



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till Fastighetsnämnden
2014-11-24
Diarienummer 0938/14

Analys och utredning/Strategisk planering

Lars-Gunnar Krantz/Staffan Claesson/Lukas Jonsson
Telefon: 368 12 16/368 11 86
E-post: namn.namn@fastighet.goteborg.se

Bostadsförsörjning i Göteborg. Nuläge och framtida inriktning.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att rapporten "Bostadsförsörjning i Göteborg. Nuläge och framtida inriktning." antas som riktlinjer för bostadsförsörjning i Göteborg.

Ärendet

I mål- och inriktningsdokumentet för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden för år 2013 fick fastighetskontoret uppdraget att "en bostadsförsörjningsplan ska upprättas". Föreliggande rapport "Bostadsförsörjning i Göteborg. Nuläge och framtida inriktning." är kontorets avrapportering av uppdraget. Vid fastighetsnämndens sammanträde 2014-04-28 beslutades att rapporten skulle skickas ut på remiss. Efter inhämtande av synpunkter ska rapporten åter tas upp i nämnden och därefter kunna antas av kommunfullmäktige som riktlinjer för bostadsförsörjning i Göteborg. I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som förändrades den 1 januari 2014, anges krav på innehåll och formell hantering när det gäller kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. När rapporten godkänts av kommunfullmäktige har kraven i lagstiftningen tillgodosetts.

Den nu föreliggande rapporten är en revidering och uppdatering av den tidigare versionen. Förändringar har gjorts i de delar där nytt material funnits tillgängligt och utifrån synpunkter som framförts i remissvaren.

Ekonomiska konsekvenser

Ett ökat bostadsbyggande främjar tillväxten i samhället på flera olika sätt, t.ex. genom ökade investeringsvolymerna inom samhällsbyggnadssektorn, ökad sysselsättning och ökad efterfrågan men också genom att ett större bostadsutbud underlättar för företag att rekrytera och behålla kompetens.

Fler bostäder ger behov av fler förskolor och skolor och annan kommunal service, såsom idrottsanläggningar och parker, vilket kräver ökade kommunala resurser. Det är viktigt framöver då nya bostadsområden eller kompletteringar i befintliga områden planeras att ha med de kommunala investeringar som utbyggnaden genererar i de kalkyler som görs. Större fokus ligger idag på de exploateringsinvesteringar som krävs för ett bostadsprojekt och nästa steg är att även i högre utsträckning beakta övriga kommunala investeringar som blir aktuella.

Ett ökat bostadsbyggande förutsätter också en ökad plan- och exploateringsverksamhet och därmed ökade resurser till berörda förvaltningar och bolag.

Arbete för att skapa goda boendelösningar för fler personer leder till minskade kommunala kostnader för särskilda boendelösningar. Ökad tillgänglighet i bostadsbeståndet leder till att fler kan bo kvar i sin bostad när de blir äldre eller vid funktionsnedsättningar och arbetet för att motverka hemlöshet ger fler en möjlighet att få en egen bostad.

Barnperspektivet

Inriktningen i stadsutvecklingen och därmed bostadsbyggandet är att skapa barnvänliga miljöer även i de tätaste delarna av staden. Barnfamiljers behov och preferenser och möjligheten att tillgodose dem är en del av den generella bostadsförsörjningen. Trångboddhet påverkar barnen mest.

Jämställdhetsperspektivet

Bostadsbristens konsekvenser är inte lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det har även ett jämställdhetsperspektiv då medelinkomsten är lägre bland kvinnor än bland män, i synnerhet som en klar majoritet av de ensamstående föräldrarna är kvinnor.

Mångfaldsperspektivet

Ett blandat utbud av bostäder när det gäller upplåtelseformer, bostadstyper, och boendekostnader skapas huvudsakligen genom de redan byggda bostäderna. Det är också det som ger förutsättningarna för en social blandning och en mångfald i befolkningen. Tillskottet genom nyproduktion kan bidra till blandning genom att nya projekt i sig är blandade men även genom att de tillför ett område bostadstyper som saknas i det området. Bostadsbristens konsekvenser är inte lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det har även ett mångfaldsperspektiv då exempelvis inkomstnivåerna bland personer med utländsk bakgrund generellt är lägre än genomsnittet. Att diskriminering inte förekommer på bostadsmarknaden är också en viktig förutsättning.

Miljöperspektivet

Ett bostadsbyggande i volym om ca 3 000-4 000 bostäder per år bedöms inte innebära någon omprövning av översiktsplanens inriktning för stadens utveckling som lagts fast i nu gällande översiktsplan. Stadens utbyggnad kan därför fortsatt planeras inifrån och ut och i områden med god kollektivtrafik. Det kommer dock att bli än mer viktigt med nödvändiga avvägningar mellan olika intressen och då inte minst i ett miljöperspektiv. Ett långsiktigt ökat årligt bostadsbyggande till t. ex 5 000 bostäder per år kräver dock troligen en omprövning av översiktsplanens inriktning i vissa delar. Detta behöver dock i sig inte innebära negativ miljöpåverkan men kan kräva ett samlat synsätt och agerande för att klara uppsatta miljömål.

Omvärldsperspektivet

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att kommunfullmäktige minst en gång per mandat period ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från början av 2014 var det 31 procent av landets kommuner som hade riktlinjer som var antagna under innevarande mandatperiod. Vanligtvis ingår de i översiktsplanen eller är ett särskilt dokument. Flera andra kommuner i Göteborgsregionen har tagit fram nya riktlinjer under 2014. Över hälften av kommunerna gör bedömningen att de har underskott på bostäder i kommunen som helhet. Det anges framför allt ett behov av billiga och små bostäder. I Göteborgsregionen anger samtliga kommuner att det är underskott på bostäder.

Sammanfattning av rapporten

Syftet med rapporten är att den ska fungera som riktlinjer för bostadsförsörjning i Göteborg, i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten är ett brett planerings- och kunskapsunderlag som beskriver det aktuella läget och utvecklingen när det gäller befolkning och bostadsbestånd. Den ger även en samlad bild av viktiga behov och utmaningar generellt samt för olika grupper i befolkningen samt beskriver arbetet i kommunen som pågår för att möta dessa behov. Rapporten är därmed en del av stadens samlade planering för bostadsförsörjningen, samtidigt som den är en summering av det breda arbete som pågår i staden när det gäller frågor kring bostadsförsörjning.

Rapporten innehåller analyser av befolkningsutveckling, bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Tidsperspektivet för analyserna är i första hand fem år bakåt och i huvudsak fem till 10 år framåt i tiden. Frågor kring behov och efterfrågan och utbud samt ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden behandlas. Vidare redovisas stadsdelarnas perspektiv avseende bostadsförsörjning och sociala aspekter av bostadsmarknaden. Frågor kring verktyg för att nå mångfald i bostadsbyggandet och socialt blandat boende lyfts fram. Fördjupningar görs kring behov och insatser för bostadsförsörjning för följande grupper i befolkningen, unga vuxna, studenter, barnfamiljer, äldre, personer med funktionsnedsättning samt hushåll som behöver olika typer av stöd av socialtjänsten för att få en bostad. I rapporten redovisas även scenarier för stadsutvecklingen och bostadsbyggande på längre sikt som utgår från stadens antagna strategi för utbyggnadsplanering. Avslutningsvis görs summerande slutsatser utifrån tre teman: behov av ökat bostadsbyggande, stadsutveckling samt bostadsförsörjning.

Sammanfattning av synpunkter i remissvaren

Vid fastighetsnämndens sammanträde den 28 april 2014 beslutades att rapporten skulle sändas ut på remiss till Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Göteborgsregionens kommunalförbund, Business Region Göteborg, alla stadsdelsnämnder och Förvaltnings AB Framtiden samt Fastighetsägarna GFR, Hyresgästföreningen Västra Sverige, Villaägarna Region Väst, Västsvenska Handelskammaren, jagvillhabostad.nu och Yimby Göteborg. Vidare beslutades att rapporten skulle läggas ut för synpunkter på stadens webbplats.

Yttranden har inkommit från samtliga stadsdelsnämnder, Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägarna GFR, Hyresgästföreningen Västra Sverige, Länsstyrelsen i Västra Götalands län samt Göteborgsregionens kommunalförbund. Inga svar har kommit in via uppmaningen på stadens webbplats att lämna synpunkter på rapporten.

Här görs en sammanfattning av några områden som återkommer i många av remissvaren samt om och hur de bidragit vid revideringen av rapporten. Då stadsdelsnämndernas har ett uppdrag att ta del av och medverka i stadsbyggnadsprocessen utifrån ett medborgarperspektiv redovisas deras synpunkter även i ett eget kapitel i rapporten. En mer omfattande sammanställning samt remissvaren i dess helhet finns tillgängliga på fastighetskontoret.

Övergripande synpunkter

De flesta av remissinstanserna välkomnar uttryckligen att riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram i Göteborg. *Hyresgästföreningen Västra Sverige* anser att rapporten är ett mycket bra underlag för att förstå dagens bostadssituation men också ett bra underlag för det fortsatta arbetet med att bygga bort bostadsbristen. Även *Göteborgsregionens kommunalförbund (GR)* anser att det i rapporten finns en gedigen analys kring förutsättningar för olika gruppers behov av bostäder och att en bra grund finns för fortsatta gemensamma analyser kring boendefrågan i Göteborgsregionen. *Fastighetsägarna GFR* anser också att det är positivt att rapporten tas fram och att bostadsbristen har många negativa effekter för stadens utveckling. *Förvaltnings AB Framtiden* anser att rapporten väl skildrar nuläget och de framtida behoven samt de åtgärder som görs och planeras. Även de flesta av *stadsdelarna* ställer sig positiva till rapporten även om flera efterlyser mer konkreta handlingsplaner eller förslag på åtgärder utifrån de utmaningar som lyfts fram i rapporten. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* bedömer att rapporten väl uppfyller kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Länsstyrelsen framför dock att kopplingen till nationella mål samt till plan- och bygglagen (PBL) bör förtydligas.

I den reviderade versionen av rapporten har dess funktion som riktlinjer för bostadsförsörjning och kopplingen till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och PBL förtydligats. När det gäller stadsdelarnas förslag till åtgärder och handlingsplaner innehåller rapporten i vissa delar beskrivningar av antagna inriktningar, strategier och planer som innehåller mer konkreta åtgärder. Där det varit möjligt har dessa samt slutsatserna uppdaterats och förtydligats.

Behov av ökat bostadsbyggande

Alla remissinstanser pekar på bostadsbristen och dess effekter för Göteborg och olika grupper i befolkningen som den viktigaste utmaningen för en god bostadsförsörjning. Bedömningen av vad som är en önskvärd byggnadstakt varierar mellan olika remissvar men ligger i linje med de nivåer som diskuteras i rapporten. De flesta yttranden instämmer i de strategier för utbyggnadsplanering samt för att öka bostadsbyggandet som redovisas i rapporten. *Fastighetsägarna GFR* anser att en ännu starkare inriktning mot förtätning av stadskärnan är nödvändig och att staden i högre grad ska arbeta med områdesplaner som kan ge ett överflöd av byggbara tomter. *Hyresgästföreningen Västra Sverige* pekar bl.a. på ett behov av förstärkt bemanning och kompetens för att hantera ökad bostadsproduktion på kommunal nivå samt rimliga mark- och exploateringsvillkor för hyresrättsbyggande men även att åtgärder på statlig nivå behövs. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* pekar på behovet av ökat bostadsbyggande men att strategin att eftersträva ett sort bostadsinnehåll i varje plan kan leda till svåra avvägningar och stå i konflikt med exempelvis kulturvärden och miljöaspekter. *Förvaltnings AB Framtiden* anser huvudsakligen att de insatser som beskrivs i rapporten är bra och nödvändiga. De påpekar dock att en analys av önskemålen borde göras för göteborgare i stort och inte bara för utvalda grupper. *Stadsdelarna* pekar generellt på ett behov av ökat bostadsbyg-

gande men också att innehåll, läge och förmåga att lösa olika gruppers behov och kunna bidra till minskad segregation är mycket viktigt.

Synpunkterna i remissvaren överensstämmer i stort med de slutsatser som finns i rapporten.

Mångfald i bostadsbyggandet och socialt blandat boende.

Praktiskt taget alla remissvar understryker vikten av det i olika delar av staden finns en blandning av upplåtelseformer och en variation av hyresnivåer. *Förvaltnings AB Framtiden* pekar särskilt på att det även behövs byggande av småhusbebyggelse i de ytterområden som domineras av hyresrätter. Olika synpunkter om sociala aspekter av bostadsmarknaden och bostadsförsörjning för olika grupper är ett genomgående tema för *alla stadsdelar*. Förmågan att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls som den viktigaste frågan i stadens utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. *Stadsdelarna* är av den anledningen mycket tydliga med vikten av att planera för en stad där människor med olika inkomst kan bo i samma områden. Markanvisningen vid Guldmyntsgatan och projektet vid Frihamnen lyfts som positiva exempel på hur staden i fortsättningen bör arbeta för att skapa mångfald i bostadsbyggandet och social blandning. *Hyresgästföreningen Västra Sverige* instämmer även i målen och anser att det bör tas fler initiativ med markanvisningar med krav på hyresnivåer. De pekar dock på att det i rapporten saknas uppgifter om hushållens ekonomiska situation. Man pekar även på att det är viktigt att även befintliga bostäder anpassas till de behov som finns bland befolkningen. *Förvaltnings AB Framtiden* anser också att hög boendekostnad vid nyproduktion är en fråga som får allt större aktualitet där krav i markanvisningar ska leda till vissa positiva effekter. De anser dock att staden även har andra möjligheter att påverka boendekostnaden genom markpriset, förenklat regelverk, större markanvisningar som kan ge möjlighet till stordriftsfördelar osv. Ett något annat perspektiv framförs av *Fastighetsägarna GFR* som pekar på att det är viktigt att åstadkomma en attraktiv blandstad med hög täthet men att bostadsförsörjningen ska titta på bostadsbeståndet i sin helhet. Nyproduktion bör inriktas mot grupper som idag är etablerade på bostadsmarknaden men som söker sig bort från staden och i värsta fall bort från regionen då staden inte förmår vara tillräckligt attraktiv. Med en ökad rörlighet på bostadsmarknaden kan billigare och mindre lägenheter frigöras genom flyttkedjor.

Remissinstanserna instämmer till största delen med innehållet i rapporten och synpunkterna är främst att det arbete som pågår bör fortsätta och förstärkas. I revideringen har ett kort stycke om inkomstnivåer bland hyresgäster lagts till. Dessutom har behovet av ett fortsatt utvecklingsarbete i denna komplexa fråga förtydligats.

Barnfamiljers behov

Gruppen barnfamiljer lyfts av en majoritet av remissinstanserna som en specifik målgrupp för bostadsförsörjningen. Det faktum att barnfamiljer flyttar från staden betraktas av flera som ett problem för den kommunala ekonomin och ställer särskilda krav på planeringen av fler småhus och av större lägenheter och stadsmiljöer som är lämpade för barnfamiljens behov. Detta för att bättre tillgodose barnfamiljers behov i Göteborg och attrahera denna grupp att stanna kvar i kommunen. Flera stadsdelar poängterar att komplettering i mellanstaden inte nödvändigtvis förmår tillgodose de boendepreferenser som barnfamiljer och småhusägare efterfrågar, varför det anses nödvändigt att staden inhämtar djupare kunskaper om dessa för att kunna tillgodose dem. I denna fråga efterlyses även ett regionalt perspektiv och ett barnperspektiv.

Rapporten har kompletterats med ett kort avsnitt kring barnfamiljer samt barns flyttmönster där behovet av fördjupad kunskap om behov och preferenser poängteras.

Ett regionalt perspektiv

Såväl Länsstyrelsen i Västra Götalands län som Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) framhåller behovet av ett regionalt perspektiv på bostadsmarknaden och regional samverkan. GR framhåller att det är viktigt att analysera kommunens roll i ett större sammanhang när det gäller bostadsförsörjning och att en breddad analys med fördel kan ske i samverkan med andra kommuner i regionen. GR avser att, gärna i samverkan med marknadens aktörer, göra studier för att klarlägga hur den regionala bostadsmarknaden fungerar.

I revideringen av rapporten har frågan om ett behov av en analys av de boendes preferenser i ett regionalt perspektiv lyfts fram, inte minst när det gäller barnfamiljer. Det påpekas även att det med fördel bör ske i samverkan med GR och andra kommuner i regionen.

Martin Öbo
Tf fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

Lena Lundblad
Avdelningschef

Bilaga: Bostadsförsörjning i Göteborg. Nuläge och framtida inriktning



BOSTADSFÖRSÖRJNING I GÖTEBORG

- NULÄGE OCH FRAMTIDA INRIKTNING

November 2014



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Bostadsförsörjning i Göteborg

November 2014

DNR 0938/14

Projektledare

Lars-Gunnar Krantz, Staffan Claesson

Arbetsgrupp

Erik Carles, Lukas Jonsson, Marie Persson

Styrgrupp

Peter Junker, Stephan Cedergren, Lena Lundblad, Christina Eide

Layout och illustrationer

Jörgen Svensson (WSP), Staffan Claesson

Foto

Ia Gottberg, Erik Carles

Kartor

Marie Persson, Erik Carles



INNEHÅLL

Sammanfattning.....	4
Inledning.....	6
Regionala planer och planeringsförutsättningar	8
Befolkning	10
Befolkningsförändringar.....	10
Flyttmönster	11
Bostäder	15
Hur bor vi i Göteborg?	15
– Fördelning efter upplåtelseform	15
Bostadsbyggandet de senaste åren	16
Ny- och ombyggnationens fördelning på upplåtelseform.....	17
Ombildning till bostadsrätt	18
Regionalt perspektiv på bostadsmarknaden	19
Bostadsmarknaden – behov och efterfrågan på bostäder.....	21
Drivkrafter för behov och efterfrågan på bostadsmarknaden.....	21
Metoder för att beräkna bostadsbehov och efterfrågan på bostäder.....	21
Ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden	27
Stadsdelarnas perspektiv	30
Mångfald i bostadsbyggandet och socialt blandat boende	33
Bostadsförsörjning för olika grupper i befolkningen	37
Inledning	37
Unga vuxna och studenter	38
Barnfamiljers behov	40
Bostadsförsörjning för särskilda grupper - hemlöshet.....	42
Äldres bostadsbehov	45
Framtida bostadsbyggande i Göteborg	49
Aktuella prognoser och pågående arbeten med detaljplaner	49
Göteborg stadsplanerar med 2035 i sikte	51
SUMMERING OCH SLUTSATSER	54

SAMMANFATTNING

”Bostadsförsörjning i Göteborg. Nuläge och framtida inriktning” ska fungera som riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten är ett brett planerings- och kunskapsunderlag som beskriver det aktuella läget och utvecklingen när det gäller befolkning och bostadsbestånd. Den ger även en samlad bild av viktiga behov och utmaningar generellt samt för olika grupper samt beskriver arbetet i kommunen som pågår för att möta dessa behov.

Rapporten innehåller analyser av befolkningsutveckling, bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Tidsperspektivet för analyserna är i första hand fem år bakåt och i huvudsak fem till 10 år framåt i tiden. Vidare redovisas stadsdelarnas perspektiv avseende bostadsförsörjning och sociala aspekter av bostadsmarknaden. Frågor kring verktyg för att nå mångfald i bostadsbyggandet och socialt blandat boende lyfts fram. I rapporten redovisas även scenarier för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet på längre sikt. Utgångspunkten är stadens antagna strategi för utbyggnadsplanering. Avslutningsvis görs summerande slutsatser utifrån tre teman: behov av ökat bostadsbyggande, stadsutveckling samt bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjning - betydelsen av omsättning i befintligt bestånd

Rapporten visar att möjligheterna att tillgodose bostadsbehoven och efterfrågan på bostäder på kort sikt tillgodoses främst genom omsättning inom det befintliga bostadsbeståndet. Denna omsättning ger därmed fler människor en möjlighet att få en bostad som de efterfrågar. I rapporten konstateras att nyproduktionen av bostäder behöver öka samtidigt som det som byggs skall bidra till stadens krav på stadsutveckling, mångfald och sociala blandning. En ökad nyproduktion ökar utbudet direkt men bidrar även till en ökad omsättning inom det befintliga beståndet.

Bostadsförsörjning för olika grupper

Bostadsbristens konsekvenser är inte lika för alla utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. I rapporten görs fördjupningar kring behov och insatser för bostadsförsörjning för unga vuxna, studenter, barnfamiljer, äldre, personer med funktionsnedsättning samt hushåll som behöver olika typer av stöd av socialtjänsten.

- *Studenter och unga vuxna* har ofta bristande ekonomiska förutsättningar vilket försvårar möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. Omsättning i det befintliga beståndet, men även nyproduktionen är viktigt för gruppens bostadsförsörjning. Behovet att öka utbudet av studentbostäder antas vara stort och ett omfattande planarbete för såväl permanenta som tillfälliga studentbostäder pågår, vilket redovisas i rapporten.
- *Äldre och personer med funktionsnedsättning* utgör en grupp som ofta har behov av att byta till en annan bostad och som behöver en mer tillgänglig bostad. För äldre, som oftast redan har en bostad, förväntas behoven av vård och omsorg börja öka efter 2020 och därmed antalet bostäder i särskilt boende. Problemet för äldre är i nuläget att hitta lämpliga alternativ när de behöver flytta och att den generella bostadsbristen försvårar detta. En handlingsplan för att möta äldres skiftande bostadsbehov har tagits fram.

- Det finns *bushåll* som har stora problem med att lösa sin bostadssituation själva och är *i behov av särskilda insatser av socialtjänsten* för att kunna få en bostad. Rapporten "Rätt boende - nuläge och förslag till inledande åtgärder" syftar till en effektivare och mer strukturerad hantering av tillgången till bostäder och boenden för hemlösa samt att minska kommunens kostnader för olika boendelösningar. Arbete med att ta fram en ny strategisk plan mot hemlöshet pågår också.

Analys av bostadsbrist, behov och efterfrågan

Frågor kring behov och efterfrågan och utbud samt ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden behandlas i rapporten.

- Rapporten redovisar olika sätt att försöka uppskatta dagens bostadsbrist och framtida behov av bostäder. Dessa metoder att mäta ger mycket olika bilder av omfattningen av dagens bostadsbrist och framtida behov. Utifrån dessa modeller görs en grov uppskattning av behovet av nyproducerade bostäder för att klara ökad folkmängd och bidra till att minska bristen på bostäder. Det antas ligga på mellan 3 000-4 000 nya bostäder per år i Göteborg. Detta skall jämföras med att det tillkommit strax under 2 000 bostäder per år sedan år 2000. Det innebär alltså en ökning av bostadsbyggandet på 50- 100 procent.

