



CHALMERS



Göteborgs bostadsmarknad

En analys av statistik med fokus på allmännyttans hyresbestånd

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LISA BURÉN
DANIEL DUONG

INSTITUTIONEN FÖR TENIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2020
www.chalmers.se
Rapportnummer E2020:097

RAPPORTNUMMER E2020:097

Göteborgs bostadsmarknad

En analys av statistik med fokus på allmännyttans hyresbestånd

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Lisa Burén

Daniel Duong

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Avdelningen för Science, Technology and Society

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2020

Göteborgs bostadsmarknad

En analys av statistik med fokus på allmännyttans hyresbestånd

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LISA BURÉN

DANIEL DUONG

©  Daniel Duong Lisa Burén, 2020

Rapportnummer E2020:097

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Chalmers tekniska högskola 2020

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Avdelningen för Science, Technology and Society

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Hyresfastighet inom allmännyttans bestånd, framtagen av Jan Jörnmark

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Göteborg 2020

GÖTEBORGS BOSTADSMARKNAD

En analys av statistik med fokus på allmännyttans hyresbestånd

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

LISA BURÉN

DANIEL DUONG

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation

Avdelningen för Science, Technology and Society

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Bostadsmarknaden och den rådande bostadsbristen är ett omdebatterat ämne och högst aktuell. En förutsättning för en väl fungerande bostadsmarknad är en balans mellan utbud och efterfrågan som påverkas av många faktorer såsom hyreslagstiftning, amorteringskrav, lån och andra regleringar. Vidare är det viktigt att beakta demografiska förändringar såsom befolkningsutvecklingen och dess sammansättning. Bostadsmarknaden är komplex och det finns åtskilliga samband som påverkar marknadens möjligheter att tillgodose människornas bostadsbehov. I tidigare forskning finns det en avsaknad av fakta kring den svenska hyresrättsmarknaden (jämfört med bostadsrättsmarknaden), och därför kommer analysen göras med fokus på hyresrätter.

Syftet med rapporten är att få en helhetsbild för den svenska hyresmarknaden genom en analys av statistisk för allmännyttan i Göteborg. Den kvantitativa datan innehåller olika variabler såsom flyttmönster, medianinkomster, och hyresnivåer för att identifiera de problem som leder till att vissa utomstående grupper har svårt att få tag i en bostad. Således går det att demonstrera vilka människor det är som har tillgång till olika hyresnivåer samt hur stor flyttningsincidensen är.

I rapporten framgår det att effekterna av ett föråldrat hyressättningsystem blivit betydande. Statistiken påvisar också att det blivit allt svårare att efterfråga en hyreslägenhet. Framförallt har den praktiska tillämpningen av bruksvärdessystemet lett till minimala variationer i hyresnivåer för hyreslägenheter, därav anses dyra nyproducerade hyresrätter inte attraktivt. Konsekvenserna medför en ökad tröskel att ta sig in på bostadsmarknaden, i synnerlighet för vissa grupper som exempelvis unga, nyanlända och personer med särskilda behov. Med empirin går det att konstatera att den svenska modellen är bristfällig och att det inte är en fråga *om* det svenska hyressättningsystemet borde reformeras utan *hur och när*.

Nyckelord: bostadsmarknad, bostadspolitik, bostadsbrist, allmännyttan, analys av statistik, hyreslägenheter, bruksvärdessystemet, hyresreglering

GOTHENBURG HOUSING MARKET

An analysis of statistics with a focus on public housing

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

LISA BURÉN

DANIEL DUONG

Department of Technology Management and Economics
Division of Science, Technology and Society
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

The housing market and the current housing shortage are a much-debated topic and highly current. A prerequisite for a well-functioning housing market is a balance between supply and demand, which is influenced by many factors such as rental legislation, amortization requirements, mortgage, and other regulations. Furthermore, it is important to consider demographic changes such as population growth and its structure. The housing market is complex, and several causations affect the market's ability to meet people's housing needs. In previous research, there is an absence of information about the Swedish rental market (compared to the tenant-owner market), and therefore the analysis will be done with a focus on rental apartments.

The purpose of the report is to obtain a comprehensive picture of the Swedish rental market through an analysis of statistics for public housing in Gothenburg. The quantitative data contains various variables such as moving patterns, median incomes, and rent levels to identify the problems that make it difficult for vulnerable groups to find it difficult to get a lease. Thus, it is possible to demonstrate which people have access to different rent levels and how large the relocation incidence is.

The report shows the effects of an outdated rental system have become significant. The statistics and results evince that it has become increasingly difficult to request a rental apartment in Gothenburg. Above all, the practical application of the Swedish rental system has led to minimal variations in rental levels for rental apartments in different locations. The consequences result in an increased threshold to enter the housing market, especially for certain groups such as young people, immigrants, and people with special needs. With the presented empiric, it can be stated that the Swedish model is deficient and that it is not a question of the Swedish rental system *should* be reformed but *how* and *when*.

Key words:

housing market, housing policy, housing shortage, public housing, analysis of statistics, rental apartments, rental regulation

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
FÖRORD	VI
NOMENKLATUR OCH BETECKNINGAR	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.1.1 Göteborgs historik	2
1.2 Syfte	2
1.3 Problemanalys	3
1.4 Frågeställningar	3
1.5 Avgränsningar	3
2 METOD	5
2.1 Undersökningsstrategi	5
2.2 Undersökningsdesign	5
2.3 Undersökningsmetod	6
2.3.1 Metoddiskussion	6
2.4 Forskningsetik	6
3 TEORETISK REFERENSRAM	8
3.1 Göteborgs bostadsmarknad	8
3.1.1 Befolkningsprognos	8
3.1.2 Bostadsbeståndet	9
3.1.3 Bostadsbyggande	10
3.2 Flyttmönster och flyttfrekvens	13
3.2.1 Flyttkedja	13
3.3 Det svenska hyressättningssystemet	14
3.3.1 Hyresreglering historiskt	14
3.3.2 Bruksvärdessystemet	15
3.3.3 Det kollektiva förhandlingssystemet	16
3.3.4 Allmännyttans hyresledande roll	17
3.3.5 Presumtionshyra	17
3.3.6 Marknadshyra (jämviktshyra)	18
3.4 Bostadsrättsmarknaden	18
3.4.1 Skillnader mellan hyresrätt och bostadsrätt	18
3.4.2 Ekonomi vid bostadsköp	18
CHALMERS , <i>Teknikens ekonomi och organisation</i> , Examensarbete	III

3.4.3	Ingångsport på bostadsmarknaden	19
3.4.4	Andrahandshyror	21
3.4.5	Hur påverkas unga vuxna?	21
3.5	Makroekonomi	22
3.5.1	Marknadsjämvikt	22
3.5.2	Efterfrågan och utbud	22
3.5.3	Prisutveckling	24
3.5.4	Konjunktur	25
4	EMPIRI	27
4.1	Statistik	27
4.2	Hyresnivåer inom allmännyttan	29
4.2.1	Hyresnivåer inom allmännyttans nyproduktion (presumtionshyror)	31
4.3	Bostadsrättspriser och avgifter	31
4.4	Medianinkomst	33
4.4.1	Medianinkomst för allmännyttan	33
4.4.2	Medianinkomst för bostadsrätter	36
4.5	Flyttmönster	37
4.5.1	Nettoflytt inom Göteborg, Stor-Göteborg, Övriga riket samt Utlandet	41
4.5.2	Flyttningar till och från Majorna-Linné	44
4.5.3	Flyttmönster bostadsrätt	48
4.6	Flyttfrekvens	49
4.6.1	Allmännyttan	50
4.6.2	Bostadsrätter	54
4.6.3	Äganderätter	54
4.6.4	Trångboddhet	57
4.6.5	Efterfrågan mätt i kötid på boplatser	58
5	ANALYS	60
5.1	Nulägesanalys	60
5.1.1	Tydligt samband mellan medianinkomst och bostadens geografiska läge	60
5.1.2	Minimala variationer i hyresnivåer	61
5.1.3	Svårare att efterfråga en hyresbostad	62
5.1.4	Göteborg tappar mot kransen och har en växande segregation	62
5.2	Problemanalys	63
5.2.1	Brister i bruksvärdessystemet	63
5.2.2	Försämrade rörlighet på bostadsmarknaden	64
5.2.3	Effekter av en växande segregation	65
5.2.4	Stora barriärer för unga in till bostadsmarknaden	65
5.3	Åtgärdsanalys	66
5.3.1	Reformera hyressättningsystemet	66
5.3.2	Inför ett fördelningssystem för behovsprövade bostäder (social housing)	67
5.3.3	Inför ett bosparsystem för unga	68
6	SLUTSATS	69

KÄLLFÖRTECKNING	70
FIGURFÖRTECKNING	74
BILAGAFÖRTECKNING	78

Förord

Detta examensarbete skrevs under våren 2020 vid institutionen Teknikens ekonomi och organisation på Chalmers Tekniska Högskola av två studenter från kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik. Viktigt att betona är att även om examensarbete skrivs på TME finns viktiga aspekter som berör samhällsbyggnadsteknik.

I tidigt skede av processen kontaktade vi Jan Jörnmark som var inblandad i en kurs på AE-programmet under hösten 2019. Med hjälp av Jörnmark arbetade vi fram frågeställningar och grunden till examensarbetet, och utan Jörnmarks handledning, stöd och engagemang hade examensarbetet inte varit möjligt. Med den anledning vill vi rikta vår stora tacksamhet och uppskattning till honom.

Vidare vill vi rikta ett stort tack till Lars Just på Framtiden koncernen samt Lutz Ewert, Jessica Engström och Henrik Gustafsson på Stadsledningskontoret som samarbetat och utlämnat den data som efterfrågats. Likaså riktar vi tacksamhet till vår examinator Christian Sandström, docent på TME.

Vi vill även tacka övriga personer som på något sätt varit inblandad i examensarbetet.

Hela examensarbetet har varit en lärorik process med stor ovisshet men också hårt arbete som i slutändan givit en minnesvärd och lärorik tid. Den insikt och kunskap som har givits kommer vi ödmjukt ta med oss till kommande utmaningar såsom framtida yrkesliv eller vidare studier.

Slutligen hoppas vi kunna väcka uppmärksamhet för den problematik som lyfts i examensarbetet där beslutsfattare i olika organisationer, förtroendevalda inom politiken, och andra makthavare inom den svenska bostadsmarknaden har möjlighet att påverka.

Chalmers tekniska högskola
Göteborg, Sverige
15 maj, 2020

Lisa Burén
Daniel Duong

Nomenklatur och beteckningar

Hyresrätt - en upplåtelseform där hyresgästen varaktigt hyr bostaden av en hyresvärd

Bostadsrätt - en upplåtelseform där hushållet äger bostaden samt en andel i bostadsrättsföreningen tillsammans med sina grannar

Äganderätt - en upplåtelseform där hushållet äger fastigheten, det vill säga bostaden samt marken den är placerad på

Bostadsbrist - när det råder ett underskott av bostäder eller inte möter efterfrågan hos bostadskonsumenter

Basområde - en geografisk indelning av homogena fastigheter som ligger intill varandra

Primärområde - en geografisk indelning av flera basområden som delas in efter fysiska barriärer

Segregation - samhället är uppdelat och det råder utanförskap

Trångboddhet - ett hushåll definieras som trångbott när det finns fler än en boende per sovrum, sammanboende som delar sovrum räknas inte

Flyttmönster –statistik kring hur och vart människor flyttar, både inflyttningar och utflyttningar

Flyttfrekvens - visar flyttbenägenheten i områden, hur ofta respektive sällan människor flyttar

Inlåsningsseffekt - människan flyttar inte för att de inte vill/kan vilket medför att marknaden stannar upp när inga vakanser uppstår

Vakans – ett adjektiv som betyder ledig. Bostadsvakans är en benämning för ett tomt bostadsbestånd

Bruksvärde - den enskilda personens värderingar tas inte i beräkning utan det är likvärdiga lägenheter som beaktas

Besittningsskydd – hyresgästen har en starkare ställning än hyresvärden vilket innebär rätten till ett förlängt hyreskontrakt under normala omständigheter

1 Inledning

Rapporten redogör för resultatet av en analys av statistik med litteratur som komplement för en ökad förståelse av den rådande bostadsbristen på den svenska bostadsmarknaden, med fokus på Göteborgsregionen. I rapportens inledning kommer en kort bakgrund presenteras för att läsare ska förstå ämnets relevans. Vidare ges en precisering av syftet, en beskrivning av problemet som forskningsfrågan utreder, samt en motivering till avgränsning.

1.1 Bakgrund

Bostadsbrist och underskott på bostäder är rådande i stora delar av landet. I många kommuner kan det råda volymmässig balans men ändå vara brist på bostäder för vissa grupper såsom unga, nyanlända, äldre eller personer med särskilda behov. Detta innebär att det kan finnas en god tillgång på bostäder i kommunen men där utbudet inte tillgodoser och matchar de behov som föreligger från kommunens invånare (Boverket, 2019). Exempelvis kan det finnas skillnader mellan utbud och efterfrågan när det gäller boendevillkor såsom upplåtelseform, storlek på bostäder, pris eller läge.

240 av Sveriges 290 kommuner i Boverkets årliga undersökning anger ett underskott av bostäder i deras kommun (Boverket, 2019). Totalt råder alltså ett underskott av bostäder i 83 procent av landets kommuner vilket anses vara ett utbredd nationellt såväl som ett lokalt samhällsproblem. I Boverkets byggbehovsprognos anges ett behov av 468 300 nya bostäder mellan åren 2018–2025 vilket motsvarar ett årligt behov på 66 900 bostäder (Boverket, 2018). En byggtakt som väcker stora funderingar och frågor som behöver analyseras vidare.

Obalansen på bostadsmarknaden drabbar de hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med sämre ekonomi hårdast. Bland annat tvingas många unga tacka nej till studieplatser och arbetserbjudanden på grund av svårigheterna i att få tag i en bostad (Boverket, 2019). För individen innebär det konsekvenser såsom att inte kunna delta fullt ut i samhällslivet genom att påbörja sina studier eller bilda familj. Ett problem som även påverkar landet ekonomiskt, socialt och ger negativa effekter såsom försämrad tillväxt och en ökad arbetslöshet. En bostadsmarknad som inte fungerar kan även ge negativa konsekvenser för arbetsmarknaden (Boverket, 2019). För företag, svenskt näringsliv och för den offentliga sektorn försvåras möjligheten att rekrytera rätt kompetens vilket påverkar kommunen, regionen och landets utvecklingsmöjligheter.

Bostadsbristen är väl uppmärksammasad i forskningen, och det finns många studier som genomförts för att analysera och förklara orsakerna till dagens bostadsbrist. Bland annat finns det studier som ställer sig ifrågasättande till den svenska bostadspolitik och hyressättningsystemet (Boverket, 2010).

Bostadsmarknaden består av många aktörer och intressenter med olika drivkraft och behov, därför är det viktigt att beakta komplexiteten i frågan trots den empiri som finns tillgänglig. Sammanfattat kan det konstateras att bostadsbristen på den svenska bostadsmarknaden är omfattande och leder till både ekonomiska och sociala konsekvenser.

1.1.1 Göteborgs historik

Göteborg och dess utspridda centrum är någonting som anses orsakas redan i början av 1800-talet i samband med industrialiseringen (Forsemalm, Jörnmark & Palmås, 2016). Detta är någonting som än idag präglar utformningen av stadskärnan. I mitten av 1940-talet infördes en ny bostadspolitik i form av hyresreglering, samtidigt fick kommunerna ett betydande ansvar över både bostadsplaneringen och bostadsproduktionen. Detta finansierades av staten vilket genererade att de allmännyttiga bostadsbolagen fick en unik position på bostadsmarknaden. Senare under 1960- och 1970-talet påbörjades de så kallade miljonprogrammet, där 100 000 bostäder skulle byggas varje år i 10 år i hela Sverige. Detta för att mätta den dåvarande bostadsbristen som förekom. Dock hävdar Forsemalm m.fl (2016) att Göteborg fick arbetsbrist i slutet av miljonprogrammen vilket ledde till att staden tappade en stor del av sin befolkning. På så sätt fick staden ett enormt bostadsöverskott.

