

Yttrande till Fastighetsnämnden över förslag till Program för bostadsförsörjning 2020-2026

Fastighetsnämnden har skickat förslag till Program för bostadsförsörjning 2020-2026 för yttrande till Boplats Göteborgs styrelse. Svar ska ha inkommit senast den 31 mars 2020.

Programmets innehåll

I Fastighetskontorets program för bostadsförsörjning 2020-2026 hänvisar man till lag (2000_1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt den ska alla kommuner upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen och dessa ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Rätten till bostad slås fast i grundlagen och i regeringsformen 1 kap. 2§ framgår att det allmänna bland annat ska trygga rätten till bostad. Grundlagen hänvisar till FN:s globala mål enligt Agenda 2030 och till EU:s sociala pelare om boende och hemlösa. Det handlar om det allmännas ansvar att säkerställa att alla samhällets invånare kan få en bostad som motsvarar deras behov.

I programmet redovisas de legala förutsättningarna för stadens arbete med bostadsförsörjning, mål och strategier samt stadens verktyg för bostadsförsörjningen. Programmet tar upp bostadsbehov och efterfrågan för befolkningen i stort och för särskilda grupper samt redovisar uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet och det pågående och planerade byggandet.

Av programmet framgår att en av utmaningarna för Göteborgs Stad är att sträva efter att med hjälp av de verktyg staden förfogar över tillskapa bostäder som kan efterfrågas av fler. Bland annat tar programmet upp frågan om den demografiska utvecklingen och att byggandet av nya bostäder inte går i takt med befolkningsökningen, vilket det inte har gjort sedan år 2000. Fastighetskontoret bedömer att det behöver byggas cirka 10 000 bostäder för att bostadsmarknaden ska vara i behovsmässig balans och att det dessutom fram till 2030 behöver byggas mellan 4 000 och 5 000 bostäder per år i Göteborg för att kunna möta framtida behov och minska dagens brist på bostäder.

I programmet påpekas också att alla uppskattningar av bostadsbristen är förenade med betydande osäkerheter.

Det poängteras också att särskilda insatser för resurssvaga hushåll måste göras. Många har inte möjlighet att efterfråga en ändamålsenlig bostad på marknadsmässiga villkor.

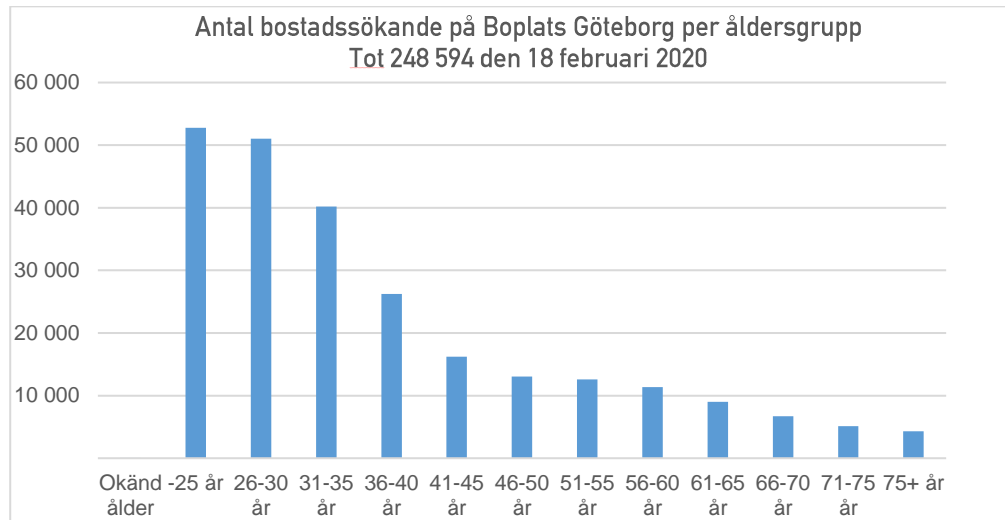
Programmet hänvisar till rapporter "Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2019", där det framkommer att en femtedel av alla hushåll i hemlöshet i Göteborg är barnfamiljer och att merparten av dem saknar en social problematik. Detta leder till att skapa otrygghet för de drabbade samt påverkar även näringslivets utveckling eftersom matchningsproblematiken på arbetsmarknaden förstärks i och med att bostadsmarknaden är trögrörlig.

