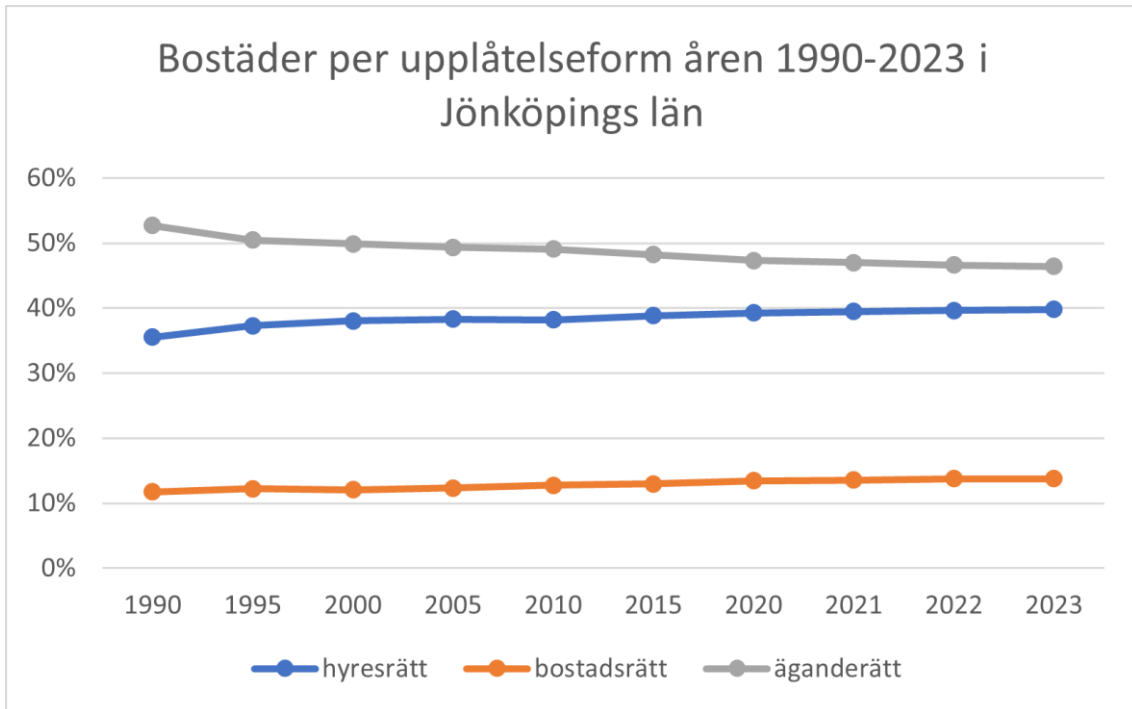
Av det totala bostadsbeståndet i Jönköpings län består 46 % av äganderätter, vilket gör det till den dominerande upplåtelseformen. Detta trots att andelen äganderätter minskat från 48 % av det totala beståndet från förra året. Andelen äganderätter i länet ligger fortsatt högre än rikssnittet som år 2023 låg på 37 %.

Andelen hyresbostäder i länet uppgår till 40 % vilket nästan motsvarar rikssnittet på 39 %. Kommunen med högst andel hyresrätter i länet är Tranås kommun med 46 %, därefter kommer Jönköpings kommun med 44 %.

Länet har en lägre andel bostadsrätter än riket som helhet med 14 % jämfört med rikssnittet på 24 %. Fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna varierar stort mellan de olika kommunerna i Jönköpings län men det framkommer i statistiken att många av de mindre kommunerna har en betydligt högre andel äganderätter än genomsnittet i länet och riket. Habo kommun har störst andel äganderätter i länet med nästan 64 % av bostäderna. I Jönköpings kommun är situationen den motsatta med något lägre andel äganderätter än rikssnittet. Det finns bostadsrätter i samtliga kommuner i länet, men alla kommuner ligger under rikssnittet. I flertalet av länets kommuner har det inte byggts några nya bostadsrätter under de senaste åren då efterfrågan inte funnits för upplåtelseformen.

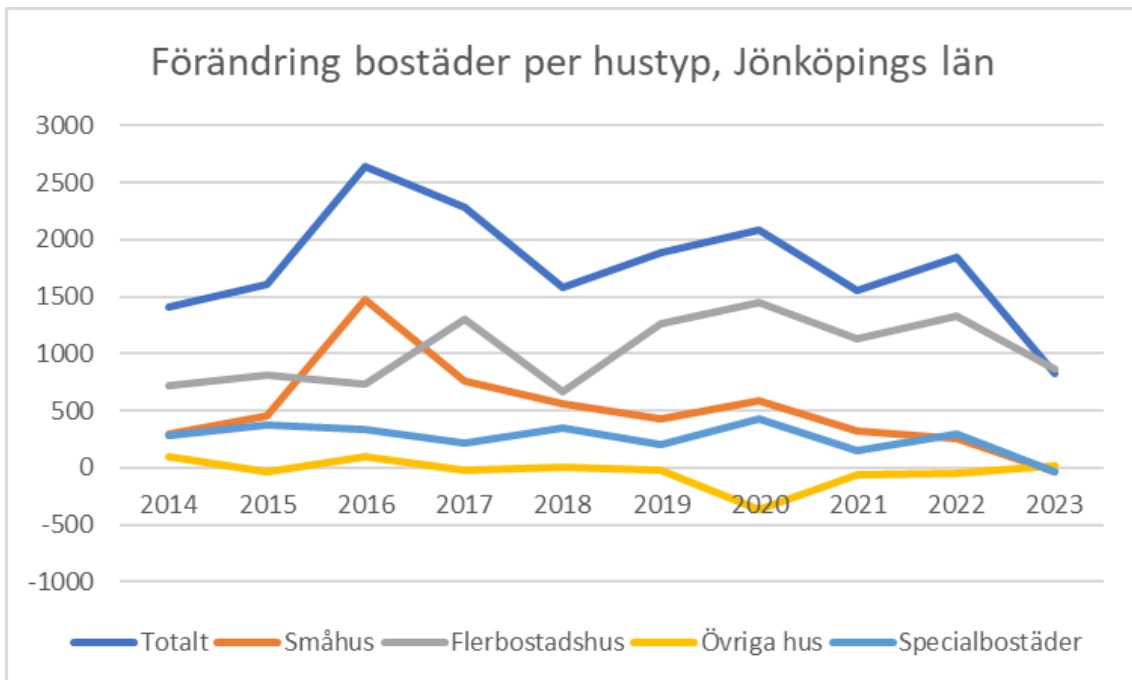


Figur 6. Diagrammet redovisar fördelningen mellan olika upplåtelseformer i länets kommuner. **Källa:** SCB



Figur 7. Diagrammet redovisar förändringen av fördelningen mellan olika upplåtelseformer i Jönköpings län mellan år 1990–2023. **Källa:** SCB

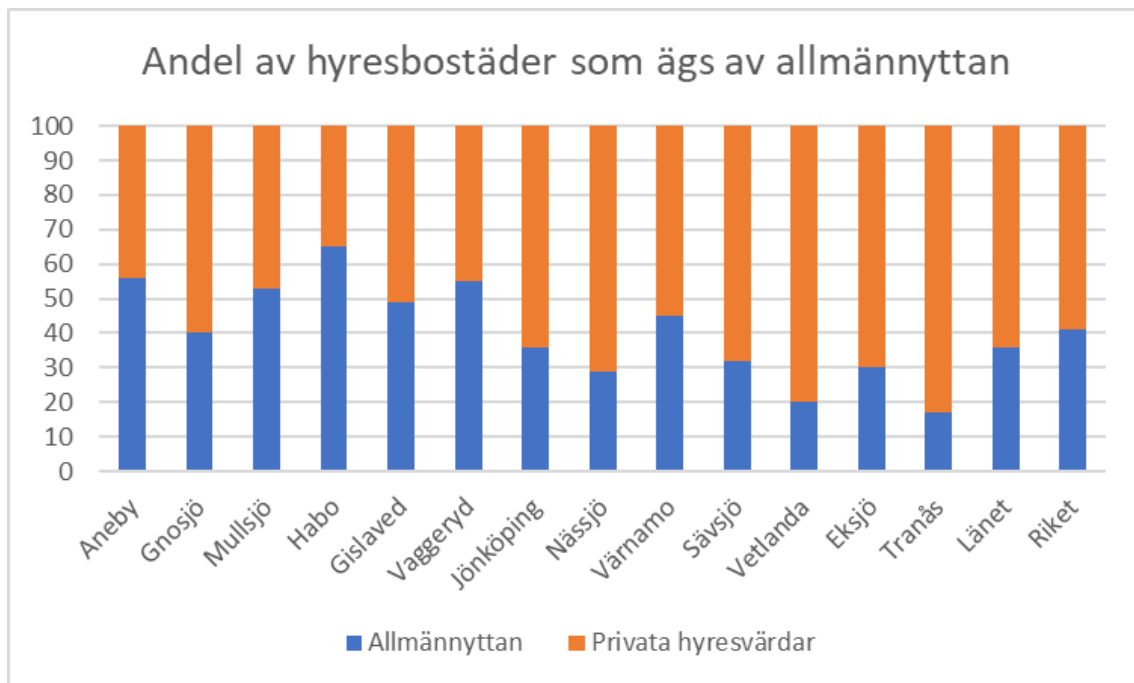
Om man tittar på utvecklingen avseende fördelningen av upplåtelseformer i Jönköpings län över tid så är trenden att andelen äganderätter minskar något och att både hyresrätter och bostadsrätter ökar. Det sker årligen tillskott till bostadsbeståndet i länet men nyproducerade bostäder är en mycket liten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



Figur 8. Utvecklingen av upplåtelseformer mellan år 2014 och 2023 i antal i Jönköpings län. **Källa:** SCB

Allmännyttan

Allmännyttan äger 36 % av länets hyresrättsbestånd, vilket är lägre än rikssnittet på 41 %. När dessa siffror ställs mot historiska siffror så visar det att allmännyttan minskar sitt procentuella ägande av hyresrätter i länet och riket som helhet. Tidigare har allmännyttan ägt en större procentandel av hyresrättsbeståndet. Statistiken visar att det på senare år har byggts många nya lägenheter av andra aktörer än allmännyttan. Mängden hyresrätter som ägs av allmännyttan varierar mycket mellan de olika kommunerna i länet, en skillnad som delvis beror på hur många hyresrätter som finns i kommunen totalt sett. Habo är den kommun i länet som har högst andel hyresrätter som ägs av allmännyttan, 65 %. Kommunen har dock det lägsta procentuella antalet hyresrätter i länet och ligger långt under riksgenomsnittet på 18% jämfört med 39%. Den kommun i länet där allmännyttan äger minst procentuell del av hyresrättsbeståndet är Tranås med 17%. Tranås är den kommun i länet med högst andel hyresrätter i förhållande till övrigt bestånd.



Figur 9. Diagrammet redovisar fördelningen mellan allmännyttan och det privata hyresbostadsbeståndet i länets kommuner och riket som helhet. **Källa:** SCB

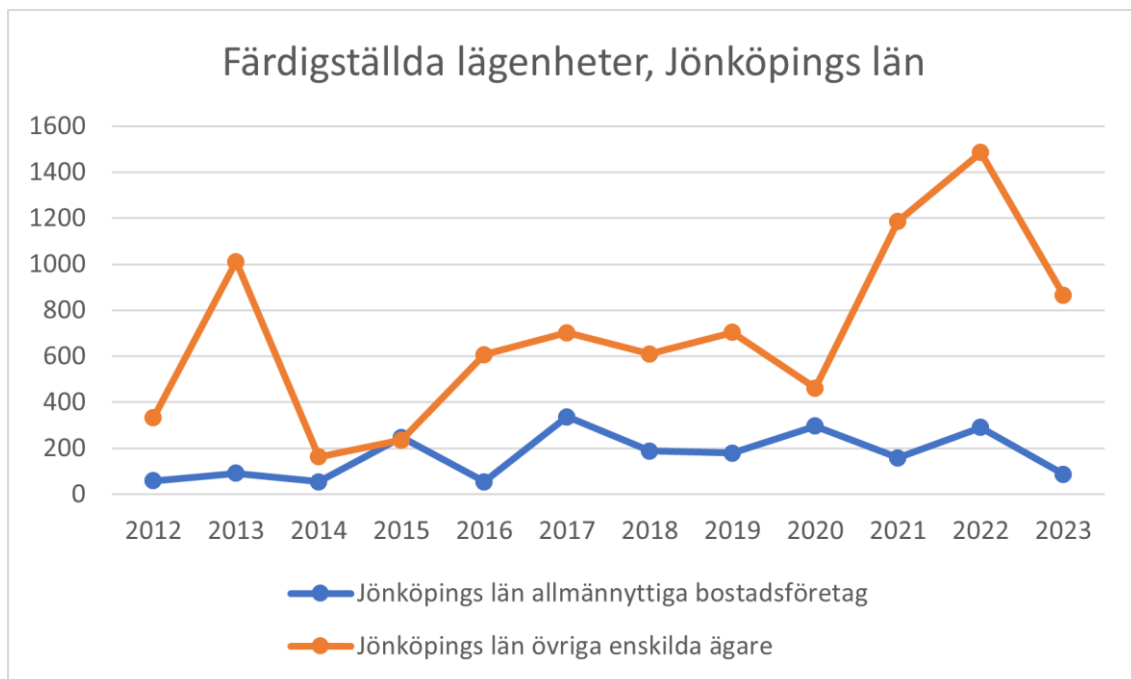
Enligt BME ökade det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet med 194 bostäder under 2023. Detta är drygt 100 färre bostäder jämfört med den ökning som skedde 2022. De bostäder som tillkom genom nyproduktion var i tre av länets kommuner och det rörde sig om totalt 130 bostäder. Utöver de nyproducerade bostäderna ökade det allmännyttiga beståndet med 61 bostäder till följd av nyinköp och tre bostäder till följd av ombyggnation. Det går att konstatera att det allmännyttiga beståndet ökade i fem av länets tretton kommuner. Det allmännyttiga beståndet minskade eller stod oförändrat i stora delar av länet. I de två kommuner där det allmännyttiga beståndet minskade så rörde det sig om 32 rivna bostäder och 11 bostäder som byggts om.

Det går att konstatera att majoriteten av bostäderna som ägs av allmännyttan finns i befintligt bestånd och mycket av investeringarna i den dagliga verksamheten går till att upprätthålla en viss standard på dessa bostäder. Det är sällan som allmännyttan bygger nytt

i egen regi, troligen kopplat till det ekonomiska läget som råder i samhället i stort och inom byggsektorn i synnerhet.



Figur 10. Tabellen visar om det skett en förändring av det allmännyttiga bostadsbeståndet i kommunerna.
Källa: BME



Figur 11. Antal färdigställda lägenheter mellan åren 2011–2023 fördelat mellan vad som byggts av det allmännyttiga bostadsbolagen och övriga enskilda ägare i Jönköpings län **Källa:** SCB

Hyresnivåer

Det är svårt att skapa en övergripande bild av hyror för hela det befintliga beståndet eftersom det finns många faktorer som spelar in i hyresnivåer, bland annat vilket år huset byggdes, ägandeformer och olika typer av regleringar. Vi har därför valt att använda oss av hyror i nyproducerade lägenheter för att kunna jämföra mellan år. I tabellen nedan visas medelhyror för mindre kommuner i Sverige vilket motsvarar samtliga kommuner i länet utom Jönköpings kommun. Hyrorna har generellt minskat något mellan år 2021 och 2022 för nyproducerade lägenheter, med undantag för tvåor där en liten ökning har skett. Detta ser annorlunda ut jämfört med mellan år 2020 och 2021 då hyrorna ökade för samtliga storlekar på boende med undantag för ettorna där det även då var en minskning.

| | 2021 | 2022 | Förändring | |
|----------------------|------|-------|------------|-------|
| 1 rum och kök | | 5584 | 5406 | -3,2% |
| 2 rum och kök | | 7504 | 7565 | 0,8% |
| 3 rum och kök | | 9496 | 9142 | -3,7% |
| 4 rum och kök | | 11282 | 11251 | -0,3% |

Figur 12. Den här figuren visar medelhyran för nyproducerade lägenheter år 2020 och 2021 samt den procentuella förändringen mellan åren. Gäller privata och offentliga företag sammantaget. Siffrorna avser kommuner med mindre än 75 000 invånare. **Källa:** SCB

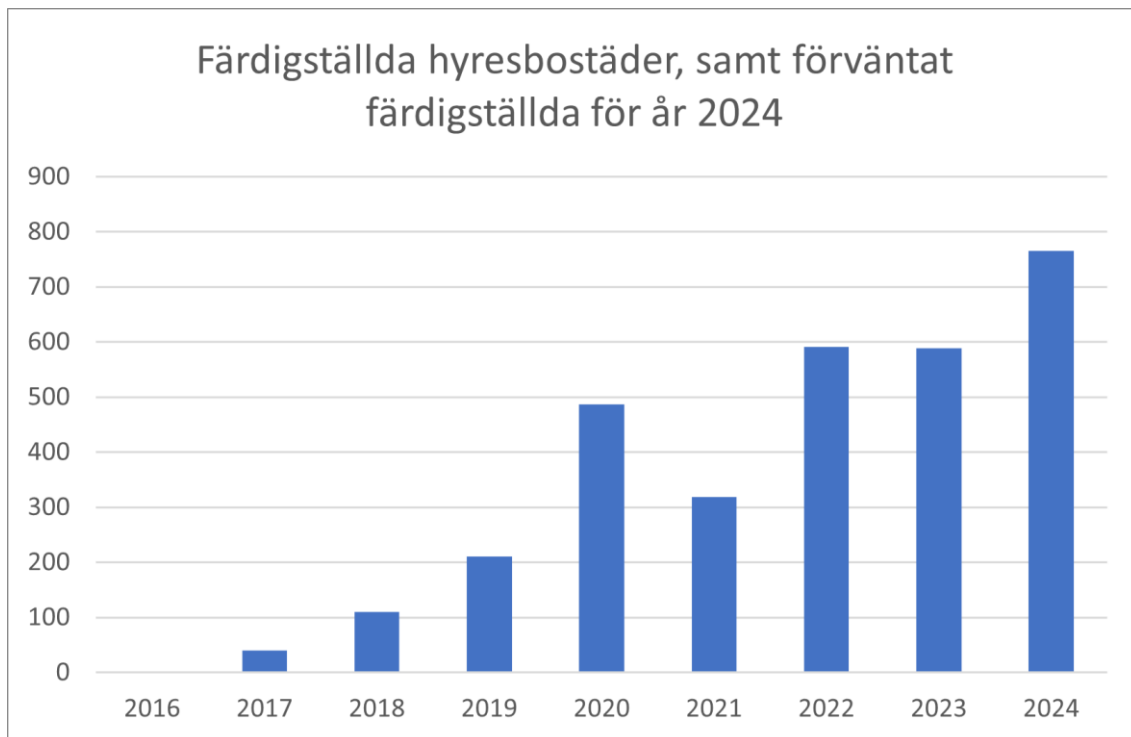
När man tittar på hur hyresnivåerna ser ut generellt i länet så ligger hyrorna lägre i förhållande till storstadsregionerna. Tolv av länets kommuner ingår i kategorin kommuner med mindre än 75 000 invånare. Kategorin över, det vill säga kommuner med över 75 000 invånare och som inte är en del av storstadsregionerna, vilket är den kategori Jönköpings kommun ingår i, har något högre hyresnivåer för nyproduktion än i de små kommunerna.

