

# Boende och byggande i Göteborg 2019

Fakta om befolkning, boende samt planering och byggande av bostäder i Göteborg



Fastighetskontoret

**Utgiven av:**

Fastighetskontoret, september 2019

**Skriften finns att hämta på:**

[www.goteborg.se/statistikbostadsbyggande](http://www.goteborg.se/statistikbostadsbyggande)

## Inledning

Kommunen har, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, det övergripande ansvaret för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. I Göteborgs Stad har fastighetsnämnden detta uppdrag.

Kommunfullmäktige fattar en gång per mandatperiod beslut om riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna är ett beslutsunderlag och är viktigt för kommunens planering för bostadsförsörjningen. För att lättare kunna följa och analysera utvecklingen tas detta faktablad fram en gång om året.

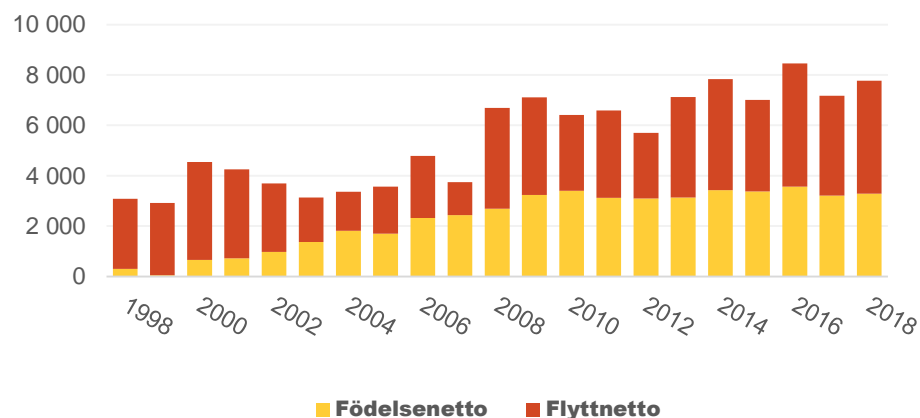
Bostadsförsörjning och hur bostadsmarknaden fungerar innehåller komplexa samband och påverkas av många faktorer. Befolkningens utveckling och sammansättning och finansieringsmöjligheter driver behov och utbud, och efterfrågan på, bostäder. Arbetsmarknad, utbildning, integration, hyreslagstiftning och ekonomi är exempel på viktiga områden som har effekter på hur väl bostadsmarknaden fungerar. De påverkar därför människors möjligheter att tillgodose sina bostadsbehov.

# Befolkning

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

**Folkmängd 2018: 571 900**

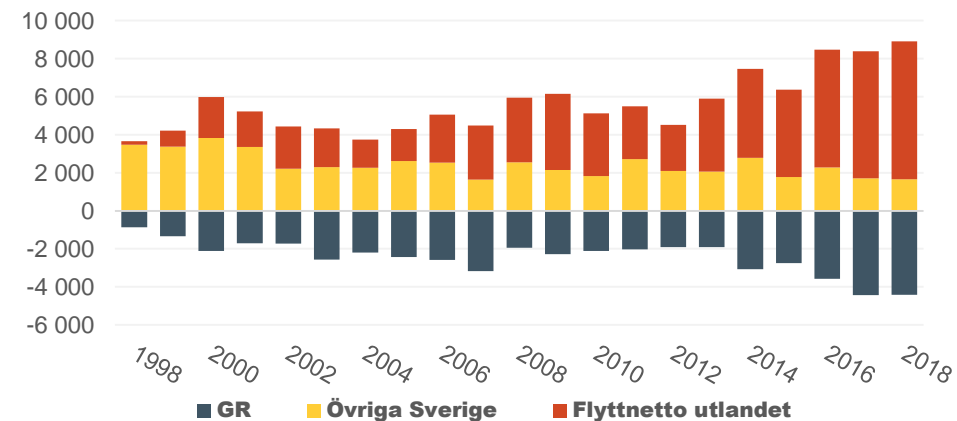
**Befolkningsförändringar Göteborg 1998-2018**



Befolkningsökningen består av födelseöverskottet och flyttningsnettot. En orsak till den ihållande befolkningsökningen är att antalet nyfödda i förhållande till antalet avlidna är positivt, det vill säga ett födelseöverskott.

Det har dessutom varit fler som flyttar till Göteborg än som flyttar från Göteborg under hela 2000-talet. Det betyder att nettoflyttningen har varit positiv.

