Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Göteborg

- en beskrivning av utvecklingen sedan 1970-talet





Innehåll

Sammanfattning **2**

Inledning **4**

Nyproduktion av bostäder i Göteborg **4**

Bostadsbeståndet påverkas även av rivningar och ombyggnation **7**

Färdigställda lägenheters fördelning på olika upplåtelseformer och omvandling av hyresrätter till bostadsrätter **8**

Nyproduktionens lokalisering i Göteborg 1970-2008 ..... **10**

Befolkningsutvecklingen i Göteborg **14**

Förändringar på bostadsmarknaden **17**

Upplysningar om innehållet i rapporten lämnas av
Lars-Gunnar Krantz, Göteborgs stad, fastighetskontoret
Tfn: 031- 368 12 16
E-post: lars-gunnar.krantz@fastighet.goteborg.se

Sammanfattning

Denna rapport beskriver översiktligt utvecklingen av bostadsmarknaden och folkmängden i Göteborg från 1970-talet fram till 2008.

Bostadsbyggandet är en förutsättning för ökat invånarantal men på kort sikt finns inga direkta samband mellan antalet färdigställda lägenheter och befolkningsutvecklingen. Flyttningar, förändrad hushållsstruktur, hushållens preferenser och arbetsmarknadssituationen påverkar också folkmängden.

De senaste trettio åren har bostadsbyggandet i Göteborg och i övriga Göteborgsregionen varierat kraftigt mellan olika tidsperioder. Mellan åren 1975 och 2008 färdigställdes det knappt 50 000 lägenheter i Göteborg och nästan 62 000 lägenheter i övriga kommuner i regionen. Ungefär 40 procent av nyproduktionen i Göteborg och 66 procent i övriga regionen har varit småhus.

Samtliga tre storstäder i Sverige har haft ett likartat utvecklingsmönster när det gäller bostadsbyggandet. Hittills under 2000-talet har antalet färdigställda lägenheter per invånare varit ungefär densamma i Malmö och Göteborg medan Stockholm legat något högre.

Göteborgs bostadsbestånd påverkas av såväl nyproduktion som ombyggnader och rivningar. Under 1970-talet revs ett stort antal lägenheter för att göra plats för nyproduktion. Även ombyggnader, t.ex. sammanslagning av smålägenheter, påverkade antalet bostäder. Fram till 1994 resulterade detta i att antalet lägenheter minskade. Därefter har ombyggnationer av t.ex. kontor till lägenheter i stället inneburit ett tillskott av lägenheter, främst hyresrätter.

Över hälften av de nyproducerade lägenheterna mellan åren 2001 och 2008 har varit äganderätt eller bostadsrätt medan 18 procent varit vanliga hyresrätter och ytterligare 21 procent studentlägenheter. Samtidigt har antalet hyresrätter som ombildats till bostadsrätter varit betydligt fler än nyproduktionen. Nettoeffekten av nyproduktion, ombyggnationer och omvandling till bostadsrätt har därför inneburit en minskning av antalet hyresrätter under perioden 2001-2008.

Under perioden 1970-2008 har bostäder byggts i de flesta delar av staden. Under första halvan av 1970-talet färdigställdes miljonprogrammet. Flertalet lägenheter uppfördes i Nordost och på Hisingen. Bostadsbyggande i saneringsområden och i gamla verksamhetsområden gav ett stort antal lägenheter i stadsdelarna i Centrum under 1980-talet. Under början av 1990-talet var nyproduktionen mer jämnt fördelad över staden. Drygt hälften av nyproduktionen under andra halvan av 1990-talet skedde på Hisingen. Även hittills under 2000-talet har en stor del av byggandet skett på Hisingen och då främst på Norra Älvstranden och i Torslanda.

Efter en lång tid med ökat antal invånare fram till 1970 minskade folkmängden i Göteborg fram till 1985. Därefter har folkmängden ökat de allra flesta år. Under 2008 hade Göteborg för första gången mer än en halv miljon invånare. Under perioden 1970-2008 ökade antalet invånare med totalt 7 procent i Göteborg, medan det ökade mycket mer, 65 procent, i övriga regionen. En orsak till detta har varit en kontinuerlig nettoutflyttning från Göteborg till kranskommunerna. Detta visar att regionen utvecklats till en gemensam arbets- och bostadsmarknad.

Invånarantalet i Göteborg påverkas av den naturliga folkökningen samt flyttningar till och från övriga Sverige och utlandet. Den naturliga folkökningen, skillnaden mellan antal födda och antal döda, var relativt stor under slutet av 1980-talet och början av 1990-talet och har även ökat kontinuerligt hittills under 2000-talet. Flyttningsströmmarna har under många år varit av stor betydelse för befolkningsutvecklingen. Från 1992 har Göteborg haft ett positivt flyttningsnetto. Inflytt-

ningsöverskott från övriga Sverige och utlandet har varit större än det negativa flyttningsnettot gentemot övriga Göteborgsregionen. Göteborg har ett inflyttningsöverskott i åldersgruppen 20-24 år och nettoutflyttning i åldrarna 30-40 år samt bland de yngsta barnen. Många flyttar till Göteborg för att börja studera eller arbeta och från Göteborg när de bildat familj och fått barn.

Under större delen av 2000-talet har allmännyttan i Göteborg haft få lediga hyreslägenheter. Under tidigare perioder har det funnits relativt många lediga lägenheter. För tio år sedan fanns det exempelvis över 1 500 lediga lägenheter inom allmännyttan. Detta underlättade också att en stor inflyttning kunde ske under början av 1990-talet utan att det blev bostadsbrist. Ytterligare en indikation på en hög efterfrågan på hyresrätter är ett ökat antal aktivt sökande på Boplats Göteborg. Den ökade efterfrågan ska ses i relation till en relativt låg takt i bostadsbyggandet under senare delen av 1990-talet och början av 2000-talet samtidigt som antalet invånare ökat markant.

Den relativt omfattande utflyttningen till övriga Göteborgsregionen beror troligen på ett otillräckligt utbud av småhus och andra marknära bostäder i Göteborg. De kraftigt ökade priserna under 2000-talet kan ses som ett uttryck för att efterfrågan varit betydligt större än utbudet. När det gäller bostadsrätter och småhus påverkas dock marknaden för tillfället negativt av den ekonomiska krisen. Det finns dock andra faktorer än nyproduktionen som har stor betydelse för tillgång och efterfrågan på bostäder. Tillgång till lediga lägenheter skapas även av att människor flyttar från Göteborg, flyttar ihop, flyttar isär eller flyttar hemifrån men även av att människor avlider. Göteborg står emellertid inför en situation där folkmängden förväntas fortsätta att öka samtidigt som tillgången till bostäder är relativt låg. Dessutom uppger även många av de andra kommunerna i regionen att det är brist på bostäder där.

Inledning

Bostadsproduktion är en förutsättning för ökat invånarantal på lång sikt men kortsiktigt finns inga direkta samband mellan antalet färdigställda lägenheter och förändringar av antalet invånare. Det hänger samman med att förändringar av antalet invånare påverkas av på flera andra faktorer än nyproduktion av bostäder, t.ex. arbetsmarknadens utveckling samt flyttströmmar nationellt och internationellt. Dessutom påverkar förändringar av hushållsstruktur och preferenser efterfrågan på bostäder.

Syfte med denna rapport är att översiktligt beskriva förändringar av bostadsmarknaden och folkmängden i Göteborg från 1970-talet fram till 2008. Rapporten ska därför ses som ett kunskapsunderlag som kan bilda utgångspunkt för analyser av och strategier för det framtida byggandet. I rapporten redovisas nyproduktionen av bostäder totalt men även dess fördelning på olika delar av staden samt upplåtelseformer. Vidare beskrivs betydelsen av ombyggnationer och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter för förändringar i bostadsbeståndet. I rapporten jämförs antalet nyproducerade lägenheter i Göteborg med situationen i andra kommuner i Göteborgsregionen och i andra storstadskommuner i Sverige. Dessutom beskrivs befolkningsutvecklingen sedan mitten på 1970-talet ur olika aspekter. Slutligen diskuteras relationen mellan bostadsproduktionen och befolkningsutveckling och hur det tagit sig uttryck i varierande tillgång och efterfrågan på olika bostadstyper.

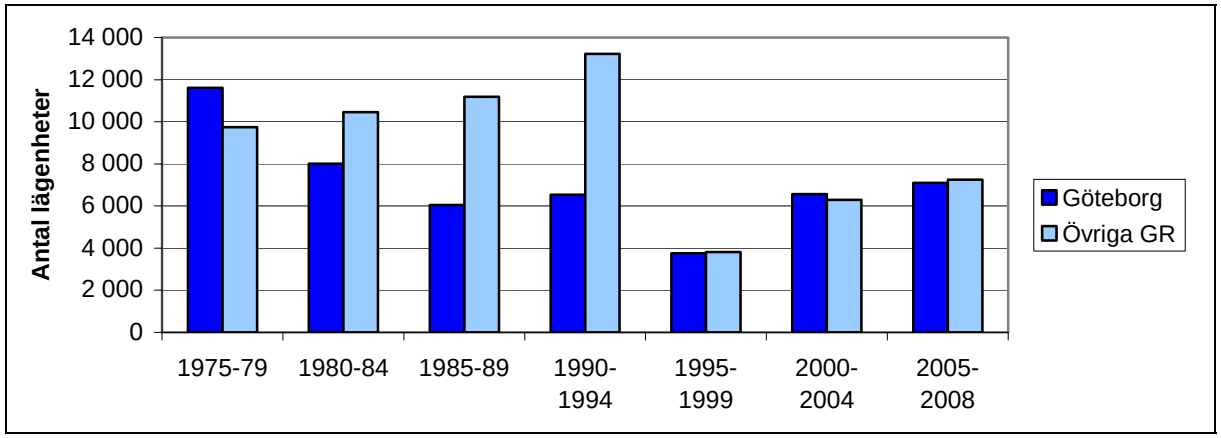
Beskrivningarna baseras på olika typer av offentlig statistik och bearbetningar av den. Materialet har hämtats från SCB, stadskansliet, stadsbyggnadskontoret samt fastighetskontoret. Ambitionen har varit att redovisa så långa tidsserier som möjligt men tillgången till jämförbar och tillförlitlig statistik över längre tidsperioder varierar mellan olika material. Det innebär att tidsperspektivet skiljer sig mellan olika figurer och tabeller i denna rapport.