Hyrorna i befintligt bestånd är svårare att titta på och jämföra då de är mycket beroende av lägenheternas skick över tid. Det har dock framkommit att det under år 2023 var en historiskt hög hyreshöjning nationellt. I genomsnitt så ökade hyrorna med 4,1 % i riket³, detta är den högsta hyreshöjningen sedan år 1994. Som en jämförelse så ökade hyrorna i genomsnitt under 2022 med 1,7%. Detta påverkar människors boendesituation avsevärt, särskilt i de fall då människor redan har små marginaler i hushållsbudgeten.

³ [Högre hyreshöjning 2023 \(scb.se\)](https://www.scb.se/hogre-hyreshojning-2023)

Investeringsstöden

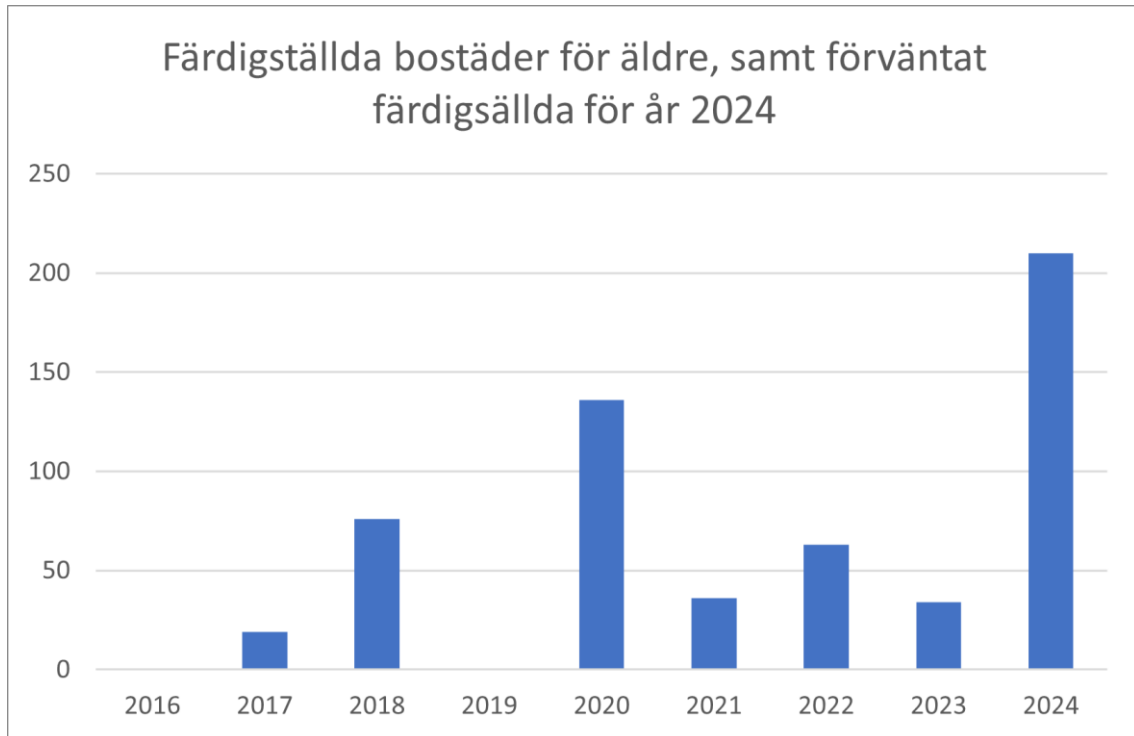
Investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande var sökbart under åren 2016-2021. I Jönköpings län genomfördes förhållandevis många nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt med delfinansiering av stödet och dessa projekt har hittills genererat 2447 lägenheter i länet. Återstående utbetalningar kommer generera ytterligare 528 lägenheter. Under år 2024 förväntas 765 bostäder som delfinansierats av stödet att färdigställas, varav ett antal redan har fått utbetalning.



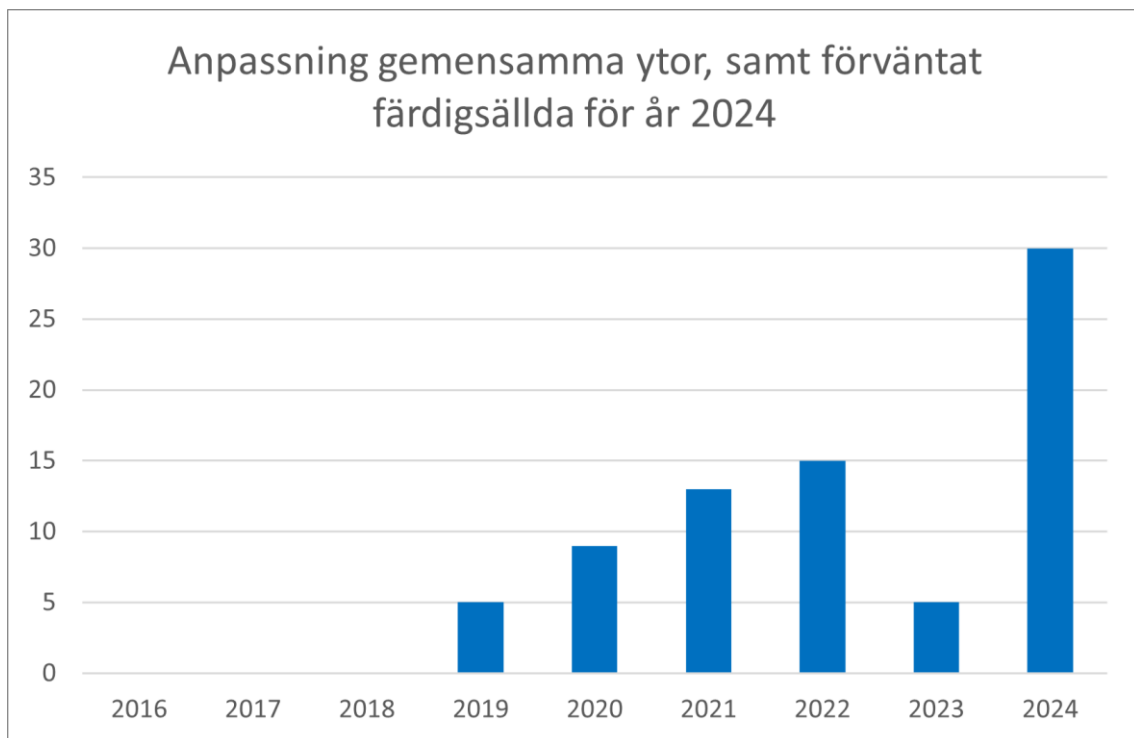
Figur 13. Antalet färdigställda hyresrätter med beviljat investeringsstöd mellan åren 2016-2024 **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län

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

Stödet till bostäder för äldre, som fortsatt är sökbart, har genererat 364 bostäder, och under år 2024 förväntas ytterligare 210 bostäder färdigställas. Stödet kan också sökas för åtgärder som är kopplade till den allmänna ytan i befintliga byggnader, i syfte att främja kvarboende för äldre i sina bostäder. Det kan röra sig om förbättringar av hissar, belysning, breddning av dörrar och liknande åtgärder. Antal ärenden rörande anpassning har ökat de senaste åren, vilket bedöms bero på en ökad medvetenheten hos fastighetsägare om stödet och vilka åtgärder som det finns möjlighet att få stöd för.



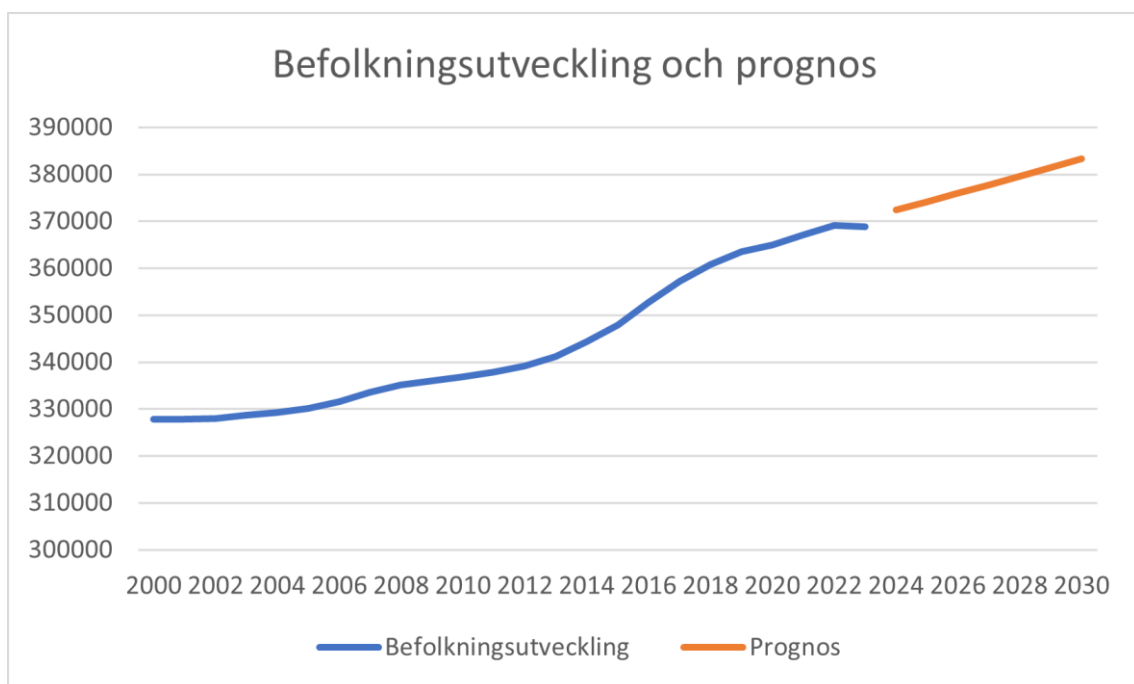
Figur 14. Antal färdigställda bostäder för äldre samt förväntat färdigställda mellan år 2016–2024. **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län



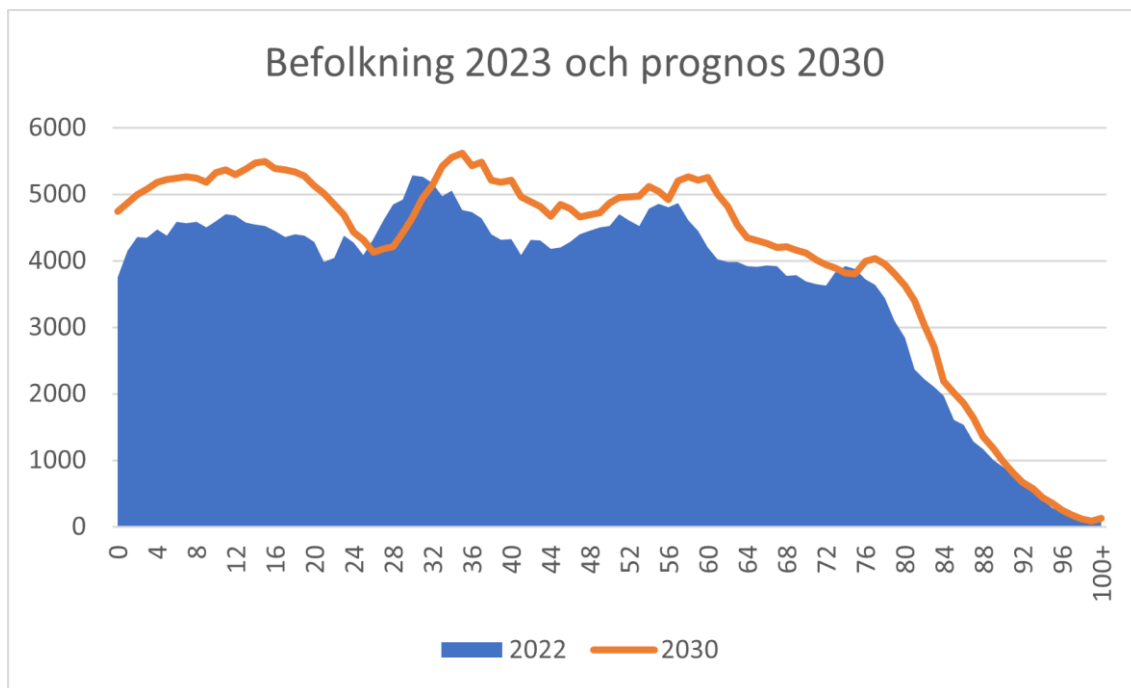
Figur 15. Antalet ärenden över anpassning av gemensamma ytor, samt förväntat färdigställda ärenden mellan år 2016–2023. **Källa:** Länsstyrelsen i Jönköpings län

Befolkningsutveckling

Jönköpings läns befolkningsutveckling har planat ut något och under 2023 fick länet en nettominusning på 257 invånare. Nio av länets kommuner minskar i befolkning. Den kommun som minskat mest under 2023 är Gislaveds kommun där minskningen blev så stor som 467 färre invånare. De fyra kommuner som ökat i befolkning under 2023 är Aneby, Mullsjö, Habo och Jönköpings kommun. Den största ökningen skedde i Jönköpings kommun med 1047 nya invånare, detta är dock nästan 500 personer färre än ökningen som skedde 2022. Den kommun som ökade mest procentuellt var Habo kommun med 1,1 %. Det är dock tydligt att befolkningsutvecklingen har planat ut i länet under de senaste åren. Framförallt så är det tydligt i statistikunderlaget från år 2023. Om utvecklingen fortsätter på liknande sätt så kommer inte befolkningsutvecklingen möta den prognos som Region Jönköpings län tagit fram, utan utvecklingen kommer vara svagare.