Boplats yttrande

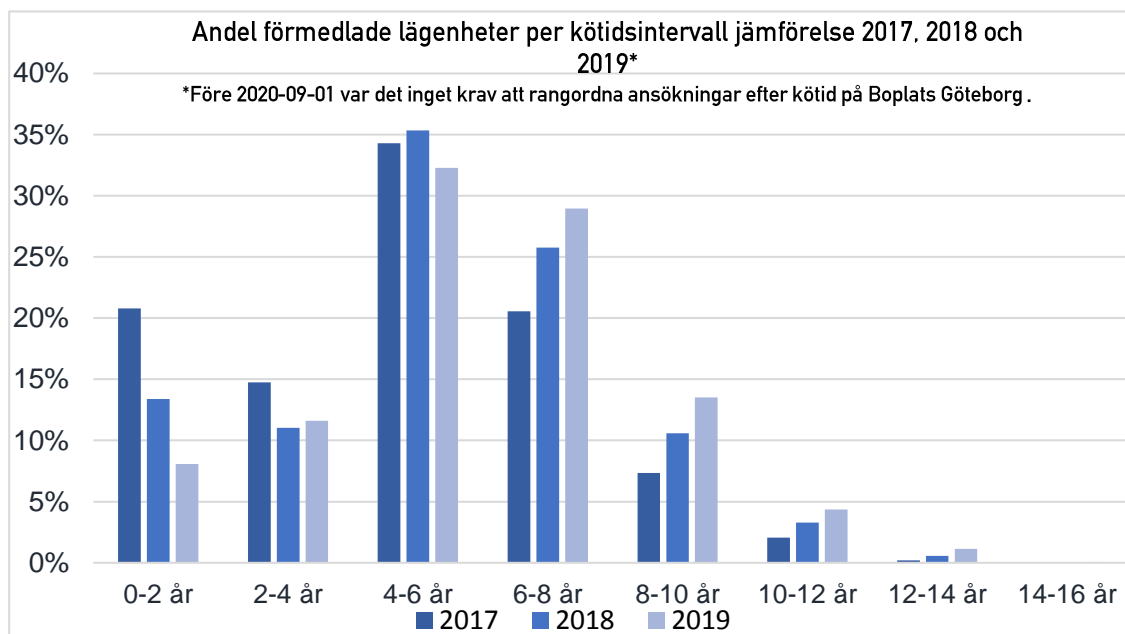
Boplats Göteborg bedömer att programmet väl beskriver bostadsmarknaden och även om ingen med säkerhet kan bedöma det exakta behovet av bostäder, så kan Boplats också konstatera att de bostadssökandes betalningsvilja och betalningsförmåga inte matchar de nyproducerade och totalrenoverade bostädernas hyresnivåer även om det i dagsläget inte är några problem med att hyra ut de nybyggda lägenheterna.

Boplats Göteborg AB

Boplats kan redovisa den statistik som finns om efterfrågan på hyresrätter i Göteborg. Samtliga hyresrätter förmedlas inte längre via Boplats, men antalet bostadssökande fortsätter att öka och uppgår nu till strax under 250 000 personer. Under 2019 var drygt 80 000 personer aktiva och skickade in intresseanmälningar på de annonserade lägenheterna. Under januari och februari 2020 är motsvarande siffra 34 000.