Åtgärder för ökad utbyggnadstakt och blandat bostadsbyggande

Rapporten pekar mot att ett första steg för att öka utbyggnadstakten är att nå minst 3000 nyproducerade bostäder per år på sikt och att ligga kvar på den nivån över en längre tid. Att åstadkomma en sådan ökning tar tid. Det är framförallt beroende av ökat antal bostäder i planverksamheten samt att marknadsmässiga förutsättningar för ett kraftigt ökat utbud av nybyggda bostäder finns.

- Rapporten pekar på åtgärder inom plan- och exploateringsverksamheten för att skapa förutsättningar att öka bostadsbyggandet ytterligare t.ex. ökade resurser för planverksamheten, ökat bostadsinnehåll i varje plan och att koncentrera till områden med hög genomförbarhet.
- Rapporten visar på stadens arbete för att påverka blandning av upplåtelseformer liksom behovet av att fördjupa analyser om socialt blandat boende. Inriktningen är att det ska finnas ett utbud av olika upplåtelseformer i olika delar av staden för att invånare ska ha valmöjligheter i sitt närområde, ett perspektiv som betonas av stadsdelarna. Frågor kring verktyg för att nå mångfald i bostadsbyggandet och socialt blandat boende lyfts också fram.

Att utnyttja strategiska platser för mer stadsbyggande

Rapporten sammanfattar innehållet i den nyligen antagna strategin för utbyggnadsplaneringen som visar förutsättningar för en stadsutveckling som skapar ett tätare Göteborg där utbyggnadstakten samtidigt ökar. Där konstateras att det både är bostadsbrist och stadsbrist i Göteborg.

- Rapporten visar att förtätning är tillväxtfrämjande på flera sätt och Göteborgs förmåga att ta emot nya invånare har stor betydelse för hela Göteborgsregionen.
- Strategin för utbyggnadsplaneringen pekar på vikten av att ta tillvara strategiska platser fulla potential vid framtida förtätning. Det behövs helt enkelt fler gång- och cykelvänliga miljöer, högre täthet och serviceunderlag och andra stadskvaliteter som bidrar till det stadsliv som efterfrågas av många göteborgare.



BOSTADSPRODUKTION I GÖTEBORG 2013-2022
- UNDERLAGSRAPPORT TILL BOSTADSFÖRSÖRJNING I GÖTEBORG -

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Mer information om vad som byggs, pågående och planerad utbyggnad av bostäder i Göteborgs stadsdelar finns i underlagsrapport om bostadsproduktion i Göteborg.

INLEDNING

Bostadsförsörjning har stor betydelse för Göteborgssamhällets utveckling, inte bara för att människor ska ha någonstans att bo utan även för att bostadsbyggandet är en viktig del av stadsutvecklingen genom att ge innehåll och gestaltning åt staden.

Den nu framtagna rapporten, ”Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning” är en del av stadens samlade planering för bostadsförsörjningen. Andra delar i planeringen är t.ex. översiktsplanen, strategin för utbyggnadsplanering och den årliga produktionsplanen för planarbeten. Även arbetet med ”Rätt boende” som ska leda till utveckling av arbetssätt för att motverka hemlöshet och ny strategi och plan mot hemlöshet är exempel på viktiga delar i kommunens bostadsförsörjning.

Rapporten ska fungera som riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Där anges att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. I lagen finns även krav på innehåll och formell hantering när det gäller kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Ett krav är att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska även vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen, som anger att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Rapporten är ett brett planerings- och kunskapsunderlag som beskriver det aktuella läget och utvecklingen när det gäller befolkning och bostadsbestånd. Rapporten ger även en samlad bild av viktiga behov och utmaningar samt beskriver arbetet i kommunen som pågår för att möta olika behov. Rapporten är ett steg i en fortgående process där uppföljningar och därmed uppdateringar och fördjupningar kommer att läggas till. De utmaningar och behov som beskrivs i rapporten utgår från de mål och inriktningar för bostadsbyggande och bostadsförsörjning som finns i stadens budget samt mål- och inriktningsdokument för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden samt trafikenämnden.

I stadens budget för 2014 finns ett överordnat mål om bostadsförsörjning:

- Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov.

I budgeten samt i mål- och inriktningsdokumentet finns vidare följande inriktningar för bostadsbyggande och bostadsförsörjning i Göteborg:

- Bostadsbristen ska mötas genom ökat bostadsbyggande med inriktningen att bygga hyresrätter för öppna marknaden.
- Staden ska ge förutsättningar för att uppnå det långsiktiga målet om 10 000 nya bostäder under mandatperioden.
- En stark allmännytta är avgörande för en stark social bostadspolitik och för att klara bostadsförsörjningen. Allmännyttan ska successivt öka sin produktions-takt av hyresrätter till 1 000 lägenheter per år.



- För att minska boendesegregationen ska en blandad bebyggelse med en variation av upplåtelseformer eftersträvas.
- Byggandet av studentbostäder ska öka i omfattning och det ska finnas fler boendeanternativ för personer med funktionsnedsättning.
- Staden ska arbeta aktivt med de kommunala bostadsbolagen och privata fastighetsägare för att tillgången på bostäder med god tillgänglighet och anpassning till äldres behov, teknikstöd och gemensamhetslokaler ska öka.
- Hemlösheten ska mötas med individuellt anpassade insatser. Grunden för att lösa individens problem är en egen bostad i stället för att bostaden är målet när problemen är lösta. En ny plan mot hemlöshet ska upprättas.
- Organisationsmodellen för anhöriginvandring ska användas i arbete med bostadsförsörjning för andra nyanlända.
- Det befintliga bostadsbeståndet i miljonprogramsområden är i stort behov av upprustning och energieffektivisering, detta arbete ska prioriteras. En dialog ska föras med hyresgäster, ambitionen är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökningar.

Tidsperspektiv på analyser

Rapporten innehåller analys av befolkningsutveckling, bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Tidsperspektivet för analyserna är i första hand fem år bakåt och i huvudsak fem till 10 år framåt i tiden. Scenarier för utvecklingen på längre sikt utgår i huvudsak från stadens strategi för utbyggnadsplanering.

REGIONALA PLANER OCH PLANE- RINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Fler bostäder viktigt för regional tillväxt

Befolkningen, sysselsättningen och produktionen koncentreras allt mer till storstadsregionerna och Sverige tillhör de länder i Europa där urbaniseringen går som snabbast. I storstadsområdena är även barnafödandet andelsmässigt större och migrationen ökar i takt med att den globala rörligheten ökar. Med detta följer att storstädernas andel av rikets BNP och arbetstillfällen ökar allt mer. I omställningen till kunskapsintensiv och tjänstebaserad ekonomi har storstäderna en nyckelroll.

Regionförstoring och regionförtätning

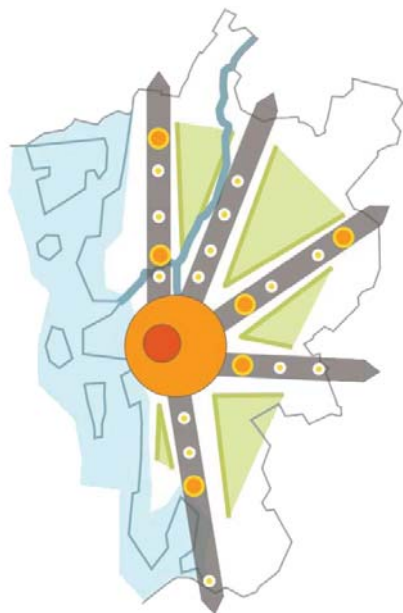
Göteborg växer och har en viktig roll att spela för hela Västsverige. Göteborgs strategi för långsiktig utbyggnad av bostäder och verksamheter utgår från översiktsplanen och tar avstamp i Västra Götalandsregionens vision "Vision Västra Götaland – Det goda livet" och Göteborgsregionens kommunalförbunds strategi, "Hållbar tillväxt". Dessa dokument slår fast att regionen ska utvecklas till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa. En region som är attraktiv att bo, leva och verka i – och inte minst att besöka. Målsättningen är att den lokala arbetsmarknadsregionen ska växa till 1,75 miljoner invånare till år 2030. Det ska ske genom att Göteborgsregionen årligen ska växa med 10 000 nya invånare.

Vid sidan om en utvidgad lokal arbetsmarknadsregion, diskuteras allt mer vikten av regionförtätning. Konjunkturinstitutet har under 2013 pekat på studier att regioner med hög tillväxt ofta utmärker sig genom att vara koncentrerade till en liten tätbebyggd kärna av arbetsplatser och bostäder. Täthet underlättar delning, matchning och lärande genom de skalfördelar som uppstår i tätare regioner. En klar fördel med förtätning är att det möjliggör funktionsblandning, det vill säga att olika typer av arbets- och fritidsrelaterade aktiviteter samlas inom ett avstånd som är tillgängligt utan att resa.

Göteborg har alltså ett ansvar som regionkärna, men också som en del av det sammanhängande stadsområdet, där även delar av Partille och Mölndal ingår. I överenskommelsen "Hållbar tillväxt" slås fast att "Genom att koncentrera utvecklingen till kärnan, det sammanhängande stadsområdet och stråken ges förutsättningar för energieffektiva strukturer, hållbart resande och ett attraktivt stadsliv samtidigt som den regionala grö- och blåstrukturen kan tas till vara och utvecklas." Hur den regionala strukturen ska utvecklas finns tydligt beskrivet i "Strukturbild för Göteborgsregionen".

Göteborg och göteborgsregionen växer

Göteborg beräknas att passera 600 000 invånare en bit in på 2020-talet och år 2035 kan befolkningen ha ökat med ca 150 000 personer jämfört med idag. Det är en ökning med nära 30 procent från dagens folkmängd. En fortsatt ökande folkmängd i kombination med en hög efterfrågan på bostäder talar för ett behov av att upprätthålla en hög takt i nyproduktionen av bostäder.



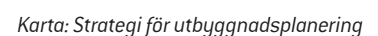
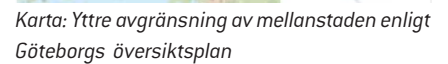
Strukturbild för Göteborgsregionen

Lågt bostadsbyggande ger produktionsbortfall

Ett lågt bostadsbyggande som inte bidrar till regionförtätning påverkar ekonomin i Göteborg och regionen på olika sätt. I en konsekvensanalys som genomfördes av WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB och Västsvenska Handelskammaren under 2013 konstateras att om bostadsbyggandet inte anpassas till den potentiella befolkningstillväxten utan istället ligger kvar på den nivå som gällt under de senaste två decennierna så får det betydande negativa regionalekonomiska effekter.

Göteborgs centrala delar utgör kärnan i regionen och det ger både möjligheter och ansvar som skiljer sig från andra delar av regionen. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till år 2030. En omfattande stadsutveckling planeras både i de centrala förnyelseområdena i Göteborg och den sk. mellanstaden (se yttre avgränsning på kartan intill). Inom Älvstadens områden finns en uttalad utbyggnadsordning och för områdena utanför centrala Göteborg är en utbyggnadsstrategi framtagen. Inriktningen i utbyggnadsstrategin handlar om att omvandla olika tyngdpunkter för service och med god kollektivtrafik liksom att utveckla olika mellanrum, områden som idag präglas av barriärer och överblivna ytor, till attraktiva områden för bostäder och verksamheter. Men också om att komplettera stadsdelar med det som saknas, och framförallt att skapa förutsättningar för mer service och handel för de som bor och verkar i området.

Idag bor 88 procent av Göteborgs befolkning inom det geografiska område som benämns som centrala Göteborg och mellanstaden. Inom samma område finns 85 procent av stadens drygt 300 000 arbetstillfällen. Mer än 80 procent av alla bostäder som har byggts under 2000-talet har byggts inom eller i direkt anslutning till området med god kollektivtrafik (mellanstaden/centrala förnyelseområden). Detta är i enlighet med inriktningen för Göteborgs översiktsplan. Av dessa är nio procent småhus och 91 procent flerbostadshus. Inom hela Göteborg har ca 19 800 bostäder tillkommit genom nyproduktion och 4500 genom ombyggnation från och med år 2000. Det innebär att det sedan år 2000 har tillkommit i genomsnitt knappt 1 900 bostäder om året. Inriktningen för framtiden är att en fortsatt hög andel av det samlade tillskottet av nya bostäder skall tillkomma i den redan byggda staden och i första hand i områden markerade på utbyggnadskartan - strategi för utbyggnadsplanering.



BEFOLKNING

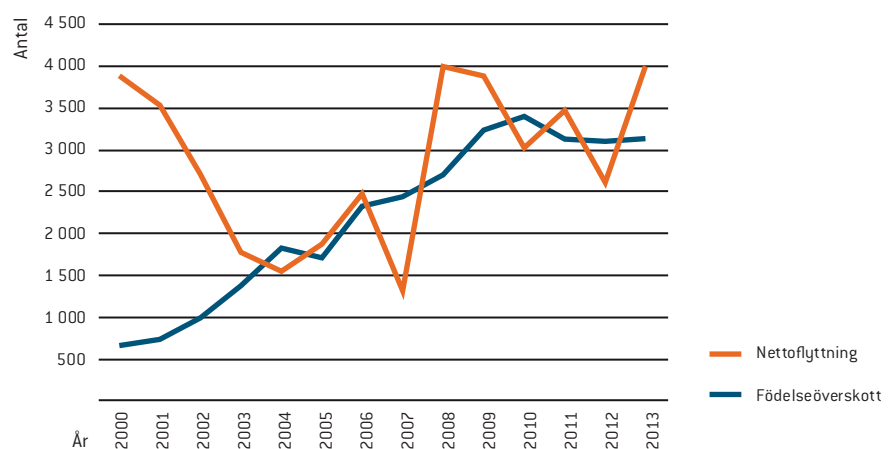
Förändringen av antalet invånare i Göteborg och Göteborgsregionen är en grundläggande förutsättning för situationen på bostadsmarknaden. Därför presenteras en övergripande beskrivning av befolkningsförändringar baserat på flyttmönster, födelseöverskott och stadens prognos i ett längre perspektiv.

BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR

Under 2013 ökade Göteborgs folkmängd totalt med 7 200 personer vilket var en högre tillväxt än under år 2012. Nu är antalet invånare i Göteborg drygt 533 000 och hittills under 2000-talet har staden ökat med drygt 66 000 invånare. En starkt bidragande orsak till ökningen av folkmängden är att antalet nyfödda ökat kraftigt sedan år 2000. Under år 2011 bröts dock denna trend då antalet nyfödda minskade jämfört med året innan och har sedan dess legat nära den nivån. Antalet invånare ökar också genom att antalet som flyttar till Göteborg är större än de som lämnar staden. Under 2013 var nettoinflyttningen 4 000 personer, jämfört med 2 600 året innan. Framför allt ökade inflyttningen från utlandet bl. a. till följd av ökad anhöriginvandring från Somalia. Orsaken till den ökade folkmängden under 2000-talet är alltså att födelseöverskottet vuxit kontinuerligt fram till 2011 samt att flyttrörelser gett ett tillskott under alla år. Förändringar på grund av flyttrörelser varierar dock betydligt mer mellan enstaka år än födelseöverskottet, se figuren nedan.

Utvecklingen med ett relativt högt antal födda och en relativt hög inflyttning under de senaste åren har varit starkare i Stockholm och Malmö och lett till en högre tillväxttakt där än i Göteborg. Under 2013 ökade folkmängden i Stockholm med 1,8 procent, 1,7 procent i Malmö samt 1,3 procent i Göteborg. I såväl Stockholm som Malmö stod nettoflyttning för 53 procent av ökningen av folkmängden medan det var 56 procent i Göteborg.

Födelseöverskott och nettoflyttning, Göteborg, 2000-2013



Källa: SCB/Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

Mer statistik om befolkningen

Statistik om befolkningen i olika stadsdelar samt boende etc. hittar du under statistiken på www.goteborg.se/statistik

FLYTTMÖNSTER

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

Under många år har mönstret för flyttrörelser varit relativt stabilt, även om antalet flyttningar varierar mellan olika år. Hittills under 2000-talet har flyttningsnettot gentemot utlandet och övriga Sverige gett ett överskott, medan flyttrörelser till och från övriga Göteborgsregionen gett ett underskott. Under år 2013 var flyttningsnettot från såväl övriga Göteborgsregionen som övriga Sverige i det närmaste oförändrat jämfört med 2012. Däremot ökade flyttnettot från utlandet markant. Ytterligare ett drag i flyttrörelserna som varit relativt stabilt under ett antal år är att Göteborg har ett positivt flyttningsnetto i åldrarna 20-29 år, medan flyttningsnettot är negativt för de mellan 30-40 år samt barn under tio år, i synnerhet de yngsta barnen. Det innebär att unga som ska studera eller börja förvärvsarbete kontinuerligt ökar i antal samtidigt som barnfamiljer flyttar från Göteborg, framför allt till andra delar av regionen.

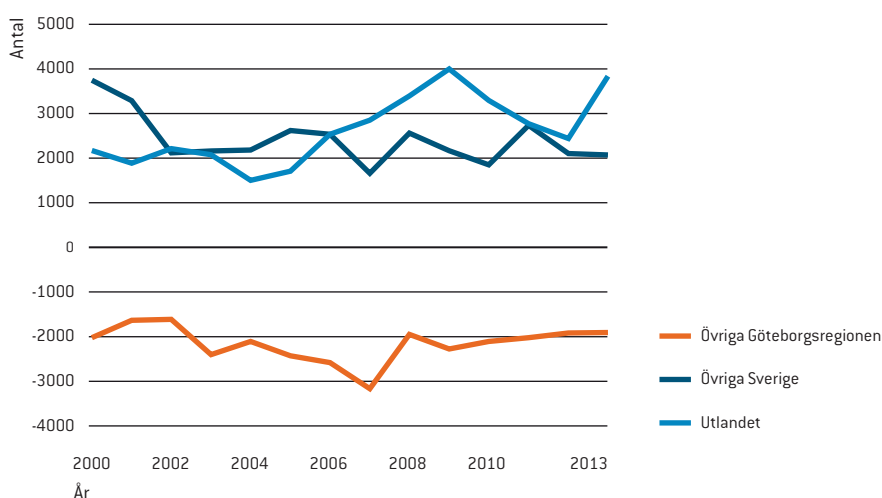
Under år 2013 innebar flyttningsnettot för åldersgruppen 20-29 ett tillskott på knappt 4 800 personer medan det i åldersgrupperna 30-39 samt 0-5 år innebar en minskad folkmängd med nästan 2 700 personer. Av samtliga barn i åldrarna 0-5 år som flyttade från Göteborg år 2013 var det drygt hälften som flyttade till en annan kommun i Göteborgsregionen. Antalet barn som flyttar har varit på samma nivå de senaste åren. Bland personer som är äldre är flyttningarna betydligt färre och ut- och inflyttning är ungefär lika stora, varför flyttningsnettot är lågt. För personer som är 55 år och äldre var flyttningsnettot år 2013 negativt och uppgick till 145 personer.

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 åldersgrupper som flyttar 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 de som flyttar från övriga GR till Göteborg är i åldersgruppen 55-74 år, det motsvarar 600 personer.
- Hälften av alla flyttningar från övriga GR till Göteborg görs i åldersgruppen 19-29 år

Källa: Rapporten Bo [1]staden, Stadsledningskontoret, 2012.

Nettoflyttning mellan Göteborg och övriga Göteborgsregionen (GR), övriga Sverige samt utlandet, 2000-2012



Källa: SCB/Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad

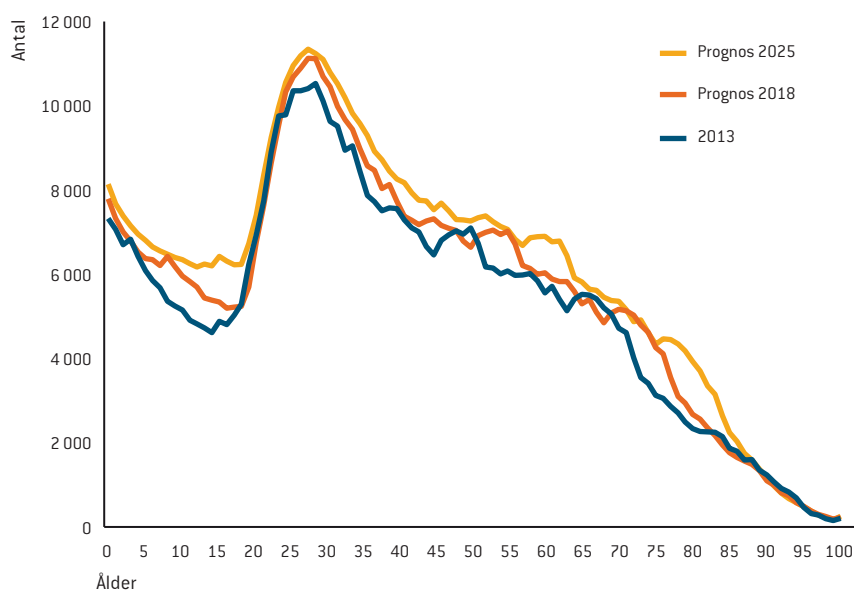
Åldersfördelning nu och i framtiden

Antalet invånare i Göteborg har totalt sett ökat under 2000-talet som en konsekvens av ett ökat antal nyfödda i kombination med flyttningsöverskott. Detta påverkar även ålderstrukturen i Göteborgs befolkning, men den är på flera sätt även ett resultat av tidigare skeenden. Perioder med stora födelsetal återspeglas i ålderstrukturen över tid. Tydliga exempel på detta är 40-talisterna, men även deras barn födda på 1960-talet samt de stora barnkullarna från åren 1988-1991.

I figuren redovisas befolkningens fördelning över åldrarna för år 2013 samt den prognos som finns för hur ålderstrukturen förväntas bli om fem år samt år 2025. Enligt befolkningsprognosen förväntas Göteborgs folkmängd fortsätta att öka med 6 600 personer i genomsnitt per år fram till 2025 och ökningen består av ett födelseöverskott på 3 850 och ett flyttöverskott på 2 750 personer. Totalt förväntas folkmängden i Göteborg öka med drygt 79 000, 15 procent, fram till år 2025 och antalet invånare antas bli drygt 612 000 personer.

Befolkningens framtida ålderstruktur är, som sagt, ett resultat av såväl dagens ålderstruktur som de förändringar som sker genom in- och utflyttning. Den ökade folkmängden innebär att antalet personer ökar i de allra flesta åldersgrupper fram till år 2025 jämfört med år 2013. Inte minst i den antalsmässigt stora åldersgruppen från 25 år och uppåt kommer vi att bli betydligt fler i Göteborg. Detta beror på att de stora födelsekullarna kring år 1990 kommer upp i de åldrarna, samtidigt som det kontinuerligt sker en nettoutflyttning av personer i denna åldersgrupp. Det finns dock två grupper som förväntas öka relativt sett mer än andra och det är barn och ungdomar samt äldre i åldrarna 65-84 år.