Figur 16. Diagrammet visar befolkningsutvecklingen i Jönköpings län samt prognosen framåt. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län



Figur 17. Diagrammet visar åldersfördelningen av befolkningen i Jönköpings län år 2023 samt prognosen för åldersfördelningen år 2030. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län

ANALYS AV BOSTADSMARKNADEN I JÖNKÖPINGS LÄN 2024

Befolkningsförändring i Jönköpings län år 2023, antal

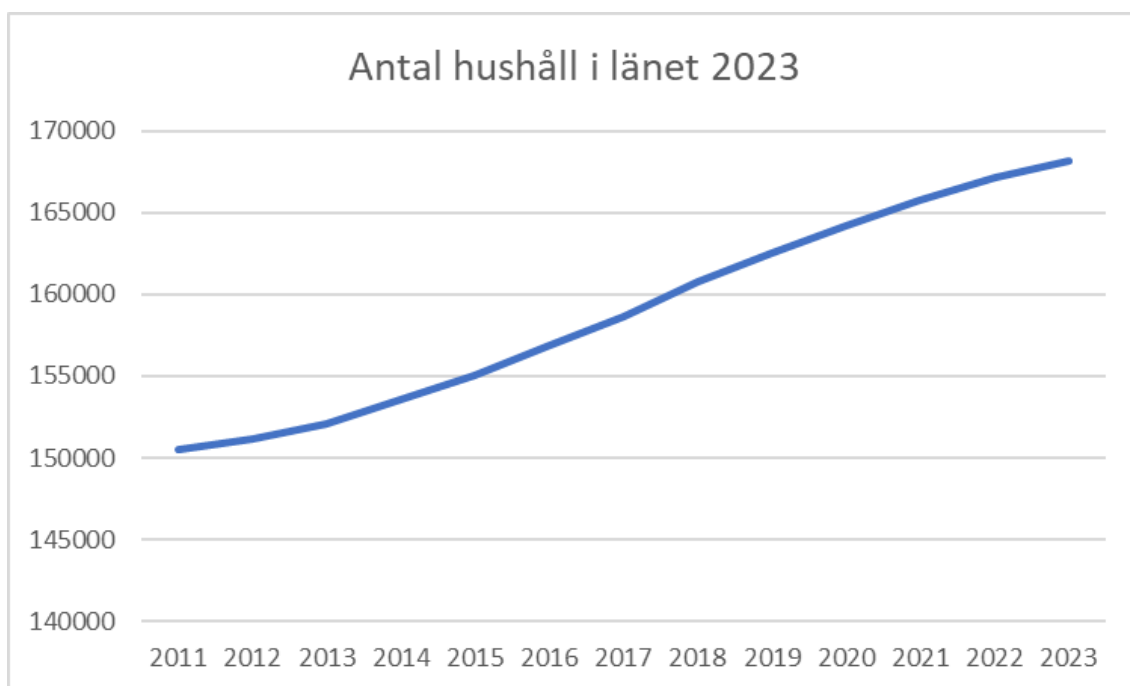
| Kommun/ län 2023 | Jönköpings län | Aneby | Gnosjö | Mullsjö | Habo | Gislaved | Vaggeryd | Jönköping | Nässjö | Värnamo | Sävsjö | Vetlanda | Eksjö | Tranås |
|---------------------------------------|----------------|-------|--------|---------|-------|----------|----------|-----------|--------|---------|--------|----------|-------|--------|
| Folkmängd | 368856 | 6852 | 9246 | 7577 | 13275 | 29014 | 14811 | 146161 | 31648 | 34601 | 11668 | 27498 | 17750 | 18755 |
| Folkökning | -257 | 28 | -192 | 45 | 147 | -467 | -43 | 1047 | -296 | -91 | -103 | -175 | -108 | -49 |
| Levande födda | 3581 | 63 | 81 | 93 | 140 | 227 | 144 | 1443 | 295 | 324 | 128 | 247 | 151 | 145 |
| Döda | 3531 | 54 | 102 | 84 | 91 | 280 | 144 | 1221 | 355 | 332 | 134 | 318 | 207 | 209 |
| Födelseöverskott | 50 | 9 | -21 | 9 | 49 | -53 | 0 | 322 | -60 | -8 | -6 | -71 | -56 | -64 |
| Inflyttningsnetto totalt | 11508 | 341 | 429 | 436 | 609 | 1159 | 651 | 7330 | 1630 | 1445 | 526 | 1063 | 890 | 891 |
| Därav till/från egna länet | 0 | 6 | -175 | 30 | 106 | -90 | -35 | 390 | -202 | 44 | -105 | 16 | -23 | -33 |
| Därav till/från övriga Sverige | -748 | 5 | -99 | -24 | -2 | -293 | -34 | 126 | -29 | -214 | -41 | -120 | -38 | 15 |
| Därav till/från utlandet | 362 | 9 | 28 | 24 | -13 | -35 | 16 | 182 | -2 | 76 | 48 | -2 | -5 | 36 |

 Figur 18. Tabellen visar på befolkningsförändringen i länet per kommun år 2023 **Källa:** SCB

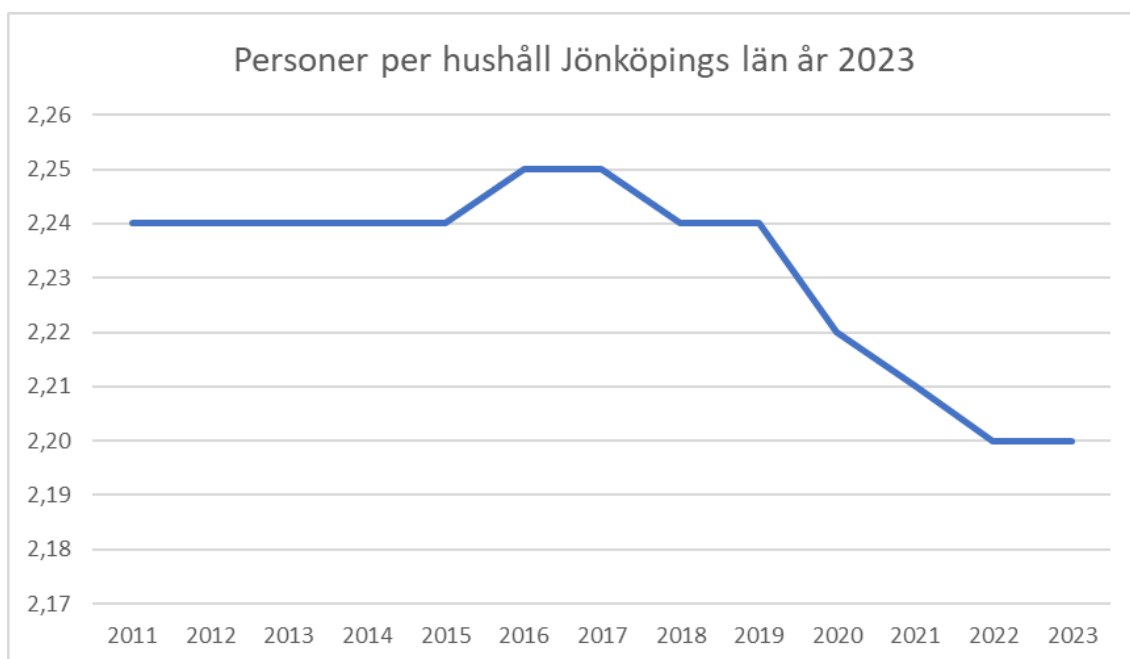
Befolkningsförändring i Jönköpings län, procent

| Befolkning | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2023 antal |
|------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Aneby | 0,8% | 1,7% | 1,0% | 2,6% | 0,8% | 0,2% | -0,4% | 1,0% | -1,0% | 0,4% | 28 |
| Gnosjö | 1,1% | 0,1% | 1,1% | 1,2% | 0,4% | -0,7% | -1,0% | -0,5% | -1,4% | -2,0% | -192 |
| Mullsjö | 1,0% | 0,7% | 1,0% | 1,4% | -0,1% | -0,5% | 1,3% | 0,6% | 1,4% | 0,6% | 45 |
| Habo | 1,2% | 1,8% | 2,3% | 2,2% | 2,4% | 2,4% | 1,2% | 1,7% | 2,4% | 1,1% | 147 |
| Gislaved | 0,1% | 1,8% | 0,7% | 0,5% | 0,8% | 0,4% | -1,1% | -0,3% | -0,3% | -1,6% | -467 |
| Vaggeryd | 0,2% | 1,1% | 2,0% | 1,4% | 1,0% | 2,1% | 1,8% | 1,5% | 0,7% | -0,3% | -43 |
| Jönköping | 1,0% | 0,9% | 1,5% | 1,6% | 1,3% | 1,3% | 0,9% | 0,8% | 1,1% | 0,7% | 1047 |
| Nässjö | 1,3% | 1,8% | 1,2% | 1,1% | 0,9% | 0,2% | 0,1% | 0,7% | 0,5% | -0,9% | -296 |
| Värnamo | 0,5% | 0,4% | 1,3% | 0,9% | 0,6% | 0,4% | -0,1% | 0,4% | 0,1% | -0,3% | -91 |
| Sävsjö | 1,2% | 1,1% | 1,5% | 0,9% | 1,2% | 0,4% | 0,4% | -0,1% | 0,5% | -0,9% | -103 |
| Vetlanda | 0,9% | 0,8% | 1,4% | 0,6% | 0,3% | -0,1% | 0,1% | 0,4% | 0,2% | -0,6% | -175 |
| Eksjö | 0,8% | 1,1% | 2,0% | 1,6% | 1,4% | 0,5% | 0,2% | 0,3% | 0,1% | -0,6% | -108 |
| Tranås | 1,2% | 0,7% | 1,3% | 0,5% | 0,5% | 0,1% | -0,5% | -0,2% | -0,4% | -0,2% | -49 |

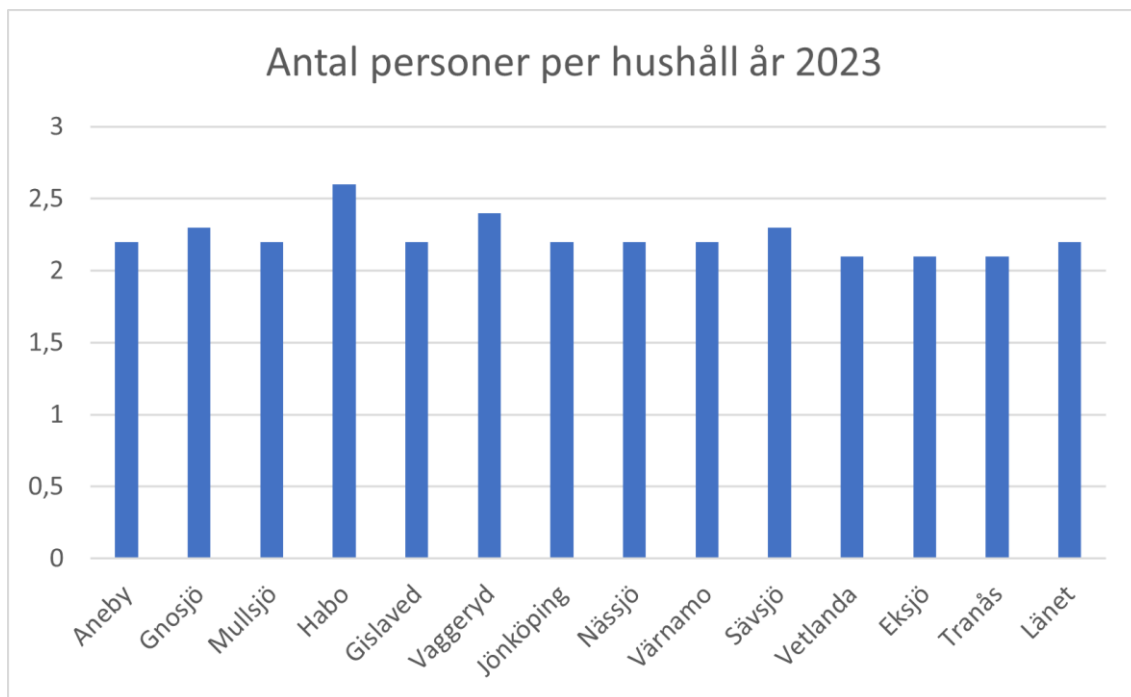
Figur 19. Tabellen visar på den procentuella befolkningsförändringen i länet per kommun per år. **Källa:** SCB



Figur 20. Diagrammet visar antalet hushåll i Jönköpings län mellan år 2011-2023 **Källa:** SCB



Figur 21. Diagrammet visar antal personer per hushåll i Jönköpings län år 2023 **Källa:** SCB

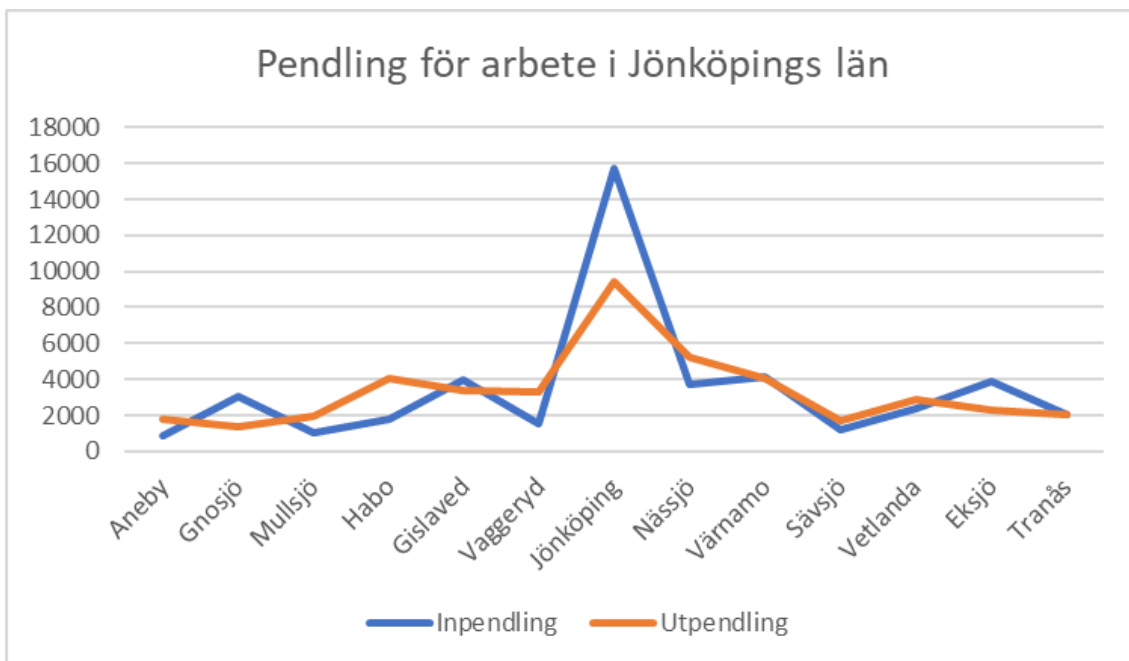


Figur 22. Diagrammet visar antal personer per hushåll i kommunerna i Jönköpings län år 2023 **Källa:** SCB

Pendling och arbete på annan ort

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

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



Figur 23. Diagrammet visar befolkningsutvecklingen i Jönköpings län samt prognosen framåt. **Källa:** SCB.

Hushållens ekonomiska utveckling

Världsläget

I dialog med länets kommuner framgår det tydligt att bostadsbyggandet står mer eller mindre stilla. Den primära orsak som lyfts är det mycket osäkra ekonomiska läget. De senaste fyra åren har händelser i omvärlden skapat stor osäkerhet, först covid-19-pandemin, Rysslands invasion av Ukraina, materialbrist och nu inflation och pressat ränteläge. Kommunerna besvarade den årliga bostadsmarknadsenkäten runt årsskiftet 2023–2024 och läget har inte förändrats under våren. Det rapporteras om att småhusbyggare och flera exploatörer har få ordrar och att varsel sker. Kommunerna anger att privatpersoner inte är i lägen att de vill bygga nytt och de större bolagen har svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen. Det är framförallt i flerbostadshusprojekt som det är svårt att få ekonomi och exploatörer väljer inte sällan att avvakta med byggstart för denna typ av projekt.

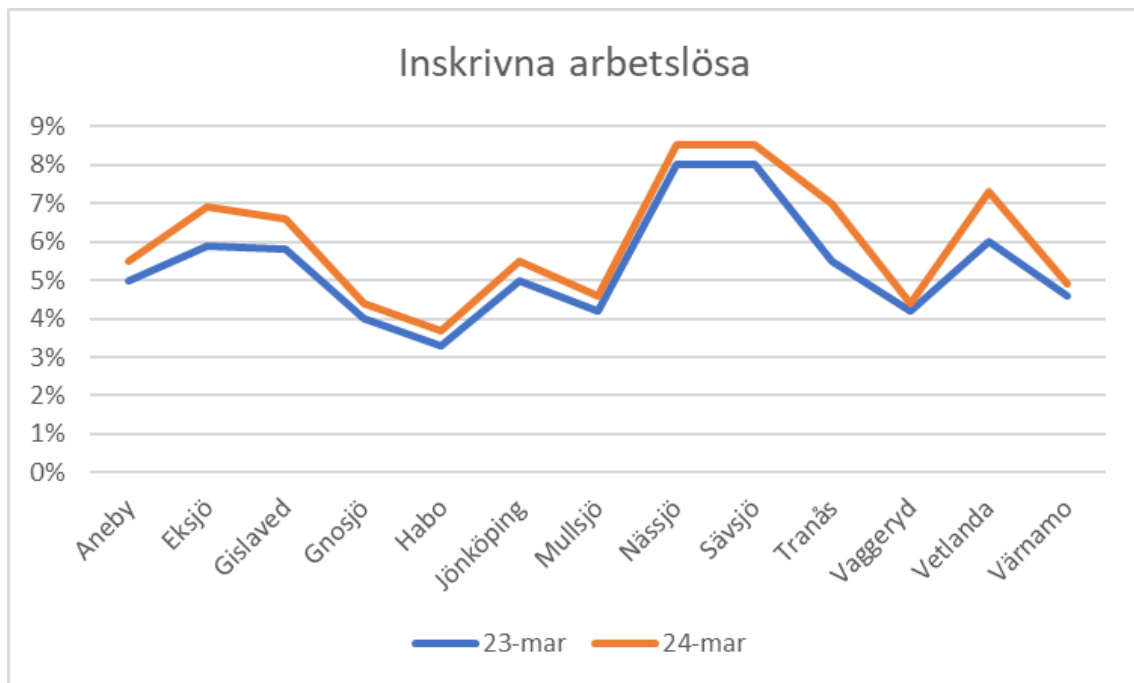
Vi är just nu i en tid av förändrade förutsättningar för bostadsbyggandet men det är för tidigt att se vilka långsiktiga effekter detta kommer få på bostadsmarknaden. Det som framkommer i dialog med kommunerna är att projekt sätts på paus eller inte kommer bli av till följd av det ekonomiska läget. I Jönköpings län har befolkningsutvecklingen stannat av till följd av minskat barnafödande men också minskad invandring, vilket gör att trycket på bostadsmarknaden inte är lika högt som för ett antal år sedan. Det är dock fortfarande sex av tretton kommuner som anger att det råder underskott på bostäder i den egna kommunen. Även kommuner som anger balans eller överskott anger att det finns vissa bostadstyper där det fortfarande finns efterfrågan och behov. Om bostadsbeståndet inte utvecklas riskerar människor att fastna i boendelösningar som inte är hållbara utifrån deras situation. I värsta fall kan detta leda till avhysningar eller stora skulder.

