



Underlag för Budget 2014-2016

Del 1: Fokusområde Boende/bostäder

Underlag för Budget 2014-2016 består av flera olika delar med olika syften. Sammantaget är de olika delarna tänkta att ge en bred belysning av frågor som kan vara relevanta i budgetarbetet.





Göteborgs Stad
Stadsledningskontoret

Bo(i)staden

En rapport om framtidens boende och bostäder i Göteborg

Sammanfattning

De som kan väljer en bostad utifrån sina värderingar, i ett område de själva valt och kan flytta till nyproducerade bostäder om de vill. Efterfrågan på inflytande och delaktighet i boendet ökar och allt fler nya boendelösningar växer fram. Många har dock inte möjlighet att välja. En segregerad arbetsmarknad har lett till en segregerad bostadsmarknad. I allt högre utsträckning flyttar de som kan välja bort från dem som inte kan det.

Samtidigt föds och flyttar allt fler till Göteborg vilket lett till ett ökat tryck på bostadsmarknaden och -produktionen, som har svårt att nå upp till målsättningarna. Stadens bärande kvalitet är, och kommer än mer att vara, urbanitet och täthet för att attrahera investeringar, etableringar och människor. Därigenom utgör Göteborg ett nav för den regionala tillväxten.

Kostnaderna för bostadsproduktionen stiger och bostadspriserna likaså. Som ett resultat av detta ökar bostadsbristen och trångboddheten för vissa grupper och allt fler ställs utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Framöver behöver även stora summor investeras i upprustning av miljonprogramsområdena. Här är en viktig utmaning att kombinera högt ställda såväl sociala som ekologiska ambitioner.

Göteborgs Stad har en rad kraftfulla verktyg som ger möjlighet att påverka utvecklingen. Till exempel har staden ett betydande markinnehav, planmonopol samt 70 000 lägenheter inom allmännyttan. Den här rapporten syftar till att ge idéer och väcka diskussion kring framtidens boende och bostäder i Göteborg. Rapporten avslutas därför med ett antal vägval som staden kan göra för att möta utmaningarna. Flertalet av dessa utgår från resurser och verktyg som kommunen själv förfogar över.

Innehållsförteckning

Inledning	1
Boende- och bostadsstruktur i Göteborg	2
Vad händer i omvärlden?	3
Demografi.....	4
Svensk bostadspolitik.....	7
Skuldsättning.....	8
Tolv trender som påverkar framtidens boende och bostäder i Göteborg	9
Trend 1: Svårt att få bostadsproduktionen att nå upp till stadens mål.....	9
Trend 2: Ökade kostnader för bostadsproduktion.....	12
Trend 3: Stigande bostadspriser	14
Trend 4: Behovet av bostäder ökar men betalningsförmågan sjunker.....	16
Trend 5: Upptrappad bostadsbrist.....	18
Trend 6: Tilltagande trångboddhet för vissa grupper	20
Trend 7: Vidgade klyftor och geografisk polarisering.....	22
Trend 8: Fler utanför ordinarie bostadsmarknad	25
Trend 9: Ökat intresse för nya boendelösningar	26
Trend 10: Värderingar förändras – både i staden och i bostaden	27
Trend 11: Ökat upprustningsbehov i miljonprogramshusen.....	28
Trend 12: Bostadssektorn allt mer energieffektiv.....	29
Beslutade långsiktiga politiska ambitioner	30
Möjliga vägar framåt	31
Referenser	38

Inledning

De boende och bostäderna är grunden för en stads möjlighet till utveckling. Det är byggnaderna som utgör stadens fysiska gestaltning, och rummen dem emellan som skapar stadslivet. Allt fler människor söker sig till Göteborg för att bo, arbeta och leva sina liv på en urban plats.

Samtidigt kan en bostadsproduktion som inte håller jämna steg med inflyttningen till staden leda till att tillväxten hämmas. Människors möjlighet till att välja hur, var och med vem man bor ser dock mycket olika ut. En segregerad arbetsmarknad har lett till en strukturellt segregerad bostadsmarknad, vilket påverkar människors förutsättningar i livet.

Göteborgs Stad har en rad kraftfulla verktyg som ger möjlighet att påverka utvecklingen. Till exempel har staden ett betydande markinnehav, planmonopol samt 70 000 lägenheter inom allmännyttan.

Den här rapporten syftar till att ge idéer och väcka diskussion kring framtidens boende och bostäder i Göteborg. Först presenteras olika drivkrafter och trender samt dess konsekvenser för Göteborgs boende och bostäder och vilka långsiktiga utmaningar de medför för Göteborgs Stad. Därefter redogörs kortfattat för beslutade långsiktiga politiska ambitioner för frågeområdet. Slutligen lyfts ett antal vägval som staden kan göra för att möta utmaningarna. Flertalet av dessa utgår från resurser och verktyg som kommunen själv förfogar över.

Uppdraget

Kommunstyrelsen har gett stadsledningskontoret i uppdrag att förstärka arbetet med omvärldsanalys och strategisk planering. Inför kommunfullmäktiges budget 2014 kommer denna rapport att vara en del av budgetunderlaget till partierna.

Stadsledningskontoret har i detta budgetunderlag valt att fokusera på två strategiska fokusområden, boende och bostäder samt äldre. Fokusområdena hanteras i var sin rapport.

Metod

För att få en bred belysning på fokusområdet har tre workshops genomförts med representanter från olika förvaltningar, bolag och externa intresseorganisationer. Med dem som utgångspunkt har rapporten sedan arbetats fram.

Ett stort tack riktas till de värdefulla inspel som deltagare från följande organisationer har bidragit med: fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Framtidenkoncernen, miljöförvaltningen, social resursförvaltning, SDF Angered, Boplats Göteborg, Göteborgsregionens kommunalförbund, Räddningstjänsten Storgöteborg, Hyresgästföreningen och Studentbostadsföretagen.

Rapporten har författats av stadsledningskontoret och dess innehåll behöver inte överensstämma med ovanstående organisationers åsikter.

Boende- och bostadsstruktur i Göteborg

Hur bostadsstrukturen ser ut och vilka förutsättningar och preferenser de boende har hänger tätt samman. I Göteborgsregionen finns över 430 000 bostäder, varav en tredjedel är småhus och två tredjedelar flerfamiljshus. I vissa avseenden är skillnaderna stora mellan Göteborgs och övriga GRs bostadsmarknad och flyttningarna mellan Göteborg och övriga regionen ser olika ut. I nedanstående tabeller har ambitionen varit att lyfta fram intressanta aspekter på boende-, bostadsstruktur samt flyttningar.

Flyttningar mellan Göteborg och övriga GR

- 72 procent av alla 0-18-åringar som flyttar ut från Göteborg till övriga GR flyttar till ett småhus.
- 66 procent av alla 30-44-åringar som flyttar ut från Göteborg till övriga GR flyttar till ett småhus.
- Av alla flyttar som görs från Göteborg till övriga GR sker 86 procent i åldersgruppen 0-44 år.
- 67 procent av alla 19-29-åringar som flyttar till Göteborg från övriga GR flyttar till en hyresrätt. Ytterligare 26 procent av dem flyttar till en bostadsrätt i Göteborg.
- Endast nio procent av flyttarna från övriga GR till Göteborg görs i åldersgruppen 55-74 år, det motsvarar 600 personer.
- Hälften av alla flyttningar från övriga GR till Göteborg görs i åldersgruppen 19-29 år.

Korta fakta utifrån boendegrupp

	Upplåtelseform, %		
	Småhus	Bostadsrätt	Hyresrätt
Boende i Göteborg			
Unga vuxna, 19-29 år	4	23	72
Barnfamiljer	37	19	43
Vuxna utan barn hemma	12	28	57
Äldre äldre, 85+ år	16	30	39
Boende efter upplåtelseform			
Göteborg	28	22	71
Övriga GR	71	11	18

Korta fakta utifrån upplåtelseform

Upplåtelseform	Göteborg					Sverige	
	Endast grundskola, %	Medelinkomst, kr	Arbetslösa, %	Födda utanför EU, %	Invandrat 1992-2001, %	Boendeutgift, kr	Boendeutgift*, %
Småhus	16,7	278 000	12,2	12	18,3	75 000	17,6
Bostadsrätt	17,2	263 000	17,1	16,5	19,8	61 000	21,5
Hyresrätt	66,1	183 000	70,7	71,5	61,9	59 000	27,7

*Av disponibel inkomst

Vad händer i omvärlden?

Det finns tre nyckelfrågor inom omvärldsanalysen: Vad händer? Varför händer det? Vad innebär det på sikt och vad innebär det för oss? Denna rapport kommer att utifrån nuläget 2012 blicka framåt på medellång (år 2021) och lång sikt (år 2035). Rapporten inleds med övergripande drivkrafter. Därefter presenteras tolv trender som påverkar framtidens boende och bostäder i Göteborg.

Övergripande drivkrafter

- Demografi
- Svensk bostadspolitik
- Skuldsättning

Trender med påverkan på framtidens boende och bostäder

1. Svårt att få bostadsproduktionen att nå upp till stadens mål
2. Ökade kostnader för bostadsproduktion
3. Stigande bostadspriser
4. Behovet av bostäder ökar men betalningsförmågan sjunker
5. Upptrappad bostadsbrist
6. Tilltagande trångboddhet för vissa grupper
7. Vidgade klyftor och geografisk polarisering
8. Fler utanför ordinarie bostadsmarknad
9. Ökat intresse för nya boendelösningar
10. Värderingar förändras – både i staden och i bostaden
11. Ökat upprustningsbehov i miljonprogramshusen
12. Bostadssektorn allt mer energieffektiv

Demografi

Befolkningen ökar i Göteborgsregionen

Göteborgsregionens befolkning har ökat stadigt sedan mitten av 1980-talet. De senaste åren har befolkningen ökat särskilt snabbt. Det beror dels på en inflyttning från övriga riket, som främst består av studenter och unga vuxna, dels inflyttning från övriga världen. Förutom flyttningar ökar befolkningen genom att det föds fler än det dör. Under de senaste åren har födelsetalen varit höga vilket lett till att födslarna spelat stor roll för befolkningsökningen.

För Göteborgs del beräknas alla ålderskategorier att öka fram till 2035. Göteborg kommer att passera 600 000 invånare omkring år 2024 och 2035 kommer befolkningen att ha ökat med cirka 150 000 personer jämfört med idag. Det är en ökning med nära 30 procent från dagens folkmängd.

Urbanisering

Urbanisering innebär att en allt större andel av ett områdes befolkning bor i städer. På global nivå är det en stark trend, stadsområdenas sammanlagda befolkningsandel ökar hela tiden på landsbygdens bekostnad. Sedan ett par år bor mer än hälften av världens befolkning i en stad. Om femtio år beräknas två tredjedelar vara bosatta i urbana miljöer.

Även i Sverige är urbaniseringen en stark trend; Sverige är det EU-land där urbaniseringen för tillfället sker snabbast. Urbaniseringen handlar inte bara om inflyttning från landsbygden till stadsområdena. Ofta, till exempel i Sverige, beror urbaniseringen i minst lika hög grad på att både invandringen och barnafödandet är andelsmässigt större i storstadsområdena, tillskottet till hela landets befolkning sker alltså främst i städerna som därmed ökar sin befolkningsandel. De nya jobben är främst koncentrerade till högskole- och storstadsområden med en ung befolkning.

Urbaniseringens konsekvenser är bland annat ökade krav på städernas infrastruktur, ökad trängsel, bostadsbrist, ökad tillväxt och ökade ekonomiska klyftor. Det finns inga tecken på mottrender till urbaniseringen.

Allt fler singelhushåll, men osäkert om andelen ökar

I takt med att befolkningen ökar, ökar också antalet singelhushåll. De grupper som är särskilt överrepresenterade bland de som bor i singelhushåll är äldre kvinnor och yngre män, där främst den första gruppen tenderar att öka då kvinnor i genomsnitt lever längre än män.

Enligt europeiska undersökningar har Sverige flest singelhushåll i Europa. Det finns dock inga tydliga förändringar under 2000-talet som skulle visa på att det blivit mer populärt att bo i singelhushåll. Förändringen sker med största sannolikhet på grund av befolkningens åldersstruktur, som medför att antal singelhushåll ökar medan andelen består. För yngre personer handlar det till stor del om att vi i Sverige har dels en möjlighet att flytta hemifrån tidigare än stora delar av Europa, dels en stor andel kvinnor i förvärvsarbete som möjliggör för kvinnorna att leva i ett singelhushåll.

Fler äldre framåt 2035

Under den senaste trettioårsperioden har andelen äldre i befolkningen, över 65 år, varit relativt stabil. De senaste åren har dock andelen börjat öka i takt med att fyrtingalisterna har börjat fylla 65 år. Att fyrtingalisterna är så många i kombination med att vi lever allt längre gör att de äldres andel av den totala befolkningen förväntas öka från dagens 19 procent till drygt 23 procent år 2035. Antalet äldre i Sverige förväntas öka från dagens 1 800 000 till 2 500 000 år 2035.

Göteborg har som storstad en något yngre befolkning än riket i sin helhet samt en ständig påfyllning av unga genom inflyttning och barnafödande. Den antalsmässiga utvecklingen av äldre kommer att vara något högre i Göteborg än i riket, en ökning med ungefär 50 procent, men den andelsmässiga utvecklingen kommer att vara något lägre och från en lägre utgångsnivå, från dagens 15 till knappt 18 procent till år 2035.

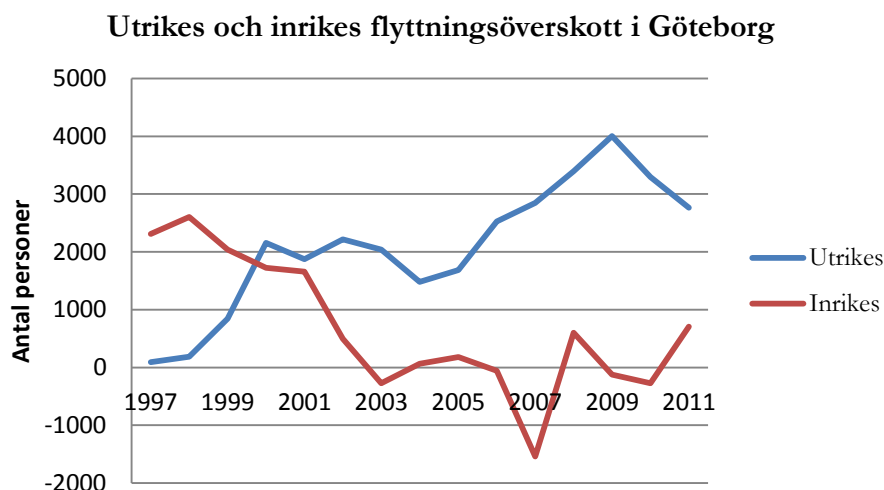
Storstädernas annorlunda åldersstruktur gör också att den boom av ”äldre äldre” (85+) som påverkar stora delar av riket, speciellt landsbygden, redan inom några år kommer först när fyrtiotalisterna når denna ålder framåt år 2030.

Att medellivslängden skulle minska är inte troligt, åtminstone inte totalt sett. Snarare beräknas den till år 2100 öka till drygt 90 år. Däremot kan de ökande klyftorna mellan olika grupper göra att vi får en spridd medellivslängd mellan olika delar av befolkningen.

Migrationen ökar

I takt med att globaliseringen ökar, blir det allt vanligare att inte bara varor, pengar, information och tjänster flyttar över gränser utan även människor. Migrationsforskare tror att den globala rörligheten kommer att öka betydligt i framtiden. Avgörande för hur migrationen utvecklas är bland annat befolkningsmässiga trender, efterfrågan på arbetskraft i olika länder samt politiska faktorer.

Under i stort sett hela 2000-talet har fler människor flyttat från än till Göteborg i relation till resten av Sverige. En stor del av inflyttningen till Göteborg utgörs av unga vuxna från resten av Sverige, medan det framför allt är barnfamiljer som flyttar ut från Göteborg till kranskommunerna. Befolkningsökningen i Göteborg till följd av flyttningar utgörs helt och hållet av att det flyttat fler personer från utlandet till Göteborg än tvärtom.