**Nettoflyttning Göteborg 1998-2018**



Till Göteborg sker en kontinuerlig inflyttning av unga vuxna från övriga Göteborgsregionen samtidigt som det sker en utflyttning av barnfamiljer. Nettoutflyttningen från Göteborg till övriga Göteborgsregionen under 2017 var den största sedan 1974.

Hittills under 2000-talet har flyttningsnettot gentemot övriga Sverige och utlandet bidragit till ett överskott, medan flyttningar till och från kranskommuner och övriga kommuner i Göteborgsregionen gett ett underskott.

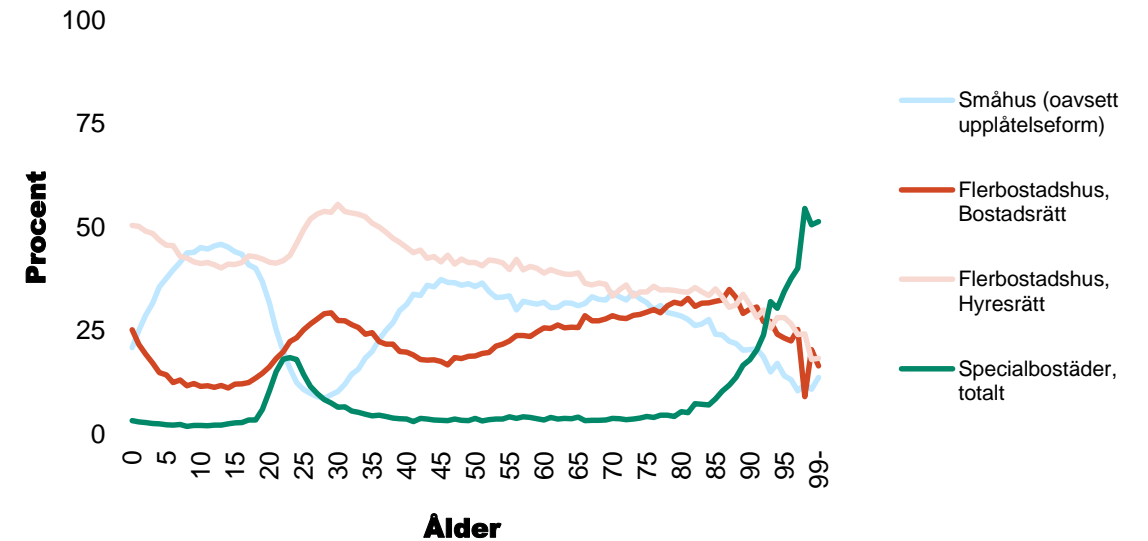
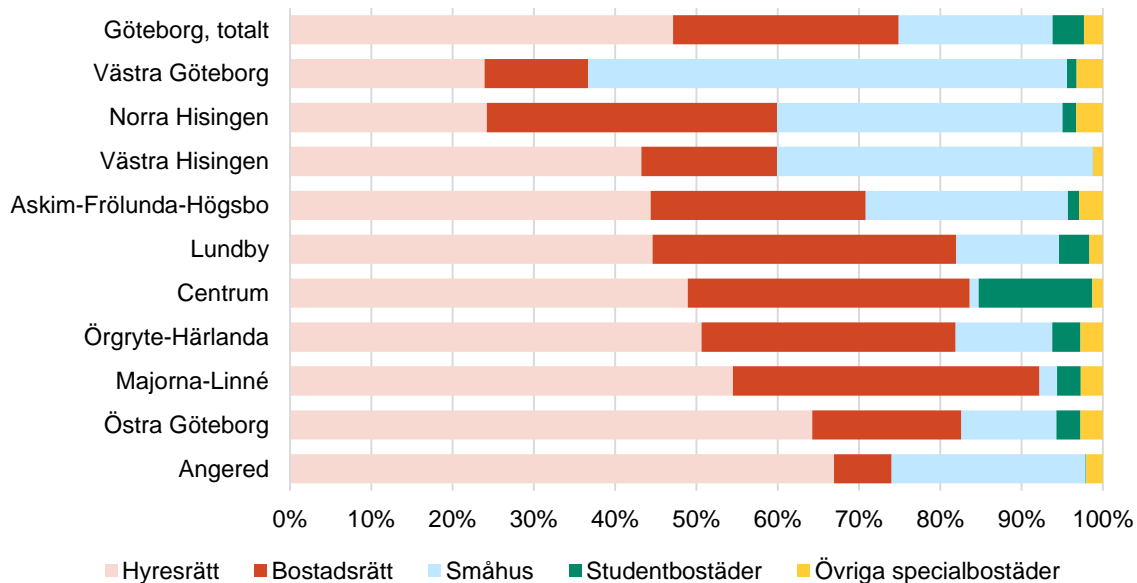
Den ökade inflyttningen från utlandet beror huvudsakligen på ett ökat antal flyktingar på grund av krig och konflikter i omvärlden – faktorer som är mycket svåra att förutse och som på kort sikt kan påverka förändringar i folkmängden. Den ökande nettoflyttningen gentemot utlandet förklaras också av en minskad inflyttning.

