



Lägesrapport 2022

Bostadsförsörjning

2022-09-26

Innehåll

1	Sammanfattning	2
2	Inledning	3
3	Styrande dokument i staden	4
4	Befolkning	5
4.1	Befolkningsförändringar	5
4.2	Flyttmönster	6
4.3	Åldersfördelning nu och i framtiden	6
5	Behov och efterfrågan	8
5.1	Skillnad mellan behov och efterfrågan	8
5.2	Fler bostäder behövs för att nå balans på bostadsmarknaden	8
5.3	Uppskattning av efterfrågan på hyresrätter	9
5.4	Bostadsbristens konsekvenser	10
6	Ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden	11
6.1	Konjunkturutveckling	11
6.2	Prisutveckling på bostadsrätter och småhus	12
6.3	Hyresnivåer i Göteborg	12
7	Bostadsbestånd och -byggande	14
7.1	Befintligt bostadsbestånd i Göteborg	14
7.2	Hur bor vi i Göteborg?	15
7.3	Bostadsbyggandet	16
7.4	Bostadsbrist och trångboddhet	19
7.5	Boende i nyproduktion	19
7.6	Ombildning till bostadsrätt	20
8	Planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande	22
8.1	Projektutvecklings- och markanvisningsplan 2022	22
8.2	Bostäder i olika skeden	22
9	Bostadsförsörjning för olika grupper	24
9.1	Hemlöshet	24
9.2	Särskilda insatser för nyanlända	27
9.3	Unga vuxna och studenter	28
9.4	Utveckling kring äldres boende	29
9.5	Bostäder för personer med funktionsnedsättning	31

1 Sammanfattning

Denna lägesrapport är en beskrivning och uppföljning av vad som hänt på bostadsmarknaden och hur bostadsbyggandet utvecklas i Göteborg. Rapporten beskriver det aktuella läget och utvecklingen vad gäller konjunktur, bostadsbestånd och arbetet med bostadsförsörjningen.

Göteborgs befolkning växer kontinuerligt, men bostadsbyggandet har hittills inte varit tillräckligt för att motsvara behoven. För att tillgodose behoven av bostäder har kommunen skapat planeringsmässiga förutsättningar för att möta de höga krav på bostadsbyggande som befolkningsökningen ställer. Under de senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt i Göteborg. Fram till 2017 låg det årliga genomsnittliga bostadsbyggandet under 2000-talet på cirka 2 000 färdigställda bostäder per år. De senaste fyra åren har byggandet mer än fördubblats till i genomsnitt 4 300 färdigställda bostäder per år och under 2021 färdigställdes över 5 000 bostäder.

För att bostadsbyggandet ska ligga kvar på en hög nivå krävs emellertid såväl goda arbetsmarknads- som konjunkturmässiga förutsättningar. Göteborg och andra storstäder står inför osäkerheter vad gäller den framtida efterfrågan, ränteutvecklingen, inflationen och andra marknadsförutsättningar. Efter en lång period med historiskt mycket låga räntor väntas dessa stiga framöver. Detta bidrar även till att den kraftiga prisuppgången på bostäder avtar och att bostadspriserna istället sjunker. Bostadsinvesteringarna har varit på en historiskt hög nivå under de senaste åren. Höga materialpriser i kombination med stigande räntor och fallande bostadspriser förväntas sammantaget bidra till sjunkande bostadsinvesteringar och ett minskat bostadsbyggande.

Bostadsbristen gör sig särskilt påmind bland unga vuxna, nyanlända och hushåll med låga inkomster. Staden arbetar för att trygga bostadsförsörjningen för de som står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden genom exempelvis kommunala kontrakt och genomgångsbostäder. Göteborg satsar även stort på Bostad först modellen för personer som står allra längst från den ordinarie bostadsmarknaden. De senaste åren har hemlösheten minskat i Göteborg, från 5 619 hemlösa personer 2016, till 3 221 personer 2022. En minskning med drygt 40 procent.

Den ansträngda situationen på bostadsmarknaden i Göteborg innebär att det ställs särskilt höga krav på att staden fortsätter att utveckla sitt arbete för att alla göteborgare ska kunna tillgodose sitt behov av bostad.

2 Inledning

Kommunen har det övergripande bostadsförsörjningsansvaret och ska främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs så att förutsättningar kan skapas för alla att leva i goda bostäder. I Göteborgs Stad är fastighetsnämnden stadens mark- och bostads-politiska organ och har processägarskapet för bostadsförsörjningen.

Bostadsbeståndet och dess utveckling är en viktig faktor för att behålla och öka stadens tillväxt och attraktivitet och för att kunna möta efterfrågan och behov hos dagens och framtidens göteborgare. Att skapa förutsättningar för att nya bostäder kan byggas är en viktig del av kommunens bostadsförsörjningsansvar. Viktiga verktyg för kommunen i detta avseende är det kommunala markinnehavet och det kommunala planmonopolet.

Bostadsförsörjning och bostadsmarknadens funktionssätt är komplext och påverkas av många förhållanden och av utvecklingen inom många andra politikområden. Den demografiska utvecklingen och både hushållens och producenternas finansieringsmöjligheter driver behoven av, och utbud och efterfrågan på, bostäder. Arbetsmarknad, utbildning, integration, hyreslagstiftning samt finans- och penningpolitik är exempel på viktiga politikområden som har såväl långsiktiga som kortsiktiga effekter på hur väl bostadsmarknaden fungerar och påverkar människors möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

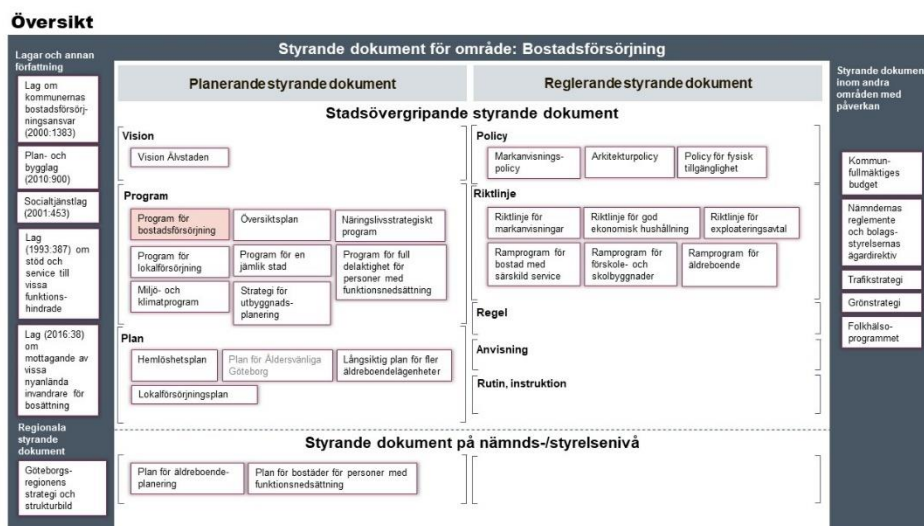
I Europa utgör kriget i Ukraina och energikrisen att det skett stora förändringar i samhällsekonomi de senaste månaderna. Det har lett till att hushållens köpkraft har försvagats och boendekostnaderna förväntas öka och byggkostnaderna har stigit kraftigt. Osäkerheten kan leda till ökad försiktighet, exempelvis när det gäller efterfrågan på bostäder. Förra året påbörjades cirka 71 500 bostäder, vilket var en historiskt mycket hög takt. I år räknar Boverket med att cirka 60 000 bostäder påbörjas, och att takten ska falla under 2023 till under 50 000. Men utvecklingen är svår att förutsäga, för alla aktörer.

Boverket uppskattar att det nationellt behöver byggas 63 400 bostäder per år under 2022 till 2030 för att täcka bostadsbehovet framgent. Även om de planerade nivåerna på bostadsbyggandet är svåra att realisera, är ett utökat bostadsbestånd väsentligt för hur bostadsmarknaden utvecklas.

Bostadsförsörjning innebär betydligt mer än hur många bostäder som byggs. Att en bostad blir ledig i det befintliga beståndet är den vanligaste vägen för dem som saknar en egen bostad att hitta en bostad som motsvarar deras efterfrågan. På lång sikt är nyproduktionen dock betydelsefull för tillgången på bostäder och såväl på kort som lång sikt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden

3 Styrande dokument i staden

Styrningen av nödvändiga åtgärder är föremål för det politiska budgetarbetet. Redan fastslagna inriktningar och konkreta åtgärder återfinns i angränsandestyrande dokument såsom inriktningen i översiktsplanen, riktlinje för markanvisningar och handlingsplaner avseende bland annat bostadsförsörjningen för särskilda grupper. Förteckningen nedan visar de program, planer och riktlinjer som angränsar till programmet för bostadsförsörjning.



4 Befolkning

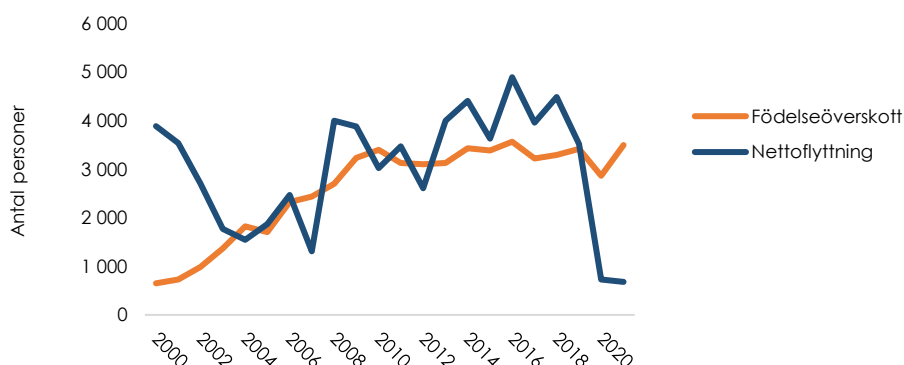
Förändringen av antalet invånare i Göteborg och Göteborgsregionen är en grundläggande förutsättning för situationen på bostadsmarknaden. Därför presenteras en övergripande beskrivning av befolkningsförändringar och stadens befolkningsprognos.