Forsemalm m.fl (2016) menar även att det finns kopplingar mellan bostadsbyggandet och ökad bilismen efter andra världskriget. I och med ökat bilinnehav så ökade även produktionen av småhus som vanligen etablerade sig utanför centrum. Tack vare bilen kunde människan bo längre ut och flera så kallade pendlingsförorter som exempelvis Lerum, Mölnlycke och Kungälv expanderade betydligt. Detta medförde att Göteborgs redan starka otäthet blev ännu mer utdragen och Göteborgsregionen påverkades ännu mer.

Andra aspekter som har påverkat bostadsmarknaden är mellan 1980- och 1990-talet när det både infördes en ny bygglagstiftning samt en stor reform av den statliga finansieringen av bostadsbyggandet. Dessa ombildningar bidrog till omedelbara effekter under början av 1990-talet då byggsektorn kollapsade (Forsemalm m.fl, 2016). Syftet med denna reform var att bekämpa inflationen men istället hamnade Sverige i en kombinerad fastighets-, bank- och finanskris vid 1990-talet (Forskning, 2013). Detta ledde till att landets BNP kraftigt minskade och många aktörer ansåg att kronans värde var övervärderad. Då beslutade Riksbanken och Regeringen att försvara kronans värde och höjde räntan kraftigt (Forskning, 2013). I och med kreditregleringen blev det även mycket lättare att låna pengar och denna situation blev ohållbar med den ökade räntan. Lösningen blev att låta kronan "flyta" vilket innebär att marknaden bestämmer värdet. Då minskade kronans värde och det påstås ha räddat den svenska exporten (Forskning, 2013). Sedan startade en återhämtning i Sverige och dess ekonomi, dock krävdes det omfattande skattehöjningar och stora besparingar av statsfinanser.

1.2 Syfte

Syftet med denna rapport är att analysera allmännyttans hyresbestånd för att få en tydligare insikt i bostadsmarknadens struktur och uppbyggnad. För att möjliggöra detta kommer kopplingar mellan flyttmönster, hyresnivåer och medianinkomster inom olika områden jämföras för att få en god förståelse för hyresmarknaden. Målet är att identifiera de underliggande problem som lett till dagens bostadsbrist samt svårigheterna med att införskaffa sig en bostad.

Därav blir ändamålet huvudsakligen att identifiera och fastställa hur unga vuxna kan etablera sig på bostadsmarknaden för att minska de barriärer som föreligger i dagsläget. Genom analys av allmännyttans hyresbestånd ämnar rapporten främst till allmännyttan och Göteborg Stad. Förhoppningen är att fastslå hur kommunen bör gå till väga för att underlätta och stimulera bostadsmarknaden för unga vuxna.

1.3 Problemanalys

Kommunens bostadsförsörjning och hur väl bostadsmarknaden möter efterfrågan och utbud påverkas av många faktorer. Hyreslagstiftning, integration, amorteringskrav och lån, är exempel på viktiga aspekter som har effekter på bostadsmarknaden. Likaså är det viktigt att beakta demografien i staden såsom befolkningens utveckling och sammansättning som är andra faktorer som driver behov, utbud och efterfrågan på bostäder. I sin helhet är bostadsmarknaden mycket komplex och det finns åtskilliga samband som påverkar marknadens möjligheter att tillgodose människornas bostadsbehov.

Vidare finns det en försummad syn på hyresrätter och det finns en avsaknad av empiri för att kunna möta efterfrågan i staden på bästa sätt. I jämförelse med bostadsrättsmarknaden som är väl studerad förkommer mängder med statistik och databaser att förhålla sig till råder det en avsaknad av fakta på hyresmarknaden.

En analys av statistik är väsentligt för att få en helhetsbild över allmännyttan och den svenska hyresmarknaden. Vidare kan den insamlade empirin användas som grund i analysen om varför det råder bostadsbrist och hur staden kan möta invånarnas bostadsbehov.

1.4 Frågeställningar

Rapportens syfte besvaras med hjälp av följande frågeställningar:

- I vilken grad möter utbudet av bostäder efterfrågan i Göteborgs kommun?

Delfrågor:

- a) Hur ser flyttmönsterna ut inom Göteborgsregionen?
- b) Hur skiljer sig hyresnivåerna samt kötiderna inom olika områden i staden?
- c) Har medianinkomsten i ett område någon koppling till bostadsmarknaden?

1.5 Avgränsningar

Studien och den kvantitativa efterfråge- och utbudsanalysen undersöker bostadsmarknaden vilket genererar parametrar såsom befolkningsutveckling, bostadsutveckling och flyttmönster. I och med ett tätt samarbete med Framtiden koncernen som är ett allmännyttigt bolag och dess stora bostadsbestånd i Göteborg så är det dessa hyreslägenheter som är i fokus. Därför kommer studien inte undersöka privata fastighetsägare på ett djupare plan. Likaså eftersom bostadsbestånden enbart är hyresrätter så är det den huvudsakliga upplåtelseformen som analyseras. Däremot består bostadsmarknaden av betydligt fler upplåtelseformer än så, därav tillkommer vissa jämförelser med bland annat bostadsrätter och äganderätter.

Rapporten kommer begränsas till områden i Göteborgsregionen eftersom studien behandlar statistik med anknytning till Göteborgs geografiska placering. Ur tidsaspekt motiveras också avgränsningen för att öka genomförbarhet inom given projekttid och tidplan. Med studiens resultat kan Göteborg utgöra som underlag för vidare analyser ur ett nationellt perspektiv.

Den tidsperiod som behandlas är tidigt 2000-tal till nutid, där den främsta statistiken är från år 2017–2019 för att vara så verklighetstrogen som möjligt. Däremot, för att få en djupare förståelse kring komplexiteten presenteras även bakgrundsfakta från 1900-talet. Anledningen till att inte studera marknaden tidigare än så är att det anses vara så pass länge sedan att det inte kan påverka dagens bostadsmarknad i någon större utsträckning.

2 Metod

I metodavsnittet beskrivs och motiveras den allmänna inriktningen på undersökningen med utgångspunkt i rapportens syfte. Vidare presenteras en kort inramning för insamling och analys av data i undersökningen samt verktygen som används.

2.1 Undersökningsstrategi

Undersökningsstrategin i rapporten kommer bestå av en kombination av kvantitativa och kvalitativa angreppssätt. Examensarbetet kommer främst innefatta analys av statistik i form av flyttmönster, medianinkomster och hyror för att sedan kompletteras med litteratur för en djupare förståelse. Därför anses tillämpning av flermetodsforskning som strategi lämplig. Genom att tillämpa en kombination av kvantitativa och kvalitativa metoder kan fördelarna med tillvägagångssätten stärkas vilket ger goda förutsättningar för att uppnå syftet med forskningsfrågan.

Tidigare forskning inom bostadsbristen visar att den är rådande och många analyser har gjorts för att finna den dominerande orsaken till problemet. Det finns tillräckligt god evidens för att utgå från att bostadsbristen är ett utbrett samhällsproblem, för att pröva teorin kommer den kvantitativa datan att prioriteras och vara en stor del av undersökningen. En viktig omständighet i prioriteringen av den kvantitativa datan är att statistiken som ska undersökas kommer från stadsledningskontoret. Detta har också varit vägledande i val av design för det valda angreppssättet. Som utgångspunkt kommer strategin följa den förklarande-sekventiella designen (Bryman & Bell, 2017).

2.2 Undersökningsdesign

Undersökningsdesign är enligt Bryman & Bell (2017) en ram för insamling och analys av data. Angående valet är det viktigt att det speglar ställningstagandet och prioritet för aspekter av forskningsprocessen. Undersökningsdesign som utgör grunden i forskningsarbetet är en tvärsnittsdesign/studie. En tvärsnittsstudie består enligt Bryman & Bell (2017) i sin grund av en viss uppsättning kvantitativa data som med koppling till en eller fler variabler granskas och analyseras för att finna sambandsmönster vilket även är utgångspunkten i forskningsfrågan.

I en tvärsnittsstudie är enkäter den vanligaste metoden för datainsamling. Däremot har tidigare tvärsnittsstudier gjorts med andra metoder varav analys av offentlig statistik vilket är en annan aspekt som motiverar valet av tvärsnittsdesign. Problematik som kan uppstå med valet av en tvärsnittsdesign är att den endast undersöker en viss situation vid ett specifikt tillstånd vilket kan ge svårigheter vid analys av orsakssamband över tid. Därför kommer tvärsnittsstudien att kompletteras med en kvalitativ strategi för att ge nyanserade perspektiv.

För att säkerställa validiteten i tvärsnittsstudien kommer den inhämtande statistiken och annan kvantitativa data kontrolleras. Genom att undersöka liknande statistik och hur den har bearbetats möjliggörs en jämförelse för att ge underlag om användning av materialet är lämpligt. Detta ger goda förutsättningar för genomförandet av en valid undersökning. För att säkerställa en reliabel undersökning kan problematik uppstå eftersom tillgång till en liknande studie av omfattande karaktär är svår att få tag på. Alternativt kan en jämförelse göras med en liknande studie som redan gjorts på en annan ort för en bedömning av reliabiliteten i datan exempelvis en rapport som Veidekke utfört.

2.3 Undersökningsmetod

Kombinationen av metoderna grundar sig i strategin om att använda både en kvantitativ och kvalitativ metod för en utvecklande och nyanserad undersökning. Valet av metoder har grund i begreppet triangulering som innebär en användning av metoder som kompletterar varandra på ett bra sätt. Genom triangulering av metoderna statistik och litteratur kan analysen för ett komplext ämnesområde såsom bostadsmarknaden stärkas. Triangulering ger också en ökad tillförlitlighet för forskningsfrågan eftersom svagheten i att använda en metod undviks. Däremot har siffror och statistik en mer statisk karaktär och det finns utmaningar i att forskningsfrågan blir alltför generaliserad.

Med hjälp av Stadsledningskontoret, och inblandade vid namn Lutz Ewert, Henrik Gustafsson och Jessica Engström har urvalet av statistik gjorts för att få en representativ och reliabel studie. De personer som handlett oss är yrkesverksamma, och arbetar med statistik och analys dagligen och har därför med deras kompetens bidragit till en mer väl genomarbetad forskning.

2.3.1 Metoddiskussion

På grund av rådande situation med covid-19 och tidsbrist har de tänkta intervjuerna uteblivit. Tanken var att komplettera statistiken med semistrukturerade intervjuer för ytterligare perspektiv. Fördelen med en semistrukturerad intervju är att det inte finns någon viss struktur eller ordningsföljd av frågorna vilket möjliggör för uppföljningsfrågor samt eventuell diskussion eller vidareutveckling av frågorna. Med intervju för olika parter och aktörer inom bostadssektorn inom Göteborg hade möjligheten att få olika synfallsvinklar ökat. Däremot har statistiken och litteraturen ansetts mer än tillräcklig för att besvara forskningsfrågan.

En tidig tanke var att stärka rapporten med primärstatistik från Boplats, som är bostadsförmedlare för allmännyttan. Under rådande omständigheter har det inte genomförts utan statistiken från Boplats är hämtad från deras hemsida.

2.4 Forskningsetik

All vetenskaplig forskning ska omfattas av forskningsetik, framställandet av denna rapport kommer givetvis tillämpa de etiska principer och föreskrifter som berörs. Forskningsetik diskuteras oftast vid experiment som innefattar människor, djur eller miljö (Malmström, 2020). Denna forskningsfråga kommer dock inte beröra någonting av detta.

Däremot är det av yttersta vikt att vara sann genom projektet och inte undanhålla eller ljuga om forskningen. Plagiat eller fusk är givetvis emot all etik inom forskningen och vissa regler finns tvingade i lagstiftningen (Malmström, 2020). Detta är någonting som strikt kommer undvikas och för att tydliggöra detta kommer arbetet granskas av utomstående parter vid flera tillfällen och alltid redovisa de delar som ska redovisas. Likaså kommer en tydlig dokumentation och struktur hållas genomgående och ständiga avstämningar med handledare för att få en ännu mer objektiv synvinkel. Metod och resultat kommer öppet redovisas för att undvika tvetydigheter. All forskning kommer vara i god ordning genom att allting dokumenteras och arkiveras.

3 Teoretisk referensram

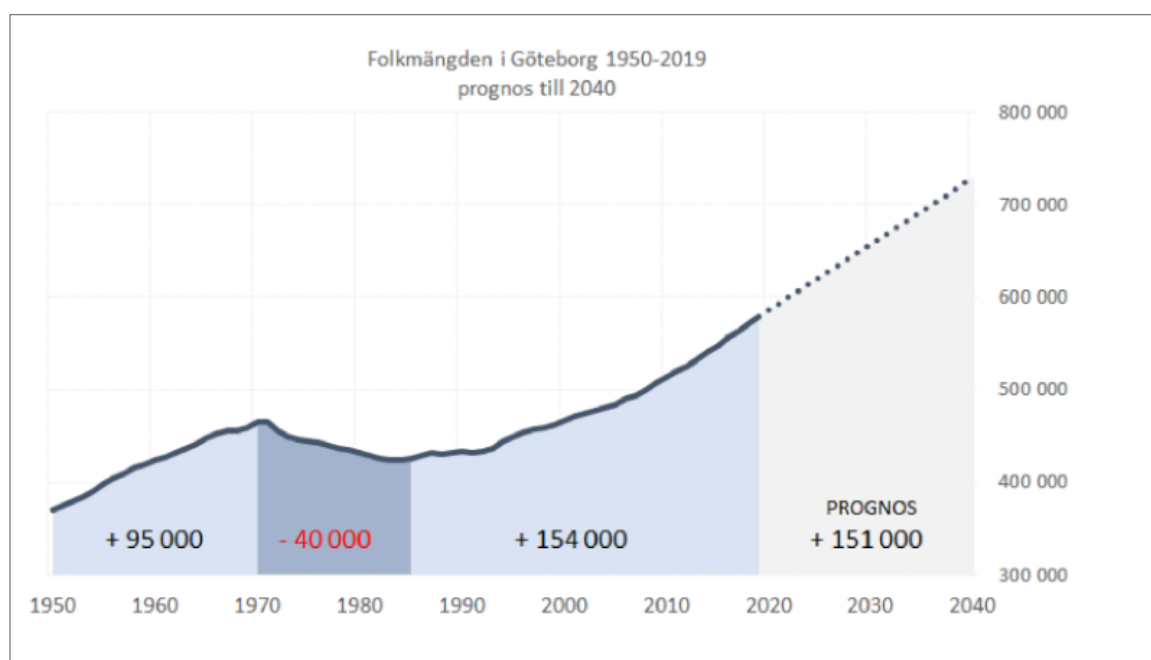
Göteborgs kommun har det övergripande ansvaret för att skapa goda förutsättningar för alla göteborgare att kunna bo i bostäder med god levnadsstandard (Göteborg Stad, 2020). I Göteborgs Stad ansvarar fastighetsnämnden för stadens mark- och bostadspolitiska uppgifter samt har uppdraget att alla som vill bo i Göteborg ska kunna erbjudas bostäder. Vidare har kommunfullmäktige i Göteborg en viktig roll eftersom de en gång per mandatperiod (vanligen fyra år), fattar beslut om riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som fastställs syftar som beslutsunderlag och är väsentlig i kommunens fortsatta planering för bostadsbyggande (Göteborg Stad, 2020). För forskningsfrågan är det centrala att få tillräcklig med bakgrund över stadens bostadsplanering och hur väl den möter invånarnas behov.

3.1 Göteborgs bostadsmarknad

Bostadsbrist är ett vanligt förekommande begrepp när bostadsmarknaden diskuteras, både nationellt och i Göteborg. Göteborgs befolkning växer ständigt och bostadsbyggande anses inte vara tillräckligt för att motsvara behovet (Fastighetskontoret, 2018). Således är demografin, regelverk och historik centralt att analysera för att möta bostadsbyggandet med det behovet som råder.

3.1.1 Befolkningsprognos

Göteborgs befolkning beräknas att öka med 153 000 invånare fram till år 2040, vilket genererar en genomsnittlig befolkning på 7 200 personer per år (Göteborg Stad, 2019). Göteborg har en växande befolkning och har haft ett stort nettotillskott på ca 154 000 människor mellan år 1985 och idag. Folkmängden i Göteborg mellan år 1950–2019 visualiseras i figur 3.1.