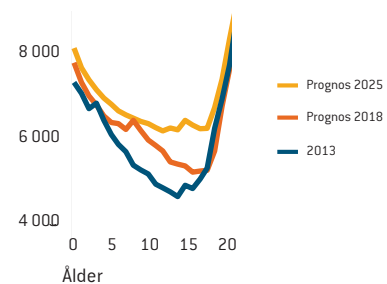
Folkmängdens åldersfördelning i Göteborg år 2013 samt prognos för åren 2017 och 2025



Källa: Stadsledningskontoret, Göteborgs stad

Kraftig ökning av barn och ungdomar

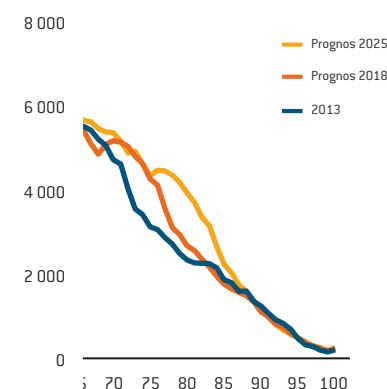
I figuren framgår att en relativt kraftig ökning av antalet barn och ungdomar förväntas ske fram till 2025. Antalet barn i åldern 0-5 år förväntas dock förändrats marginellt efter år 2018, något som hänger samman med att antalet nyfödda förväntas förbli relativt stabilt under perioden. När det gäller de något äldre barnen så har de stora födelsekullarna de senaste tio åren hunnit börja skolan fram till år 2018. Åldergruppen 6-15 år ökar därför med 30 procent fram till 2025. Däremot sker mindre förändringar i åldersgruppen 18-24 som ska börja etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Den gruppen ökar med 3 900 personer, vilket motsvarar 7 procent.



Prognos 2013-2025 för barn- och ungdomar

Äldre - nu kommer ökningen alla talat om

En grupp som ökar i högre takt än andra är de äldre. Det är en effekt av att de stora födelsekullarna från 1940- och början av 1950-talet uppnår pensionsåldern under denna period. Totalt förväntas antalet i åldrarna 65-84 öka från 69 000 personer år 2013 till 88 000 år 2025. Det är främst åldersgruppen 75-84 som ökar markant. Däremot sker inga förändringar bland de äldsta. De som är 85 år och äldre antas förbli ungefär lika många 2025 som de var 2013. Gruppen förväntas dock öka betydligt efter 2025.



Prognos 2013-2025 för 65 år och äldre

Befolkningsutveckling och bostadsförsörjning

I Göteborg förväntas folkmängden att fortsätta att öka, även om tillväxttakten antas minska något jämfört med de senaste åren. Utifrån ett regionalt perspektiv sker en kontinuerlig inflyttning av unga vuxna från resten av Göteborgsregionen samtidigt som det sker en utflyttning av barnfamiljer. Det synliggör en regional bostadsmarknad där utbud och efterfrågan varierar mellan olika delar av regionen. En kontinuerligt ökad folkmängd innebär ett kontinuerligt ökande behov av nya bostäder. Det förväntas också ske vissa förändringar av ålderstrukturen, där andelen barn och ungdomar samt äldre ökar sin andel av befolkningen något. Detta kan förväntas påverka behov och efterfrågan av bostäder av olika typer. Just nu ökar inte antalet unga vuxna så mycket men när de stora barnkullarna från de senaste tio åren ska etablera sig på bostadsmarknaden från 2025 och framåt kommer behoven att öka markant. Att antalet äldre ökar kraftigt leder inte på samma sätt till ökade behov av fler bostäder. De äldre har redan en bostad, men ett ökat antal kommer att leda till behov av fler alternativ för äldre att flytta till när de, av olika skäl, inte längre kan bo kvar i sin bostad.

Om befolkningsprognoser i Göteborg

Stadsledningskontoret tar varje år fram en befolkningsprognos, för kommunen totalt och för de enskilda stadsdelarna. Befolkningsprognoser utgör en viktig planeringsförutsättning för nästan allt planeringsarbete i staden och stadsdelarna. Även lokalsekretariatet med ansvar för kommunens försörjning av skollokaler, äldreboenden och gruppboenden, grundar sin planering på befolkningsprognosen. Innehållet i fastighetskontorets prognos över möjligt bostadsbyggande kommande tioårsperiod är av stor vikt vid befolkningsprognoser och analyseras av stadsledningskontoret, som drar slutsatser om befolkningsförändringar orsakade av framtida bostadsprojekt. Det finns flera svårigheter i detta arbete. För det första finns osäkerheter i när bostadsprojektet färdigställs. För det andra finns det svårigheter att följa dessa förändringar och dra hållbara slutsatser för alla bostadsprojekt i kommunen. Förändrade förutsättningar för byggherrarna medför också att antalet och/eller typen av bostäder ändras.

Utblick 2035

För Göteborgs del beräknas antalet i alla ålderskategorier att öka fram till 2035. Prognosen visar på att Göteborg kan passera 600 000 invånare omkring år 2024 och år 2035 kan befolkningen ha ökat med cirka 150 000 personer jämfört med idag. Det är en ökning med nära 30 procent från dagens folkmängd. Det kan låta mycket men den årliga befolkningstillväxten är lite mer än en procent, d.v.s. betydligt lägre än exempelvis Stockholms.

Alternativa prognoser

Flyttrörelser är svåra att förutsäga i ett längre tidsperspektiv (nuvarande huvudprognos för Göteborg utgår från 2 600 personer i nettoinflyttning). I ett längre tidsperspektiv kan det vara intressant att se vilka effekter olika inflyttningsnivåer ger. Ett sätt är att utgå från den historiska utvecklingen av nettoinflyttningen. En nettoinflyttning mellan 2000, 3000 eller 4000 personer per år är alla nivåer som är statistiskt möjliga. Den årliga befolkningsförändringen i de långsiktiga prognoserna utifrån dessa antaganden visar att Göteborg växer med mellan 5500-8000 personer per år vilket innebär en befolkningstillväxt på ca 1 % - 1,3 %. Ökningen till år 2030 kan bli mellan 105 000 - 150 000 nya invånare alternativt 135 000 - 190 000 nya invånare till år 2035. Prognoserna nedan är ett exempel på utfallet av olika inflyttningsnetton fram till år 2035.

Alternativ	2011	2015	2020	2025	2030	2035
Netto 2000	520 358	542 400	570 300	598 800	627 000	654 700
Netto 3000	520 358	545 500	579 000	613 800	648 700	683 500
Netto 4000	520 358	548 600	587 700	628 800	670 400	712 400



BOSTÄDER

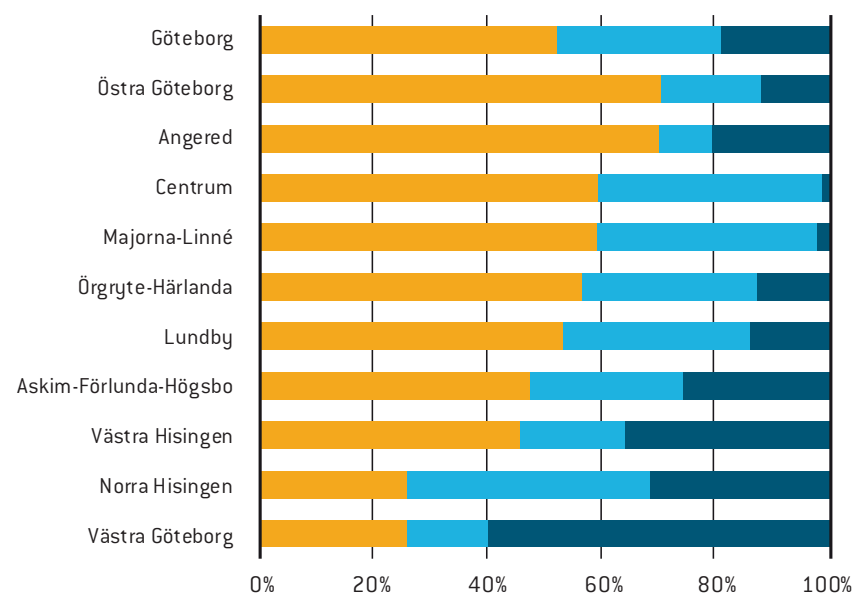
HUR BOR VI I GÖTEBORG?

– FÖRDELNING EFTER UPPLÅTELSEFORM

I Göteborg fanns det knappt 269 000 bostadslägenheter vid årsskiftet 2013. År 2013 var 55 procent av dessa hyresrätter, varav allmännyttan utgör strax under hälften, 26 procent bostadsrätter och 19 procent äganderätt (småhus). Av hyresätterna är 9 700 studentbostäder och 6 000 äldreboenden eller bostäder för personer med funktionsnedsättning. Bostäder byggda sedan 2001 utgör 6 procent av alla bostäder. Tillskottet från nyproduktionen innebär därmed en långsam men kontinuerlig förändring av det totala bostadsbeståndet.

Fördelningen per stadsdelsnämnd skiljer sig naturligt mycket åt, i Centrum finns få småhus medan det är denna upplåtelseform som dominerar i Västra Göteborg. Fördelningen i Lundby är den som mest liknar fördelningen totalt i Göteborg.

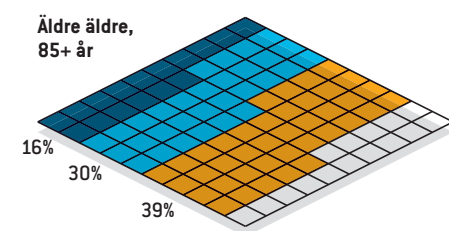
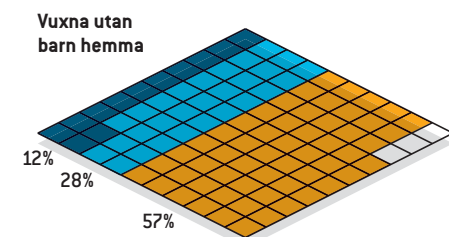
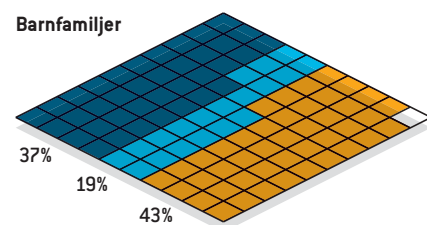
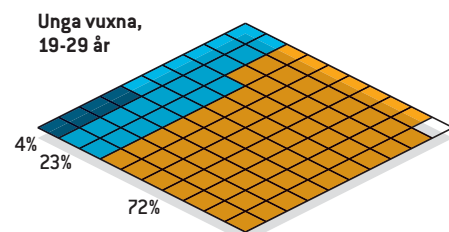
Bostadsbeståndet stadsdelsvis, upplåtelseform i procentandelar



■ Äganderätt
■ Bostadsrätt
■ Hyresrätt

Korta fakta; så här bor olika boendegrupper, fördelning mellan småhus/äganderätt, bostadsrätt och hyrerätt.

Källa: Bo (i) Staden 2012



■ Småhus/äganderätt ■ Bostadsrätt ■ Hyresrätt
■ Annan boendegrupp/äldreboende, gruppbostad etc.

Mer statistik!

På vår hemsida www.goteborg.se/statistik hittar du även mer detaljerad statistik om bostadsbyggandet under rubriken bostäder.

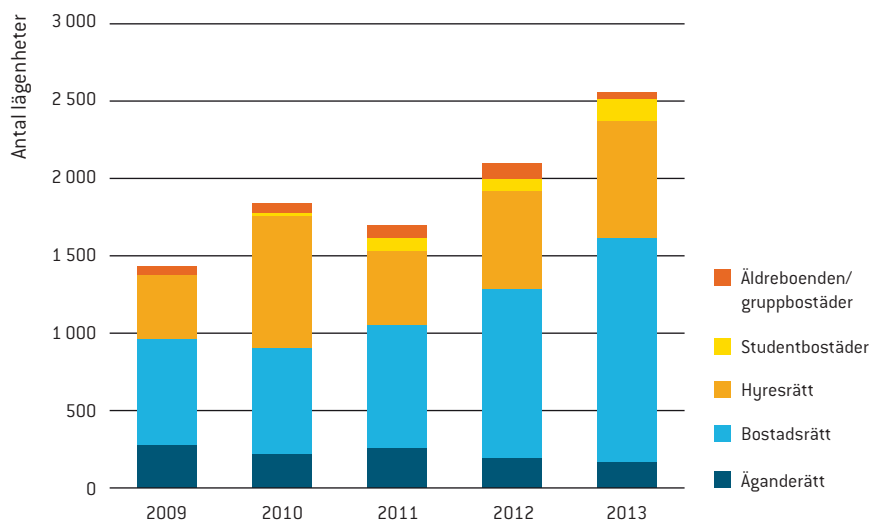
BOSTADSBYGGANDET DE SENASTE ÅREN

Under 5-årsperioden 2009-2013 har tillskottet av bostäder i Göteborg genom ny- och ombyggnation totalt uppgått till knappt 9 700 bostäder, alltså ca 1 930 nya bostäder i genomsnitt per år. Variationen mellan olika år är stor, år 2009 färdigställdes drygt 1 400 lägenheter medan det år 2013 var knappt 2 600. Huvuddelen av nyproduktionen har varit lägenheter i flerbostadshus, medan 12 procent varit småhus. Nyproduktionen under perioden 2009-2013 ligger på en högre nivå än de första åren under 2000-talet och är betydligt högre än under 1990-talet. En effekt av finanskrisen och lågkonjunkturen var att färre bostäder påbörjades under år 2009, något som direkt påverkat antalet färdigställda bostäder under såväl 2010 som 2011. Däremot ökade byggandet åter redan under hösten 2010, vilket inneburit att antalet färdigställda bostäder ökade under 2012 och 2013. Under år 2012 påbörjades nästan 2 300 bostäder och i slutet av året pågick byggande av drygt 2 900 bostäder. Under år 2013 färdigställdes knappt 2 600 bostäder medan drygt 2 000 påbörjades.

Ombyggnationer

Ombyggnationer är kompletteringar i befintliga hus t.ex. att fler våningar byggs på, lägenheter inreds på vindar eller att verksamhetslokaler byggs om. Ombyggnationer ger i nuläget ett årligt nettotillskott på ca 200 lägenheter varav hälften inom centrala Göteborg och hälften i mellanstaden.

Fördelning på upplåtelseform av färdigställda lägenheter i Göteborg, åren 2009-2013



Källa: Fastighetskontoret

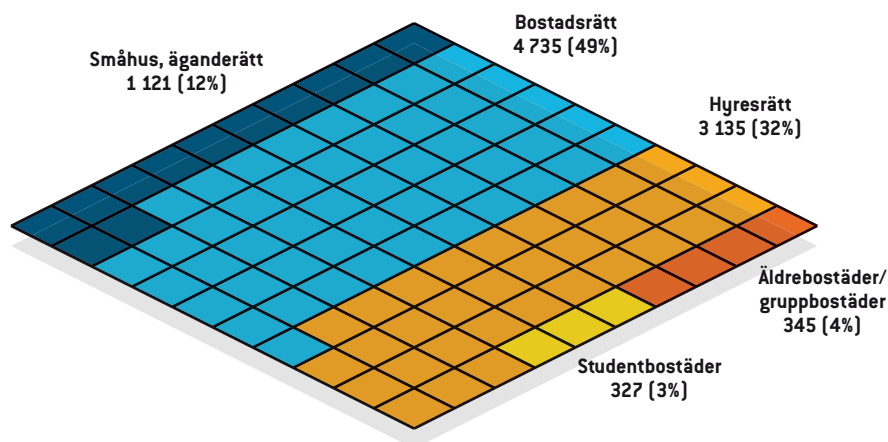
NY- OCH OMBYGGNATIONENS FÖRDELNING PÅ UPPLÅTELSEFORM

För bostadsförsörjningen i Göteborg är det inte bara hur mycket som byggs som är intressant, utan även i vilka olika upplåtelseformer nyproduktionen sker. Ofta fördelas lägenheter enbart på upplåtelseformerna hyresrätter, bostadsrätter samt småhus, äganderätt, men här görs även en uppdelning av hyresrätterna i vanliga hyresrätter, studentbostäder samt äldreboenden och gruppboheter. I figuren redovisas antalet nyproducerade bostäder i olika upplåtelseformer.

Totalt sett under perioden 2009-2013 har 58 procent av ny- och ombyggnationen varit ägande- eller bostadsrätt, se figuren nedan. Resterande delen är hyresrätter, fördelat på ungefär 3 100 vanliga hyresrätter, 330 studentbostäder samt 340 bostäder i äldreboenden eller gruppboheter. Under perioden har byggandet av vanliga hyresrätter varierat kraftigt mellan olika år och mest var det under år 2010 då det färdigställdes mer än 850 nya hyresrätter. Över hälften av dessa hyresrätter återfanns i ett och samma projekt, vid Friggagatan. Figuren nedan visar en summering av färdigställda bostäder efter upplåtelseform i Göteborg för åren 2009-2013.

Av bostadsbyggandet som pågick i slutet av december 2013 var 49 procent bostadsrätter, 41 procent hyresrätter och 8 procent småhus.

Färdigställda bostäder efter upplåtelseform 2009-2013.



Källa: Fastighetskontoret

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

Även ombildningar av hyresrätter till bostadsrätt påverkar bostädernas fördelning på upplåtelseform men antalet som ombildas har minskat kraftigt de senaste åren. Under femårsperioden 2004-2008 ombildades drygt 8 000 hyresrätter till bostadsrätter och under perioden 2009-2013 var det drygt 1 800 hyreslägenheter som ombildades. Under 2013 var det endast 172 lägenheter. Omkring 70 procent av de ombildade hyresrätterna under perioden ligger i stadsdelarna Centrum, Majorna-Linné samt Örgryte-Härlanda. Trots de genomförda ombildningarna är andelen hyresrätter högre än genomsnittet för Göteborg även i dessa stadsdelar, 59 procent i Centrum och Majorna-Linné samt 57 procent i Örgryte-Härlanda.

Ombildningarnas effekt för bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseform har minskat och som jämförelse byggdes 3 100 nya hyresrätter under 2009-2013, betydligt fler än vad som ombildades.

Utvecklingen i Göteborg är långt ifrån lika dramatisk som i Stockholm, som ofta förs fram i debatten. Mellan 2000 och 2012 minskade det totala antalet hyresrätter i Stockholm med 53 000 lägenheter samtidigt som antalet bostadsrätter ökat med 92 000. I Göteborg minskade antalet hyresrätter marginellt under samma period samtidigt som bostadsrätterna ökat med 22 000 lägenheter.



REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSMARKNADEN

Göteborg spelar en särskilt viktig roll för den regionala bostadsmarknaden. I takt med att de lokala arbetsmarknaderna ökar i storlek och minskar i antal, ökar också det regionala perspektivet på bostadsmarknaden i betydelse. Människor pendlar idag i större utsträckning till sina arbeten, vilket gör att det är vanligt förekommande att en regioninvånare bor i en kommun, arbetar i en annan och handlar i en tredje. På bostadsmarknaden spelar kommungränser en allt mindre roll för den enskilde, vilket gör att kommunernas perspektiv på bostadsmarknaden också bör breddas. Göteborgsregionen är en växande storstadsregion. Målsättningen är att den lokala arbetsmarknadsregionen ska växa till 1,75 miljoner invånare till år 2030. Det ska ske genom att Göteborgsregionen årligen ska öka med 10 000 nya invånare. I Göteborgsregionen fanns år 2013 448 000 bostäder, vilket innebär att Göteborgs bostadsbestånd utgör 60 procent av regionens totala bostadsbestånd. De senaste fem åren har även drygt 60 procent av nyproduktionen i hela regionen skett i Göteborg.

Bostadsbyggandet i övriga Göteborgsregionen samt övriga storstadsregioner i Sverige

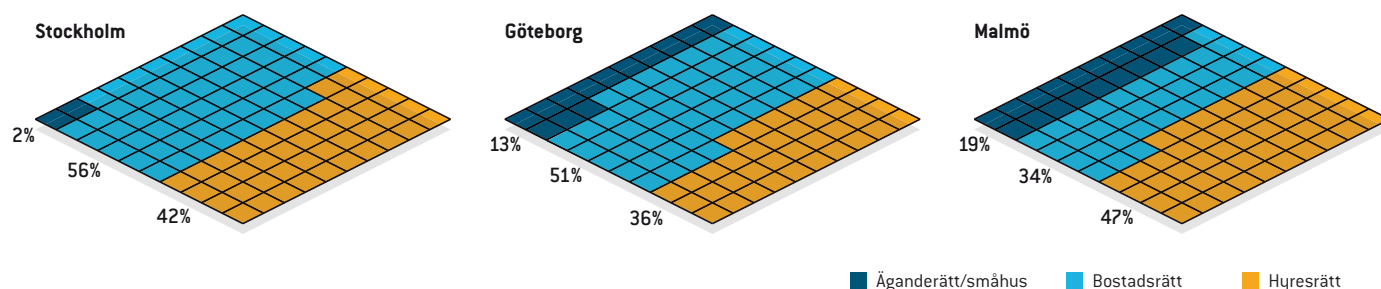
I Göteborg färdigställdes under perioden 2009-2013 ca 1 930 bostäder per år genom ny- och ombyggnation. Det kan jämföras med nyproduktionen i Malmö (ca 910 bostäder/år) och Stockholm (ca 4 640 bostäder/år). Om man ser på hela storstadsregionerna, förblir relationen densamma, dvs störst antal bostäder har byggts i Stockholmsregionen följt av Göteborgs- och Malmöregionen.

Storstäderna och regionerna skiljer sig kraftigt åt i folkmängd varför antalet nya bostäder bör sättas i relation till folkmängden och i tabellen redovisas även antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare. För såväl kommunen som regionen är det i Stockholm, följt av Göteborg och därefter Malmö, som flest bostäder per invånare färdigställts.

Kommun/Region	Totalt antal bostäder per år	Antal bostäder per 1000 invånare och år
Göteborg	1 930	3,7
Malmö	910	3,0
Stockholm	4 640	5,4
Göteborgsregionen	3 180	3,4
Malmöregionen	2 140	3,2
Stockholmsregionen	8 640	4,1

Storstäderna skiljer sig åt i ytterligare ett avseende, i Stockholm och Göteborg är bostadsbyggandet per invånare större i storstadskommunen än i regionen, medan det är tvärtom i Malmö. Om man jämför bostadsbyggandet per invånare i regionerna exklusive kärnkommunerna så har det byggts mest i övriga Malmöregionen och i övriga Stockholmsregionen medan det byggts minst i övriga Göteborgsregionen. Det är även stora skillnader i nyproduktionens fördelning på upplåtelseformer såväl mellan storstadskommunerna som mellan dessa och övriga delar av storstadsregionerna.