4.1 Befolkningsförändringar

Under 2021 växte Göteborg med 4500 invånare vilket är 700 fler än föregående år. Dock är det betydligt lägre än åren innan pandemin då befolkningen i genomsnitt växte med 7500 personer per år. Trots detta var Göteborg den kommun i landet som hade störst folkökning under 2021 och vid årsskiftet var stadens folkmängd 587 549.

Under pandemiåren 2020 och 2021 har befolkningstillväxten sammansättning förändrats. Det är födelseöverskottet, det vill säga födda minus döda, som dominerat befolkningstillväxten. Tidigare stod nettoflyttningen för över 50 procent av befolkningstillväxten men det minskade till 20 procent under 2020 och 15 procent 2021. Frånsett en minskad invandring och en ökad dödlighet är det ännu för tidigt att säga exakt vad som går att hänföra till pandemin och vad som är en fortsättning på trender som syntes redan innan pandemin.

Förändringar i folkmängden 2000-2021



Källa: SCB/Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

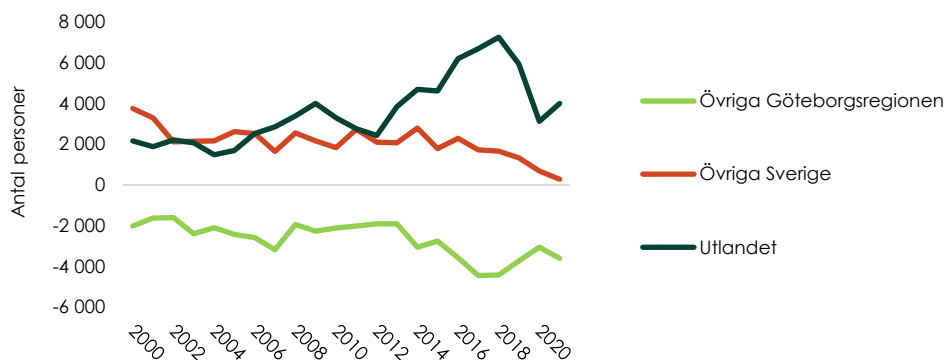
Även Stockholm och Malmö har haft en minskad befolkningstillväxt under pandemiåren. Mest dramatiskt i Stockholm där befolkningstillväxten gick från 1,2 procent 2019 till 0,2 procent under 2020 och 0,3 procent 2021. Under 2021 ökade folkmängden i Göteborg med 0,8 procent, och med 1,1 procent i Malmö¹.

¹ Stadsledningskontoret Statistik och analys, Befolkningsutveckling 2021

4.2 Flyttmönster

Variationerna i effekten av flyttrörelser är komplexa och innehåller såväl förändringar i invandring och utvandring som flyttrörelser till och från övriga Göteborgsregionen och riket, se figuren nedan.

Nettoflyttning till och från Göteborg, 2000-2021



Källa: SCB/Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

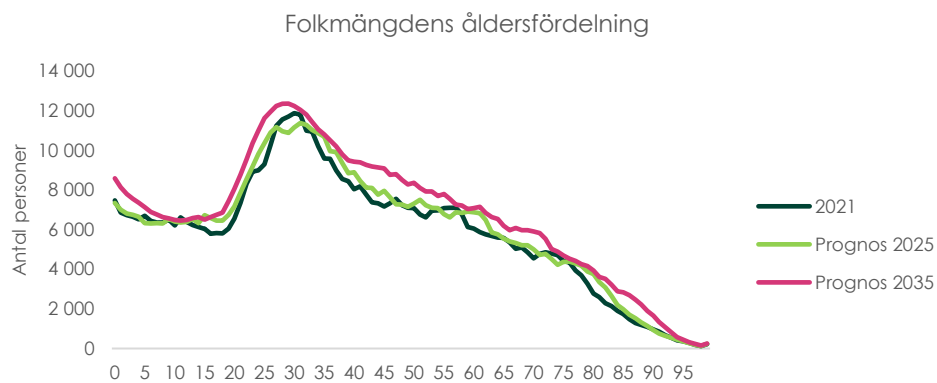
Göteborg har haft en hög nettoinflyttning från utlandet de senaste åren, delvis till följd av ökad asylinvandring men också genom en ökad arbetskraftsinvandring. Under de två pandemiåren 2020 och 2021 förändrades flyttrörelserna. Invandringen minskade betydligt och nettoflyttningen från utlandet minskade från 5 900 personer år 2019 till 3100 år 2020 och 4 000 2021.

Flyttningarna från och till övriga Sverige var under många år stabila, med ett årligt inflyttningsöverskott på runt 2 000 personer. Redan innan pandemin började utflyttningen öka och därmed inflyttningsöverskottet att minska. Denna utveckling förstärktes under pandemiåren och 2021 låg inflyttningsöverskottet nära noll.

I förhållande till Göteborgsregionen (GR) är utflyttningen hittills alltid större än inflyttningen. Under åren innan pandemin var utflyttningen särskilt stor och under 2020 och 2021 låg den kvar på ungefär samma höga nivå. En förklaring till den stora utflyttningen är att GR haft ett högt bostadsbyggande samtidigt som det finns många barnfamiljer i Göteborg, som är en stor utflyttningsgrupp till GR.

4.3 Åldersfördelning nu och i framtiden

Folkmängden i Göteborg förväntas fortsätta att öka. Enligt stadens senaste prognos från 2022 förväntas befolkningen öka med 120 000 invånare fram till år 2040, från årsskiftets 587 549 personer till 707 200.



Källa: SCB/Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

Det förväntas också ske vissa förändringar av åldersstrukturen. Kommande fem år förväntas främst gymnasieungdomar öka, 15 procent, och äldre i åldrarna 75–84, 17 procent. Huvudsakligen påverkar en förändrad ålderssammansättning behoven av kommunal service, men förväntas även påverka behov och efterfrågan på bostäder. När de stora barnkullarna ska etablera sig på bostadsmarknaden kommer bostadsbehoven öka markant. Att antalet äldre ökar leder inte på samma sätt till ett ökat behov av bostäder. De äldre har redan en bostad, men ett ökat antal äldre kommer att leda till behov av fler alternativ för äldre att flytta till när de av olika skäl inte längre kan bo kvar i sin bostad².



Foto: Lo Birgersson

² Stadsledningskontoret Statistik och analys, Befolkningsprognos 2022–2040

5 Behov och efterfrågan

Bostadsbrist är alltså det vanligast förekommande begreppet i beskrivningarna av situationen på bostadsmarknaden, såväl nationellt som i Göteborg.

5.1 Skillnad mellan behov och efterfrågan

Det är viktigt att begreppen efterfrågan och behov skiljs åt. Behovet kan förenklat sägas vara att det på bostadsmarknaden behöver finnas en bostad per hushåll och en viss reserv som underlättar omsättningen inom det befintliga bostadsbeståndet. Efterfrågan är mer differentierad eftersom den påverkas av hushållens resurser och syn på bostadens egenskaper i form av storlek, läge, utformning, kostnader, med mera. Behovet av en bostad påverkas inte av marknadsrelaterade omständigheter – människor behöver alltid någonstans att bo. Möjligheterna att tillgodose behovet påverkas dock av sådana omständigheter. Behoven kan alltså i en mening vara tillgodosedda, men efterfrågan ändå överstiga utbudet när det gäller vissa typer av bostäder, till exempel småhus, lägenheter av en viss storlek eller i specifika delar av staden. På samma sätt kan marknaden för en viss typ av bostäder i vissa lägen, inte minst inom nyproduktionen, bli mättad trots att efterfrågan allmänt är hög eller att behoven generellt fortfarande inte är tillgodosedda.

5.2 Fler bostäder behövs för att nå balans på bostadsmarknaden

Behovet av fler bostäder i Göteborg är främst ett resultat av att antalet invånare ökar och därmed antalet hushåll, men även förändringar av hushållsstrukturen.

Utifrån befolkningsprognosen bedömer fastighetskontoret att det 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. Beräkningen tar dock inte hänsyn till att efterfrågan varierar mellan olika typer av bostäder och storlekar, lägen i staden samt vad det kostar att bo i nya bostäder. Vidare tillkommer även andra behov som är svåra att beräkna. Exempel på sådana behov är trångboddhet, unga vuxna som vill men inte kan flytta hemifrån, att flera hushåll tvingas dela bostad och att bostadsbristen kan begränsa möjligheterna att flytta till Göteborg samt bidra till utflyttningen från staden. Ofta beror svårigheterna med att beräkna dessa behov på att det saknas fullständiga registerdata. Alla är exempelvis inte folkbokförda på den adress där de faktiskt bor, vilket försvårar en kartläggning av de dolda behoven som finns.

Det är viktigt att poängtera att uppskattningar av bostadsbristen och bostadsbehoven är förenat med många och betydande osäkerheter. Ett kraftigt ökat utbud av bostäder kan påverka flyttmönstren där såväl ökad inflyttning som minskad utflyttning påverkar behovet av bostäder. Relationen mellan

behov, efterfrågan och utbud är således i ständig förändring, varför det är mycket svårt att med exakthet förutse när balans på bostadsmarknaden skulle kunna uppnås. En förutsättning för balans på bostadsmarknaden är dock att de hushåll som är i behov av en bostad också har möjlighet att efterfråga den. Ytterligare en förutsättning är en ökad rörlighet på bostadsmarknaden för att bostadsbeståndet ska kunna användas mer effektivt, dvs. att de befintliga bostäderna används på ett sätt som bättre motsvarar både efterfrågan och behov.

5.3 Uppskattning av efterfrågan på hyresrätter

Lägenheterna hos de allmännyttiga bostadsbolagen fördelas efter kötid via Boplats vilket gör fördelningen mer transparent. Värdet för de bostadssökande mäts främst i antalet förmedlade lägenheter som har ökat med 20 procent under 2021, bland annat tack vare att allmännyttan annonserat fler lägenheter.