Nyproduktion av bostäder i Göteborg

I slutet av 2007 fanns drygt 250 000 lägenheter i Göteborg, 55 procent av dessa är hyresrätter medan 24 procent är bostadsrätter och 21 procent småhus. Bostadsbeståndet är givetvis ett resultat av all byggnation i Göteborg över tiden och bland lägenheterna år 2007 var nästan en tredjedel byggda år 1950 eller tidigare. Majoriteten, 55 procent, av lägenheterna kommer från den intensiva byggperioden mellan 1950-1980. Lägenheter byggda efter år 1980 utgjorde 12 procent av alla lägenheter. Tillskottet från nyproduktionen innebär alltså en långsam men kontinuerlig förändring av det totala lägenhetsbeståndet.

De senaste trettio åren har nyproduktionen varierat kraftigt mellan olika tidsperioder, se figuren på nästa sida. Bostadsmarknaden har i hög grad blivit regional i takt med människors ökade möjligheter att resa allt längre till arbete och fritidsaktiviteter. Det område inom vilket man kan tänka sig att bo i regionen har successivt vidgats. Det är därför av intresse att redovisa antalet färdigställda lägenheter sedan 1975 i såväl Göteborg som övriga kommuner i Göteborgsregionen.

Antal färdigställda lägenheter i Göteborg samt övriga Göteborgsregionen (GR) 1975-2008



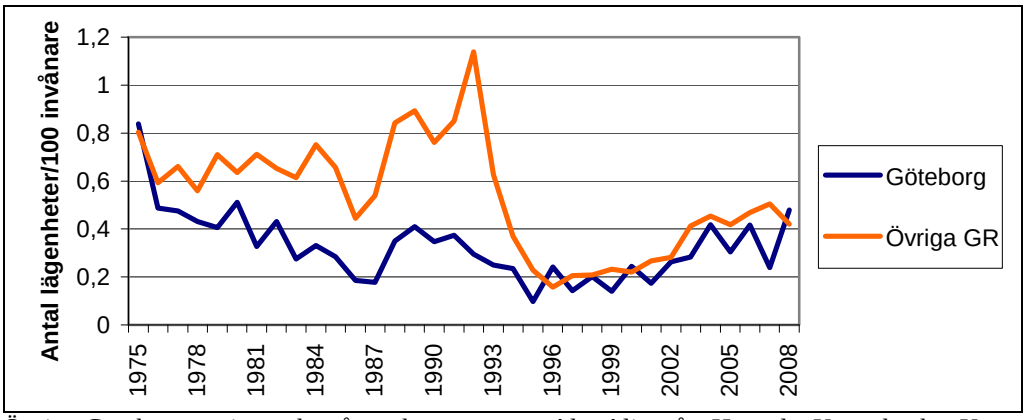
Observera att den sista perioden, 2005-2008, består av fyra år medan övriga perioder är fem år.
Övriga Göteborgsregionen består av kommunerna Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Steungsund, Tjörn och Öckerö.
Källa: SCB

Totalt färdigställdes det knappt 50 000 lägenheter i Göteborg mellan åren 1975 och 2008. I övriga kommuner i Göteborgsregionen var antalet högre, nästan 62 000 lägenheter. Till det ska också läggas att ett stort antal fritidshus omvandlats till åretruntbostäder i många kommuner i Göteborgsregionen, något som inte syns i statistiken över nyproduktionen. Man får dock inte glömma att det byggdes mycket i Göteborg under perioden före den som redovisas här, dvs. under 1960-talet och första hälften av 1970-talet. I Göteborg har 60 procent av nyproduktionen sedan 1975 bestått av lägenheter i flerbostadshus och 40 procent småhus. Inom övriga GR-kommuner är förhållandet det motsatta och nybyggnationen har bestått av 66 procent småhus och 34 procent lägenheter i flerbostadshus.

Skillnaden i nyproduktion mellan övriga Göteborgsregionen och Göteborg var som störst från mitten av 1980-talet fram till och med 1994. En omfattande nyproduktion av småhus i övriga kommuner inom Göteborgsregionen skedde under den perioden. Under andra halvan av 1990-talet var nyproduktionen relativt låg i såväl Göteborg som övriga GR-kommuner. Under 2000-talet har bostadsbyggandet åter ökat och antalet färdigställda lägenheter ligger på ungefär samma nivå i Göteborg som i övriga GR-kommuner. Den sista perioden, 2004-2008, består dessutom av enbart fyra år jämfört med fem år för övriga perioder. När även 2009 års bostadsbyggande kan räknas in, och perioderna blir jämförbara, kommer nyproduktionen i Göteborg sannolikt att ligga på den högsta nivån sedan perioden 1975-79.

För att ge en tydligare jämförelse av nivån på tillskottet av nya lägenheter i områden med olika folkmängd kan antalet färdigställda lägenheter sättas i relation till antalet invånare. I figuren på nästa sida redovisas antalet färdigställda lägenheter per 100 invånare för olika år för Göteborg och övriga Göteborgsregionen. Det nuvarande målet i Göteborgs stads budget om en nyproduktion på 2000 lägenheter per år motsvarar 0,4 lägenheter per 100 invånare.

Antal färdigställda lägenheter per 100 invånare, Göteborg samt övriga Göteborgsregionen (GR) 1975-2008

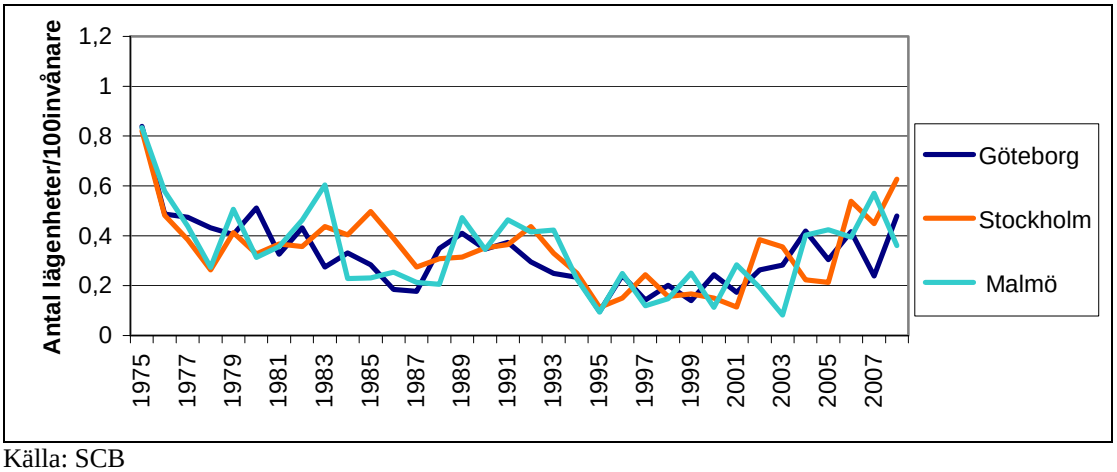


Övriga Göteborgsregionen består av kommunerna Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Steungsund, Tjörn och Öckerö
Källa: SCB

Förändringen av antalet färdigställda lägenheter per invånare kan vara relativt stor mellan enstaka år och speglar den stora variationen i bostadsproduktionen. Förändringen av antalet invånare sker i en betydligt långsammare takt. Antalet färdigställda lägenheter per 100 invånare har varit högre i övriga Göteborgsregionen de flesta år och det är mest markant från år 1976 fram till år 1995. Från senare delen av 1990-talet har dock skillnaderna varit betydligt mindre än tidigare. Totalt mellan åren 1975 och 2008 har även förändringen av antalet invånare i Göteborg skiljt sig markant från övriga Göteborgsregionen, något som beskrivs närmare i avsnittet om befolkningsutvecklingen.

Att antalet färdigställda lägenheter per 100 invånare varierar kraftigt mellan enstaka år framstår tydligt även vid en jämförelse av utvecklingen i Göteborg, Stockholm och Malmö, se figuren nedan. Trots stora skillnader mellan enstaka år återfinns likartade utvecklingsmönster i alla storstäderna.

Antal färdigställda lägenheter per 100 invånare Göteborg, Stockholm och Malmö, 1975-2008



Källa: SCB

Ett stort antal färdigställda lägenheter under 1975 följs av en nedgång i samtliga storstäder och en period under 1980-talet ligger Göteborg och Malmö på en betydligt lägre nivå än Stockholm. I samtliga städer ökade dock nyproduktionen per invånare under senare delen av 1980-talet för att sedan åter minska i mitten på 1990-talet och förbli på en relativt låg nivå fram till år 2001. Hittills

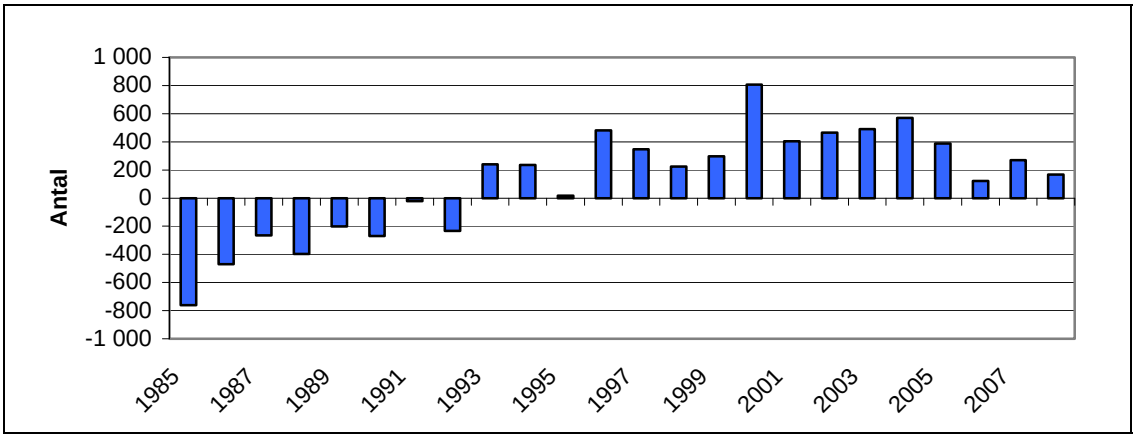
under 2000-talet har antalet färdigställda lägenheter per 100 invånare tenderat att öka i såväl Göteborg som Stockholm och Malmö. Enstaka år har dock utvecklingen gått åt helt skilda håll, år 2007 minskade nyproduktionen per invånare i Göteborg och Stockholm medan den ökade i Malmö medan förhållandet under år 2008 var det motsatta. Om man summerar 2000-talet är dock nyproduktion per 100 invånare något högre i Stockholm, 0,34, jämfört med 0,31 i Malmö och Göteborg.