Nyproduktion av bostäder i storstadskommunerna 2009-2013, fördelat på upplåtelseform



I storstadskommunerna var åren 2009-2013 andelen hyresrätter i nyproduktionen 47 procent i Malmö, 42 procent i Stockholm och 37 i Göteborg. I Stockholm och Göteborg var något mer än hälften av de nya bostäderna bostadsrätter. I Malmö var andelen småhus 20 procent medan den var 13 i Göteborg och 2 procent i Stockholm. Jämförelsen med övriga delar av storstadsregionerna är också intressant. I Göteborgsregionen i övrigt är småhusen den dominerande upplåtelseformen i nyproduktionen, 58 procent, medan andelen är 45 procent i övriga Malmöregionen och 25 procent i Stockholm. Det är också en avspegling av bebyggelsestrukturen i övriga delar av storstadsregionerna. Inriktningen i nyproduktionen skiljer sig alltså markant mellan storstadskommunerna och deras omgivande regioner. Kontrasten i utbudet i olika delar av den regionala bostadsmarknaden förstärks då hyres- och bostadsrätter dominerar byggandet i storstäderna medan det i resten av storstadsregionerna består av en betydligt högre andel småhus.



BOSTADSMARKNADEN – BEHOV OCH EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Bostadsbrist är ett vanligt förekommande begrepp i den allmänna diskussionen för att beskriva situationen på bostadsmarknaden i Göteborg. Det cirkulerar mått och uppskattningar som ger helt skilda bilder av hur stort behovet av nya bostäder är. Syftet med följande avsnitt är att nyansera bilden av dessa mått och beräkningar för att göra en komplex situation på bostadsmarknaden mer begriplig.

DRIVKRAFTER FÖR BEHOV OCH EFTERFRÅGAN PÅ BOSTADSMARKNADEN

Det är brukligt att begreppen efterfrågan och behov skiljs åt. Behovet kan förenklat sägas vara att det inom bostadsmarknaden ska finnas en bostad per hushåll och en viss reserv som underlättar omsättningen inom det befintliga bostadsbeståndet. Efterfrågan är mer differentierad eftersom den påverkas av hushållens resurser och syn på bostadens egenskaper i form av storlek, utformning, läge, kostnader, med mera. Behovet av en bostad påverkas inte av marknadsrelaterade omständigheter i lika stor utsträckning som efterfrågan. Däremot påverkas möjligheterna att tillgodose behovet av sådana omständigheter. Behoven kan alltså i en mening vara tillgodosedda, men efterfrågan kan ändå överstiga utbudet när det gäller vissa typer av boenden, t.ex. småhus, lägenheter i viss storlek eller i attraktiva delar av staden. På samma sätt kan marknaden för en viss typ av bostäder i vissa lägen, inte minst inom nyproduktionen, bli mättad trots att efterfrågan allmänt är hög. Olika beskrivningar av bostadssituationen är beroende av vilken modell för beräkningar av behovet eller efterfrågan av bostäder som används.



Omsättning betyder mer än nyproduktion

Bostadsbyggandet är den viktigaste faktorn för hur bostadsbeståndet utvecklas. Samtidigt ska man minnas att de allra flesta av invånarna i kommunen inte bor i nybyggda lägenheter eller hus. Det finns knappt 270 000 bostäder i Göteborg. Det innebär att antalet bostäder i nyproduktion idag inte motsvarar mer än en knapp procent av det totala bostadsbeståndet. Det innebär dessutom att även om det skulle byggas vad som krävs för att tillgodose bostadsbehovet på lång sikt skulle antalet nybyggda lägenheter vara litet relativt sett till hela beståndet. På lång sikt är nyproduktionen betydelsefull för tillgången på bostäder, men kortsiktigt beror dagens bostadssituation i första hand på hur det befintliga beståndet utnyttjas.

METODER FÖR ATT BERÄKNA BOSTADSBEHOV OCH EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

I diskussionen kring bostadsbristen i Sveriges storstäder cirkulerar olika mått på och uppskattningar av hur stort behovet av bostäder är. Beroende på vilken beräkningsmetod som används kan bilden av hur stort bostadsbehovet är variera kraftigt. Av den anledningen är det motiverat att försöka bredda förståelsen för hur komplext det är att beräkna hur stor bostadsbristen är. En sammanställning har gjorts av ett urval av beräkningsmetoder som redovisas i bland andra Boverkets, Hyresgäst-

Utgångspunkten för beräkningarna skiljer sig åt – demografisk eller marknadsmässig?

Anledningen till att det är problematiskt att förhålla sig till ett mått på bostadsbristen utifrån enbart en beräkningsmetod är delvis på grund av att utgångspunkten för olika beräkningsmetoder skiljer sig åt. De flesta metoderna bygger på demografiska faktorer och drivkrafter, medan vissa metoder har marknadsmässiga utgångspunkter.

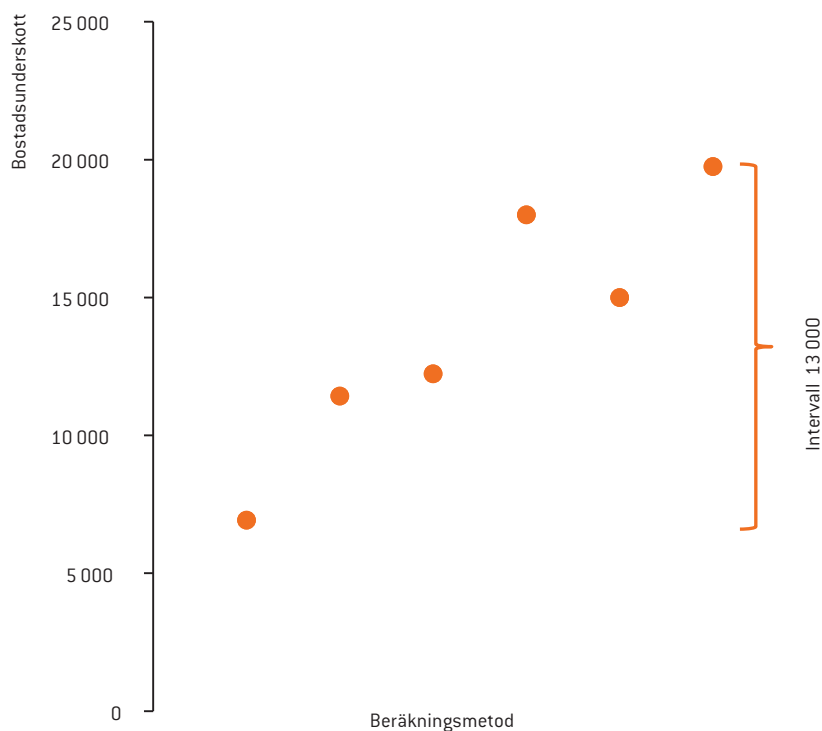
föreningens, Regionplanekontoret i Stockholms läns landstings samt Malmö Stads kommunala bostadsbolags rapporter för att beskriva situationen på bostadsmarknaden. Därtill finns andra stadsplaneringsforum som exempelvis Yimby där olika uppgifter om bostadsbristens omfattning förekommer. Alla modeller utgår från det år när de anser att det var balans på bostadsmarknaden och uppskattar förändringar i behovet utifrån förändringar i antalet hushåll, folkmängd eller ekonomiska faktorer. Man jämför sedan detta beräknade behov med det faktiska bostadsbyggandet. Sammanställningen visar på ett mycket brett intervall på 13 000 bostäder mellan den lägsta och den högsta uppskattningen av hur stort bostadsunderskottet i Göteborg är. Det illustrerar tydligt den stora osäkerhet som finns och hur svårt det är att med exakthet försöka beräkna bostadsbristen. Dessutom är modeller i olika grad beroende av den lokala utvecklingen och när de görs. Det är mycket svårt att skapa en generell giltig modell oberoende av tid och plats. Därför är det problematiskt att förhålla sig till endast en beräkningsmetod.

Samma osäkerhet finns även när det framtida behovet av nya bostäder ska beräknas. Göteborgs folkmängd kommer enligt prognosen att öka med 6 600 personer i genomsnitt per år fram till 2025. Ökningen består av ett födelseöverskott på 3 850 och ett flyttöverskott på 2 750 personer. Det finns även här olika modeller för att uppskatta vilket behov av nya bostäder som ökad folkmängd ger. Nettoinflyttning och därmed ett ökat antal hushåll ger en direkt effekt på behovet medan födelseöverskott inte har lika omedelbara effekter. Samtidigt påverkar även förändringar i hushållsstruktur i den befintliga befolkningen och omsättning i det befintliga beståndet hur stort behovet av nya bostäder blir. Olika modeller som används utgår antingen från ett behov av bostäder i relation till hela ökningen av folkmängden medan andra utgår från en uppskattning av hur många nya hushåll som flyttöverskottet skapar.

Modellerna ger som resultat att behovet i Göteborg till följd av ökad folkmängd skulle vara i storleksordningen 1 700- 4 000 nya bostäder per år fram till 2025. I någon modell ingår då även behovet av att minska den befintliga bostadsbristen.

Ingen enskild metod kan förklara allt – men tillsammans förklarar de något!

Diagrammet på nästa sida illustrerar utifrån olika beräkningsmetoder bostadsunderskottet i Göteborg i ett intervall på mellan cirka 7 000 och 20 000. Syftet är att belysa risken i att förlita sig till ett enskilt resultat. Fastighetskontoret gör i övrigt ingen värdering av respektive beräkningsmetod. Det bör poängteras att det finns ytterligare beräkningar av hur stor bostadsbristen är och vilka förklaringsfaktorer som ligger bakom den än de som ingår i sammanställningen nedan. Det finns ingen enskild metod som innehåller samtliga förklaringsfaktorer bakom behovet av bostäder. Tillsammans bidrar förstås olika beräkningsmetoder till att göra komplexa förhållanden på bostadsmarknaden mer begripliga. Det är alltså klart att situationen på bostadsmarknaden samt att orsakerna och drivkrafterna bakom behov av fler bostäder har såväl demografiska som marknadsrelaterade förklaringar.



Ny hushållsstatistik kan ge bättre analyser av bostadsbehovet

Försöken att uppskatta bostadsbrist och framtida behov försvåras av att det sedan folk- och bostadsräkningen 1990 inte publicerats någon heltäckande hushållsstatistik i Sverige. Kunskapen om exempelvis antal hushåll i en kommun och hur det förändrats har fått uppskattas utifrån urvalsundersökningar och modeller. Nu finns dock en registerbaserad hushålls- och bostadsräkning som statistiska centralbyrån, SCB, börjat publicera material från för år 2012. Med tiden kommer denna statistik förhoppningsvis att ge ett bättre underlag för att uppskatta behov av bostäder.

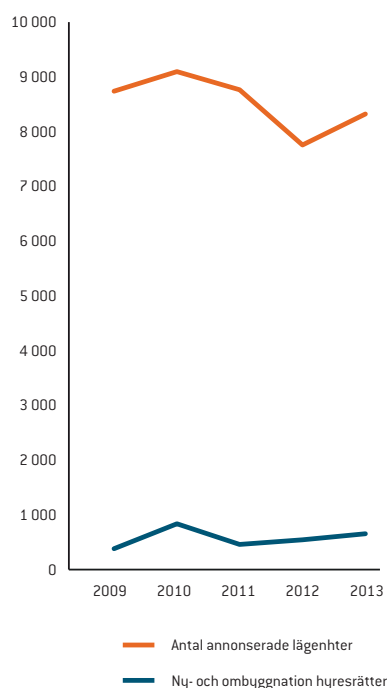
BESKRIVNING AV NULÄGE FÖR EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER GENOM MATERIAL FRÅN BOPLATS GÖTEBORG

Under 2013 annonserades 8 400 lägenheter på Boplats Göteborg, varav 7 700 låg i Göteborg. Det är omkring 600 lägenheter mer än under 2012 och bröt därmed en tendens från de senaste åren där antalet registrerade på Boplats Göteborg ökat kraftigt samtidigt som antalet utannonserade lägenheter minskat från år till år. Samtidigt har dock antalet personer som är registrerade hos Boplats Göteborg fortsatt att öka och var drygt 199 000 i slutet av 2013. Under 2014 har det införts en administrativ avgift på 100 kronor per år för Boplats tjänster. Boplats har även en ny webbplats och i överföringen från det gamla systemet har inaktiva användarkonton tagits bort. I oktober 2014 har antalet bostadssökande via Boplats minskat till knappt 110 000.

Boplats Göteborg i siffror 2009-2013	2009	2010	2011	2012	2013
Annonserade lägenheter	8 830	8 460	8 150	7 120	7 707
Antal registrerade vid årets slut	94 110	107 798	126 361	148 550	199 135

Vad som är värt att notera är att det förändrade antalet registrerade hos Boplats Göteborg inte bör ses som att det direkta bostadsbehovet har förändrats, varför det är viktigt att skilja på antal registrerade och antal i behov av lägenhet. Det är inte ovanligt att sökande som blir erbjudna en lägenhet tackar nej till ett kontrakt. Det tyder på att många lägenhetssökande inte är i direkt behov av en bostad, utan önskar byta till en annan lägenhet utifrån förändrade boendepreferenser. Det tyder också på att många lägenhetssökande på Boplats Göteborg redan har en varaktig och i övrigt fungerande boendesituation.

Oavsett om bostäder efterfrågas av personer som behöver en bostad eller av de som önskar byta bostad så tillgodoses den i högre grad inom det befintliga beståndet än genom nyproduktion. Det framgår av relationen mellan nyproduktionen och utannonserade hyresrätter eller försäljning av bostadsrätter och småhus.



Hur mycket behöver byggas för att tillgodose framtida behov?

Modeller som används i olika sammanhang för att räkna ut bostadsbristen anger att den skulle vara mellan 7 000 och 20 000 bostäder i Göteborg idag. Det är uppskattningar med många osäkerheter varför ingen med rimlig säkerhet kan svara på frågan om exakt hur stor bostadsbristen är. Alla uppgifter blir beroende av vilken modell man använder sig av. I rapporten "Regional bedömning av behovet av nya bostäder" av Stockholms läns landsting uppskattas det uppdämda behovet av bostäder variera mellan 0 och 37 000 beroende på vilka antaganden man gör.

Göteborgs folkmängd ökar enligt prognosen med 6 600 personer i genomsnitt per år fram till 2025. Olika modeller för att beräkna det framtida behovet, ibland inklusive att man ska kompensera för brist på bostäder idag, leder till ett uppskattat behov av 1 700- 4 000 nya bostäder per år fram till 2025. Dessa antaganden utgår från modeller för att beräkna behoven utifrån förändringar i folkmängd och hushållsstruktur i Göteborg. Modellerna kan vanligtvis inte ta hänsyn till att efterfrågan varierar på olika typer av bostäder och storlekar, lägen i staden samt vad det kostar att bo i nya bostäder. Här ingår heller inga bedömningar av hur mycket och i vilken takt byggindustrin har kapacitet och marknadsmässiga möjligheter att producera.

Om man jämför de olika metoderna för att beräkna bostadsbrist och framtida behov visar det på den stora osäkerhet som finns i resultaten. En grov uppskattning för Göteborgs del är dock att det på sikt skulle behövas mellan 3 000-4 000 nya bostäder per år för att kunna möta framtida behov och börja minska dagens brist på bostäder. Det är nivåer som inte funnits i Göteborg sedan miljonprogrammet.

Fortsättning på nästa sida.



Fortsättning från föregående sida.

Under de åren växte stora nya bostadsområden fram och ett industriellt, storskaligt bostadsbyggande utvecklades. Även hela stadsdelar förändrades och ersattes med ny bebyggelse. Ca 6 600 bostäder nyproducerades i genomsnitt per år under perioden 1965-74. Samtidigt revs det ett stort antal bostäder och bostäder byggdes om och slogs ihop. Det sammanlagda nettotillskottet av bostäder var ca 5 000 i genomsnitt per år under perioden 1965-69 och ca 4 700 under perioden 1970-74. Den stora volymen nyproducerade bostäder möjliggjordes främst genom att det inledningsvis fanns en stor bostadsbrist samtidigt som det fanns gynnsamma finansieringsvillkor och nya stora och sammanhängande områden som kunde tas i anspråk. Allmännyttan hade en stor roll i utbyggnaden och villkoren när kommunens mark uppläts med tomträtt i stället för att säljas hade troligen också en viss betydelse. På grund av genomgripande förändringar av nationell bostadspolitik och bidrags- och regelsystem samt inriktning för stadsutvecklingen i Göteborg saknas idag många av de förutsättningar som fanns på 1970-talet. En ökad nyproduktion idag ska ske utifrån en inriktning som betonar förtätning och komplettering av den redan byggda staden samt marknadsmässiga villkor för finansiering och produktion.

Behovet av 3 000-4 000 nya bostäder per år skall jämföras med att det tillkommit strax under 2 000 bostäder per år sedan år 2000. Det innebär alltså en ökning av bostadsbyggandet på 50- 100 procent! En sådan ökning tar tid att få till stånd och är beroende av en flera olika faktorer, framför allt möjligheten att öka antalet bostäder i planverksamheten samt marknadsmässiga förutsättningar för ett kraftigt ökat utbud av nybyggda bostäder. Att de närmaste åren öka antal bostäder i startade detaljplaner ger först på flera års sikt effekt på förutsättningarna för ökat bostadsbyggande. Frågor kring strategier för att ge förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande återkommer i slutsatskapitlet i denna rapport.



EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Beskrivningen av situationen på bostadsmarknaden bör inte begränsas till en redogörelse av enbart demografiska förhållanden och fakta om det befintliga bostadsbeståndet. Möjligheterna att tillgodose bostadsbehoven och möjligheterna att öka bostadsproduktionen påverkas även av den allmänna konjunkturen, inkomstutvecklingen och villkor för finansiering. Därför presenteras en övergripande beskrivning av ekonomiska förutsättningar på bostadsmarknaden.

Bostadsbyggandet påverkas starkt av svängningar i den allmänna konjunkturen, men trots att återhämtningen i ekonomin generellt dröjer ökar bostadsbyggandet. Enligt Boverkets indikatorer från juni 2014 bedöms byggstarterna på nationell nivå öka med 8 procent i år och med 9 procent under 2015. Enligt Sveriges Byggindustriers konjunkturrapport är för tillfället stämningen inom byggsektorn mer optimistisk än under fjolåret. Bostadsinvesteringarna ökade med 6 procent under 2013 och förväntas öka med över 20 procent i år, där investeringarna i nyproduktion står för nästan 80 procent av ökningen. Under 2015 förväntas bostadsinvesteringarna öka med 9 procent.¹ Förväntningarna är alltså att en starkare svensk ekonomi kommer att bidra till en ökad aktivitet inom byggsektorn. Däremot kan amorteringskrav och skattehöjningar vara bidragande orsaker till de avtagande bostadsinvesteringarna under 2015. Det kan också finnas andra omständigheter som bidrar till att bostadsbyggandet lokalt inte når upp till ett nationellt genomsnitt.

Enligt Boverket börjar det bli ointressant att diskutera genomsnittliga bostadspriser på nationell nivå. Utvecklingen av bostadsrätts- och småhuspriser skiljer så mycket åt i olika delar av landet att det motiverar att de diskuteras var för sig. I Göteborg har priserna på bostadsrätter i oktober 2014 ökat med 12 procent jämfört med samma tidpunkt 2013, medan småhuspriserna har ökat med 8 procent. I Göteborgsregionen har bostadsrätterna ökat nästan lika mycket som i Göteborg, medan småhuspriserna har ökat med 6 procent under samma period. Priset på en bostadsrätt i Göteborgsregionen är i genomsnitt 32 077 per kvadratmeter. För centrala Göteborg är motsvarande siffra 45 780 kronor per kvadratmeter. Prisutvecklingen är hög i ett historiskt sammanhang och innebär att bostadsrättpriserna i Göteborgsområdet har nått nya toppnoteringar och innebär att de reala priserna på bostadsrätter i Göteborg under de senaste sex åren har ökat med 25 procent. En av förklaringarna till den senaste tidens prisökningar är att skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris ökar. Enligt SBAB:s mäklarbarometer överstiger försäljningspriset på bostadsrätter i Göteborg i genomsnitt utgångspriset med 10 procent.

Villkor på bolånemarknaden

Den senaste tidens prisökningar och höga efterfrågan på såväl småhus- som bostadsrättsmarknaden kan delvis förklaras av låga bolåneräntor och en positiv utveckling av hushållens disponibla inkomster. Samtidigt innebär stigande bostadspriser och låga bolåneräntor en ökning av skuldsättningen bland hushållen. Idag

¹ Konjunkturinstitutets statistik om bostadsinvesteringar och påbörjade lägenheter.

utgör bostadslånen över 80 procent av de svenska hushållens skulder till monetära finansinstitut. Hushållens stora bolåneskulder ledde till att det år 2010 infördes ett bolånetak som innebär att en bostad inte får belånas med mer än 85 procent av sitt marknadsvärde. Bolånetaket syftar till att minska hushållens belåningsgrad eftersom en allt för hög skuldsättning gör låntagare sämre rustade att möta svängningar på bostadsmarknaden. Samtidigt innebär bolånetaket ett hinder för vissa grupper att tillgodose sin efterfrågan, framför allt för dem som ska köpa sin första bostad. Det är dock fortfarande möjligt att låna till mer än 85 procent av marknadsvärdet genom utlåning utan säkerhet i bostaden, så kallade blancolån. Finansinspektionen gjorde i april 2014 bedömningen att införandet av bolånetaket har haft positiva effekter. Sedan 2002 har hushållens belåningsgrader sjunkit och andelen hushåll med nya lån över 85 procent i belåningsgrad har minskat från 20 till 9 procent.

Utöver bolånetaket har Finansinspektionen även infört ett så kallat riskviktsgolv som i korthet innebär att bankerna håller ett större eget kapital som bättre speglar de risker som bankerna tar i samband med nya bostadslån. Finansinspektionen har även föreslagit att samtliga banker ska erbjuda individuellt anpassade amorteringsplaner för hushåll som tar nya lån.

Bostadsbubbla?