Länsstyrelsen har idag ingen prognos för hur det förändrade världsläget, ekonomiskt eller utifrån resurser, kommer att påverka bostadsmarknaden. Enligt svaren i BME har Jönköpings län fortsatt ett underskott på bostäder och en minskad byggtakt bör indikera att detta inte kommer ändras inom den närmsta tiden. Det finns också indikationer på att bostadsbolag inte har ekonomiska medel till renovering och upprustning av befintligt bestånd vilket är åtgärder som inte kan skjutas allt för långt in i framtiden utan att det påverkar människors levnadsstandard. De grupper som redan har det svårt på bostadsmarknaden är de som riskerar att drabbas först och hårdast om efterfrågan på bostäder fortsätter öka och byggtakten saktar in.

Arbetslöshet

Arbetslösheten i länet verkar ha påverkats något av de förändrade ekonomiska förutsättningarna i samhället i stort och ligger i samtliga kommuner på en något högre nivå 2024 jämfört med 2023. I dialog med kommuner i länet har det framkommit att vissa branscher har påverkats mer av det förändrade ekonomiska läget, framförallt bolag kopplat till husbyggande. De kommuner som verkar ha haft störst ökning av arbetslösa är Eksjö, Tranås och Vetlanda, detta kan delvis kopplas samman med den negativa utvecklingen inom byggbranschen. Den kommun med lägst arbetslöshet i länet är Habo kommun. Nässjö och Sävsjö är de kommuner som vid mätillfället hade högst arbetslöshet i Arbetsförmedlingens databas.

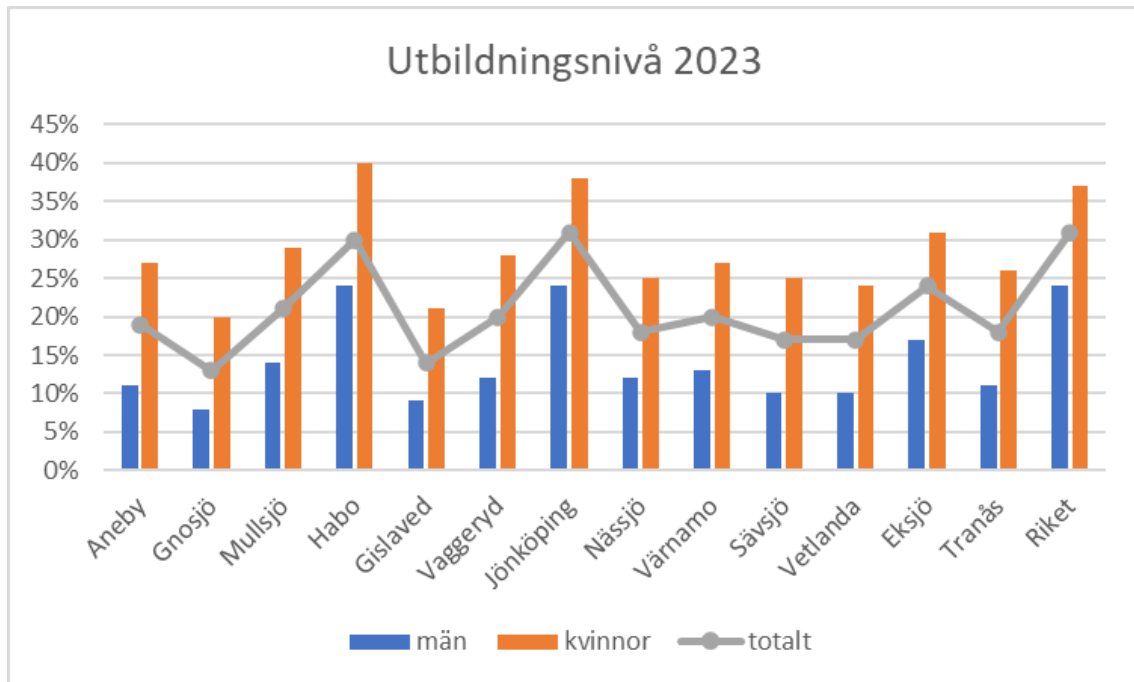
Andelen arbetslösa enligt Arbetsförmedlingen nationellt under mars 2024 var 6,7 %, detta är en ökning från 2023 då siffran låg på 6,4 %. Länet har en lägre andel arbetslösa på 6,0 % 2024, men det har skett en ökning från föregående år då andelen var 5,4 %.



Figur 24. Andel arbetslösa inskrivna hos arbetsförmedlingen i mars 2023 och mars 2024. **Källa:** Arbetsförmedlingen

Utbildningsnivå

Utbildningsnivån i Jönköpings län är lägre än i riket som helhet om man tittar till hur stor andel av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning på tre år eller mer. En eftergymnasial utbildning på tre år motsvarar idag en kandidatexamen. Jönköping och Habo är de enda kommunerna i länet vars andel högutbildade är jämförbar med rikssnittet. Precis som i resten av landet är kvinnor överrepresenterade när det gäller eftergymnasial utbildning i Jönköpings län. Gnosjö och Gislaved är de kommuner som har lägst andel högutbildade i länet

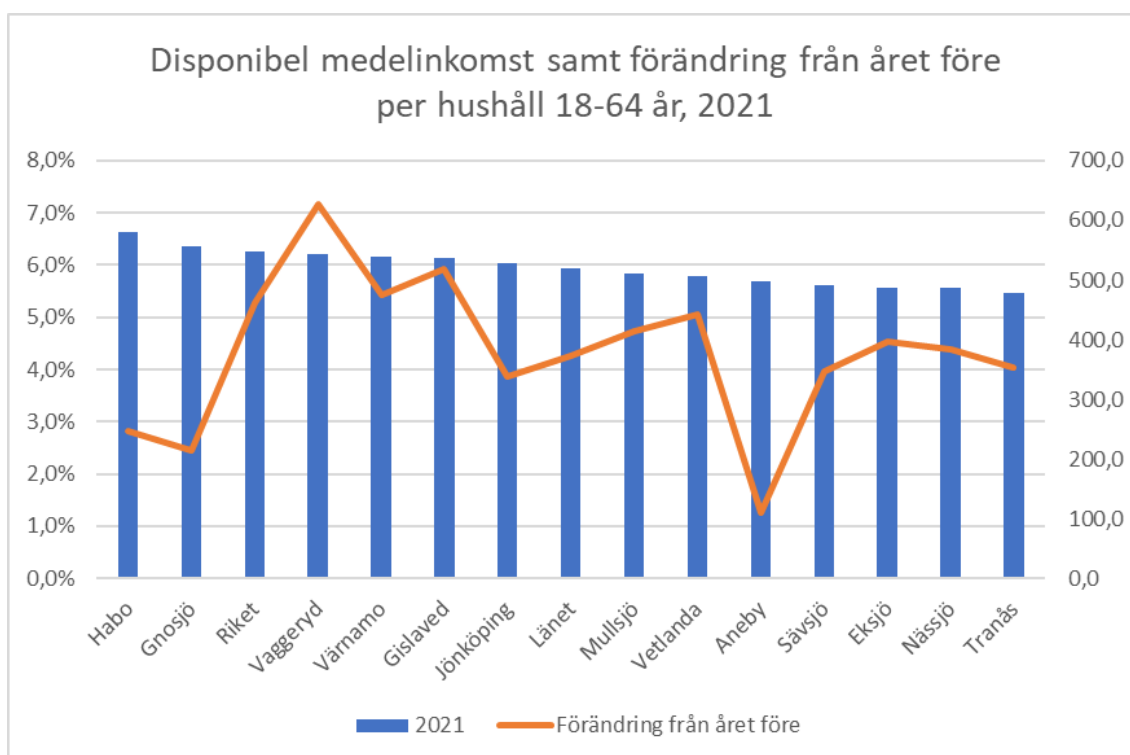


Figur 25. Diagrammet visar andelen av befolkningen mellan 25-64 år, kvinnor respektive män, i länets kommuner som har en efter-gymnasial utbildning på tre år eller mer samt siffror för riket som helhet. Siffrorna avser år 2023. **Källa:** SCB

Boendekostnader och disponibel inkomst

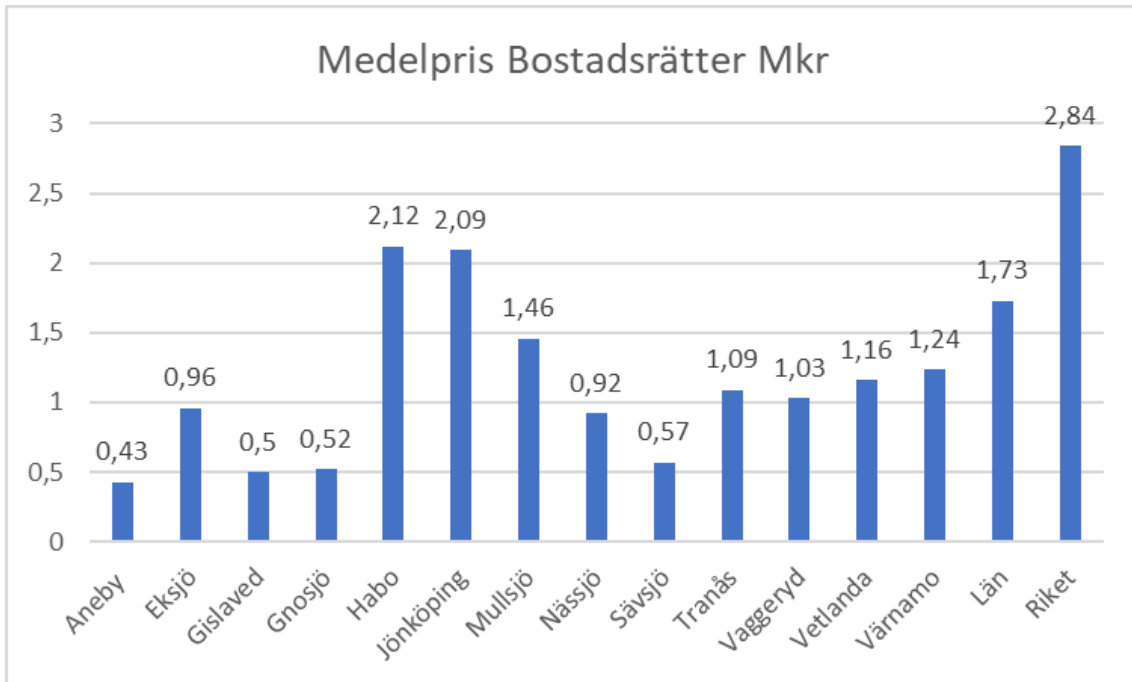
Den disponibla inkomsten per person i länet är generellt lägre än rikssnittet, med undantag för Habo och Gnosjö kommun. Vaggeryd, Värnamo och Gislaved kommun är strax under rikssnittet. Den kommun i Jönköpings län med den lägsta disponibla medelinkomsten är Tranås kommun. I samtliga av länets kommuner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

Den senaste statistiken som detta bygger på är från 2021 och det har hänt mycket i både samhälls- och privatekonomin sedan dess. Det kan antas att den disponibla inkomsten minskat för flertalet hushåll i länet under de senaste tre åren.



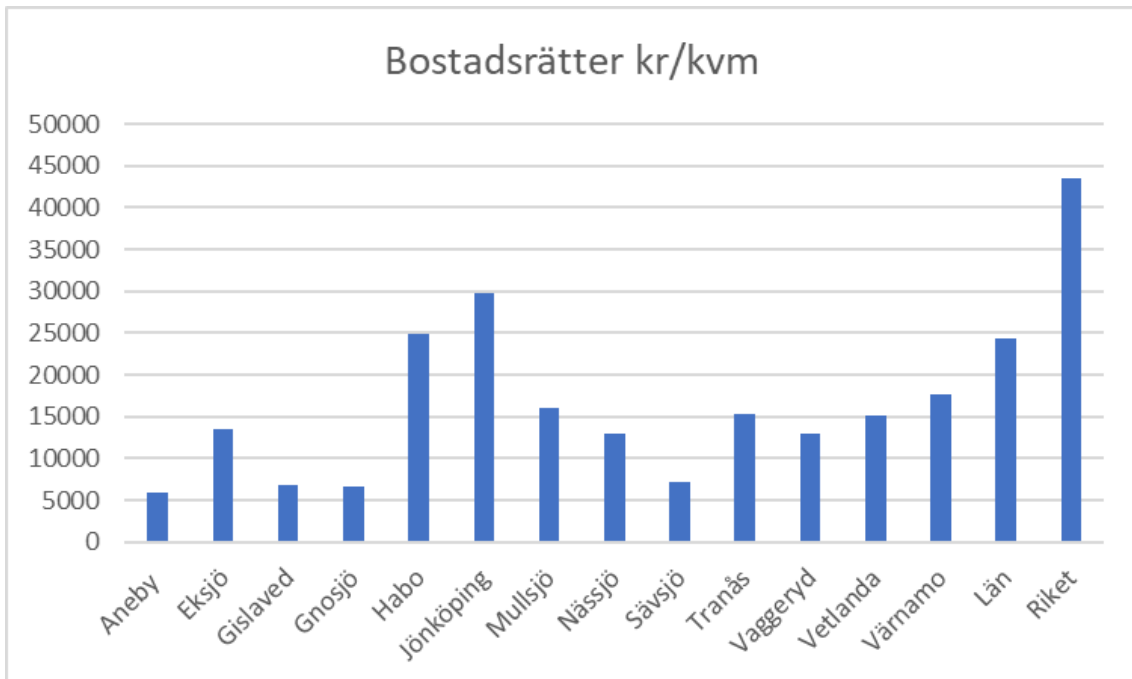
Figur 26. Diagrammet visar den disponibla medelinkomsten år 2021 per kommun i Jönköpings län. Det framkommer också vilken procentuell förändring som skett mellan år 2020 och 2021. **Källa:** SCB

Priset på bostäder skiljer sig en hel del åt mellan länets kommuner. Det finns flera sätt att mäta hushållens kostnader för bostaden. Det enklaste sättet att visa på prisskillnader är att visa medelpris på bostadsrätter. Rikssnittet är relativt högt på grund av storstadsregionernas priser, men bland länets kommuner har Habo och Jönköping klart högre priser i snitt än andra kommuner vad gäller bostadsrätter. Aneby, Gislaved, Gnosjö och Sävsjö kommuner har lägst priser på bostadsrätter i snitt.

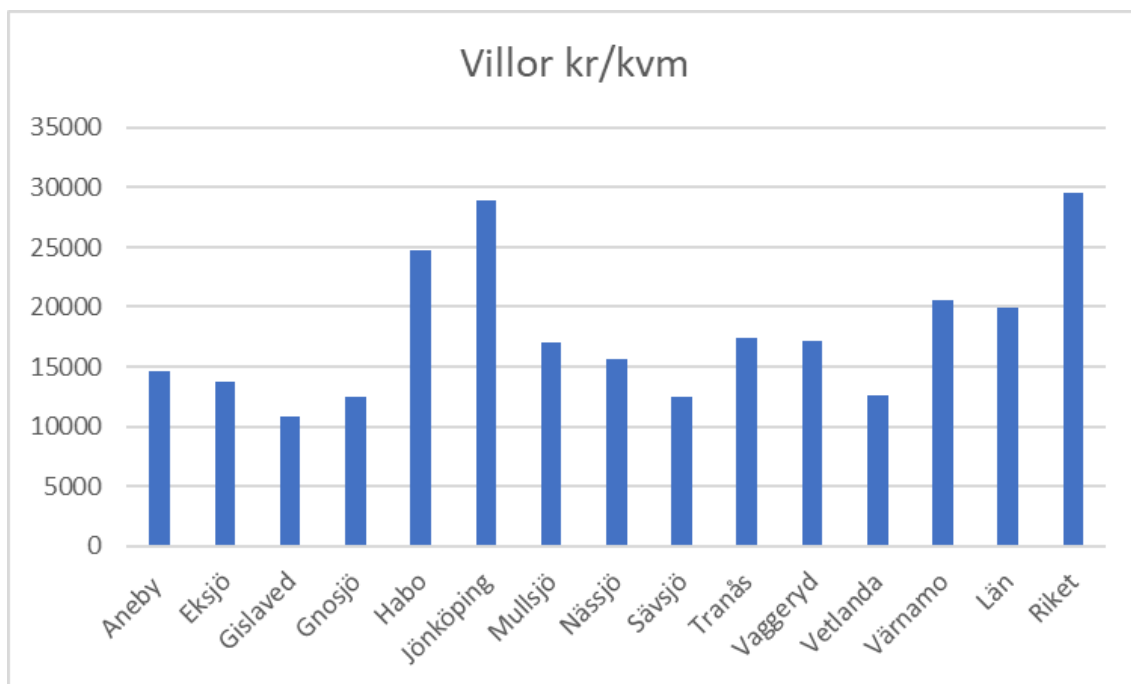


Figur 27. Diagrammet visar medelpriset i miljoner kronor på bostadsrätter de senaste tolv månaderna uppdaterat april 2024. **Källa:** Mäklarstatistik.se

Ett annat sätt att förstå bostadspriserna är att använda pris per kvadratmeter boarea. I förhållande till landet i stort är priserna i länet relativt låga. Tätbebyggda kommuner i länet har klart högre kvadratmeterpriser än kommunerna i glesbygd. Jönköping och Habo står ut prismässigt. Skillnaderna i priser i länet på villor är mindre än för bostadsrätter.