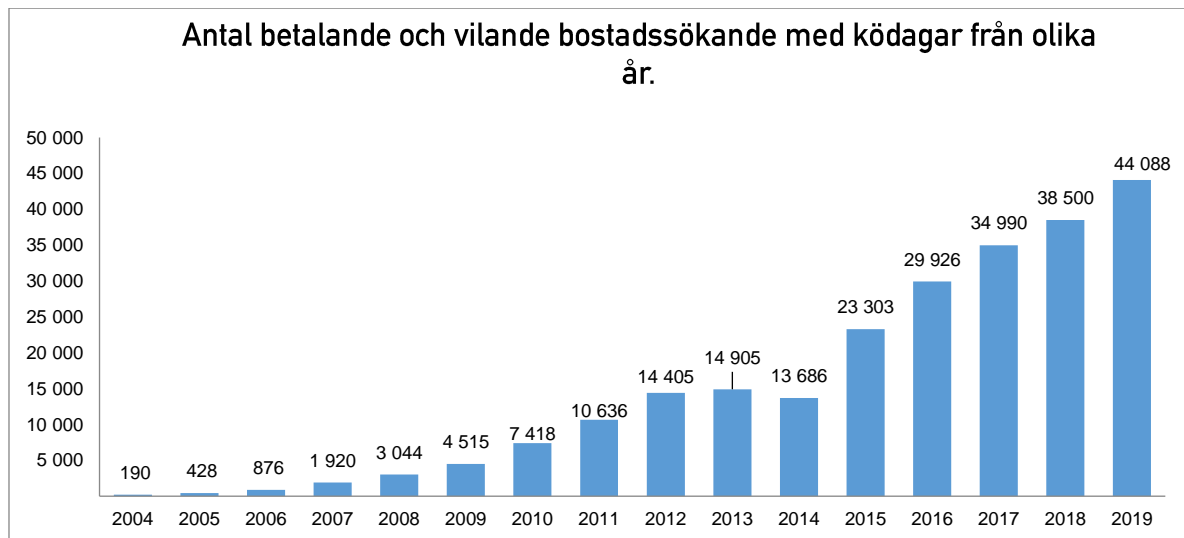
För närvarande har den som fått ett kontrakt haft en genomsnittlig kötid på ungefär 2 400 dagar, men det finns också lägenheter som har gått på betydligt kortare tid. Under 2019 gick 504 lägenheter till personer med en kortare kötid än 2 år och då handlade det t ex nyproducerade lägenheter, lägenheter i Norra Hisingen, Östra Bergsjön eller kommuner nära Göteborg.



Värt att notera är att det är svårt att kommunicera hur lång tid det tar att få en hyresrätt eftersom den statistik som Boplats Göteborg har att tillgå handlar om hur många köddagar den som fått ett kontrakt haft. Detta är inte samma sak som att en sökande med färre dagar kan få ett kontrakt inom samma kötid.

Boplats Göteborg AB

Ju kortare kötid en person har, desto längre blir väntetiden i och med att "årskullarna" av bostadssökande blir större ju kortare kötiden är. En majoritet av de bostadssökande har en kötid som är kortare än 5 år.



Hur många saknar ett permanent boende?

Över 40 000 bostadssökande saknar ett eget boende och över 21 000 unga bor kvar i sina föräldrahem. Därtill bor nästan 7 000 i en studentlägenhet. Med detta drar Boplats slutsatsen att behovet som anges i Programmet för bostadsförsörjning, dvs mellan 50 000 och 60 000 lägenheter, ligger i linje med de uppgifter som framgår av Boplats statistik.

	Antal	Andel utan egen bostad	Andel temporär bostad	Ej angiven	Har bostad
Annan	4 816	2%			
Bor i andra hand	13 425	5%			
Bostadsrätt	25 645				10%
Ej angiven	39 652			16%	
Föräldrahem	21 303		9%		
Hotell vandrarhem etc	542	0%			
Hysesrätt	94 396				38%
Inneboende	22 033	9%			
Studentlägenhet	6 967		3%		
Äger villa eller radhus	19 815				8%
	248 594	16%	11%	16%	56%