Senare etablering för unga

Att gå från att vara ung till att bli vuxen handlar om att avsluta sin utbildning, få ett arbete och en egen bostad. Att bli självförsörjande är ett av de viktigaste stegen. Övergången från skola till arbete har blivit längre och mer komplex under de senare decennierna. Därmed etablerar sig ungdomarna allt senare på arbetsmarknaden, vilket också får konsekvenser för deras inkomster, karriärmöjligheter, etablering på bostadsmarknaden och familjebildning.

En definition på etablering är när 75 procent av en årskull är sysselsatt. 1990 var etableringsåldern 21 år och har nu stigit till 28 år 2010. I ett mer långsiktigt perspektiv har debutåldern på arbets-

marknaden förskjutits dramatiskt uppåt, samtidigt som skillnaderna mellan män och kvinnor har minskat.

Det har gjorts undersökningar på ungdomars värderingar som visat att ungdomar idag prioriterar familjen före karriär. De tillfrågade är till allra största delen studenter och deras värderingar speglar förmodligen den livssituation de är i. Värderingarna kan komma att ändras när de etableras i vuxenlivet i större utsträckning. Sett till andelen som gifter sig i ung ålder finns det inget som pekar på denna riktning, inte heller när det gäller ålder vid första barnet.

Barnfamiljer söker sig till småhus

Barnfamiljer söker sig i stor utsträckning till småhus. Ofta har flytten till villan skett innan barnen fötts eller senast när det äldsta barnet ska börja skolan. Eftersom Göteborgs småhusandel är relativt liten, och hus i Göteborg ofta är dyra leder det till att barnfamiljerna flyttar till kranskommunerna.

Flyttningen till småhus är betydligt vanligare för personer med svensk bakgrund än för personer med utländsk bakgrund. 75 procent av 9-åringarna med svensk bakgrund i Göteborgsregionen bor i villa, för 9-åringarna med utländsk bakgrund är det 25 procent. Om det har att göra med socioekonomiska förutsättningar att köpa hus, kännedom om bostadsmarknaden eller att svenskfödda i större utsträckning själva är uppväxta i villa och därför föredrar det är inte klarlagt.

Under de senaste åren har det spekulerats i en trend kring att barnfamiljer vill bo kvar i centrum. Det skulle till exempel bero på förändrade värderingar kring pendling, att köpet av villa ofta cementerar könsroller eller en önskan om att bo mer centralt än vad villaområden kan erbjuda.

Trenden är dock svår att säkerställa utifrån dagens mönster. Det handlar snarare om att det i centrum finns många kvinnor i barnafödande ålder som dessutom föder fler barn per kvinna än tidigare. Det leder till att det finns många barn i de centrala delarna av Göteborg. Sett över tid har utflyttningen från centrala Göteborg till kranskommunerna varit relativt stabil. Det finns inget som tyder på att andelen barn som flyttar ut har minskat. Det som påverkar mest är konjunkturunedgångarna, eftersom tveksamheten inför att köpa en bostad då ökar.

Äldre bor kvar i sitt hem

Samhällsutvecklingen med utbyggd hemtjänst och hemsjukvård, bostadsanpassning och teknikutveckling har bidragit till att många äldre personer bor kvar hemma livet ut. Platserna på särskilda boenden har minskat, drygt fem procent av ålderspensionärerna bor där. Bostadens kvaliteter blir viktigare med stigande ålder. Äldre vill bo kvar i sitt hem så länge det går och är mindre flyttbenägna än yngre personer. Familjeskäl, ekonomi, hälsa och att komma närmare service är vanliga skäl till att äldre flyttar. Idag bor drygt en fjärdedel av Göteborgs ålderspensionärer i småhus. Äldre kvinnor bor i högre utsträckning än äldre män i lägenhet.

Regionförstoring

I Sverige har de lokala arbetsmarknaderna i storstadsregionerna vuxit med ungefär 1,6 miljoner människor sedan sjuttioalet. Det är egentligen inte själva städerna som växer och förtätade kranskommuner är bara en del av förklaringen. Den viktigaste orsaken är att arbetsmarknadsregionerna successivt har vuxit geografiskt under lång tid. Antalet arbetsmarknadsregioner i Sverige minskar, samtidigt som varje enskild arbetsmarknadsregion ökar i storlek. Anledningen till detta är att människor idag är villiga och har möjlighet att resa allt längre till sin arbetsplats. För 50 år sedan rörde vi oss i genomsnitt fem kilometer från hemmet under en dag. Idag rör vi oss över betydligt längre sträckor. Regionförstoring står för drygt två tredjedelar av befolkningstillväxten i de svenska storstädernas lokala arbetsmarknader under de senaste 30 åren.

Sveriges storstäder kan ses som tillväxtnav. De utgör centrum för både ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt. Men samtidigt som inflyttningen ökar kraftigt till storstadsregionerna ökar även utflyttningen från kärnan till kranskommunerna. Människor som utbildar sig och påbörjar karriärer i storstäderna söker i allt större utsträckning ett kvalitativt boende utanför kärnan medan arbetsplatserna stannar kvar. Människor pendlar för att kunna bo där de vill men samtidigt ha kvar sitt arbete i kärnan.

Göteborgs arbetsmarknadsregion har inte växt i lika stor utsträckning som Stockholms och Malmös. Det hänger på infrastrukturen hur mycket en regions arbetsmarknad kan förstöras. Dessutom spelar det roll hur stora städer det finns i regionens omland. För Göteborgs del handlar det om att Borås, Trollhättan, Uddevalla, Vänersborg ska kunna räknas in i arbetsmarknadsregionen. Med järnvägen till Trollhättan som invigs 2012 och den nya motorvägen på E45 kommer dessa kommuner att kunna räknas in i Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion inom en snar framtid. Med en investering i ny järnväg till Borås bör arbetsmarknadsregionen växa ytterligare mot 2035.

Enligt ambitionerna i det regionala tillväxtdokumentet kommer kärnan i regionen, det vill säga de centrala delarna i Göteborg, att stärkas med 30 000 bostäder och 40 000 arbetsplatser. En stark regionkärna är en förutsättning för en god utveckling i hela regionen. Samtidigt förstärks de regionala stråken och regiondelscentrumen, vilket borgar för att Göteborgs arbetsmarknadsregion kommer att växa i hög takt framöver.

Svensk bostadspolitik

Svensk bostadspolitik förändrades rejält i början på 1990-talet i samband med en skattereform som syftade till att öka individens möjligheter att själv styra sin konsumtion. Hushållens inkomstskatter sänktes samtidigt som fastighetsskatterna höjdes och räntebidragen minskades.

Synsättet ändrades då från statliga subventioner och regleringar till att se bostaden som en marknadsutsatt vara. Även nyproduktionen har, liksom i övriga Norden, allt mer kommit att ske på marknadsmässiga villkor. I Danmark, Norge och Finland har dock sedan länge detta kompletterats med en mer eller mindre aktiv bostadssocial byggpolitik som inriktas på statsunderstöd till student- och äldreboenden samt för utsatta personer. De statliga subventioner för nyproduktion som finns kvar i Sverige riktas mot äldreboenden, samtidigt som ROT-avdraget införts för befintliga bostäder. Det offentliga roll i utlåningen till bostadssektorn har minskat och idag ges bara statliga kreditgarantier i Sverige. Genom ränteavdraget subventionerar staten dock privat skuldsättning genom att 30 procent av räntekostnaderna dras av från skatten, vilket inte är fallet i exempelvis Tyskland.

År 2011 ändrades förutsättningarna för de allmännyttiga bostadsbolagen, som nu ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och ha normala avkastningskrav. Samtidigt reformerades hyressättningsreglerna så att de allmännyttiga bostadsbolagen inte längre har en hyresnormerande roll gentemot privata aktörer. Ambitionen är att hyressättningen ska utvecklas i enlighet med hyresgästernas värderingar så att hyresrättens attraktivitet och konkurrenskraft som upplåtelseform stärks. Det återstår att se vilket genomslag de nya reglerna kommer att få.

För två år sedan infördes det så kallade bolånetaket, som reglerar att en bostad inte får belånas med mer än 85 procent av marknadsvärdet. Sedan dess har efterfrågan på höga belåningsgrader vid bostadsköp avtagit och 2011 var första året sedan åtminstone 2002 (tidigaste året med jämförbar statistik) som hushållens belåningsgrad sjönk.

Fler lagändringar diskuteras för att kyla av bostadsmarknaden och minska risken för att en bostadsbubbla får allvarliga konsekvenser. Bland annat diskuteras ränteavdraget allt mer öppet, där idéerna som framförs ofta går ut på att stegvis minska avdraget från dagens 30 procent av hushållens ränteutgifter i syfte att inte stimulera och subventionera skuldsättning.

En annan idé som också diskuteras är ett införande av amorteringstvång, antingen på den del av lånen som överskrider exempelvis 75 procent av bostadens marknadsvärde eller på alla bostadslån.

Skuldsättning

Sedan år 1990 har de svenska bolånen vuxit med närmare 400 procent. Inkomstutvecklingen har inte hållit samma ökningstakt. Det har resulterat i att bostadslånens storlek i relation till hushållens disponibla inkomst har dubblerats från 60 till drygt 120 procent. I både Danmark och Norge är de ännu högre.

Ränteläget har sjunkit sedan den svenska kronans växelkurs släpptes fri 1992 och är idag exceptionellt lågt. Hushållens räntebörda har mer än halverats, från tio till fyra procent. Därmed är hushållens ränteutgifter, i relation till deras inkomst, idag mindre än för 15 år sedan trots tredubblade bostadspriser och fördubblad skuldsättning.

Till skillnad från exempelvis i Danmark domineras den svenska bolånemarknaden helt av korta bindningstider. Under lång tid har korta bindningstider varit billigare än långa i Sverige, men de bär med sig en större risk för kraftiga svängningar i räntekostnaderna.

Samtidigt har inställningen till att amortera förändrats. Till skillnad från exempelvis Finland, där amorteringskulturen fortfarande är stark med en amorteringstid på 30 år, är den genomsnittliga amorteringstiden 71 år för svenska småhus och 125 år för svenska bostadsrätter. I storstäderna är de ännu längre.

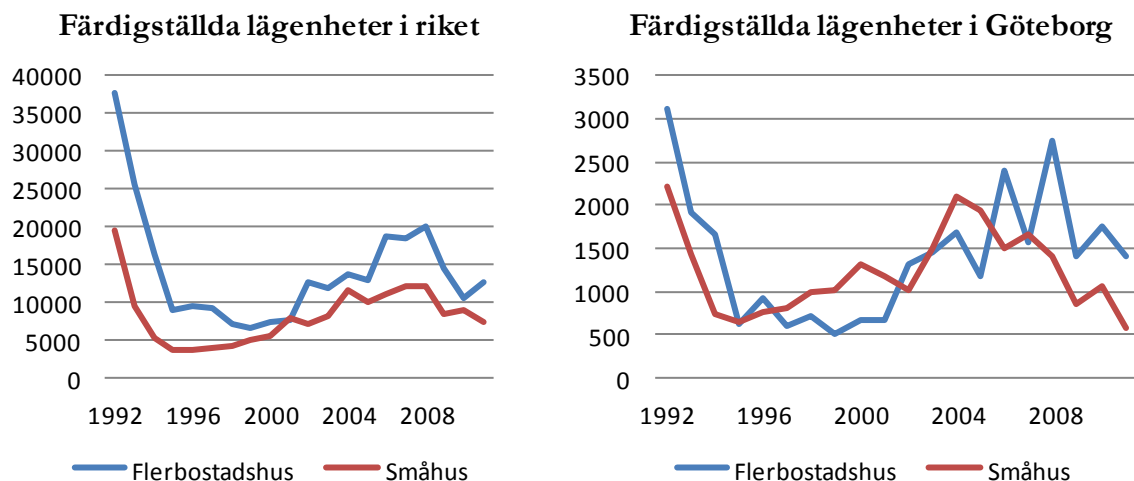
Utlåningstillväxten har sjunkit markant sedan 2007, då den låg på 13 procent, till dagens drygt fyra procent. Det är den lägsta utlåningstillväxten på över 15 år. Den mattades således av under 2008 då Lehman Brothers konkurs markerade inledningen på en global finanskris som fortfarande präglar ekonomi och media. Mest dramatiskt har utlåningstillväxten sjunkit sedan 2010, då eurokrisen och problemen i världsekonomin kröp närmare Sverige.

Det står klart att flera av dessa drivkrafter inte kan förväntas vara lika starka i framtiden. Ränteläget kan inte bli mycket lägre än vad det idag är. Skuldsättningsgraden hos hushållen i allmänhet och förstagångsköparna i synnerhet är redan mycket hög och har börjat avta något sedan bolånetaket infördes. Amorteringskulturen är svag och ränteavdraget är inräknat i många hushålls boendekalkyl. Om en eller flera av dessa drivkrafter byter riktning kommer det att sätta en tydligt nedåtriktad press på bostadspriserna.

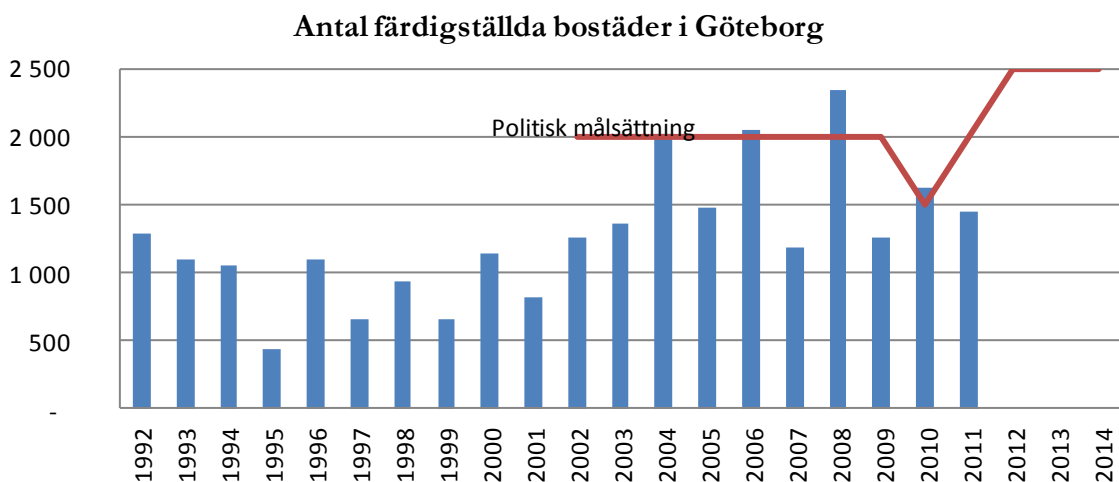
Tolv trender som påverkar framtidens boende och bostäder i Göteborg

Trend 1: Svårt att få bostadsproduktionen att nå upp till stadens mål

Nyproduktionen av bostäder i Sverige har sjunkit de senaste åren och ett flertal småhustillverkare har gått i konkurs eller varslat sin personal. Antalet nybyggda småhus och flerbostadshus i Sverige är nu det lägsta sedan 2002. I Göteborgsregionen byggdes år 2011 färre småhus än något annat år under perioden 1992 till 2011 och antalet lägenheter i nybyggda flerbostadshus var det lägsta sedan 2005.



Bostadsproduktionen har pendlat över åren och bara nått upp till runt 2 000 nya bostäder per år vid tre tillfällen sedan år 1992. Samtidigt har de politiska ambitionerna länge varit att 2 000 nya bostäder ska tillskapas, ett mål som nyligen höjts till 2 500 bostäder per år.



Åsikterna om drivkrafterna bakom det låga bostadsbyggandet varierar. En anledning kan vara konjunkturen, som exempelvis finanskrisen under den senaste perioden. Byggekostnaden för nyproduktionen ökar allt mer och betydligt mer än konsumentpriserna i övrigt. För samma summa investerade pengar produceras således allt färre bostäder.

Andra uppger att byggtreprenörerna är oroliga inför en eventuellt svag efterfrågan på det nyproducerade och att de av den anledningen bara bygger där och då de är säkra på att efterfrågan finns. Bostadsbristen och nyproducerade bostäder finns inom olika prissegment där efterfrågan

gäller det kostnadsläge som det befintliga bostadsbeståndet har, medan utbudet tillförs nyproducerade bostäder med ett ofta betydligt högre kostnadsläge.