Figur 28. Diagrammet visar kronor per kvadratmeter gällande bostadsrätter. **Källa:** Mäklarstatistik



Figur 29. Diagrammet visar kronor per kvadratmeter gällande villor. **Källa:** Mäklarstatistik.

Bedömning av bostadsmarknadsläget

I årets upplaga av Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät framkommer det att sex av länets 13 kommuner bedömer att det råder ett underskott på bostäder i deras egen kommun som helhet. Detta är en minskning med två kommuner sedan förra året. Det är nu lika många kommuner i länet som anger att bostadsmarknaden är i balans som det är kommuner som anger att det råder ett underskott på bostäder. I årets bostadsmarknadsenkät har formuleringen av frågan om kommunernas syn på den egna bostadsmarknaden ändrats vilket kan ha viss påverkan på hur kommunerna väljer att svara på frågan. Men vid besöken i fem av länets kommuner där bostadsmarknaden diskuterades så upplevdes omformuleringen inte ha påverkat bedömningen. Frågan gick från att vara formulerad, *Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? Frågan avser behov och efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet*, år 2023 till formuleringen, *Hur bedömer ni för närvarande kommunen bostadsmarknadsläge? Frågan avser en bedömning av efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet*, år 2024. Boverket har således strukit att bedömningen ska göras sett utifrån behov och att det nu endast ska grundas på efterfrågan.

För första gången sedan Länsstyrelsen har sammanställt statistik över kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget har en kommun i Jönköpings län angett att de har ett överskott på bostäder. Sävsjö kommun har angett att det råder överskott med motiveringen att de anser att efterfrågan på bostäder inte längre är lika hög. Orsaker som anges är minskat barnafödande och färre nyanlända, bostäder står till salu länge och det byggs inte nytt. Att kommunen anger överskott innebär dock inte att de inte ser behov av vissa typer av bostäder, exempelvis lyfter kommunen att de ser ett behov av stora hyresrätter.

I det stora hela går det att konstatera att bostadsmarknadsläget i Jönköpings län har haft en positiv utveckling och att det har byggts mycket de senaste åren, vilket har gett en positiv effekt på det upplevda läget. Dock nämner fortsatt många kommuner, även en del som anger balans, att det inte alltid är rätt bostäder som finns i kommunen sett utifrån behov. Det finns en generell utmaning i länet att tillgodose bostadsbehoven för samtliga grupper, detta då det är dyrt att bygga nytt och att befintligt bestånd inte alltid är utformat på ett sådant sätt att de passar samtliga grupper.

Bedömning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län

| Kommun | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Aneby | | | | | | | | | | | | |
| Gnosjö | | | | | | | | | | | | |
| Mullsjö | | | | | | | | | | | | |
| Habo | | | | | | | | | | | | |
| Gislaved | | | | | | | | | | | | |
| Vaggeryd | | | | | | | | | | | | |
| Jönköping | | | | | | | | | | | | |
| Nässjö | | | | | | | | | | | | |
| Värnamo | | | | | | | | | | | | |
| Sävsjö | | | | | | | | | | | | |
| Vetlanda | | | | | | | | | | | | |
| Eksjö | | | | | | | | | | | | |
| Tranås | | | | | | | | | | | | |
| Underskott | 4 | 6 | 7 | 13 | 13 | 13 | 11 | 11 | 10 | 11 | 8 | 6 |
| Balans | 9 | 7 | 6 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 3 | 2 | 5 | 6 |
| Överskott | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

Figur 30. Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2012–2014. **Källa:** BME.

Bedömning av kommunernas bostadsmarknadsläge

Bedömning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län

| | I Kommunen som helhet | På centralorten, i innerstan | I kommunen övriga delar |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| Aneby | Balans | Balans | Balans |
| Gnosjö | Balans | Balans | Balans |
| Mullsjö | Balans | Underskott | Balans |
| Habo | Underskott | Underskott | Balans |
| Gislaved | Balans | Underskott | Balans |
| Vaggeryd | Underskott | Underskott | Balans |
| Jönköping | Underskott | Underskott | Underskott |
| Nässjö | Balans | Balans | Balans |
| Värnamo | Balans | Balans | Balans |
| Sävsjö | Överskott | Överskott | Överskott |
| Vetlanda | Underskott | Underskott | Underskott |
| Eksjö | Underskott | Underskott | Balans |
| Tranås | Underskott | Underskott | Underskott |
| Underskott | 6 | 8 | 3 |
| Balans | 6 | 4 | 9 |
| Överskott | 1 | 1 | 1 |

Figur 31. Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunernas övriga delar vid tidpunkten när bostadsmarknadsenkäten besvarats, januari 2024. **Källa:** BME.

Det går att utläsa i kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i den egna kommunen att det är i de centrala lägena som underskottet av bostäder är som störst. Det är 8 av 13 kommuner i länet som anser att det råder ett underskott på centralorten. Detta är dock en minskning med två kommuner från föregående år så det går i positiv riktning även om utmaningen fortsatt är stor.

Bedömning av bostadsbrist

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

I Jönköpings län var det år 2021 nästan 11 800 hushåll som saknade en rimlig boendelösning till följd av trångboddhet. Samtidigt var det cirka 6 200 hushåll som hade en ansträngd boendekonomi och nästan 40 500 hushåll om man tittar på ansträngd boendekonomi utifrån KALP-måttet. KALP är ett mått som används i bankvärlden för att avgöra betalningsbarhet och som Boverket har adderat till sina mått på bostadsbrist. Dessa siffror är från år 2021 och de senaste som går att tillgå i Boverkets öppna data. Att det är en mycket högre andel hushåll som anses ha en ansträngd boendekonomi om man tittar utifrån KALP-måttet beror på att detta mått vid ett tidigare skede ger utslag på hur mycket av hushållskassan som går åt till levnadskostnaderna.

Sedan år 2021 har det varit en period av ökande levnadskostnader för hushållen med inflation och ränteökningar. Detta är händelser som påverkar samhället och privatpersoners ekonomiska situation och således människors möjlighet att bekosta sitt boende. Det bör således vara ett rimligt antagande att dessa siffror är ännu högre år 2023.

Mått på bostadsbrist i Jönköpings län

| Mått på bostadsbrist: | Andel av hushåll | Antal hushåll |
|--|------------------|---------------|
| Ansträngd boendekonomi | 3,7 % | 6 220 |
| Ansträngd boendekonomi (KALP) | 23,9 % | 40 479 |
| Trångboddhet | 6,1 % | 11 745 |
| Trångbodda med ansträngd boendekonomi | 0,8 % | 1 479 |
| Trångbodda med ansträngd boendekonomi (KALP) | 2,4 % | 4 366 |
| Flyttar ofta | 1,6 % | 3 026 |
| Hemmaboende vuxna barn | 3,0 % | 4 869 |
| Återkommande problem | 7,9 % | 13 562 |

Figur 32. Tabellen redovisar andelen och antalet hushåll i länet som har bostadsbrist utifrån kvantitativa mått framtagna av Boverket. Siffrorna avser år 2021. **Källa:** Boverket (2024). Öppen data – Underlag bedömning av bostadsbrist – Vyer.

Trångbodda i Jönköpings län

| Kommun | Andel trångbodda | Antal trångbodda |
|----------------|------------------|------------------|
| Jönköpings län | 6,1 % | 11 757 |
| Aneby | 5,3 % | 163 |
| Eksjö | 5,3 % | 449 |
| Gislaved | 7,0 % | 909 |
| Gnosjö | 6,8 % | 275 |
| Habo | 4,4 % | 214 |
| Jönköping | 8,5 % | 5 610 |
| Mullsjö | 5,0 % | 163 |
| Nässjö | 7,6 % | 1 082 |
| Sävsjö | 6,0 % | 310 |
| Tranås | 6,3 % | 563 |
| Vaggeryd | 6,1 % | 377 |
| Vetlanda | 4,9 % | 627 |
| Värnamo | 6,4 % | 1 003 |

Figur 33. Tabellen redovisar andelen hushåll i länet som är trångbodda utifrån kvantitativa mått framtagna av Boverket. Siffrorna avser år 2021. **Källa:** Boverket (2024). Öppen data – Underlag bedömning av bostadsbrist – Vyer.

Ansträngd boendeekonomi i Jönköpings län

| Kommun | Andel ansträngd boendeekonomi | Antal ansträngd boendeekonomi |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Jönköpings län | 3,7 % | 6 220 |
| Aneby | 4,3 % | 132 |
| Eksjö | 4,5 % | 374 |
| Gislaved | 3,6 % | 466 |
| Gnosjö | 2,7 % | 107 |
| Habo | 1,9 % | 91 |
| Jönköping | 3,8 % | 2 471 |
| Mullsjö | 2,6 % | 84 |
| Nässjö | 4,8 % | 678 |
| Sävsjö | 5,7 % | 289 |
| Tranås | 4,5 % | 399 |
| Vaggeryd | 2,7 % | 166 |
| Vetlanda | 4,2 % | 535 |
| Värnamo | 2,8 % | 428 |

Figur 34. Tabellen redovisar andelen hushåll i länet lever med ansträngd boendeekonomi utifrån kvantitativa mått framtagna av Boverket. Siffrorna avser år 2021. **Källa:** Boverket (2024). Öppen data – Underlag bedömning av bostadsbrist – Vyer.

Ansträngd boendeekonomi KALP i Jönköpings län

| Kommun | Andel ansträngd boendeekonomi KALP | Antal ansträngd boendeekonomi KALP |
|----------------|---|---|
| Jönköpings län | 23,9 % | 40 479 |
| Aneby | 23,5 % | 718 |
| Eksjö | 27,5 % | 2 318 |
| Gislaved | 22,5 % | 2 895 |
| Gnosjö | 20,6 % | 833 |
| Habo | 16,8 % | 820 |
| Jönköping | 25,1 % | 16 487 |
| Mullsjö | 22,8 % | 746 |
| Nässjö | 27,1 % | 3 856 |
| Sävsjö | 28,6 % | 1 467 |
| Tranås | 29,0 % | 2 589 |
| Vaggeryd | 20,3 % | 1 257 |
| Vetlanda | 25,5 % | 3 234 |
| Värnamo | 21,0 % | 3 259 |

Figur 35. Tabellen redovisar andelen hushåll i länet lever med ansträngd boendeekonomi KALP utifrån kvantitativa mått framtagna av Boverket. Siffrorna avser år 2021. **Källa:** Boverket (2024). Öppen data – Underlag bedömning av bostadsbrist – Vyer.

Bostadssituationen för ungdomar och studenter

Unga

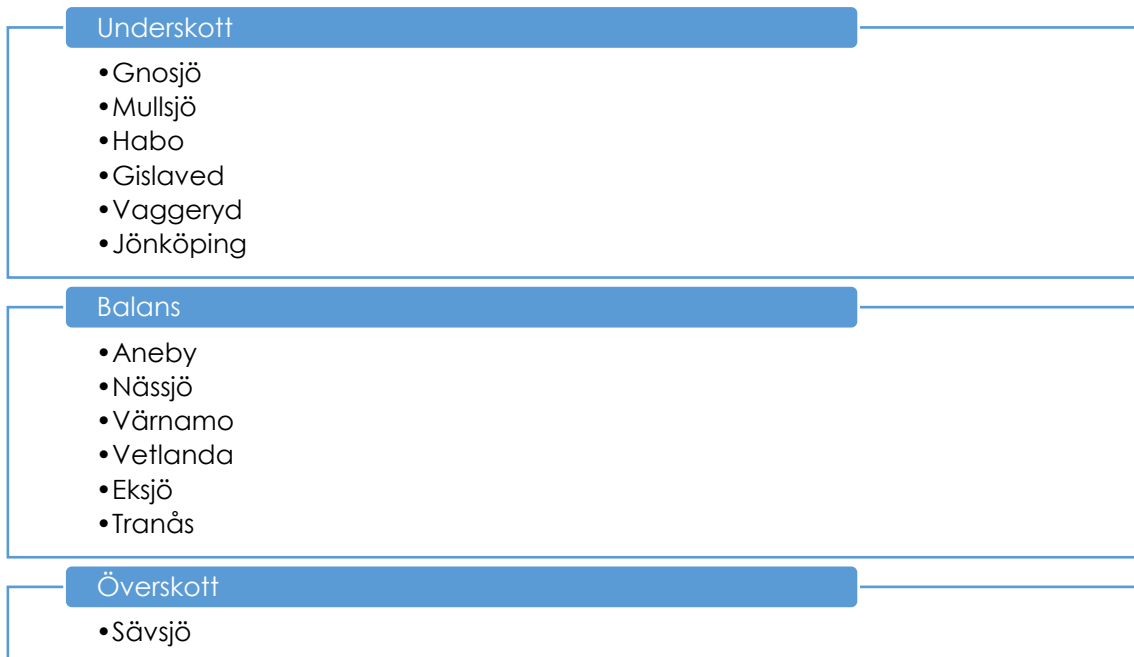
Ungas position på bostadsmarknaden är ofta utmanande. Det finns ett behov av billiga små lägenheter för att unga ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden och inte stanna kvar i föräldrahemmet. Sex av tretton kommuner i länet anger att det råder ett underskott på bostäder i kommunen för ungdomar medan lika många kommuner anger att det råder balans. En kommun har angett överskott på bostäder för ungdomar. Situationen för unga på bostadsmarknaden är likartad från föregående år. Svaren indikerar också att ungas situation på bostadsmarknaden inte är avvikande från den generella uppfattningen om bostadsmarknaden i stort.

Samtliga kommuner som anger att det råder ett underskott på bostäder för unga anger att en orsak är att lediga bostäder är för dyra för ungdomar, flera anger även att det finns för få små lediga lägenheter men också att orsaken är ett generellt underskott på bostäder.

I BME framgår också att 11 kommuner inte genomför några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. En kommun anger att kommunen eller fastighetsägaren arbetar för att underlätta för två eller flera personer att hyra en lägenhet tillsammans som en insats för att underlätta för ungdomar.

Tre kommuner i länet anger att de har särskilda ungdomsbostäder, Gnosjö, Värnamo och Vetlanda. I Gnosjö och Vetlanda rör det sig om fyra bostäder vardera och i Värnamo finns det 24 bostäder.

Bostadsmarknaden för unga



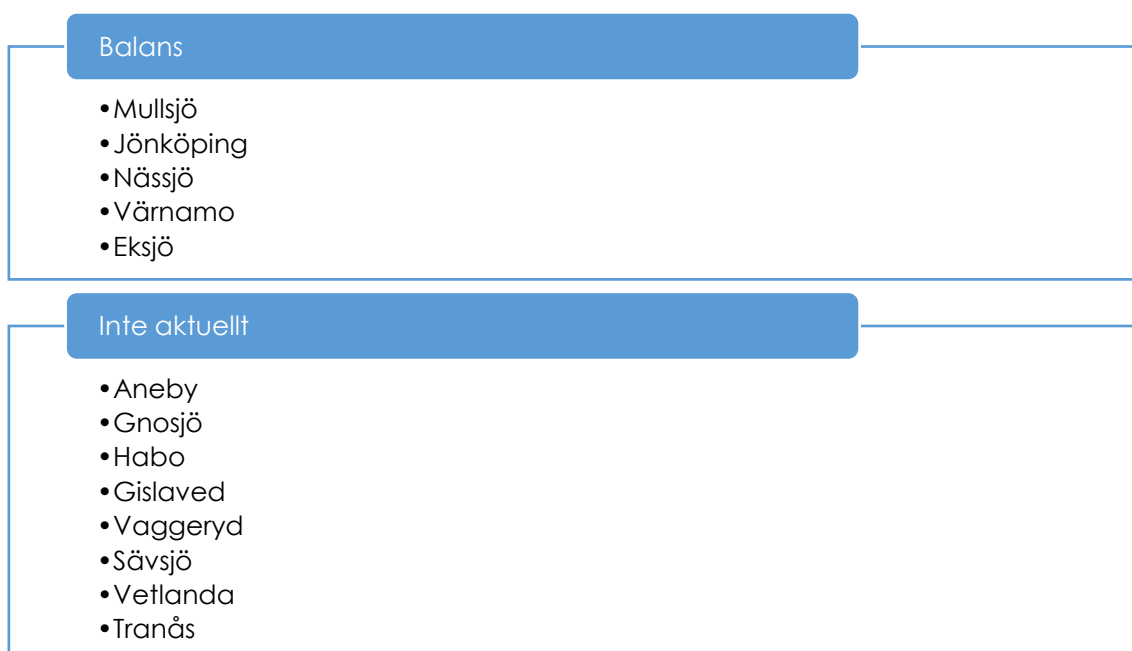
Figur 36. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer läget på bostadsmarknaden för unga i den egna kommunen. **Källa:** BME

Studenter

Majoriteten av studenterna i länet är anslutna till Jönköping University som har cirka 14 000 studenter. Värnamo och Eksjö kommun har också högskoleutbildningar men i mindre skala och som inte bidrar på samma sätt till efterfrågan på studentbostäder i länet. I årets BME svarar dessa tre kommuner att de har särskilda studentbostäder i kommunen. I Jönköpings kommun finns 2 894 studentbostäder och de anger att flera av dessa finns lediga för uthyrning delar av året. Värnamo anger att de har 50 studentbostäder och Eksjö 10 studentbostäder, båda kommunerna svarar i BME att det inte finns många lediga studentbostäder i kommunerna.