Bostadsbeståndet påverkas även av rivningar och ombyggnation

Nyproduktion av lägenheter ger ett kontinuerligt tillskott till bostadsbeståndet men antalet bostäder i Göteborg påverkas även av ombyggnation och rivningar. Under 1970- och 1980-talet byggdes många nya lägenheter men en del av dem byggdes i områden där äldre bebyggelse först revs. Av fastighetskontorets årsberättelse från 1972 framgår att under åren 1971 och 1972 byggdes ca 9 500 lägenheter men att det under samma period revs 2 700 lägenheter. Dessutom minskade antalet lägenheter till följd av renoveringar när småläghenheter rustades upp och slogs samman till större lägenheter. I Göteborg är detta tydligast i landshövdingehusområden där två omoderna eller halvmoderna ettor slogs samman till en trea. Effekten blev ett minskat antal lägenheter i dessa områden. Under vissa perioder, t.ex. 1980-talet, minskade även antalet lägenheter till följd av att de byggdes om till kontor eller andra verksamhetslokaler. Ombyggnationerna har dock förändrats och de senaste tio åren har de i stället inneburit att antalet lägenheter ökat. Det är främst ett resultat av att kontor och verksamhetslokaler byggts om till lägenheter samt att kompletteringar gjorts i befintliga hus, t.ex. på vindar.

Effekten av ombyggnationer under perioden 1985-2008 redovisas i figuren nedan. Det framgår tydligt att antalet lägenheter minskade till följd av ombyggnationer fram till år 1994. Därefter har ombyggnationer inneburit att antalet lägenheter ökat. I figuren nedan ingår inte rivningar men det har varit relativt få i Göteborg sedan 1985. Ett undantag är perioden 1996-98 då 1 070 lägenheter försvann till följd av rivning, främst i de nordöstra stadsdelarna.

Förändring av antal lägenheter till följd av ombyggnation, Göteborg, 1985-2008

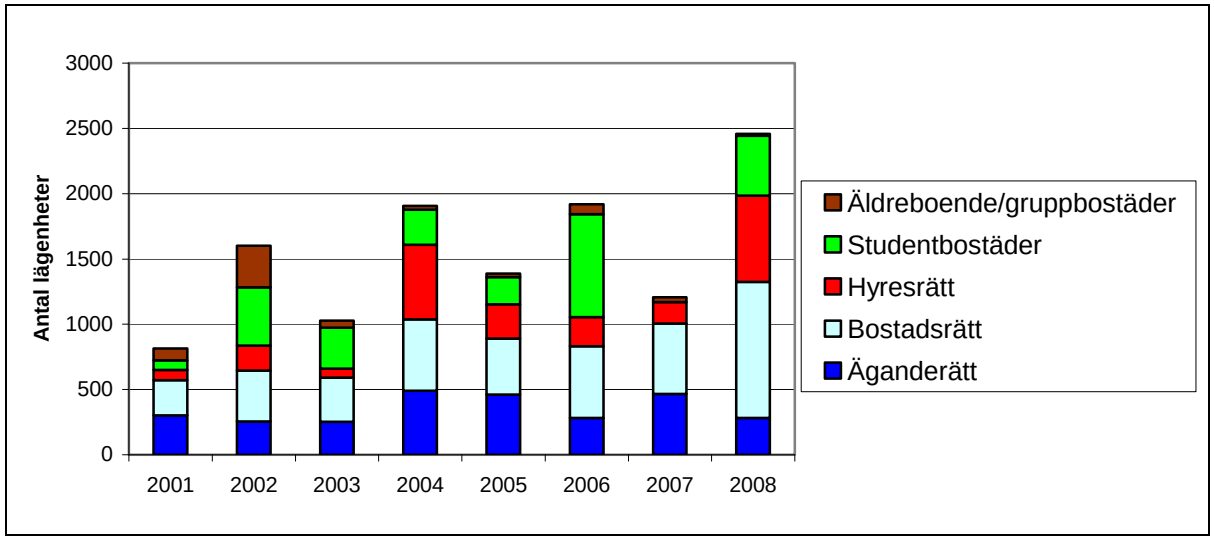


Källa: Fastighetskontoret

Färdigställda lägenheters fördelning på olika upplåtelseformer i Göteborg och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter

För bostadsförsörjningen i Göteborg är det inte bara hur mycket som byggs som är intressant utan även vilka olika upplåtelseformer som nyproduktionen består av. Ofta fördelas lägenheter enbart på upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt samt äganderätt men här görs även en uppdelning av hyresrätterna i vanliga hyresrätter, studentbostäder samt äldreboenden och gruppbostäder. Denna uppdelning har varit möjlig att redovisa enbart för åren 2001-2008, se figuren nedan. I figuren framgår det tydligt att såväl antalet färdigställda lägenheter som fördelningen på upplåtelseform varierar kraftigt mellan enskilda år.

Fördelning på upplåtelseform av färdigställda lägenheter i Göteborg under perioden 2001-2008



Källa: Fastighetskontoret

Största andelen av de nyproducerade lägenheterna har varit äganderätt eller bostadsrätt men ett betydande inslag av studentlägenheter återfinns också under perioden. Det fanns ett starkt fokus på bostadsbristen bland studenter från senare delen av 1990-talet och även särskilda statliga stöd för att bygga studentbostäder fram till och med 2007. Byggprojekt med studentbostäder resulterar i ett stort antal lägenheter eftersom de normalt enbart består av små lägenheter. Hittills under 2000-talet har däremot byggandet av vanliga hyresrätter varit jämförelsevis lågt med undantag för åren 2004 och 2008. Totalt sett under perioden 2001-2008 har majoriteten av nyproduktionen varit ägande- eller bostadsrätt, se tabellen nedan. Bland hyresrätter har det byggts fler studentlägenheter än vanliga hyresrätter

Färdigställda lägenheters fördelning på upplåtelseform i Göteborg under perioden 2001-2008

Upplåtelseform	Antal lägenheter	Andel, %
Äganderätt	2 790	23
Bostadsrätt	4 106	33
Hyresrätt	2 222	18
Studentbostäder	2 559	21
Äldreboende/gruppbostäder	647	5
Totalt	12 324	100

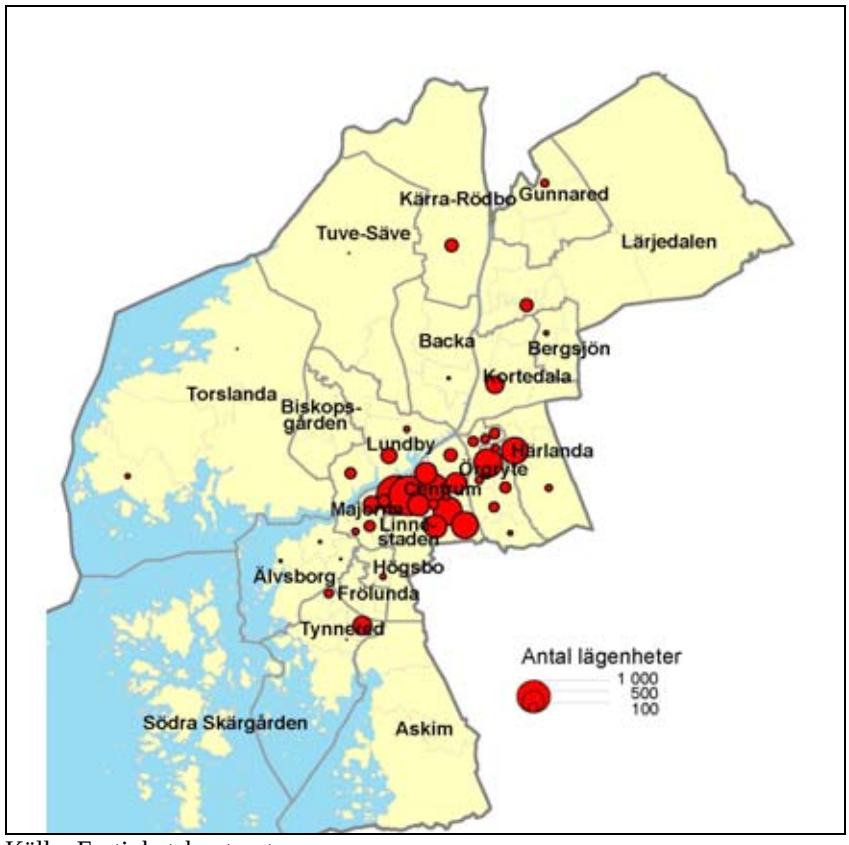
Källa: Fastighetskontoret

Förändringar av lägenheternas fördelning på upplåtelseform påverkas även av ombyggnation samt ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. När det gäller ombyggnationer har, såsom redovisats tidigare, effekten av dessa förändrats över tid. Renoveringar och andra åtgärder ledde till att antalet lägenheter minskade fram till år 1994 men har därefter resulterat i ett tillskott av lägenheter. Under perioden 2001-2008 tillkom omkring 2 800 lägenheter till följd av ombyggnation och av dessa var största delen, 2 370, hyresrätter. I materialet framgår dock inte hur många som var vanliga hyresrätter och hur många som var studentbostäder eller andra specialbostäder. Det innebär att ombyggnation, i form av till exempel kompletteringar i befintliga hus samt omvandling av kontor och verksamhetslokaler, inneburit ett tillskott av hyreslägenheter som motsvarar 50 procent av nyproduktionen av hyreslägenheter och studentbostäder under perioden 2001-2008.

En annan betydelsefull orsak till förändring av lägenheternas fördelning på upplåtelseform är ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Totalt har 12 380 hyreslägenheter omvandlats till bostadsrätter hittills under 2000-talet. Under samma period som redovisades i tabellen ovan, 2001-2008, omvandlades 11 372 lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Det kan jämföras med en nyproduktion av bostadsrätter på 4 106 lägenheter och nyproduktionen av vanliga hyresrätter som var 2 222 lägenheter. Till detta kommer då även ett tillskott på 2 370 lägenheter av vanliga hyresrätter och studentbostäder på grund av ombyggnation. Nettoeffekten av nyproduktion, ombyggnationer och omvandling till bostadsrätt är dock en minskning av antalet hyresrätter under perioden 2001-2008.

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter har till allra största delen skett i attraktiva områden såsom Centrum och Linnéstaden där även efterfrågan på bostäder är hög. På kartan nedan redovisas var i staden dessa ombildningar skett.

Hyresgästbildade bostadsrätter i Göteborg 2000-2008



Källa: Fastighetskontoret

Den geografiska koncentrationen till de centrala stadsdelarna av ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är, som synes i kartan, mycket stor. 62 procent av alla lägenheter där ombildningar har skett återfinns i stadsdelarna Centrum och Linnéstaden. Dessutom var sammanlagt ytterligare ca 20 procent i stadsdelarna Örgryte och Härlanda. Bland övriga stadsdelar är andelen av omvandlingen i Majorna, 5 procent, Lundby och Tynnered, 4 procent vardera samt Kortedala, 3 procent. Det helt dominerande mönstret är dock den kraftfulla koncentrationen till relativt få stadsdelar.

Ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter är omfattande i relation till nyproduktionen. Totalt sett är dock fortfarande en majoritet av lägenheterna i Göteborg hyresrätter. Även i stadsdelarna Centrum och Linnestaden, där ombildningarna varit vanligast förekommande, fanns det år 2007 31 000 hyresrätter, varav nästan 10 000 ägdes av allmännyttiga bostadsföretag, medan antalet bostadsrätter var drygt 19 000.

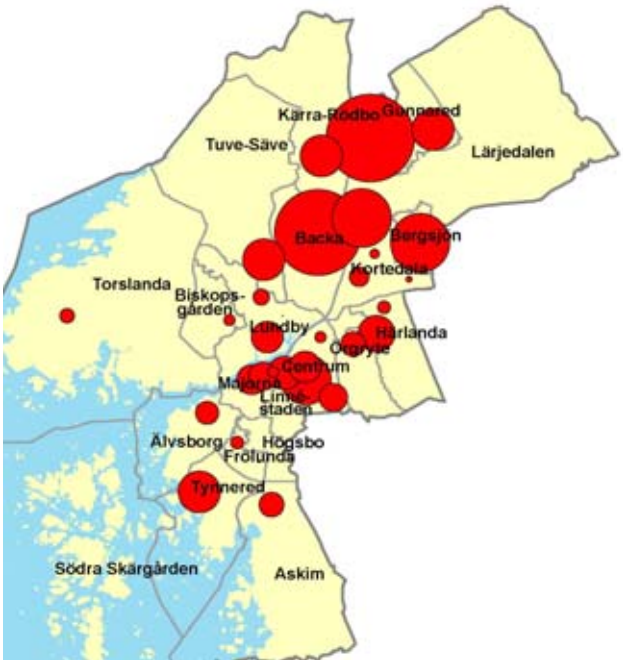
Nyproduktionen av bostäder måste ses i relation till såväl ombyggnationer som förändringar av upplåtelseformerna. Sedan 1970 har totalt sett en omfattande nyproduktion skett i Göteborg och under en så lång tidsperiod har nya bostäder byggts i de flesta delar av staden. Lokaliseringen av var man byggt har dock varierat över tiden, något som presenteras närmare i nästa avsnitt.

Nyproduktionens lokalisering i Göteborg 1970-2008

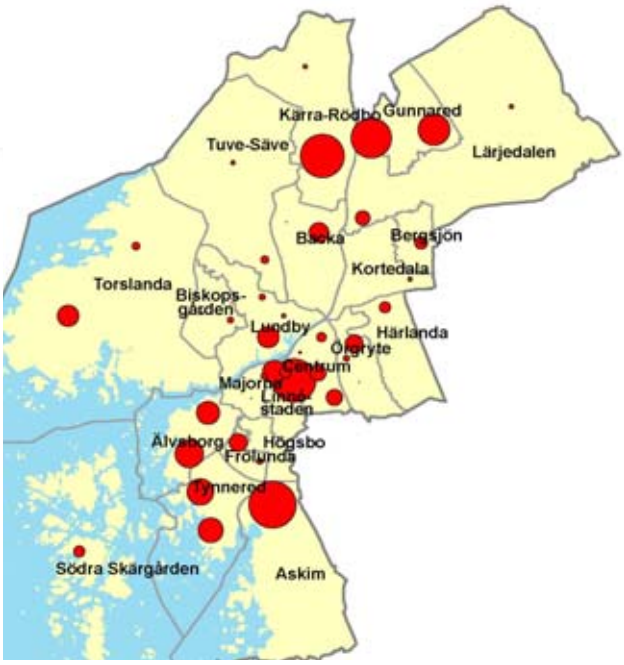
Under perioden 1970-2008 har över 80 000 lägenheter byggts i Göteborg och i de flesta delar av staden har det förekommit nyproduktion av bostäder. Nettotillskottet är emellertid betydligt lägre eftersom även många lägenheter har rivits eller försvunnit i samband med ombyggnationer. Byggandets omfattning i olika delar av staden har dock varierat mellan olika tidsperioder, något som framgår av kartorna på de följande sidorna, där antalet nyproducerade lägenheter fördelade på Göteborgs 94 primärområden redovisas. De mönster som framträder i kartorna kan översiktligt sammanfattas enligt följande:
Under perioden 1970-1974 var takten i bostadsbyggandet hög och den domineras av färdigställandet av några miljonprogramsområden på Hisingen och i nordost t.ex. Backa, Kärra, Gårdsten, Rannebergen, Hjällbo och Bergsjön. Vidare byggdes mycket nytt i Centrum efter omfattande rivningar. Dessutom förekom en hel del nyproduktion i Askim och Tynnered.
Mellan 1975-79 var antalet nyproducerade lägenheter betydligt lägre än den föregående femårsperioden. Nyproduktionen bestod till 48 procent av småhus och det skedde en relativt omfattande nyproduktion i västra delarna av Göteborg samt i Torslanda. Vidare fortsatte byggandet i saneringsområden i centrala staden t.ex. Annedal.
1980-talet i dess helhet domineras av fortsatt byggande i saneringsområden i centrala staden t.ex. Haga, Linnestaden och Olskroken men även nyproduktion i områden där det tidigare varit olika verksamheter i Centrum och Majorna. Dessutom fortsatte byggandet i några områden i nordost, Rannebergen, Gårdsten och Angereds centrum. Utöver det är nyproduktionen mycket utspridd över staden och småhusbebyggelse sker i många av stadsdelarna.
1990-talet präglas av att nyproduktionen var relativt låg och mycket utspridd över staden. Några större projekt genomfördes t.ex. påbörjande av Norra Älvstranden och Gerrebacka i Kärra, Hängmattan i Majorna samt Toredammen/Nya varvet i västra Göteborg. Under senare halvan av 1990-talet bestod nyproduktionen av en relativt hög andel småhus, 50 procent. Spridningen i form av många relativt små exploateringar i många primärområden är därför tydlig.
Hittills under 2000-talet domineras nyproduktionen av byggande på Hisingen, främst på Norra Älvstranden och i Amhult, Torslanda samt en fortsatt nyproduktion i centrala delar av staden. Under 2005-08 har andelen småhus varit relativt låg, 26 procent av antalet färdigställda lägenheter.

Färdigställda lägenheter per primärområde 1970-74, 1975-79, 1980-84 samt 1985-89

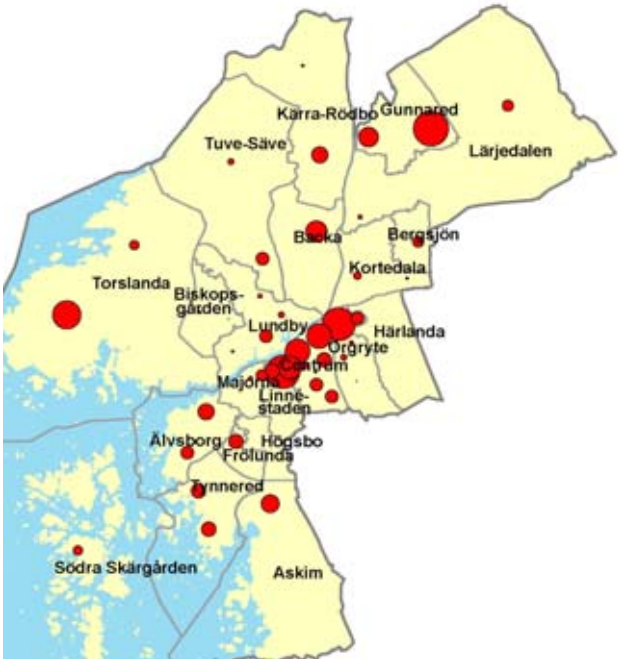
Bostadsbyggandet 1970-74



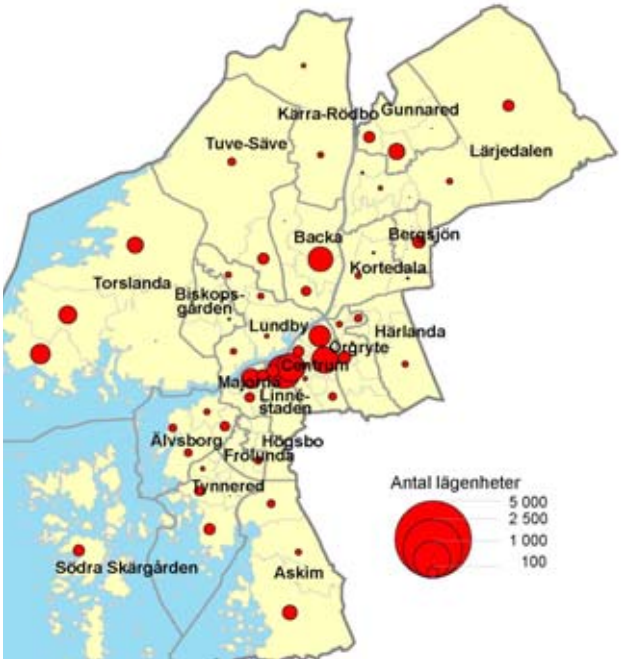
Bostadsbyggandet 1975-79



Bostadsbyggandet 1980-84



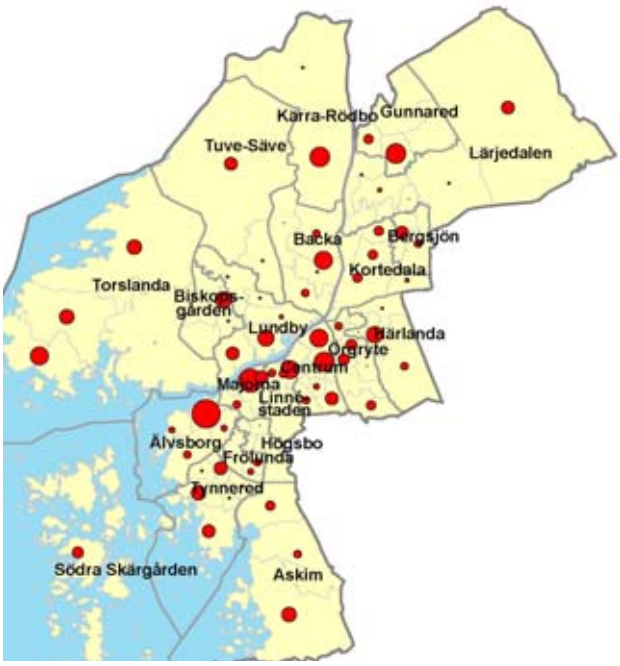
Bostadsbyggandet 1985-89



Observera att under åren 1970-74 saknas geografisk fördelning för ca 1600 lägenheter
Källa: Perioden 1970-1999 material från stadsbyggnadskontoret, perioden 2000-2008 fastighetskontoret