# Hur bor vi?

Bostadsbeståndets sammansättning ser olika ut i olika delar av staden. Efterfrågan och behoven ser också olika ut bland grupper i befolkningen. Över tid kan ålder, inkomst och preferenser göra att behoven och efterfrågan förändras. Därför är det viktigt att det finns olika typer av bostäder som möter de skiftande behoven och en förändrad efterfrågan.

**Antal bostäder i Göteborg: 282 800**

## Bostadsbeståndet stadsdelsvis, upplåtelseform i procentandel

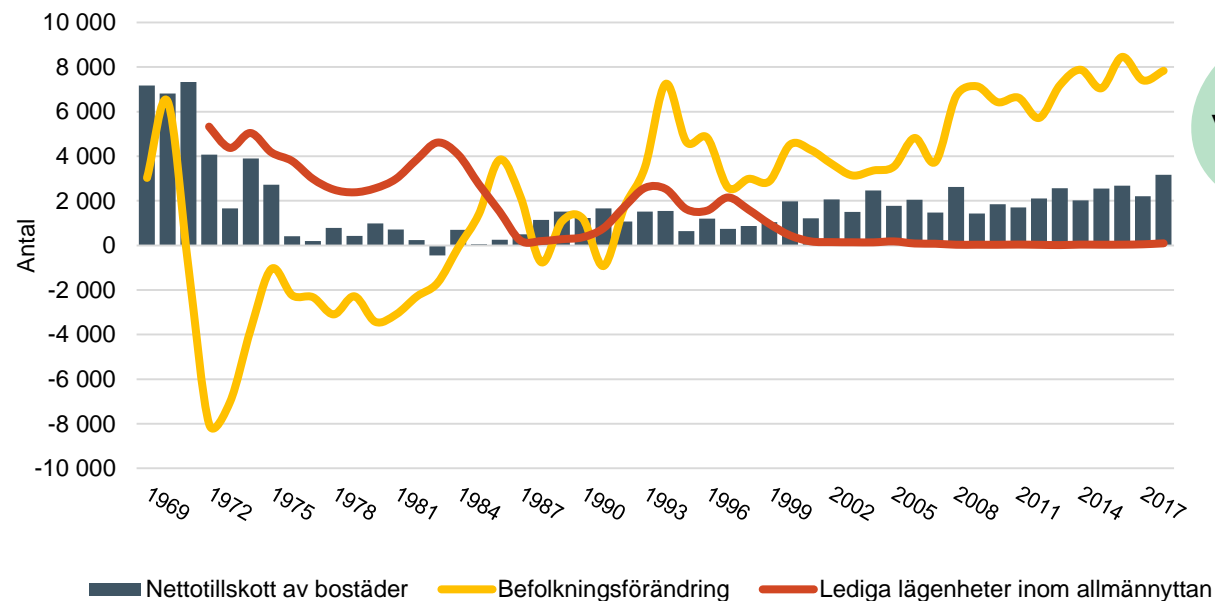


Diagrammet ovan visar hur befolkningen fördelas efter ålder och upplåtelseform. Hyresrätten är den enskilt vanligaste upplåtelseformen genom livets alla skeden. Hyresrätten är samtidigt en viktig upplåtelseform för dem som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Andelen som bor i bostadsrätt ökar successivt från 45 års ålder. Småhus är en populär boendeform för barnfamiljer. Specialbostäder består huvudsakligen av studentbostäder och olika former av äldreboenden. Dessa typer av bostäder utgör en viktig del av bostadsförsörjningen för befolkningen i dessa åldersgrupper.