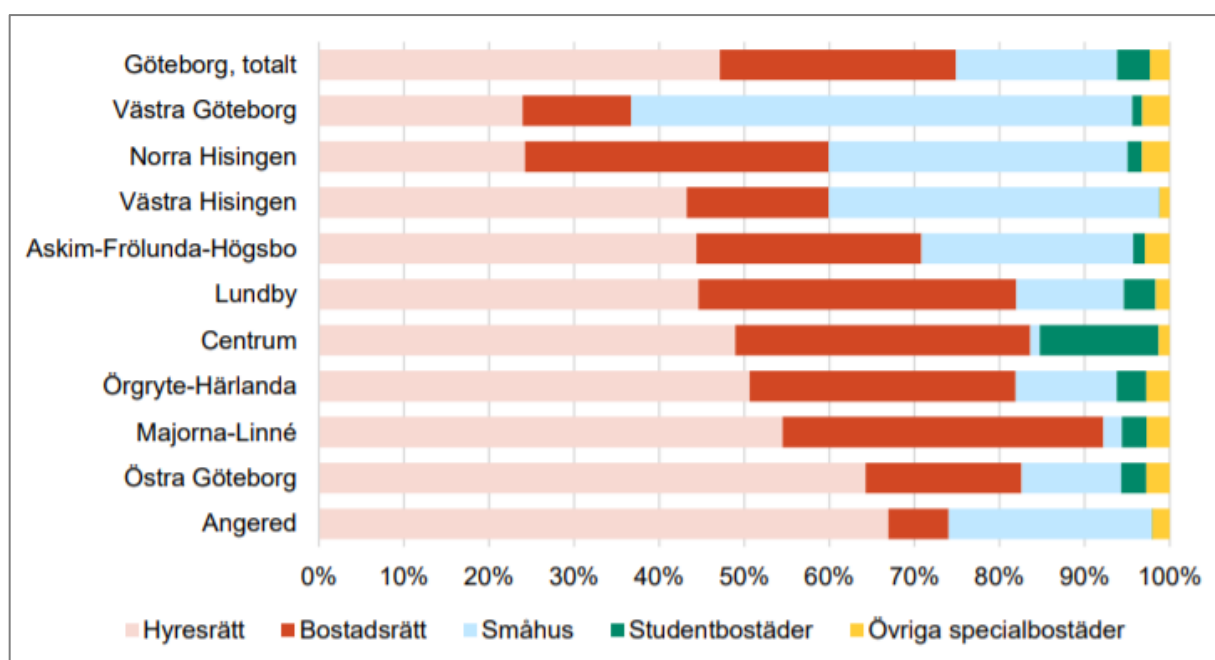
Figur 3.1, Befolkningsprognos i Göteborg till 2040 hämtad från Göteborgs Stad

I princip två tredjedelar, närmare bestämt 64 procent av befolkningen i Göteborgsregionen är i de så kallade förvärvsarbetande ålder, alltså mellan åldrarna 19–64. Inflyttningen till Göteborg har varit hög i detta åldersspann och en förutsättning är att det fortsätter ske på en hög nivå,

framförallt mellan åldrarna 20–27 år som klassas som unga vuxna. Större delen av invandringen är i dagsläget mellan 19–64 år varav åldersgruppen unga vuxna består till hälften av all inrikes flyttning (Göteborg Stad, 2019a). Med en ständig befolkningstillväxt är det viktigt att Göteborg inte bara är en attraktiv stad att bosätta sig i utan det måste även finnas en god tillgänglighet av boenden. Därför måste bostadsmarknaden analyseras för att bedöma behovet och bygga bostäder utefter det. Som figuren ovan redovisar så förlorade Göteborg 40 000 invånare på grund av arbetsbrist, vilket istället gav staden ett bostadsöverskott. Det är ett tydligt exempel att befolkningsprognosen är central gällande bostadspolitiken och bostadsbyggandet.

3.1.2 Bostadsbeståndet

I Göteborg är det totala antalet bostäder ungefär 282 800. Det som tydligt kan avläsas ur figur 3.2 är att bostadsbeståndets sammansättning varierar i olika delar av staden. I Göteborg är cirka 48 procent av bostadsbeståndet hyresrätter, 27 procent bostadsrätter och 18 procent äganderätter. Av det totala hyresrättsbeståndet utgörs nästan hälften av allmännyttans bostadsbestånd. Resterande av hyresbeståndet utgörs av ca 10 400 studentbostäder och drygt 6 500 hyresbostäder för personer med särskilda behov (Fastighetskontoret, 2018).



Figur 3.2, Bostadsbeståndet i Göteborg stadsdelvis

Enligt Göteborgs kommunlägesrapport för bostadsförsörjning från 2018 utgör bostäder byggda sedan 2011 ca 6 procent av det totala bostadsbeståndet (Fastighetskontoret, 2018). Detta innebär att nyproduktionen utgör ett mindre kontinuerligt tillskott till det totala bostadsbeståndet.

Bland annat redovisar Angered och Östra Göteborg som är belägna i utkanten drygt 20 procent mer hyresrätter i fördelningen än totalt i Göteborg. Gällande andelen småhus är den minimal i centrala Göteborg medan denna upplåtelseform utgör mer än 50 procent av fördelningen i Västra Göteborg. De stadsdelar som visar störst liknelser i fördelningen med totala Göteborg är stadsdelarna Örgryte-Härlanda samt Lundby (Fastighetskontoret, 2019). Den stora variationen i bostadsbeståndets sammansättning tydliggör behovet av vidare analys.

3.1.3 Bostadsbyggande

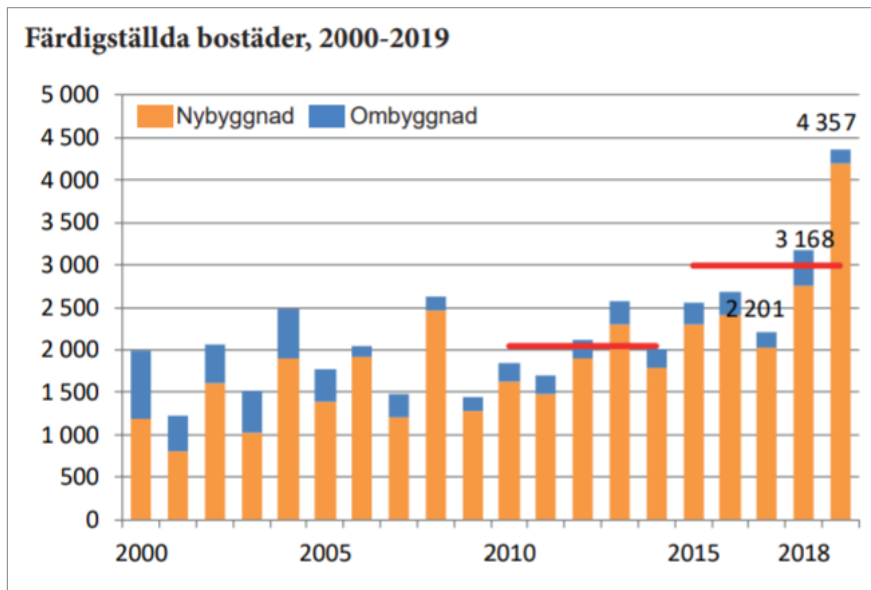
Avdelningen statistik och analys på Göteborgs stadsledningskontor har tagit fram lägesrapporter för bostadsbyggandet i Göteborg. I lägesrapporten från 2019 presenteras översiktlig information för bostadsbyggande i staden. Under detta avsnitt kommer kategorierna färdigställda bostäder för nybyggnation och ombyggnation samt påbörjade bostäder i nybyggnation vara i fokus för att ge en övergripande förståelse för bostadsbyggandet i staden.

Ur figur 3.3 går det att avläsa hur många bostäder som färdigställdes med nybyggnation och ombyggnation av bostäder under respektive år.

Tabellen visar även att antalet färdigställda bostäder ökade stort under 2019, och att den stora ökningen främst kommer från hyresrätter i flerbostadshus, 627 bostäder fler än föregående år. Likaså går det att konstatera att antalet färdigställda hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus ökat under 2018 och 2019 (Göteborg Stad, 2019b).

Färdigställda bostäder, 2017-2019			
	2017	2018	2019
Småhus	350	324	331
Flerbostadshus, totalt	1 652	2 286	3 321
Bostadsrätt	1 328	1 463	1 826
Hyresrätt	324 ¹	823 ²	1 495 ³
Specialbostäder, totalt	25	137	542
Studentbostäder	-	127	347
Övr. specialbostäder	25	10	195
Nybyggnad, totalt	2 027	2 747	4 194
Ombyggnad	174	421	163
Totalt	2 201	3 168	4 357

Figur 3.3, Färdigställda bostäder, 2017–2019



Figur 3.4, Färdigställda bostäder i ett längre tidsperspektiv, 2000–2019

Det som också presenteras för färdigställda bostäder över en längre tidsperiod är en hög byggtakt med ett medelvärde på ca 3 000 färdigställda bostäder de senaste fem åren vilket utgör ett nettotillskott av 15 000 bostäder. Samtidigt redovisar 2019 ett rekordhøgt antal färdigställda bostäder, där senast samma höga volym återfinns år 1974, under miljonprogrammet. Antalet färdigställda bostäder med nybyggnation och ombyggnation har en korrelation till pågående nybyggnation av bostäder.

Jonsson, L (personlig kommunikation, 17 februari 2020) arbetar med Analys och Utredning på Fastighetskontoret påvisar att Göteborg Stad har projekterat för att bygga 4400 lägenheter under år 2020. Däremot finns det en viss risk kring ungefär hälften av bostäderna och analysen bör därför beaktas med en viss försiktighet. Det finns alltså en stor osäkerhet kring dessa lägenheter och kommunen anser att det föreligger en stor ovisshet om det är möjligt att bygga i den takt det är planerat.

I sin helhet är byggtakten väldigt hög i staden och de senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt vilket ställer höga krav på en god bostadsplanering. Således är vikten av en god bostadspolitik avgörande för att möta utbudet och efterfrågan på ett hållbart sätt.

Historiskt

	Stockholm			Göteborg		
	Allmännyttan	Privat	Bostadsrätter	Allmännyttan	Privat	Bostadsrätter
1970	82 900	183 600	40 500	71 300	74 100	28 300
1990	118 300	138 000	84 400	72 000	62 300	45 600
2013/2014	66 400	109 200	222 200	71 300	56 900	72 400

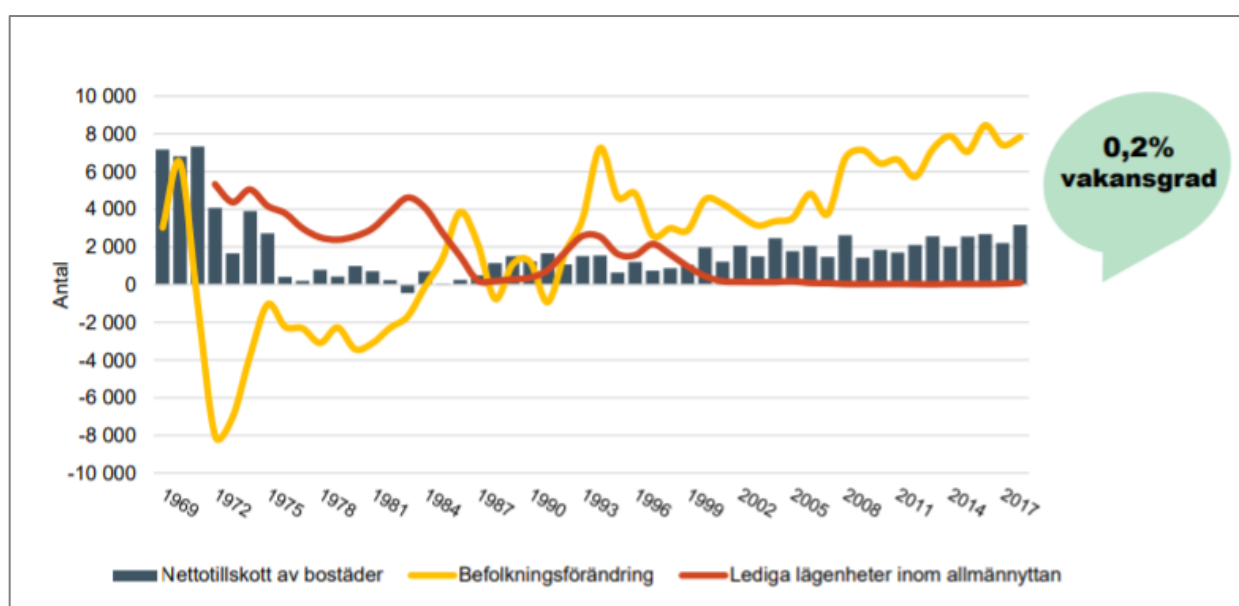
Figur 3.5 Antal lägenheter i Stockholm och Göteborg, fördelat på ägandekategori allmännyttan, privata fastighetsägare och bostadsrätter (1970, 1990 och 2013/2014)

För bostadsstrukturen i Göteborg finns det tydliga förändringar i förhållande till olika tidsperioder. Figuren visar tydligt att 1970-talet blev småhusmarknadens genombrott och har ur ett historiskt perspektiv en minskande utveckling. Likaså växte bostadsrättsmarknaden kraftigt under 1990-talet till följd av de marknadsreformer som var till bostadsrättsens fördel, och som idag har en fortsatt stark utveckling enligt Jan Jörnmark (personlig kommunikation, 5 februari 2020). I landets huvudstad är bostadsrättsmarknaden i nutid dominerande samtidigt som allmännyttan och den privata sektorn har en minskande utveckling.

I Göteborg har drygt 44 000 bostadsrätter tillkommit mellan 1970–2013 och för hyresmarknaden i staden presenteras en oförändrad utveckling mellan 1970-talet och 2013. Vidare har den privata hyressektorn i Göteborg fallit med ca 17 000. I den fortsatta studien och i analysen av statistik kommer det historiska perspektivet att beaktas.

Förväntningar om ökat bostadsbyggande

Det finns en mängd olika bostadsprognoser för bostadsbyggande i Göteborgs Stad, många ändras kontinuerligt för att anpassa sig till den växande befolkningen och det förändrade nettotillskottet av bostäder. Däremot går det att fastslå att sedan år 2000 har det funnits en liten mängd lediga hyreslägenheter inom allmännyttan (Göteborg Stad, 2019b). Figur 3.6 visar att den låga mängden av lediga hyreslägenheter inom allmännyttan beror på nettotillskottet av bostäder samtidigt som befolkningstillväxten har varit hög.



Figur 3.6, Ökat bostadsbyggande i korrelationen med nettotillskottet av bostäder, befolkningsförändring samt lediga lägenheter inom allmännyttan

Det låga antalet av lediga hyreslägenheter inom allmännyttan bör ha en korrelation till den rådande bostadsbristen, och har på längre sikt växt sig större. Göteborgs Stad hävdar att det behövs byggas mellan 4 000 till 5 000 bostäder per år fram till 2030 för att möta den obalans som finns på marknaden (Göteborg Stad, 2019b).

För att möta utmaningen har Göteborgs Stad bland annat infört bostadsprojektet ”Bostad2021” som stadens representanter kallar för ett unikt samarbete. Projektet Bostad2021 är en ”unik satsning som ska ge 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet”. Samtliga bostäder skulle från start vara inflyttningsklara till år 2021 men den senaste prognosen visar att

endast 5 200 kommer vara inflyttningsklara (Bostad2021, U.Å). Fastighetskontoret redogör i en rapport från 2018 att det finns goda förutsättningar i staden att kunna bygga en stor volym på ca 50 000 bostäder under perioden 2020–2027 (Fastighetskontoret, 2018).

Bland de stora bostadsprojekt som bedrivs i staden finns det en övertygelse om att lösa bostadsbristen genom att bygga fler bostäder. Därför kommer den fortsatta studien analysera och undersöka möjliga handlingsalternativ på den svenska bostadsmarknaden.