De senaste årens ökande bostadspriser och en ökad skuldsättning bland hushållen har föranlett en debatt om det finns en prisbubbla på bostadsmarknaden i Sverige som riskerar att spricka. Konjunkturinstitutets bedömning är att ett bostadsprisfall på 20 procent skulle innebära en måttlig konjunkturförsämring, men att effekterna blir mer märkbara om det sammanfaller med en internationell nedgång i konjunkturen. Det finns därför en diskussion kring behovet av ytterligare åtgärder för att dämpa skuldsättningen, t.ex. krav på amortering eller minskade ränteavdrag. Andra delar inte denna uppfattning utan anser att om bostadsprisernas utveckling kan förklaras av fundamentala faktorer såsom stigande disponibla inkomster och fallande räntenivåer, föreligger ingen bostadsbubbla varför sådana ingrepp får omotiverade negativa effekter för konsumtion och tillväxt.



Hyresnivåer i nyproduktion och i befintligt bestånd

I en översikt av hyresmarknaden i Göteborg kan det konstateras att genomsnittliga hyresnivån under 2014 inom allmännyttan ligger på 1 035 kr/kvm och år och den genomsnittliga lägenheten är 63 kvm och har en månadshyra på 5 434 kr. Det har inneburit en hyresökning med 3,1 procent jämfört med 2013. Det är värt att notera att denna genomsnittliga hyresnivå inte omfattar privata hyresvärdar som utgör ungefär hälften av alla hyresrätter i staden. Det finns dessutom stora skillnader i hyresnivåer såväl mellan olika områden inom staden som mellan nyproduktion och äldre bostäder där hyresnivåerna inom nyproduktionen inte sällan hamnar upp mot 1 800 kr/kvm och år. Det innebär att hyresnivåer inom nyproduktionen kan ligga omkring 80 procent över den genomsnittliga hyresnivån.

Genomsnittliga hyror inom allmännyttan, ett urval av primärområden:

- Rannebergen: 861 kr/kvm och år
- Högsbotorp: 1 080 kr/kvm och år
- Guldheden: 1 156 kr/kvm och år
- Eriksberg: 1 348 kr/kvm och år
- Stigberget: 1 128 kr/kvm och år
- Backa: 1 031 kr/kvm och år
- Kannebäck: 879 kr/kvm och år
- N Biskopsgården: 869 kr/kvm och år
- Kålltorp: 1 020 kr/kvm och år
- Södra Kortedala: 1 001 kr/kvm och år

Källa: AB Framtiden, årsredovisning 2012



Stadsdelsdialog inom ramen för ett växande Göteborg

Punkterna nedan är ett urval och i sig en kort summering av 10 stadsdelsdialoger som genomfördes inför framtagandet av strategien för utbyggnadsplanering, trafik- och grönstrategi under våren 2012.

- Befolkningen blir allt äldre
- Det saknas blandade storlekar på bostäderna. Man kan inte bo kvar respektive man kan inte flytta hemifrån.
- Trångboddhet i miljonprogramsområdena
- Segregation – komplettera stadsdelen med det som saknas, bygg nytt, förändra.
- Man behöver binda samman den egna stadsdelen
- Barriärer genom och mellan stadsdelar. Vissa stadsdelar upplever även att det gröna mellan olika delar staden kan utgöra en barriär.
- Flera stadsdelar är även starkt avgränsade inom sig själva genom stora bilvägar. Generellt är det få övergångar på alla de större trafiklederna. Mycket skulle ändras om fler och attraktivare överfarter gjordes
- Naturliga mötesplatser i stadsdelarna är inte självklara eller tydliga, och framför allt inte gratis sådana.
- Lokala torg: hur kan dessa stärkas för att överleva?
- Kollektivtrafik på tvären saknas, samt mellan närliggande stadsdelar. Ibland även inom stadsdelar där de mentala avstånden kan kännas långa.
- Förskolan – brister, placeringar, man vill ha fler och mindre och andra beräkningsgrunder. Problem med stora förskolor och små gårdar.

STADSDELARNAS PERSPEKTIV

Stadsdelarna har sedan 2010 ett utökat uppdrag att ta del av och medverka i stadsbyggnadsprocessen utifrån ett medborgarperspektiv. Redogörelsen i detta kapitel utgår i huvudsak från särskilda behov och utmaningar utifrån stadsdelarnas perspektiv på bostadsförsörjningen som lyfts fram i remissvaren för denna rapport samt remissvaren för strategi för utbyggnadsplanering (antagen 2014). De flesta ämnesområden som lyfts av stadsdelarna behandlas även i senare kapitel i rapporten.

Ökad takt i bostadsbyggandet

Stadsdelarna lyfter vikten av att takten i bostadsbyggandet måste öka som ett verktyg att bryta bostadssegregationen och skapa en mer socialt blandad stad. En hög utbyggnadstakt förutsätter en hög kapacitet i byggandet och fler bostadsexploater, både stora och små byggherrar. Stadsdelarna efterfrågar generellt tydliga strategier samt handlingsinriktade förslag på konkreta åtgärder för att öka utbyggnadstakten.

Hela staden tillgänglig – socialt blandat boende

Synpunkter som berör sociala aspekter av bostadsmarknaden och bostadsförsörjning för olika grupper är ett genomgående tema för alla stadsdelar. Förmågan att skapa ett socialt blandat Göteborg framhålls ofta som den viktigaste frågan i stadens utveckling och strategier som bryter bostadssegregationen efterfrågas. Stadsdelarna är av den anledningen mycket tydliga med vikten av att planera för en stad där människor med olika inkomst kan bo i samma områden. Stadsdelarna poängterar vikten av att det erbjuds tillgängliga bostäder av olika storlek, hustyper och upplåtelseform i alla delar av staden. Stadsdelarna uttrycker att det är angeläget att deras kunskap tas till vara och att de involveras.

Stadsdelarna anser att kommunala styrmedel bör tillämpas mer aktivt i syfte att åstadkomma billigare nyproducerade bostäder. Markanvisningstävlingen på Guldmyntsgatan (beskrivs i nästa kapitel) lyfts fram som goda exempel.

Utbyggnad som motverkar segregationen och skapar en sammanhållen stad

Stadsdelarna är i stort positiva till strategin för utbyggnadsplanering men ser behov av tydliga strategier för vilka program och detaljplaner som skall startas framöver och som motverkar segregationen och knyter ihop stadslandskapet.

Stadsdelarna anser att förorterna i hela staden behöver satsningar i bebyggelse och infrastruktur för att staden skall knytas ihop och sammanhållningen öka. Idag har många områden en infrastruktur som inte fungerar fullt ut ur ett socialt perspektiv. Med detta menas att rörelsestråken inte bidrar till det sociala livet på det sätt som de skulle kunna göra. Man får helt enkelt inte ut ett socialt mervärde av stråken, utan de blir enbart ett sätt att ta sig från punkt a till punkt b.

Komplettering/nybyggnation kan användas som ett verktyg för att minska segregationen i staden, men det kan också medföra att segregationen cementeras eller leder till utträngning av låginkomsttagare (gentrifiering). I stadsdelarnas resonemang

framförs därför att nyttillkommande bebyggelse bör planeras på så sätt att det bidrar till minskad segregation.

Barnperspektivet och fler bostäder för barnfamiljer?

Att barnfamiljer tenderar att flytta från Göteborgs kommun till småhus i kringliggande kommuner är något som flertalet stadsdelar väljer att lyfta fram som ett problem. Utgångsläget handlar om att bättre förstå och planera för barnfamiljers levnadsförhållanden, kopplat till bostad, vardagsliv och stadsmiljö, helt enkelt att förstärka stadens arbete för att vara en stad där barn tar och får plats. Det efterfrågas mer kunskap om flyttmönster samt behov och önskemål i ett regionalt perspektiv. Flera stadsdelar påtalar att utflyttade barnfamiljer spelar roll för segregationsprocesserna och att det behövs en helhetsstrategi och genomgång av kommunens påverkansmöjligheter i denna fråga.

- Strategier efterfrågas om förutsättningar för att skapa ett varierat bostadsutbud och stora lägenheter.
- Stadsdelarna efterlyser tydligare ställningstaganden till hur man skall hantera frågan om att skapa attraktiva bostadsmiljöer i staden utifrån barnfamiljers behov och skapa miljöer som är barnvänliga.
- Strategier efterfrågas för fler småhus. Flertalet stadsdelsförvaltningar med geografiskt ansvar för områden utanför mellanstadens avgränsning ser behov av att bygga och planera för fler småhus än vad som tillförs i nyproduktion idag. Stadsdelarna efterlyser fördjupade kunskaper om olika områdens möjligheter att inrymma fler småhus utanför mellanstadens avgränsning.

"Vardagsstaden för alla"

Flertalet stadsdelar för en diskussion som ryms inom begreppet "Vardagsstaden för alla" för att betona att staden är till för alla göteborgare och att planeringen skall utgå ifrån att vardagslivet skall fungera och i förlängningen möjligheterna att påverka förutsättningarna för att bygga fler bostäder. Till exempel förfogar kommunen över en rad verksamheter – skolor, äldreomsorg, bibliotek, lokaler, parker osv. liksom förvaltningar – som har betydelse för viljan att bygga bostäder och annan service, och som dessutom har stor betydelse för det lokala livet. Det påpekas av flera stadsdelar att det finns stort behov av analyser både av möjligheter och det önskvärda i lokalisering av kommunala verksamheter och annan samhällelig service och vilken roll detta kan spela både för annan lokalisering och för det lokala livet. Frågan om behovet av en övergripande lokalförsörjningsstrategi diskuteras av flera stadsdelar och sammantaget behövs en effektivare dialog mellan Göteborgs förvaltningar för att bättre möta stadens ökade servicebehov när utbyggnadstakten för bostäder ökar.

Äldres behov

Flera stadsdelar anser att nya former/varianter av bostäder för äldre personer behöver etableras i varierade prisnivåer. Det efterfrågas en variation av trygga och tillgängliga bostäder som ökar möjligheten att ha ett självständigt liv länge. Situationen ser dock olika ut för olika stadsdelar på grund av ålderssammansättningen.

Angered

Trångboddheten är idag hög i Angered, och befolkningen ökar i och med migrationen och en ökad global rörlighet. Det finns ett stort behov av nya bostäder, men också av att skapa förutsättningar för en urbanitet och service samt av att knyta ihop de olika stadsdelarna. Om och hur lokalisering av nya verksamhetsområden påverkar framtida kopplingar mellan stadsdelar och bostadsområden är av betydelse att uppmärksamma framöver.

Askim-Frölunda-Högsbo

Idag bor många äldre i icke tillgänglighetsanpassade bostäder, t.ex. utan hiss. Om det skapas lägenhetsalternativ som är anpassade för äldres behov och ekonomi nära nuvarande bostad, kan detta stimulera flyttkedjor. Prova möjligheten att använda flyttcoacher som kan bistå äldre med stöd i samband med flytt. Markanvisa till aktörer som kan bygga attraktiva bostäder för äldre i olika prislägen.

Östra Göteborg

Viktigt att barnperspektivet får tillräckligt med utrymme i framtida diskussioner och fortsatt planering. Stadsdelen anser att en nyckelfaktor för segregationsfrågan och för frågan kring hur ett socialt blandat Göteborg ska uppnås är att hyresnivåerna hålls nere vid både renovering och nyproduktion.

Västra Göteborg

Det är angeläget att bostadsalternativ för äldre prioriteras i Västra Göteborg.

Stadsdelen vill se en utveckling av kollektivtrafiken i ytterstaden, vilket förutsätter fler bostäder i nya knutpunkter samt att den framtida inriktningen av bostadsförsörjningen beaktar denna fråga.

Norra Hisingen

En farhåga är att de barnfamiljer som har råd flyttar ut ur kommunen, och de som inte har råd stannar. ...det behövs en mer nyanserad bild grundad på studier av flyttmönster och segregationens dynamik. Stadsdelen anser att det finns mycket goda förutsättningar att komplettera med en stor mängd bostäder kring lokala torg i Norra Hisingen.

Västra Hisingen

Stadsdelsnämnden har uttryckt sitt intresse för att bygg-gemenskaper skulle kunna prövas på Västra Hisingen. Med ett bredare utbud av bostäder, bl a trygghetsboenden, skulle förmodligen betydligt fler äldre överväga att byta bostad. Stadsdelen önskar en utredning av hur en strategi för kustnära områden skulle kunna se ut.

Centrum

Skapa bostäder för barnfamiljer i staden. Stadsmiljön måste anpassas till barns behov i större utsträckning och att barnfamiljernas behov av vardagslogistik kan tillgodoses även utan biltransporter. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det bra om bostadsförsörjningen snarare hanterar olika bostadsstorlekar än kategorier som äldre, studenter eller barnfamiljer.

Örgryte-Härlanda

Istället för att låta exploatörer ta initiativet kan staden producera färdigställda planer och investera i ett antal planer per år. Den nuvarande inriktningen för bostadsbyggandet, enligt stadsdelen, innebär ett ökat tryck på hanteringen av planärenden. Stadsdelen efterfrågar därför en tydlig ekonomisk uppskattning av hur staden ska hantera de ökade behoven.

Lundby

En stor andel av de bostäder som byggs idag byggs inom stadsdelen. Stadsdelen betonar vikten av att planera för en inkluderande stad, där människor med olika inkomst kan bo i samma områden.”

Stadsdelen efterfrågar en strategi för hur skolor, förskolor, äldreboenden, boenden med särskild service, kulturverksamheter m.m. ska byggas ut. Denna fråga anses vara särskilt angelägen i Lundby.

Majorna-Linné

Stadsdelen problematiserar riskerna med förtätning. Finns det risk att hyror höjs som tvingar låginkomsttagare att flytta?

Stadsdelen önskar en utveckling som möjliggör för resurssvaga att bo i nyproducerade lägenheter i samtliga delar av staden.

Stadsdelarna efterfrågar att det skapas lägenhetsalternativ som är anpassade för äldres behov och ekonomi nära nuvarande bostad. Detta för att ytterligare stimulera flyttkedjor. Att pröva flyttcoacher föreslås som ett sätt att stimulera rörligheten och att hjälpa äldre personer med stöd under själva flytten.

Flyttkedjor

Flertalet stadsdelar anser att staden i högre grad bör stimulera hushållens rörlighet så att det befintliga bostadsbeståndet kan användas bättre för att tillgodose bostadsbehovet. Komplettering på ett strategiskt sätt kan stimulera rörlighet i bostadsbeståndet och öka möjligheten till en lokal boendekarriär. När flyttkedjor startar kan större lägenheter, radhus och villor i staden frigöras för till exempel barnfamiljer.

Ekonomisk påverkan för stadsdelarna

Utvecklingen av tillgång på bostäder påverkar stadsdelarnas ekonomi och verksamhet. Bostadsbristen leder till att fler vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp med att få tag på en bostad, varför ett ökat utbud av bostäder skulle kunna minska det trycket. En effekt av det är att stadsdelarna har kostnader för stödinsatser i boendet för människor som främst saknar en bostad, men egentligen inte har behov av stöd i sitt boende. Stadsdelarna är eniga om att en utökad bostadsproduktion i Göteborg kräver mer resurser till stadsdelarna i syfte att hantera fler medborgardialoger, planarbete och genomföra fördjupade och lokalt inriktade strategier.

Önskemål om kunskapsmässiga fördjupningar

Denna rapport behandlar flera områden och analyser över pågående arbete för att hantera många av de frågor som stadsdelarna lyfter fram. Det återstår dock behov av mer kunskap och fortsatta analyser har efterfrågats av stadsdelarna enligt exempel nedan:

- Fördjupning av förhållandet mellan segregation och nybyggnation
- Ökad kunskap om flyttkedjor - barnfamiljers och äldres preferenser.
- Insatser för att bättre tillgodose äldres behov.
- Fler regionala analyser av vad som byggs/planeras i regionen

MÅNGFALD I BOSTADSBYGGANDET OCH SOCIALT BLANDAT BOENDE

Ett uttalat politiskt mål för bostadsbyggandet i Göteborg är att det ska finnas ett utbud av olika upplåtelseformer i olika delar av staden för att invånare ska ha valmöjligheter i sitt närområde. Vidare förutsätts att områden med blandade upplåtelseformer och bostäder från olika tidsepoker även ska bidra till en socialt blandad befolkning. I kapitlet om stadsdelarnas perspektiv framgår också att det är en del av bostadsförsörjningen som, utifrån olika aspekter, betonas starkt. Frågor som lyfts fram är exempelvis blandning av upplåtelseformer, möjligheten att tillgodose olika gruppers behov såväl inom den egna stadsdelen som i staden i stort samt negativa effekter av höga boendekostnader i såväl nyproduktion som efter omfattande renoveringar.

Blandad bebyggelse kan även innebära komplettering av ett områdes bostadsstandard, exempelvis nyproduktion i områden som domineras av ett bostadsbestånd med brister i den fysiska tillgängligheten. Det behöver inte innebära att en ny upplåtelseform tillförs, men det blir ändå ett komplement till området. Det ökar möjligheten att bo kvar i området för dem som på grund av funktionsnedsättning behöver en bostad med god tillgänglighet.

Höga boendekostnader begränsar förutsättningar för social blandning

En blandning av upplåtelseformer och lägenhetstyper bidrar till en variation bland de som flyttar in i de nybyggda bostäderna när det gäller ålder, hushållstyper mm. En begränsning för social blandning är dock att boendekostnaderna är betydligt högre i nyproduktion än i de äldre bostäderna, framför allt när det gäller hyresränter. I en undersökning av Hyresgästföreningen om hyresgästernas uppfattning om fastighetsförvaltningen i västra Sverige från 2013 finns även en fråga om inkomster med. Variationen är givetvis stor men många hushåll har relativt låga inkomster vilket tydligt begränsar möjligheten att efterfråga nybyggda bostäder. Där framgår att nästan hälften av hushållen består av en vuxen person och att 58 procent av dessa har en inkomst som är lägre än 20 000 kronor i månaden. 13 procent tjänar 40 000 eller mer. Bland hushåll med fler än en har 20 procent en inkomst för hela hushållet som är lägre än 20 000 kronor i månaden och ytterligare 32 procent där inkomsten är mindre än 40 000 kronor.

En konsekvens av detta är att möjligheten till social blandning, i form av hushåll med olika inkomstnivåer, begränsas i större nybyggda bostadsområden. Vid kompletteringar av områden med äldre bostäder påverkar det inte hela bostadsområdet på samma sätt då det blir en variation av hyresnivåer inom området. De senaste åren har dock skillnaden mellan hyresnivåer i de nybyggda bostäderna och i det befintliga beståndet ökat markant.

Förutsättningarna för social blandning påverkas även av att nödvändiga renoveringar av bostäder i det befintliga beståndet ofta leder till kraftiga hyreshöjningar. Det kan begränsa vilka som har råd att bo kvar i ett område där man kan ha bott

länge men även vilka som har möjlighet att flytta till området. Stora behov av renoveringar finns bland annat i miljonprogramsområden där inkomstnivåerna är relativt sett låga. En viktig fråga för bostadsförsörjning är därför om det går att finna metoder för att renovera utan att det får så kraftiga ekonomiska effekter för hyresgästerna.

Ett socialt blandat boende i Göteborg

Under 2012 tog fastighetskontoret tillsammans med Centrala Älvstaden och S2020/social resursförvaltning fram kunskapsöversikten "Ett socialt blandat boende" för att kunna analysera hur man arbetar med frågan i andra länder i Europa. Rapporten fick ett stort genomslag och har bidragit till att påverka debatten kring vilka möjligheter som finns med dagens system men även kring om det borde förändras och i så fall hur.

"Ett socialt blandat boende i Göteborg" – en kunskapsöversikt

Ambitionen att åstadkomma blandade områden är alltså ett mål i stadens budget och i Vision Älvstaden i samband med den omfattande nyproduktion som ska ske i centrala delar av Göteborg. Som framgått är de verktyg som en kommun har för att åstadkomma detta dock begränsade. På uppdrag av fastighetskontoret, Centrala Älvstaden och S2020/social resursförvaltning gjordes därför under 2012 kunskapsöversikten "Ett socialt blandat boende" för att beskriva hur man arbetar med frågan i andra länder i Europa. Där framgår tydligt att nästan alla andra europeiska länder har någon form av subventionerade bostäder för låginkomsttagare. Det kan också ses som ett tecken på att möjligheterna på den ordinarie bostadsmarknaden i många fall är mycket begränsade för personer med låga inkomster. Tidigare var det i många fall stora ensidiga bostadsområden med enbart bostäder för låginkomsttagare men numer integreras dessa bostäder till viss del i nyproducerade områden. Verktygen som används är flera och utformningen varierar mellan olika länder. En viktig förutsättning är att bostadssektorn undantas från EU:s statsstödsregler, vilket gör det möjligt för den offentliga sektorn att på olika sätt subventionera byggandet av bostäder för låginkomsttagare. Det finns exempelvis olika typer av subventioner av finansieringen och icke-vinstdrivande bostadsföretag i olika former som bygger och förvaltar bostäderna. Slutligen finns ett system för att definiera vilka som ingår i målgruppen och villkoren för hur bostäderna fördelas.

Den svenska modellen bygger på att bostadsförsörjningen för personer med låga inkomster sker inom ramen för den generella bostadsförsörjningen och bostadsbidrag till hushållen. Allmännyttan har historiskt varit ett mycket viktigt medel för att kunna åstadkomma detta. Särskilda bostäder för målgruppen har också ansetts vara utpekande för de som hänvisas till att bo där och förstärka segregationen ytterligare. Inget behov anses därmed finnas av ett system av särskilda kategoribostäder med lägre hyror för människor med låga inkomster. I Sverige finns inga former av subventioner och bostadsmarknaden är inte undantagen från statsstödsregler. Nyproduktionen sker därför på marknadsmässiga villkor. Vidare innebär den nya lagen om allmännyttan, med krav på affärsmässighet, att det saknas ett icke-vinstdrivande alternativ.

I kunskapsöversikten framhålls att den nya lagstiftningens betydelse för allmännyttans roll på bostadsmarknaden bör klargöras tydligare än vad som skett hittills. Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, SABO, finansierar ett forskningsprojekt "Nytta med allmännyttan" med syftet att studera hur allmännyttan tar samhällsansvar och hur detta kan kombineras med affärsmässiga principer. Flera olika delprojekt ingår som kommer att ge intressant underlag för en fortsatt diskussion om allmännyttans roll. Slutligen kan nämnas att regeringen har tillsatt en utredning för att studera "EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik" som ska vara klar i maj 2015. En del av utredningens uppdrag är att se på kommunens



möjligheter då ”marknadsförutsättningar inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder av god kvalitet”.

Markanvisning som verktyg

Kommunens möjlighet att påverka upplåtelseform finns i huvudsak när nybyggnationen ska ske på kommunalt ägd mark. I den policy för markanvisningar som fastighetsnämnden antagit anges ett antal generella inriktningar vid val av den som ska ges en markanvisning men dessutom kan projektspecifika kriterier ställas upp. En av de generella inriktningarna är att främja mångfald i boendet. Det innebär att det ska finnas en stor variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Därmed skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende. I samband med markanvisningar görs därför en analys av sammansättningen av den befintliga bebyggelsen i området. De nya bostädernas bidrag till en ökad blandning har stor tyngd, men det måste även vägas mot andra aspekter såsom exploaterings ekonomi och marknadsförutsättningar.