# Behov och byggande

Det finns en bostadsbrist i Göteborg, men hur stor den är i förhållande till en bostadsmarknad i balans är svårt att beräkna. En grov uppskattning är att det på sikt behöver skapas 4 000 och 5 000 nya bostäder per år under en längre period för att kunna möta behoven. Det årliga tillskottet av bostäder av bostäder motsvarar cirka en procent av det befintliga beståndet.

Bostadsbyggandet är viktigt för bostadsförsörjningen, men för många grupper i samhället finns lösningen oftast inom det befintliga beståndet eller utanför den ordinarie bostadsmarknaden.



**0,2%  
vakansgrad**

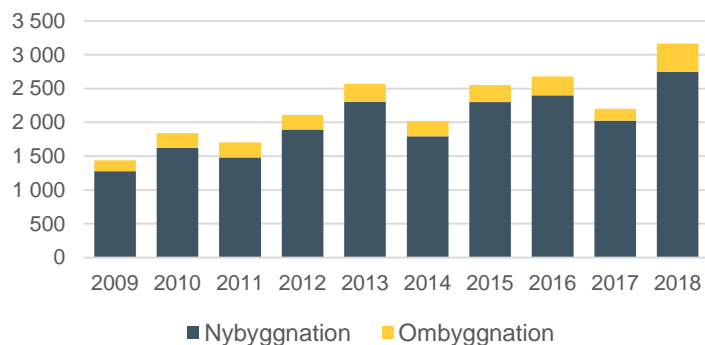
Sedan år 2000 har det i princip inte funnits några lediga hyreslägenheter inom allmännyttan. Detta beror på en ökande befolkning samtidigt som bostadsbyggandet har varit lågt. Bostadsbristen vi ser idag har därför i stor utsträckning en historisk förklaring.

För att möta befolkningsutvecklingen och den obalans som finns idag behöver det skapas 4 000 till 5 000 nya bostäder per år under en längre period. Då tas dock inte hänsyn till att efterfrågan varierar på olika typer av bostäder och storlekar, lägen i staden eller vad det kostar att bo i nya bostäder. Bostadsbehovet består även av förhållanden som är svåra att beräkna. Exempel på sådana förhållanden är trångboddhet, ungdomar som vill flytta hemifrån, eller att flera hushåll tvingas dela bostad.

# Behov och byggande

	2015	2016	2017	2018
Antal påbörjade bostäder	3 034	2 800	3 779	5 195
Antal bostäder i pågående nybyggnation	3 494	3 665	5 061	7 300

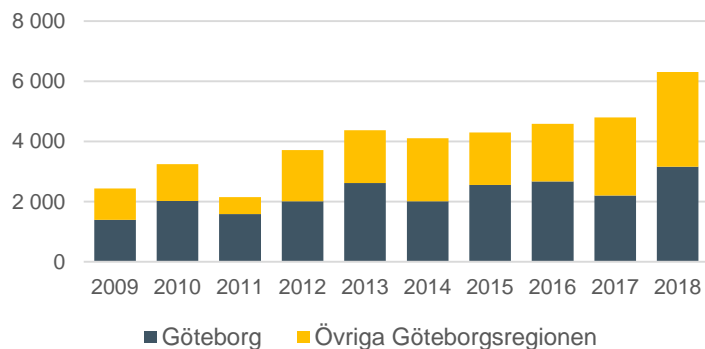
## Ny- och ombyggnation av bostäder i Göteborg 2009-2018



Under perioden 2009-2013 var nettotillskottet av bostäder ca 9 700, vilket i genomsnitt motsvarar 1 930 bostäder per år.

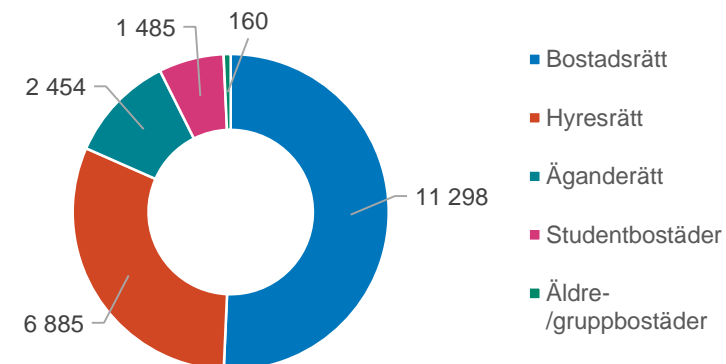
Under den senaste femårsperioden har bostadsbyggandet nått högre nivåer med ett genomsnittligt årligt nettotillskott på 2 520 bostäder. Det innebär att det under perioden har färdigställts 12 600 bostäder.