Boplats Göteborg i siffror		
2020–2021	2020	2021
Förmedlade lägenheter	5 823	7 306
Antal registrerade bostadssökande	248 473	256 835
Andel allmännyttiga lägenheter	88%	89%
Medelantal köddagar, samtliga annonserade eller förmedlade lägenheter	2407	2 336

Den genomsnittliga kötiden planade ut något under 2021 och låg på 2 336 dagar. Kötiderna varierar mycket mellan lägenheterna beroende på hyra, läge och storlek och jämförelsevis var det fler personer som fick lägenhet inom 4–6 år jämfört med 2020. Antalet bostadssökande som har samlat köddagar har ökat med 8 362 under det senaste året och Boplats Göteborg hade vid årsskiftet 256 835 medlemmar. Även om antalet bostadssökande har ökat, så har antalet personer som aktivt sökt en lägenhet varit 4 720 färre jämfört med 2020. Antalet aktivt sökande på Boplats Göteborg var 66 287 under 2021. Av dessa angav 25 procent att de var inneboende, bodde i andrahand, på hotell eller vandrarhem, eller i annat boende, 10 procent bodde i föräldrahem eller i studentbostad. Värt att notera är att inte alla registrerade på Boplats bor i Göteborg.

Det är också viktigt att skilja mellan antalet registrerade och antalet i behov av en lägenhet. Det är inte ovanligt att sökande som blir erbjudna en lägenhet tackar nej till ett kontrakt. Det tyder på att många lägenhetssökande inte är i direkt behov av en bostad, utan önskar byta till en annan lägenhet utifrån förändrade boendepreferenser. Det tyder också på att många lägenhetssökande på Boplats Göteborg redan har en varaktig och i övrigt fungerande boendesituation.

Under 2021 har det förmedlats 955 nybyggda lägenheter, vilket är 298 fler än 2020. Efterfrågan på nybyggda lägenheter är priskänslig och de har markant färre sökande än lägenheterna i det befintliga bostadsbeståndet. Exempelvis har en lägenhet med 3 rum och kök i det befintliga beståndet i genomsnitt 374 intresseanmälningar, medan en nyproducerad tretrumslägenhet hade 44 anmälningar. Årsmedelhyran för nyproduktionen var 2 156 kr per kvadratmeter jämfört med 1 384 kr per kvadratmeter för lägenheterna i det befintliga beståndet. Konkurrensen om utbudet av hyresrätter mellan de som har möjlighet att efterfråga och de som har ett reellt behov av en bostad är problematisk. Detta eftersom såväl efterfrågan som behoven i stor utsträckning tillgodoses genom omsättningen inom den delen av det befintliga hyresrätts-beståndet med lägre hyresnivåer³.

5.4 Bostadsbristens konsekvenser

Ett ökat bostadsbyggande är viktigt för bostadsförsörjningen, såväl genom tillskottet av bostäder som att det skapar en rörlighet inom det befintliga beståndet.

Möjligheterna för olika grupper i befolkningen att tillgodose sina bostadsbehov varierar dock kraftigt, även om nyproduktionen ökat. Några grupper som har särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden är exempelvis unga vuxna som får svårare att flytta hemifrån och påbörja ett fullvärdigt vuxenliv, hushåll med begränsade ekonomiska resurser som har svårt att konkurrera om bostäderna, hushåll som har betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät eller de som nyligen flyttat till Göteborg eller som skulle vilja göra det. För många människor står lösningen nästan uteslutande att finna i det befintliga beståndet och utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Bristen på bostäder innebär även att företag och offentliga organisationer får svårare att rekrytera personal. I förlängningen kan detta medföra att näringslivets utveckling hämmas och att företagets tillväxtpotentialer begränsas. Bostadsbristen kan också leda till att individer väljer en annan studieort, vilket på sikt är negativt för näringslivet i staden och regionen. Tillgången till bostäder är därför en viktig faktor för näringslivet och en välfungerande arbetsmarknad.

³ Boplats, Årsredovisning 2021

6 Ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden

Det allmänna konjunkturläget och andra marknadsförutsättningar såsom hushållens efterfrågan, förhållanden inom byggbranschen samt villkor på kapitalmarknaden har en stor betydelse för byggsektorn och bostadsbyggandet.

6.1 Konjunkturutveckling

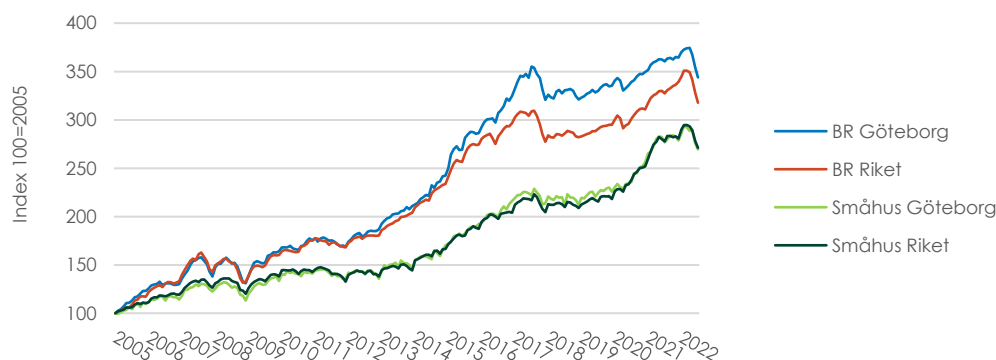
Bostadsbyggandet och bostadsmarknaden påverkas i stor utsträckning av svängningar i den allmänna konjunkturen. I Europa utgör kriget i Ukraina och energikrisen att det skett stora förändringar i samhällsekonomin de senaste månaderna. Enligt Konjunkturinstitutets senaste konjunkturbild från augusti 2022 kommer den höga inflationen, stigande räntor och fallande tillgångspriser pressa hushållen som kommer att dra ner på konsumtionen. Detta leder till att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur med ett försämrat arbetsmarknadsläge. Riksbanken kommer därför att fortsätta på den inslagna vägen med räntehöjningar i syfte att stävja inflationen och de höga inflationsförväntningarna. Konjunkturinstitutet bedömer att reporäntan har höjts till 2 procent vid utgången av 2022.

Flera faktorer som bidragit till stigande bostadspriser och ett ökat bostadsbyggande de senaste åren förväntas vändas till sin motsats under kommande år. Efter en lång period med historiskt mycket låga räntor väntas dessa stiga framöver. Detta bidrar även till att den kraftiga prisuppgången på bostäder avtar och att bostadspriserna istället sjunker. Bostadsinvesteringarna har varit på en historiskt hög nivå under de senaste åren. Höga materialpriser i kombination med stigande räntor och fallande bostadspriser försämrar lönsamheten för nyproduktion av bostäder. Den samhällsekonomiska utvecklingen förväntas sammantaget bidra till sjunkande bostadsinvesteringar och ett minskat bostadsbyggande.

6.2 Prisutveckling på bostadsrätter och småhus

Bostadsrätts- och småhuspriserna har sjunkit i landet sedan i våras, i Göteborg med 8 procent. Ränthöjningar, en svag utveckling av reala disponibelinkomster och ett svagt konsumentförtroende kan väntas leda till att bostadspriserna fortsätter falla något.⁴ Trots nedgången har, i ett längre perspektiv, bostadsbrist och tidigare historiskt låga räntor fått bostadspriserna att öka kraftigt under 2000-talet. De senaste tio åren har bostadsrätts- och småhuspriserna i Göteborg ökat med 90 respektive 93 procent.

Bostadsrättspris- och småhusprisindex, 2005 - juli 2022



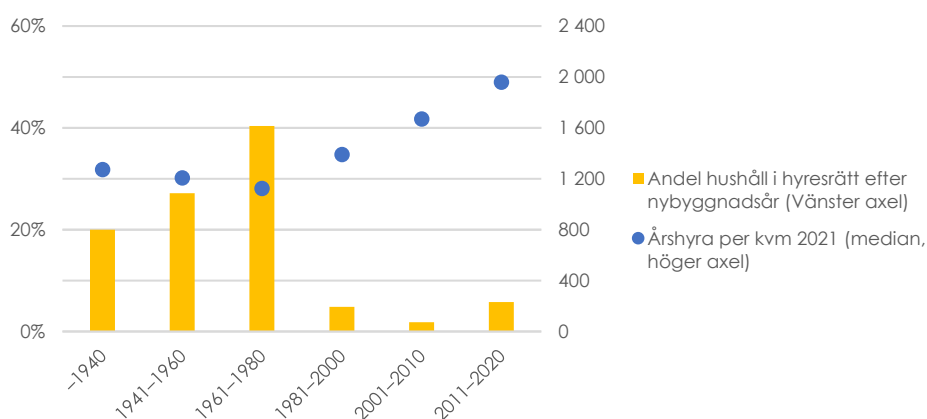
Källa: Valueguards HOX index

6.3 Hyresnivåer i Göteborg

Hyresnivåerna inom nyproduktionen är generellt höga. Samtidigt står det äldre hyresrättsbeståndet, huvudsakligen från miljonprogramsåren, inför omfattande renoveringar som kan komma att leda till höjda hyresnivåer. Sammantaget innebär situationen problem för dem som i ekonomiska termer redan lever på små marginaler. Många hushåll riskerar att få svårt att bo kvar i sin bostad efter genomförd renovering. Hyresrätter i äldre fastigheter har betydligt lägre hyror än i de nybyggda lägenheterna, något som är viktigt för unga vuxna och andra hushåll med lägre inkomster. Diagrammet nedan åskådliggör skillnaderna i hyresnivå för hyresrätter från olika tidsperioder.

⁴ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget juni 2022

Bestånd och medianårshyra 2021 efter nybyggnadsår



Källa: SCB

Medianårshyran var 2021 inom hyresbeståndet i Göteborg 1 233 kr/kvm och år, men variationen inom staden är stor. En jämförelse mellan de tidigare stadsdelsnämndsområdena visar på en medianårshyra från cirka 950 kr/kvm och år i Angered till över 1 400 kr/kvm i Centrum. För hyresrätter inom nyproduktionen som tillkommit från 2011 ligger medianårshyran på 1 959 kr/kvm och år. Hyresnivåerna inom nyproduktionen ligger alltså inte sällan 60 procent över hyresnivåerna inom det befintliga beståndet. Samtidigt kan det noteras att den största andelen av hyresbeståndet i Göteborg finns inom beståndet som tillkom före 1981, däribland miljonprogrammets hyresrätter.