3.2 Flyttmönster och flyttfrekvens

Flyttfrekvensen och flyttmönster är viktigt att beakta i denna studie. Flyttmönster har en tydlig koppling till bostadsmarknaden samt hur efterfrågan och utbudet förändras av in- och utflyttningar. Folkflyttningar och begreppet urbanisering är idag en trend i dagens samhälle och det är ett faktum att storstadsregionerna såsom Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö växer samtidigt som landsbygden minskar (Sweco, 2018).

Genom att undersöka flyttfrekvensen kan en uppfattning fås för rörligheten på bostadsmarknaden. En god rörlighet på bostadsmarknaden är en förutsättning för att alla oavsett ekonomisk situation ska hitta ett boende som passar (Fastighetssverige, 2016). Det kan handla om att flytta på grund av utbildning, jobb eller hitta en bostad som passar de behov som uppstår när familjen växer. Likaså kan särskilda behov av tillgänglighet finnas och då måste det finnas utbud för att kunna flytta (Fastighetssverige, 2016). En lägre rörlighet i kombination med en befolkningstillväxt kan vara en viktig faktor som förvärrar situationen på bostadsmarknaden. VD för Fastighetsägarna påstår att det är väsentligt för unga att ta sig in på bostadsmarknaden eftersom det kan ge negativa effekter på bostadsmarknaden och leda till en försämrad tillväxt (Fastighetssverige, 2016).

En befolkningsökning i storstadsregionerna och i synnerhet Göteborg ställer krav på en fungerande bostadsmarknad. Det är i storstäder som Göteborg där möjligheterna i form av arbete och utbildning är stora, och det är också i dessa städer som utbudet av kultur och nöjesliv är störst. Däremot är det väsentligt att påpeka hur en fortsatt ökad tätortsgrad ställer högre krav på förtätning och utbud av bostäder. Detta är utmaningar som i dagens bostadspolitik debatteras om hur man bör gå tillväga för att tillfredsställa bostadsbehovet och lösa bostadsbristen.

3.2.1 Flyttkedja

Flyttkedja är en process inom bostadsmarknaden som startar när en tom bostad uppstår. Det sker inom ett geografiskt avgränsat område när det antingen uppstår en bostadsvakans för att någon byter bostad eller vid nyproduktion. Då flyttar någon annan in i bostaden och flyttkedjan påbörjas (Tillväxt och regionplaneförvaltningen, 2018). Flyttkedjan inleds inte om flytten sker från ett inneboende-, andrahandskontrakt, eller om endast några i hushållet lämnar för en annan bostad.

Maria Pleiborn, bostadsmarknadsexpert och demograf menar att politikerna fokuserar enbart på byggpolitik och hur mycket bostäder som måste bebyggas, istället för att skapa en väl fungerande bostadspolitik. Vidare menar Pleiborn att politiker och byggföretag måste börja stimulera flyttningar för att skapa flyttkedjor och tillgängliggöra flera bostäder på marknaden (Byggföretagen, 2018). På så sätt förhindras inlåsnings effekter samtidigt som det skapar rörelser på marknaden. Därav är det väsentligt att studera bostadsmarknaden och dess efterfrågan för att sedan skapa ett jämnt utbud.

Bostadsmarknadsexperten anser att det huvudsakliga fokuset bör vara att bygga attraktiva bostäder och miljöer för äldre. När de sedan flyttar till mindre hushåll uppstår en flyttkedja och en barnfamilj har möjlighet att flytta in i deras före detta bostad, på så sätt frigörs barnfamiljens boende och flyttkedjan är i full gång (Byggföretagen, 2018). Rörelse på marknaden är grundläggande för en god bostadsmarknad, i senare avsnitt kommer ytterligare konsekvenser utav inlåsnings effekter diskuteras.



Figur 3.7, Illustration av hur olika flyttkedjor går till

3.3 Det svenska hyressättningssystemet

Grunden till det svenska hyressättningssystemet som finns idag infördes med den hyresreform som stadgades genom år 1969. Hyressättningssystemet har sedan dess genomgått minimala förändringar och bestod egentligen av tre bärande mekanismer; bruksvärdessystemet, det kollektiva hyresförhandlingssystemet, och allmännyttans hyresledande roll. Hyror för bostäder bestäms genom hyreslagen och hyresförhandlingslagen är de centrala regelverken (Boverket, 2010). Allmännyttans hyresledande roll är idag avskaffad men är ändå nämnvärt i studien för att få en förståelse för allmännyttans betydelse.

Under detta avsnitt kommer de tre mekanismerna och den styrande lagstiftningen förklaras för att få en god förståelse för det svenska hyressättningssystemet (Boverket, 2010). Avsnittet kommer kort redogöra för marknadshyra (jämviktshyra) som tillämpas i andra länder för att ge vidare perspektiv.

3.3.1 Hyresreglering historiskt

Hyresregleringen som sågs som en temporär åtgärd för att skydda hyresgäster avskaffades år 1923. Efter andra världskriget införde regeringen återigen en hyresreglering år 1942 med likgiltigt syfte som den 25 år tidigare hyresregleringen (Fastighetsägarna, U.Å). Hyresregleringslagen, och lagstiftningen var gällande i närmare 30 år trots dess ursprungliga syfte i att endast verka som en temporär åtgärd. I regeringens proposition 1967, om besittningsskydd och brukvärdesreglerna skriver regeringen följande "Som ett provisorium under den rådande krissituationen tillkom därför hyresregleringslagen" (Kungl. Maj:ts proposition nr

91 år 1968) Några år därefter avvecklades hyresregleringen vid införandet av bruksvärdessystemet men ersattes av andra regleringar (Sandberg, 2002).

I litteraturen finns det olika definitioner av en hyresreglering och det är vanligt att dela in hyresreglering i olika grupper. Hans Lind, känd forskare på KTH har i en kategorisering av hyresregleringen gjort en distinktion mellan fem typer av hyresreglering (Boverket, 2013):

1. Begränsat skydd för befintliga hyresgäster - denna typ av reglering innebär att fastighetsägaren hindras från att sätta högre hyra på hyreskontraktet än marknadshyran.
2. Starkt skydd för befintliga hyresgäster
3. Begränsat skydd även för nya hyresgäster
4. Ett system som kapar tillfälliga hyrestoppar
5. Hyra långsiktigt under marknadshyran även för nya hyresgäster

Sverige har enligt Lind, ett hyressättningssystem som kan beskrivas som den femte typen av hyresreglering, en reglering som långsiktigt håller nere hyresnivåer under marknadshyran. Trots indelningen av hyresregleringen finns det en komplexitet i praktiken att kategorisera det svenska hyressättningssystemet. Framförallt sker hyressättningen på en lokal nivå och därför kan det uppkomma variationer i hyresförhandlingarna. Exempelvis har vissa kommuner en hyra som ligger långt under jämviktshyran medan andra kommuner istället har en hyresnivå i nivå med jämviktshyran eller i särskilda fall över (Boverket, 2013).

Hyresregleringen som tillfällig åtgärd har sedan införandet bedrivits i olika former i lagstiftningen och generellt finns det en kritisk syn på lagstiftningen bland aktörerna i branschen (Boverket, 2013). Därav finns det skäl att i den fortsatta studien undersöka det svenska hyressättningssystemet djupare.

3.3.2 Bruksvärdessystemet

En av de centrala mekanismerna i det svenska hyressättningssystemet är det så kallade bruksvärdessystemet. Syftet med hyresreformen och införandet av bruksvärdessystem var att sträva mot en marknadsmässig hyressättning men samtidigt verka som ett skydd mot oskäliga hyror genom det så kallade besittningsskyddet. Huvudprincipen i bruksvärdessystemet är att jämförbara lägenheter ska ha likvärdiga hyror (Boverket, 2013). Detta framgår i Jordabalken 12kap. 55 § första stycket:

“Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.” (Jordabalk, 1970:994)

Enligt bruksvärdet ska hyran spegla ett marknadsvärde av en lägenhet i en marknad som kännetecknas av långsiktig jämvikt, vilket innebär att hyran inte ska kunna höjas på grund av oförutsedda situationer. Denna reglering benämns som bruksvärdesprincipen, och utan denna reglering är besittningsskyddet för hyresgästen betydelselös eftersom hyresvärden fritt skulle kunna bestämma hyresnivå och tvinga hyresgäster att flytta (Boverket, 2013).

Vid bedömning av en lägenhets bruksvärde och dess jämförelsebarhet med likvärdiga lägenheter utgår hyresnämnden från följande egenskaper (Sveriges Domstolar, 2019):

- Storlek
- Grad av modernitet
- Planlösning

- Läge inom huset
- Reperationsstandard
- Ljudisolering

Andra egenskaper som kan påverka bruksvärdet är husets egenskaper såsom (Sveriges Domstolar, 2019):

- Hiss
- Tvättstuga
- Garage
- Sopnedkast
- Särskilda förvaringsutrymmen

Däremot är det inte enskilda värderingar från individer och hyresgäster som värderar vilka egenskaper i lägenheten som bestämmer dess bruksvärde. Egenskaper såsom byggnadsår, produktions-, drift- och förvaltningskostnader bortses vid en hyresprövning. Generellt är det så att bruksvärdet bestäms genom hur hyresgäster i allmänhet värderar vilka egenskaper som är viktigast (Sveriges Domstolar, 2019). En annan observation är att det geografiska läget inte inkluderas vid en hyresprövning som troligtvis har stor inverkan i valet av bosättning.

3.3.3 Det kollektiva förhandlingssystemet

Den andra bärande delen i det svenska hyressättningsystemet är det kollektiva förhandlingssystemet. Det kollektiva förhandlingssystemet regleras i hyresförhandlingslagen och innebär att hyrorna bestäms i lokala förhandlingar mellan en hyresvärd, hyresgästorganisation (vanligen Hyresgästföreningen) eller en intresseorganisation som representerar fastighetsägaren (Boverket, 2013). Grunden i hyressättning vid de kollektiva förhandlingarna är fortsatt brukvärdesreglerna.

Kravet som framgår ur hyresförhandlingslagen att det måste finnas en hyresvärd som motpart vilket medför att det inte är möjligt att genomföra centrala förhandlingar i hela landet (Statens offentliga utredningar, 2004).

Hyresförhandlingarna mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen genomförs i två steg. Första steget i förhandlingen är att komma överens om en förhandlingsordning som tydliggör förhandlingsrätten och parternas inbördes rättigheter och skyldigheter (Statens offentliga utredningar, 2004). Vid tvister där ena parten vill behålla eller införa en förhandlingsordning är det hyresnämnden som fattar beslut (Statens offentliga utredningar 2004).

I nästa led ska hyresgästföreningen och hyresvärden förhandla fram en förhandlingsöverenskommelse om de lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning. En förhandlingsöverenskommelse är ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästföreningen som exempelvis anger hyran. Vidare är utgångspunkten att hyresvärden åberopar en så kallad förhandlingsklausul i hyresavtalet mot hyresgästen för att förhandlingsöverenskommelsen skall vara giltig och bindande. I situationer där en hyreshöjning strider mot förhandlingsöverenskommelsen ogiltighetförklaras den med stöd av hyresförhandlingslagen 23 paragraf (Norberg, 2000).

Med det kollektiva förhandlingssystemet kan hyresgästen därför pröva sin hyra, ofta genom en hyresgästorganisation som representant. I sin helhet är lagstiftningen och det svenska regelverket ur ett besittningsskyddsperspektiv starkt till hyresgästens fördel.

3.3.4 Allmännyttans hyresledande roll

Hyressättningssystemets tredje bärande del bestod av allmännyttans hyresnormerande roll vilket avskaffades 2011. Den tidigare lagstiftningen innebar att de privata bostadsföretagen inte fick avvika från de normerade hyrorna som allmännyttan förhandlade fram (Norberg, 2000). Vidare blev den en sorts reglering för de privata bostadsföretagen på grund av att deras hyresnivåer inte fick avvika från de kommunala bostadsföretagens hyresnivåer.

Avskaffandet av allmännyttans hyresledande roll innebär att hyresnämnden i dagens lagstiftning utgår från det kollektiva förhandlingsystemet för en hyresprövning. För de kommunala och de privata bostadsbolagen sker en hyresprövning i stor utsträckning på lika villkor. De lika villkoren säkerställdes genom lagändringen år 2011 och innebär att det blev tvingande för de kommunala bostadsbolagen att bedriva affärsmässig verksamhet (Norberg, 2000). Därför behövde lagstiftningen ändras så att de kommunala bostadsbolagen kunde frånga självkostnadsprincipen. Självkostnadsprincipen medförde att hyrorna skulle täcka direkta kostnader och ge en skälig avkastning (Statens offentliga utredningar, 2004). Med andra ord en verksamhet som skulle bedrivas utan vinstsyfte.

3.3.5 Presumtionshyra

Presumtionshyran är ett viktigt begrepp för forskningsfrågan, då många fastighetsägare tillämpar presumtionshyror vid nybyggnation av hyreslägenheter. År 2006 infördes begreppet presumtionshyra och det innebär att nybyggda hyreslägenheter under en tioårsperiod undantas från brukvärdesreglerna samt att hyressättningen sätts efter skälighet med kollektiva förhandlingar (Fastighetsägarna, U.Å).

För att en presumtionshyra skall komma till hand behöver vissa förutsättningar beaktas, vilket nämns under 2.2.2. I förhandlingar bör hyresgästorganisationen vid bestämning av presumtionshyran storlek utgå ifrån underlag som hyresvärden presenterar såsom ritningar, kalkyler, och andra handlingar. Det framgår i regeringens proposition från 2017 att "en hyra ska enligt förarbetena anses som skälig om den ger kostnadstäckning och rimlig avkastning på hyresvärdens insats" (Statens offentliga utredningar, 2017).

Syftet med införandet av presumtionshyra är att ge fastighetsägaren ekonomiska förutsättningar att bygga hyresrätter. I många fall möjliggör inte dagens hyresnivåer och bruksvärdesystem att nyproduktion av hyreslägenheter ger god avkastning och lönsamhet. Med reglerna om presumtionshyra kan därför hyresvärden redan innan nybyggnation säkerställa en god hyresnivå ur fastighetsägarens perspektiv. Dessutom kan presumtionsreglerna ge hyresvärden en ekonomisk säkerhet i att hyresnämnden inte kan sänka hyresnivån efter att lägenheterna tagits i bruk eftersom den avtalade presumtionstiden är 15 år (Statens offentliga utredningar, 2017).

Däremot finns det nackdelar med presumtionsreglerna, exempelvis kan det vara svårt för parterna i en förhandling att komma överens om presumtionshyran. En annan nackdel kan vara att det saknas en tvistlösningsmekanism när förhandlingarna avstannar samtidigt som hyran i regel inte kan ändras under presumtionstiden vilket kan leda till oskäliga hyror (Statens offentliga utredningar, 2017). Sammantaget ger presumtionsreglerna förutsättningar för hyresvärden att få ihop en kalkyl för nybyggnation av hyreslägenheter som inte hade varit möjlig med utgångspunkt i bruksvärdet.

3.3.6 Marknadshyra (jämviktshyra)

Marknadshyra som också kan benämnas som jämviktshyra är en marknadstillämpning av bruksvärdessystemet. Marknadshyra är den hyra som hyresgäst och hyresvärd kommer överens om, där det råder stor avtalsfrihet. Boverket har följande definition för marknadshyra ”den hyresnivå vid vilken betalningsviljan för hyresgästen ”på marginalen” precis motsvarar marginalkostnaden för den ”sist” framställda eller utbudna lägenheten på marknaden” (Boverket, 2013).

Vidare finns det ingen liknande begränsning för marknadshyra såsom i bruksvärdessystemet som utgår från den genomsnittlige hyresgästens preferenser samt att bruksvärdeshyran skall vara ”skälig”. Alltså råder det i stor utsträckning avtalsfrihet för marknadshyra, vilket kortfattat är ett mindre reglerat hyressättningsystem jämfört med bruksvärdessystemet.

Det finns både motståndare och stödjare för marknadshyror. Antag att hyresmarknaden var fri såsom för bostadsrätter och småhus, då skulle de på hyresmarknaden genomföra individuella förhandlingar om hyreskontrakt vilket i efterhand inte kan underkännas via en bruksvärdesprövning. Denna process leder i sin tur till att hyresnivåerna anpassas till marknaden, och ger ”en kompromiss mellan fastighetsägarnas krav på lönsamhet och hyresgästernas betalningsvilja” (Sandberg, 2002). Marknadshyra är ett alternativt hyressättningsystem som i diskussionen kommer analyseras djupare.