Långa planprocesser och brist på färdiga, byggklara planer är andra skäl som framförs. Samtidigt som det i Göteborg finns färdiga planer för uppåt 7 000 bostäder upplever bostadsbolag och byggare att det saknas byggbar mark. Många av de färdiga planerna består av stora områden där allt inte kan byggas samtidigt, är tillänkta byggen som förutsätter att en stor andel av lägenheterna säljs innan bygget kan starta. En del av planerna är även överklagade.

När ett byggföretag har fått bygglov på ett större område och möjlighet att bygga mycket så tenderar de ofta att inte göra detta fullt ut från början. I stället bygger man i etapper och drar ner på byggandet så fort konjunkturen eller efterfrågan viker. Företagen väljer minskad produktion före lägre vinstmarginaler.

Av ovanstående anledningar är planreserven på 7 000 bostäder inte att betrakta som ett skafferi att finna ledig, planerad mark att bygga på. De är ofta redan i produktion, men kan av olika skäl ha blivit försenade och fördröjda. Förr eller senare blir dock de allra flesta byggda.

Högt ställda mål om en viss volym på bostadsproduktionen behöver ses i ett sammanhang av ofta lika högt ställda mål om ökad integration och minskad klimatpåverkan. De planer som utifrån denna sammanlagda målbild tas fram är därför inte alltid optimerade för största möjliga antal nyproducerade bostäder i närtid. Planerna kanske anger så högt ställda krav på energieffektivitet, parkeringslösningar, tillgänglighet och andra faktorer att byggkostnaderna blir dyra, vilket gör bostadens pris eller hyra så dyr att efterfrågan är mindre.

Till följd av införandet av bolånetaket har finansieringsmöjligheterna försvårats då fastigheten bara får belånas upp till 85 procent. Det gäller såväl vid köp av befintliga som nyproducerade bostäder, men betyder ofta mycket stora egeninsatser när det handlar om att bygga nytt.

Plan- och byggprocessen i Sverige upplevs inte vara tillräckligt transparent och förutsägbar. Framför allt anger exploatörerna att de inte känner tillräcklig planeringssäkerhet idag vad gäller möjligheten att överblicka hur lång planprocessen kommer att bli. Att handläggningen av överklaganden tar lång tid bidrar till denna osäkerhet.

Det lokala motståndet (NIMBY, Not in my backyard) mot ett byggprojekt är ofta starkt och tydligt representerat av väljare som bildar opinion. De framtida inflyttarna företräds inte lika intensivt. Politiskt blir det därför svårt att driva igenom byggprojekt, med undantag för om marken idag uppfattas som oattraktiv och inte ligger i någon boendes direkta närhet.

Historiskt sett har det visat sig svårt att uppnå en bostadsproduktion som matchar de höga ambitionerna. Många initiativ har dock tagits för att komma till rätta med flera av de motkrafter som nämnts ovan. Plan- och bygglagen förändras, nya sätt att bygga billigare testas, överklagandemöjligheterna ses över och kommunala byggkrav granskas. På nationell nivå är det, dessa initiativ till trots, inte mycket som tyder på att produktionstakten kommer att öka nämnvärt på grund av fortsatt starka NIMBY-processer, dyra byggregler och konjunkturfluktuationer. I Göteborg är möjligheterna större för ett ökat bostadsbyggande, då stora och attraktivt belägna områden idag utgörs av industrimark som på medellång sikt kan exploateras till bostäder.

Konsekvenser för framtidens boende

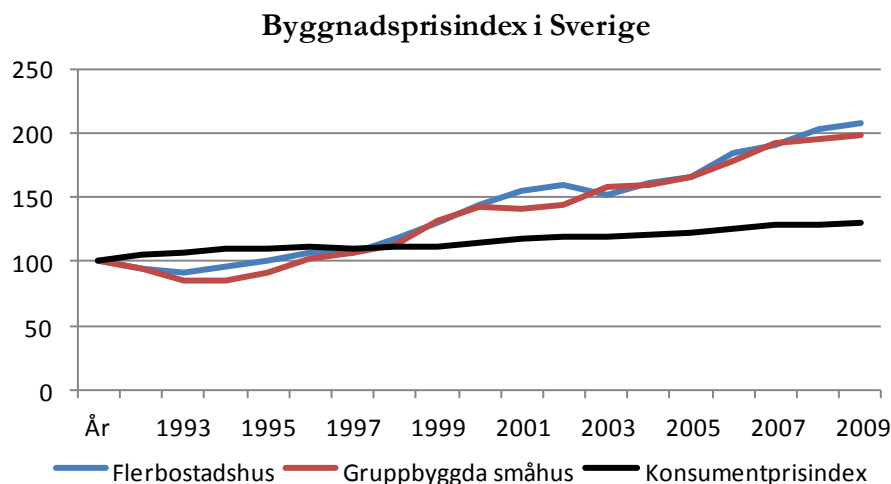
- Få nybyggen bromsar flyttkedjorna.
- En nyproduktion som inte håller jämna steg med befolkningsökningen ökar bostadsbristen.

Långsiktiga utmaningar

- En låg bostadsproduktion riskerar att hämma tillväxten och på sikt minska stadens attraktionskraft.
- Plan- och byggprocessen upplevs inte vara tillräckligt transparent och förutsägbar.
- Bostadsbristen och nyproducerade bostäder finns inom olika prissegment där efterfrågan gäller det kostnadsläge som det befintliga bostadsbeståndet har, medan utbudet tillförs nyproducerade bostäder med ett ofta betydligt högre kostnadsläge.

Trend 2: Ökade kostnader för bostadsproduktion

Kostnaderna för bostadsproduktion har fördubblats sedan 1992 samtidigt som konsumentpriserna i allmänhet bara har ökat med en tredjedel. Jämfört med konsumentprisindex har bostadsproduktionskostnaderna haft en dramatisk ökningstakt sedan år 2000. Sedan dess har insatskostnaderna, såsom arbetskraft och material, ökat med 40 procent medan byggnadsprisindex stigit med 60 procent.



Begreppsanvändningen på området är något förvirrad. I princip avses inte de faktiska kostnaderna i detta sammanhang utan priset som byggherren betalar, vilket förutom kostnader även inkluderar vinster i en rad mellanled.

Det är svårt att göra internationella jämförelser av byggkostnader men de få som gjorts tyder inte på att Sverige är kostnadsledande eller i väsentlig grad avviker från jämförbara länder vad gäller storleken på eller utvecklingen av byggkostnaderna. Konjunkturer spelar en viktig roll och denna kan se olika ut vid en och samma tidpunkt i olika länder.

”Mycket tyder på att småhus kommer att bli en lyxvara. Det har blivit svårare för folk att ta banklån och för en villa som kostar 4,5 miljoner måste man lägga en kontantinsats på runt en miljon. Det är få som har så mycket pengar över.”

Carl Fredelin, VD på Bollebygdhus

Det finns flera drivkrafter bakom de stigande produktionskostnaderna. Bostadspriserna har under perioden stigit kraftigt och belåningen lika så, vilket gjort det möjligt att ta ut ett allt högre pris även för nyproduktionen.

Den bästa marken tenderar ofta att redan vara bebyggd. Det resulterar i fler långa och kostsamma utredningar om förorenad, sank eller klimatförändringsexponerad mark innan detaljplan kan antas och därefter dyra åtgärder för att göra marken byggbar. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har exempelvis sagt att Göteborg behöver satsa flera miljarder kronor för att säkra staden inför översvämningar och andra klimatrelaterade händelser. Samtidigt sker mycket av nyproduktionen i staden under de senaste åren och framöver längs med Göta Älv.

Flera kommuner uppger att konkurrensen inom bostadsbyggnadssektorn minskar och att oligopolliknande förhållanden leder till dyra byggkostnader och ibland ett svårt förhållingsläge för kommunen att styra produktionen till exempelvis hyresrätter.

Kommuner gör olika bedömningar och ställer i vissa fall krav i avtal som går utöver nationella regler vad gäller exempelvis energieffektivitet och lämnar över kostnader för infrastruktur, förskolebyggnader med mera till byggherren. För byggherrarna medför detta att mycket arbete går åt till att diskutera lösningar med lokala myndigheter.

En motkraft är allt fler krav på möjlighet till undantag från kostnadsdrivande lagar och regler kring tillgänglighet, buller och andra bostadskvaliteter, inte minst för bostäder till unga och studenter. Byggbolag menar att opinionsundersökningar bland unga visar på att sju av tio kan tänka sig att göra avkall på vissa funktioner om boendekostnaden därmed blir lägre. De menar också att de har färdiga koncept som skulle ha hyror 30 procent under dagens nivå om de fick sådana undantag. Boverket ser nu över regler och riktlinjer som gäller bostadsbyggande i syfte att få ned kostnaderna för nyproduktion.

En annan motkraft är försök till att pressa byggkostnaderna genom mer rationella upphandlingar, vilket dock riskerar att slå mot mindre byggbolag. Det finns exempel på billigare byggande som lett till lägre hyror. När dessa fastigheter sedan sålts vidare har hyrorna dock höjts till normalläge.

Det är svårt att förutspå utvecklingen fram till 2035, men så som utvecklingen sett ut hittills finns det inte mycket som talar för att kostnaderna för nyproduktion kommer att minska. Radikalt förändrade regler och lagstiftning eller införande av subventionerad nyproduktion skulle kunna leda till minskade kostnader.

Konsekvenser för framtidens boende

- Boendekostnaderna blir dyra för dem som vill bo i nyproducerade bostäder.
- Det blir allt färre som har råd att bo i nyproducerade bostäder.
- En låg bostadsproduktion bromsar flyttkedjorna och ökar bostadsbristen för alla.

Lågsiktiga utmaningar

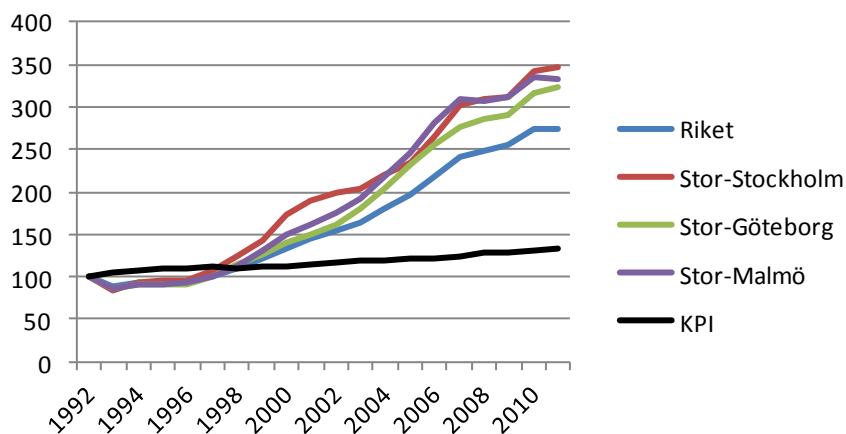
- Göteborgs höga ambitioner för bostadsproduktion inom Älvstaden sammanfaller tidsmässigt med byggandet av Västsvenska paketet. Det riskerar att resultera i högre produktionskostnader.
- Delar av den mark som är tänkt att exploateras inom Älvstaden är byggnadstekniskt utmanande och kräver omfattande markarbeten. Det riskerar att resultera i höga produktionskostnader.
- Det produceras allt färre bostäder per investerad krona.

Trend 3: Stigande bostadspriser

Dagens bostadspriser är rekordhöga och sedan millennieskiftet har de årliga prisökningarna varit betydligt större än konsumentpriserna i övrigt. Småhusen är idag nästan tre gånger så dyra som de var precis före 90-talskrisen. Även bostadsrätterna har stigit kraftigt i pris.

Det finns flera drivkrafter bakom de allt högre bostadspriserna. De ekonomiska förutsättningarna har ändrats genom kraftig skuldsättning, allt lägre ränteläge och förändrad syn på amortering. Samtidigt har bostadsbyggandet varit lågt i förhållande till befolkningsökningen, inte minst i storstäderna, vilket resulterat i en ökad konkurrens om de bostäder som finns. Att bostadspriserna varit stigande under flera decennier tenderar även i sig att stärka hushållens tro på fortsatt prisuppgång och har möjliggjort en bostadskarriär för många.

Fastighetsprisindex för småhus



Under de senaste åren har prisutvecklingen planat ut och diskussionen om en eventuell bostadsbubbla har pågått sedan en tid mellan riksbank, partier, myndigheter, mäklare, banker och journalister. Om de ekonomiska förutsättningarna förändras genom ett högre ränteläge, krav på amortering eller stor arbetslöshet kommer det att sätta press på bostadspriserna.

”Bankerna är tuffare mot dem som har låga inkomster och inte kan få hjälp från sina föräldrar. De som inte har föräldrar som hjälper till med finansieringen köper mindre lägenheter eller drar sig ut från stan där prislappen är lägre.”

Sanna Hägglund, kontorschef på Skandiamäklarna

Under samma period som priserna på det ägda boendet (bostadsrätter och småhus) har tredubbats har hyrorna i det befintliga beståndet stigit med 60 procent. Inflationsjusterat har hyrorna stigit med ungefär 30 procent mellan 1992 och 2009. Hyrorna i nyproduktionen är betydligt högre än i det befintliga beståndet. År 2011 nåddes samma toppnivå som år 2003 med 66 procent högre hyror i nyproduktionen. Tidigare har skillnaden normalt varierat mellan 30 och 50 procent.

Trots bostadsprisernas kraftiga uppgång relativt hyresökningstakten är det inte stora skillnader i hur stora hushållens boendeutgifter är i de olika upplåtelseformerna. År 2007 var boendeutgiften i hyresrätt knappt 60 000 kronor medan den låg strax däröver för bostadsrätterna. I småhus betalade man ungefär 75 000 kronor för sitt boende. Eftersom hushållen i hyresrätt har lägre inkomster än dem i bostadsrätt och i småhus, som har allra högst, ser dock boendeutgifterna som andel av inkomsterna ut på omvänt vis. Hushåll i hyresrätt lade år 2007 knappt 28 procent av inkomsten på boendet, medan andelen i bostadsrätt och småhus var drygt 21 respektive knappt 18 procent.

Reallöneutvecklingen kommer att få större betydelse som drivkraft för bostadspriserna i framtiden. Medan de tidigare drivkrafterna, såsom billiga bolån, förmådde att höja bostadspriserna i allmänhet i Sverige, kommer tillväxten och därmed reallöneutvecklingen troligen vara som star-

kast i storstadsregionerna. Därmed följer en än större regional uppdelning i bostadsmarknadens utveckling.

Hyresutvecklingen framöver är svår att förutspå. Lagen om affärsmässighet i allmännyttan och att allmännyttan inte längre är hyresnormerande är nya företeelser vars påverkan på hyrorna inte ännu går att utläsa. Även införandet av presumtionshyra är förhållandevis ny och nu föreslås den tid under vilken hyran för nyproducerade lägenheter inte behöver bruksvärdesprövas förlängas från tio till 15 år. Samtidigt stiger produktionskostnaderna kraftigt. Sammantaget talar dessa förändringar för att hyresökningstakten kan komma att bli något högre framöver. Helt klart kommer dock hyresrätten fortsätta att erbjuda ett boendevalternativ utan krav på egna besparingar eller belåning.

Konsekvenser för framtidens boende

- Om bostadspriserna sjunker, räntan stiger, ränteavdraget minskas eller amorteringskrav införs får det stor påverkan på hushållens, och därmed samhällets, ekonomi. Särskilt utsatta är de unga vuxna, som har de högsta skuldkvoterna. De är ofta både förstagångsköpare och i avsaknad av vinst från tidigare bostadskarriär.
- Allt högre bostadspriser och inte minst bolånetaket har gjort det svårare för dem utan stora besparingar att köpa bostad. Det drabbar inte minst de unga vuxna om de inte kan få hjälp av sina föräldrar genom att pantsätta den egna bostaden eller gå in som medlåntagare. Det finansiella beroendet mellan generationerna ökar och riskerar att spåda på segregationsmönster i samhället.