## Färdigställda bostäder i Göteborgsregionen genom ny- och ombyggnation, 2009-2018



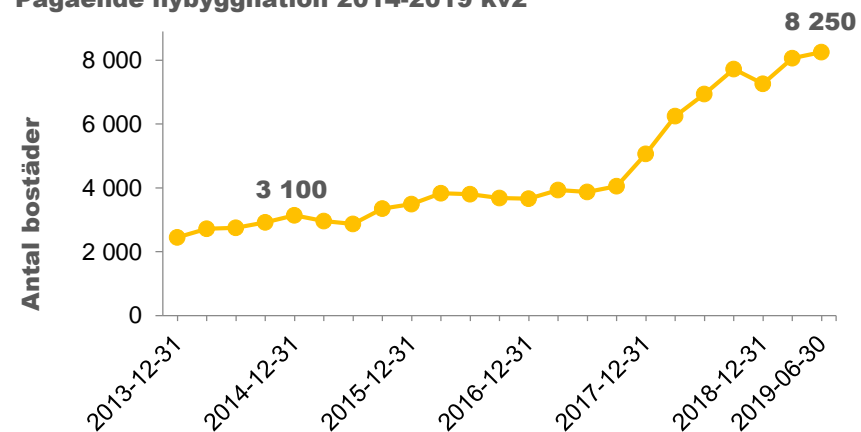
Bostadsbyggandet i Göteborgsregionen genom ny- och ombyggnation har mellan 2014 och 2018 i genomsnitt uppgått till ca 5 100 bostäder, vilket är en markant ökning jämfört med den föregående femårsperioden mellan 2009 och 2013. Då låg det genomsnittliga nettotillskottet på cirka 3 400 bostäder om året.

## Ny- och ombyggnation, upplåtelseform, 2009-2018



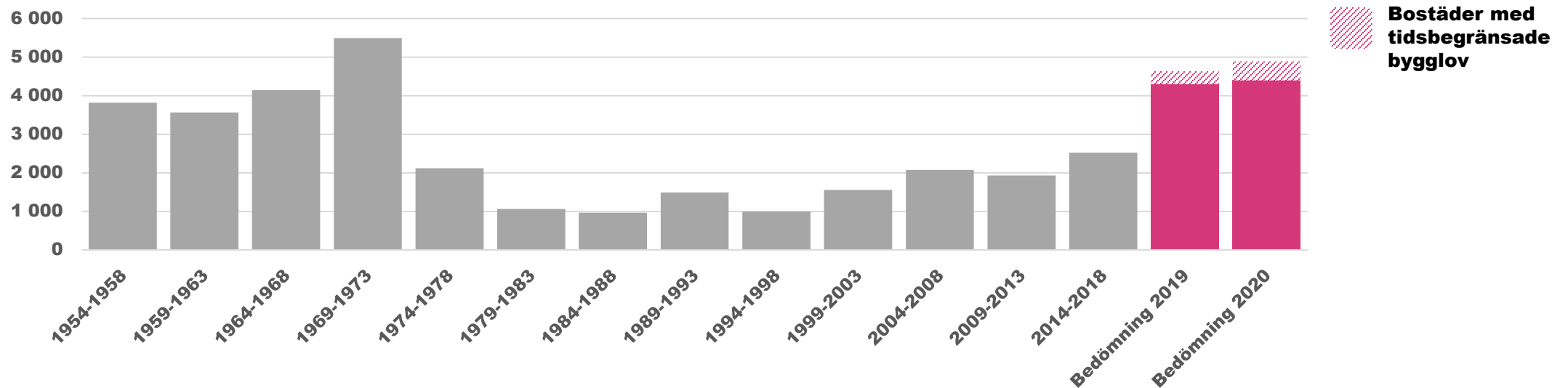
De senaste tio åren har det färdigställts 22 280 bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation. Cirka 62 procent av dessa är bostads- eller äganderätter och resterande andel är olika former av hyresrätter. Vanliga hyresrätter utgör cirka 31 procent, studentbostäder utgör cirka 7 procent och olika former av äldreboende utgör cirka 1 procent.