3.4 Bostadsrättsmarknaden

Trots att forskningsfrågan mestadels undersöker hyresrätter samt avsaknaden av fakta kring dem är bostadsrätter fortfarande viktigt att studera. Främst eftersom bostadsrätter påverkar bostadsmarknaden i en sådan stor utsträckning.

3.4.1 Skillnader mellan hyresrätt och bostadsrätt

Det förekommer flertalet skillnader mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt, där priset och ägandeformen anses vara den främsta skillnaden. Kontantinsatsen på 15 % är ett krav från banken och köpeskillingen som vanligen leder till att hushållet blir skuldsatt är en stor skillnad gentemot en hyresrätt. En hyresvärd kräver inte ett visst kapital eller att privatpersonen kan behöva skuldsätta sig (Riksbyggen, u.åb). Dock är det inte omöjligt att en hyresvärd kräver några månadshyror i förskott som en form av säkerhet, vilket kan vara en stor påfrestning i sig.

Hushållet i en bostadsrätt står för samtliga renoveringar och reparationer, vilket betyder en större frihet i lägenheten, dock med eget ansvar. Det är även upp till bostadsrättsföreningen i och med dess stadgar hur stort inflytande och ansvar som finns på bland annat ekonomin och förvaltningen av hela bostadshuset (Riksbyggen, u.åb). På så sätt varierar det mellan bostadsrättsföreningarna, dock har samtliga föreningar fortfarande ansvar över fastigheten och dess skyldigheter men i olika utsträckning.

3.4.2 Ekonomi vid bostadsköp

När en ung vuxen ska flytta för första gången och självständigt anträda bostadsmarknaden är bostadsrättsens kontantinsats en markant skillnad mellan upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt (Riksbyggen, u.å). Kontantinsatsen som vanligtvis är 15 % av bostadspriset utgör en hög tröskel som ung vuxen eftersom det är svårt att besitta det kapitalet i den åldern. Detta

medför stora konsekvenser eftersom det blir en viss typ av grupp som bor i en viss typ av område.

Vid lån för att finansiera en bostad förekommer det flera parametrar som bestämmer vad låntagaren kommer ha för amorteringskrav. Exempelvis hur stor belåningsgraden är på bostadsrätten och hur stor kontantinsatsen är (Finansinspektionen, 2018). Beroende på dessa aspekter blir amorteringskravet högre eller lägre.

Det skärpta amorteringskravet infördes år 2018 och innebär att lånet inte får överskrida 4,5 gånger bruttoinkomsten. Banken tar alltså stor hänsyn till hur mycket låntagaren får låna i förhållande till hushållets inkomst. Bankerna har dock olika krav och gör egna bedömningar för varje enskild låntagare eftersom vissa undantag från amorteringskrav kan beviljas. Däremot är det skärpta amorteringskravet någonting som bankerna ska ta hänsyn till (Finansinspektionen, 2018).

Finansinspektionen (2018) påstår att ensamboende påverkas mer av amorteringskraven än sammanboende. Likaså att det berörs mer i storstäder eftersom det är dyrare i dessa regioner, där bostadsbristen även är större. Det skärpta amorteringskravet kan även medföra vissa inlåsnings effekter (Finansinspektionen, 2018). Dock bedömer FI att det bara sker till en viss del eftersom det skärpta amorteringskravet bara påverkar låntagarna efter mars 2018. Således påverkar det skärpta amorteringskravet endast de som blivit beviljade lån efter mars 2018.

3.4.3 Ingångsport på bostadsmarknaden

Som tidigare nämnt är det extra svårt för en förstagångsköpare att besitta kapitalet att köpa en bostadsrätt, framförallt i storstadsområden, medan kötiderna till hyresrätterna är långa. Det finns flertalet för- och nackdelar med båda upplåtelseformerna och förekommer många debatter kring om hyresrätt eller bostadsrätt är det mest gynnsamma för en ung vuxen.

För att tydliggöra skillnaderna i boendekostnad mellan bostadsrätt och hyresrätt konkretiseras detta nedan. Exemplet gäller en lägenhet som är 39 kvadratmeter stor och har ett rum och kök. Lägenheten är baserad i stadsdelen Olskroken som klassas som ett A4-läge. På så sätt ligger det centralt, i utkanten av stadskärnan eftersom området gränsar med B-lägen. Detta är en lägenhet som har sålts för 2 000 000 kr, vilket genererar en kontantinsats på ungefär 300 000 kr (Hemnet, 2020). På samma gata finns en hyreslägenhet där det skiljer en kvadratmeter i storlek som har en månadshyra på 6 500 kr (HomeQ, 2020). I tabellen nedan framgår boendekostnaderna för de båda upplåtelseformerna.

Bostadsrätt	Hyresrätt
Ränta: 1 987 kr	Månadshyra: 6 500 kr
Amortering: 2 667 kr	
Månadsavgift: 1 873 kr	
Drift: 300 kr	
Totalt: 6 791 kr	Totalt: 6 500 kr

Figur 3.8, Boendekostnad mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt

Tabellen ovan visar de snarlika boendekostnader i boendeformerna, däremot kan amorteringen ses som ett långsiktigt sparande till sig själv och inte en kostnad (SEB, u.å). Amorteringen på drygt 2 500 kr i månaden är ingen radikal kostnad men efter tre års tid är har amorteringen minskat lånet med 100 000 kr. Boende i hyresrätten har förmodligen inte möjligheten att spara dessa pengar eftersom hyran redan är så pass hög, främst eftersom det är en enrumslägenhet och ensamboende troligtvis förekommer. Återigen, är det svårt som ung vuxen att besitta kapitalet för att ta sig in på bostadsmarknaden vilket resulterar i att unga vuxna som har möjlighet att etablera sig i en bostadsrätt får en stark fördel. I rapportens empiridel kommer medianinkomsterna jämföras mellan de olika upplåtelseformerna för att förtydliga hur inkomsten har ett samband mellan olika upplåtelseformer på bostadsmarknaden.

3.4.4 Andrahandshyror

Andrahandshyror är en betydande del när det gäller bostadsmarknaden. Den främsta fördelen med andrahandsuthyrning är att slippa kostnaderna för ett dubbelt boende vid exempelvis studier, arbete på annan ort eller pröva samboende. Personen som besitter ett förstahandskontrakt behöver inte säga upp boendet för ett tillfällig flytt utan kan istället etablera sig i en ny bostad (Hyresgästföreningen, 2019). Vid uthyrning av hyresrätt gäller fortfarande bruksvärdessystemet som en grund, dock vid bostadsrätter kan marknadshyra i princip tillämpas. Därav finns det betydliga skillnader mellan andrahandshyror och de olika upplåtelseformerna.

Hyresgästföreningen (2019) förklarar att boende i andra hand aldrig kan räknas som ett tryggt boende som ett förstahandskontrakt medför. Vid flytt till Göteborg för exempelvis studier är inte sällan andrahandsmarknaden betydande. Särskilt på grund av hyresrätternas långa kötider eller bostadsrätternas kontantinsats.

Enligt Qasa, en hemsida där privatpersoner kan hyra ut sina hushåll eller hyra en bostad i andrahand är priserna relativt jämnförbara (Qasa, 2020). I centrala Göteborg och dess A-lägen är det mestadels endast rum som finns att hyra, även kallat inneboendekontrakt. För ett A1-A2 läge i centrum som inneboende är genomsnittet drygt 6 000 kr. Vid granskning av yttre delar av Göteborg är hyrorna på en relativt jämn nivå, däremot gäller det inneboendekontrakt centralt och lägenhetskonntrakt i det perifera. Detta är en tydlig konsekvens av bruksvärdessystemet som redogörs tydligare under kapitel 4.2. Som tidigare nämnt spelar avstånd till centrum, hav och grönska ingen roll vid hyressättning utan det är lägenheten och bostaden i sig. På så sätt finns det ingen markant skillnad på en hyresrätt i det centrala jämfört med i det perifera. Detta återspeglas inte gällande bostadsrätter eftersom bostadsrättsmarknaden ser helt annorlunda ut.

3.4.5 Hur påverkas unga vuxna?

Unga vuxna är en viktig del av forskningsfrågan eftersom det är en grupp som påverkas i hög grad av den rådande bostadssituationen. Målgruppen "unga vuxna" är en av de grupper som ska ta sig in på bostadsmarknaden vilket i dagens läge är svårt på grund av långa kötider och höga kontantinsatser. Hyresgästföreningen utmäter årligen denna åldersgrupp för att undersöka om det sker några förbättringar genom åren. I deras rapport har unga vuxna definierats mellan åldrarna 20 och 27 år. Bland denna målgrupp visar hyresgästföreningens statistik att 27 % bor hemma hos sina föräldrar vilket är det högst uppmätta antalet sedan undersökningen genomfördes för första gången år 1997 (Hyresgästföreningen, 2019b). En påtaglig utveckling som visar att situationen den senaste åren förvärrats.

Vidare framgår det att 85 % av dem som bor hemma vill flytta inom det närmaste året, detta motsvarar nästan 240 000 personer vilket genererar en stor efterfrågan av snarlika bostäder (Hyresgästföreningen, 2019b), eftersom denna målgrupp troligtvis söker liknande hem. Däremot motsvarar det hela Sverige och inte enbart Göteborgsregionen. Hyresgästföreningen (2019b) förklarar vidare hur bostadsbristen är faktorn till att en stor del tvekar inför att flytta till annan ort, vilket representerar drygt 310 000 unga vuxna. Slutligen framgår det hur ungefär var fjärde person i denna åldersgrupp tvekar inför att skaffa barn på grund av deras boendesituation, detta redogör hur bostadsbristen bidrar till stora brister i samhället. Unga vuxna är en betydande del för arbetsmarknaden och de negativa effekterna av bostadsbristen påverkar såväl familj, studier och arbete.

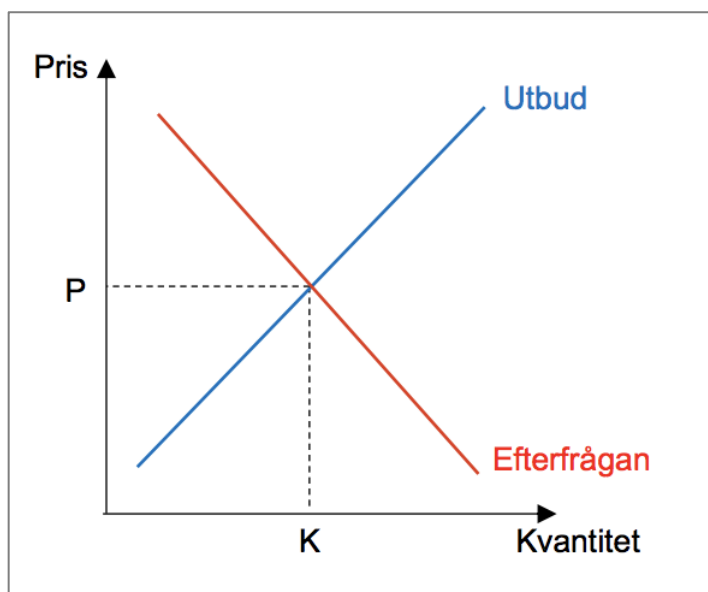
3.5 Makroekonomi

Nedan presenteras det teoretiska ramverket som ligger till grund för att förankra forskningsfrågan samt empirin med varandra. Det är begrepp som är genomgående för hela rapporten och fungerar som ett underlag som genomsyrar frågeställningen.

3.5.1 Marknadsjämvikt

De grundläggande begreppen utbud och efterfrågan är vanligt förekommande termer (Holmström & Lindholm, 2011). För att förstå bostadsmarknaden måste marknadskraften och samspelet mellan den förklaras. Den ekonomiska termen för en marknad kan beskrivas som en mekanism som i princip är ett självreglerande system (Holmström & Lindholm, 2011). Med hjälp av marknadssignaler och prisinformation hjälper det säljare och köpare i deras ekonomiska beslutsfattande. En marknad definieras som den plats där säljare och köpare möts för att avtala om ett pris som är accepterat av båda parter, där marknaden kan vara allt från internationell till lokal. Från ett samhällsekonomiskt perspektiv kan marknaden ses som ett fördelningssystem av resurser (Holmström & Lindholm, 2011). Där bostadsmarknaden är komplex eftersom varje objekt är unikt.

Det är prissättningen som styr marknaden i form av två faktorer, samspelet mellan utbud och efterfrågan. Jämvikt är således när utbudet, det vill säga kvantiteten är samma som efterfrågan (Holmström & Lindholm, 2011). Detta genererar att det finns lika många bostadsvakanser som personer som vill flytta. Se illustration för förtydligande.

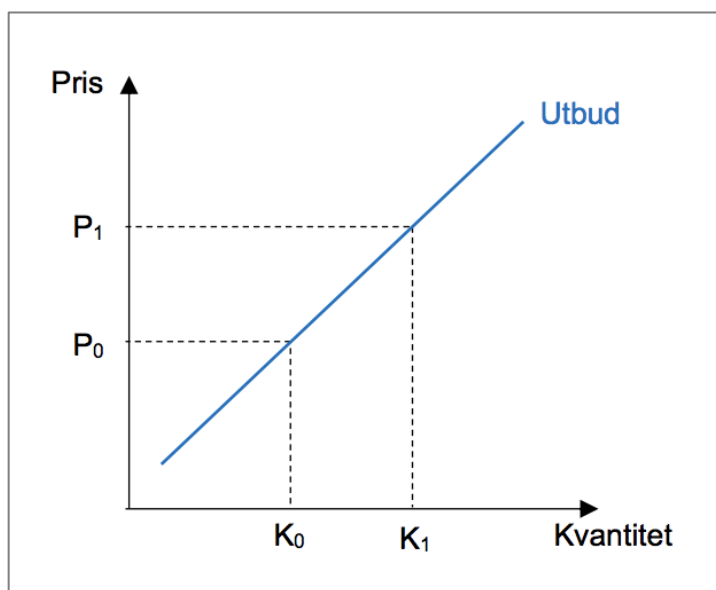


Figur 3.9, Utbud- och efterfrågakurvan möts och bildar ett jämviktspris

3.5.2 Efterfrågan och utbud

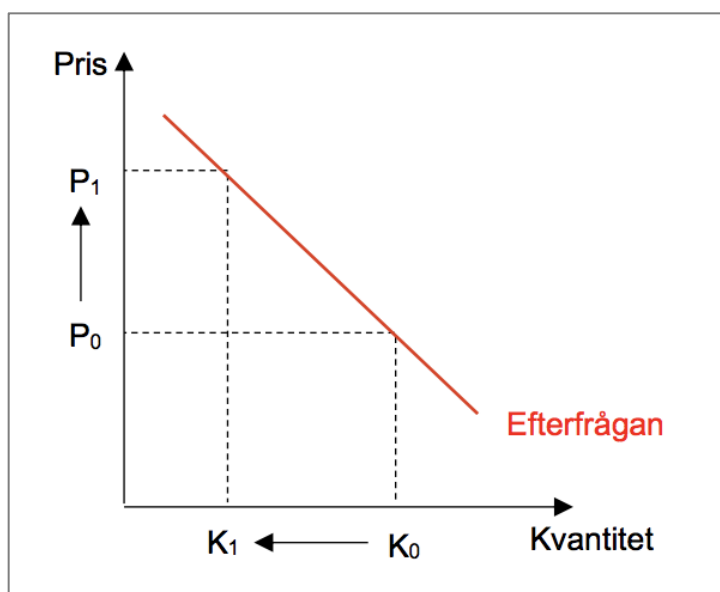
Vid prissförändringar innan marknaden har anpassat sig uppstår det vanligen en obalans i jämviktspriset. Detta resulterar i att priset på varan eller tjänsten är högre än jämviktspriset och konsumenterna anser att produkten är för dyr. Detta genererar att konsumenterna köper mindre antal produkter och producenterna har en större kvantitet kvar. Det skapas på så sätt ett

utbudsöverskott (Holmström & Lindholm, 2011). Utbudsöverskotten bidrar till att producenterna därmed måste sänka priset eftersom de inte önskar ett överskott av produkter.