Boplats Göteborg AB

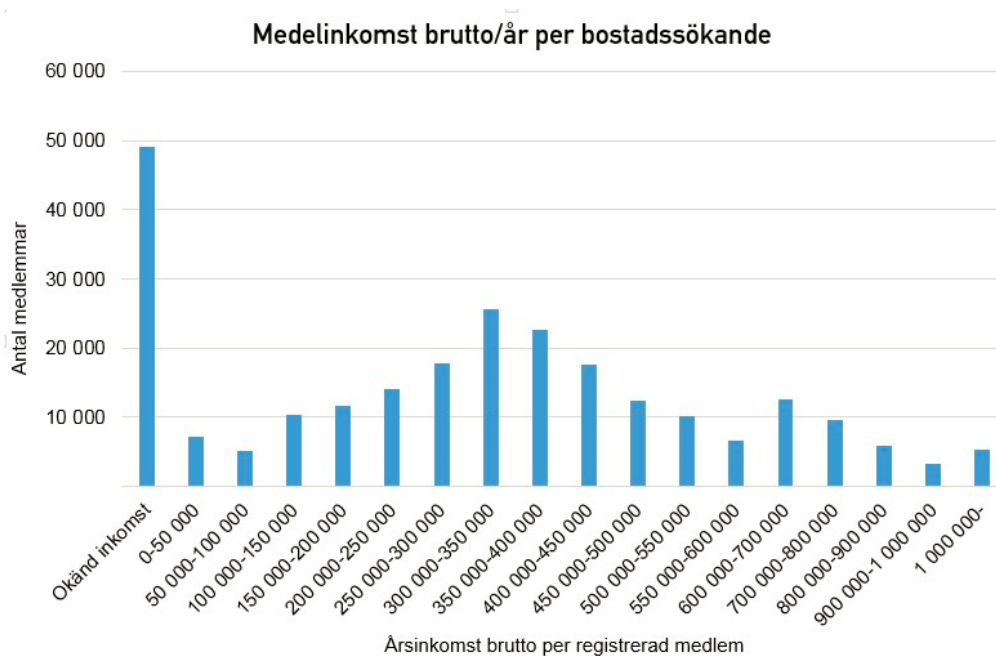
Marknadsförutsättningar

Bostadsförsörjningsprogrammet hänvisar till en utredning som analysföretaget Evidens har gjort, där de bland annat har gjort antaganden om hur stor andel av den disponibla inkomsten som hushållen kan acceptera att lägga på sitt boende. De har kommit fram till att efterfrågan är känslig för förändringar i pris- och hyresnivåer. De har kommit fram till en årlig bostadsefterfrågan på mellan 3 000 och 3 600 nya bostäder.

Analysen visar att hushållens bostadsefterfrågan inte kan medge ett bostadsbyggande som skulle kunna bidra till att minska de beräknade ingående underskottet av bostäder eftersom betalningsviljan eller betalningsförmågan saknas.

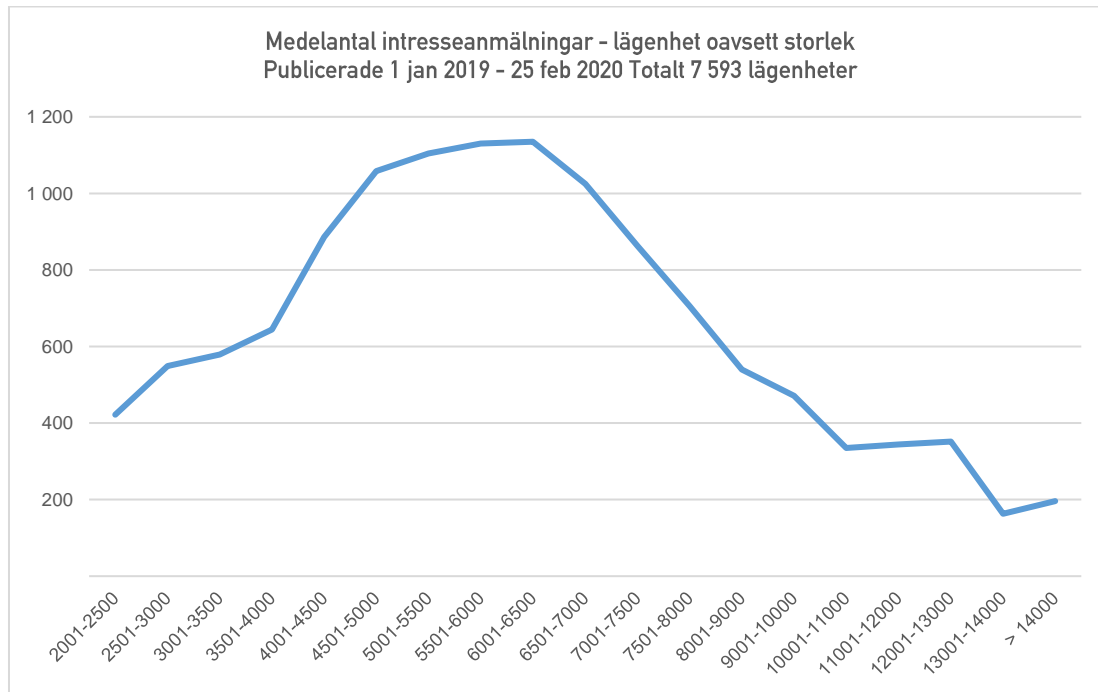
Boplats kommentarer

Cirka 200 000 bostadssökande har angivit en inkomstnivå och en majoritet av de sökande har en årlig bruttoinkomst mellan 250 000 och 450 000 kr.