## Pågående nybyggnation 2014-2019 kv2



# Bedömning av bostadsbyggandet

Stadens långsiktiga arbete för att öka bostadsbyggandet har bidragit till att antalet planerade och pågående byggande av bostäder har ökat. Ett antal planer och prioriteringar av planer med stort bostadsinnehåll har bidragit till detta. Effekten börjar nu att synas genom att antalet färdigställda bostäder ökar.



Att faktiskt bygga bostäder i den mängd och takt som staden har planerat för är en stor utmaning. För att lyckas krävs tillgång till personal inom både privata och offentliga organisationer, tillgång till kapital samt en generellt hög efterfrågan på nybyggda bostäder.

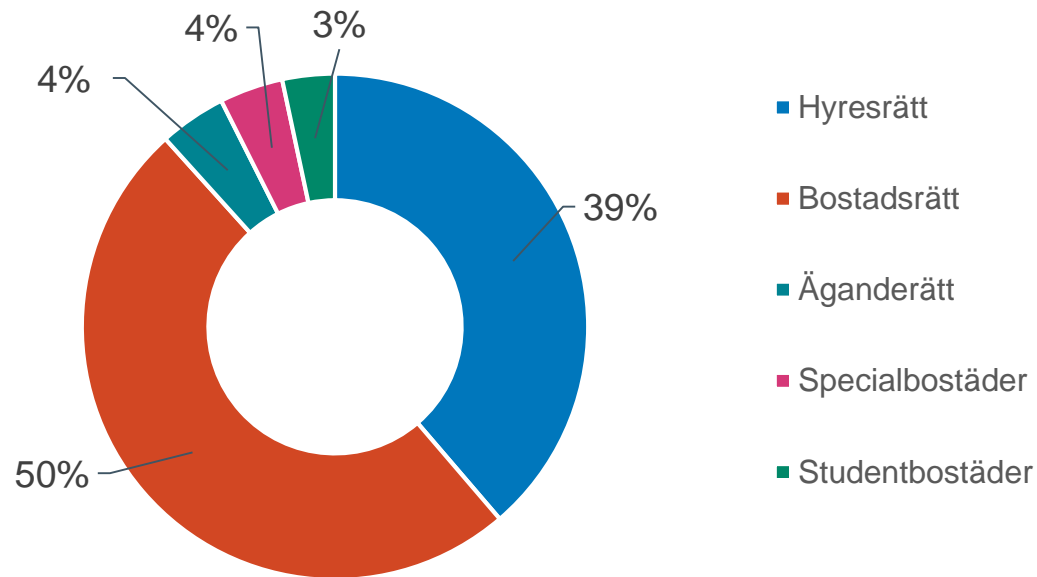
Trots dessa osäkerheter bedömer fastighetskontoret att antalet färdigställda bostäder kan stiga till cirka 4 300 under 2019 och stiga ytterligare till cirka 4 400 under 2020. I ett längre tidsperspektiv är bedömningarna betydligt mer osäkra.



# Bedömning av bostadsbyggandet

	2015	2016	2017	2018
Antal påbörjade bostäder	3 034	2 800	3 779	5 195
Antal bostäder i pågående nybyggnation	3 494	3 665	5 061	7 300

## Bedömning av bostadsbyggande åren 2019-2020, fördelat på upplåtelseform



Under 2019 och 2020 bedöms det färdigställas cirka 8 700 bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation. Cirka 54 procent av dessa är bostads- eller äganderätter och resterande andel är hyresrätter, studentbostäder och specialbostäder. För en viss andel av bostäderna har upplåtelseform ännu inte specificerats.

# Kommunens planering och genomförande

Uppskattningsvis tar det 6-8 år från idé till färdig bostad. Vägen är komplicerad och involverar många beslut och olika aktörer. I stort följer dock alla projekt samma övergripande skeden enligt bilden nedan. Bostadsprojekt grupperas i ett antal olika så kallade skeden, beroende på var i processen de befinner sig.



Tabellen på nästa sida ger en mer detaljerad bild av innehållet i de olika skedena.

För att kommunens planerade bostäder ska färdigställas krävs marknadsmässiga förutsättningar. Bostadsbyggandet är alltså inte endast en effekt av hur många bostäder som kommunen har skapat planmässiga förutsättningar för.