Färdigställda lägenheter per primärområde 1990-94, 1995-99, 2000-04 samt 2005-2008

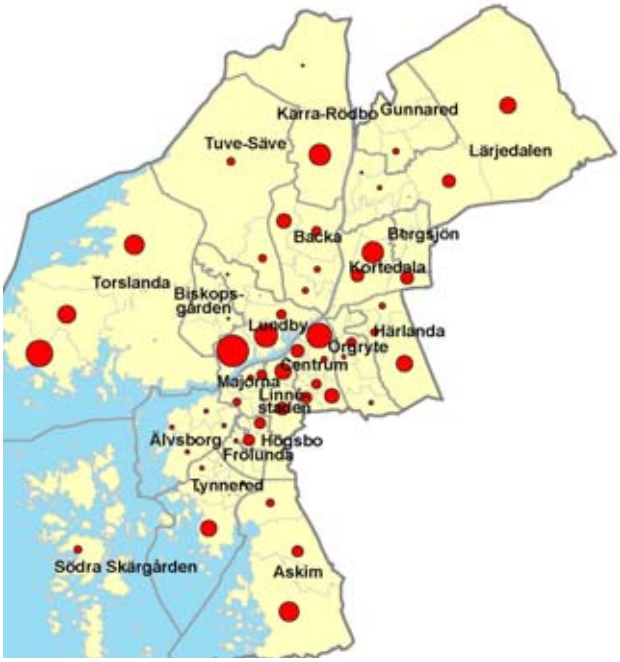
Bostadsbyggandet 1990-94



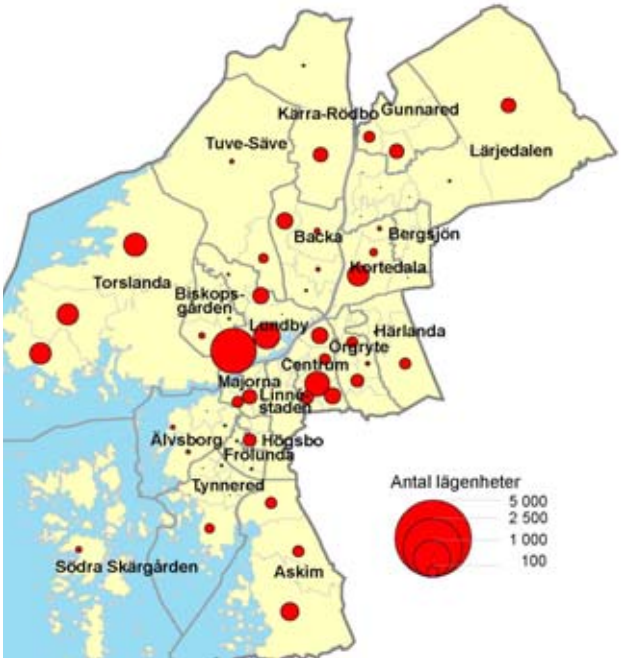
Bostadsbyggandet 1995-99



Bostadsbyggandet 2000-2004



Bostadsbyggandet 2005-2008



Observera att under åren 1990-1999 ingår inte specialbostäder i statistiken, totalt ca 1000 lägenheter
Källa: Perioden 1970-1999 material från stadsbyggnadskontoret, perioden 2000-2008 fastighetskontoret

För ett ge en mer översiktlig bild av nyproduktionens varierade lokalisering under perioden 1970-2008 redovisas även de färdigställda lägenheternas fördelning på stadsdelsregioner[1] i tabellen nedan.

Färdigställda lägenheter 1970-2008 fördelat på stadsdelsregioner i Göteborg

Stadsdelsregion	Andel av lägenheterna producerad under perioden, procent							
	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-99	2000-04	2005-08
Centrum	23	24	48	53	34	19	27	25
Väster	8	35	14	12	23	26	14	10
Hisingen	30	22	19	25	29	51	45	54
Nordost	40	20	18	10	14	3	14	11
Antal lägenheter	*30 353*	*11 351*	*8 014*	*6 046*	*6 530*	*3 694*	*6 581*	*6 975*

Källa: Perioden 1970-1999: Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret. Göteborg 2020 – ett exempel. Utbyggnadsplanering 2002, Rapport. Perioden 2000-2008: Fastighetskontoret

Under första halvan av 1970-talet ligger en betoning i miljonprogramsområdena varför en klar majoritet av de färdigställda lägenheterna återfanns i Nordost och på Hisingen. Det är också den enda perioden där en väsentlig andel av nyproduktionen skedde i Nordost. Under andra halvan av 1970-talet var bostadsbyggandet betydligt mer jämnt fördelat mellan stadsdelsregionerna och andelen i Väster var relativt hög.

Under 1980-talet var Centrum den dominerande regionen för nyproduktionen. Byggnation i saneringsområden och i gamla verksamhetsområden resulterade i ett stort antal färdigställda lägenheter. Under början av 1990-talet var nyproduktionen däremot mer jämnt fördelad över staden. Men under andra halvan av 1990-talet var det en koncentration till Hisingen. Under den perioden var dessutom det totala antalet färdigställda lägenheter litet och hälften av dessa var småhus.

Hittills under 2000-talet har en stor andel av nyproduktionen skett på Hisingen. Hisingens höga andel av byggandet beror främst på den omfattande nyproduktionen på Norra Älvstranden och i Torslanda.

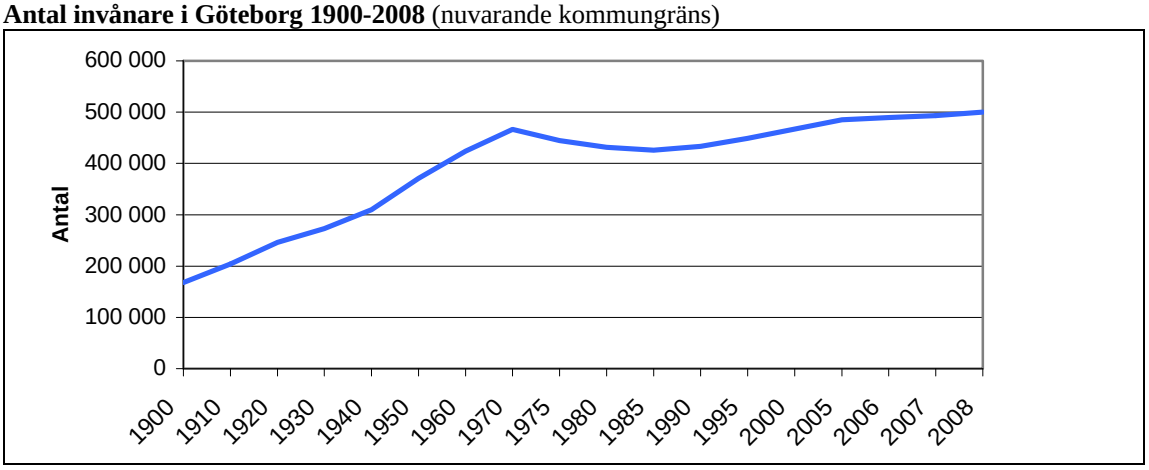
Bostadsbyggandet i Göteborg har sedan 1970-talet varierat kraftigt i omfattning och lokalisering. Människors ökade resmöjligheter, inte minst med bil, har även inneburit att bostadsmarknaden vidgats till att omfatta kommunerna i resten av Göteborgsregionen. Något som även återspeglas i en omfattande nyproduktion i största delen av regionen. Detta har påverkat befolkningsutvecklingen i såväl Göteborg som övriga kommuner i regionen, något som redovisas i nästa avsnitt.

[1] Centrum består av stadsdelarna Majorna, Linnestaden, Centrum, Örgryte och Härlanda. Väster består av stadsdelarna, Högsbo, Älvsborg, Frölunda, Tynnered, Askim och Södra skärgården. Hisingen består av stadsdelarna Lundby, Biskopsgården, Backa, Torslanda, Tuve-Säve, och Kärra-Rödbo. Nordost består av stadsdelarna Kortedala, Bergsjön, Lärjedalen och Gunnared.

Befolkningsutvecklingen i Göteborg

I Göteborg ökade antalet invånare under en lång period men den utvecklingen bröts under början av 1970-talet, se figuren nedan. Det är ett mönster som återfinns hos alla de tre största städerna i Sverige under den perioden.

Antal invånare i Göteborg 1900-2008 (nuvarande kommungräns)

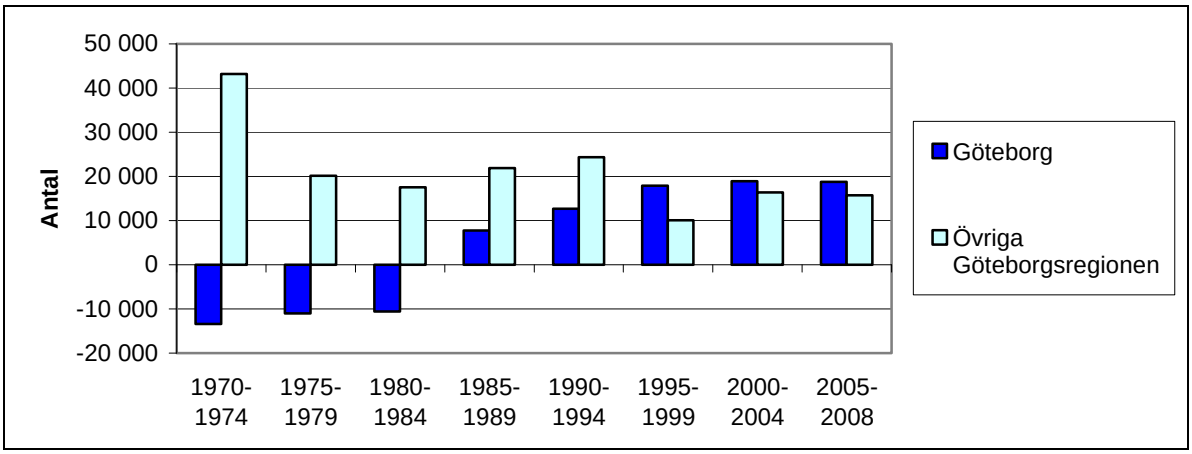


Källa: SCB

En kombination av t.ex. ekonomisk nedgång och demografisk förändring ledde till att antalet invånare i Göteborg minskade från 1971 fram till 1985. Den demografiska förändringen bestod främst av att inflyttningen minskade samtidigt som utflyttningen till kommuner i resten av Göteborgsregionen ökade markant. Under samma period skedde en omfattande nyproduktion av småhus i övriga Göteborgsregionen vilket bidrog till den ökade utflyttningen från Göteborg. Först år 2000 hade folkmängden i Göteborg stigit till samma nivå som den var år 1970. Antalet invånare har emellertid i stort sett ökat sedan 1985 med undantag åren 1988 och 1991 då folkmängden minskade något. År 2008 hade Göteborg för första gången mer än en halv miljon invånare. Tillväxttakten i folkmängden har dock varit lägre i Göteborg än i Stockholm och Malmö de senaste fyra åren.