Omkring hälften av Göteborgs hyresrätter ingår i allmännyttans bostadsbestånd. Den genomsnittliga lägenheten i Framtiden-koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2022 på 1 203 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 714 kr⁵. För att fler ska ha råd att bo i en nyproducerad lägenhet har Framtiden antagit en strategi under 2020 för att sänka kostnaderna vid nyproduktion med 30 procent. Samtidigt har priset på råvaror och transportkostnader stigit kraftigt vilket försvårar arbetet med att sänka nyproduktionskostnaderna.

Utmaningen för bostadsbyggandet har varit och är fortsättningsvis att inom nyproduktionen tillskapa bostäder som inte endast kan efterfrågas av hushåll med goda inkomster.

⁵ Förvaltnings AB Framtiden, Årsredovisning 2021

7 Bostadsbestånd och -byggande

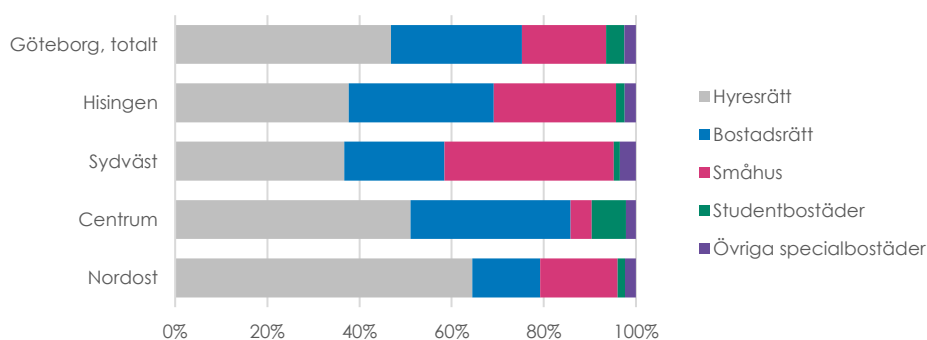
Boverket bedömer att det behöver byggas 570 000 bostäder i Sverige fram till år 2030. I allt fler sammanhang framförs att en ökad bostadsproduktion, även om den är nödvändig, inte räcker för att lösa bostadsbristen. Bostadsbyggande och tillskott av bostäder är viktiga faktorer för bostadsförsörjningen, men för många grupper i samhället står lösningen nästan uteslutande att finna i det befintliga beståndet och utanför den ordinarie bostadsmarknaden. På lång sikt är nyproduktionen dock betydelsefull för tillgången på bostäder och såväl på kort som lång sikt för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

7.1 Befintligt bostadsbestånd i Göteborg

Det finns 296 000 bostäder i Göteborg vid utgången av 2021. Av dessa är cirka 47 procent hyresrätter, varav allmännyttans bestånd utgör drygt hälften av det totala hyresrättsbeståndet, 28 procent är bostadsrätter och 18 procent utgörs av småhus. Det finns cirka 11 600 studentbostäder, 4 procent, och cirka 6 700 är äldre-bostäder eller bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Bostäder byggda sedan 2011 utgör 9 procent av alla bostäder i staden, nyproduktionen utgör ett långsamt men kontinuerligt tillskott till det totala bostadsbeståndet.

Bostadsbeståndet per stadsområde, upplåtelseform i procent



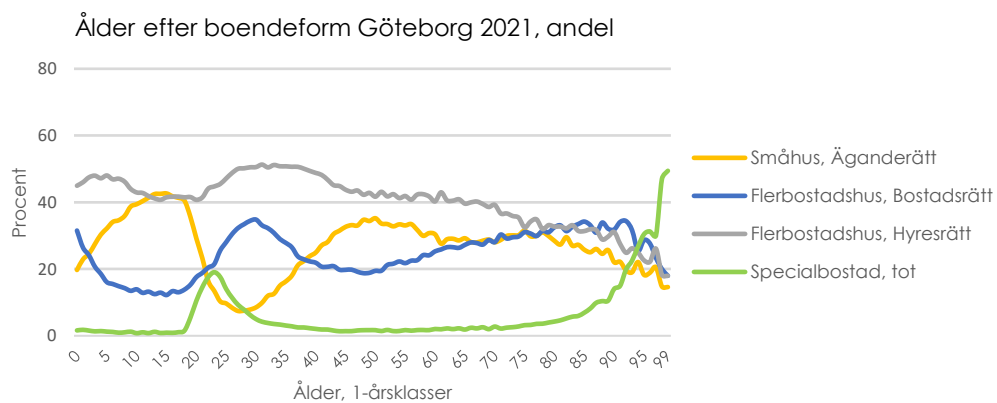
Källa: SCB

Fördelningen mellan de olika stadsområdena skiljer sig åt. I Centrum finns få småhus, medan de utgör drygt en tredjedel av beståndet i Sydväst. I Nordost är nästan 2/3 av bostäderna hyresrätter jämfört med drygt 1/3 i Sydväst. Av studentbostäderna ligger 3/4 inom stadsområdet Centrum.

7.2 Hur bor vi i Göteborg?

Diagrammet nedan visar hur befolkningen fördelas efter ålder och upplåtelseform. Hyresrätten är den enskilt vanligaste upplåtelseformen genom livets alla skeden, vilket delvis förklaras av att nästan hälften av bostäderna i staden är hyresrätter. Hyresrätten är också en viktig upplåtelseform för dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden, vilket speglas av att en större andel mellan åldrarna 20 och 30 år bor i hyresrätter. Bostadsrätten är också en viktig upplåtelseform för denna grupp.

Andelen som bor i bostadsrätt ökar successivt från 45 års ålder, vilket till stor del förklaras av att möjligheterna att uppfylla bankernas kreditkrav och betala kontantinsats generellt blir större längre upp i åldrarna.



Källa: SCB, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

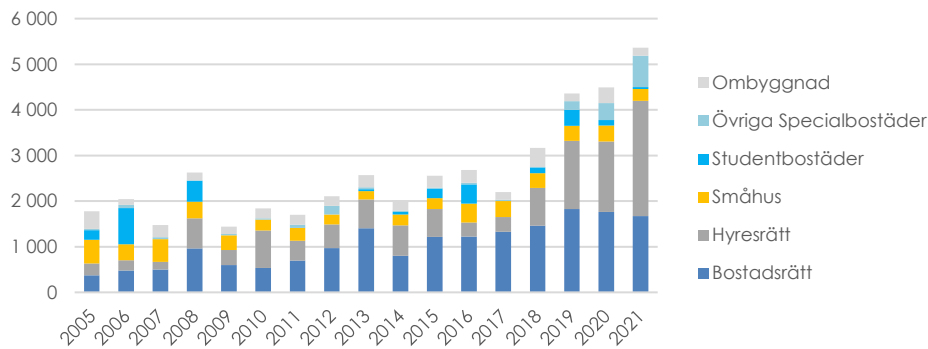
Fördelningen visar även att småhus är en populär boendeform för barnfamiljer, medan andelen som bor i småhus minskar snabbare än i både hyresrätter och bostadsrätter från 75 års ålder. En förklaring är att äldre personer som bor i småhus i större utsträckning väljer att flytta till en mer lättskött och tillgänglig bostadsrätt – parallellt med att fler flyttar till olika former av äldreboendelösningar.

Specialbostäder består i diagrammet huvudsakligen av studentbostäder och olika former av äldreboendestäder. Dessa typer av bostäder är en viktig del av bostadsförsörjningen för befolkningen i dessa åldersgrupper.

7.3 Bostadsbyggandet

Under de senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt i Göteborg. Fram till 2017 låg det årliga genomsnittliga bostadsbyggandet under 2000-talet på cirka 2 000 färdigställda bostäder per år. De senaste fyra åren har byggandet mer än fördubblats till i genomsnitt 4 300 färdigställda bostäder per år och under 2021 färdigställdes över 5 000 bostäder.

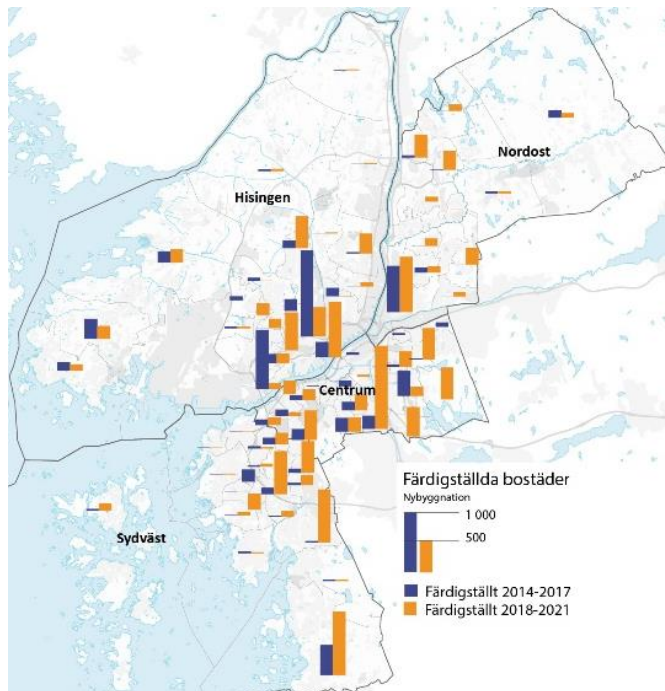
Färdigställda bostäder i Göteborg, 2005 - 2021



Källa: Fastighetskontoret, Göteborgs Stad

Av de bostäder som färdigställts de senaste fyra åren är cirka 40 procent hyresrätter medan 41 procent är bostadsrätter. Andelen hyresrätter i nyproduktionen har ökat och under 2021 var 60 procent av de vanliga lägenheter som färdigställdes hyresrätter. 7 procent av de färdigställda bostäderna är småhus, varierande mellan 260 och 350 småhus per år.