Figur 3.10, Utbudskurvan visar hur mycket producenterna vill sälja en vara eller tjänst vid olika priser

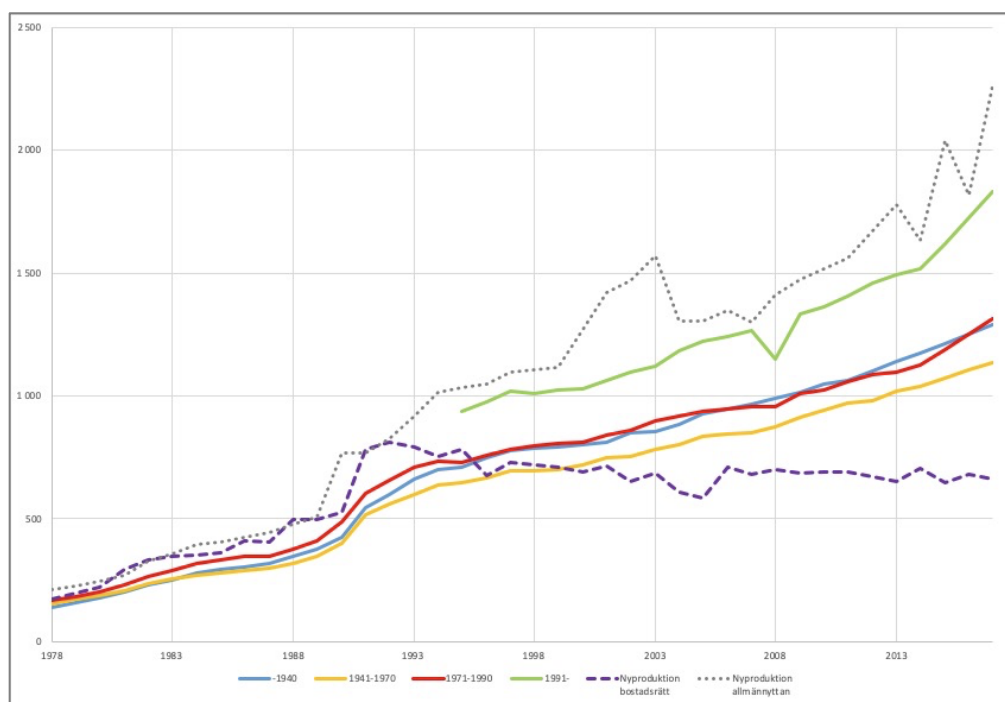
Om priset på en produkt istället är lägre än det så kallade jämviktspriset så är efterfrågan större än kvantiteten hos producenterna (Holmström & Lindholm, 2011). Detta tyder på att priset kommer höjas för att sammanfalla med jämviktspriset. Dock menar Fastighetskontoret (2018) att det är viktigt att begreppen behov och efterfrågan särskiljs. På bostadsmarknaden kan behovet förenklat förklaras som att det ska finnas en bostad per hushåll, samt en viss reserv för att stimulera omsättningen på bostadsmarknaden (Fastighetskontoret, 2018). Medan efterfrågan skapar variation eftersom det påverkas av hushållens uppfattning om bostadens egenskaper i form av läge, utformning, storlek och kostnader.



Figur 3.11, Efterfrågekurvan visar hur mycket konsumenterna vill köpa en vara eller tjänst vid olika priser

3.5.3 Prisutveckling

Månadsavgifter i bostadsrätter och hyresavgifter i hyresrätter är en avgörande faktor för att skapa attraktivitet samt för att fördela vilka upplåtelseformer som prioriteras (Jörnmark, 2019). Vidare förklaras att de politiska målen saknar förankring i verkligheten vilket leder till misslyckanden och att det i sin tur leder till ännu mer regleringar, subventioner och höjda skatter. Stegande kostnadsfördelar i bostadsrättssektorn är anledningen till tillväxten i marknadssegmentet som figur 3.12 påvisar (Jörnmark, 2019). Framst eftersom det är så stora ekonomiska fördelar för privatpersoner att äga en bostadsrätt.



Figur 3.12, Månadsavgift i nyproduktion av bostadsrätter och hyror i olika åldrar av hyresbeståndet i Stockholm. Kronor per kvadratmeter.

“Det allvarliga med den utvecklingen är att de svagaste hushållen alltmer låses in i den dyraste bostadsformen. Det riskerar både att skapa ett mycket starkt socialt och politiskt missnöje och alienation, samtidigt som den sociala rörligheten minskar.” (Jörnmark, 2019)

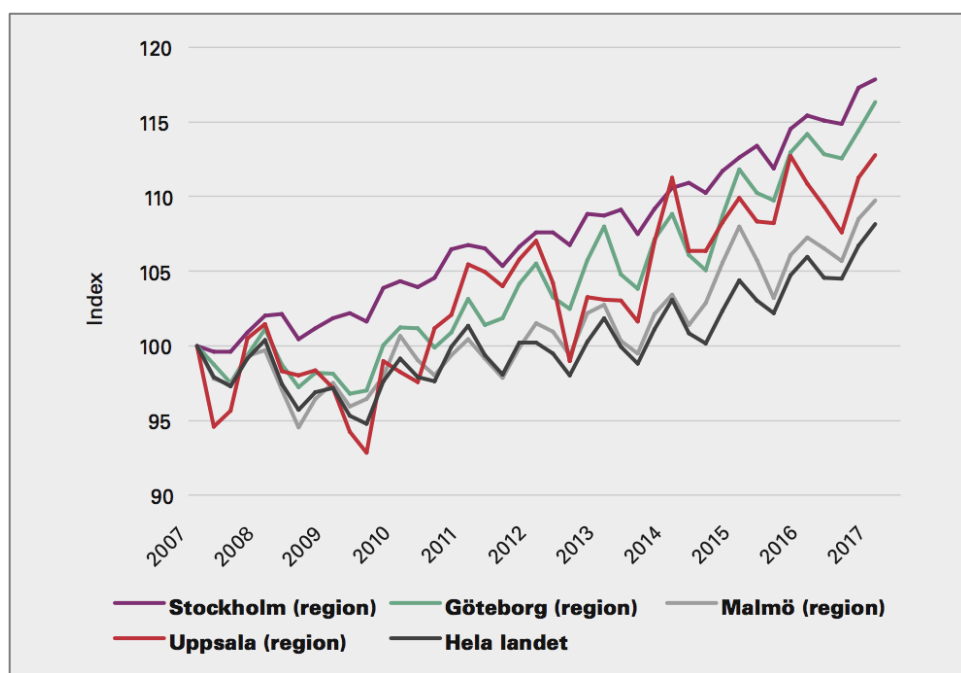
Som figur 3.12 belyser så var nyproduktionskostnaderna för samtliga upplåtelseformer väl samlade i slutet av 1970-talet. Detta höll i sig fram till 1990-talet då månadsavgifterna för hyresrätter tog fart. Priserna för bostadsrätter stabiliseras och till och med minskar medan hyresrätternas hyror stiger oavbrutet. Jörnmark (2019) förklarar det som att de äldre hyrda bestånden stiger i takt med konsumentprisindex medan nyproduktion stiger med byggkostandindex. Vidare förtydligas hur konsumentbeteenden och efterfrågan av bostadsrätter inte fanns på samma vid 1990-talet så som det gör idag. Framst eftersom nyproducerade bostadsrätter idag alltid är billigare än hyresrätter, vilket är en tydlig förklaring till den stora efterfrågan.

3.5.4 Konjunktur

Hög- och lågkonjunktur är någonting som ofta benämns i ekonomiska termer eftersom det påverkas av olika parametrar så som tillväxt, inflation och arbetslöshet. Att studera hög- respektive lågkonjunktur är även fullt relevant vid analys av bostadsmarknaden.

År 2018 släppte Veidekke en rapport som förklarar att Europa har världens högsta tillväxt under det senaste decenniet. Vidare beskrivs att de nordiska länderna fortsätter att växa samt att ekonomin globalt sett ser stark ut (Veidekke, 2018a). Det framgår även hur bostadsbyggandet anses minska eftersom bostadspriserna sjönk under hösten 2017. Prognoserna under 2017 pekade på att toppen av konjunkturen skulle ske under 2017 för att sedan få en nedgång under året därpå försköts ett år framåt. Detta på grund av att toppen anses komma under 2018 för att sedan få en svag nedgång år 2019 (Veidekke, 2018a).

När konjunkturen minskar och inflationen ökar så förväntas hushållens inkomster att minska med nästan två procentenheter från 2018 till 2019 (Veidekke, 2018a). Däremot så anses antalet sysselsatta ständigt öka i samtliga storstäder samt i hela landet. Som tidigare redovisats så förspås en stor befolkningstillväxt vilket indikerar på en ökad bostadsefterfrågan (Veidekke, 2018a).



Figur 3.13, Antalet sysselsatta i de större regionerna i Sverige

När både antalet sysselsatta och en befolkning som ökar i regionerna så är det ytterst viktigt att utbudet på bostadsmarknaden matchar efterfrågan. Göteborgs kommun har ett övergripande ansvar över bostadsförsörjningen, därav är det grundläggande att kommunen skapar goda förutsättningar för det bostadsbehov som finns (Fastighetskontoret, 2018). Om Göteborg inte har bostäder för samtliga invånare söker de sig ut till kranskommunerna vilket istället genererar stora skatteförluster för staden.

Under våren 2020 som rapporten skrivs så sprids ett virus över hela världen, och i skrivande stund har det utvecklats till en allvarlig pandemi. Detta virus har i stor utsträckning påverkat hela världen och det förekommer flertalet debatter och artiklar kring hur det påverkar bostadsmarknaden. Konjunkturen beräknas dämpas, arbetslösheten ökar med en oroväckande

takt och löneutvecklingen stannar av. Dessa är faktorer som vanligtvis försvagar bostadsmarknaden (Swedbank, u.å). Bostadspriserna påverkas även av räntorna som i dagsläget med stödpaket från centralbankerna och regeringar spås förbli låga (Swedbank, u.å). Detta bidrar till att priserna på bostadsmarknaden kommer fortsatt vara höga. Med en ökande arbetslöshet, omskakad ekonomi och bostadspriser som förblir höga kommer bostadsmarknaden troligtvis stagnera.

4 Empiri

Den statistik som bearbetas och presenteras är inhämtad från Framtiden koncernen samt Stadsledningskontoret i Göteborg. Under empirin kommer Framtiden koncernen benämnas som Framtiden.

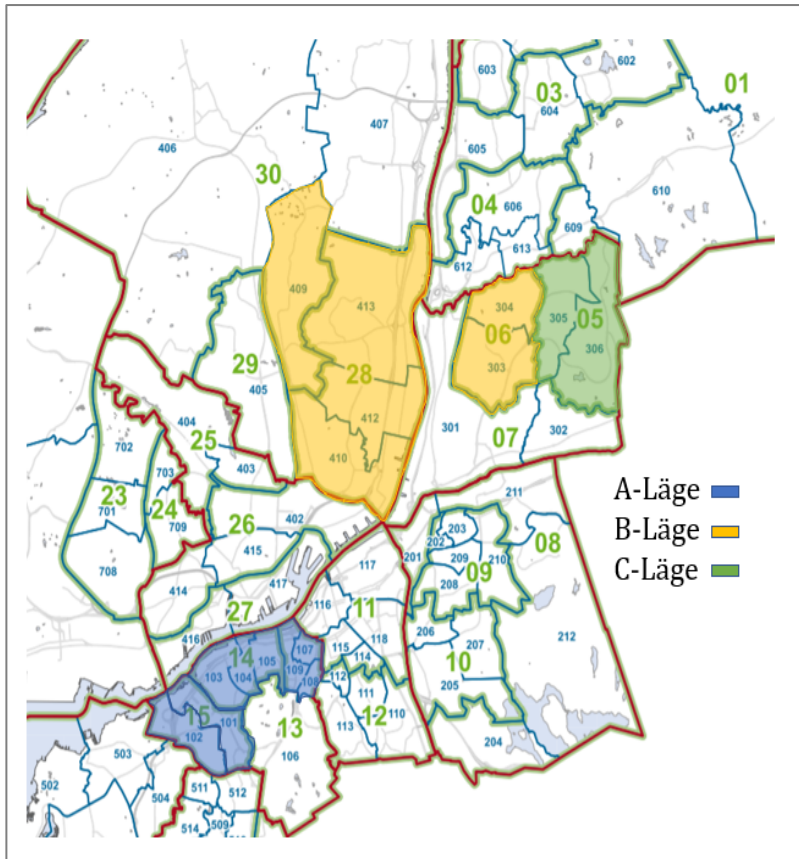
4.1 Statistik

Statistiken är baserad på olika basområden i Göteborg där allmännyttan (Framtiden) har en dominerande del av bostäderna. Den inhämtade statistiken ska spegla allmännyttans bestånd i största möjliga mån. Statistiken har utlämnats i omgångar allt eftersom studien har utvecklats.

Stadsledningskontoret jobbar för de inriktningar och mål som fastställs av kommunfullmäktige i Göteborg, där de jobbar mot budget och verksamhetsplaner för att leda och styra utvecklingen inom staden (Göteborg Stad, u.å). All statistik som presenteras är primärstatistik från stadsledningskontoret och Framtiden. Med hjälp av Framtiden och deras bostadsbestånd på 75 000 lägenheter möjliggör dessa parter att framställa relevant och trovärdig statistik för Göteborgs bostadsmarknad.

Göteborg består av olika primärområden som är indelad efter fysiska barriärer, trafik- och serviceförsörjning, markanvändning med mera. Totalt finns det 96 primärområden i Göteborg och dessa områden ändras sällan. I primärområdena finns det flertalet basområden som tillsammans bildar ett primärområde. Göteborg består av drygt 1 000 basområden som är indelade i fastigheter som ligger intill varandra. Målet med att dela upp kvarter i basområden är att bebyggelser ska vara så homogena som möjligt (Göteborg Stad, u.å). Dessa basområden kommer studeras och analyseras genom rapporten. Se figur 4.1 för illustration av primärområdena i Göteborg där de färglagda områdena har studerats. De primärområden som behandlats under empirin är Majorna-Linné, Norra Hisingen, Kortedala och Bergsjön.

Kortare antaganden och slutsatser tillämpas under detta avsnitt för att förtydliga statistiken som presenteras, således kommer vidare diskussion upptas i analysen.