Utöver de angivna kommunerna med högskoleutbildningar så anger både Mullsjö och Nässjö kommun att de anser sig ha balans på bostadsmarknaden för studenter i kommunen. Nässjö kommun anger att det rör sig om ett elevboende för gymnasieelever i kommunen.

Bostadsmarknaden för studenter



Figur 37. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer läget på bostadsmarknaden för studenter i den egna kommunen. **Källa:** BME

Samtliga aktuella kommuner i länet anser att det råder balans på bostäder när det kommer till särskilda studentbostäder. Samtidigt så kvarstår den gula klassificeringen på Jönköpings kommun i Sveriges förenade studentkårers (SFS) årliga bostadsrapport⁴. Jönköping gick år 2022 från en grön till en gul klassificering som nu alltså finns kvar. Klassificeringen grön innebär att studieorten kan erbjuda studenter ett tryggt boende inom en månad. Gul klassificering innebär att studieorten någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden, i klassificeringen

⁴ [SFS bostadsrapport 2023 Sveriges förenade studentkårer](#)

finns inget krav på rimlig hyresnivå eller avstånd till campus. Ett tryggt boende definieras av SFS som en bostad där permanentkontrakt gäller hela studieperioden, boendeformen är hyresrätt, bostaden är belägen inom 30 minuters avstånd från högskolan med bra kollektivtrafik, rimlig hyresnivå vilket är 30 % av studentens inkomst i form av studiemedel, tillträdet är senast 30 dagar efter anmälan om studentboende har registrerats alternativt vid terminsstart. En annan del i definitionen är att alla studenter med en studietakt på minst 15 högskolepoäng per termin ska erbjudas boende, det ska inte vara en faktor om studenten är folkbokförd i kommunen sedan tidigare.

I rapporten framgår det att SFS haft dialog med Jönköpings studentkår, Jönköpings kommun samt Studentbostäder i Norden AB för att kunna bedöma bostadsmarknadsläget för studenter på studieorten. Det kommunala bostadsbolaget Vätterhem har tillfrågats men ej deltagit detta år. Det framkommer att det enligt det privata bolaget har varit ett högre tryck på uthyrningen av studentbostäderna och att deras bestånd är fullbelagt. Studentkåren uppger att hyresnivåerna och inte enbart mängden tillgängliga studentbostäder innebär en utmaning för studenterna att hitta en bostad.

Både i SFS rapport och vid Länsstyrelsens dialog med Jönköpings kommun så framkommer det att det kommunala bostadsbolaget har omvandlat ett antal studentlägenheter till andra boenden. Detta hindrar inte att bostäderna fortsatt bebos av studenter men de är således inte längre förbehållna för gruppen. I dialogen med kommunen framgick att kommunen haft dialog med högskolan och allmännyttan när de gjort bedömningen om att det råder balans på bostadsmarknaden för studenter i kommunen. Det är troligt att kommunen och SFS tittat på olika parametrar när de gjort bedömningen om studenters förutsättningar på bostadsmarknaden. Ingen av bedömningarna behöver således ta ut den andra utan de är troligtvis båda en del av sanningen. Det indikerar att studenter i det stora hela har goda förutsättningar på bostadsmarknaden i Jönköpings kommun men att det fortfarande finns viss förbättringspotential.

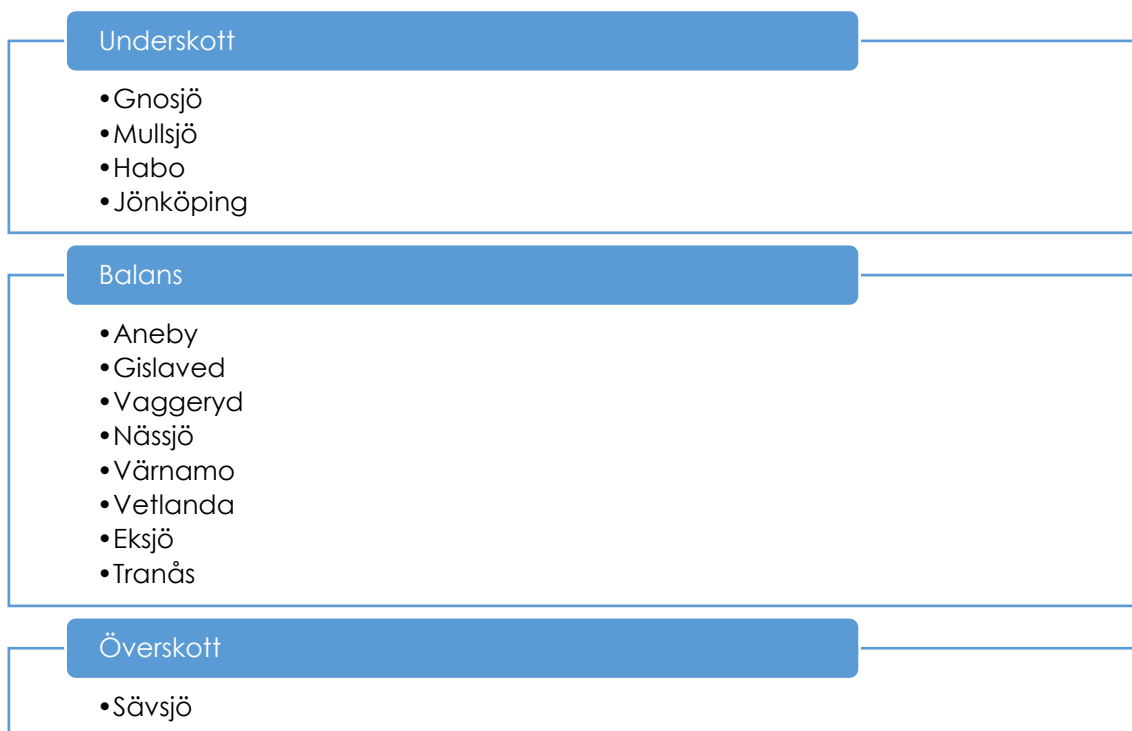
Bostadssituationen för nyanlända

I årets BME fick kommunerna bedöma sin möjlighet att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. Denna bedömning gjordes på en skala från 1–7, där 7 innebar att kommunen ansåg sina möjligheter vara mycket goda och 1 innebar mycket dåliga. Tio av tretton kommuner ansåg sina möjligheter vara 5 eller högre. Det kan således tolkas som att majoriteten av länets kommuner anser sig vara rustade för att kunna ta emot anvisade nyanlända på ett bra sätt. Två kommuner placerade sig i mitten vid sin bedömning. En kommun bedömde att deras möjligheter var mycket dåliga. Nästan alla länets kommuner anger att ett sätt som kommunen arbetar på för att säkerställa att det finns bostäder till anvisade nyanlända är genom regelbundet samarbete med allmännyttan. En av länets kommuner anger istället att de har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare istället för allmännyttan. Även sju andra kommuner anger att de vid behov tar kontakt med privata fastighetsägare.

I BME efterfrågas även vilka tidsperspektiv som kommunen har vid bosättning av anvisade nyanlända. Svaren visar att sex av länets tretton kommuner arbetar utifrån förstahandskontrakt som erbjuds i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. Resterande kommuner anger att de arbetar antingen med tidsbegränsade kontrakt som efter en tid kan övergå i förstahandskontrakt, tidsbegränsade kontrakt som erbjuds till dess att den nyanlända på egen hand etablerat sig på bostadsmarknaden eller genom sociala kontrakt.

I BME efterfrågas även kommunernas syn på bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända. Åtta kommuner anser att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. Fyra kommuner anser att det råder underskott och en kommun överskott. Således går det att se att kommunerna bedömer bostadsläget för självbosatta nyanlända vara bättre än förutsättningarna på den generella bostadsmarknaden.

Bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända

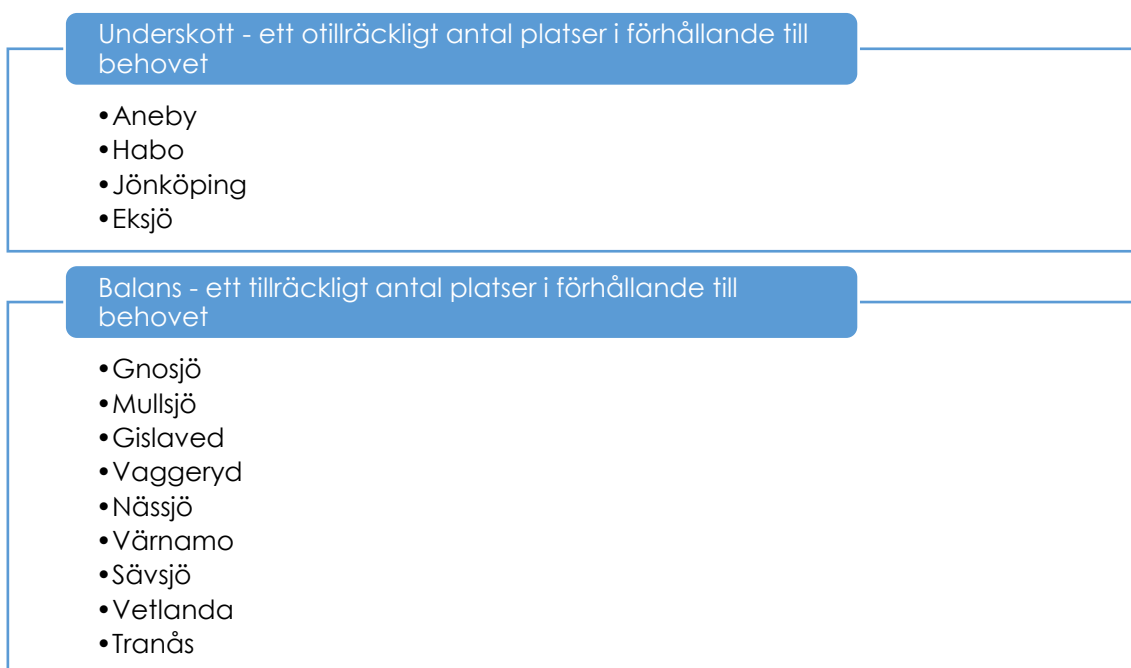


Figur 38. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer läget på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända i den egna kommunen. **Källa:** BME

Bostäder för äldre

Enligt en prognos som Region Jönköpings län⁵ har tagit fram kommer antalet äldre i åldersgruppen 80 år och äldre att öka kraftigt fram till år 2031 i länet. I nio av länets 13 kommuner beräknas ökningen bli över 40 % sett till hur stort antal som finns i gruppen idag. I Habo och Mullsjö kommun beräknas ökningen bli så stor som drygt 75 % respektive 89 %. Vid Länsstyrelsens kommunbesök om bostadsmarknaden var det tydligt att kommunerna i länet är medvetna om att antalet äldre kommer öka och att det finns ett behov av att vara rustade för denna utveckling. Flera kommuner lyfter även behovet att erbjuda attraktiva boendelösningar för de äldre som en viktig del i att lösgöra andra delar av bostadsbeståndet, primärt villabebyggelsen, för en yngre målgrupp. En viktig aspekt är att skapa bostäder för äldre som är i en prisklass som gör att det upplevs rimligt att lämna sitt småhus för en lägenhet i någon form. Vid kommunbesöket i Eksjö kommun framkom att det i kommunen gjorts insatser med banker och pensionärsföreningar där man pratat om vilka kostnader det faktiskt kan innebära att bo kvar i sin villa avseende underhåll, reparationer och så vidare. Det finns ett behov av att börja prata om våra boenden på nya sätt för att lättare passa in behoven och efterfrågan.

Utbud av särskilt boende äldre



Figur 39. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet av särskilt boende äldre i den egna kommunen. **Källa:** BME

⁵ [Befolkningsprognos Jönköpings län 2022-2031 \(rjl.se\)](https://www.rjl.se/Befolkningsprognos-Jonkopings-lan-2022-2031)

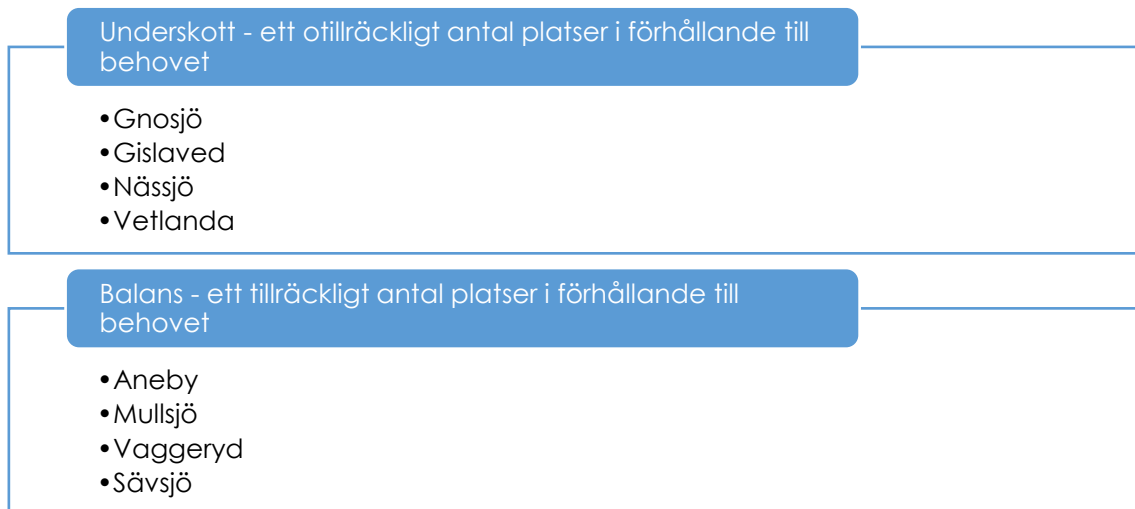
Utbud särskilt boende äldre i Jönköpings län

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

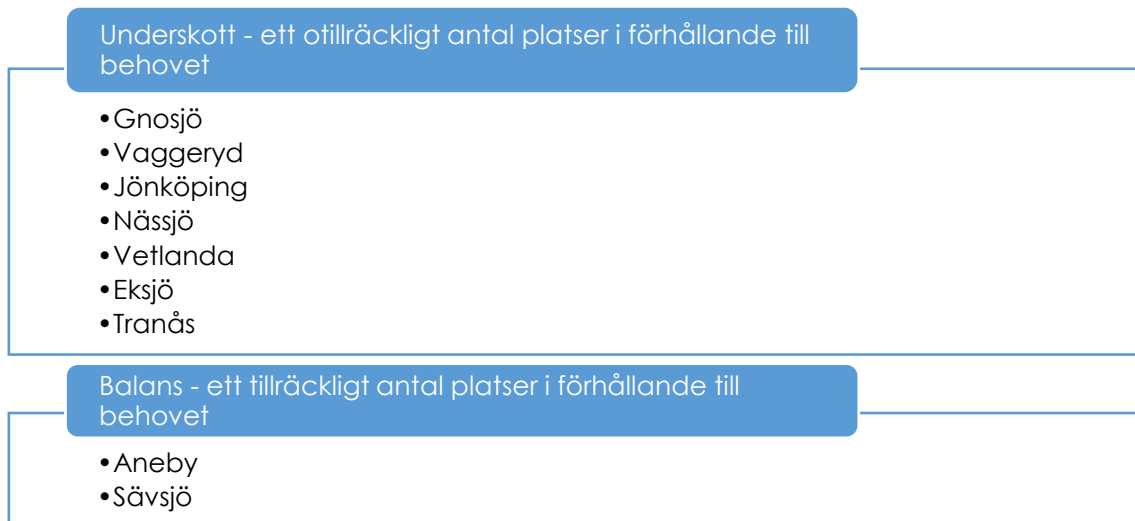
Figur 40. Diagrammet visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet av särskilt boende äldre i den egna kommunen och hur efterfrågan utifrån behoven kommer utvecklas över tid. **Källa:** BME

Det finns flera olika typer av boendelösningar som är attraktiva för den äldre målgruppen och för att tillgodose denna diversifierade grupps behov behöver kommunerna arbeta med flera lösningar för att möjliggöra flyttkedjor samt vara en attraktiv kommun för hela livets skeden.