# Kommunens planering

	Mått	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Startskede</b>	Antal markanvisade projekt	i.u.	15	37	22	22
	Antal markanvisningar/markreservationer	i.u.	27	51	38	33
	Antal exploatörer	17	23	25	26	37
	Antal bostäder i markanvisade projekt/markreservationer	1 300	2 950	4 500	4 200	3 610
	Antal markanvisade hyresrätter	i.u.	960	1 100	2 280	1 920
	Varav med villkorad hyra	i.u.	i.u.	i.u.	37	60
	Antal markanvisade BmSS	i.u.	i.u.	i.u.	64	56
	Antal markanvisade studentbostäder	i.u.	i.u.	i.u.	150	155
	Antal äldreboendeplatser i markanvisningar	i.u.	i.u.	i.u.	60	120
	Antal markanvisade trygghetsbostäder	i.u.	i.u.	i.u.	30	48
	Antal bostäder i bo- och byggemskaper	i.u.	i.u.	i.u.	5	100
Antal bostäder i Startplan	i.u.	i.u.	i.u.	5 000	4 300	
<b>Pågående detaljplanering</b>	Antal bostäder i startade detaljplaner (år)	7 200	10 750	2 600	1 700	2 360
	Antal bostäder i antagna/godkända detaljplaner (år)	3 570	3 450	3 740	11 340	6 390
	Antal bostäder i pågående detaljplaner	i.u.	i.u.	i.u.	31 200	27 100
	Varav antal bostäder i detaljplaner i samrådsskede	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	12 400
	Varav antal bostäder i detaljplaner i granskningsskede	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	4 200
	Varav antal bostäder i antagningskede detaljplaner	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	5 300
	Varav antal bostäder i lagakraftsskede	i.u.	i.u.	i.u.	i.u.	5 200
<b>Bygglov</b>	Antal bostäder i beviljade bygglov	2 637	2 868	3 220	5 984	6 468

# Stadens planberedskap

Under senare år har det skett en kraftig ökning av antalet bostäder i färdiga planer och planberedskapen har därför vuxit. I december 2018 fanns i lagakraftvunna planer cirka 20 000 bostäder som återstod att byggstarta.

## Planberedskap, december 2018

**Lagakraftvunna planer där alla bostäder ännu inte färdigställts, skede i antal**



Diagrammet visar antalet bostäder i lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte är utbyggda. Diagrammet visar även hur många bostäder som återstår att påbörja, hur många som byggs samt hur många som redan har färdigställts i dessa planer. Vid årsskiftet 2018/2019 pågick byggandet av cirka 7 000 bostäder.

# Marknadens byggande

	Mått	2014	2015	2016	2017	2018	2019 kv.2
Byggnad och färdigställande	Antal påbörjade bostäder	2 622	3 034	2 800	3 779	5 195	3 139
	Antal bostäder i pågående nybyggnation (dec 2014 - jun 2019)	3 139	3 494	3 665	5 061	7 257	8 254
	<i>Flerbostadshus, hyresrätt</i>	824	555	929	1 809	2 505	3 390
	<i>Flerbostadshus, bostadsrätt</i>	1 884	2 298	2 422	2 680	3 876	3 995
	<i>Småhus</i>	199	351	289	290	349	312
	<i>Specialbostäder</i>	232	290	25	282	527	557
	Antal färdigställa bostäder	2 017	2 553	2 680	2 201	3 168	2 010
	<i>Flerbostadshus, hyresrätt</i>	671	611	314	324	823	588
	<i>Flerbostadshus, bostadsrätt</i>	799	1 215	1 221	1 328	1 463	891
	<i>Småhus</i>	237	240	414	350	324	174
	<i>Studentbostäder</i>	58	207	417	0	127	206
	<i>Övriga specialbostäder</i>	28	25	35	25	10	122
	<i>Ombyggnad, netto</i>	224	255	279	174	421	29
	<i>Varav färdigställda bostäder på kommunal mark (markanvisade)</i>	584	442	475	404	1 028	<i>i.u.</i>
	<i>Varav hyresrätter (inkl. specialbostäder)</i>	343	309	88	37	448	<i>i.u.</i>
	<i>Varav bostadsrätter</i>	195	95	247	281	559	<i>i.u.</i>
	<i>Varav äganderätter</i>	46	38	140	86	21	<i>i.u.</i>
	Antal färdigställa bostäder genom om- och nybyggnation, Allmännyttan	392	450	345	305	341	<i>i.u.</i>