Utvecklingen av antalet invånare i Göteborg sedan år 1970 skiljer sig betydligt från den i övriga Göteborgsregionen, se figuren nedan. Totalt sett under perioden 1970-2008 har antalet invånare ökat med 7 procent i Göteborg medan det ökat med 65 procent i övriga Göteborgsregionen.

Förändring av antalet invånare i Göteborg samt i övriga Göteborgsregionen, 1971-2008

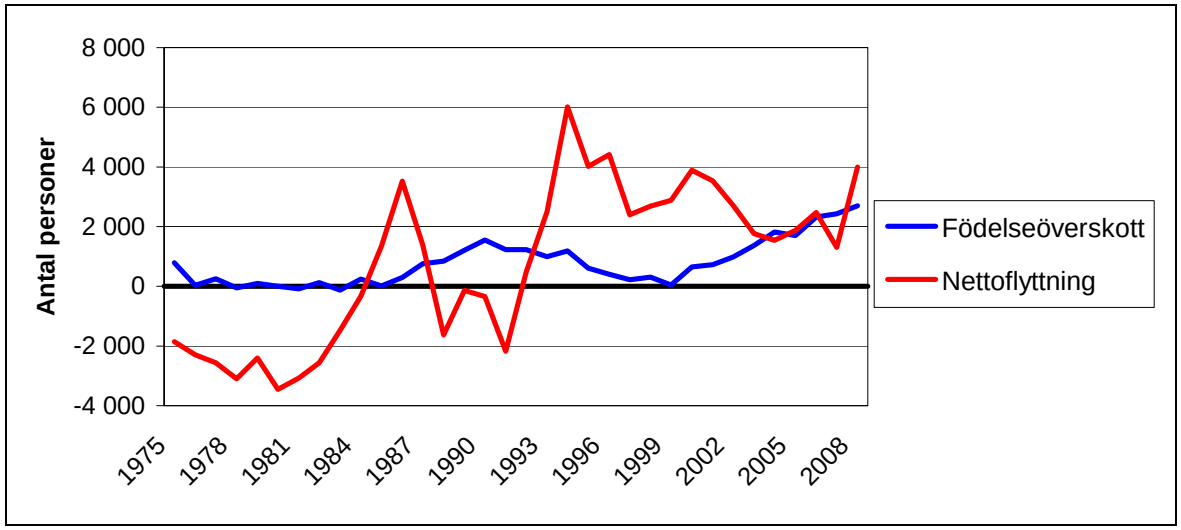


Observera att den sista perioden, 2005-2008, består av fyra år medan övriga perioder är fem år.
Källa: SCB

Antalet invånare har ökat i övriga Göteborgsregionen under hela perioden under åren 1970-2008. Jämfört med Göteborg är skillnaden störst under början av perioden eftersom antalet invånare då minskade i Göteborg samtidigt som ökningstakten var relativt hög i övriga regionen. Den kommun där antalet invånare ökat mest är Kungsbacka där folkmängden har ökat med 45 525 personer sedan 1970, något som kan jämföras med 41 115 i Göteborg. Sedan år 1995 har dock antalet invånare ökat mer i Göteborg än i övriga Göteborgsregionen. Man bör även lägga märke till att perioden 2005-2008 i figuren enbart består av fyra år varför den inte är helt jämförbar med tidigare perioder.

Förändringen av antalet invånare är ett resultat av två företeelser. Det är dels födelseöverskottet, dvs. skillnaden mellan antal födda och antalet döda, dels effekten av flyttrörelser. Utvecklingen i Göteborg sedan år 1975 redovisas i figuren nedan.

Födelseöverskott och flyttningsnetto, Göteborg, 1975-2008

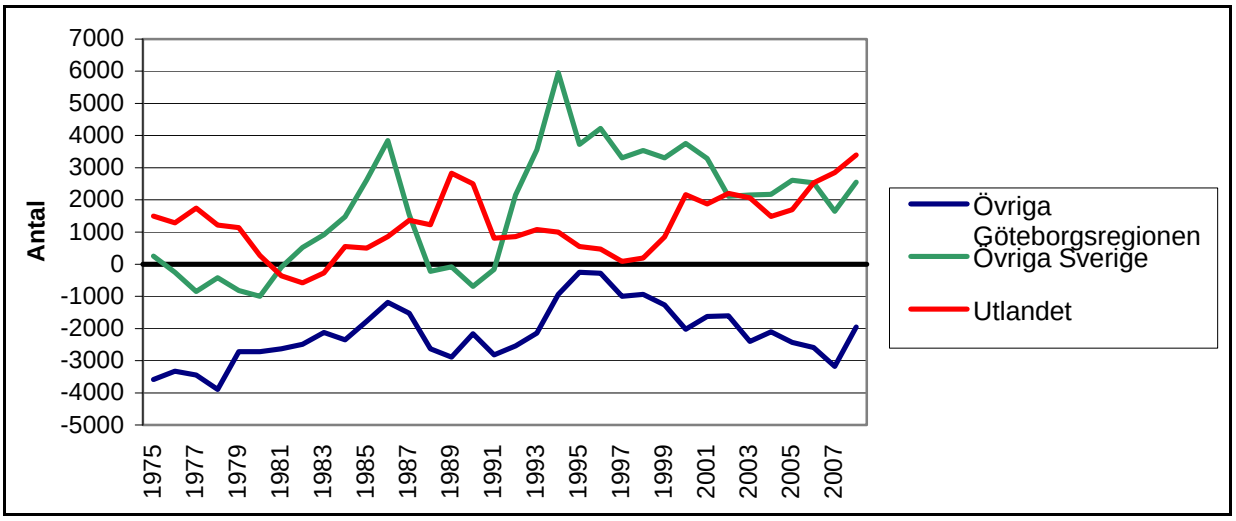


Källa: SCB

In- och utflyttning varierar kraftigt mellan olika år och är beroende av såväl den ekonomiska utvecklingen som andra skeenden i omvärlden. Födelseöverskottet förändras något mindre ryckigt. Under slutet av 1980-talet och några år därefter var födelseöverskottet relativt högt. Då föddes den relativt stora grupp som just lämnat gymnasiet, eller gör det de närmaste åren. Därefter kom en period med lågt födelseöverskott, men det har därefter ökat kontinuerligt hittills under 2000-talet. År 2008 föddes nästan 7 200 barn i Göteborg, ett antal som är högre än tidigare toppnoteringar som t.ex. år 1990. Ett ökande fördelsöverskott är en effekt av att fler barn föds men också att antalet avlidna minskat något i Göteborg. Båda dessa förändringar är till stor del effekter av befolkningens åldersammansättning. Det finns idag i Göteborgs befolkning relativt många kvinnor i de åldrar där det är vanligt att få barn, men dessutom har antalet invånare som är 75 år eller äldre minskat något.

Flyttningsnettot varierar alltså markant mellan olika år och utvecklingen har varit olika för flyttningen till och från övriga kommuner i Göteborgsregionen jämfört med flyttströmmar mellan Göteborg och övriga Sverige eller utlandet, se figuren nedan.

Flyttningsnetto mellan Göteborg och övriga Göteborgsregionen (GR), övriga Sverige samt utlandet, 1975-2008



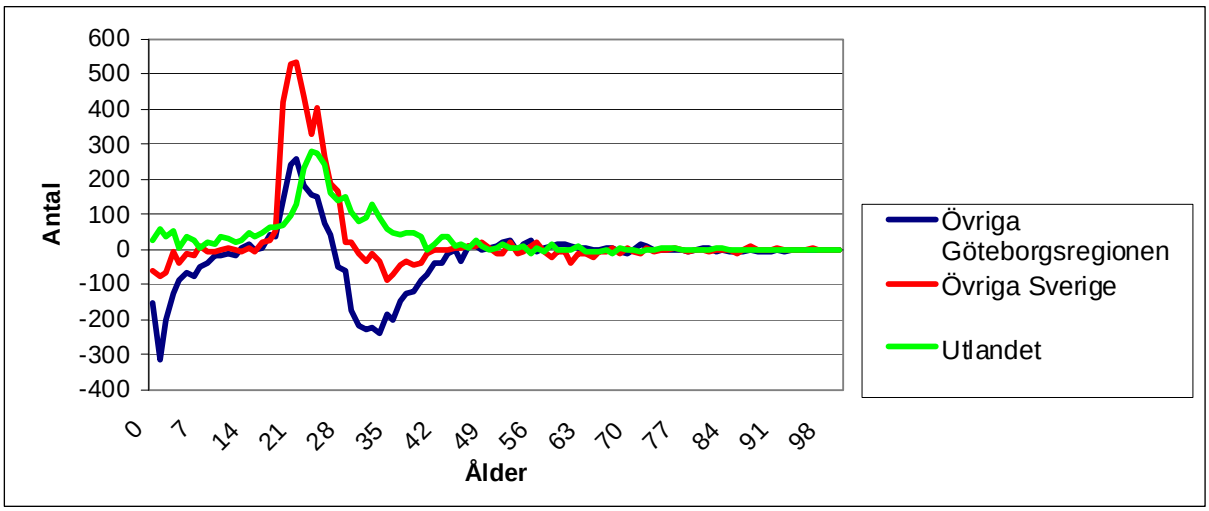
Källa: SCB

Sedan år 1975 har det skett en kontinuerlig utflyttning till de övriga kommunerna inom Göteborgsregionen från Göteborg. Utflyttningsöverskottet minskade markant under senare delen av 1990-talet. Det var en period med låg ekonomisk tillväxt och dessutom var bostadsbyggandet i hela Göteborgsregionen var relativt lågt. Gentemot övriga Sverige har Göteborg haft ett inflyttningsöverskott förutom slutet av 1970-talet och första åren på 1990-talet. Det kraftiga ökade inflyttningsöverskottet i mitten på 1990-talet förklaras av två faktorer. Det relativt stora antalet flyktingar, främst från dåvarande Jugoslavien, måste bo de två första åren sedan de anlänt till Sverige i flyktingförläggningar över hela landet. När de fick möjlighet att själva bestämma var de ville bo flyttade många till storstäderna. Dessutom ökade antalet studieplatser och därmed antalet studenter på universitet och högskola kraftigt under perioden. I utbytet med utlandet har Göteborg haft, med undantag för början av 1980-talet, ett inflyttningsöverskott sedan 1975 även om omfattningen varierat. Konflikter i världen såsom t.ex. i det forna Jugoslavien, Somalia, Iran samt Irak avspeglas tydligt i inflyttningen men inflyttning sker från ett stort antal länder i övriga världen.