I BME ställs frågan om kommunerna har särskilda seniorbostäder. Nio av tretton kommuner i länet anger att de idag har seniorbostäder, tre anger att det saknas och en kommun anger att de inte vet om boendeformen finns i kommunen. Av de kommuner som anger att de idag har seniorbostäder så uppger fyra att det råder ett underskott på boendeformen, lika många anger balans och en kommun har avstått från att svara. En del av kommunerna uppger i fritextsvar att de har en pågående dialog med bostadsbolag för att fortsätta att utveckla seniorbostäder. En kommun anger att de sakta kommer avveckla boendeformen och istället etablera trygghetsboenden.

Utbud av seniorbostäder

Figur 41. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet i den egna kommunen av seniorbostäder. **Källa:** BME

Utbud av trygghetsbostäder

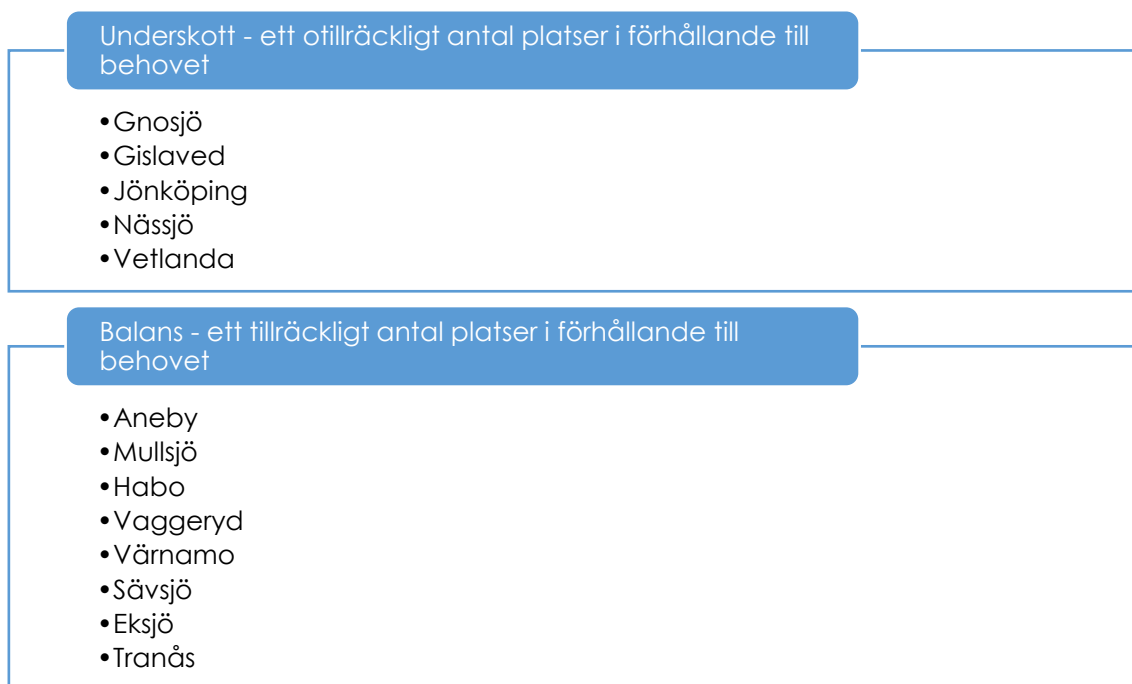
Figur 42. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet i den egna kommunen av trygghetsbostäder. **Källa:** BME

Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende

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

Fem av tretton kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som har behov av särskilt boende. Detta är tre kommuner färre än föregående år. Det är positivt att fler kommuner bedömer att de kan tillgodose dessa behov i kommunen än tidigare. Det är dock en boendeform där framtida efterfrågan är svår att bedöma, fem kommuner anger att de om två år inte vet om behoven är tillgodosedda och på en femårshorisont anger åtta kommuner att de inte vet hur behoven ser ut och om de kan tillgodose dem. I flera av länets kommuner pågår nybyggnation eller planer för nybyggnation av särskilda boenden.

Utbud bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt stöd



Figur 43. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet i den egna kommunen av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. **Källa:** BME

När det kommer till gruppboenden för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende så är det sex kommuner som anger att det råder underskott på bostäder. I länet finns det enligt svaren i BME totalt 528 bostäder i gruppboenden varav 496 drivs i kommunal regi.

Utbud gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt stöd

Underskott - ett otillräckligt antal platser i förhållande till behovet

- Aneby
- Gnosjö
- Gislaved
- Jönköping
- Nässjö
- Vetlanda

Balans - ett tillräckligt antal platser i förhållande till behovet

- Mullsjö
- Habo
- Vaggeryd
- Värnamo
- Sävsjö
- Eksjö
- Tranås

Figur 44. Tabellen visar hur kommunerna i länet bedömer utbudet av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. **Källa:** BME

Våldsutsatta

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Denna grupp har haft svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av en tidigare eller hastigt försämrad ekonomisk situation på grund av brotten de utsatts för. Enligt Socialstyrelsens definition så är personer som tvingats lämna sina hem till följd av att de utsatts för våld akut hemlösa. Enligt Socialstyrelsens kartläggning⁶ av hemlösheten i Sverige från 2023 så är den fjärde vanligaste orsaken till att kvinnor hamnar i hemlöshet våld i nära relation. De våldsutsatta kan i flera fall leva under olika typer av hot vilket kan leda till att en bostad behöver tillhandahållas i en annan kommun än den ursprungliga. Den största utmaningen för arbetet att underlätta för de utsatta grupperna är den generella bostadsbristen vilket gör det svårt för många att få tillgång till bostäder på annat sätt än genom kommunens eller kvinnojourers hjälp.

Nio av länets tretton kommuner anger i BME att de samverkar med andra kommuner inom det egna länet kring att lösa boendesituationen för våldsutsatta. Sex kommuner anger att de även samverkar med kommuner utanför länet vilket det ofta finns behov av för att kunna undvika fortsatt hotbild. Eksjö kommun anger att de inte har någon samverkan och Värnamo kommun anger att den svarande inte vet om någon samverkan ser. Men generellt går det att konstatera att länets kommuner har en upparbetad kontakt kring denna fråga. Utöver samverkan så använder en del kommuner sig av förtur för våldsutsatta och under 2023 anger två kommuner i länet att de tillämpat förtur till kvinnor utsatta för våld av närstående.

⁶ [Kartläggning av hemlösheten 2023 \(socialstyrelsen.se\)](https://socialstyrelsen.se/kartlaggning-av-hemlosheten-2023)

Hemlöshet

Kommunerna arbetar på en rad sätt för att motverka hemlöshet i länet. Hemlöshet används som ett samlingsbegrepp för personer som av olika anledningar finner sig utan bostad på kort eller lång sikt. Socialstyrelsen har definierat fyra typer av hemlöshet; akut hemlöshet som hanteras av härbärgen och kvinnojouren, boende på institutioner och i kategoriboenden, långsiktigare boendelösningar som kan hanteras genom att hyra i andra hand av socialtjänsten, samt eget ordnat kortsiktigt boende som att bo hos vänner och släkt. Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993 på uppdrag av regeringen. Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2023. Socialstyrelsen anger att det i kartläggningen 2023 är en något lägre andel hemlösa som befinner sig i de mest akuta bostadssituationerna jämfört med kartläggningen från 2017⁷. Nationellt så är det mer än 27 000 personer⁸ som befinner sig i hemlöshet, av dessa är drygt 1 000 personer⁹ hemmahörande i Jönköpings län. Det rör sig således om drygt 27 invånare som befinner sig i hemlöshet per 10 000 invånare i länet. Detta är en ökning från kartläggningen 2017 då det rörde sig om drygt 24 hemlösa per 10 000 invånare. Det är också över rikssnittet på 26 hemlösa per 10 000 invånare. Utöver storstadslänen, Stockholm, Västra Götaland och Skåne, så är det bara Uppsala, Södermanland och Västernorrland som har procentuellt fler hemlösa än Jönköpings län i kartläggningen. I kartläggningen framgår också att de hemlösa fanns i alla länets kommuner med undantag för en.

Det finns flera sätt för kommuner att arbeta förebyggande mot hemlöshet. I BME framkommer att nio av länets kommuner arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar vilket är en vanlig anledning till att personer hamnar i hemlöshet. Elva kommuner anger att de bedriver uthyrning av bostäder i andra hand till personer enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning. Två av länets kommuner använder sig av hyresgarantier. Det framkommer också i BME att tre av länets kommuner inte arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder, men i dialog med en av de svarande kommunerna så anger de att deras svar på frågan handlar om att de inte har några utarbetade rutiner utan att de hanterar situationen om den uppkommer.

⁷ [Hemlösheten fortsatt kvar på hög nivå - Socialstyrelsen](#)

⁸ [Kartläggning av hemlösheten 2023 \(socialstyrelsen.se\)](#)

⁹ [2024-2-8927-bilaga1.xlsx \(live.com\)](#)

Regeringens hemlöshetsstrategi

Under år 2022 antog regeringen en strategi för att motverka hemlöshet¹⁰. Strategin gäller för åren 2022-2026. Syftet med hemlöshetsstrategin är att tydliggöra regeringens insatser för att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet samt insatser för att förebygga att människor blir hemlösa. I strategin finns det fyra mål som ska vara vägledande i arbetet.

- Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas
- Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan
- Mål 3. Metoden bostad först bör införas nationellt
- Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas

För att bidra till att målen uppnås har regeringen gett länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet. Uppdraget sträcker sig fram till och med år 2026. I Jönköpings län har Länsstyrelsen valt att starta ett nätverk där kommunerna har möjlighet att mötas i olika frågor relaterat till hemlöshetsarbetet. Primär målgrupp har varit länets socialförvaltningar men målgruppen kommer bräddas till att nå allmännyttor och planavdelningar. Senaste nätverksträffen var på temat Bostad först. Bostad först är en vetenskaplig metod där personer i hemlöshet med social problematik får möjlighet till ett eget boende på samma villkor som andra hyresgäster för att kunna arbeta med sin problematik. Metoden grundar sig i individens självbestämmande och frivillighet kring stödinsatser. I Jönköpings län är det tre kommuner som enligt BME uppger att de arbetar med en form av Bostad först. Dessa är Gnosjö, Sävsjö och Vetlanda kommun.

Avhysningar

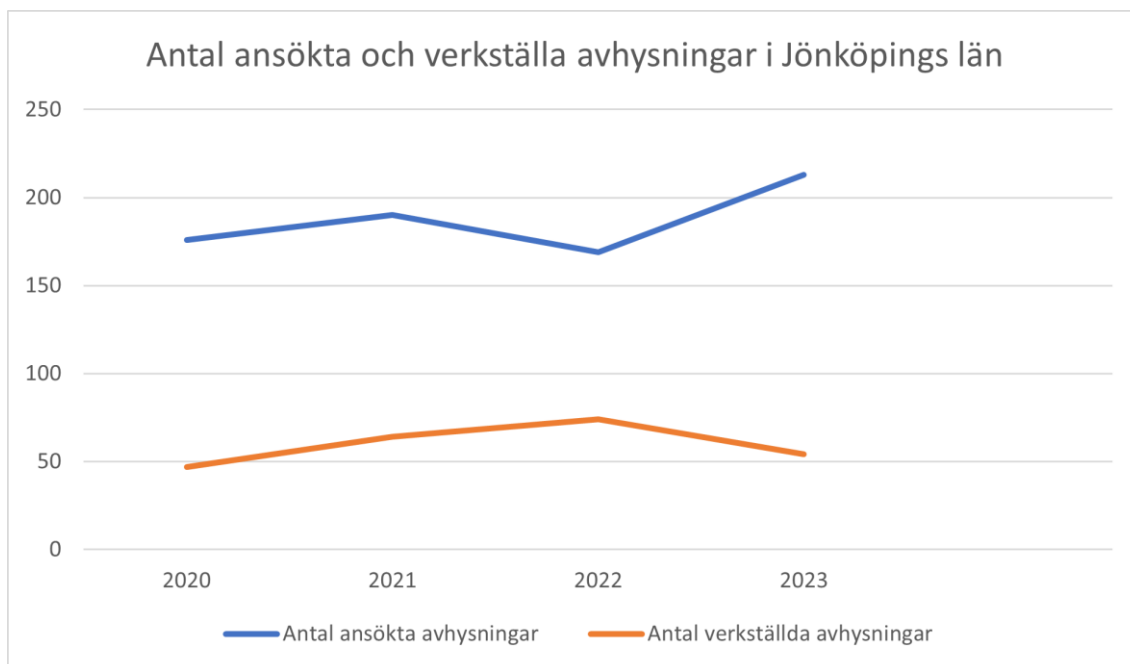
År 2023 inkom 213 ansökningar om avhysning till Kronofogden för Jönköpings län. Av dessa ledde 54 stycken till verkställda avhysningar, vilket motsvarar ungefär 25 %. Detta är en minskning från 2022 året då nästan 44 % av de ansökta avhysningarna genomfördes. Det som dock bör belysas är att antalet ansökningar har gått från 169 stycken år 2022 till 213 år 2023. Detta är en relativt stor ökning. Det bör även noteras att antalet ansökningar 2023 är det högsta uppmätta antalet sedan statistiken började redovisas år 2020. Det är positivt att antalet genomförda avhysningar minskar men det bör även jobbas förebyggande så att ansökan inte heller behöver inkomma till Kronofogdemyndigheten.

År 2023 var det 12 barn i länet som berördes av en genomförd avhysning. Detta är barn som har minst en förälder som blivit avhyst. Det är viktigt att vi jobbar vräkningsförebyggande i länet så att vi kan minimera antalet vuxna och barn som blir avhysta. Att bli avhyst är den vanligaste orsaken till att man hamnar i hemlöshet. Nio av länets tretton kommuner anger i BME att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar genom exempelvis rådgivning eller särskilda insatser. Åtta kommuner anger att de har fastlagda rutiner kring hur det vräkningsförebyggande arbetet ska bedrivas och sju av dessa anger att de har ansvariga personer i kommunen som arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder.

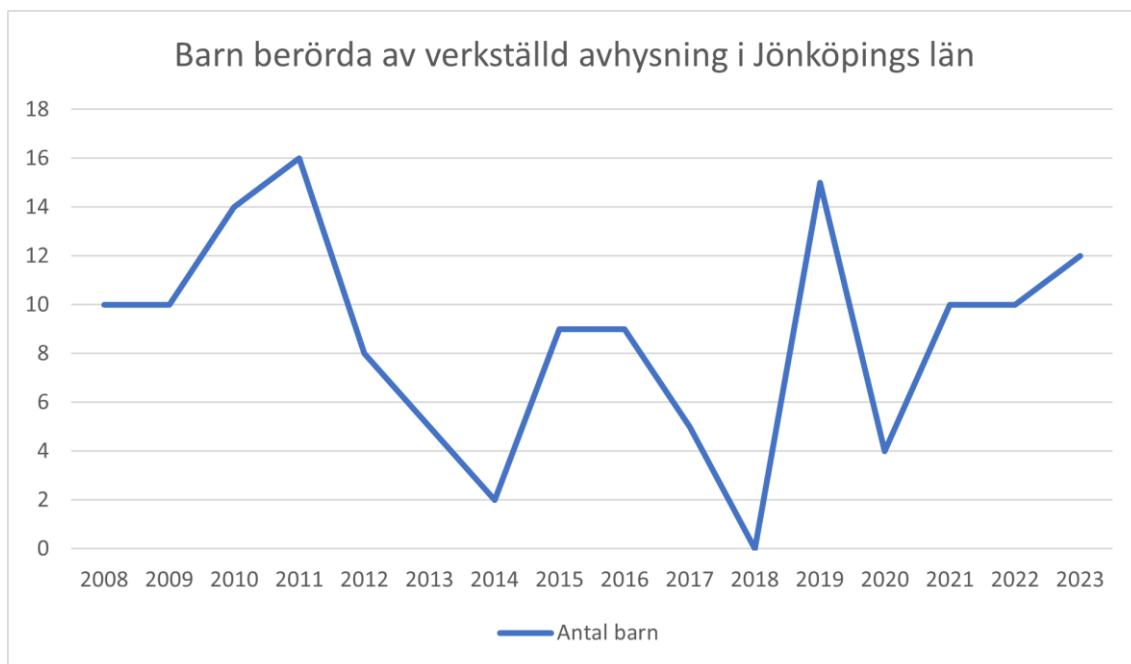
¹⁰ [Nationell hemlöshetsstrategi 2022 - 2026 \(regeringen.se\)](https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2022/04/nationell-hemloshetsstrategi-2022-2026)

| | 2021 Antal ansökningar | 2021 Antal verkställda | 2022 Antal ansökningar | 2022 Antal verkställda | 2023 Antal ansökningar | 2023 Antal verkställda |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Jönköpings län | 190 | 64 | 169 | 74 | 213 | 54 |
| Aneby | 5 | 0 | 4 | 2 | 4 | 2 |
| Eksjö | 6 | 3 | 6 | 1 | 10 | 2 |
| Gislaved | 26 | 7 | 20 | 8 | 29 | 12 |
| Gnosjö | 12 | 1 | 7 | 4 | 7 | 2 |
| Habo | 0 | 0 | 2 | 1 | 3 | 0 |
| Jönköping | 60 | 24 | 50 | 32 | 71 | 15 |
| Mullsjö | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Nässjö | 19 | 6 | 19 | 9 | 23 | 5 |
| Sävsjö | 5 | 3 | 1 | 1 | 10 | 2 |
| Tranås | 22 | 10 | 15 | 6 | 17 | 6 |
| Vaggeryd | 12 | 5 | 15 | 4 | 6 | 0 |
| Vetlanda | 3 | 1 | 9 | 3 | 14 | 4 |
| Värnamo | 18 | 4 | 19 | 3 | 19 | 4 |

Figur 45. Tabellen visar statistik över antalet ansökningar och verkställda avhysningar mellan 2021 och 2023, utifrån kommun och länet som helhet. **Källa:** Kronofogdemyndigheten



Figur 46. Diagrammet visar skillnaderna mellan antal ansökta och verkställda avhysningar sett över tid i Jönköpings län. **Källa:** Kronofogdemyndigheten



Figur 47. Diagrammet visar antalet barn i Jönköpings län som berörts av verkställd avhysning mellan år 2008 och 2023. **Källa:** Kronofogdemyndigheten.