Långsiktiga utmaningar

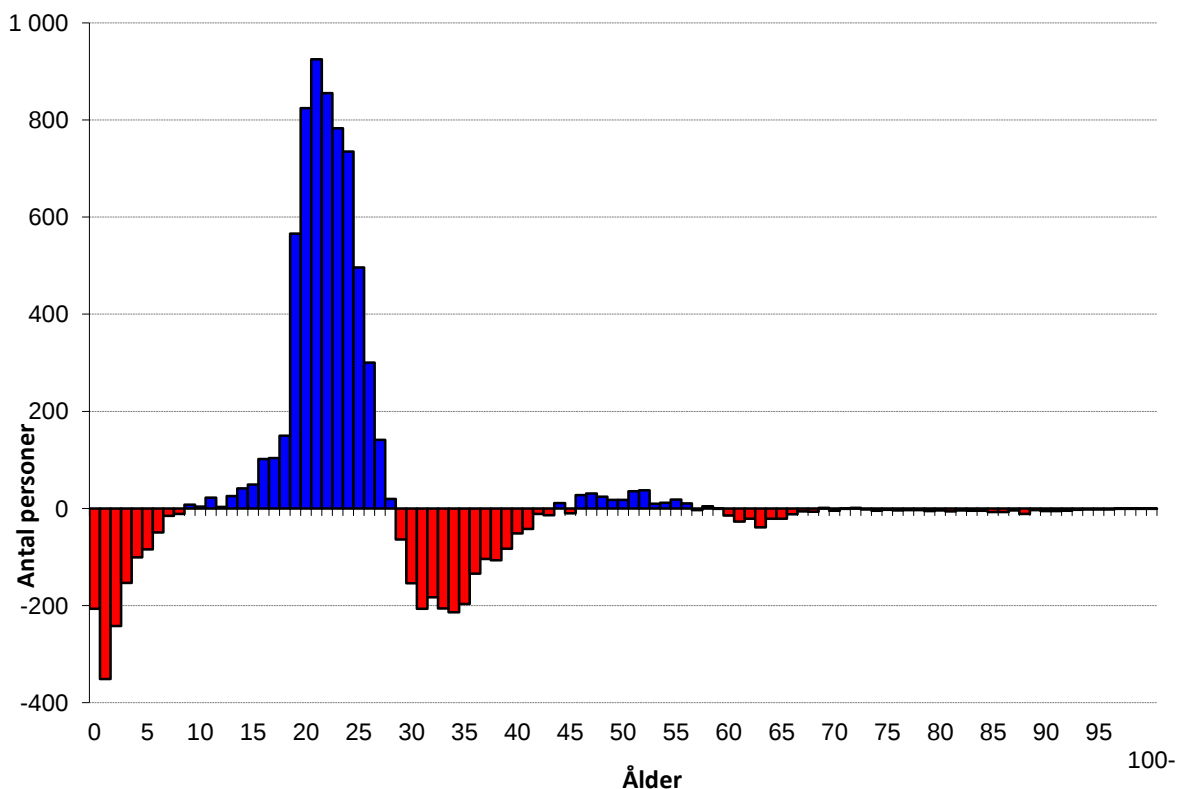
- Hyresrätten blir ett allt viktigare boendevalternativ på bostadsmarknaden för dem utan egna besparingar eller vilja/förmåga att ta lån.

Trend 4: Behovet av bostäder ökar men betalningsförmågan sjunker

Göteborgs befolkning har vuxit för varje år i decennier, men sedan 1990-talskrisen har nyproduktionen av bostäder varit låg i förhållande till hur staden växer. En stor del av befolkningsökningen förklaras av att fler flyttar till än från staden, vilket man kan tycka borde bidra till bättre förutsättningar för att fler bostäder ska byggas.

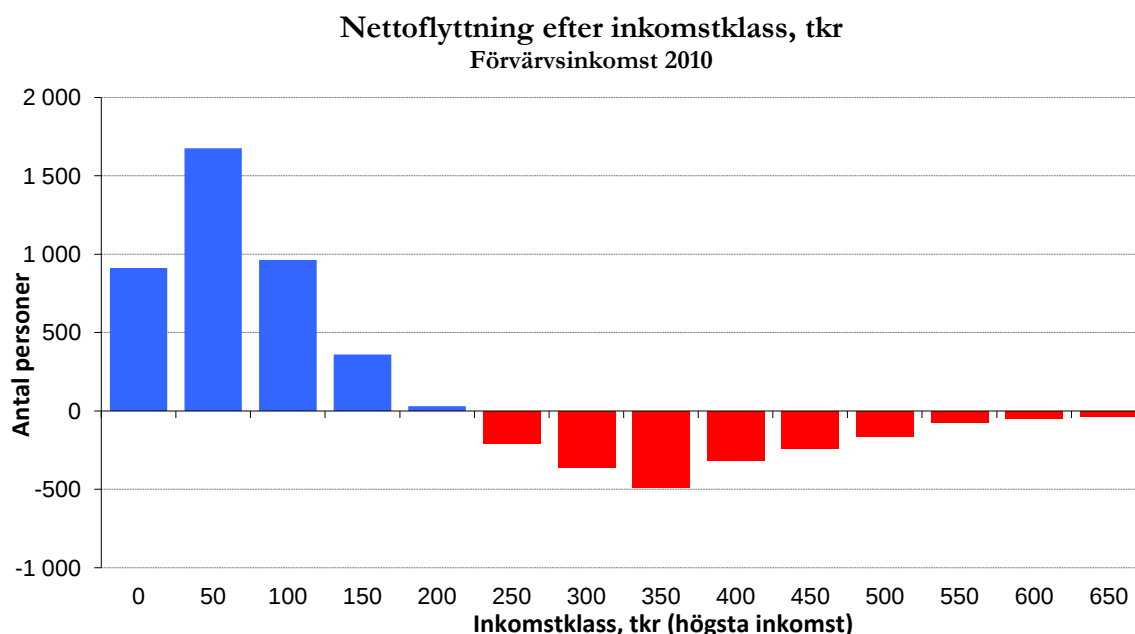
Vilken efterfrågan som uppstår av inflyttningen påverkas av vilken köpstyrka de som flyttar in och ut har. Göteborg har ett stort inflöde av människor i studentåldrarna från övriga Göteborgsregionen, resten av Sverige och utlandet. De har dock vanligtvis mycket låga inkomster eftersom många av dem studerar. Samtidigt har Göteborg ett betydande utflöde av människor i trettioårsåldern som nyligen fått barn och flyttar till någon kranskommun eller längre bort. Arbetsplatsen har de dock ofta kvar i Göteborg. De har hunnit etablera sig på arbetsmarknaden och har förhållandevis goda inkomster. Ålderssammansättningen på flyttningarna till och från Göteborg resulterar därmed i att behovet av bostäder ökar men att förmågan att betala för boendet sjunker.

Nettoflyttning efter ålder, genomsnitt 2007-2011



Göteborg har också ett utflöde av människor födda i Sverige. Hela befolkningsökningen som går att relatera till flyttningar utgörs av människor födda i utlandet. De allra flesta av dessa flyttar direkt från utlandet till Göteborg. Av naturliga skäl har de ofta mycket låga inkomster efter ett års vistelsetid här, men även efter tio års vistelsetid är inkomsterna för denna grupp mycket låga. Bland de utrikes födda som år 2010 hade varit ett år i Göteborg var medelinkomsten 61 000 kronor per år. För dem som hade varit här i tio år var den 136 000 kronor. En bristande integration på arbetsmarknaden resulterar därmed i att behovet av bostäder ökar men att betalningsförmågan minskar.

Sammantaget leder dessa förhållanden till att Göteborg har ett inflöde av människor som tjänar mellan noll och 200 000 kronor per år, medan staden har ett utflöde av dem som tjänar mer än 200 000 kronor.



En stark drivkraft bakom denna trend är hur tillgången på bostäder av olika typer ser ut. I Göteborgs kommun finns ett stort antal flerfamiljshus, medan kranskommunerna domineras av småhus. Även vissa av Göteborgs stadsdelar har kranskommunernas bostadsstruktur, vilket gör att exempelvis Älvsborg, Askim och Torslanda har flyttmönster liknande våra kranskommuner. Det är till småhusen som människor med högre inkomster flyttar och detta utan att kommungränsen tilldelas någon större vikt. Hur regionens bostadsstruktur ser ut är en mycket trögrörlig faktor, vilket gör att drivkraften bakom flyttmönstren inte kan förväntas förändras fram till 2035.

Konsekvenser för framtidens boende

- Flyttmönstren spår på boendesegregationen, såväl inom staden som regionalt.
- Att de inflyttande är köpsvaga ökar bostadsbristen på billiga bostäder.

Långsiktiga utmaningar

- En segregerad arbetsmarknad resulterar i en segregerad bostadsmarknad.
- Att de inflyttande är köpsvaga gör det svårt att möta upp det ökade bostadsbehovet med nyproduktion.
- Möjligheterna för köpsvaga inflyttare att hitta en bostad är beroende av att flyttkedjor skapas, bland annat genom nyproduktion.
- Västsvenska paketet och andra infrastrukturåtgärder under perioden fram till 2035 syftar till att underlätta arbetspendling i en allt större region. Det riskerar att accentuera flyttmönstren till och framför allt från Göteborg ytterligare, då de köpstarka och pendlingsvilliga i tretioårsåldern får en allt större region att leta boende i och ändå ha kvar sitt arbete i staden.
- Stadens attraktionskraft som urban plats att bo på är en viktig faktor för såväl kvarboende som inflyttning.

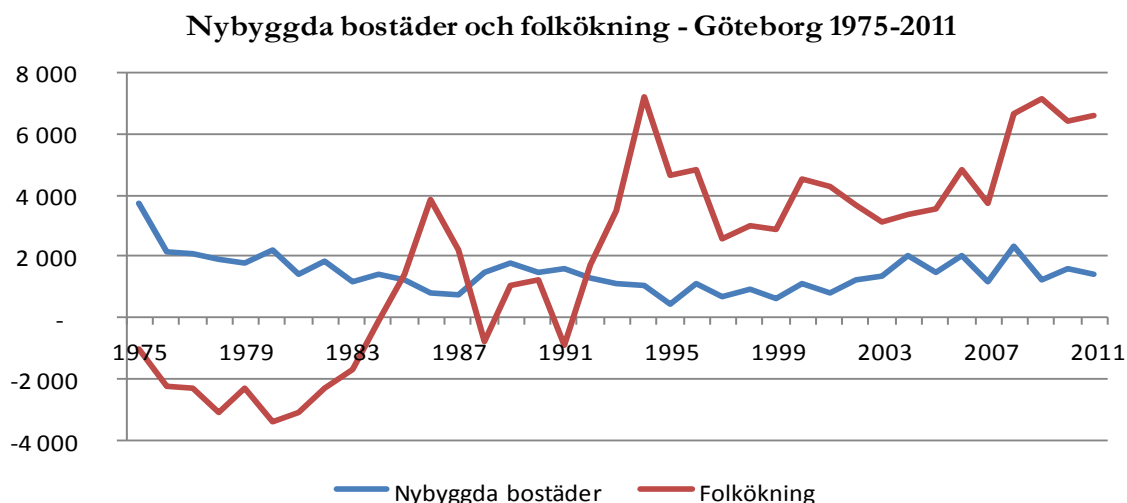
Trend 5: Upptrappad bostadsbrist

Efter en lång tidsperiod med bostadsbrist under efterkrigstiden fram till slutet av 1960-talet byggdes under 1970-talet i stället fler bostäder än vad marknaden efterfrågade. Det ledde till tomma lägenheter i mindre attraktiva delar av beståndet, och till dålig ekonomi för kommuner och bostadsföretag. Under miljonprogrammet 1965-1975 byggdes alltför många monotona och storskaliga bostadsområden. Dessa är idag bland våra mest segregerade bostadsområden. Under den tioårsperiod som följde närmast efter byggdes i stället många ensidiga och lika segregerade småhusområden. Den svenska bostadssektorn har därefter i två decennier karaktäriserats av obalanser på många lokala bostadsmarknader, i form av antingen bostadsbrist eller bostadsöverskott.

En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla en mångfald av boendeformer, eftersom olika typer av hushåll har olika behov, som dessutom växlar över tiden.

En av drivkrafterna till att vi har bostadsbrist är att vi bor relativt glest (samtidigt som trångboddheten är betydande i vissa områden). Ungdomar flyttar hemifrån tidigare jämfört med övriga Europa och många kan också bo själva. Ytterligare en anledning till bostadsbristen är att matchningen på bostadsmarknaden fungerar dåligt och att människor sällan flyttar. Hushållens behov växlar, men hushåll byter hellre upp sig än ner sig i bostadsstorlek vilket gör att när en viss nivå uppnåtts avstannar flyttbenägenheten. Det är också ofta mest ekonomiskt fördelaktigt men kan också vara känslöstyr.

I Göteborg har befolkningen ökat med i genomsnitt 6 000 personer per år den senaste tioårsperioden. Nybyggnationen har inte varit alls i nivå med folkökningen. Det har lett till att tillgången på bostäder minskat och det upplevs vara en bostadsbrist. Det är dock inte givet att bostadsantalet behöver följa befolkningsutvecklingen, till exempel bor ju barn tillsammans med sina föräldrar. Om det dock är en större skillnad mellan ökning av människor och ökning av bostäder leder det till att vi bor trängre och att det är svårare att hitta bostäder.



För Göteborgs del kommer alla åldergrupper av befolkningen att öka till och med 2035. Det innebär att fler kommer att vara i behov av bostad, och ingen grupp kommer att uppleva ett överskott på bostadsmarknaden.

Samtliga kommuner i Göteborgsregionen bedömer att man har bostadsbrist. Det betyder att det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Det är bristen på hyresrätter som är störst. Att det även blivit svårare att köpa bostad kan visas genom de kraftiga prisökningarna som skett på småhus- och bostadsrättsmarknaden.

Ungdomar är en grupp som bedöms ha det särskilt svårt att hitta bostad. Det är brist på den typ av bostäder som ungdomar efterfrågar, vilket leder till att de bor kvar hemma längre. Andra grupper som har svårt att hitta bostäder är exempelvis personer med låg inkomst, familjer med många barn, ensamstående, studenter eller flyktingar. Tydligt är att det är grupper med låg köpkraft som har svårt att hitta bostad. Det handlar mycket om att det ska finnas hyresbostäder i en prisnivå som är rimlig för dessa gruppers betalningsförmåga.

För gruppen äldre handlar bristen på bostäder om bostäder med bra fysisk tillgänglighet, som personer omkring 65-74 år upplever som attraktiva. Denna grupp bor ofta i bostäder som är stora och som på sikt kan bli otillgängliga och svårskötta för dem. Idag betalar staden cirka en miljon kronor i veckan för individuell bostadsanpassning och stora delar går till äldre med funktionsnedsättningar. Dyra åtgärder är vanligast förekommande i småhus. För att matchningen på bostadsmarknaden ska bli så bra som möjligt gäller det att erbjuda lägenheter som är attraktiva för den här gruppen, så att de flyttar medan de kan och inte först när de måste. Incitamenten för en flytt är ganska begränsade, då många har en låg boendekostnad och dessutom ofta en känslomässig bindning till boendet.

Antalet äldre äldre (85+) beräknas öka. Om det andelsmässigt kommer att vara lika många i respektive åldersgrupp som behöver äldreboende i framtiden, så kommer Göteborg att behöva 2 000 fler platser år 2035, vilket är en ökning med nästan 50 procent.

Bostadsbrist är inte bara problematiskt för människorna som bor i regionen. Det kan leda till att människor som är vill flytta till en region väljer att söka sig någon annanstans därför att det upplevs som svårt att hitta ett boende. Det kan både handla om personer som ska arbeta, men också forskare eller utländska studenter.

De nya hyresrätterna som byggs är ofta dyra, vilket gör att de kanske inte är ett alternativ i första hand för de grupper som har svårt att hitta bostad. Däremot skapar de en omflyttning på marknaden vilket gör att billigare lägenheter förhoppningsvis frigörs. De utsatta grupperna på bostadsmarknaden kläms från två håll, dels är nyproduktionen dyr, dels kommer renovering och upprustning av det äldre bostadsbeståndet som idag är lägre ner på hyresnivåskalan sannolikt göra att hyrorna höjs. Som en följd av att nyproduktionen under lång tid inte hållit jämna steg med befolkningsökningen kommer det att ta mycket lång tid att bygga bort ett redan uppdämt bostadsbehov.