Det bör dock poängteras att förändringar av flyttningsnettot kan bero på förändringar av såväl utflyttning som inflyttning. Ett minskat negativt flyttningsnetto behöver inte enbart bero på att färre personer flyttar från området. Ett tydligt exempel på det är att det negativa flyttningsnettot gentemot övriga Göteborgsregionen minskat något under 2008. Det beror på såväl en ökad inflyttning som en något minskad utflyttning.

Flyttströmmar från och till Göteborg har alltså varierat markant mellan olika områden och olika år**.** Det finns ett tydligt mönster för hur nettoflyttningen varierar mellan olika åldrar. I figuren nedan redovisas år 2008 men mönstret har varit detsamma under en rad år Storstäder och universitetsorter tenderar att ha en något yngre befolkning än övriga delar av landet och en bidragande orsak till det är ett överskott av inflyttande i 20-årsåldern och en utflyttning av barnfamiljer. Detta påverkar åldersammansättningen i Göteborgs befolkning.

Flyttningsnetto år 2008 i olika åldrar gentemot övriga Göteborgsregionen, övriga Sverige samt utlandet



Källa: SCB

Göteborg har ett stort positivt flyttningsnetto i åldersgruppen 20-24 år, dvs personer som studerar eller ska etablera sig på arbetsmarknaden. Detta gäller för såväl relationen med övriga Göteborgsregionen som övriga Sverige och utlandet. Störst är inflyttningsöverskottet gentemot övriga Sverige. I flyttutbytet med utlandet så inträffar det högsta positiva flyttningsnettot något högre upp i åldrarna men ligger på samma nivå som det gentemot övriga Göteborgsregionen.

I flyttningsutbytet med övriga Göteborgsregionen är det ett markant negativt flyttningsnetto i åldrarna mellan 30 och 40 år. Detsamma gäller för de yngre barnen. Det är ett uttryck för att många flyttar från Göteborg när de bildat familj och fått barn. Ett liknande mönster men på en betydligt lägre nivå återfinns för flyttningarna till och från övriga Sverige. Ett helt annat mönster har dock flyttningsnettot gentemot utlandet. Det är positivt även i dessa åldrar.

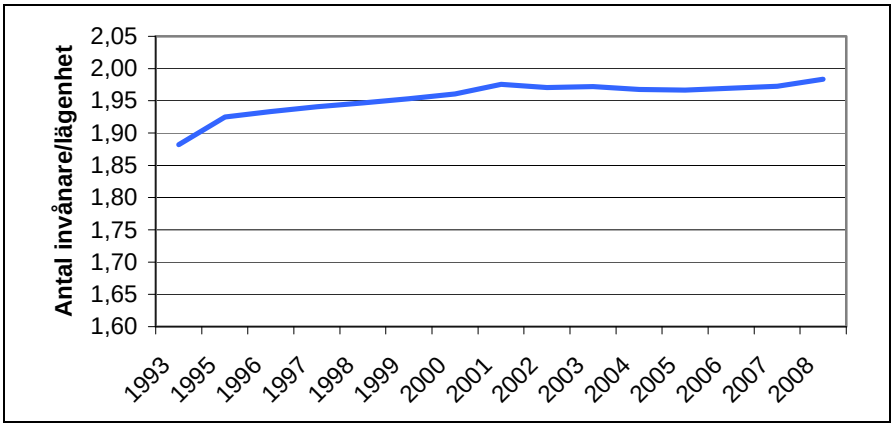
Sedan 1970 har Göteborg alltså haft perioder av såväl minskad som ökad folkmängd och variationen i in- och utflyttning har varit en mycket viktig faktor bakom den utveckling som varit. Samtidigt kan man konstatera att det inte finns ett entydigt samband mellan förändringen av antalet invånare och bostadsbyggandet. Under 1970-talet, då många nya bostäder byggdes, minskade befolkningen medan de stora inflyttningsöverskotten under andra halvan av 1990-talet skedde i en period då bostadsbyggandet var mycket lågt. Det leder över till frågorna i nästa avsnitt kring om hur befolkningsutveckling och bostadsbyggande samvarierar och de förändringar i tillgång till och efterfrågan på olika typer av bostäder som skett över tiden.

Förändringar på bostadsmarknaden

Befolkningsutveckling och bostadsbyggande påverkar varandra på lång sikt men bostadsbyggandet och förändringen av antalet invånare i Göteborg har inte samvarierat direkt. Sedan år 1970 har det funnits perioder med omväxlande överskott på lägenheter trots ökande folkmängd och andra, såsom för tillfället, med brist på bostäder, främst hyresrätter. Ett sätt för individerna att förhålla sig till ett lågt utbud av bostäder har även varit att flytta till kringliggande kommuner som haft en hög takt i bostadsbyggandet, främst av småhus. Bakom relationen mellan bostadsmarknaden och befolkningsutvecklingen finns alltså många andra drivkrafter. Det är t.ex hur hushållsstrukturen förändras över tiden, den ekonomiska utvecklingen samt människors preferenser när det gäller såväl vilken typ av bostad man vill ha och var i regionen man föredrar att bo.

Ett grovt mått på relationen mellan befolkningsutveckling och antalet bostäder i det totala bostadsbeståndet är antalet invånare per lägenhet. År 1970 var det i Göteborg 2,21 och sjönk sedan till 1,90 år 1990[2]. Sedan år 1993 har det förändrats relativt lite, se figuren. Från 1993 till 1995 ökade det från 1,87 till 1,93 men under större delen av 2000-talet har det legat på ungefär samma nivå och är 2008 1,98. En mindre förändring av måttet innebär emellertid antalsmässigt relativt stora förändringar. För att antalet invånare per lägenhet skulle vara på samma nivå som år 1993 skulle det behövas ytterligare 14 000 lägenheter i Göteborg.

Antal invånare per lägenhet, Göteborg 1993-2008



Observera att material för år 1994 saknas.
Källa: Stadskansliet, Göteborgs stad

Som jämförelse kan nämnas att i Malmö har antalet invånare per lägenhet ökat från 1,79 år 1990 till 1,94 år 2006. I Malmö drar man slutsatsen att det beror på att bostadsbyggandet inte kunnat hålla samma takt som tillväxten av folkmängden[3].

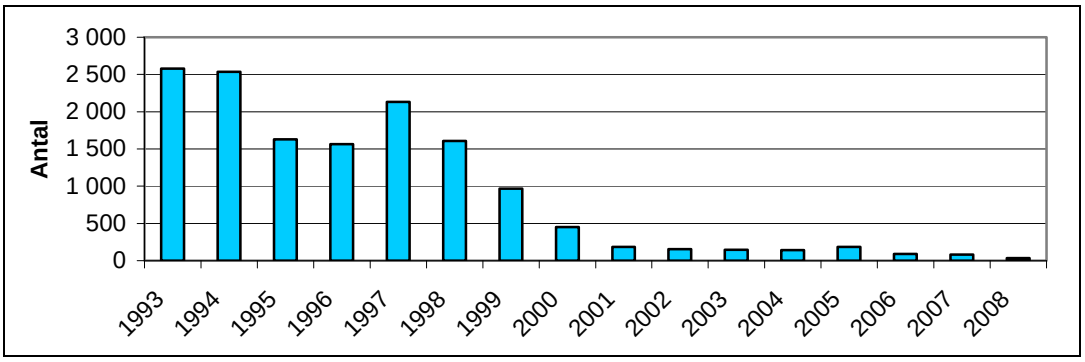
Antalet invånare per lägenhet är emellertid ett grovt mått och förändringar av det kan bero på en hel rad saker. Det är en återspegling av hushållsstrukturen, där ett ökat antal ensamhushåll naturligt leder till att antalet invånare per lägenhet minskar, och motsatt utveckling om antalet barnfamiljer ökar. Detta framgår tydligt om man jämför antalet invånare per lägenhet för olika delområden i Göteborg. Höga tal återfinns i områden med en hög andel barnfamiljer, t.ex. renodlade småhusområden men även vissa hyresrättsområden, främst i de nordöstra delarna av staden. Motsatt förhållande gäller områden med många ensamhushåll, t.ex. där det finns många studentbostäder eller där andelen äldre är hög. Trångboddhet påverkar även måttet men det måste också relateras till typ av bebyggelse samt storleken på lägenheter i området. Slutligen påverkas givetvis förändringar av måttet av förekomsten av lediga lägenheter. Just nu är antalet lediga hyresrätter mycket lågt i Göteborg, men så har det inte alltid varit. I en period med många lediga lägenheter kan antalet invånare öka betydligt utan att det påverkar antalet invånare per lägenhet.

Under större delen av 2000-talet har antalet lediga hyreslägenheter i Göteborg varit få i de mätningar som görs men tidigare har det i perioder funnits relativt många lediga lägenheter. Under mitten på 1970-talet fanns det mer än 4 000 lediga lägenheter och det låg nästan på samma höga nivå även 1982 och 1983[4]. I figuren nedan redovisas antalet vakanta lägenheter vid årsskiftet för

[2] Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret. Göteborg 2020 – ett exempel. Utbyggnadsplanering 2002, Rapport.
[3] Malmö stad, Stadskontoret: Lägesrapport om befolkningsutvecklingen i Malmö och regionen. Insikt november 2007:2.
[4] Byggmästareföreningen Väst. Fakta om bostadsbyggandet i Göteborgsregionen, ALU-gruppen Borås, 1995.

respektive år inom allmännyttan, Förvaltnings AB Framtiden, i Göteborg sedan år 1993. Det framgår då tydligt att det under 1990-talet fanns relativt många lediga lägenheter. För tio år sedan fanns över 1 500 lediga lägenheter inom allmännyttan. Detta underlättade också att en stor inflyttning till Göteborg kunde ske under början av 1990-talet utan att det blev brist på lägenheter.