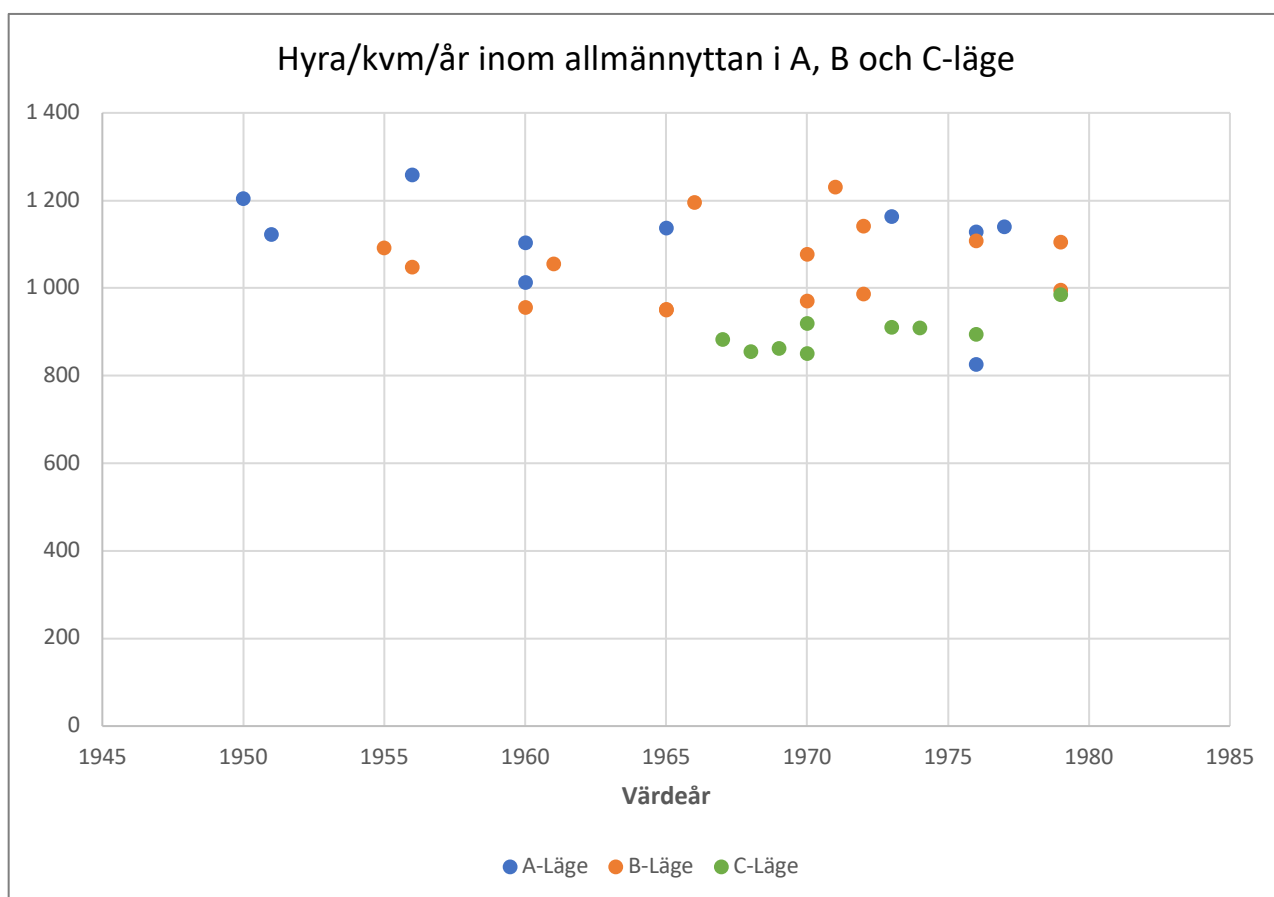
Figur 4.1, Karta med primärområden som behandlas under empirin

Lägesklasser är framtagna av Göteborg Stad och sträcker sig från A till C med tillhörande siffra. Exempelvis finns A3 och C2 beroende på vart basområdet befinner sig och på så sätt finns det olika lägen i samma lägesklass.

Med den klassiska lägesklassificeringen får hyresrätterna en geografisk kontext. De olika lägesklasserna A-, B- och C beskriver i normala fall attraktiviteten och efterfrågan för fastigheten och är i många fall avgörande för priset. Med andra ord är A-lägen vanligtvis de mest attraktiva och efterfrågade och som en konsekvens av detta bör ha en högre hyresnivå (Lokaler, 2014). Exempelvis är butiker i A-lägen ofta belägna i huvudgator såsom Avenystråket och har en hög rörelse i området som ger stort kundunderlag. Däremot är det viktigt att beakta att hyror till skillnad från marknadspriser på bostadsrätter och lokaler sätts på andra villkor än lägespreferenser.

För den allmänne läsaren som vill fördjupa sig i statistiken finns bilagor i slutet av rapporten.

4.2 Hyresnivåer inom allmännyttan

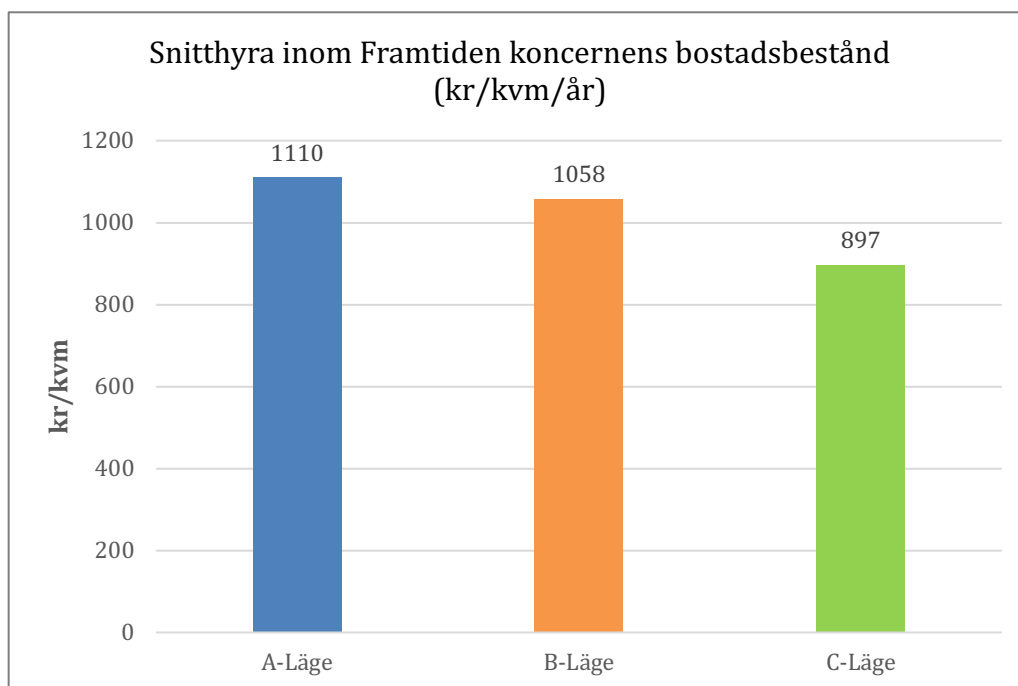


Figur 4.2, Hyresnivåer för hyresrätter i Framtidens hyresbestånd med värdeår 1950–1980. Hyra/kvm/år visar den hyresnivå respektive fastighet i olika basområden indelade i A, B eller C lägen.

För att kunna uppskatta efterfrågan för bostäder utgör själva pris -och hyresnivån för lägenheter ett villkor för hur många hushåll som kan efterfråga olika typer av lägenheter. Vidare kan en uppfattning fås för hur välfungerande det svenska hyressättningsystemet är och om syftet med dess funktion uppnås. Med Framtiden har en hyreshierarki identifierats för olika hyresfastigheter i Göteborgsregionen med värdeår mellan 1950–1980. Värdeåret är synonymt med byggnadsår och är kortfattat året byggnaden uppfördes. Valet att upprätta en hyreshierarki på byggnader inom det valda tidsspann för när byggnaden uppfördes ger en jämförlig bild för hyresnivåer inom staden. Efterfrågetrycket kan egentligen för hyresrätter också utläsas med hjälp av kötider som i den fortsatta studien kommer studeras.

Vad är då hyresnivåerna för hyresfastigheter i olika lägen som i stor utsträckning har lika standard? Först och främst visar statistiken att det skiljer minimalt mellan hyresnivåer i de olika fastigheterna vilket också visualiseras i Figur 4.2. Mellan den högsta hyresnivån i ett A-läge i basområde Johanneberg och ett C-läge i basområde Västra Bergsjön skiljer det 354 kr/kvm/år. För att sätta det i ett perspektiv behöver personen som har ett hyreskontrakt i ett A-läge med hyresnivå 1205kr/kvm/år betala 1475kr mer i hyra per månad för en tvåa på 50m² än i C-läget med hyresnivån 851 kr/kvm/år. Alltså kostar en tvåa på 50m² i Johanneberg 1475 kr mer i hyra per månad än en lägenhet i Västra Bergsjön med lika lägenhetsstandard. En ytterligare observation är att det finns basområden som utmärker sig såsom en hyresfastighet i Olskroken

med hyresnivå 825 kr/kvm/år. I relation till övriga fastigheter är det den hyresnivå som är lägst och som dessutom befinner sig i utkanten av ett A-läge.

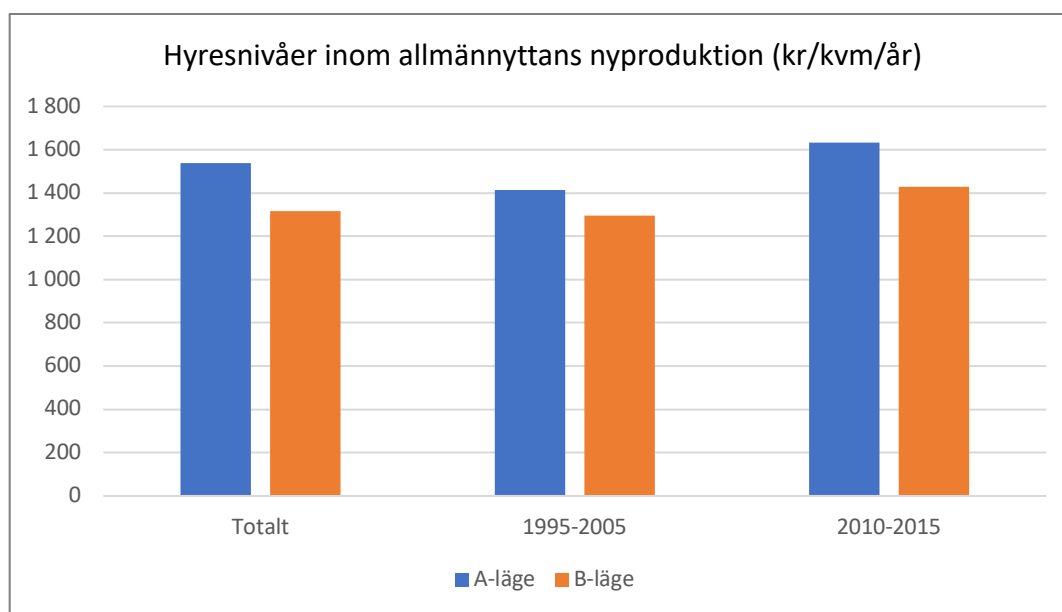


Figur 4.3. Snitthyra för hyresrätter i Framtidens bostadsbestånd i olika lägesklasser.

I en beräkning av snitthyran för de olika lägesklasserna visar figur 4.3 att det endast skiljer 52 kr/kvm/år i snitthyra mellan ett A-läge och ett B-läge. Den största skillnaden i snitthyran är mellan A-läget och C-läget på 213 kr/kvm/år.

Statistiken visar att variationen i hyresnivåer inte är stor i de olika hyresfastigheterna. Baserat på statistiken är ett konstaterande att denna företeelse påverkar den rådande efterfrågan och utbudet för bostäder på den svenska bostadsmarknaden. I den fortsatta studien kommer vidare analys göras för att undersöka vilka grupper som har tillgång till hyrorna som redovisas under detta avsnitt.

4.2.1 Hyresnivåer inom allmännyttans nyproduktion (presumtionshyror)



Figur 4.4. Snitthyra för hyresrätter i Framtidens nyproduktion i olika lägesklasser.

För hyresnivåer inom allmännyttans nyproduktion presenteras hyror för A- och B-läge. Därav saknas hyresnivåer för C-lägen och kompletteras med annat material.

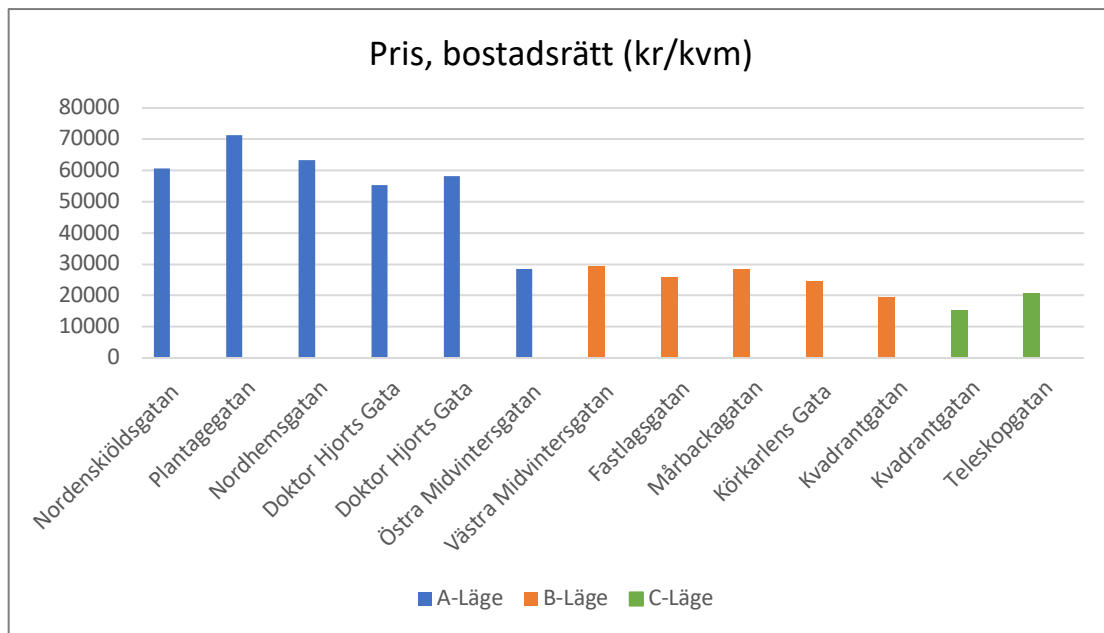
Att skillnaden i hyresnivåer från äldre bostadsbestånd är minimal framgår tydligt, oavsett vilket läge bostaden befinner sig i. Som en effekt av lagstiftningen om presumtionshyror är nyproduktionshyrorerna avsevärt högre. Medelvärdet för nyproducerade hyresrätter mellan åren 2010-2015 är 1 632 kr/kvm/år i ett A-läge och 1 430 kr/kvm/år i ett B-läge. Detta är en drastisk ökning från äldre bostadsbestånd som har en maximal snitthyra på 1110 kr/kvm/år.

Under 2019 var området Askim-Frölunda-Högsbo det som exploaterades mest och det etablerades lite drygt 1 200 bostäder (Fastighetskontoret, 2019). Däremot, kommer medianinkomsterna i nästa avsnitt tydliggöra hur dessa områden inte har råd med denna höga boendekostnad. Därför är det svårt i ett segregerat Göteborg att mätta bostadsbristen med dyra nyproducerade hyresrätter i redan utsatta områden.

Eftersom hyresnivåer saknas för C-lägen inhämtas ytterligare statistik från Fastighetskontoret. I en rapport framkommer det att medianårshyran för hyresrätter inom nyproduktion mellan 2011–2016 är 1859 kr/kvm/år. Denna hyresnivå inkluderar däremot också privata fastighetsägare, men är ändå jämförbar med allmännyttans hyresnivåer inom nyproduktion (Fastighetskontoret, 2018). Den höga medianårshyran påvisar de stora skillnader mellan nyproduktionshyra och hyror för det äldre beståndet.

4.3 Bostadsrättspriser och avgifter

Förutom att de som äger en bostadsrätt generellt sett besitter en högre lön än de som bor i en hyresrätt så finns det även tydliga skillnader vid granskning av enbart bostadsrätter. Även här går det att utläsa distinkta kopplingar till medianinkomsten som sjunker i takt med avståndet från centrum.