Konsekvenser för framtidens boende

- Det blir allt svårare för resurssvaga grupper att hitta ett boende.
- Förbättrade pendlingsmöjligheter i kombination med bostadsbrist i Göteborg leder till att boendemarknaden blir mer regionaliserad. Allt fler får söka sig allt längre bort för att hitta en bostad i ett rimligt prisläge.
- Bostadsbrist kan leda till trångboddhet, ensamhet eller hemlöshet.
- Bostadsbristen kan också leda till stigande hyror eller fastighetspriser.
- På den reglerade hyresmarknaden kan bostadsbristen resultera i en svart bostadsmarknad som gör utsatta människor än mer utsatta.

Långsiktiga utmaningar för Göteborgs Stad

- Det råder en betydande bostadsbrist i Göteborg.
- Göteborg kan komma att behöva 2 000 fler äldreboendeplatser år 2035, vilket är en ökning med nästan 50 procent.

Trend 6: Tilltagande trångboddhet för vissa grupper

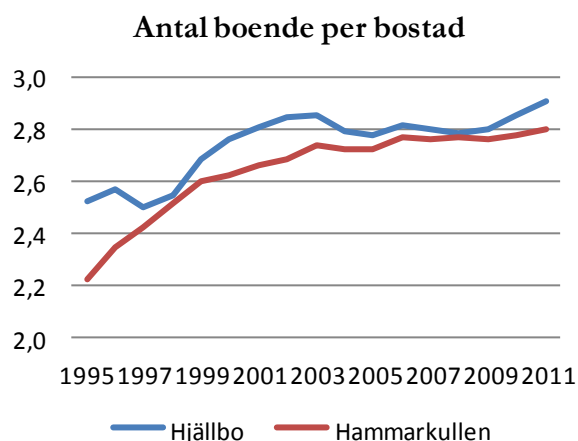
Trots att de svenska hushållen har en stor bostadsyta per capita jämfört med andra länder, finns det hushåll i Sverige som kan räknas som trångbodda. Sett ur ett längre tidsperspektiv har trångboddheten i Sverige minskat dramatiskt och utrymmesstandarden är nu hög jämfört med de flesta andra länder. Med dagens mått mäts det ändå en hel del trångbodda hushåll.

Trångboddhet är svårt att mäta och statistiken är inte enkel att använda för att förstå utvecklingen. För att räknas som trångbodd ska det bo mer än en person per rum i en bostad, kök och vardagsrum oräknat. Sambor antas dock klara sig med ett sovrum. En familj med två barn behöver alltså ha en fyrrummare för att inte räknas som trångbodda och alla hushåll i enrumslägenheter ses som trångbodda. Med det sagt kan konstateras att normen kring trångboddhet är föråldrad, det finns få som anser att en person som bor i en etta med kök bor trångbott. Den säger heller inget om hur stor yta lägenheten har, vilket gör att en barnfamilj som bor i en stor lägenhet men med få rum kan räknas som trångbodda.

Ändå finns det människor i Sverige som bor trångt och det handlar framförallt om resurssvaga personer som bor i flerfamiljshus, ofta byggda under miljonprogrammet. Trångboddheten har enligt Boverket ökat i vissa grupper under de senaste decennierna, det gäller framförallt för ensamstående och för utrikes födda.

Göteborgarna bor trängre 2011 än 2000 om man ser till hur många personer det bor per bostad. Detta gäller oavsett hur stor bostaden är. År 2000 bodde det i genomsnitt 1,96 personer per bostad i Göteborg, 2011 är samma mått 2,01. Det kan tyckas vara en liten skillnad, men det skiljer sig inom staden. I Hammarkullen och Hjällbo har bostadsbeståndet i stort sett inte förändrats sedan 1990-talet, antalet lägenheter är samma men antalet personer blir fler, det är alltså en ökad täthet i bostäderna där.

Trångboddheten kan bero på att det inte finns tillräckligt med bostäder, att matchningen på bostadsmarknaden inte fungerar eller att det inte finns bostäder i rätt prisklass för den som behöver ett större boende. 30 procent av Göteborgs bostäder är småhus och de som bor i småhus bor sällan trångbott, snarare tvärtom, mer än hälften av småhusen har 5 rum eller mer. För dem som inte har möjlighet att köpa ett hus eller som föredrar att bo i en lägenhet, är det värre, åtminstone om familjen består av fler än 3-4 personer. De allra flesta lägenheter i flerbostadshus har högst tre rum och kök, knappt elva procent är fyror och bara tre procent har fem rum eller mer.



Det är sällan så att de största familjerna har de största boendena, vilket gör att vissa familjer bor trångbott medan andra har betydligt större utrymmen. I Sverige finns betydligt fler singelhushåll än i många andra länder, och det gör att vi totalt sett inte bor trångt. Hushåll anpassar sin bostadsstorlek utifrån sina behov så länge dessa är ökande, men inte när behoven sedan minskar. Det leder till att många äldre i stora boenden bor kvar istället för att flytta till en mindre bostad. Därigenom frigörs inte större bostäder till dem som verkligen har behov av dem.

Det är framför allt socioekonomiskt resurssvaga familjer som bor trångt. Personer med utländsk bakgrund har i högre grad en låg inkomst, vilket gör att de oftare är trångbodda. Skillnaden mellan familjer med svensk respektive utländsk bakgrund ökar ju fler barn familjen har. När det gäller familjer med tre eller fler barn är 70 procent av familjerna med utländsk bakgrund trångbodda medan knappt 30 procent av familjerna med svensk bakgrund är det. En av anledningarna är att barnfamiljer med utländsk bakgrund i mycket högre utsträckning bor i hyresrätt, vilka är mindre än småhusen. Medan sex av tio barnfamiljer med svensk bakgrund bor i eget hus och knappt tre av tio i hyreslägenhet så gäller det omvända förhållandet för barnfamiljer med utländsk bakgrund.

Flyktingar hamnar ofta i socioekonomiskt svaga områden, oavsett om de bosätter sig på egen hand eller genom anvisning. Valet beror på många faktorer, ekonomiska förutsättningar och drivkrafter (värderingar i boendet) är troligtvis starka och en värdering som troligen är stark är att bo bland dem man känner. Det bidrar till den etniska och socioekonomiska segregationen men också till trångboddhet.

Trångboddhet är väl sammanlänkat med bostadsbrist. Det handlar om att det inte finns tillräckligt med bostäder för resurssvaga hushåll. Över tid har skillnaderna mellan de resurstarka och de resurssvaga ökat. Detta ser inte ut att vända under överskådlig tid. Eftersom det inte finns någon enkel lösning på bostadsbristen har vi anledning att tro att trångboddhet kommer att fortsätta vara ett problem framöver.

Konsekvenser för framtidens boende

- Trångboddhet påverkar möjligheten att klara skolan. Det påverkar möjligheten att läsa läxor men också chansen att få lugn och ro och tillräckligt med sömn.
- Ungdomar som bor trångbott tillbringar mycket tid utomhus, vilket gör utemiljöns utformning mycket viktig i trångbodda områden.
- De som bor trångt riskerar att få sämre livschanser än övriga.

Långsiktiga utmaningar för Göteborgs Stad

- Det finns få stora hyreslägenheter och dessa är sällan tillgängliga för stora barnfamiljer.
- Det finns få incitament att flytta till mindre bostäder i takt med att behoven av boyta minskar.
- När fler personer bor i en lägenhet än vad den planerades för att rymma leder det till större slitage, vilket kräver ökat underhåll.

Trend 7: Vidgade klyftor och geografisk polarisering

Det största hotet mot en socialt hållbar utveckling är den accelererande socioekonomiska och etniska segregationen som tar sig uttryck genom ökade sociala klyftor och en geografisk polarisering. Valet av bostad, eller bristen på valmöjligheter, leder till en sortering på bostadsmarknaden. Detta resulterar i en rumslig uppdelning av olika grupper i olika bostadsområden. Det är inte bostadsområden som är segregerade utan det är staden som är det, och för Göteborgs del även regionen. Ju större ensidiga områden och ju större skillnad mellan områdena, desto allvarigare är segregationen och dess konsekvenser.

Segregation är inget nytt fenomen. Det nya är segregationens tydliga storskaliga rumsliga karaktär. Avståndet mellan fattig och rik var i den klassiska kvarterstaden kanske några meter, i dagens segregerade storstadslandskap ibland många kilometer.

Segregationsprocessen har förändrat städernas grunddrag på tre sätt:

- 1) Ökad lokal homogenitet - stadsdelar och bostadsområden har blivit allt mer socialt homogena.
- 2) Ökad polarisering mellan olika delar av staden. Stadsdelar och bostadsområden med tydlig låginkomstkaraktär har förstärkt sin profil.
- 3) Gentrifiering av områden – upprustning som leder till att resurssvaga inte har råd att bo kvar.

En viktig anledning till den socioekonomiska segregationen är den ensidiga lokaliseringen av upplåtelseformer i olika delar av regionen, men detta är inte hela förklaringen. I Göteborgsregionen bor 85 procent av de som äger sitt boende i områden där i stort sett alla gör det.

Segregationens drivkrafter är fattigdom och köpstyrka. De som har möjlighet att välja bostad och de som inte har det. Det behöver inte bara vara ekonomiskt kapital som avgör utan också exempelvis tillgång till nätverk och kunskap om bostadsmarknaden.

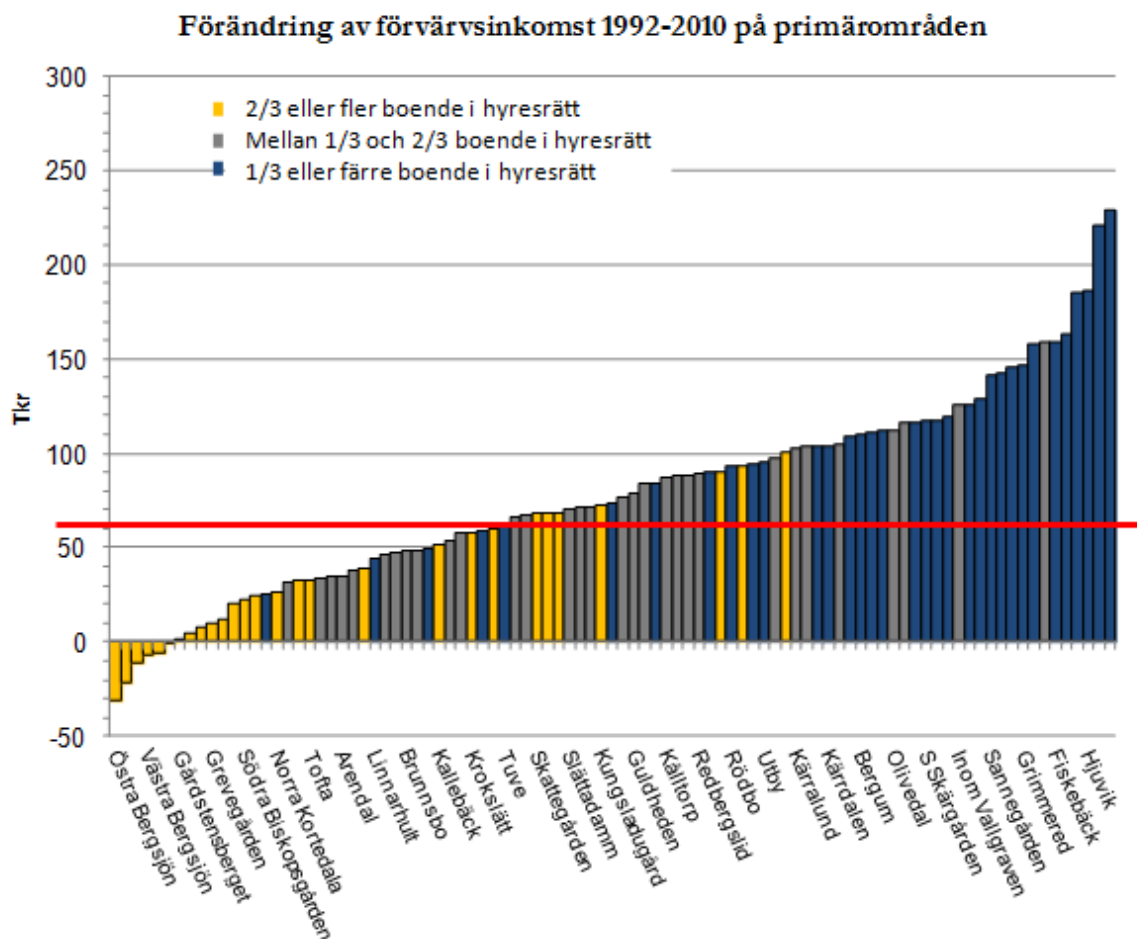
Bostadsområden som uppfattas som oattraktiva väljs systematiskt bort av dem som har råd och valmöjlighet. Det gör att flyttningarna är det som driver på segregationsprocessen. Det sker betydligt fler flyttningar som berör resurssvaga områden än de resursstarka områdena. I resursstarka stadsdelar liknar in- och utflyttare varandra. I de socialt utsatta stadsdelarna har inflyttarna lägre inkomst, högre arbetslöshet och är mottagare av bistånd i högre utsträckning än såväl de kvarboende som de som flyttar ut. En majoritet av inflyttarna till resurssvaga områden är inflyttande från platser utanför regionen, ofta utlandet.

Det är medelklassens preferenser som utgör grund för segregationen. De väljer bort miljonprogramsområdena, och även femtiotalets grannskapsförorter, till förmån för småhusområden eller innerstaden. Den situation som nu råder i de svenska storstadsområdena men även i medelstora städer grundlades redan under sextiotalet och tidigt sjuttital. Småhusbyggandet i ytterförorterna tillsammans med mycket förmånliga finansieringsmöjligheter gav stora grupper möjlighet att skapa sig ett eget hem. Något senare resulterade saneringarna och upprustningen av innerstäderna i ytterligare möjligheter att välja ett annat boende än förorternas flerfamiljshus.

Samhällets sammanhållning är beroende av relationer mellan människor som bygger upp en social gemenskap utanför familjen eller den närmaste kretsen av vänner. Det handlar om relationen till grannar eller kollegor, men framförallt om relationen och tilliten till människor man inte känner. I en segregerad region minskar möjligheterna till spontana möten mellan olika grupper.

Att stora andelar av de resurssvaga bor i vissa områden hänger ihop med att stora grupper av medelklassen bor uppdelat i områden för sig. Boendesegregation beror delvis på bostadsbeståndets struktur, där ensidiga områden avseende upplåtelseform oftast inhyser en ensidig befolkning

avseende resursstyrka och hushållssammansättning. Sedan en tid tillbaka har ambitionen varit att kompletteringsbygga med de upplåtelseformer som saknas i olika bostadsområden. Det är dock inte helt enkelt. Planer på flerbostadshus i småhusområden tenderar att bli överklagade vilket försenar och fördyrar processen. I utsatta områden kan det istället vara lägre byggvilja för småhus och bostadsrätter bland marknadsaktörerna, bland annat på grund av rädsla för svag efterfrågan. Ytterligare en strategi har varit att stärka utsatta områden så att det sker en samhällsutveckling och en ökning av antalet besökare och verksamma, till exempel Vision Angered.



Göteborg har även en boendesegregation inom det allmännyttiga bostadsbeståndet. I mer attraktivt belägna allmännyttiga lägenheter bor en större andel resursstarka än i mindre attraktiva områden. Upplåtelseformen kan därmed inte ensam förklara den boendesegregation som staden har.

Gentrifiering handlar om sociala förändringsprocesser som sker i områden, ofta genom statushöjning. Ordet kommer från engelskans gentry, vilket kan översättas med herrskap. Ett exempel på gentrifiering är en utveckling där invånare med medelklassbakgrund börjar flytta in i en arbetarstadsdel och renoverar gamla nedgångna hus. Snart sker en omvandling av hyreshus till privata bostäder, och parallellt med det stiger fastighetsvärdena. Resultatet kan bli att en del av de befintliga invånarna inte har råd att bo kvar, vilket leder till att människor med högre socioekonomisk status flyttar in.

Bostadsbeståndets struktur och invånarnas sociala sammansättning kan påverkas genom lokalisering av nyproduktion, men också genom det befintliga bostadsbeståndets förvaltning och vid förmedling av bostäder. Här utgör de kommunala planprocesserna och allmännyttan viktiga politiska verktyg, men frågorna involverar också fler aktörer. Strategin att kompletteringsbygga tar lång tid, den är svår att genomföra och när hus väl byggs handlar det om en effekt på marginalen.