Under åren 2012 och 2013 beslutade fastighetsnämnden om nya markanvisningar till 16 olika projekt till sammanlagt 32 byggherrar. Totalt förväntas dessa markanvisningar ge förutsättningar för byggande av 2 400 bostäder när planarbetet avslutats. Drygt hälften av bostäderna kommer att bli hyresrätter. En av markanvisningarna under 2013 gavs till en s.k. byggemenskap för kollektivt byggande och boende. Markanvisningarna omfattar även bland annat drygt 400 studentbostäder. Nästan 80 procent av bostäderna återfinns i projekt där det finns en blandning av upplåtelseformer och bostadstyper inom projektet. Några markanvisningar innebär att det tillförs en upplåtelseform som är underrepresenterad i området, t. ex hyresrätter i Askim samt småhus och bostadsrätter i delar av Angered. Sammantaget kan man konstatera att de beslutade markanvisningarna de senaste åren på olika sätt kommer att bidra till en blandning av upplåtelseform och bebyggelse typ när byggnationen genomförs.

Exempel på markanvisningar med syfte att påverka boendekostnaden

På senare tid har två markanvisningar gjorts där målbilder för boendekostnaderna finns med som villkor. De ingår i större planområden där även andra bostäder kommer att byggas. 2013 genomfördes en markanvisningstävling om bostäder vid Guldmyntsgatan i Högsbo med inriktningen att få till stånd bostäder med god boendekvalitet och låg boendekostnad. Dessutom framgick i tävlingen att en blandning av små och relativt stora lägenheter skulle prioriteras. Som villkor angavs en maximal nivå för den genomsnittliga boendekostnaden som låg klart under genomsnittet för nyproduktionen av hyresrätter i Göteborg. En markanvisning till det vinnande förslaget ”Wooden it be nice” gavs i december 2013 och beräknas ge förutsättningar för byggande av ca 150 hyresrätter. I samma planområde har även andra markanvisningar gjorts under 2014 som på andra sätt bidrar till en blandning inom närområdet. Det är ett projekt med hyresrätter, ett med bostadsrätter med inriktning mot mindre lägenheter anpassade för äldre samt till tre föreningar, en byggemenskap och två bogemenskaper. Sammantaget ger därför markanvisningarna i hela planområdet förutsättningar för ett socialt blandat boende genom

en variation av såväl upplåtelseformer, lägenhetstyper och boendekostnader.

I september 2014 utlystes en markanvisning för en del av den första etappen i Frihamnen där målet är att 1 000 bostäder och 1 000 arbetsplatser ska vara klara till 2021. I markanvisningen påpekas att den ska ske utifrån de mål som finns i Vision Älvstaden om en inkluderande, tät och vattennära stadsdel. Företrädare ges till aktörer som vill medverka till ett blandat innehåll och en bred variation av boendeformer, verksamheter och stadsrum. Det anges även en målbild för varierade boendekostnader för hyresrätterna där 25 procent ska kosta 1 000 kronor/kvm och år, 25 procent 1 400 kronor, 25 procent 1 850 kronor och för resterande delen anges ingen målbild för boendekostnader. Som medel anges utveckling av affärsmodeller där olika upplåtelseformer och/eller verksamhetslokaler bidrar till de lägre hyresnivåerna och att det totalt kan ge en godtagbar projektekonomi.

Fortsatt utveckling av metoder för att bidra till socialt blandade områden

Erfarenhetsmässigt finns ett behov av en fortsatt diskussion kring vilka verktyg som står till buds för att kunna öka variationen i boendekostnader och öka den sociala blandningen i nybyggda områden i Sverige. Den kunskapsöversikt som togs fram har också lett till en omfattande diskussion om vad som skapar social blandning samt vilka möjligheter som finns att påverka förutsättningarna med dagens system. Fastighetsnämnden gav, i samband med att kunskapsöversikten presenterades, fastighetskontoret ett uppdrag att fortsätta analyserna kring möjligheterna för bostadsförsörjning för socioekonomiskt svaga grupper. Analyser av olika metoder för att skapa förutsättningar för socialt blandade bostadsområden när det byggs nya bostäder fortsätter i flera olika sammanhang. Erfarenheter från markanvisningarna vid Guldmyntsgatan samt i Frihamnen blir viktiga, dels för fastighetskontorets arbete med att finna fler projekt där det är lämpligt att hyresnivå ingår som ett av de projektspecifika kraven vid markanvisningen, dels i den fortsatta utvecklingen inom Älvstaden och kommande markanvisningar i t. ex Frihamnen. En viktig fråga att arbeta vidare med är hur lägre hyresnivåer kan säkerställas på längre sikt. En annan fråga berör hur man kan säkerställa att nya bostäder med lägre boendekostnader också hyrs ut till personer med låga inkomster för att nå den sociala blandning som eftersträvas. Båda dessa aspekter kräver nya kreativa lösningar då det generella regelsystemet för bostadsmarknaden i Sverige snarare motverkar än stödjer en sådan utveckling.

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR OLIKA GRUPPER I BEFOLKNINGEN

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende. Det övergripande målet i Göteborgs stad är att "Staden ska bättre möta göteborgarnas bostadsbehov". Förutsättningar och behov varierar mellan olika delar av befolkningen varför en genomgång görs om boendesituationen för olika grupper i befolkningen och insatser som pågår för att tillgodose olika behov.

INLEDNING

I tidigare kapitel har vi kunnat konstatera att det råder brist på bostäder i Göteborg. Det får flera effekter till exempel att det är svårare för människor att flytta till Göteborg, att flytta hemifrån eller byta sin bostad. En långvarig bostadsbrist antas också på sikt kunna få negativa regionalekonomiska effekter då det kan begränsa inflyttningen och därmed även begränsa ökad sysselsättning, ekonomisk tillväxt och skatteintäkter.

Bostadsbristens konsekvenser är dock inte lika för alla, utan varierar beroende på exempelvis ekonomiska resurser, om man har betalningsanmärkningar, vilket kontaktnät man har eller hur länge man bott i Göteborg. Utifrån dessa olika faktorer varierar möjligheten för olika grupper i befolkningen att kunna tillgodose sina bostadsbehov. Det har även ett jämställdhets- och mångfaldsperspektiv då medelinkomsten är lägre bland kvinnor än bland män, i synnerhet som en klar majoritet av de ensamstående föräldrarna är kvinnor, samt att inkomstnivåerna bland personer med utländsk bakgrund generellt är lägre än genomsnittet.

Att lägenheter hos de allmännyttiga bostadsföretagen fördelas efter hur lång tid man varit registrerade hos Boplats Göteborg gör fördelningen mer transparent, samtidigt som det innebär ytterligare ett hinder för den som ska flytta till Göteborg. Deras möjligheter att ha varit registrerade hos Boplats Göteborg tillräckligt länge är för de allra flesta begränsande. Några grupper som har det svårt på bostadsmarknaden är därför de som ska skaffa en första bostad i Göteborg, de som av andra skäl saknar en egen bostad samt de som har särskilda krav på bostaden.

Särskilt svårt att tillgodose sitt behov av bostäder har därmed studenter och andra unga vuxna, den som ska flytta till Göteborg samt hushåll som har stora problem med att lösa sin bostadssituation själva och är i behov av särskilda insatser från socialtjänsten för att kunna få en bostad. Dessutom finns hushåll som har behov av att byta till en annan bostad, t. ex äldre och personer med funktionsnedsättning som behöver en mer tillgänglig bostad samt hushåll som blivit trångbodda, främst barnfamiljer. Slutligen finns ett kommunalt ansvar för att bygga och tillgodose behoven av särskilda boenden bland äldre och boenden med särskild service till personer med funktionsnedsättning.

UNGA VUXNA OCH STUDENTER

Göteborg kommer framöver, precis som idag, att kännetecknas som en stad där många unga människor bor och arbetar eller studerar. Befolkningsprognosen visar att antalet unga vuxna i Göteborg förväntas fortsätta öka fram till 2025 men i en lägre takt än de senaste tio åren. Många av de unga som flyttar till Göteborg för att studera eller arbeta har problem med att hitta en lämplig bostad från första början. Man hänvisas under en period till att bo hos kompisar, i andra hand eller andra tillfälliga lösningar. De som bor i Göteborg, men hos föräldrarna och vill skaffa en egen bostad, möter samma hinder. Skillnaderna inom gruppen är dock stora, inte minst när det gäller ekonomiska resurser, varför möjligheterna att hitta och ha råd med en egen bostad varierar kraftigt.

Hur bor unga vuxna idag?

Bland de som söker bostad via Boplats Göteborg är unga vuxna i klar majoritet. Dessutom är unga vuxna helt dominerande bland de som inte har en egen bostad. I en rapport från Boplats Göteborg, "Utan varaktigt boende i Göteborg", framgår att av alla som bor hos föräldrarna, i andra hand, inneboende eller i studentbostad så är över 80 procent yngre än 30 år. I rapporten framgår också att många, framför allt de som bor i föräldrahemmet, inte är särskilt aktiva bostadssökande medan de som bor inneboende är mest aktiva. Rapporten visar även att låga inkomster påverkar möjligheten att klara boendekostnader och att inkomsten varierar kraftigt inom gruppen.

En studie om hur unga vuxna bor genomförs vartannat år på uppdrag av Hyresgästföreningen. Den visar att av 20-27-åringarna i Göteborg år 2013:

- har 50 procent en egen bostad, dvs. ett förstahandskontrakt på en hyresrätt (33 procent) eller bor i bostadsrätt (16 procent) eller äganderätt (en procent) Ytterligare 12 procent bor i studentlägenhet. Andelen som har en egen bostad har minskat de senaste åren.
- är det stor skillnad mellan hur de yngre (20-23 år) och de äldre (24-27 år) i gruppen bor. Bland dem i den äldre åldersgruppen i Göteborg är det 62 procent som har en egen bostad. I den yngre gruppen är motsvarande andel 35 procent medan 29 procent bor i föräldrahemmet.
- anser 50 procent att de helst skulle vilja bo i hyresrätt, 26 procent i bostadsrätt och fem procent i eget hus. När det gäller bostadens storlek efterfrågar en majoritet av åldersgruppen ett eller två rum och kök. Nästan hälften uppger att de kan betala mellan 3 500 och 5 600 kr per månad för en bostad.
- vill en majoritet (58 procent) av de som bor hos föräldrarna flytta hemifrån det närmaste året. Nästan hälften säger dock att de inte kan få tag på en bostad där de vill bo och 39 procent anser att det inte har råd till ett eget boende.



Unga vuxnas bostadsbehov

Man kan alltså konstatera att såväl begränsad tillgång till lämpliga bostäder som bristande ekonomiska förutsättningar försvårar för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden. Det gäller såväl de som vill flytta till Göteborg från andra delar av landet, som ungdomar som vill flytta hemifrån till en första egen bostad. Framför allt har många svårt att ekonomiskt sett klara boendekostnaden för nyproducerade hyres- och bostadsrätter. De flesta efterfrågar därför främst hyresrätter i det befintliga beståndet för att kunna hitta bostäder med boendekostnader som är rimliga för dem. En särskild insats i Göteborg är Ungahem, där de kommunala bostadsföretagen, under en fyraårsperiod, erbjuder 1 000 av de lägenheter som blir lediga till personer som är mellan 18 och 29 år och inte studerar vid högskola eller universitet. Lägenheterna fördelas via Boplats Göteborg och projektet pågår fram till och med år 2014.

Det finns ett stort behov av fler bostäder som är lämpliga för unga vuxna när det gäller storlek och boendekostnad. Omsättning i det befintliga beståndet är mycket viktig för gruppens bostadsförsörjning. Ett alternativ är även ett ökat antal små lägenheter i nyproduktion där hyran kan vara lägre på grund av att bostadsytan är mindre.

Studenternas situation

En särskild del av bostadsförsörjningen för unga vuxna är studenternas situation och byggande av särskilda studentbostäder. Idag finns knappt 9 700 studentbostäder i Göteborg och efterfrågan på dessa är hög. Många av studenterna löser sitt boende på annat sätt än att bo i studentbostäder men särskilda studentbostäder är en mycket viktig del av deras bostadsförsörjning. Ytterligare ett alternativ är att Boplats Göteborg sedan år 2007, i samarbete med flera andra aktörer, arbetar med att

uppmuntra göteborgare att hyra ut rum, framför allt till internationella studenter. Under 2013 utannonserades 700 privatrum till studenter.

Under perioden 2003-2008 tillkom drygt 2 000 studentbostäder genom ny- och ombyggnation och efter det ansågs det inte finnas behov av att fortsätta bygga i samma takt. Samtidigt försvann subventionerna för byggande av studentbostäder 2009. Under perioden 2009- 2013 byggdes enbart 330 studentbostäder. Behovsbilden har nu svängt och den tilltagande bostadsbristen för unga i Göteborg ökar behovet av särskilda bostäder för studenter. Utifrån pågående och planerade projekt beräknar fastighetskontoret att drygt 3 700 permanenta studentbostäder kan tillkomma genom ombyggnation och nyproduktion mellan 2014 och 2020. Utöver detta skapas tillfälliga lösningar för att staden ska kunna möta behovet av bostäder för studenter snabbare.

Fastighetskontoret fick i juni 2012 i uppdrag av fastighetsnämnden att hitta aktörer som kan ansvara för produktion och/eller upphandling samt förvaltning av tillfälliga studentbostäder samt samordna letandet efter lämpliga platser i staden. Med tillfälliga bostäder menas bostäder byggda på tillfälliga bygglov och som därför måste flyttas eller rivas efter tio år. De närmaste två åren bedöms 1 300- 1 500 studentbostäder med tillfälligt bygglov kunna byggas. Totalt förväntas alltså byggande av såväl permanenta som tillfälliga studentbostäder ge ett tillskott på drygt 5 000 nya bostäder fram till 2020, en ökning av det totala antalet studentbostäder med över 50 procent.

BARNFAMILJERS BEHOV

Barnfamiljers behov och möjligheten att tillgodose deras bostadsbehov i Göteborg kan ses ur flera aspekter. Det är givetvis en heterogen grupp med varierade resurser och behov men med den gemensamma nämnaren att många har behov av relativt stora bostäder och att efterfrågan på småhus är stor bland barnfamiljer.

Bland barnfamiljer har det under lång tid skett en utflyttning till övriga kommuner i Göteborgsregionen där utbudet av småhus är betydligt större. Det sker även en flyttning inom och mellan stadsdelar i Göteborg för att tillgodose behovet av en större bostad när familjen växer. Det finns därmed även en efterfrågan på större bostads- och hyresrätter bland barnfamiljer men utbudet av större hyresrätter är begränsat. Familjer med begränsade ekonomiska resurser har svårt att efterfråga en stor lägenhet och riskerar att bli trångbodda vilket har negativa effekter, inte minst på barnen. Ytterligare en utmaning när det gäller barnfamiljer är att skapa attraktiva miljöer för barnfamiljer utifrån inriktningen att nyproduktionen i hög grad ska ske som en förtätning av den redan byggda staden.

Utifrån barnfamiljers flyttmönster framförs ofta ett behov av att öka småhusbyggandet för att fler skall kunna bo kvar i Göteborg. En studie om flyttningar bland barn födda under åren 2000-2010 pågår på stadsledningskontoret. Den har hittills gett följande intressanta resultat.



- Av de barn som fötts i Göteborg åren 2000-2005 bor 70 procent kvar i Göteborg när de ska börja skolan. Det finns inga tendenser till att denna andel har förändrats de senaste åren. Flera barnfamiljer flyttar till småhus i eller utanför Göteborg varför andelen av barnen som bor i småhus ökar med åldern. Vid födseln var det ungefär 25 procent av barnen som föddes under åren 2000-2005 som bodde i småhus och den andelen hade ökat till ca 50 procent när de började skolan.
- Totalt sett har antalet barn ökat markant mellan 2000 och 2010 varför antalet flyttningar är större men andelen är ungefär densamma. Det sker dessutom kontinuerligt en inflyttning av barn till staden vilket gör att minskningen av antalet barn på grund av flyttningar är mindre. Ut- och inflyttningen har dock skilda mönster. Av de som flyttat från Göteborg flyttar 57 procent till övriga Göteborgsregionen, 30 procent till annan kommun i Sverige och 13 procent utomlands. Bland de som flyttade till övriga Göteborgsregionen var det 75 procent som flyttade till ett småhus. Bland barn som flyttat till Göteborg kommer 18 procent från övriga Göteborgsregionen, 35 procent från andra kommuner i Sverige och 47 procent från utlandet.

Materialet kring flyttmönstren innehåller intressanta resultat men visar också att det finns ett behov av fortsatta analyser för att bättre förstå barnfamiljers behov och preferenser samt möjligheten att tillgodose olika barnfamiljers behov i Göteborg. En annan intressant fråga är i vilken utsträckning utflyttning från Göteborg kan förklaras av utbudet av småhus och vilken roll andra faktorer spelar vid valet av bostadsområde t. ex en önskan att bo i en mindre ort eller tillgång till och kvalitet på kommunal service. Dessutom bör analysen ske utifrån ett regionalt perspektiv då strategier för att minska utflyttningen av barnfamiljer från Göteborg har stora effekter på tillväxten av folkmängden i grannkommunerna.

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR SÄRSKILDA GRUPPER - HEMLÖSHET

En bred målgrupp

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende. Socialtjänsten har inget generellt ansvar för att ordna boende till bostadslösa men de kan däremot ge bistånd enligt socialtjänstlagen till boende med olika individuellt utformade insatser som syftar till att den enskilde skall få ett självständigt liv.

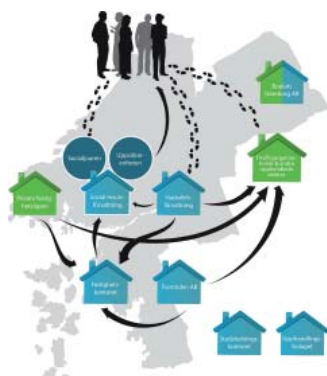
Hemlösa – den mest socialt utsatta gruppen består exempelvis av personer med missbruksproblematik och psykisk ohälsa, nyanlända flyktingar, stora barnfamiljer, samt personer utsatta för våld i nära relationer. Gemensamt för alla är att de har små möjligheter att lösa boendesituationen på egen hand vilket kan leda till att boendet måste lösas med kommunens hjälp. Bristen på bostäder bidrar till att allt fler söker socialtjänstens hjälp. Många hänvisas dock till att lösa sin situation själva då tillräckliga skäl saknas för att få bistånd från socialtjänsten till boende.

Socialstyrelsen gör kartläggningar av omfattningen av hemlösheten och den senaste gjordes 2011. Fyra olika situationer för individen identifieras, akut hemlöshet (exempelvis sover ute, på härbärgen eller olika typer av jourboenden), institutionsvistelse och kategoriboende där personen inte har någon egen bostad inför utskrivning eller utflyttning, långsiktiga boendelösningar som kommunen ordnat samt personer som socialtjänsten känner till med eget ordnat kortsiktigt boende t. ex inneboende hos vänner. 2011 fanns det enligt den kartläggningen drygt 3 300 hemlösa i Göteborg där ca 22 procent var i akut hemlöshet (de allra flesta med tillfälligt logi i olika former av jour- och korttidsboende), ca 20 procent vistades på institution eller bodde i någon form av kategoriboende, ca 35 procent bodde i långsiktiga boendelösningar och 16 procent hade egna tillfälliga lösningar.

Rätt boende samt strategi och plan mot hemlöshet

Hemlöshet och insatser för att motverka den berör flera olika verksamhetsområden. Flera initiativ har tagits för att utveckla, samordna och effektivisera arbetet. Exempelvis arbetade ett antal förvaltningar och bolag fram rapporten "Rätt boende- Nuläge och förslag till inledande åtgärder" under 2012. Därefter startades ett arbete upp utifrån rapportens förslag till åtgärder med det långsiktiga målet att hemlösa ska ha rätt boende, i rätt tid och till rätt kostnad. Ledningsgruppen för bostadsförsörjning för särskilda grupper, bestående av förvaltnings- och bolagschefer i Göteborgs stad samt representant för Fastighetsägarna Göteborg (GFR), är styrgrupp och gav fastighetskontoret ansvaret för att samordna uppdraget. Uppdraget omfattar främst insatser för personer som enligt socialtjänstlagen har rätt till bistånd till boende samt kommunens egen organisation och arbetssätt i hemlöshetsarbetet. Effektmålen är minskad hemlöshet och att kommunens kostnader för olika boendelösningar minskar. Uppdraget ska vara klart under våren 2015.

I stadens budget för 2014 finns ett uppdrag om att ta fram en ny plan mot hemlöshet. Fastighetskontoret har, i bred samverkan med olika aktörer och med fors-



Rätt boende

En handlingsplan för rätt boende, i rätt tid och till rätt kostnad

karstöd, utarbetat ett förslag till strategi och plan mot hemlöshet 2014-18. Den beräknas kunna godkännas av kommunfullmäktige i början av 2015. I flera frågor sammanfaller strategins innehåll med det arbete som genomförts inom "Rätt boende" och tar därmed vid när det arbetet avslutas. Strategin ska ge förutsättningar för att successivt minska hemlösheten. Strategin är uppdelad på tre områden;

- Staden ska intensifiera det vräkningsförebyggande arbetet.
- Staden ska öka användandet av stabila långsiktiga lägenhetsboenden som leder till eget boende.
- Staden ska stärka och utveckla ledning och styrning i kommunens hemlöshetsarbete.

Ett mål är att fram till 2018 halvera den akuta hemlösheten och det finns en tydlig ambition att inga barnfamiljer ska behöva mista sin bostad. Strategi och plan mot hemlöshet innebär såväl en långsiktig strategi som en handlingsplan med aktiviteter för att nå målet.

Många olika typer av insatser

Arbete mot hemlöshet består av att såväl förebygga hemlöshet, genom att minska antalet vräkningar, som att erbjuda olika typer av boendelösningar för de som saknar resurser att tillgodose behovet av bostad på egen hand. Utbudet av boendelösningar som är aktuella för målgruppen är mångsidigt och rör sig från akuta lösningar till mer långsiktiga lösningar med andrahandskontrakt i ordinarie bostadsbeståndet, så kallade kommunala kontrakt.