Färdigställda bostäder i Göteborg, 2014–2017 och 2018–2021 per primärområde



Källa: Fastighetskontoret
Göteborgs Stad

Huvuddelen av bostadsbyggandet har skett i Göteborgs mer centrala delar, inom området som i Översiktsplanen benämns Innerstaden/Mellanstaden. Byggnad i ett flertal områden har bidragit till ett ökat antal färdigställda bostäder. Tidigare

års bostadsbyggande var mer koncentrerat till ett fåtal områden, som Eriksberg och Östra Kvillebäcken.

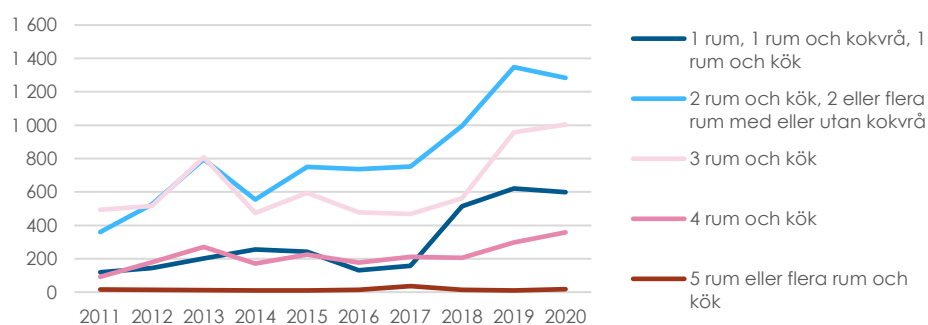
Till stor del på grund av det ökade byggandet i Göteborg har det regionala bostadsbyggandet i Göteborgsregionen den senaste femårsperioden mellan 2017 och 2021 ökat till i genomsnitt cirka 6 400 bostäder om året genom nybyggnation. Det kan jämföras med föregående femårsperioden mellan 2012 och 2016 då den genomsnittliga nybyggnationen av bostäder låg på cirka 3 900 bostäder om året.

43 procent av samtliga färdigställda bostäder genom nybyggnation sedan 2017 har tillkommit utanför Göteborg. Göteborgs andel av regionens byggande har kontinuerligt ökat under de senaste fem åren. De kommuner utanför Göteborg där bostadsbyggandet var som störst är framför allt kommunerna som gränsar till Göteborg som Mölndal, Kungälv och Kungsbacka.

Under 2021 färdigställdes fler bostäder i Göteborg än i såväl Malmö, 2 800, som Stockholm, 4 700. De senaste fem åren har enligt statistik från SCB det i genomsnitt per år färdigställts cirka 5 000 bostäder i Stockholm och knappt 2 900 bostäder i Malmö genom nybyggnation.

Fler bostäder av alla rumsstorlekar, förutom av de allra största på 5 rum eller fler, har byggts de senaste åren. Diagrammet visar lägenhetsfördelningen i vanliga lägenheter i flerbostadshus som färdigställts över en tioårsperiod från 2011, dvs specialbostäder som studentbostäder och äldreboende, de flesta om 1 rum och kök, ingår inte sammanställningen. Vanligaste lägenhetstypen som byggts de senaste åren är om 2 rum och kök. Under 2020 färdigställdes nästan 1 300 lägenheter.

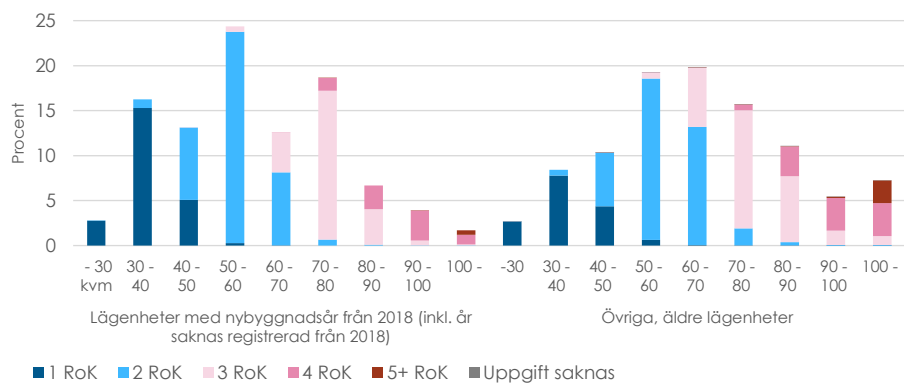
Färdigställda vanliga lägenheter i nybyggda flerbostadshus per lägenhetstyp 2011-2020



Källa: SCB

De senaste årens nybyggnation har bestått av en större andel mindre lägenheter än hur fördelningen ser ut i övriga bostadsbeståndet. En majoritet av de vanliga lägenheter som färdigställda de senaste fyra åren har en boyta som är mindre än 60 kvm jämfört med drygt 40 procent av de äldre lägenheterna i flerbostadshus. Knappt 25 procent av de vanliga lägenheter som byggts de senaste fyra åren har en boyta på mellan 50 och 60 kvm, nästan uteslutande lägenheter om 2 rum och kök.

Bostadsbestånd i flerbostadshus per lägenhetstyp, boyta och nybyggnadsperiod, 2021



Källa: Lägenhetsregistret, Fastighetskontoret, Göteborgs Stad



Foto: Magnus Brink

7.4 Bostadsbrist och trångboddhet

Under en längre tid har bostadsbrist, och även tilltagande bostadsbrist, varit kännetecknande för beskrivningarna av situationen på bostadsmarknaden i Göteborg. Underskottet på bostäder har också medfört en ökad trångboddhet.

För kommunikationen kring bostadsbrist har Boverket tagit fram förslag på enhetliga begrepp och mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad. Vad som är en rimlig bostadssituation definieras utifrån vissa kriterier som boendeyta, boendekostnad, och boendestandard. De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Göteborg tillhör de tio kommuner i landet där trångboddheten är som allra störst i landet tillsammans med Malmö, Stockholm och sju andra kommuner i Storstockholm. Boverkets mått sträcker sig från 2012 till 2018 och visar att andelen trångbodda i Göteborg har ökat, de sista åren i en avtagande takt. De två senaste åren, 2020 och 2021, ser däremot andelen trångbodda i Göteborg ut att ha vänt nedåt (SCB/stadsledningskontoret).

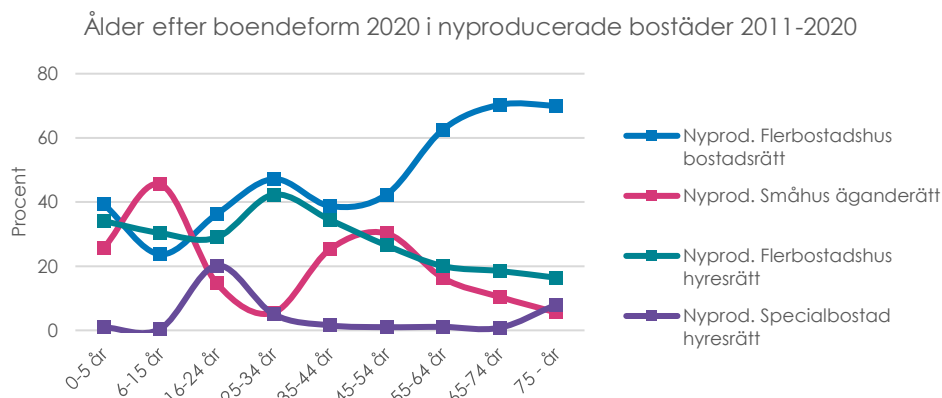
Bostadsbrist i form av en hög andel hushåll med ansträngd boendeekonomi är inte på samma sätt främst ett storstadsproblem. Det finns ett tiotal landsbygdskommuner i Västra Götaland, alla med färre än 15 000 invånare, där andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi är högre än i Göteborg.

7.5 Boende i nyproduktion

En av strategierna i programmet för bostadsförsörjning är att, i samverkan med marknadens aktörer, möjliggöra ett varierat utbud av bostäder för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan. Utöver variationen av byggda bostäderna kan ett sätt att se närmare på variationen av utbudet vara att se på sammansättningen av de boende som efterfrågat, och kunnat efterfråga, de nyproducerade bostäderna och om de skiljer sig åt från befolkningen i kommunen i stort.

I bostäder som byggdes under perioden 2011–2020 bor 8 procent av göteborgarna. Av de boende i de nyproducerade bostäderna är nästan hälften i åldrarna 25–44 år. Nästan en tredjedel ingår i åldersgruppen 25–34 år. Det är den ålderskategori som avviker mest från kommunens befolkning i sin helhet, där färre än 20 procent är mellan 25 och 34 år, och speglar också att flyttningar

är vanligast i yngre åldrar. Knappt 10 procent är barn i åldrarna 0–5 år som kan ha flyttat till eller fötts i den nyproducerade bostaden.



Källa: SCB

Diagrammet visar hur befolkningen i de nyproducerade bostäderna fördelas efter ålder och upplåtelseform. Från 55 år uppåt bor en majoritet i bostadsrätt och bostadsrätt är den vanligaste upplåtelseformen i alla åldersgrupper utom 6–15 åringar, en följd av att det under den här perioden byggdes en stor andel bostadsrätter. Andelen boende i de nyproducerade småhusen är tydligt kopplat till barnfamiljsåldrarna, än mer än bland samtliga småhus.