Bostadssegregationen kan inte förväntas minskas märkbart framåt 2035 enbart genom att kompletteringsbygga med marknadsutsatt nyproduktion. För att trenden ska brytas krävs politiska beslut som är svåra att förutspå, exempelvis gällande förvaltning och förmedling av befintliga bostäder samt subventioner till socialt byggande eller åtgärder som stärker köpkraften bland utsatta grupper.

Konsekvenser för framtidens boende

- En geografisk koncentration av fattigdom kan ha negativa effekter på människors livschanser och möjligheter till utbildning, arbete och delaktighet.
- En känsla av utanförskap kan resultera i social oro och motsättningar.

Långsiktiga utmaningar

- Bostadsmarknaden är socioekonomiskt och etniskt segregerad.
- Även inom hyresmarknaden finns en segregation i en utsträckning som inte kan förklaras av hyresnivån utan snarare handlar det om förmedling av bostäder och människors preferenser.

Trend 8: Fler utanför ordinarie bostadsmarknad

Utestängningen från bostadsmarknaden ökar. Uppskattningsvis finns det idag cirka 34 000 personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden i Sverige, varav cirka 280 personer saknar bostad helt. Sedan 2005 har antalet uteliggare minskat medan allt fler personer bor i akuta boendelösningar. Männerna utgör en majoritet av de hemlösa men andelen kvinnor har ökat. Överrepresentationen av utrikes födda personer har blivit ännu mer markant. Andelen hemlösa med missbruks- och beroendeproblem samt psykisk ohälsa minskar, särskilt bland personer födda utanför Sverige.

År 2011 uppskattade Socialstyrelsen antalet hemlösa i Göteborg till drygt 3 000 personer. Av dessa befann sig drygt 700 i akut hemlöshet, drygt 600 vistades på institution eller i kategoriboende, drygt 1 100 fanns i en långsiktig boendelösning på den sekundära bostadsmarknaden och drygt 500 hade ett eget ordnat, kortsiktigt boende. Antalet hushåll som bedöms behöva bistånd till boende är ojämnt fördelat över staden. Särskilt SDF Angered och Västra Hisingen redovisar många hushåll.

Stadsdelarna i Göteborg beskriver en situation där allt fler av dem som söker socialtjänstens hjälp gör det som en följd av en allmän bostadsbrist. Deras enda problematik är alltså att de inte har en bostad som motsvarar en skälig levnadsnivå. Stadsdelsnämndernas årliga nettokostnad för bistånd till boende ökar stadigt, för 2011 med fem procent eller 21 miljoner kronor.

Många kommuner menar på att en avgörande drivkraft för att utestängningen från bostadsmarknaden ökar är att kraven från hyresvärdarna har hårdnat. I många kommuner godtar inte hyresvärdarna ekonomiskt bistånd som inkomst.

En annan drivkraft är att konkurrensen på bostadsmarknaden har ökat, inte minst vad gäller hyreslägenheter där antalet sökande ofta är flera hundra per lägenhet i Göteborg. Bostadsbristen drivs i sin tur på av kombinationen av en stor befolkningsökning och ett litet bostadsbyggande.

En motkraft är att högre krav ställs på hyresvärdarna att ta större socialt ansvar. I exempelvis Göteborg godtar allmännyttan ekonomiskt bistånd som inkomst.

Det finns idag inget som tyder på att konkurrensen om hyreslägenheter kommer att avta i det prissegment som hemlösa har behov av. Tvärtom är det troligt att flertalet av de hyresrätter som idag upplevs som billiga under perioden fram till 2035 kommer att upprustas och renoveras. Det kan sätta ett uppåtttryck på deras relativa hyresnivå. Samtidigt kommer sannolikt nyproduktionen ha svårt att hålla jämna steg med befolkningsökningen på medellång sikt i storstäderna. Detta talar för att utestängningen från den ordinarie bostadsmarknaden kommer att accentueras ytterligare framöver, såvida inte kraven på och incitamenten för hyresvärdarna förändras till förmån för att ta större socialt ansvar.

Konsekvenser för framtidens boende

- En accentuerad utestängning från bostadsmarknaden resulterar i fler akut hemlösa.
- När människor inte har ett hem är det svårt att klara jobb och relationer.

Långsiktiga utmaningar

- Konkurrensen om hyreslägenheter kommer att bestå i det prissegment som hemlösa har behov av.
- Samhällets kostnader för bostadsförsörjning till hemlösa stiger.

Trend 9: Ökat intresse för nya boendelösningar

Under senare år har nya former för byggande, ägande och boende vuxit fram. Det handlar om att människor vill vara med och ha inflytande i sitt boende och närområde. Ibland förenas de boende genom intressen, men också genom en önskan om att faktiskt bo tillsammans med andra, i en bostadsförening/kollektivhus. Förutom boendelösningar som är inriktade på att bo ihop finns de som är inriktade på ett gemensamt byggande. Bygggemenskaper innebär att en grupp människor i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar för och låter bygga sitt boende. Bygggemenskapen agerar byggherre och beställare, vilket förändrar rollfördelningen i byggprocessen och ger individerna större inflytande över sitt framtida boende.

Det finns också ökade tendenser till att människor intresserar sig för sin närmiljö, att till exempel plantera växter tillsammans med grannarna. Nära grannkontakter och samverkan där man bor kan kompensera låga inkomster och ensamboende och också bidra till ökat välbefinnande.

Drivkrafterna bakom engagemanget varierar och kan handla om att man vill bo tillsammans, att man vill kunna påverka bostadens utformning, hur ens boende ska vara som äldre, att byggandet och boende sker ekologiskt eller så vill man bygga sitt eget hus för att man vill hålla kostnaderna nere. Trygghetsbehovet är en stark drivkraft.

När det gäller olika typer av gemenskapsboende är det vanligt att ålder och livssituation förenar, exempelvis seniorboende, där man har åldern gemensamt. Det finns boendeformer där det är livsstilen som förenar och där de boende förenas genom intressen, såsom hästar eller golf. Trygghetsboende, där personer över 70 år kan bo och där det finns gemensamma utrymmen som är bemannade med personal är en form som kan bli allt vanligare. Den växande åldrande befolkningen gör troligen att intresset för denna form kommer att växa framöver.

Att söka sig till ett gemensamt boende är inte något nytt, däremot finns nu fler exempel än 1970-talets kollektiv. Det finns dels boendelösningar som en exploatör driver fram och sedan erbjuder till intresserade, dels boenden där de framtida boende går samman, kanske redan innan huset är byggt, för att bygga gemensamt och sedan tillsammans förvalta huset och utforma boendet på ett sätt som passar dem.

Vi kan förvänta oss ett ökat intresse för nya boendelösningar, dels bland äldre som under pensionen vill leva tillsammans med andra med samma intresse, dels bland människor i blandade åldrar som vill bo och leva nära sitt intresse. 40-talisterna och de generationer som kommer därefter tenderar att vilja ha stort inflytande över sin vardag och även hur deras boende är utformat. Det talar för att intresset för egna boendelösningar kommer att öka framöver.

Konsekvenser för framtidens boende

- Nya former för byggande och boende ökar möjligheterna till inflytande.
- Att grupper väljer bo- och bygggemenskaper kan leda till en större variation i byggandet och en möjlighet att få ner kostnaderna för den boende.
- Att grupper väljer att bo tillsammans utifrån gemensamma intressen eller värderingar kan leda till att andra exkluderas.

Långsiktiga utmaningar

- När människor visar ett intresse för att utveckla en boendeform eller sin boendemiljö gäller det för kommunen att möta engagemanget som finns.
- Efterfrågan ökar på mer småskaligt byggande med större deltagande från de framtida boende i alla delar av byggprocessen och boendemiljön.

Trend 10: Värderingar förändras – både i staden och i bostaden

Valet av stad och bostad påverkas av en rad både rationella och mindre rationella parametrar. Det är inte bara bostaden utan hela boendemiljön som värderas. I urbaniseringsens spår, när städerna blir tätare, regionerna förstoras och mycket måste få plats på en allt mindre och allt mer attraktiv yta, väljs bostaden utifrån dess omgivande miljö och sammanhang i staden och regionen.

Människor vill bo i attraktiva lägen, men vad som betraktas som attraktivt kan variera beroende på typ av bostad och i vilken livssituation man befinner sig. Oavsett ålder och livssituation värdesätter hushåll närhet till kommunikationer allra mest. Vidare står närhet till service, arbetsplatser och grönområden högt på listan. Exempelvis märks en ökad önskan att bruka stadens obebyggda miljöer såsom att odla i sin närmiljö.

En studie om hur stadsbyggande och lägesfaktorer påverkar bostadsrättspriserna i Storstockholm menade att det som spelade roll var närhet till vatten, kvartersform, tillgång till park, närhet till city, närhet till spårstation, tillgång till gång-gatunät samt tillgång till urbana verksamheter. I Malmö har undersökningar gjorts om varför hushåll flyttar till eller från staden. De vanligaste orsakerna till att man flyttade till Malmö var att man ville bo i staden, utbudet av kultur, nöje och restauranger och att det är nära till Köpenhamn. De vanligaste anledningarna till att man flyttade från staden var att man sökte trygg miljö, god närmiljö och nära till natur och rekreation. För barnfamiljer som sökte sig från staden var uppväxtmiljö för barnen, trygg miljö och skola viktigast. Den åldrande befolkningen ställer krav på yta, lokalisering och tillgänglighet i bostäderna. Även när det gäller infrastruktur och transportsystem kommer dessa krav att accentueras. Sammantaget väljs bostaden utifrån önskad vardagsmiljö och livsstil.

Vid val av stad och stadsdel blir betydelsen av form, design och kultur allt mer uppmärksammat, även utanför sfären av stadsbyggande och arkitekter. En attraktiv stad kan bidra till en god ekonomisk utveckling, det handlar om stadens förmåga att i konkurrens med andra dra till sig investeringar, etableringar och människor. Det finns många exempel på städer som använt design och arkitektur för att profilera sig, Barcelona och Bilbao är ett par av dem. Det medvetna arbetet med gestaltning och kultur, tillsammans med investeringar i infrastruktur bedöms ha haft stor betydelse för städernas och regionernas attraktivitet och ekonomiska framgång.

Även inne i bostaden märks ett ökat intresse för design och form. Allt mer arbete, tid och pengar och allt större förhoppningar läggs på boendet. Det surfas på Hemnet utan att människor för den skull har en tanke på att köpa bostad. Förutom att media varit med och skapat ett stort intresse för inredning och renovering med tv-program, hemmfixare och inredningsreportage har också många människors förbättrade ekonomi möjliggjort detta. Hushållens ökade inkomster beror framförallt på lägre skatt och låga räntor. Tillsammans med rot-avdraget lockar det till renovering för de som äger sin bostad. Dessutom har många, i takt med att bostadspriserna ökat, kunnat utöka sin belåning och använt pengarna till renovering.

Konsekvenser för framtidens boende

- De som har möjlighet väljer bostad utifrån önskad livsstil och lägger allt större vikt vid bostadens utseende och interiör.

Långsiktiga utmaningar

- Det är viktigt att ta hänsyn till såväl individers önskade boendekvaliteter som stadens behov av ökad urbanitet genom arkitektur och gestaltning i stadsutvecklingen.
- Urbaniteten lockar människor, samtidigt leder ambitionen om förtätning till att andra högt värderade boendekvaliteter påverkas, såsom grönytor och buller.

Trend 11: Ökat upprustningsbehov i miljonprogramshusen

Under rekordåren 1961-1975 byggdes nära 1,4 miljoner bostäder i Sverige varav två tredjedelar i flerbostadshus. 1,5 miljoner människor bor i de 830 000 lägenheter, motsvarande 30 procent av landets bostadsbestånd, som idag finns kvar i miljonprogramsområdena. I Göteborg finns ungefär 80 000 lägenheter i flerfamiljshus från miljonprogramstiden.

Uppgifterna varierar om hur många av dessa lägenheter i landet som nu och på medellång sikt behöver renoveras och energieffektiviseras, men befinner sig oftast inom spannet 300 000 – 600 000 till en uppskattad kostnad av åtskilliga tiotals till hundratals miljarder kronor. Det finns också behov av upprustning och utveckling på områdesnivå. Även Framtidenkoncernen i Göteborg anger underhåll av sitt stora fastighetsbestånd från 50-, 60- och -70-talet som en kärnfråga framöver, och då utifrån den hållbara utvecklingens tre dimensioner.

Den främsta drivkraften bakom behovet av upprustningen är att den tekniska livslängden på exempelvis stammar och fasader närmar sig sitt slut sedan fastigheterna uppfördes. Likaså är energiförbrukningen ofta mycket hög vilket behöver åtgärdas av såväl kostnads- som klimatskäl. I vissa av miljonprogrammets områden bor människor med sämre förutsättningar. Arbetslösheten är högre och inkomster samt utbildningsnivå lägre. Vissa områden anses också mindre attraktiva på grund av läge och utformning och social oro förekommer. Det finns därför en önskan om förnyelse i områdena.

En tydlig motkraft har länge varit frågan om hur kostnaderna för renovering och upprustning ska fördelas. Många av hyresgästerna har inte ekonomisk bärkraft att klara av kraftiga hyreshöjningar. Samtidigt har staten hittills inte visat sig villig att skjuta till pengar till fastighetsägarna för ändamålet. De stora volymerna och kostnaderna det handlar om är även i sig en betydande motkraft.

En mängd piloter har genomförts och pågår där olika lösningar prövas för upprustning av flerbostadshus och -områden. I flera av dem har man i efterhand konstaterat att alltför högt ställda ambitioner resulterade i kostnadsnivåer som är orimliga för resten av beståndet. I exempelvis Ålidhem i Umeå konstaterade man att en 50-procentig sänkning av energiförbrukningen kostade dubbelt så mycket som att sänka den med 35 procent. I så fall skulle hyrorna ha behövt höjas med 30-40 procent istället för de max tio procent som nu är målet.

En del projekt går längre och tar även in ett tydligt socialt perspektiv. Genom att räkna på samhällsekonomiska konsekvenser kan stora vinster göras genom att involvera de boende i upprustningsprojekten genom utbildning, praktik och i bästa fall anställning. På sikt är det troligt att skillnaderna i standard mellan olika fastighetsbestånd ökar. Vissa aktörer kommer att fokusera på att hålla bostäderna i ett acceptabelt skick, medan andra har betydligt högre ambitioner än så.

Konsekvenser för framtidens boende

- Om husen inte renoveras kommer de boende drabbas av en lägre relativ standard, vilket kan resultera i lägre hyror jämfört med andra bostäder och därmed ett billigare boende.
- Om husen renoveras kan hyran komma att höjas. Om hyresnivån överstiger vad vissa hyresgäster kan betala kan de tvingas söka ett annat boende med en hyra motsvarande den de hade innan, något som kan visa sig vara mycket svårt. Bostadssegregationen ökar således ytterligare samtidigt som fastighetens och områdets attraktivitet bibehålls eller ökar.

Långsiktiga utmaningar

- Fastighetsbeståndet från miljonprogramstiden och åren dessförinnan behöver renoveras och omdanas, med hänsyn till såväl människorna, miljön och ekonomin.

Trend 12: Bostadssektorn allt mer energieffektiv

Bostadssektorn svarar totalt för cirka 40 procent av Sveriges samlade energianvändning, där det mesta går till uppvärmning. Fjärrvärme är det helt dominerande uppvärmningssättet för flerbostadshus och används i drygt 90 procent av dem, medan elvärme är det vanligaste i småhus och återfinns i knappt hälften av småhusen. Energianvändningen har minskat med 22 procent för uppvärmning och varmvatten i bostäder och lokaler mellan 1985 och 2010. Detta samtidigt som antalet bostäder och lokaler ökat. Bostadssektorns energieffektivitet har därmed ökat betydligt.

Allt högre energikostnader i allmänhet och ett betydligt högre oljepris i synnerhet har varit starka drivkrafter för både omställning av uppvärmningssätt och ökad energieffektivitet. Under senare år har även kunskapen om växthuseffekten och målsättningar om kraftigt minskade koldioxidutsläpp drivit på trenden. På EU-nivå finns nu direktiv som säger att alla nya byggnader från slutet av 2020 ska vara nära-nollenergibyggnader och i Sverige har kraven skärpts på nya och ombyggda bostäders energieffektivitet. Göteborgs Stad formulerade år 2011 som mål att energianvändningen i bostäder år 2020 ska vara minst 30 procent lägre än år 1995.