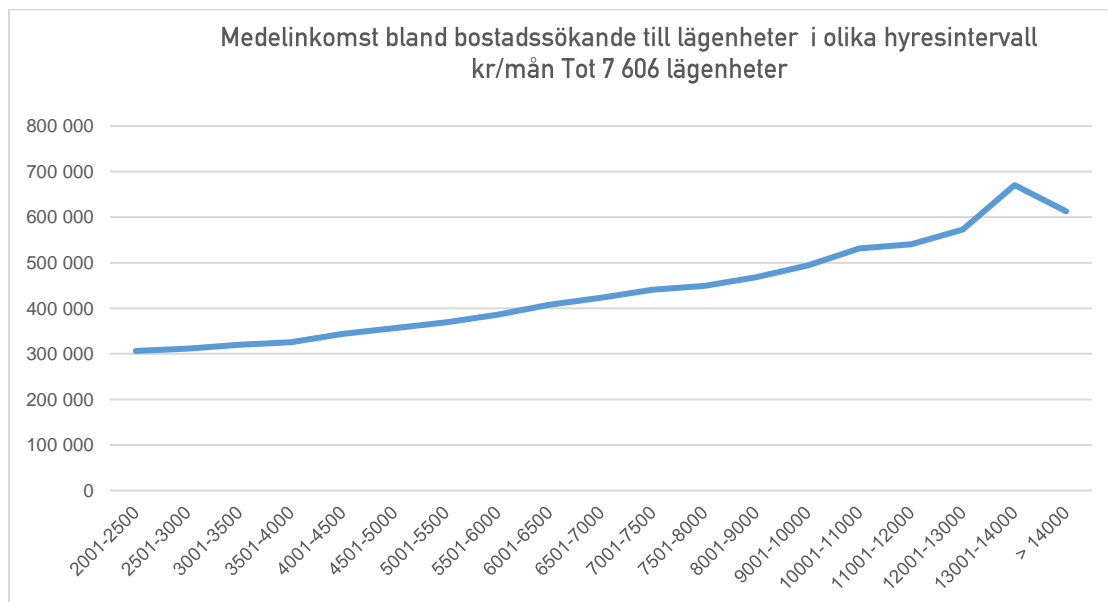


Boplats Göteborg AB

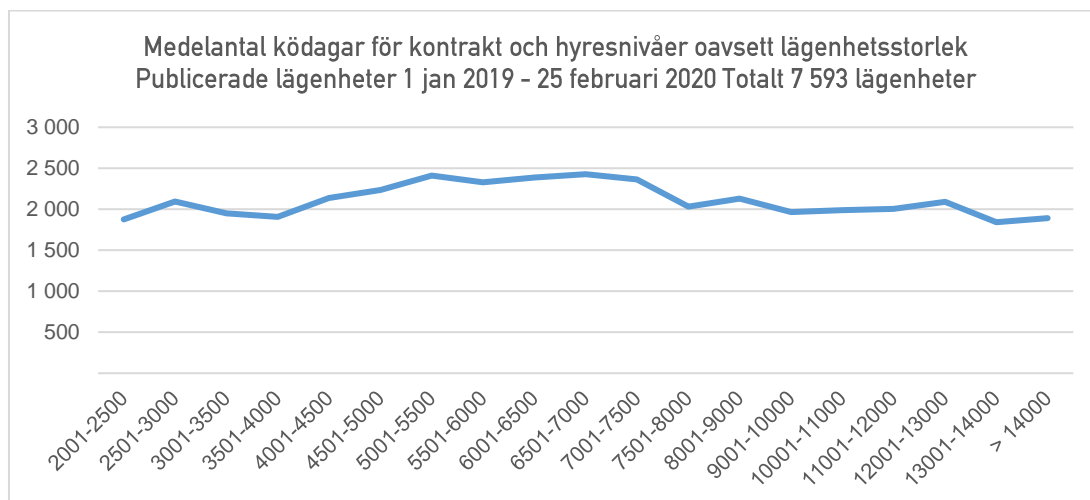
Att efterfrågan är känslig för hyresnivån är uppenbart och redan då hyran överstiger 6 500 kr/månad vänder efterfrågekurvan neråt och antalet intresseanmälningar minskar.