# Bostad i Göteborg

	2014	2015	2016	2017	2018
Antal överlåtelse av bostadsrätter	6 658	7 378	7 826	7 712	7 510
Antal överlåtelse av småhus	1 760	1 817	1 716	1 729	1 536
Prisutveckling de 12 senaste månaderna (juli), bostadsrätt (%)	14%	21%	9%	16%	-7%
Prisutveckling de 12 senaste månaderna (juli), småhus (%)	5%	17%	9%	11%	-6%
Antal lägenheter, Förvaltnings AB Framtiden	70 942	71 345	72 330	72 466	72 760
Vakansgrad, Förvaltnings AB Framtiden (%)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Antal annonserade lägenheter på Boplats	8 299	7 832	7 241	6 825	7 255
Andel lägenheter på Boplats från övriga kommuner i GR	10%	9%	12%	20%	15%
Antal registrerade bostadssökande på Boplats	131 512	165 266	191 493	218 200	239 800
Antal aktivt sökande Boplats, totalt	i.u.	i.u.	76 000	83 000	i.u.
<i>Personer boende i Göteborg som saknar fast bostad (sökande på Boplats)</i>	<i>i.u.</i>	<i>16 797</i>	<i>i.u.</i>	<i>16 779</i>	<i>22 880</i>
<i>Varav boende i andrahandsbostad</i>	<i>i.u.</i>	<i>6 351</i>	<i>i.u.</i>	<i>6 343</i>	<i>8 234</i>
<i>Varav inneboende</i>	<i>i.u.</i>	<i>10 375</i>	<i>i.u.</i>	<i>10 365</i>	<i>14 290</i>
<i>Varav boende på hotell eller vandrarhem</i>	<i>i.u.</i>	<i>71</i>	<i>i.u.</i>	<i>71</i>	<i>356</i>
Genomsnittlig registrerings tid för kontrakt (år, samtliga hyresvärdar)	3,3	4,1	4,4	4,6	5,4
<i>Varav i område med längst väntetid</i>	<i>i.u.</i>	<i>6,3</i>	<i>i.u.</i>	<i>6,8</i>	<i>7,6</i>
<i>Varav i område med kortast väntetid</i>	<i>i.u.</i>	<i>3,3</i>	<i>i.u.</i>	<i>3,4</i>	<i>4,1</i>
Genomsnittligt antal ansökningar/annonserad lägenhet	829	708	847	1 054	1 117
Andel ja-svar efter erbjudande om lägenheter	36%	42%	49%	47%	57%
Antal hemlösa personer per 10 000 invånare	i.u.	70,40	71,60	i.u.	67,00
Antal hemlösa hushåll	i.u.	3 321	3 435	i.u.	3 329
<i>Strukturellt hemlösa hushåll</i>	<i>i.u.</i>	<i>814</i>	<i>886</i>	<i>i.u.</i>	<i>871</i>
<i>Hemlösa barnfamiljer</i>	<i>i.u.</i>	<i>672</i>	<i>712</i>	<i>i.u.</i>	<i>661</i>
Kostnader för socialt boende inom SDN (mkr)	615	727	819	919	923
Antal anvisade kommunala kontrakt (år)	314	409	690	995	883
<i>Varav anvisade till nyanlända enligt bostättningslagen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>255</i>	<i>542</i>	<i>442</i>
Antal övertagna kommunala kontrakt	266	277	273	308	284
Antal kommunala kontrakt (totalt)	859	885	1 306	1 681	2 117
<i>Varav anvisade till nyanlända enligt bostättningslagen (totalt)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>383</i>	<i>746</i>	<i>1 102</i>
Genomsnittlig väntetid för accepterad äldreboendeplats/-lägenhet (dagar)	79	86	102	103	77

Som tidigare nämnts tillgodoses de flesta människors bostadsbehov i det befintliga beståndet. Utöver nyproduktion och detaljplanering är omsättningen i det befintliga bostadsbeståndet, pris- och hyresnivåer exempel på mått som kan hjälpa till att förklara situationen på bostadsmarknaden i Göteborg.

Tabellen innehåller en uppsättning mått som tillsammans kan bidra till en förståelse av hur läget är på bostadsmarknaden.

**Utgiven av:**

Fastighetskontoret, september 2019

**Skriften finns att hämta på:**

[www.goteborg.se/statistik](http://www.goteborg.se/statistik)

**Källor:**

Fastighetskontoret

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadskontoret

SDF Örgryte-Härlanda

Boplats AB Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden

Statistiska centralbyrån (SCB)

Valueguard HOX Index