Tekniken finns idag för att bygga såväl passivhus som så kallade plusenergihus, som producerar mer el och energi än vad de själva gör av med. Runt om i landet pågår flertalet projekt där även befintliga småhus och flerbostadshus energirenoveras med olika tekniklösningar för att drastiskt sänka energiförbrukningen.

En viktig motkraft har varit ökade byggkostnader eller renoveringskostnader till följd av de högt ställda ambitionerna för energieffektivitet. Även om lägre driftskostnader på sikt kan göra investeringen lönsam krävs ofta en högre initial investering än vad som annars hade varit fallet.

Drivkrafterna, höga energikostnader och önskan om att minska bostadssektorns klimatpåverkan, kommer troligen att förstärkas ytterligare framöver. Europas energiförsörjning baseras fortfarande i hög utsträckning på de ändliga naturresurserna olja och kol. I takt med att de sinner kommer priset att stiga, samtidigt som de förnybara energikällorna åtminstone hittills har haft svårt att producera energi lika billigt. Med allt mer integrerade elmarknader kommer detta att påverka energipriserna uppåt även i Sverige. Allt dyrare olja kan även indirekt påverka fjärrvärmekostnaderna i Göteborg eftersom raffinaderierna, som idag bidrar med mycket av värmen, kan behöva minska eller flytta sin produktion i takt med att fossila drivmedel används i mindre utsträckning. Därutöver är mycket av det avfall som idag används för fjärrvärmeproduktionen oljebaserat och därmed energirikt. Ett högre oljepris kan resultera i minskade avfallsmängder eller avfall med lägre energiinnehåll, vilket kan fördyra fjärrvärmeproduktionen.

Kombinationen av förstärkta drivkrafter, högt ställda mål och tekniklösningar på plats talar mycket för att trenden mot allt högre energieffektivitet och egen energiproduktion i bostadssektorn kommer att fortsätta. Sannolikt kommer även motkraften med höga kostnader att försvagas i takt med att teknikutvecklingen går framåt och volymerna ökar. Länsstyrelsen i Västra Götaland beskriver det som troligt att bostädernas energiförbrukning kan minskas med 20 procent till år 2020 men att det är tveksamt om 50 procents minskning kan uppnås till år 2050. För det behövs ytterligare styrmedel, inte minst avseende miljonprogramsområdena.

Konsekvenser för framtidens boende

- Många energieffektiviseringsåtgärder är dyra initialt, men gör att hushållen kan spara pengar och energi på sikt, och minskar sin exponering mot framtida högre energipriser.

Långsiktiga utmaningar

- Det är en svår utmaning att nå en klimatneutral bostadssektor, även på mycket lång sikt.

Beslutade långsiktiga politiska ambitioner

Det finns många målsättningar som indirekt eller direkt påverkar eller påverkas av framtidens boende och bostäder i Göteborg. Här redogörs mycket kortfattat för några av de mest relevanta i detta sammanhang.

I kommunfullmäktiges budget 2013 är ett prioriterat mål att göteborgarnas livschanser ska utjämnas. Alla ska få möjlighet att utvecklas optimalt efter sina förutsättningar. Ett annat prioriterat mål är att integrationen utifrån integrationsstyrkortets strategiska områden ska öka. Tre av de fem områdena är boende, ökad sysselsättning och ungas tillgång till utbildning. Att staden bättre ska möta göteborgarnas bostadsbehov är också en central målsättning. Det poängteras att alla människor ska ha en bra bostad till rimlig kostnad i en trygg bostadsmiljö. Den rådande bostadsbristen ska bemötas genom att 2 500 bostäder ska byggas under året, med inriktning på hyresrätter för den öppna marknaden. Nya okonventionella modeller och tillfälliga bostadslösningar ska prövas.

I Översiktsplanen har 13 strategiska frågor formulerats. En av dessa är Göteborgs roll i en växande region, där målsättningen är att regionkärnan förtätas och utvecklas bland annat genom att kompletteras med attraktiva bostadsmiljöer och utbyggd infrastruktur. Under attraktiv stadsmiljö anges att en blandstad ska eftersträvas både vid omvandling av de centrala förnyelseområdena och vid komplettering av övriga områden. Översiktsplanen visar möjligheter för en utbyggnad av 2 500 fler bostäder per år fram till 2025 inom den byggda staden för att skapa tillräckligt många bostäder av olika slag. För att uppnå mångfald – tryggt och mänskligt behovs bland annat en mer blandad stad med god utformning av stadens offentliga rum och där barriärer överbryggs och stadsdelar binds samman.

Den regionala utvecklingsstrategin Uthållig tillväxt (Göteborgsregionens kommunalförbund, GR, 2006) bygger på det grundläggande antagandet att ju större och tätare en region är, desto bättre är förutsättningarna för att utveckla en diversifierad, stark ekonomi och därigenom säkerställa ett fortsatt välbefinnande. I syfte att stärka den regionala kärnan är målet till år 2020 att skapa 30 000 nya boende och 40 000 nya arbetsplatser i stadsdelarna Centrum, Majorna-Linné och delar av Lundby. I GR:s strukturbild för Göteborgsregionen, som även integrerats i Översiktsplanen, har medlemskommunerna kommit överens om att bygga såväl bostäder som handel och arbetsplatser i kollektivtrafikhärlägen.

Det mycket omfattande infrastrukturprojektet Västsvenska paketet syftar till att skapa en större arbetsmarknadsregion, en attraktiv kärna och utveckling längs huvudstråken samt en konkurrenskraftig kollektivtrafik med 40 procent av alla resor.

Målkonflikter

Framtidens boende och bostäder träffas av många mål utifrån olika områden, vilket ställer höga krav på tydlighet om vad som ska prioriteras för att undvika målkonflikter. I den bästa av världar går det att uppfylla alla mål samtidigt, men i verkligheten kan det vara svårare. Målkonflikterna kan till exempel handla om avvägningen mellan tillgång till grönområden och förtätning eller om bostadsproduktionens volym ska vara överordnat dess integrationsfrämjande och klimatpåverkan.

Möjliga vägar framåt

Tidigare kapitel har beskrivit drivkrafter, trender och konsekvenser. Sammantaget utgör de en rad långsiktiga utmaningar för staden. I detta kapitel ligger fokus på att beskriva möjliga vägar framåt för hur staden skulle kunna bemöta utmaningarna på ett konstruktivt sätt. Flertalet av dessa utgår från resurser och verktyg som kommunen själv förfogar över.

Bostadsbyggande och stadsutveckling är långsamma processer. Tiden för genomförande från idé till byggd bostad kan vara tio år. Den årliga bostadsproduktionen uppgår till knappt en procent av bostadsbeståndet i kommunen. Samtidigt som bostadsbyggande tar lång tid så står byggnaderna sedan kvar i över hundra år. Över tid har bostadsbyggandet och förvaltandet av bostäderna därför en helt avgörande påverkan på stadens utveckling.

Göteborg har haft ett lägre tryck än Malmö och Stockholm vad gäller infrastrukturutbyggnader och bostadsbyggande. Nu planeras för Västsvenska paketet och Älvstaden. Mycket kommer att förändras i Göteborg framåt 2035 och kommunen sitter med många kraftfulla verktyg i sin hand för att styra utvecklingen i en önskvärd riktning.

Gemensam målbild och strategi

Det är många aktörer i staden som är involverade i bostads- och boendefrågorna. Flera av dem efterlyser en tydligare gemensam målbild för staden, men även en gemensam problemställning. Med det som utgångspunkt skulle en stadsövergripande strategi kunna tydliggöra vilka styrmedel kommunen förfogar över, vilka aktörer som är involverade, hur de är ömsesidigt beroende av varandra samt vad de konkret förväntas leverera tillsammans.

De kommuner som lyckas bäst med sin bostadsplanering är de som tydligt kopplar samman översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning, infrastrukturplaneringen och med en aktiv markpolitik. På så vis kan ökad transparens och bättre förutsägbarhet uppnås. Kommunen behöver, i takt med efterfrågan på planlagd mark, kunna producera de detaljplaner som exploatörerna har intresse av att genomföra.

Såväl nybyggnation som befintliga bostäder behöver dock omfattas, bland annat genom att tydliggöra strategier för att stimulera flyttkedjor, omflyttning, förmedling och anpassning av såväl kommunens egenägda bostadsbestånd som det privatägda. Kvantitativa mål skulle tydligare kunna kompletteras med kvalitativa, där vägledning ges om hur till exempel mål om ökad integration ska avvägas gentemot volymmål om nybyggnation eller hur en satsning på kärnan förhåller sig till ambitionerna att stärka attraktiviteten i utsatta områden.

Planprocessen

Det kan vara klokt att prioritera i vilka områden och vilka förslag på bostadsbyggande som detaljplaneras. En viktig fråga är dock i vilken utsträckning denna prioritering sker utifrån stadsutvecklingens bästa eller planeringsverksamhetens kapacitet.

Med begränsade planeringsresurser och högt ställda volymmål för bostadsproduktion prioriteras sannolikt stora planer framför små. Men stora planer är inte alltid realistiska och genomförs inte alltid till sin fulla potential. De kan även vara svåra för små aktörer att konkurrera om. Summan av många mindre planer kan vara betydande, leda till en tätare stad samt resultera i nyproduktion som minskar samhällets kostnader genom exempelvis lägenheter för socialt boende, gemenskapsboenden eller trygghetsboenden.

Det kan vara svårt att få sålt mark till ett pris som täcker exploateringskostnaderna i såväl mycket attraktiva som i betydligt mindre attraktiva lägen. I riktigt attraktiva lägen, såsom Skeppsbron, är ambitionerna och kraven på gestaltning, arkitektur och offentliga miljöer ofta så höga att exploateringskostnaderna blir stora och marken dyr, vilket resulterar i ännu dyrare bostäder. Dessa miljöer är inte bara ett bostadsområde utan en mycket central del av det stadsliv man vill skapa. I betydligt mindre attraktiva områden där staden vill se kompletteringsbebyggelse är efterfrågan istället så låg att det även där kan vara svårt att få marken såld till ett pris som täcker exploateringskostnaderna. För att få till ett bostadsbyggande i båda typer av områden kan marken därför behöva säljas till ett lägre pris än vad kommunens kostnad för exploateringen varit. Därför behövs även exploateringsprojekt som genererar intäkter till staden så att dessa kan delfinansiera ambitionerna i lägen med högt respektive lågt exploateringsstryck. Exempel på sådana intäktbringande projekt kan vara i medelattraktiva områden som redan är välförsörjda med infrastruktur och kollektivtrafik.

Markanvisning

Göteborgs Stad äger mer än hälften av marken i kommunen och ungefär en fjärdedel av den är exploaterbar. Hur staden agerar i markanvisningen är därför av avgörande betydelse för stadsutvecklingen och uppfyllandet av politiska mål.

Enligt Statskontorets granskning av Göteborgs Stads markanvisningsprocess finns det ingen uppföljning av genomförandet av beslutade markanvisningar eller resultatet av genomförda projekt. Etablerandet av en sådan uppföljning skulle kunna ge värdefulla uppslag för förbättringar i hur markanvisningen genomförs utifrån vilken effekt den har på stadsutvecklingen och måluppfyllelsen.

Byggherrarna upplever att etablerade aktörer har ett försteg i Göteborg och att kriterierna för val av byggherre är otydliga. I Stockholm och Malmö anses alla aktörer med goda idéer behandlas lika. Mot bakgrund av problematiken med oligopolliknande förhållanden i bostadsbyggandet är det av strategisk betydelse att etablerade aktörer inte har ett försteg.

Det kan också vara värt att pröva i vilket skede och i vilken form markanvisning sker. Idag sker det ofta tidigt och genom direktanvisning. Det finns andra alternativ som kan vara värda att pröva, till exempel att i ett tidigt skede låta flera byggherrar lämna anbud i ett tävlingsförfarande utifrån ett program. Då kan avtalet om markanvisning ske i ett senare skede, vilket gör det möjligt för kommunen att bibehålla sitt inflytande över vad och hur det ska byggas så länge som möjligt. Ett annat exempel är att använda sig av så flexibla detaljplaner som möjligt. Byggherrar lämnar sedan anbud på marken utifrån detaljplanens ambition, och prövning kring exempelvis gestaltningen sker i bygglovsförfarandet.

Mot bakgrund av bostadsbrist och lägre produktionstakt än planerat är det av stor vikt att potentialen i den mark som exploateras utnyttjas till fullo enligt vad detaljplanen angivit som möjligt. Så sker inte alltid idag. Ett exempel är de nya kvarteren i Gårda, där detaljplanen medgav mer än 30 våningar höga flerbostadshus, medan byggherren bara byggde en tredjedel så höga. Det kan vara värt att pröva om man i civilrättsliga avtal i samband med marköverlåtelsen kan kräva att marken bebyggs så att detaljplanens möjligheter utnyttjas fullt ut.

Det är möjligt att högre krav på maxutnyttjande av mark leder till att byggstart av en del projekt fördröjs och att antalet bostäder som byggts ett visst år blir lägre än vad det annars hade varit. Å andra sidan leder markanvisningar som resulterar i en tredjedel av bostadspotentialen i att två tredjedelar troligen aldrig blir byggda inom en överblickbar framtid.

Allmännyttans roll

Göteborgs Stad äger och förvaltar cirka 70 000 lägenheter. Det är hälften av alla hyresrätter i staden. Av alla lägenheter, oavsett om det är hyresrätt eller bostadsrätt, ägs en tredjedel av staden. Det säger en hel del om vilken viktig aktör Framtidenkoncernen är på Göteborgs bostadsmarknad vad gäller förmedling, förvaltning, byggande och socialt blandat boende. Det är viktigt att de politiska ambitionerna med innehavet framgår i styrningen av Framtidenkoncernen.

Förmedling av bostäder

Framtidenkoncernen förmedlar sina lägenheter med en gemensam uthyrningspolicy som grund. Den bygger på att lägenheter i första hand tilldelas personer som på grund av sociala och medicinska skäl har förtur. Framtiden lämnar ungefär 300 lägenheter varje år via detta samarbetsavtal med staden, vilket motsvarar cirka 5 procent av deras omflyttning. I andra hand läggs lägenheter ut för intern omflyttning för redan boende inom koncernens bolag och i tredje hand erbjuds de övriga sökande.

Göteborgs Stad äger hälften av alla hyresrätter i staden. Samtidigt har vi i staden betydande svårigheter för vissa boendegrupper att hitta ett boende och hävda sig på den reguljära bostadsmarknaden. På samma sätt som vi tilldelar lägenheter utifrån sociala och medicinska skäl skulle det vara möjligt att underlätta bostadssökandet för exempelvis studenter, flyktingar och äldre. Det bör vara möjligt att skapa objektiva kriterier, såsom studieintyg, etableringsstöd och ålder, för att sedan utifrån den ordinarie förmedlingen kvotera in dessa boendegrupper utifrån politiska ambitioner. Därigenom kan ett blandat boende i staden främjas och svaga grupper stärkas.

Framtidenkoncernen har lägenheter över hela staden, vilket är ovanligt för allmännyttiga företag både i Sverige och i andra länder. Drygt en fjärdedel av Framtidenkoncernens lägenheter finns i Centrum och Majorna-Linné och här har staden en fantastisk möjlighet. Att uppmuntra och underlätta för grupper som i lägre utsträckning bor i de centrala delarna att söka boende här kan bidra till en ökad integration.

Byggande

Förutom förmedling av det befintliga bostadsbeståndet har staden en möjlighet att bygga via de allmännyttiga bolagen. Byggandet har under de senaste åren varit relativt lågt. Men här finns en möjlighet att bygga både hyresrätter och småhus.

I och med att vi har en bostadsbrist i Göteborg bör allmännyttan kunna bygga även i geografiska lägen som andra marknadsaktörer visar ett mindre intresse för. Dessutom skulle allmännyttan kunna bygga även när andra aktörer bromsar sin nyproduktion. Det har till största delen varit bostadsrätter som byggts under de senaste åren. Att de bromsar sin nyproduktion i lågkonjunktur är inte konstigt då köpintresset minskar. Med den årliga inflyttningen till Göteborg och med det uppdämda bostadsbehovet som finns kan Framtidenkoncernens byggande vara en lösning för att underlätta på bostadsmarknaden. Det kan vara väl så affärsmässigt att bygga i tider av lågkonjunktur på grund av lägre produktionskostnader. Allmännyttan har förutsättningar att vara affärsmässiga på koncernnivå och på lång sikt, till skillnad från vissa andra aktörer som vill ha fastighetsvis avkastning och på kort sikt.