Det är också tydligt att de bostadssökandes inkomster följer lägenheternas hyror om vi ser till medelinkomst bland intresseanmälningarna.

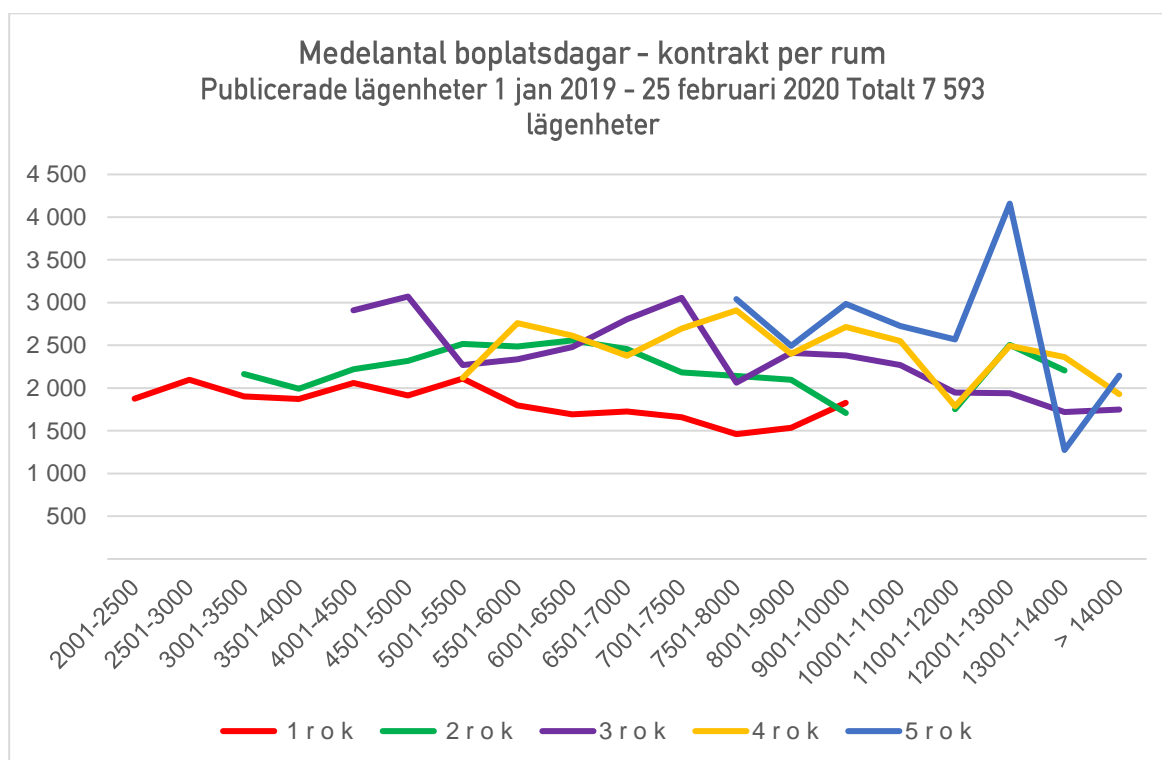


Boplats Göteborg AB



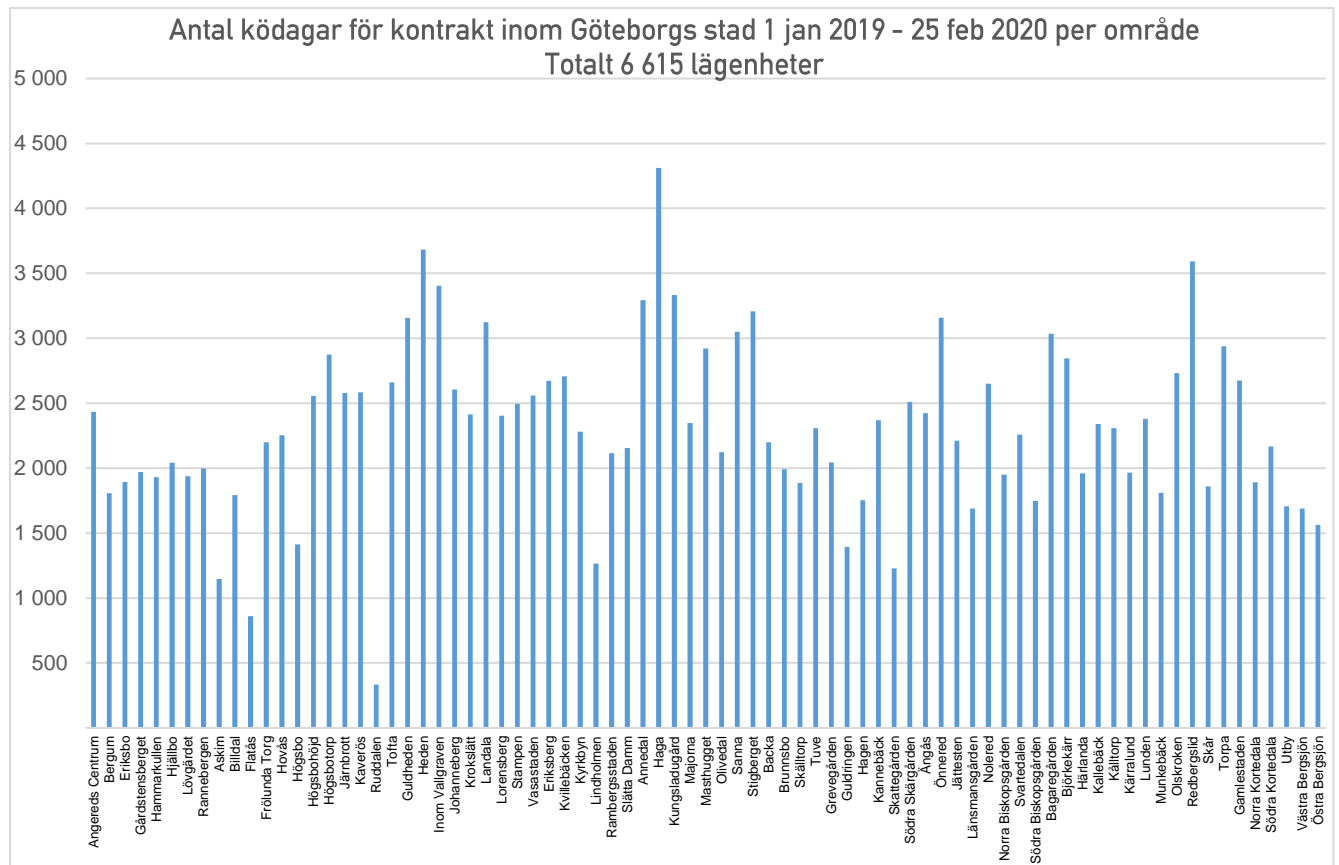
Däremot är sambandet mellan kötid och hyresnivå betydligt svagare och skiljer sig åt beroende på lägenhetens storlek i den bemärkelsen att det är olika "brytpunkter" för när antalet intresseanmälningar avtar.

För 1 r o k vänder kurvan vid 5 500 kr/mån, för 2 r o k vid 6 500 kr/mån, för 3 – 4 r o k vid 7 500 kr/mån och för 5 r o k vid 13 000 kr/mån.



Antalet köddagar som krävs för en lägenheter är till största delen beroende av i vilket område bostaden ligger och köddagarna kan också ses som en indikator för de bostadssökandes preferenser.

Boplats Göteborg AB



Slutsats

Avslutningsvis kan Boplats konstatera att det är svårt att med säkerhet bedöma det exakta behovet av nya bostäder, men att Boplats statistik inte skiljer sig nämnvärt från de uppgifter som framkommer i Programmet för bostadsförsörjning. Det är uppenbart att det finns en utmaning i att erbjuda de bostadssökande med låga eller medelhöga inkomster en bostad som de har möjlighet att efterfråga. Då vi ser att antalet intresseanmälningar sjunker i takt med att hyresnivåerna går upp och att de bostadssökandes inkomster följer hyresnivåerna. Vi ser också ett svagt samband mellan avtagande kötid och högre hyresnivåer.