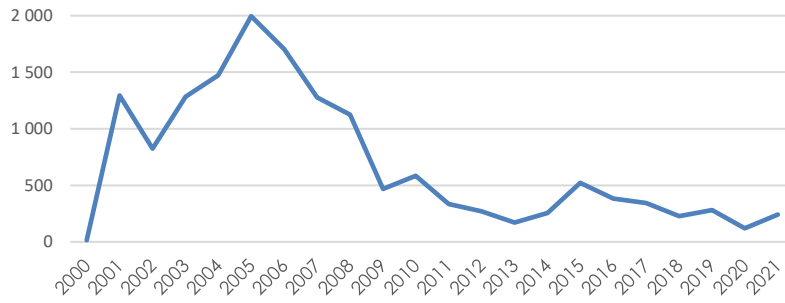
Av de som flyttat till de nyproducerade bostäderna 2020 kommer 70 procent från Göteborg, 25 procent från en annan kommun och 5 procent från utlandet. Specialbostäder, till stor del studentbostäder, avviker från övriga hustyper då en stor andel kommer från en annan kommun, knappt 40 procent, eller från utlandet, 10 procent. I nyproducerade småhus är en något större andel inflyttade från Göteborg jämfört med i nyproducerade flerbostadshus.

Medelinkomsten för de boende i nyproducerade bostäder är högre än medelinkomsten för de boende i det övriga, äldre, bostadsbeståndet. Det gäller i synnerhet boende i nyproducerade hyresrätter. Där var medelinkomsten 24 procent högre än hos boende i de äldre hyresrätterna. Motsvarande siffror för bostadsrätter och småhus är 14 respektive 6 procent. Skillnaderna i medelinkomst är än större mellan de olika upplåtelseformerna i de nyproducerade bostäderna. Medelinkomsten för boende i nyproducerade småhus är betydligt högre än i nyproducerade hyresrätter (43 procent) och högre än i nyproducerade bostadsrätter (7 procent). Uppgifterna avser disponibel inkomst per konsumtionsenhet 2019 (SCB/stadsledningskontoret).

7.6 Ombildning till bostadsrätt

Bostädernas fördelning på upplåtelseformer påverkas även av ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Under en 10-årsperiod från år 2000 ombildades mer än 11 000 hyresrätter till bostadsrätt. Eftersom nyproduktionen av hyresrätter under den perioden var betydligt lägre minskade då antalet hyresrätter i Göteborg.

Antal ombildade lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt i flerbostadshus, 2000-2021



Källa:SCB

Antalet ombildningar har minskat betydligt sedan dess, samtidigt som antalet färdigställda hyresrätter ökat kraftigt de senaste åren, vilket gör att antalet hyresrätter i Göteborg åter ökat. Under 2021 ombildades 241 hyresrätter till bostadsrätt.

8 Planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande

Förutsättningarna för ett markant ökat bostadsbyggande har skapats genom en kraftig uppväxling av planeringsverksamheten. Ökade volymer i verksamheten totalt och prioriteringar av planer med stort bostadsinnehåll har därför inneburit att antalet bostäder i antagna och godkända planer har ökat betydligt.

8.1 Projektutvecklings- och markanvisningsplan 2022

Att identifiera platser i Göteborg för framtida stadsutveckling är en utmaning. Arbetet görs utifrån staden och göteborgarnas behov.

Fastighetskontoret tar årligen fram en projektutvecklingsplan som identifierar olika platser att utreda för framtida stadsutveckling. Projektutvecklingsplanen innehåller de stadsutvecklingsprojekt som fastighetskontoret planerar att projektutveckla och föreslå fastighetsnämnden att söka planbesked för. Genom att ta fram en projektutvecklingsplan för de platser som bedöms ha möjlighet och förutsättningar för utveckling skapas bättre möjligheter för att de kommande projekten kan genomföras inom de planerade tidsramarna. Mål för projektutvecklingsplanen för 2022 är 2 200 bostäder totalt, varav 500 småhus, 600 studentlägenheter, 100 boende med särskild service (BmSS) samt ett äldreboende.

Det finns även en markanvisningsplan med de projektutvecklingar som fastighetskontoret planerar att markanvisa under året. För att en projektutveckling ska vara aktuell att publicera i markanvisningsplanen bör det finnas ett positivt planbesked för projektet. Innan en markanvisning sker ska utvärderingskriterier för markanvisningen beslutas i fastighetsnämnden. Markanvisningsplanen uppdateras löpande. Totalt innehåller markanvisningsplanen för 2022 cirka 1 400 bostäder, varav 370 småhus.

8.2 Bostäder i olika skeden

Kontoret har sedan 2020 ansökt om planbesked för cirka 6 000 bostäder. Det finns ett stort antal bostäder i projekt med tidigare lämnade markanvisningar och positiva planbesked som ännu inte finns med i stadsbyggnadskontorets startplan och där detaljplanarbetet inte har påbörjats. Fastighetskontoret bedömer fortsatt att arbetet med att genomföra projekt som befinner sig i genomförandeskedet behöver prioriteras.

Startplanen är Göteborgs Stads produktionsplan som beskriver vilka detaljplaner som ska starta ett specifikt år. Byggnadsnämnden fattar beslut om startplanen.

Inom exploateringsprojekt med pågående detaljplan finns cirka 22 000 bostäder möjliga bostäder om samtliga detaljplaner vinner laga kraft. Volymen varierar något mellan åren beroende på de aktuella projektens innehåll och förutsättningar, men har varit relativt stabil de senaste tre åren. Av de 22 000 bostäderna är cirka 1 000 småhus, 2 000 studentbostäder samt 200 BmSS.

Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan finns cirka 27 000 möjliga bostäder. Även här kan volymen variera något mellan åren, men har varit relativt stabil de senaste åren tre åren med skiftningar mellan 24 000–28 000. Av de 27 000 bostäderna är cirka 10 000 bostäder under pågående byggnation. 2017 fanns cirka 5 000 bostäder i pågående byggnation och antalet har sedan dess årligen ökat. Av de 27 000 möjliga bostäder som finns inom lagakraftvunna detaljplaner är cirka 250 småhus, 800 studentbostäder samt 250 boende med BmSS.

Prognosen för färdigställande av bostäderna inom pågående samt laga kraftvunna detaljplaner sträcker sig fram till år 2034. Merparten bedöms bli färdigställda mellan åren 2022–2028 och bedömningen visar att det finns planeringsmässiga förutsättningar att färdigställa cirka 5 600 bostäder per år. Bedömningen kan dock förändras under kommande månader pga omvärldens påverkan på bostadsmarknaden.



Foto: Magnus Brink

9 Bostadsförsörjning för olika grupper

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende. Förutsättningar och behov varierar mellan olika delar av befolkningen. Därför görs en genomgång om bostadssituationen för olika grupper i befolkningen och vilka insatser som pågår för att tillgodose dessa olika gruppers behov av bostad.

9.1 Hemlöshet

Hemlösa – en av de mest socialt utsatta grupperna – består exempelvis av personer med missbruksproblematik och psykisk ohälsa, nyanlända, stora barnfamiljer samt personer utsatta för våld i nära relationer. Gemensamt för alla är att de har små möjligheter att lösa boendesituationen på egen hand vilket kan leda till att boendet måste lösas med kommunens hjälp.

Kommunens ansvar i hemlöshetsfrågan befinner sig i skärningspunkten mellan bostadsförsörjning och socialtjänst. Kommunen har ett ansvar att planera för en bostadsförsörjning för alla kommuninvånare samtidigt som socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Arbetet med att bekämpa hemlöshet är därmed både en bostadspolitisk och en socialpolitisk fråga, men berör även andra områden som integration, arbetsmarknad samt hälso- och sjukvård. Orsakerna till hemlöshet är många och komplexa. Det behövs både individuella insatser och strukturella åtgärder inom den generella bostadsförsörjningen för att möta hemlösa personers bostadsbehov.



Kommunfullmäktige antog under 2020 Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022.

Hemlöshetsplanen är framtagen i bred samverkan med förvaltningar, bostadsbolag, myndigheter och idéburna organisationer. Hemlöshetsplanen omfattar ett övergripande mål, fem mål, fyra fokusområden och 15 åtgärder för att minska hemlösheten med minst 20 procent under planperioden. Planen tar sin utgångspunkt i perspektivet att bostaden ska ses som en förutsättning för att hantera övriga problem, som till exempel missbruk. Planen fokuserar särskilt på att förebygga hemlöshet och på att säkra tillgången

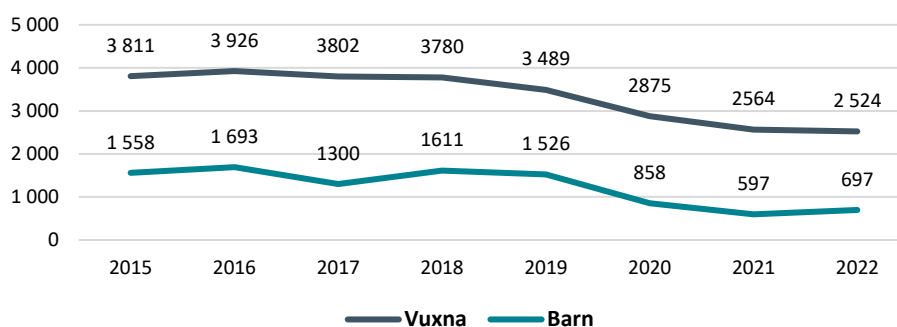
av bostäder för hemlösa personer. Årsuppföljningen 2021 av hemlöshetsplanen visar att antalet personer (vuxna och barn) i hemlöshet har minskat med 37 procent sedan 2019, från 5 015 till 3 161 personer.

Göteborgs Stads kartläggning av hemlöshet 2022 visar att 2 359 hushåll registrerats som hemlösa under mätvecka 14, vilket innefattade 2 524 vuxna och

697 barn. Antalet personer har ökat med 60 personer, från 3 161 personer till 3 221 personer jämfört med 2021. Det är antalet barn i långsiktiga boendelösningar som har ökat med 100 barn medan antalet vuxna har minskat 40 personer. Däremot har antalet hushåll minskat med 46 hushåll (det lägsta antalet hushåll sedan 2015). Totalt har antalet barnfamiljer i hemlöshet ökat med 14 familjer, från 282 barnfamiljer 2021 till 296 familjer 2022.

Historiskt sett har hemlösheten minskat i Göteborg, som mest hade Göteborg 5 619 hemlösa personer 2016, jämfört med 3 221 personer 2022. Det är en skillnad på cirka 2 400 personer.