Kommunernas planering av bostadsförsörjningen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun planera bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Syftet är också att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

För att genomföra bostadsplaneringen har kommunerna tillgång till ett antal verktyg utöver riktlinjer för bostadsförsörjning. Det handlar främst om direktiv till allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsförmedlingar, kommunala hyresgarantier, översikts- och detaljplanering och kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal. Här beskrivs kommunernas arbete med några av dessa verktyg. Uppgifterna är till största del hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Alla kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning. Två kommuner anger i årets BME att de avser anta nya riktlinjer år 2024, även Vetlanda kommun anger i fritextsvar i enkäten att de förväntas anta nya riktlinjer inom kort. Habo kommun anger att de har uppdrag att ta fram nya riktlinjer och Aneby kommun har framtagande av nya riktlinjer som en del i sitt vidare arbete med kommunens översiktsplan. Enligt lag så ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Jönköpings län

| | Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen? | När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen? |
|-----------|--|---|
| Aneby | Ja | 2016 |
| Gnosjö | Ja | 2021 |
| Mullsjö | Ja | 2022 |
| Habo | Ja | 2021 |
| Gislaved | Ja | 2022 |
| Vaggeryd | Ja | 2021 |
| Jönköping | Ja | 2023 |
| Nässjö | Ja | 2022 |
| Värnamo | Ja | 2021 |
| Sävsjö | Ja | 2021 |
| Vetlanda | Ja | 2017 |
| Eksjö | Nya riktlinjer 2024 | 2016 |
| Tranås | Nya riktlinjer 2024 | 2017 |

Figur 48. Tabellen anger vilket år kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. **Källa:** BME

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

Allmännyttan

Allmännyttan eller kommunalt bostadsbolag är en verksamhet som ska tillhandahålla hyresrätter i kommunen och som ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Samtliga av länets kommuner anger i BME att de har allmännyttiga bostadsbolag eller stiftelser, och att det finns totalt femton bolag. AB Tranås bostäder är formellt sett inte ett allmännyttigt bostadsbolag men verkar som ett sådant, i realitet så är det ett helägt kommunalt aktiebolag. I Aneby kommun finns en allmännyttig stiftelse.

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

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

Ägardirektiv för kommunala bostadsbolag i Jönköpings län

| | Gnosjö | Mullsjö | Habo | Gislaved | Vaggeryd | Jönköping | Nässjö | Värnamo | Sävsjö | Vetlanda | Eksjö | Tranås |
|--|--------|---------|------|----------|----------|-----------|--------|---------|--------|----------|-------|--------|
| En precisering av det allmännyttiga syftet | | | X | X | X | X | X | X | X | | X | |
| Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda mål-grupper, såsom studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning | X | | X | | | X | | | | X | | |
| Bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna | | | | | | | | | | X | | |
| Bolagets ansvar när det gäller bosättning av nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen | | | X | | | | | | | | | |
| Bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor | | | | | | X | | | | | | |
| Bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning | | | X | | | X | | | | X | X | |
| Bolagets ansvar (och förvaltning) avseende de gestaltade livsmiljöerna | X | | | | | X | | | | | | |
| Ingen av dessa frågor behandlas i ägardirektiven | | X | | | | | | | | | | X |

Figur 49. Överblick av kommunernas ägardirektivs innehåll utifrån frågor i årets BME. **Källa:** BME

Söka bostad i kommunen

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

Nio av länets kommuner anger i BME att det finns möjlighet att ansöka om förtur till bostad i kommunen. Förturen går då att söka hos det kommunala bostadsbolaget. I samtliga kommuner är det kommunala bostadsbolaget själva som tar ställning till ansökningar om förtur. I Mullsjö kommun sker ställningstagandet även i samverkan med socialförvaltningen. För att vara berättigad förtur till en bostad i kommunerna finns det olika kriterier som tillämpas. Två av kommunerna som tillämpar förtur anger att de inte gett någon förtur under 2023. Fem kommuner har beviljat förtur till personer som fått arbete i kommunen och som inte bor inom pendlingsavstånd. Andra förtursgrunder som tillämpats under år 2023 är personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, hemlösa, kvinnor utsatta för våld i nära relation, medicinska skäl, andra sociala skäl och personer som sålt sin villa i kommunen.

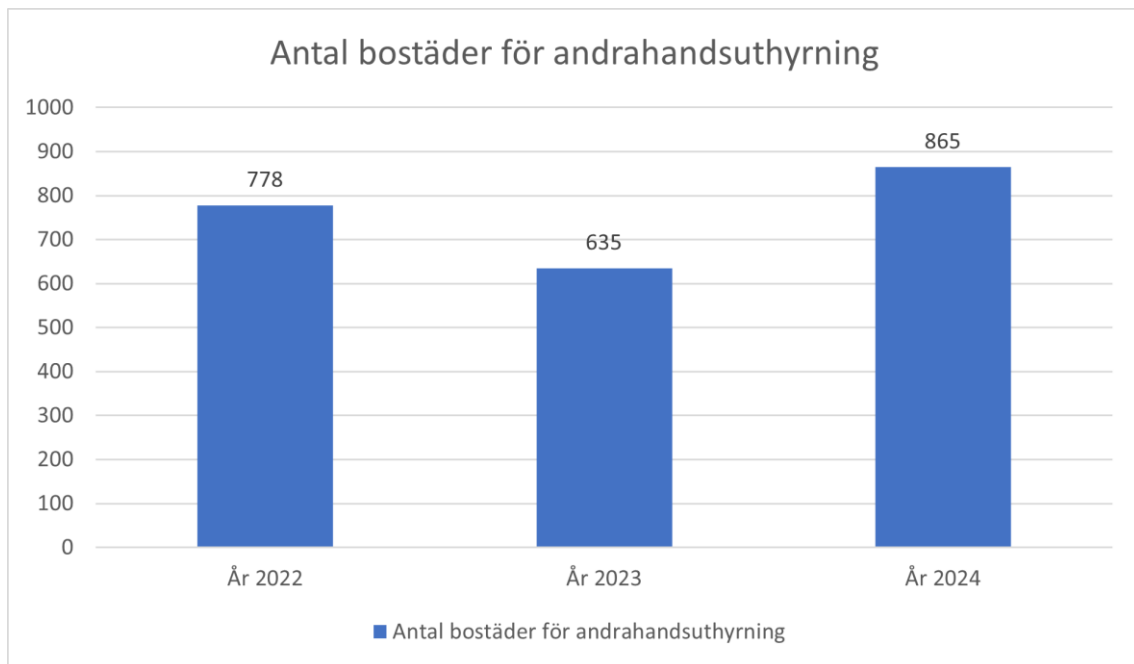
Möjlighet att ansöka om förtur till bostad

| Möjligt att ansöka om förtur |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">•Aneby•Gnosjö•Mullsjö•Habo•Gislaved•Vaggeryd•Värnamo•Sävsjö•Eksjö |
| Inte möjligt att ansöka om förtur |
| <ul style="list-style-type: none">•Jönköping•Nässjö•Vetlanda•Tranås |

Figur 50. Tabellen visar om det i länets kommuner är möjligt att ansöka om förtur till en bostad. **Källa:** BME

Uthyrning av lägenheter i andra hand

Samtliga kommuner i länet anger i BME att de efter biståndsbeslut hyr ut bostäder i andra hand till personer som inte själva kan anskaffa en permanent boendelösning med stöd i SoL-beslut. Det finns även andra situationer där kommunen kan stå som hyresvärd och hyra ut bostäder i andra hand till privatpersoner. I BME ställs också frågan om hur många bostäder som kommunen hyr ut efter biståndsbeslut. Detta rör sig då om sociala hyreskontrakt, där biståndsbeslut är enligt 4 kap. 1 § eller 2 § socialtjänstlagen, SoL. Frågan gör dock ingen skillnad på om kommunen är förstahandshyresgäst eller om kommunen direktäger bostaden. Kommunerna i länet hade 865 bostäder uthyrda efter biståndsbeslut den 1 januari 2024. Detta är en ökning från föregående år då 635 bostäder hyrdes ut.



Figur 51. Förändringen över tid i antal bostäder i Jönköpings län som den 1 januari varje år hyrs ut via andrahandsuthyrning av kommunen. **Källa:** BME

Hyresgarantier

I årets bostadsmarknadsenkät anger endast två kommuner i länet, Vaggeryd och Värnamo kommun, att de ställer ut hyresgarantier i enlighet med 2 kap 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Det kan handla om att hyresgästen inte lever upp till bostadsbolagets krav på inkomst och därmed nekas ett hyreskontrakt men att kommunen går i borgen för hyresgästen. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5 000 kronor i statligt bidrag från Boverket. Detta gäller om hyresgarantin gäller minst sex månadshyror och att garantitiden avser minst två år.

Användningen av hyresgarantier är enligt svaren i BME inte utbredd i länet. Tre kommuner i länet anger att anledningen till att de inte valt att ställa ut hyresgarantier är att man bedömer att målgruppen saknas i kommunen. En kommun anger också att det anses för administrativt betungande och att det statliga bidraget inte täcker den ekonomiska risken för kommunen. En annan kommun skriver att inga kommunala eller privata hyresvärdar

har visat någon vilja att använda sig av hyresgarantierna. Sex av länets kommuner anger att anledningen helt enkelt är att frågan inte varit aktuell för övervägande.

Vaggeryds kommun anger i BME att de under de senaste fem åren med hjälp av hyresgarantier har kunnat hjälpa personer med betalningsanmärkningar, de som saknar en av hyresvärden godkänd anställningsform eller inkomstkälla, personer som tidigare misskött sitt boende samt flyktingar.

Utsättningen av hyresgarantier är ett verktyg som kommunerna kan använda för att hjälpa många att få en plats på bostadsmarknaden som annars riskerar att exkluderas och hamna i hemlöshet. Eftersom detta inte används i Jönköpings län i stor utsträckning går det att reflektera kring om det är ett verktyg som utformats på rätt sätt eller om det behövs informationsinsatser för att lyfta vilka positiva effekter som ett sådant stöd kan ge. Rent historiskt i länet, när det har funnits fler kommuner som använt sig av hyresgarantierna så har det endast i väldigt få fall varit så att kommunen har behövt fullfölja sitt åtagande som borgenär. Detta bör indikera att hyresgarantierna inte medför en stor risk för de kommuner som använder dem men att de har möjlighet att hjälpa många till en bostad.

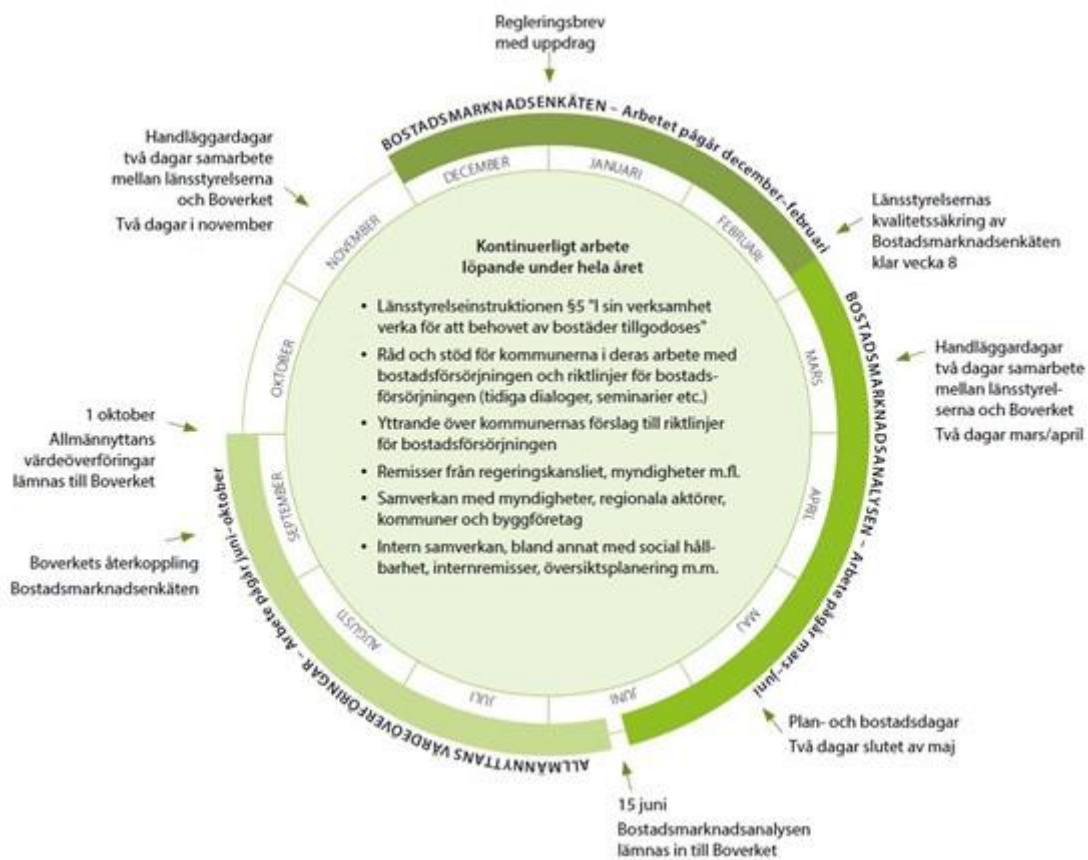
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen arbetar löpande med uppdrag kopplat till bostadsförsörjningsområdet. Utöver uttalade uppdrag så sker kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten om bostadsmarknaden. Under år 2023 har Länsstyrelsen yttrat sig över tre kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning. Utöver detta har uppstartsmöten för framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning genomförts med två kommuner, där Länsstyrelsen vägleder och ger tips till kommunen utifrån rådande lagstiftning.

Länsstyrelsen har under år 2023 arbetat aktivt med uppdraget om att stödja kommunerna i arbetet mot hemlöshet. Uppdraget är ett regeringsbeslut från år 2022 och har en varaktighet mellan åren 2022 och 2026. Länsstyrelsen har inom uppdraget startat ett nätverk för att möjliggöra för samverkan och kunskapsutbyte mellan kommunerna i länet. Under 2023 arrangerades först ett uppstartsmöte där Länsstyrelsen tillsammans med en representant från samtliga kommuner i länet deltog. Under mötet identifierades att det fanns ett stort behov av utbyte mellan kommunerna och således startades nätverket. Efter uppstartsmötet arrangerades en första nätverksträff under hösten 2023 där fokus låg på lagrum och vilka skyldigheter som olika aktörer har att arbeta förebyggande mot hemlöshet. De båda träffarna riktade sig primärt till socialförvaltningen, men även allmännyttan och hållbarhetsstrateger har varit välkomna att delta.

I samband med kvalitetsgranskningen av 2024 års bostadsmarknadsenkät genomfördes fem kommunbesök med fokus på den kommunala bostadsmarknaden. De kommuner som besöktes var Eksjö, Mullsjö, Jönköping, Sävsjö och Vetlanda kommun. Från Länsstyrelsens sida närvarande fem medarbetare med olika kompetens kopplat till bostadsmarknaden. Kommunbesöken gav en fördjupad förståelse av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och skapade möjlighet till fördjupade diskussioner. Delar av det som framkom i kommundialogerna har lyfts i bostadsmarknadsanalysen. Länsstyrelsen har för avsikt att på en tre års basis under roterande schema besöka samtliga kommuner i länet för att diskutera bostadsmarknaden.

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Figur 52. Illustration över ett årshjul som sammanfattar länsstyrelsernas årliga arbete med bostadsförsörjning.
Källa: Länsstyrelsernas bostadsförsörjningsnätverk



Länsstyrelsen
i Jönköpings län