Antal vakanta lägenheter inom allmännyttan (Förvaltnings AB Framtiden), 1993-2008



Källa: Stadskansliet, Göteborg stad, Statistisk årsbok

Antalet lediga lägenheter minskade dock snabbt i början 2000-talet och under en hel rad år i följd har det legat på en låg nivå. I slutet av år 2008 fanns enbart 36 lediga lägenheter inom allmännyttan vilket är en rekordlåg notering.

Ytterligare en indikation på en hög efterfrågan på hyresrätter är utvecklingen av antalet aktivt sökande på Boplats Göteborg, den främsta marknadsplatsen för hyresrätter i Göteborg. I slutet av 2008 var 84 400 personer/hushåll registrerade som bostadssökande där[5]. Det finns fler olika skäl till att vara bostadssökande via Boplats varför det är svårt att dra slutsatser om hur stor den omedelbara efterfrågan är. Man kan dock lägga märke till att cirka 23 500 av de registrerade är bosatta utanför Göteborgsregionen och planerar att flytta hit. Av de övriga sökande är det nästan 17 000 som bor i andra hand eller inneboende och därför söker en egen bostad. Ytterligare 15 000 personer bor i sitt föräldrahem och söker en egen bostad men alla har inte de ekonomiska förutsättningarna att tacka ja till en bostad omgående. Att det är komplicerat att bedöma den omedelbara efterfrågan utifrån antalet sökande på Boplats framgår också av att det är enbart 42 procent av dem som kallas till en visning som tackar ja till ett eventuellt kontrakt. Av de övriga tackar hälften nej och resten hör aldrig av sig. Detta trots att de själva via Boplats hemsida har anmält sitt intresse för lägenheten.

Via fastighetskontoret sker inventeringar av antalet hushåll som av social och/eller medicinska skäl inte har ett boende som av socialsekreteraren bedöms vara det bästa för tillfället[6]. Generell brist på vanliga hyresrätter har hittills inte inneburit att antalet hushåll i denna grupp ökat. Tvärtom har antalet hushåll där socialsekreterare bedömer att det behövs bistånd för att lösa boendefrågan kontinuerligt minskat mellan åren 2003 och 2008. I december 2008 var det 1064 hushåll som bedömdes behöva socialtjänstens hjälp för att lösa boendefrågan.

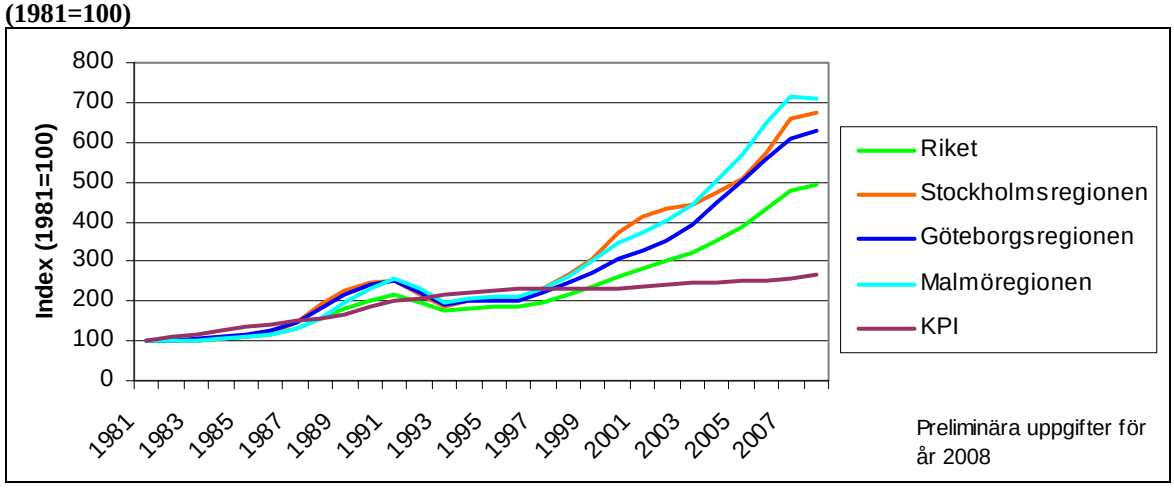
Den ökade efterfrågan på hyresrätter i Göteborg ska ses i relation till en relativt låg takt i bostadsbyggandet under senare delen av 1990-talet och början av 2000-talet samtidigt som antalet invånare ökat markant. Utbudet av lediga lägenheter påverkas givetvis direkt av nyproduktion men

[5] Uppgifterna i stycket är hämtade från Boplats Göteborg: Årsredovisning 2008
[6] Se uppgifter från www.boendeportalen.goteborg.se

även indirekt genom de flyttkedjor som tillkomsten av en ny lägenhet kan skapa. Det finns dock många andra faktorer som har stor betydelse för tillgång och efterfrågan på lägenheter. Tillgång till lediga lägenheter men även efterfrågan skapas av att människor flyttar från Göteborg, flyttar ihop, flyttar isär eller flyttar hemifrån men även av att människor avlider. Inom allmännyttan blev under år 2008 drygt 7 000 lägenheter lediga genom att de som bodde där flyttade utan att byta till en ny lägenhet inom allmännyttan. Till det kommer att olika grupper efterfrågar olika segment av bostadsmarknaden. De allra flesta börjar sitt eget boende när de flyttar hemifrån med att under en tid bo i hyresrätt eller studentbostad.

Utvecklingen av marknaden för småhus och bostadsrätter har under en lång rad år fram till hösten 2008 utmärkts av kraftigt stigande priser. I figuren nedan redovisas utvecklingen av småhuspriser men i även genomsnittspriset på bostadsrätter i Göteborg har ökat i samma takt under 2000-talet. Det har också funnits ett ökat utbud då intresset för att bygga småhus eller bostadsrätter varit markant. Även inom denna del av marknaden består dock utbudet till stor del av en andrahandsmarknad när människor flyttar från sina hus eller lägenheter och säljer dem.

Fastighetsprisindex för permanenta småhus i storstadsregionerna samt konsumentprisindex (KPI), 1981-2008 (1981=100)



Källa: SCB

Prisutvecklingen i alla storstadsregioner har haft ett likartat förlopp. Efter ett prisfall i början av 1990-talet låg priserna relativt stilla fram till år 1998. Därefter skedde en mycket kraftig prisuppgång fram till år 2008, betydligt kraftigare i storstadsregionerna än i övriga riket. Prisindexet för småhus kan jämföras med konsumentprisindexets utveckling som också redovisas i figuren. Priserna på småhus påverkas givetvis även av den allmänna ekonomiska utvecklingen och inte minst räntenivåerna. På samma sätt är givetvis efterfrågan ett resultat av den ekonomiska utvecklingen och lånevillkoren för att köpa en bostad. I början av 1990-talet var räntorna för bostadslån 13-14 procent, att jämföras med en räntenivå på under två procent för tillfället. Den nuvarande lågkonjunkturen har hittills inte inneburit ett lika kraftigt fall för småhuspriser som skedde i början av 1990-talet. En effekt har dock varit att antalet husförsäljningar minskat, och enligt Statistiska centralbyråns småhusbarometer minskade det under första kvartalet 2009 med 30 procent jämfört med året innan.

Hittills under 2000-talet har nyproduktionen av bostäder ökat jämfört med 1990-talet. Detta har inte skett i takt med efterfrågan och i Göteborg finns därför idag en brist på bostäder. Tydligast är det när det gäller hyresrätter men även de kraftigt ökade priserna på bostadsrätter och småhus under 2000-talet kan ses som ett uttryck för att efterfrågan varit betydligt större än utbudet. När det gäller bostadsrätter och småhus påverkas dock marknaden för tillfället negativt av den ekono-

miska krisen. Såväl utbud som efterfrågan har minskat betydligt och brutit en lång period av ökande efterfrågan och priser. När det gäller tillgången på bostadsrätter och småhus kan även den relativt omfattande flyttning till resten av Göteborgsregionen som skett tolkas som ett resultat av för lågt utbud i Göteborg.

Även i de flesta andra kommuner i Göteborgsregionen bedöms det vara brist på bostäder, framför allt hyresrätter. I den årliga bostadsmarknadsenkäten finns resultaten från år 2009 redovisade för Västra Götalands län, varför 12 av de 13 kommunerna i Göteborgsregionen ingår[7]. Bland dessa 12 kommuner uppger alla utom Alingsås att det är brist på hyreslägenheter, 7 av 12 anger brist på bostadsrätter och 10 av 12 att det är brist på egnahem (äganderätter).

Sammanfattningsvis finns ingen enkel och på kort sikt direkt relation mellan bostadsbyggande och befolkningsutveckling när man studerar hela Göteborgs stad. I delområden i staden eller stadsdelar har givetvis nyproduktionen en mer omedelbar effekt på antalet invånare om det är tillräckligt stora projekt som färdigställs. En över tiden geografiskt utvidgad bostads- och arbetsmarknad har även inneburit att utvecklingen i den övriga regionen påverkar och påverkas av situationen i Göteborg.

Under 1970-talet byggdes många lägenheter i Göteborg, en nyproduktion som skedde utifrån såväl prognoser om fortsatt ökning av folkmängden som en modernisering av hyresrättsbeståndet. Tvärt emot prognoserna kom det att följas av en period då antalet invånare minskade varför ett överskott av hyresrätter uppstod. Ett relativt stort antal lediga hyresrätter fanns ända fram till början av 2000-talet. Däremot har det funnits en stor efterfrågan på småhus som delvis kunnat tillgodoses i övriga kommuner i Göteborgsregionen. Detta har påverkat flyttströmmar till och från Göteborg på ett tydligt sätt. En nettoutflyttning av personer i åldrarna 30-40 år samt små barn har kontinuerligt skett till övriga kommuner i Göteborgsregionen sedan 1970-talet.

Många lediga hyresrätter innebar dock att den relativt stora inflyttning som skedde till Göteborg under 1990-talet kunde ske utan att en generell brist på hyreslägenheter uppstod. En god tillgång till hyresrätter kan ses som en förutsättning för det ökade antalet invånare i Göteborg under den perioden. Under 2000-talet har antalet lediga hyreslägenheter i flera år i rad varit mycket lågt samtidigt som efterfrågan och priserna på bostads- och äganderätter ökade kraftigt fram till hösten 2008. Göteborg står därför inför en situation där folkmängden förväntas fortsätta att öka samtidigt som tillgången till bostäder är relativt låg. Dessutom uppger även många av de andra kommunerna i regionen att det är brist på bostäder där.

[7] Länsstyrelsen i Västra Götalands län: Bostadsmarknadsenkäten. Västra Götalands län 2009, Rapport 2009:22
Kungsbacka kommun redovisas i Hallands läns sammanställning som ännu inte är tillgänglig