Antal vuxna och barn i hemlöshet 2015–2022



Källa: Göteborgs Stad – Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2022. Mätperioden är begränsad till en vecka. Det är viktigt att beakta att kartläggningen enbart ger en ögonblicksbild över hemlösheten under en viss period samt att det finns mörkertal.

Ökningen i årets kartläggning förklaras med de barnfamiljer som kommunanvisats enligt Bosättningslagen och som flyttat ut från sina genomgångslägenheter. De familjer som inte har ordnat annan bostad har möjlighet att hyra lägenhet i andra hand av kommunen via ett projekt som startade i juni 2021. Familjerna får bo i maximalt 18 månader i lägenheterna och under boendetiden ska familjerna söka annan bostad med stöd av kommunen. Dessa familjer har inte räknats med i föregående års kartläggning eftersom de haft en genomgångsbostad i fem år.

Av kartläggningen framgår att missbruksproblematik eller psykisk ohälsa är den vanligaste orsaken till hemlöshet. Majoriteten av dessa är ensamhushåll och män. Nästintill var femte hushåll har hamnat i hemlöshet till följd av att de hade blivit avhysta från sin bostad. För drygt vart tionde hushåll uppgavs våld i nära relation vara en bidragande orsak till hemlöshet. Därutöver visar kartläggningen att försörjningsstöd är den enskilt vanligaste inkomstkällan och att vart tionde hushåll har lön från regelbundet eller tillfälligt arbete.

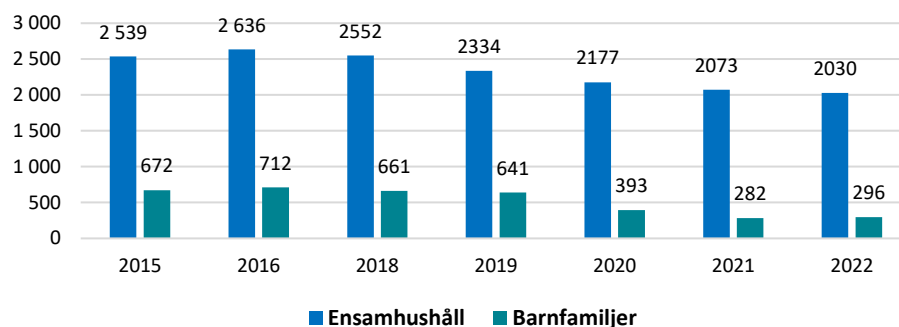
Drygt en tredjedel av hushållen uppgavs inte ha några andra behov som föranleder stöd, insatser eller behandling, utöver boendet. Detta visar att många personer är i hemlöshet på grund av strukturella orsaker snarare än social problematik. Kartläggningen visar också att 40 procent av hushållen har en vuxen som är född utomlands. De flesta av föräldrarna är födda utomlands och merparten saknar social problematik.

Av hushållen i kartläggningen bor cirka 60 procent i en vanlig lägenhet (långsiktig boendelösning), varav många med möjlighet att överta

hyreskontraktet via kommunala kontrakt. Cirka 75 procent av barnfamiljerna bor i långsiktiga boendelösningar, många av dessa bor med kommunalt kontrakt och har möjlighet att överta kontraktet.

Antalet barnfamiljer i hemlöshet har minskat över tid, från 712 familjer 2016 till 296 familjer 2022. Även antalet ensamhushåll har minskat över tid, från 2 636 hushåll 2016 till 2 068 hushåll 2022. Diagrammet nedan visar utvecklingen av antalet ensamhushåll och barnfamiljer i hemlöshet sedan 2015.

Ensamhushåll och barnfamiljer i hemlöshet över tid



Källa: Göteborgs Stad – Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2022. Socialstyrelsens rapport "Hemlöshet 2017-omfattning och karaktär" redovisar inte antal hushåll

Utöver hemlöshetssituationen för barnfamiljer som den beskrivs ovan lever många också under osäkra boendeförhållanden som inneboende eller andrahandsboende. Det finns även en utbredd trångboddhet i vissa ytterområden. Skillnaderna i förekomsten av trångboddhet är dessutom påtaglig mellan ekonomiskt resursstarka och resurssvaga områden.⁶ Mörkertalet vad gäller utbredningen av trångboddhet och andrahandsboende är dock stort.

Orsakssambanden för hemlöshetens utveckling är flera och komplexa samt att det finns mörkertal. Insatser som har minskat antalet strukturellt hemlösa är bland annat lägenheter med egna kontrakt (barnfamiljsatsning), boendecoaching i samband med nödbistånd och ett ökat bostadsbyggande. Socialt hemlösa personer kräver andra typer av insatser som till exempel Bostad först och ett omfattande stöd för att kunna bo kvar och för att kunna ta itu med andra problem. Hemlöshetens utveckling påverkas således av vilket typ av insats som görs för respektive målgrupp. Göteborg satsar stort på modellen Bostad först för personer som står allra längst från den ordinarie bostadsmarknaden. Utgångspunkten är att erbjuda dessa personer en trygg bostad och därefter ett individuellt utformat stöd med det innehåll som personen själv önskar.

Faktorer som troligtvis kommer att påverka hemlösheten i fortsättningen är bland annat uppsägningar av nyanlända som bor i genomgångsbostäder, framtida bostadsbyggande och mottagande av nyanlända. Bedömningen är att hemlösheten troligtvis kommer att öka inom de närmsta åren, särskilt antalet barnfamiljer och barn i långsiktiga boendelösningar.

⁶ Jämlikhetsrapporten 2017 – Skillnader i livsvillkor i Göteborg, Göteborgs Stad, Jämlikt Göteborg

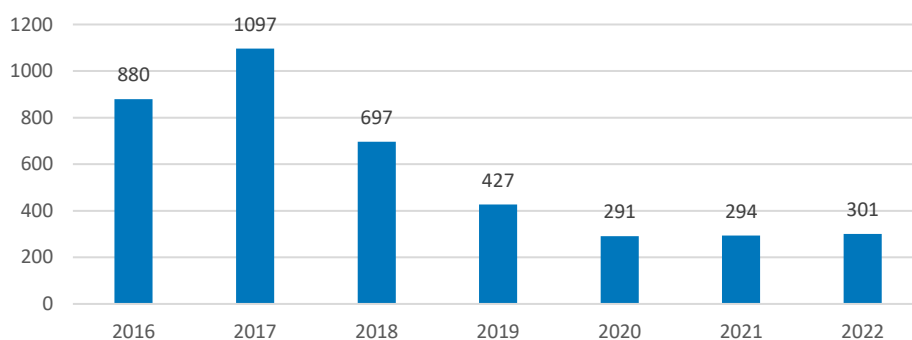
9.2 Särskilda insatser för nyanlända

Bostadssituationen för nyanlända är starkt präglad av den rådande bostadsbristen. Problematiken med trångboddhet, osäkra boendeförhållanden och temporära lösningar är utbredd, i synnerhet i stadens mer utsatta områden.

I mars 2016 trädde Bosättningslagen i kraft, vilken innebär en skyldighet för landets alla kommuner att ordna med bostad för anvisade nyanlända. Utöver nyanlända som anvisas (ABO) tillkommer de som under asyltiden bosatt sig i kommunen på egen hand (EBO).

Kommunen har säkrat ett ordnat mottagande för de nyanlända som staten anvisat enligt Bosättningslagen. Totalt har nästan 4 000 nyanlända personer anvisats till Göteborg 2016–2022. Det finns dock faktorer som kan innebära ett ökat anvisningstal via Bosättningslagen, exempelvis regeringens översyn av EBO-lagstiftningen och omvärldsfaktorer i form av krig och konflikter.

Antal kommunanvisade nyanlända flyktingar



Källa: Fastighetskontoret

Nyanlända som anvisas till Göteborg kommer först till ett så kallat mellanboende, det kan exempelvis vara korridorsboende. Boendetiden i mellanboendet varierar mellan två och sex månader, därefter flyttar den nyanlände vidare till en så kallad genomgångslägenhet, som hyrs i andrahand av kommunen. Vuxenhushållen ges möjlighet att bo i genomgångslägenheten i max fyra år och barnfamiljerna har en förlängd boendetid med ytterligare ett år, till totalt fem år. Lägenheten kan inte övertas av hyresgästen och innan boendetidens utgång måste hyresgästen ha ordnat annan bostad.

För att tillgodose bostäder till målgruppen bidrar de kommunala bostadsföretagen och privata bostadsföretag med hyreslägenheter genom äskande utifrån samarbetsavtal och krav i markanvisningar. Fastighetsnämnden har i ett flertal markanvisningar ställt krav på att bostadsföretag lämnar lägenheter till kommunen för vidareuthyrning till nyanlända. På detta sätt kan staden nyttja sitt markinnehav för att tillsammans med marknadens aktörer möjliggöra inhyrning för kommunala behov. Behovstäckningen för de anvisade hushållen bedöms därför som god.

Vid årsskiftet 2021/2022 förvaltade fastighetskontoret drygt 1 000 andrahandsavtal för nyanlända enligt Bosättningslagen. Under perioden 2022–2025 kommer nästan 1 000 hyresavtal att sägas upp i samband med att

hyreskontrakten löper ut, av dessa är cirka 450 barnfamiljer. För att minimera risken för en ökad akut hemlöshet när hyreskontrakten löper ut har fastighetskontoret ett mobilt boendeteam som bland annat fokuserar på boenderådgivning och boendecoaching för målgruppen. Teamet arbetar även vräkningsförebyggande och stävjar olovlig vidareuthyrning samt med ökad boendekunskap och med allmän samhällsinformation.