Det stöd som ges varierar från boenden med stora stödinsatser till att individen har ett andrahandskontrakt som i många fall, utöver uppföljning, inte innebär några andra stödinsatser från socialtjänsten. Boenden med stödinsatser är därför dyrare för kommunen än en lägenhet i det ordinarie bostadsbeståndet. Ett nytt inslag är även att arbeta utifrån metoden "Bostad först", vilket innebär att man börjar med att individen får en bostad i stället för att bostaden ska vara målet när övriga problem som individen har är lösta. Modellen bygger på att ett väl fungerande stöd ges till hushållen och har prövats i flera olika länder med goda resultat. I ett första försök har tio lägenheter anvisats under 2013 och avsikten är verksamheten kommer att fortsätta och utökas med fler lägenheter.

Totalt sett förfogar kommunen över 2 200 egna boenden och lägenheter med varierande grad av stödinsatser samt har tillgång till ytterligare ca 900 upphandlade boendeplatser med stödinsatser. Flera idéburna organisationer bedriver verksamheter som upphandlas av kommunen men har även egen verksamhet av olika slag för målgruppen. När det gäller ekonomiskt utsatta EU-medborgare har antalet från främst Rumänien och Bulgarien som kommer till Göteborg i hopp om att hitta jobb ökat under 2014. Social resursförvaltning har ett samlat samordningsansvar för stadens arbete och ger ekonomiskt stöd till olika verksamheter. Arbetet sker i samarbete med idéburna organisationer och består bl. a av övernattningsplatser, öppen förskola och en dagcentral där det finns möjlighet att få mat, tvätta sina kläder och ta en dusch.

Fler kommunala kontrakt under 2013

Utifrån ett samarbetsavtal lämnar kommunala och privata fastighetsägare lägenheter till fastighetskontoret som används till andrahanduthyrning. Socialtjänsten i stadsdelarna samt sjukvården skriver ansökan om lägenhet för de personer som anses vara aktuella. Målet är att kontrakten ska överföras till hyresgästen efter 18 månader. De kommunala bostadsbolagen står för den övervägande majoriteten av de lämnade lägenheterna och prioriterar även dessa i sin uthyrningspolicy. I slutet av 2013 hade 893 hushåll kommunala kontrakt och under 2013 överläts 221 lägenheter till de tidigare hyresgästerna. Socialtjänsten i stadsdelarna konstaterar att de kontaktas av allt fler personer som har behov av en bostad men inga andra insatser från socialtjänsten. Antalet hushåll som bedöms ha ett direkt behov av att inom sex månader få hjälp till ett boende av socialtjänsten har dock inte ökat. I kartläggningen från september 2013 minskade antalet från 971 till 692 hushåll. Genom en särskild engångssatsning har dessutom antalet hushåll som fått en lägenhet genom kommunalt kontrakt ökat under 2013 från 309 till 425. Målgruppen för engångssatsningen var hushåll som hade ett kostsamt bistånd för boende med stöd genom socialtjänsten men som bedömdes klara ett boende utan stöd. Förutom att ett antal hushåll kunde flytta till en vanlig lägenhet innebar det även minskade kostnader med uppskattningsvis 19 miljoner kronor för kommunen.

Särskilda insatser för nyanlända flyktingar

Ändrade regler om krav på identitetshandlingar har gjort det enklare för i första hand personer från Somalia att kunna återförenas med sina anhöriga som redan bor i Sverige. I Göteborg har en särskild insats gjorts för att kunna ge hjälp att ordna en lämplig bostad när de anhöriga anländer. Ett antal relativt stora barnfamiljer förväntades behöva stöd och hjälp. För att tillgodose de behoven har jourboenden, genomgångslägenheter och bostäder i ordinarie bostadsbestånd kunnat erbjudas. Omfattning av stödbehovet har varit mindre än beräknat, totalt under 2013 har ca 50 barnfamiljer fått hjälp till olika typer av boendelösningar. En förklaring till att det hittills varit relativt få är att majoriteten av de som kommit är barn och har återförenats med en anhörig som redan hade förstahandskontrakt i Göteborg. Det finns dock ett fortsatt behov av fler 4-5 rumslägenheter då familjer är eller blir trångbodda när de anhöriga anländer. Erfarenheterna av detta arbete anses vara goda och i stadens budget för 2014 lämnades ett uppdrag att utreda möjligheterna att använda denna modell även för andra nyanlända. Många i gruppen har mycket svårt att lösa sin bostadssituation på ett bra sätt. Erfarenhetsmässigt har arbetet ett starkt barnperspektiv då osäkerhet om bostadssituationen och trångboddhet drabbar barnen kraftigt. Fastighetskontoret har tagit fram en strategi för det fortsatta arbetet som innehåller aktiviteter inom fem olika områden: utvecklad dialog med berörda statliga aktörer, tillför fler lägenheter till barnfamiljer på den ordinarie bostadsmarknaden, tillför fler lägenheter inom ramen för samarbetsavtalet, utvidga praktisk boendeinformation och stöd till nyanlända samt att skapa en beredskapsplan för särskilda händelser. Strategin godkändes av kommunstyrelsen i oktober 2014.

ÄLDRES BOSTADSBEHOV

Boendesituation idag

Som framgått tidigare antas antalet äldre i staden öka kraftigt i framtiden. De allra flesta äldre vill bo kvar i den bostad de bott i länge. Till skillnad mot unga vuxna och andra grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har de äldre redan en bostad. De allra flesta av göteborgarna över 65 år bor i vanliga bostäder, varav 37 procent i hyresrätt, 30 procent i bostadsrätt och 28 procent i småhus. Endast 5 procent av alla äldre bor i äldreboenden men bland de som är 85 år eller äldre är det 21 procent. Det har skett neddragningar av antalet platser i särskilt boende för äldre de senaste åren, och nu är bedömningen att utbudet allmänt sett är i balans med behoven. Fram till 2020 förväntas inte behoven öka men därefter kommer behoven av vård och omsorg att öka i takt med att den stora gruppen födda på 1940-talet blir äldre. Då förväntas antalet bostäder i särskilt boende att behöva öka kraftigt, från drygt 4 000 bostäder år 2020 till ca 6 000 år 2035.

Problemet för äldre är att hitta lämpliga alternativ när de behöver flytta och generell bostadsbrist gör detta svårare, i synnerhet som behovet av att flytta kan uppstå snabbt. Frågor kring tillgänglighet och funktionsnedsättningar samt otrygghet och ensamhet kan hanteras genom åtgärder i såväl den vanliga boendemiljön som att skapa särskilda alternativ. Livskvaliteten skulle därför kunna öka för äldre personer om det fanns fler lämpliga bostäder på marknaden att söka. Bättre information om vilka möjligheter som finns efterfrågas också. Totalt skulle detta kunna bidra till att fler äldre flyttar och därmed en ökad omsättning av bostäder i det ordinarie beståndet.

Utvecklingsarbete kring äldres boende

I Göteborg har kommunstyrelsen antagit en strategi för att möta äldres skiftande bostadsbehov med två övergripande målsättningar; att äldre skall ges större möjligheter att bo ändamålsenligt i det ordinarie bostadsbeståndet samt att antalet bostäder för äldre i olika boendeformer, s.k. mellanboendeformer, skall öka. Fastighetsnämnden har tillsammans med berörda aktörer tagit fram en handlingsplan för genomförande av strategin, "Äldres boende". Arbetet har koncentrerats kring fyra områden: utvecklad behovsanalys, ökad normalisering, ökad tillgänglighet samt ökat antal mellanboenden. Göteborg har även haft utvecklingsmedel från Hjälpmedelsinstitutet för projektet "Görbra för äldre" som genomförts i mycket nära samverkan med åtgärderna inom Äldres boende.

Resultaten hittills från arbetet med "Äldres boende" berör flera olika områden. Kunskapen om hur äldre bor och hur de ser på sitt framtida boende har ökat. Nya lösningar i badrum och enkla förbättringar i allmänna utrymmen har skapat förutsättningar för en bättre boendemiljö för äldre. Arbeta med att utveckla metoder och ge stöd för att inventera det befintliga bostadsbeståndet ur tillgänglighetssynpunkt, s.k. T-märkning, har också bedrivits. De allra flesta av de kommunala bostadsbolagens lägenheter har inventerats och av dessa är 13 procent T-märkta. Den som letar efter en tillgänglig bostad kan få information om en lägenhet är T-märkt när den utannonseras på Boplatz Göteborg. Att sprida de kunskaper som kommit fram hittills till både kommunala och privata aktörer är en viktig del i det framtida arbetet kring äldres boende.



Det har initierats ett pilotprojekt mellan stadsdelsförvaltningen i Västra Göteborg, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret i syfte att ta fram ett gemensamt tematiskt program för att hantera utbyggnaden av fler bostäder och tillgodose behoven för en åldrande befolkning inom stadsdelen. Västra Göteborg har, i samarbete med fastighetskontoret, genomfört en omfattande kartläggning av stadsdelen som har utmynnat i en rapport om behoven på primärområdesnivå. Målsättningen för projektet är att ta fram ett detaljplaneprogram som kan resultera i att 5-6 detaljplaner genomförs. Initiativet är positivt och är ett sätt att åstadkomma en fördjupad samverkan mellan stadsdelsförvaltningarna och fackförvaltningarna där respektive förvaltnings kunskaper är viktiga. Det är även en samverkansform som kan utvecklas till ett arbetssätt för fler stadsdelar i Göteborg.

Trygghetsboenden ska erbjuda personer som är fyllda 70 år en trygg bostadssituation i lägenheter med god fysisk tillgänglighet och tillgång till en gemensam lokal för samvaro och aktiviteter och där de boende kan äta tillsammans om man så önskar. Det är bostäder som inte behovsprövas utan ska finnas som en del i det ordinarie bostadsbeståndet. För dessa kan fastighetsägare och byggherrar få en kommunal subvention till personal och gemensamhetsutrymmen för att stimulera till att det skapas fler trygghetsbostäder. Målet är att det ska skapas 400 trygghetslägenheter totalt, varav 300 i befintligt bestånd och 100 i nyproduktion. Fram till och med 2014 har ansökningar om subvention beviljats för sju trygghetsboenden i ordinarie bostadsbestånd med sammanlagt nästan 250 lägenheter. Ansökningar omfattande ytterligare nästan 100 trygghetsbostäder ska behandlas. Utöver dessa finns i dagsläget förutsättningar för att uppskattningsvis ytterligare omkring 500 trygghetsbostäder skulle kunna tillkomma längre fram, 250 genom nyproduktion och 260 i befintligt bestånd. Kommunen utreder nu möjligheten att kraftigt öka antalet trygghetsboenden inom allmännyttan, hos privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.



Sammanfattningsvis kan konstateras att de allra flesta äldre vill bo kvar i den bostad de oftast bott i länge – en lösning som dock inte alltid är den bästa, varken för individen eller för samhället. För den grupp som skulle behöva det, skulle livskvaliteten kunna öka om det fanns mer ändamålsenliga bostäder på marknaden. För att öka de äldres flyttbenägenhet behöver attraktiva alternativ till kvarboende fortsätta att utvecklas samt att påtala ansvaret för de äldre att de har ett eget ansvar för att byta bostad i tid genom att bl.a. använda Boplats Göteborg. Den fysiska tillgängligheten i livsmiljön är avgörande för möjligheten till ett kvalitativt kvarboende i bostaden, fastigheten och området. Att söka kunskap via inventeringar av den fysiska miljön visar ofta ett behov av viktiga åtgärder och förändringar för en åldrande befolkning. Därför kommer staden att tillsammans med både kommunala och privata fastighetsägare verka för att stadens bostadsfastigheter inventeras enligt önskemål från Boverket.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Målet är att göteborgare med funktionsnedsättning skall kunna erbjudas en bostad med goda förutsättningar för ett bra liv. Många människor med funktionsnedsättning saknar arbete eller sysselsättning jämfört med befolkningen i övrigt, varför bostaden får en större betydelse än för andra. Bostaden behöver kunna tillgodose delar av livet som andra får genom aktiviteter utanför sin bostad. Ett fortsatt behov finns av såväl fler nya särskilda bostäder som insatser för att anpassa befintliga bostäder.

Det finns ett stort behov av kategoribostäder, dvs. bostäder med särskild service. Under åren 2009-2013 har drygt 550 nya bostäder med särskild service och drygt 200 lägenheter i ordinarie bostadsbestånd tillkommit för målgruppen. Nettotillskottet är dock inte lika stort då avvecklingar av vissa äldre bostäder med särskild service skett. Även efter 2014 kommer det finnas fortsatt behov av bostäder med särskild service för att nya personer med funktionsnedsättning tillkommer samt genom att ej fullvärdiga bostäder med särskild service behöver ersättas med nya. Dessutom är tillgången till bostäder i det befintliga beståndet i olika delar av staden som är grundanpassade med en hög fysisk tillgänglighet en strategisk fråga. Det är särskilt angeläget att öka utbudet av lägenheter som är anpassade för personer med funktionsnedsättning. För närvarande väntar ett sjuttioal hushåll på erbjudande om en anpassad lägenhet. Under hösten 2014 inleds försök med att erbjuda målgruppen lägenheter med god grundläggande tillgänglighet (T-märkning), vilka sedan kan bostadsanpassas utifrån den enskildes behov.

SLUTSATER OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN FÖR OLIKA GRUPPER

Genomgången kring grupper som har särskilt svårt att hitta en ny eller en lämplig bostad i Göteborg pekar på något olika behov och också olika vägar för att tillgodose dem. Bostadsförsörjning innebär betydligt mer än hur många bostäder som byggs. Att en bostad blir ledig i det befintliga bostadsbeståndet är den vanligaste och ofta den bästa vägen för de som saknar en egen bostad att hitta en bostad som motsvarar deras efterfrågan.

Hysesrätter i äldre fastigheter har betydligt lägre hyror än de nybyggda lägenheterna, något som är viktigt för många unga vuxna och andra personer med lägre inkomster. Det finns dock även ett behov av att bygga fler nya bostäder. Utmaningen för bostadsbyggandet är att komplettera de befintliga bostäderna och därmed bidra till att tillgodose många olika gruppers behov. Det finns behov av nya bostäder som passar olika målgrupper t.ex. unga vuxna, särskilda studentbostäder, större bostäder som passar barnfamiljer eller bostäder med god tillgänglighet där äldre och personer med funktionsnedsättning kan bo. En variation i upplåtelseformer, läge i staden och storlek är då centralt. Fler nya bostäder bidrar även generellt till ett ökat utbud genom ökad omsättning av bostäder i det ordinarie beståndet. För de hushåll som behöver insatser från socialtjänsten behövs en fortsatt utveckling av arbetet för att hjälpa dem att kunna få en egen bostad men även att motverka att människor hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

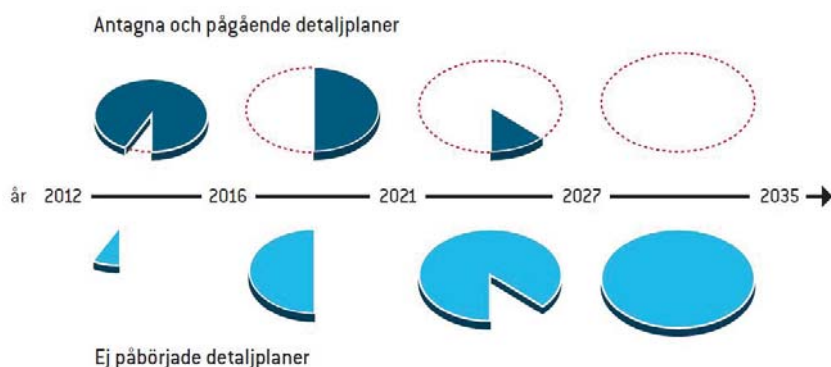


FRAMTIDA BOSTADSBYGGANDE I GÖTEBORG

AKTUELLA PROGNOSE OCH PÅGÅENDE ARBETEN MED DETALJPLANER

I september 2014 pågick arbete med detaljplaner som totalt bedöms ge förutsättningar för att bygga drygt 19 000 bostäder. De senaste tio åren har det i genomsnitt per år antagits detaljplaner med drygt 2 400 bostäder. År 2013 var det 3 200 bostäder i planer som antogs eller godkändes av byggnadsnämnden och det bedöms bli 3 500 under 2014 och öka ytterligare under kommande år. Det innebär en markant ökning jämfört med de senaste tio åren.

Det är viktigt att förstå de planeringsmässiga förutsättningarna att påverka var och när bostäder kan byggas. Det som förväntas byggas de närmaste fem åren är till största delen antingen påbörjat eller så är planarbetet avslutat. För nästkommande 5-års period pågår planarbete för över hälften av de bostäder som bedöms kunna byggas. Det är därför svårt att påverka förutsättningarna för ökad volym i byggandet de närmaste åren. Figuren nedan avser att illustrera i vilken fas av planeringen som framtida bostadsvolymer finns.



Möjligt bostadsbyggande 2014-2018 (närhet)

Under 2014-2018 bedöms det kunna byggas totalt över 15 000 bostäder i Göteborgs kommun. Drygt 80 procent av dessa kommer att byggas inom centrala Göteborg och inom mellanstaden där tillgången till kollektivtrafik är god. En jämförelsevis stor andel av det totala antalet bostäder under denna tidsperiod planeras att tillkomma inom stadsdelen Lundby. För mer information, se tabellen på nästa sida. Utöver det som redovisar i prognosen pågår planering för olika projekt med studentbostäder uppförda med temporärt bygglov.

Möjligt bostadsbyggande 2019-2023

Mellan åren 2019 och 2023 bedöms bostadsproduktionen öka under förutsättningen att planprocesser och produktion sker enligt dagens bedömningar. Under perioden planeras för drygt 19 000 nya bostäder vilket innebär ett möjligt genom-

Tänk på!!

De planeringsmässiga förutsättningarna som påverkar utbyggnadstakten behöver inte vara givna utan kan förändras och höjas under förutsättning att tillräckliga planeringsresurser tillförs samt att det finns en marknad där såväl utbud som efterfrågan kan möta behovet av ytterligare bostäder.

Indelning av kommande bostadsbyggande

Det framtida bostadsbyggandet brukar vanligtvis fördelas på fyra olika skeden av processen:

- Kommande nyproduktion där själva byggnationen påbörjats
- Produktion där detaljplanen är antagen men där hela eller delar av produktionen som planen medger ännu inte påbörjats
- Projekt där planarbetet pågår
- Projekt där planarbetet ännu inte påbörjats

Prognosperioden 2014-2023

Siffror som redovisas för kommande år utgår från fastighetskontorets prognos för bostadsbyggande för perioden 2014-2023

**Antagande om bostadsproduktion Göteborg
2014-2018
exkl nettotillskott genom ombyggnad**

SDN	Volym	Andel [%]
Angered	568	4%
Östra Göteborg	1268	8%
Örgryte-Härlanda	1347	9%
Centrum	1522	10%
Majorna-Linné	1095	7%
Askim-Frölunda-Högsbo	2115	14%
Västra Göteborg	736	5%
Västra Hisingen	1065	7%
Lundby	4196	28%
Norra Hisingen	1059	7%
Summa	14971	100%
inkl. ombyggnad	15481	

**Antagande om bostadsproduktion Göteborg
2018-2023
exkl nettotillskott genom ombyggnad**

SDN	Volym	Andel [%]
Angered	660	4%
Östra Göteborg	1590	9%
Örgryte-Härlanda	1580	8%
Centrum	2915	16%
Majorna-Linné	2655	14%
Askim-Frölunda-Högsbo	2805	15%
Västra Göteborg	760	4%
Västra Hisingen	910	5%
Lundby	2895	16%
Norra Hisingen	1740	9%
Summa	18510	100%
inkl. ombyggnad	19010	

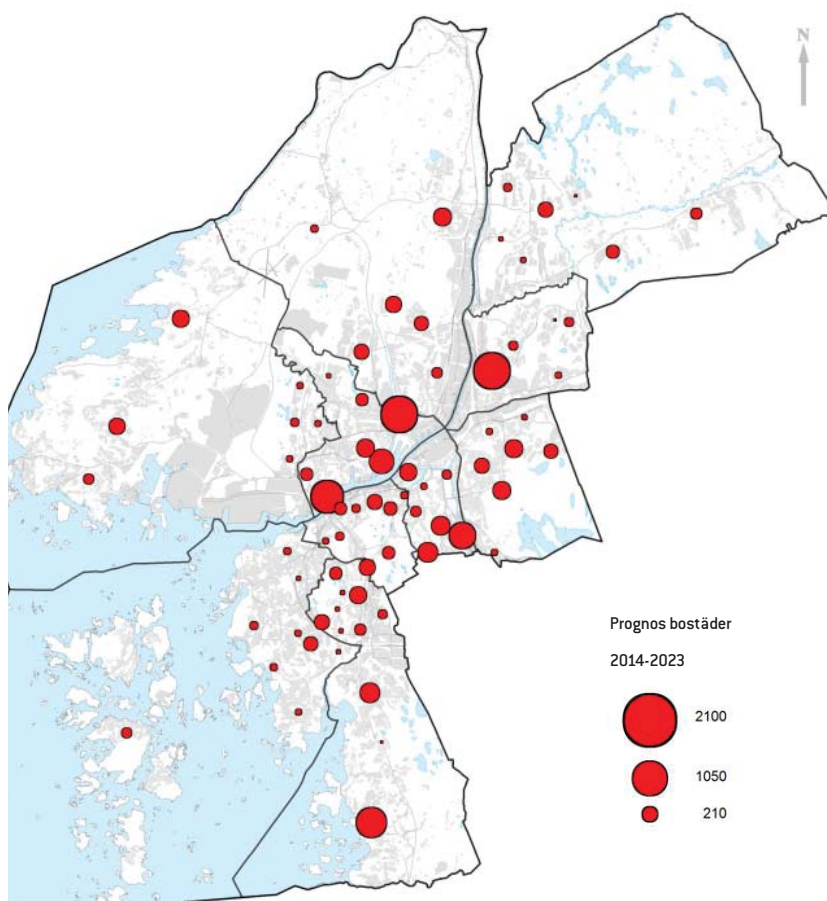
**Antagande om bostadsproduktion Göteborg
2014-2023
exkl nettotillskott genom ombyggnad**

SDN	Volym	Andel [%]
Angered	1228	4%
Östra Göteborg	2858	9%
Örgryte-Härlanda	2927	9%
Centrum	4437	13%
Majorna-Linné	3750	11%
Askim-Frölunda-Högsbo	4920	15%
Västra Göteborg	1496	4%
Västra Hisingen	1975	6%
Lundby	7091	21%
Norra Hisingen	2799	8%
Summa	33481	100%
inkl. ombyggnad	34491	

snitt på omkring 3 800 bostäder om året. Runt 85 procent av dessa bedöms tillkomma i centrala Göteborg eller inom mellanstaden där tillgången till kollektivtrafik är god. Cirka 47 procent av alla bostäder under denna tidsperiod planeras att tillkomma i Lundby, Askim-Frölunda-Högsbo och Centrum. Majorna-Linné är en stadsdel där bostadsbyggande förväntas öka under denna period (från en andel på 7 procent till 14 procent av stadens samlade bostadsbyggande).