Boendekostnaden i nyproduktion är idag alltid högre än i befintligt bestånd, och så kommer det sannolikt vara även framöver. Framtidenkoncernens byggande skulle kunna inriktas mot att placera sig, relativt sett, i det undre spannet vad gäller boendekostnaderna i nyproduktion. Som liknelse kan användas den statliga bankens SBAB:s uppdrag att pressa priser och öka konkurrensen på bankmarknaden.

Renovering och ökad attraktivitet

Många av lägenheterna inom allmännyttan kommer att behöva renoveras inom de närmsta åren. I samband med att större renoveringar görs finns en möjlighet att öka husens energieffektivitet och minska deras klimatpåverkan.

Renoveringarna innebär på många sätt en stor möjlighet vad gäller områdenas attraktivitet, tillgänglighet, trygghet och stadsmässighet. Samtidigt är det viktigt att hänsyn tas till såväl de nuvarande boendes ekonomiska bärkraft som den socioekonomiska blandningen av boende man vill uppnå i framtiden. Hur denna avvägning sker varierar idag mellan Framtidenkoncernens bolag när de renoverar sina fastigheter. Bolagen gör olika prioriteringar och bedömningar mellan standard och hyresnivåer. Det kan få en långsiktig påverkan på boendestrukturen och därmed bostadssegregationen i staden. Även renoveringar som ökar tillgängligheten för funktionshindrade att bo kvar är samhällsekonomiskt angelägna. Kanske behövs en staden- eller koncernövergripande policy, strategi eller princip för hur renoveringsbehovet används för att stärka utsatta områdens relativa attraktivitet och därigenom motverka bostadssegregationen och öka tillgängligheten i staden.

I takt med att staden gör allt fler upphandlingar med sociala hänsyn finns en potential att även när det gäller renovering och andra åtgärder i den fysiska miljön försöka göra sociala insatser. Detta har prövats i Gårdsten, då man lät Gårdstensbor praktisera på byggbolag. I en större omfattning har det prövats i Södertälje där man startade Hovsjöbyggarna, i samverkan med ett byggbolag. Idén var att om lägenheterna rustades upp av arbetslösa Hovsjöbor skulle de få både utbildning och praktik och i förlängningen ett arbete. För bostadsbolagets del blev renoveringskostnaderna desamma eller något lägre än de annars hade blivit samtidigt som arbetslösheten bland de boende sjönk och stora samhällsekonomiska vinster skapades.

Lagen om affärsmässighet i allmännyttan

En ny lag som berör kommunala bostadsföretag trädde i kraft år 2011. Den viktigaste förändringen är att bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer med avkastningskrav.

En betydande möjlighet i den nya lagen är att ett kommunalt bostadsbolags överskott kan överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det ska i så fall röra sig om att främja integration och social sammanhållning, eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Överskottet kan även överföras till andra allmännyttiga kommunala bostadsbolag i samma koncern.

Det kan vara värt att överväga den nya lagens möjligheter kring hur allmännyttans överskott skulle kunna finansiera politiska målsättningar om ökad integration och boendelösningar för människor med funktionsnedsättningar.

Socialt blandat boende

Blandade upplåtelseformer är det vanliga sättet att arbeta för socialt blandade områden i Sverige men bostadspriserna är nu sådana att även hyresrätter blir för dyra för låginkomsttagare. I övriga Europa finns exempel på andra verktyg för att åstadkomma en social blandning och för att ge resurssvaga grupper tillgång till bostäder. I dessa länder har man ett icke-kommersiellt alternativ, social housing, som den svenska allmännyttan saknar. Social housing kännetecknas av att det är undantaget från den kommersiella bostadsmarknaden, får offentligt finansiellt stöd, ägs av icke vinstdrivande företag samt att det är en samhällelig insats riktad mot resurssvaga grupper. Utbu-

det av social housing kan numera vara småskaligt och integreras i befintligt bostadsbestånd över hela staden, istället för att koncentreras i stora bostadskomplex.

Hyrorna inom social housing ligger betydligt under hyrorna inom den privata hyresmarknaden. I allmänhet finns det en inkomstgräns för att få bo i social housing. Sverige saknar det verktyg i arbetet för ett inkluderande boende och för social blandning som social housing innebär. Staten har inte begärt att få det nödvändiga undantaget hos EU och den nya lagen om allmännyttan slår fast att den skall drivas affärsmässigt. Fastighetskontoret har fått ett uppdrag från sin nämnd att utreda hur ett stöd till boende för grupper med socioekonomisk svag ställning kan se ut.

Kanske skulle det kunna vara möjligt att kombinera de möjligheter som den nya lagstiftningen ger, vad gäller att använda avkastningen från det allmännyttiga beståndet till insatser som främjar integration och socialt boende, med social housing. Därigenom skulle ett social housing-bolag kunna finansieras som ett alternativ till att skattefinansiera det.

Omflyttning

Nyproduktionen av bostäder under ett år utgör bara någon procent av bostadsbeståndet och är därför inte i sig självt lösningen på de många boendesituationer. Att stimulera ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet har en betydande potential. Det kan ske genom att tillföra bostadsmarknaden nyproducerade bostäder och därigenom skapa flyttkedjor i äldre bostäder, men även andra sätt finns.

Genom att öka incitamenten för göteborgaren att flytta när bostadsbehovet förändras, inte minst när behovet av bostadsyta minskar eller tillgänglighetsbehovet ökar, skulle många förhållandevis billiga och stora hyreslägenheter samt äldre villor frigöras på bostadsmarknaden. Det skulle vara värdefullt för många barnfamiljer, som idag antingen väljer att flytta från kommunen eller bor alldeles för trångbott och som socialtjänsten idag får betala särskilda boendelösningar för.

Det finns tre tillfällen då boende tenderar att fundera över sin boendesituation som äldre; när barnen flyttar hemifrån, vid pensionering eller när hälsan sviktar. Dessa tillfällen erbjuder goda möjligheter för kommunen att vägleda dem till ett boende som ger bättre förutsättningar för ett självständigt liv långt upp i åren. När boende söker bostadsanpassningsbidrag finns också en chans att aktivt visa på attraktiva boendelalternativ.

Boendekvaliteter såsom gemenskap, tillgänglighet och känslomässiga band till bostaden och området är avgörande för de äldres villighet att flytta. Genom att bygga lägenheter med detta i åtanke i hela staden skulle äldre inte behöva flytta långt från sin nuvarande bostad för att hitta ett nytt boende som bättre är anpassat för ett självständigt liv och god hälsa på äldre dagar. Ett sådant exempel är trygghetsboenden, som exempelvis erbjuds i Karlstad. Genom att i befintliga bostadsområden utöka bovärdsteamet som erbjuder hjälp och stöd och skapa gemenskapslokaler kan äldre bo kvar i egna lägenheter så länge de önskar och samtidigt bo blandat med människor i alla åldrar. För att finansiera konceptet tas en liten avgift ut på hyran varje månad.

Nya boendeformer

Efterfrågan på inflyttande över sitt boende ökar och det finns också ett behov av ett mer varierat boendeformsutbud i homogena områden i syfte att möjliggöra boendekarriärer och öka den sociala blandningen i boendet. Flera initiativ har tagits för att möjliggöra ett större utbud av boendeformer, både i nyproduktion och inom befintligt bestånd.

Det pågår nu en statlig utredning som ska lämna förslag på hur man gör det möjligt att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter. Idag kan man bara bilda ägarlägenheter i samband med nyproduk-

tion. En möjlighet att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter skulle kunna bidra till ökad valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer. Tanken bakom att möjliggöra detta är att det går att förändra upplåtelseformen lägenhetsvis i det befintliga beståndet utan att hela fastigheter berörs.

En omtalad företeelse är byggemenskaper som uppförts i stor omfattning i några städer i Tyskland under de senaste tio åren. Konceptet innebär att en grupp människor i egen regi och utifrån sina egna ambitioner bygger tillsammans. Det har varit en viktig del av utvecklingen av hållbara stadsdelar i Tyskland med ett stort inslag av att involvera medborgare och boende i såväl planprocess som byggande och ägande. Byggemenskaper agerar byggherre och beställare, vilket förändrar rollfördelningen i byggprocessen och ger individerna större inflytande över sitt framtida boende. Byggemenskaper kan uppföras som alla slags upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, kooperativ eller äganderätter. De finns i olika skalor och sorter och bidrar till en ökad mångfald i boendet och därigenom också en större variation i den urbana miljön.

En grupp människor som vill bo tillsammans, men inte själva bygga, kan välja att bilda eller ansluta sig till en bogemenskap. Genom åren har detta även kallats för kollektivboende. Bogemenskaper kontakter en potentiell byggherre för att låta bygga det gemensamma huset. Det är vanligt att man låter bilda en kooperativ hyresrätt med bogemenskaper som hyresvärd. Boendet präglas av gemensamma ytor och inbyggd vardagsgemenskap, exempelvis vad gäller matlagning och trädgårdsskötsel.

Kooperativ hyresrätt kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. En förening äger eller hyr en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen, vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.

Det kan vara svårt för boende att förstå vad som erbjuds eller hur man går tillväga för att få till stånd exempelvis en byggemenskap. Genom att tillhandahålla information och vägledning kan kommunen underlätta för tillkomsten av bostäder med hög delaktighet och inflytande för de boende.

Urbanitet och attraktivitet

Stadens bärande kvalitet är och kommer än mer att vara urbanitet och täthet. Arkitektur och gestaltning blir allt viktigare för att profilera staden och attrahera investeringar, etableringar och människor. På samma gång kan utformningen av stadsmiljön öka tillgängligheten och tryggheten i staden.

Samtidigt värderar många människor boendekvaliteter såsom tillgång till ytor för grönska, lek och odling högt. Utmaningen för staden blir att tillhandahålla dessa kvaliteter i en urban och tät stadsmiljö. Exempel på hur detta kan lösas är gröna tak och odlingsbäddar på väl tilltagna balkonger samt färre men bättre lekplatser inom gångavstånd.

Regional samverkan

Många människor lever sitt liv i ett regionalt sammanhang oavsett var kommungränserna går. Man bor i en kommun, arbetar i en annan och roar sig och handlar i en tredje. För Göteborgs del krävs en regional samverkan på bostadsmarknaden, både för att kommunerna ska ta ett gemensamt ansvar kring de människor som har svårt att finna bostäder men också för att på bästa sätt dra nytta av och stärka den tillväxtpotential som rymts i en ökad regional rörlighet.

På många sätt är det de mentala avstånden som spelar roll och inte de faktiska avstånden i tid. I takt med att kollektivtrafiken byggs ut minskar avstånden i tid. Det går numera snabbt att åka expressbuss från kranskommunerna till city, men människors mentala avstånd hänger inte med. Kan vi till exempel tänka oss studentbostäder i Mölnlycke, med bussar som går var femte minut i högtrafik? De tar sig till Brunnsparken lika snabbt som en student boende i Majorna.

Systematisk medborgardialog

Det är inte ovanligt att projekt som syftar till att förtäta staden bemöts med upprördhet och protester bland de boende och andra som har intresse av exempelvis den grönyta, parkering eller utsikt som påverkas. Kanada har varit föregångare och visat att man genom en långsiktig medborgardialog kan skapa större förståelse, förtroende och stöd för förtätning. Det handlar då inte om enstaka, projektorienterade dialogtillfällen utan om ett systematiskt och decennielångt inkluderande arbete. Det gäller att visualisera och skapa gemensamma bilder av hur man vill ha det när det är färdigt för att skapa förståelse för att vägen dit kan vara besvärlig och lång.

Forskning och utveckling

Göteborg har många olika aktörer som forskar på stadsutveckling, bostäder och byggande. På det sättet har staden en unik möjlighet att profilera sig som ett kunskapskluster. Mistra Urban Futures, Chalmers, Göteborgs universitet samt projekt inom ramen för Delegationen för hållbara städer och Smart Cities skapar tillsammans en kritisk massa av teori och praktik som gör Göteborg till en testarena där aktörerna verkar för att bygga den hållbara staden. Sammantaget ger detta staden utmärkta möjligheter att profilera sig, såväl nationellt som internationellt, och därigenom dra till sig idéer, investeringar och humankapital.

En nära samverkan och integrering mellan forskning och praktik är även en förutsättning för att bättre kunna förstå de mekanismer som styr boende och byggande. Exempelvis förändringar av människors boendepreferenser, vilka effekter som uppstår vid nyproduktion och hur flyttkedjorna ser ut är exempel på områden där kunskapen behöver utvecklas.

Referenser

- Boverket. 2009. *Boendekostnader och boendegtifter - Sverige och Europa*.
- Boverket. 2010. *Hyrer i Sverige 1975-2009*.
- Boverket. 2011. *Analys av bostadsbyggandet i Norden*.
- Finansinspektionen. 2012. *Den svenska bolånemarknaden*.
- Göteborgsregionens kommunalförbund. *Socialt hållbar utveckling i Göteborgsregionen*.
- Göteborgs Stad. 2012. *Ett socialt blandat boende i Göteborg*.
- Göteborgs Stad. 2012. *Rätt boende – Nuläge och förslag till inledande åtgärder*.
- Jan Torége m.fl. 2008. *Pendlare utan gränser. En studie om pendling och regionförstoring*. Sveriges kommuner och landsting.
- Leonhard, Alexandra. 2012. *Tiden med billiga rörliga bolån är över, Marknadsrapport, februari 2012*. Statens Bostadskreditnämnd.
- Lilja, Elisabeth & Pemer, Mats. 2010. *Boendesegregation – orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning*. Bilaga 1 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt. Boverket.
- Länsstyrelsen i Västra Götalands län. 2012. *Bostadsmarknadsanalys 2012*.
- SCB. 2012. *Arbetskraftsprognos 2012, Utvecklingen till år 2020*.
- SNS. 2009. *Välfärdsrapport 2009 – Segregationen i storstäderna*.
- Socialstyrelsen. 2011. *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden*.
- Statens energimyndighet. 2010. *Energistatistik för småbuss, flerbostadsbuss och lokaler*.
- Statskontoret. 2012. *Mark, bostadsbyggande och konkurrens. En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen*.
- Westin, Sara. 2011. *"...men vart ska ni då ta vägen?" – Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*. Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.

Webbsidor

- Bofast. *De energibantar miljonbuss utan stora hyrespåslag*.
http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/65/1/?item=art_art-s1/2101&group=art_art_grp-s1/40
- Boverket. *Trångboddhet*.
<http://www.boverket.se/Boende/Sa-bor-vi-i-Sverige/Trangboddhet/>
- Boverket. *Om trångboddhet i Sverige*.
<http://www.boverket.se/Kontakta-oss/Fragor-och-svar/Boende/Om-trangboddhet-i-Sverige/>
- Bygghälsan. *Konceptbostäder för unga*.
<http://www.bygghalsan.se/nyheter/konceptbostader-unga>
- Bygghälsan. *SABO fortsätter pressa byggkostnader i ny nationell upphandling*.
<http://www.bygghalsan.se/nyheter/byggprojekt/sabo-fortsatter-pressa-byggkostnader-i-ny-nationell-upphandling>
- Dagens samhälle. *Tjäna miljoner på miljonprogrammen*.
<http://www.dagenssamhalle.se/debatt/tjena-miljoner-pa-miljonprogrammen-2871>
- Familjebostäder. *Bogemenskap*.
<http://www.familjebostader.com/Ny-bostad/Bogemenskap/>
- Naturvårdsverket. *Miljömål*.
<http://www.miljomal.nu>

SABO. *Kooperativ hyresrätt.*

http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boende_och_sociala_fragor/koop_hr/Sidor/default.aspx

Spacescape. *Värdering av stadskvalitet.*

<http://www.spacescape.se/2011/04/vardering-av-stadskvalitet/>

Svenska föreningen för byggemenskaper.

<http://www.byggemenskap.se>

Tabeller och diagram

Samtliga tabeller och diagram är baserade på statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och bearbetade av Stadsledningskontoret.