Syftet med boendecoaching är att minimera riskerna för en ökad akut hemlöshet inför att hyreskontrakten i de så kallade genomgångslägenheterna för anvisade nyanlända löper ut. Inför utflyttningarna av barnfamiljerna gjordes en bedömning att ett antal barnfamiljer kommer att behöva hjälp med boende (nödbiståndsboende) via socialtjänsten, vilket också medför ökade kostnader för socialtjänsten. Därför startades projektet ”Barnfamilj med korttidsavtal” juni 2021 i samverkan mellan AB Framtiden, fastighetskontoret och socialförvaltningarna. En av målgrupperna i projektet är barnfamiljer som inte ordnat annat boende efter fem år i genomgångslägenheter och riskerar därmed att hamna i akut hemlöshet, i så kallat nödbiståndsboende. Familjerna får bo i lägenheterna i max 18 månader och under boendetiden ska familjerna söka bostad med stöd av kommunen. Utöver detta har socialtjänsten möjlighet att skicka remiss till fastighetskontoret för de barnfamiljer som inte kan ordna en bostad på egen hand på grund av sociala eller medicinska orsaker.

Under senare år har andelen kvothushåll bland de hushåll som anvisas till Göteborg ökat. En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat land. Det finns anledning att anta att kvothushåll kan ha svårare att leva upp till hyreslagens krav och framför allt ha större utmaningar i att få tag på eget förstahandshyresavtal jämfört med övriga anvisade hushåll.

Vid årsskiftet 2021/2022 hade knappt 360 vuxenhushåll och 116 barnfamiljer hittills sagts upp och flyttat ut från sina genomgångsbostäder, utifrån att hyresavtalen löpt ut efter fyra eller fem års boendetid. Av hushållen som avflyttat och folkbokfört sig på ny adress bor cirka 80 procent kvar i Göteborg. Majoritet av vuxenhushållen är inneboende, enbart drygt 20 procent av hushållen utan barn har lyckats ordna ny egen bostad. Av barnfamiljerna har drygt 60 procent hittat ny egen bostad medan drygt 30 procent vänt sig till socialtjänsten och då kunnat nomineras för ny bostad inom projektet ”Barnfamilj med korttidsavtal”.

9.3 Unga vuxna och studenter

Bland de som söker bostad via Boplats Göteborg är unga vuxna en klar majoritet. Dessutom är unga vuxna helt dominerande bland de som inte har en egen bostad. En studie om hur unga vuxna bor och deras ekonomiska möjligheter och förutsättningar på bostadsmarknaden genomförs vartannat år på uppdrag av Hyresgästföreningen. Senaste undersökningen från 2021 visar att av unga mellan 20–27 år i Storgöteborg har 71 procent ett eget boende. Den visar även att:

- Bland de som har eget boende svarar 42 procent att de hyr en bostad i första hand. Ytterligare 8 procent hyr i andra eller tredje hand. 32 procent svarar att de har egen bostadsrätt och 3 procent har ett eget hus/radhus. Resterande 15 procent svarar att de bor i studentbostad i första hand.
- 21 procent av unga vuxna bor hemma hos föräldrar. Vilket är lägre än genomsnittet i Sverige som ligger på 24 procent.
- Bland de som bor hemma hos föräldrar svarar 84 procent att de vill bo på annat sätt. Det innebär att cirka 19 027 personer är ofrivilligt hemmaboende. Gruppen består i högre grad av studenter och personer som står utanför arbetsmarknaden.

Det finns således ett stort behov av fler bostäder som är lämpliga för unga vuxna vad gäller storlek och boendekostnad. Omsättningen inom det befintliga bostadsbeståndet är därför mycket viktig för gruppens bostadsförsörjning. Ett alternativ till billigare lägenheter inom det befintliga beståndet är nyproduktion av små lägenheter där hyran kan vara lägre tack vare en mindre bostadsyta.

Det finns idag en brist på studentbostäder i Göteborg. På grund av bristen finns det en risk att unga skulle kunna tvingas att välja andra studieorter eller annan utbildning. Många av studenterna löser dock sitt boende på annat sätt än att bo i studentbostäder, men särskilda studentbostäder är en mycket viktig del av bostadsförsörjningen för studenter.

För att motverka bristen på studentbostäder finns en samverkansgrupp, GBG7000+, med aktörer som Göteborgs Universitet, Chalmers, Fastighetskontoret, Västsvenska Handelskammaren samt de byggaktörer som bygger och förvaltar studentbostäder. De deltagande parterna verkar för att uppnå målet att 7 000 studentbostäder ska vara inflyttningsklara under perioden 2016 till 2026 exklusive temporära studentbostäder. I nuläget behöver staden och byggaktörerna identifiera ytterligare lämpliga projekt för studentbostäder för att nå målet inom GBG7000+. Fastighetskontoret har som mål att årligen söka planbesked för 600 studentbostäder för senare markanvisning. Totalt har det under åren 2016 till 2021 färdigställts cirka 1 250 studentbostäder genom nybyggnad och ombyggnad, varav cirka 500 studentbostäder med tidsbegränsat bygglov.

9.4 Utveckling kring äldres boende

Andelen äldre kommer att öka i staden, där den största ökningen är i åldersgrupperna 75–84 år, vilket leder till att behovet av vård- och omsorgsboende i framtiden kommer öka. Hur stort behovet kommer vara är dock beroende av ett flertal faktorer. Det kan handla om möjligheten att kunna bo kvar i ordinarie boende, andra former av tillgängliga bostäder, olika typer av mellanboendeformer, välfärdsteknologi, folkhälsa, livsstil, samt utveckling av läkemedel med mera. Tillgång till ett vård- och omsorgsboende beror dels på antal tillgängliga lägenheter i vård- och omsorgsboende, dels på de möjligheter som kan skapas för äldre att bo kvar hemma med god livskvalitet med mål att behålla hälsa och välmående samt att kunna delta i samhället hela livet. Här kan

bland annat bostädernas tillgänglighetsanpassning och möjlighet att genomföra bostadsanpassningar påverka kvarboendet.

De flesta äldre bor idag i hyresrätt, bostadsrätt eller eget hus inom den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns även flera olika former av så kallade mellanboendeformer för äldre inom den ordinarie bostadsmarknaden såsom trygghetsboende, seniorboende med mera. Dessa mellanboendeformer kräver enligt göteborgsmodellen för trygghetsboende inget särskilt beslut enligt socialtjänstlagen utan förmedlas via öppna bostadsmarknaden. Under ett antal år har det i hela landet skett en förändring då allt fler äldre bor kvar i ordinarie boende och får stöd av hemtjänst och/eller hemsjukvård istället för att flytta till vård- och omsorgsboende. Förändringen har inneburit att en stor del av de äldre som idag bor i sitt ordinarie boende erhåller vård- och omsorg i hemmet och är i behov av hög grad av fysiskt och socialt tillgängliga och inkluderande miljöer. Förändringen har även inneburit att en ökande andel av de äldre som bor på vård- och omsorgsboende har än mer omfattande vård- och omsorgsbehov⁷.

I arbetet med att bli en åldersvänlig stad har det tagits fram en handlingsplan för åren 2021–2024 som godkändes 2021⁸.

Trygghetsboende och T-märkning

Trygghetsboenden drivs av olika fastighetsägare och uppfyller särskilda krav som Göteborgs Stad ställer på trygghetsvård och gemensamma utrymmen samt tillgänglighetshöjande åtgärder i lägenheterna, eftersom staden subventionerar den servicen. Allmännyttans bostadsföretag i Göteborg har trygghetsboende i befintliga bostadsområden där många äldre bor, även privata alternativ finns. Totalt uppgår antalet trygghetsbostäder som beviljats subvention till cirka 1 400 lägenheter. Fastighetsnämnden har under våren 2022 fastställt mål om 600 nya trygghetslägenheter under perioden 2023–2026. Målsättningen är att de kommunala fastighetsägarna ska tillskapa 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna ska tillskapa 200 lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktion ska skapa 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026.

I syfte att öka möjligheten för personer med funktionsnedsättning och den ökande andelen äldre bostadssökande att hitta rätt från början har Göteborgs Stad tillsammans med privata och kommunala aktörer tagit fram ett verktyg för att inventera det befintliga bostadsbeståndet med avseende på tillgänglighet - en T-märkning. Alla kommunala hyreslägenheter har inventerats och för de lägenheter som uppfyller tillgänglighetskraven markeras ett T i samband med uthyrning på Boplats. Det pågår en översyn av T-märkningens utformning för att bättre svara upp mot målgruppernas behov av information.

Fastighetskontoret, Bostadsbolaget och Boplats arbetar med att ta fram en ny variant av T-märkningen som bland annat delar in lägenheterna i två nivåer:

⁷ Äldre samt vård- och omsorgsnämnden, Lokalbehovsplan för vård- och omsorgsboende för äldre 2021

⁸ Stadsledningskontoret, Göteborgs Stads handlingsplan för Åldersvänliga Göteborg 2021 - 2024



Tillgänglighetsmärkt lägenhet med trappsteg



Tillgänglighetsmärkt lägenhet utan trappsteg

Den nya märkningen planeras att implementeras under året och blir därefter synlig i samband med utannonserade lägenheter via Boplats.

9.5 Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Staden har en flerårig brist av bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Under åren 2018–2021 har det tillkommit omkring 210 lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) och 320 lägenheter genom kommunala kontrakt i ordinarie bostadsbestånd. Tillskottet på bostäder de senaste åren har motsvarat den årliga behovsökningen och har därmed inte gett någon effekt på den över tid samlade bristen. Det beräknade behovet av BmSS under perioden 2023–2027 är cirka 400 lägenheter. Det innebär att produktionstakten av BmSS de kommande åren behöver öka. Nybyggnation av BmSS är inte bara en fråga om volym. Det är också viktigt att de nya bostäderna anpassas efter det behov av stöd som blivande hyresgäster har.

Andelen personer som behöver bo i en BmSS med sammanhållen utformning med möjlighet till mycket nära stöd har ökat. Dessa personer har många gånger svårt med det större sociala sammanhang det innebär att bo i en BmSS som är integrerad i flerbostadshus. Då en stor del av den planerade produktionen av BmSS över tid har varit i flerbostadshus utan att ha ett gemensamt skalskydd har det blivit ett överskott av denna bostadsutformning. Det finns därmed en risk för svåruthyrda BmSS-lägenheter trots att behovet av bostäder är stort. BmSS som nyproduceras de kommande åren behöver ha en sammanhållen utformning, främst i fristående byggnader.

Fastighetskontoret

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