Möjligt bostadsbyggande 2014-2023

Under förutsättningen att planprocesser och produktion sker enligt dagens bedömningar innebär detta att det kan byggas upp mot omkring 34 000 bostäder under de kommande tio åren. Det innebär ett möjligt genomsnitt på drygt 3 400 bostäder om året under den kommande tioårsperioden där antalet förväntas öka successivt.



Jubileumssatsning för fler bostäder till 2021

Utöver de siffror som redovisats i prognosen för bostadsbyggande ovan, så utreds möjligheterna med en s.k. Jubileumssatsning för fler bostäder fram till år 2021. Jubileumssatsningen för fler bostäder, beslutades av fastighetsnämnden under 2014 och i uppdraget anges att fastighetskontoret i samverkan med initiativtagarna (HSB, Wallenstam, Semrén & Månsson och Framtiden) ska peka ut områden/fastigheter som kan markanvisas och som ligger i anslutning till den bebyggda staden och har nära till infrastruktur och kommunal service. Områdena ska rymma minst 7 000 bostäder varav 1000 av dessa skall vara småhus.

GÖTEBORG STADSPLANERAR MED 2035 I SIKTE

För att Göteborg ska fortsätta utvecklas till en attraktiv och hållbar stad krävs en samordnad markplanering. Därför har staden tagit fram fyra strategiska dokument som tillsammans anger inriktningen för hur Göteborg ska bli en stad som erbjuder ett enklare vardagsliv för fler i en grön och attraktiv stad. (Strategi för utbyggnadsplanering, Vision Älvstaden, Trafikstrategi för en nära storstad samt Grönstrategin.) Gemensamt i dessa strategidokument är att de inriktas mot ett större och tätare Göteborg som förstärker de kvaliteter som många människor idag vill ha och som gör att folk söker sig till regionen. Att utveckla och förtäta staden i områden där merparten av stadens invånare redan bor eller arbetar påverkar de flesta göteborgare. Det ökar möjligheterna till en enklare vardag. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Den täta staden skapar ett större underlag för service, handel, kollektivtrafik m.m. och en hög täthet ger ett stadsliv som är attraktivt och skapar trygghet.

Utbyggnadsstrategin visar utbyggnadspotential för 2020-talet

Utbyggnadsstrategin är en konkretisering av Göteborgs översiktsplan och behandlar i första hand Göteborgs utbyggnadsmöjligheter i mellanstaden på lång sikt efter innevarande prognos. Det finns en stor potential för utveckling i den redan byggda staden och att i större utsträckning nyttja det staden redan har, utan att tvinga fram nya alltför kostsamma nyinvesteringar i större infrastrukturprojekt, utöver de som i övrigt måste ske för en stad i förändring. Eftersom det är långa ledtider i processen från planerad till färdigställd bostad är förutsättningarna för att kunna växla upp utbyggnaden under 2020-talet av strategisk betydelse. De bostadsvolymer som visas i strategin för utbyggnadsplanering utgår från vad som redan pågår och planeras och ser vilka möjligheter och behov som föreligger i stadens innerstads/mellanstadsområden för 2020-talet - med sikte på år 2035. Detta beskrivs som potential och inrymmer inte allt, utan är en avvägd bedömning av möjliga och önskvärda volymer i utpekade stadsområden och runt strategiska platser som följer inriktningen för stadens översiktsplan. Efter 2022 och fram till 2035 bedöms utbyggnadspotentialen för innerstaden och mellanstaden vara ca 45 000 - 55 000 bostäder. Potentialen för områden utanför mellanstaden är inte inräknade i dessa volymer. Av erfarenhet sker för närvarande ca 15-20 procent av stadens tillskott genom nyproduktion i områden utanför detta område.

Volymer i en utvidgad innerstad

Inom Älvstaden kommer utbyggnadsvolymer att vara stora även efter 2022 men utbyggnadsordning, och därmed utbyggnadstakten, samspelar med t.ex. nya Hissingsbron och Västlänken. Baserat på en målsättning att det kommer att byggas ca 1 000 bostäder per år inom Älvstaden samt att ett mindre tillskott kommer att ske i den befintliga stadskärnan kan utbyggnadspotentialen för innerstaden under perioden 2022 - 2035 totalt uppgå till ca 15 000 bostäder. (I takt med att Vision Älvstaden genomförs är detta volymer som kan komma att ändras i aktuella versioner av färdplan Älvstaden.) I direkt anslutning till den befintliga innerstaden pågår en rad stadsutvecklingsprojekt som karaktäriseras av en hög täthet och ett blandat innehåll. Denna utveckling kommer att bidra till att Göteborgs innerstad utvidgas när en likartad täthet och stadskvaliteter sprids över ett större område än idag. Inom dessa områden finns en i nuläget bedömd potential på ca 4 500 - 6 500 bostäder under perioden 2022 - 2035.



Vision Älvstaden



Strategi för utbyggnadsplanering

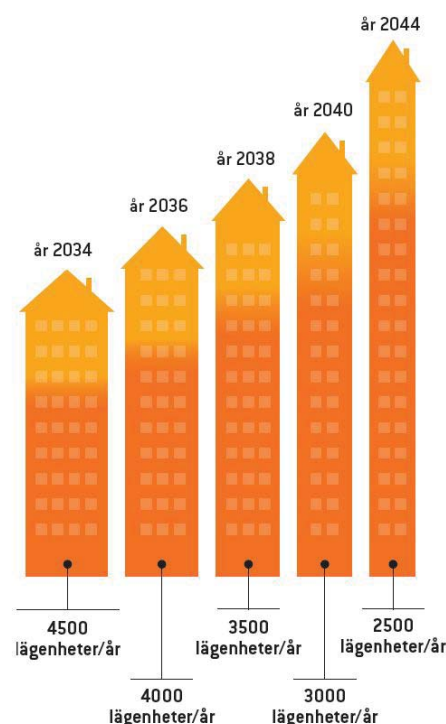
Framtida utvecklingsområden i ytterstaden utreds

I ovanstående bedömningar av potentialen inräknas inte ett antal framtida utvecklingsområden i ytterstaden. Dessa områden, såsom södra Askim, Lärje-Bergum och området väster om nuvarande Kärra, utgör värdefull potential för kommande bostadsförsörjning enligt översiktsplanen men de kräver alla överväganden om när i tid de är lämpliga att byggstarta med hänsyn till infrastrukturinvesteringar, kraftfull kollektivtrafik och kommunal service. Under 2014 har dock byggnadsnämnden beslutat att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja en utredning för att se vilka förutsättningar och möjligheter det finns för stadsutveckling i de tre områden i gällande ÖP som kallas »framtida utvecklingsområden«. Uppdraget utgår från bedömningen att för att på lång sikt kunna upprätthålla en hög bostadsproduktion och klara bostadsförsörjningen så finns det ett behov av att redan nu börja studera möjligheterna.

Utbyggnadstakt på längre sikt

Denna rapport fokuserar på bostadsförsörjning och i det sammanhanget är alla tillkommande bostäder av stor betydelse. I ett resonemang om möjlig utbyggnadstakt i framtiden så utgör inriktningen för utbyggnadsplaneringen det mest aktuella materialet just nu. Här redovisas en utbyggnadspotential på mellan 45 000 och 55 000 bostäder inom den redan byggda staden (centrala Göteborg samt mellanstaden) utöver de ca 25 000 bostäder som redan finns i prognosen för samma område de kommande 10 åren (prognosperiod 2013-2022). Det innebär en utbyggnadspotential för dubbelt så mycket som redan har planerats. I dessa siffror ingår, som tidigare uppmärksammats, inte beräkningar om möjliga volymer i stadens yttre utbyggnadsområden t.ex. södra Askim och västra Kärra då dessa områden inte ingår i de beräkningar som gjorts inom strategin för utbyggnadsplaneringen. Dessutom sker för närvarande ca 15-20 % av stadens tillskott varje år genom nyproduktion i områden utanför mellanstaden t.ex. tillskott av i första hand småhus genom mindre planer, avstyckningar av tomter etc. men även i form av pågående kompletteringar i t.ex. Amhult och framöver även i större projekt som Nya Hovås. En eventuell fortsatt utveckling i dessa områden kommer att ge ett betydelsefullt tillskott som påverkar den totala utbyggnadstakten. Det är dock svårt att ge någon uppgift om volymer på längre sikt som sträcker sig efter fastighetskontorets prognos 2014-2023.

Utbyggnadspotentialen i diagrammet i marginalen är enbart ett exempel på hur lång tid föreslagen utbyggnadsvolym räcker inom föreslagna områden i den redan byggda staden givet olika mål om utbyggnadstakt. Utgångspunkten är en potential om drygt 45 000-55 000 bostäder, där utbyggnaden antas starta i början av 2020-talet. Beroende på om utbyggnadstakten ligger på 2 500 bostäder per år räcker potentialen till ca 2045 att jämföra med om takten höjs till drygt 4 000 bostäder per år, då potentialen räcker till ca 2035. Utbyggnadstakten behöver dock inte vara given utan kan varieras om tillräckliga planeringsresurser tillförs samt att det finns en marknad där såväl utbud som efterfrågan kan möta behovet av ytterligare bostäder.



Bilden illustrerar ett exempel på olika utbyggnadstakter under 2020-talet utifrån en potentiell volym i centrala Göteborg samt mellanstaden. Utbyggnadspotentialen, 45 000- 55 000 bostäder, kan räcka olika länge beroende på hur många bostäder som planeras och byggs årligen.

SUMMERING OCH SLUTSATSER

Bostadsförsörjningen i Göteborg är ett komplext fält som skall hantera en rad olika behov. Omsättning bland befintliga bostäder är mycket betydelsefullt för bostadsförsörjningen då de flesta tillgodoser sitt behov av bostad bland de redan byggda bostäderna. Att utbudet ökar genom nyproduktionen är dock viktigt samtidigt som det som byggs skall bidra till stadens krav på kvalitativ och attraktiv stadsutveckling. Nya bostäder bidrar även till en ökad omsättning inom det befintliga beståndet. Den ger därmed fler människor en möjlighet att få en bostad som de efterfrågar. Nyproduktionen och omsättningen ska dessutom resultera i en bostadsförsörjning som inkluderar en rad olika gruppers behov och förutsättningar. Sammantaget är det tre spänningsfält som löper parallellt och hänger ihop men där slutsatserna från denna rapport redovisas separat under respektive rubrik nedan.

Behov av ökat bostadsbyggande

Tidigare i rapporten gjordes en teoretisk uppskattning av det framtida behovet av nya bostäder i Göteborg till 3-4 000 per år på sikt. Det är en nivå som inte nåtts sedan 1970-talet under det intensiva byggandet i samband med miljonprogrammet. I fastighetskontorets bedömningar av det framtida bostadsbyggandet antas det kunna öka med 50 procent, från de senaste tio årens knappt 2 000 per år till drygt 3 000 per inom några år. För perioden 2019 och framåt bedöms en nivå om 3 800 bostäder per år kunna nås. Åtgärder som inneburit ökad planverksamhet har redan gjorts för att ge förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Detta förutsätter dock en fortsatt god konjunkturutveckling, byggvilja hos de byggande aktörerna och en positiv utveckling av efterfrågan med möjlighet för breda grupper att efterfråga nyproducerade bostäder. Ett ökat bostadsbyggande de kommande åren till den nivå som prognosen anger bedöms under rådande omständigheter som rimlig. Ett ytterligare ökat bostadsbyggande till en volym om exempelvis 5 000 färdigställda bostäder om året kräver ytterligare insatser. Fastighetskontoret har haft ett uppdrag från nämnden att beskriva förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och i rapporten, som presenterades i oktober 2014, pekas på några insatser som kan göras inom kommunens plan- och exploateringsverksamhet.

Insatser inom kommunens plan- och exploateringsverksamhet

Åtgärder för att ge förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande har redan gjorts inom plan- och exploateringsverksamheten i Göteborg. Att ytterligare öka bostadsbyggandet förutsätter en fortsatt utveckling av detta arbete. Förändringar bedöms då behövas inom plan- och exploateringsverksamheten, inriktningen för stadsutvecklingen, styrning och ledning samt resurstilldelning för att driva och utveckla plan- och exploateringsverksamheten.

- att få så stort bostadsinnehåll som möjligt i varje plan, såväl i pågående som i nya planer.
- att planeringen koncentreras till områden och lägen med höggenomförbarhet. Viktigt för staden är att det finns goda förutsättningar för att tillgodose ett ökat behov av kommunal service och att de kommunalekonomiska aspekterna blir väl tillgodosedda. Genomförbarheten för byggherren ökar i lägen och för bostadstyper där det finns efterfrågan hos konsumenterna och därmed god möjlighet till uthyrning/försäljning av bostäderna.

- skapa långsiktighet och stabilitet i inriktningen för stadens utveckling. På så sätt kan kraftsamling från såväl stadens som byggherrarnas sida ske och önskad stadsutveckling i utpekade områden förverkligas.
- förutsättningarna för stadens långsiktiga utveckling, utanför den s.k. mellan-staden, bör klarläggas så att långsiktiga strategier för stadens framtida utbyggnad kan läggas fast redan nu.
- en utveckling av arbetsformer för plan- och exploateringsprocessen pågår redan. Trots detta kommer ett markant ökat bostadsbyggande inte att kunna uppnås utan utökade resurser för de verksamheter i staden som berörs av arbetet. Detta gäller framförallt stadsbyggnads-, trafik- och fastighetskontoren men även park- och naturförvaltningen. Behoven avser såväl egen kompetens som externt konsultstöd. Det gäller också att stadsdelsförvaltningarna, som ska involveras än tydligare i processen, har beredskap och resurser att möta en utökad verksamhet.

Om dessa förändringar kan genomföras kan ett ökat antal bostäder i planer uppnås förhållandevis snabbt. Effekt i form av ökat antal färdigställda bostäder kan uppnås inom tre till fem år. Det måste dock åter betonas att det även måste finnas marknadsmässiga förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Möjligheterna att behålla en hög takt i bostadsbyggandet är erfarenhetsmässigt begränsade i en lågkonjunktur. Flexibla upplåtelseformer vid markanvisning kan i vissa lägen användas för att minska effekter av konjunktursvängningar. I första hand gäller det växling från bostadsrätter till hyresrätter om marknadsläget förändras under planarbetets gång. Allmännyttan skulle dessutom kunna ha en roll för att upprätthålla bostadsbyggandet under en lågkonjunktur.

Pågående arbete med stadsutveckling

Göteborgs översiktsplan utgör grunden för en utbyggnad av staden. Tillsammans med nyligen antagna strategidokument, strategi för utbyggnadsplanering, trafik- och grönstrategi samt visionen för Älvstaden, har staden tagit viktiga steg för att skapa förutsättningar för framtida expansion och stadsbyggande. I dessa dokument görs tydligt att förtätning är tillväxtfrämjande på flera sätt och det konstateras att Göteborgs förmåga att ta emot nya invånare har stor betydelse för hela Göteborgs-regionen. Att dessutom skapa miljöer som är gång- och cykelvänliga och som har tillräcklig täthet för att skapa underlag för service och andra stadskvaliteter är centralt för det stadsliv som efterfrågas av många göteborgare.

Utnyttja strategiska platser för ökat bostadstillskott

Tillgången på mark i Göteborg är bättre i jämförelse med andra storstäder men mark i strategiska lägen är alltid en begränsad resurs. Hur man väljer att utnyttja den får konsekvenser för det framtida bostadsbyggandet. I strategin för utbyggnadsplanering pekas tydligt på vikten av att i det fortsatta arbetet ta tillvara på olika platser fulla potential. I ett läge då staden står inför kostsamma investeringar i infrastrukturen handlar det om att förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan användas effektivt, t.ex. infrastruktur, service, kollektivtrafik. Möjligheten att realisera utbyggnaden i flertalet prioriterade utbyggnadsområden inom mellanstaden med en högre täthet gynnas av en god ekonomisk utveckling i samhället i stort. Det är dock viktigt att även i ett

Vision Älvstaden anger på vilket sätt och med vilka kvaliteter de centrala utvecklingsområdena i Göteborg ska växa fram. Älvstaden ska vara öppen för världen. Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk. Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Strategi för utbyggnadsplanering visar vilka platser som har särskilt goda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, där fler invånare har nära till mataffären, skolan, busshållplatsen – allt det som gör att vardagen blir lite enklare. Detta ska åstadkommas genom att bygga den redan byggda staden tätare.

Trafikstrategi för en nära storstad visar hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i staden. Det ska vara lätt att nå fram i Göteborg, stadsmiljöerna ska upplevas attraktiva och bidra till ett rikt stadsliv och Göteborg ska vara världsledande i effektiv och klimatsmart godshantering.

Grönstrategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur såväl ett socialt som ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden byggs tätare. Den visar vilka kvaliteter som ska finnas i det framtida täta gröna Göteborg och hur vi ska arbeta för att nå dessa.

sämre konjunkturläge kunna hålla fast vid stadens strategier. Om man inte håller fast vid strategin att bygga tätare finns risk att resultat blir en mindre hållbar och mindre attraktiv stad.

När en omfattande områdessatsning görs inom ett förtätningsområde bör hela potentialen vara styrande och planerna bör utgå från ett mål om ett minsta antal nya bostäder och verksamheter. Det behövs även fördjupade långsiktiga strategier för kommunal service i ett brett samarbete mellan olika förvaltningar för att skapa en långsiktig beredskap för kommande behov.

Prioriteringar i fortsatt arbete

För att uppnå ett högre bostadsbyggande återstår dock ett omfattande utredningsarbete och fördjupningar för att realisera den potential för bostadsbyggande som lyfts fram i strategierna. Vid sidan om färdplan Älvstaden - en konkretisering av visionen, så utgör strategin för utbyggnadsplanering i sig en form av prioritering av var nya bostäder ska tillkomma. Strategin ska framöver fungera som ett planeringsunderlag för prioriteringar mellan olika utbyggnadsområden. Utpekade områden för så kallad "kraftsamling" behöver dock analyseras mera i syfte att skapa en prioritering/tågordning för kommande detaljplaneprogram för dessa platser. Strategin för utbyggnadsplanering ska fungera som ett stöd för prioriteringar av vilka program och efterföljande detaljplaner staden tar fram, vilket görs varje år och där alla planer som skall startas nästkommande år samlas under benämningen produktionsplanen.

Bostadsförsörjning

Varierade behov

Bostadsförsörjningen skall tillgodose olika gruppers behov där förutsättningarna och efterfrågan varierar. Generellt är utbudet genom omsättning i befintligt bostadsbestånd samt nybyggda bostäder för lågt idag av de flesta typerna av bostäder. Det finns grupper som påverkas mer än andra av detta, framför allt de som ska etablera sig på bostadsmarknaden, hushåll med begränsade ekonomiska resurser samt de som har särskilda krav på bostaden. Många av de som ska etablera sig på bostadsmarknaden efterfrågar framför allt hyresrätter bland de befintliga bostäderna men även mindre lägenheter i nyproduktion. Samtidigt finns grupper som t.ex. många barnfamiljer som efterfrågar större lägenheter eller småhus. Ökat bostadsbyggande kommer att öka möjligheterna att olika behov och efterfrågan kan tillgodoses såväl genom att fler bostäder byggs men även genom att det bidrar till omsättning på bostadsmarknaden. En tillräckligt stor nyproduktion, med en väl avvägd blandning av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och lokalisering, är av strategisk betydelse för att tillgodose individers och hushålls varierande behov och önskemål. Insatser i kommunen pågår också med särskild inriktning mot vissa grupper, t.ex. studenter, unga vuxna och äldre.

I rapporten identifieras ett behov av fortsatta analyser kring möjligheter att tillgodose olika gruppers behov, t.ex. barnfamiljer, samt att i samverkan med Göteborgsregionens kommunalförbund och andra kommuner i regionen genomföra en analys av bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv.

Blandad bebyggelse i olika delar av staden

Nyproduktionen bör, där det är möjligt, bidra till en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Det är väsentligt att det erbjuds tillgängliga bostäder av olika storlek, hustyper och upplåtelseform i alla delar av staden. Att bygga i många olika delar av staden ökar möjligheten till lokal omflyttning då det breddar utbudet för de som redan bor i stadsdelen. Nyproduktionen är också viktig för att öka utbudet av lägenheter med god fysisk tillgänglighet i olika delar av staden för att bredda möjligheterna för främst många äldre samt andra personer med funktionsnedsättning.

En fortsatt och utvecklad samverkan mellan stadsdelsförvaltningar och stadsbyggnads-, trafik- och fastighetskontoren är av stor vikt för att kunna identifiera lokala behov och komplettera bebyggelsen i olika delar av staden.

Socialt blandad befolkning

Ett medel för att Göteborg ska kunna vara en sammanhållen och integrerad stad är även att boendekostnaden för hyresrätter varierar inom olika delar av staden och då även i centrala och täta delar. En viktig fråga för fortsatt analys är därför om och hur förutsättningar kan skapas för en social blandning i större områden med nyproduktion. Dessutom är ekonomiska och sociala effekter för de boende av ökade boendekostnader i samband med nödvändiga renoveringar en viktig framtidsfråga. Staden har i första hand möjlighet att påverka innehållet i det nybyggda när det byggs på kommunal mark genom de markanvisningar som ges till olika byggherrar. Det har i det här sammanhanget främst inneburit att markanvisningarna bidragit till en variation av upplåtelseformer i olika delar av staden. Markanvisningstävlingen vid Guldmyntsgatan i Högsbo samt markanvisningen i Frihamnen innebär att olika metoder för att även påverka boendekostnaden prövas.

Erfarenheterna hittills visar att det behövs ett fortsatt utvecklingsarbete av kommunens verktyg för att skapa ett socialt blandat boende. Det omfattar såväl metoder för kommunen att påverka boendekostnader i nyproduktion som principer för förmedling av bostäderna till olika målgrupper.

Särskilda insatser behövs för vissa

Det finns flera grupper med stora svårigheter att få tag på en bostad på egen hand som behöver särskilda insatser. Målgruppen är bred och insatserna varierar. Ett viktigt verktyg är de lägenheter som fastighetsägare lämnar till hushåll som av sociala och medicinska skäl har svårt att lösa sitt bostadsbehov på egen hand. De kommunala bostadsbolagen tar ett mycket stort ansvar för den verksamheten. Ett intensivt och brett arbete pågår för att utveckla en plan och strategi mot hemlöshet men även strategier för särskilda insatser för nyanlända flyktingar, främst för barnfamiljer, har arbetats fram.