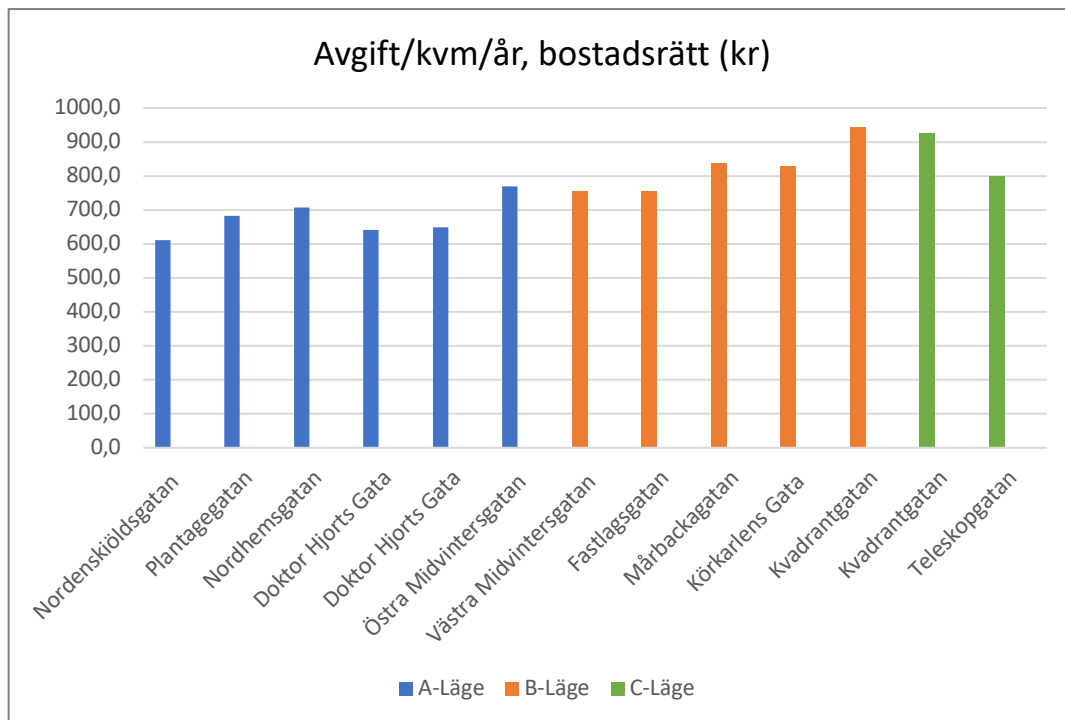


Figur 4.5, Pris för bostadsrätter i kronor per kvadratmeter fördelat över gator i olika lägesklasser

För att studera dessa slutpriser och göra en sådan trovärdig granskning som möjligt är samtliga objekt sålda år 2020 respektive år 2019. Alla lägenheter är ungefär 63 kvadratmeter stora och är relativt lika skick utifrån det som framgått på Hemnet.

Det som illustreras i figur 4.5 är slutpriset och dess extrema skillnader beroende på vilken lägesklass objektet befinner sig i. A-lägen utgörs i detta fall av Linné och Guldheden, B-lägen Norra Hisningen samt Kortedala och sist utgörs C-lägen av Bergsjön.

De första fallen där A-lägena befinner sig i området kring Linné är slutpriset lite drygt tre gånger så mycket som i Bergsjön. Detta motsätter sig bruksvärdessystemet sätt att hantera hyresrätter helt och hållet. Framst eftersom det tydligt framkommer dessa extrema skillnader på slutpris men även eftersom som köpare måste ha 15 % i kontantinsats. Detta genererar automatiskt att de med en högre inkomst har möjlighet att köpa dessa lägenheter i centrala Göteborg medan de med en lägre inkomst får söka lite längre ut från centrum. Detta korrelerar även med medianinkomsterna i nästa avsnitt.



Figur 4.6, Månadsavgift i bostadsrätter per kvadratmeter per år

Figuren ovan påvisar även avgifterna för lägenheterna som studerades i figur 4.5. Där framgår det hur avgiften ökar med avstånd från centrum, tvärt emot vad slutpriset i bostadsrätterna gör. Dock med betydligt små variationer. Likaså tydliggör figuren med ett medelvärde på 764 kr/kvm/år att det är billigare än hyreshierarkin på hyresrätterna som redovisats tidigare i rapporten. Medelvärdet på de hyresrätterna är istället 1 030 kr/kvm/år vilket är en betydlig skillnad från avgifterna i bostadsrätterna.

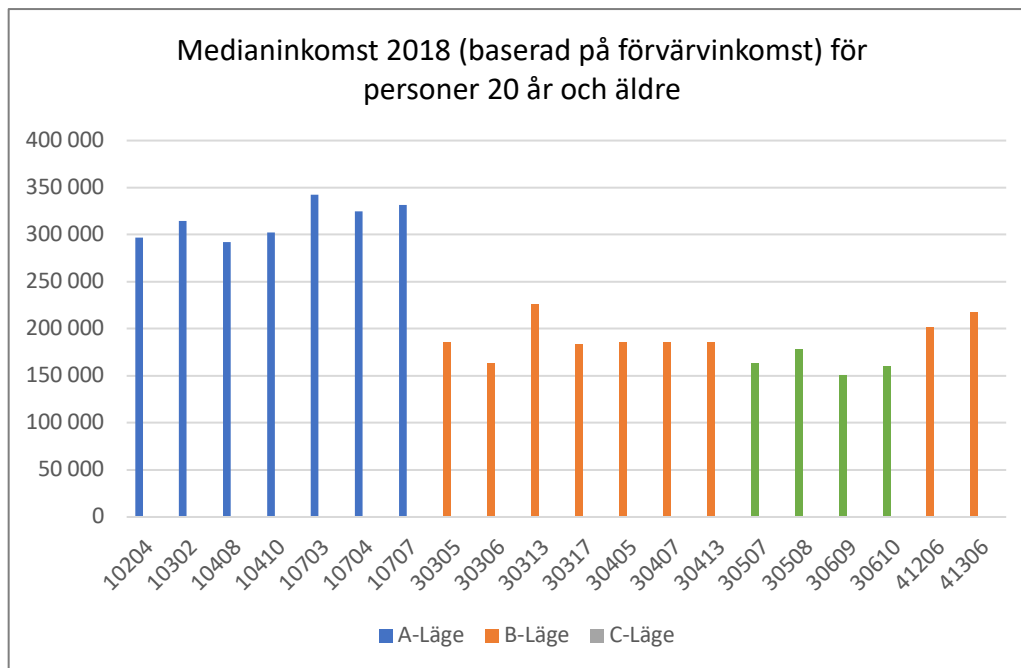
Slutligen visar figurerna hur en dyrare bostadsrätt, i ett mer centralt område har en billigare avgift. Detta kopplar åter igen till att de som besitter ett större kapital, har råd med dyrare bostäder och får en billigare månadskostnad. På så sätt kan det skapas stora klyftor i samhället och det blir svårt för förstagångköpare att ta sig in på bostadsmarknaden.

4.4 Medianinkomst

Medianinkomsten i de olika basområdena påvisar hur skillnader mellan inkomsten ter sig i förhållande till den geografiska placeringen.

4.4.1 Medianinkomst för allmännyttan

En betydande aspekt är medianinkomsten i de olika basområdena i Göteborg. För att fördela dessa relevanta har samtliga områden delats in i olika lägesklasser för att identifiera en hierarki.

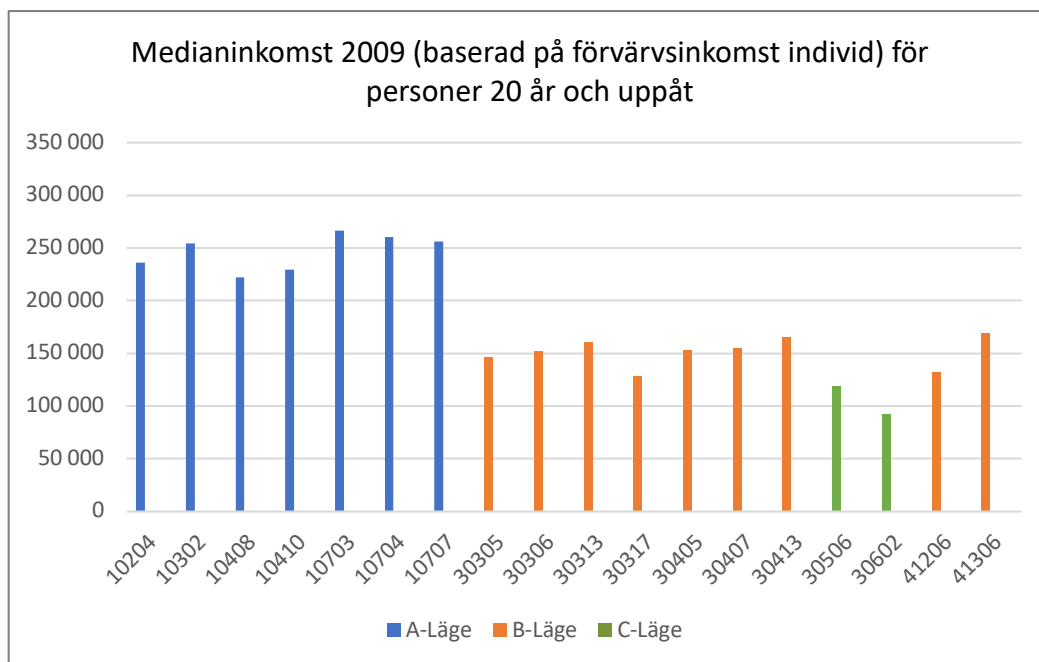


Figur 4.7, Medianinkomster 2018 (baserad på förvärvsinkomst individ) för personer 20 år och uppåt. Medianinkomst i kr, fördelat i olika basområden indelade i A, B eller C lägen.

Som figur 4.7 illustrerar så är det inga slående skillnader i samma lägesklass, exempelvis i A-lägena skiljer det sig inte så mycket beroende om det är ett A1-läge eller A3-läge utan de största skillnaderna sker mellan lägesklasserna. Det vill säga från A till B eller från B till C. En distinkt skillnad är främst mellan A- och C-lägen eftersom medianinkomsten är nästan dubbelt så stor i A-lägena som i C-lägena. Detta genererar att de mest centrala områdena, så kallade A-lägen, besitter en mycket högre betalningskraft än vad områdena i det perifera gör. Detta medför givetvis olika förutsättningar på bostadsmarknaden men även i samhället i sig.

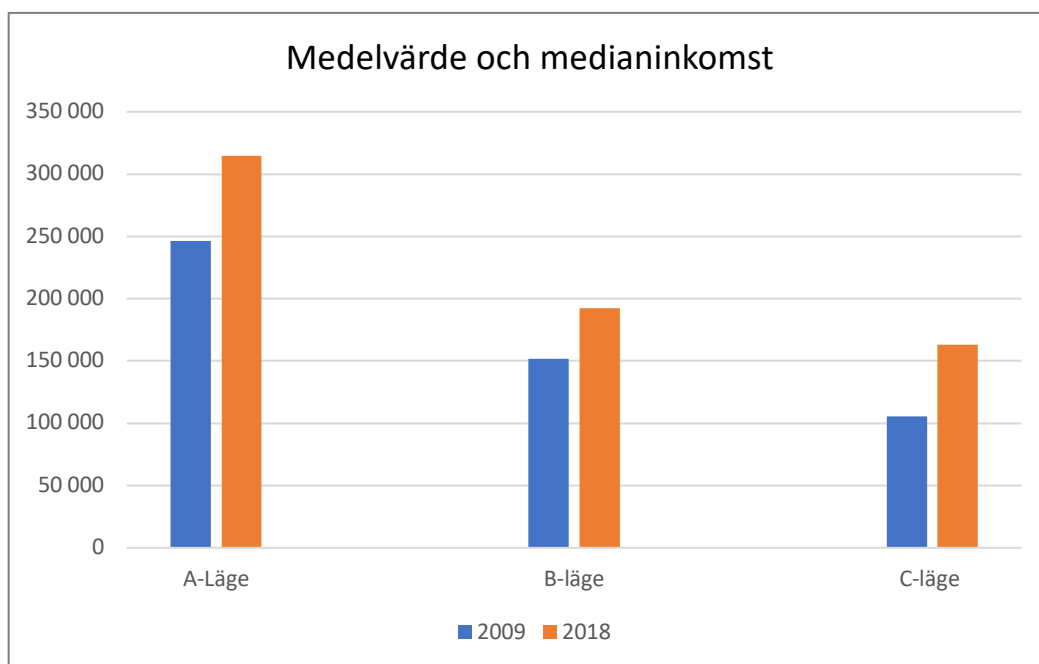
Den största skillnaden i medianinkomsten och lägesklass är i B-läget. Det läget har störst spann från lägst medianinkomst till högst bland de områdena som har studerats vilket troligtvis beror på "mellanläget" som det befinner sig i. Några områden är mer centrala än andra medan vissa lägen är i områden närmare C-lägen. Som hierarkin visar är det markanta skillnader från högsta till lägsta inkomst där höginkomsttagarna tjänar upp till två gånger så mycket som låginkomsttagarna vilket skapar klyftor i samhället.

I jämförelse med år 2009 som nästan är ett decennium innan förgående figur framgår det hur människor i allmänhet har lägre medianinkomst. Således går det ändå att se tydliga skillnader i medianinkomst mellan de olika lägesklasserna. Basområdena har dock ändrats från 2009, därav är det inte lika många B-lägen med i figur 4.8 eftersom den statistiken inte finns för dessa basområden. Å andra sidan är dessa basområden bara ett urval av alla 1000 basområden som finns i Göteborg, dock kan samtliga inte redovisas i ett diagram. Efter analys av flertalet basområden och uträkningar av medelvärde så beräknas detta däremot spegla verkligheten.



Figur 4.8, Medianinkomster 2009 (baserad på förvärvsinkomst individ) för personer 20 år och uppåt. Medianinkomst i kr, fördelat i olika basområden indelade i A, B eller C lägen.

Den stora skillnaden mellan år 2009 och 2018 är egentligen att medianinkomsterna har ökat, vilket de ska. Däremot har inkomsten i A-lägena ökat betydligt mer än de övriga lägena. För att illustrera hur skillnaden har utvecklats på en längre tioårsperiod förtydligas det i figur 4.9.

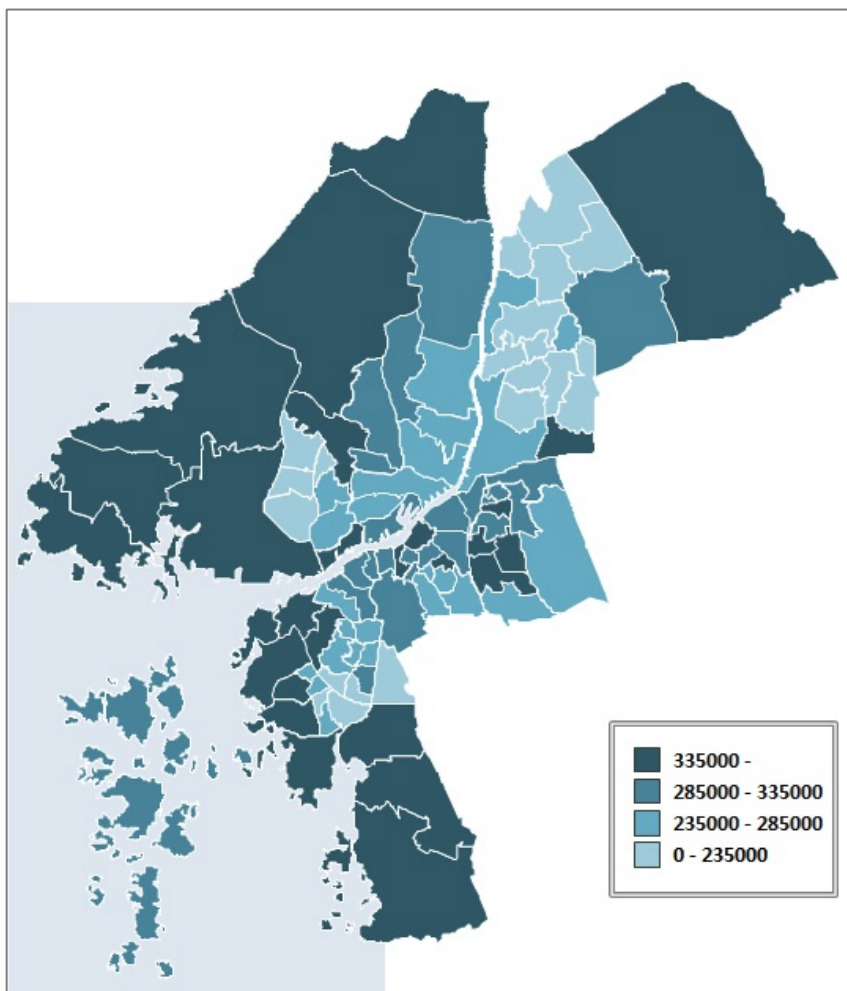


Figur 4.9, Medelvärde medianinkomst år 2009 och 2018 (baserad på förvärvsinkomst individ) för personer 20 år och uppåt. Medianinkomst i kr, fördelat i olika basområden indelade i A, B eller C lägen.

Det framgår tydligt hur de mer centrala områdena utvecklas och tjänar betydligt mer än områdena i utkanten av staden. Figuren tydliggör hur medianinkomsten jämnas ut mellan B- och

C-lägen och att klyftorna i staden blir ännu större vilket leder till att olika människogrupper bosätter sig i olika områden.

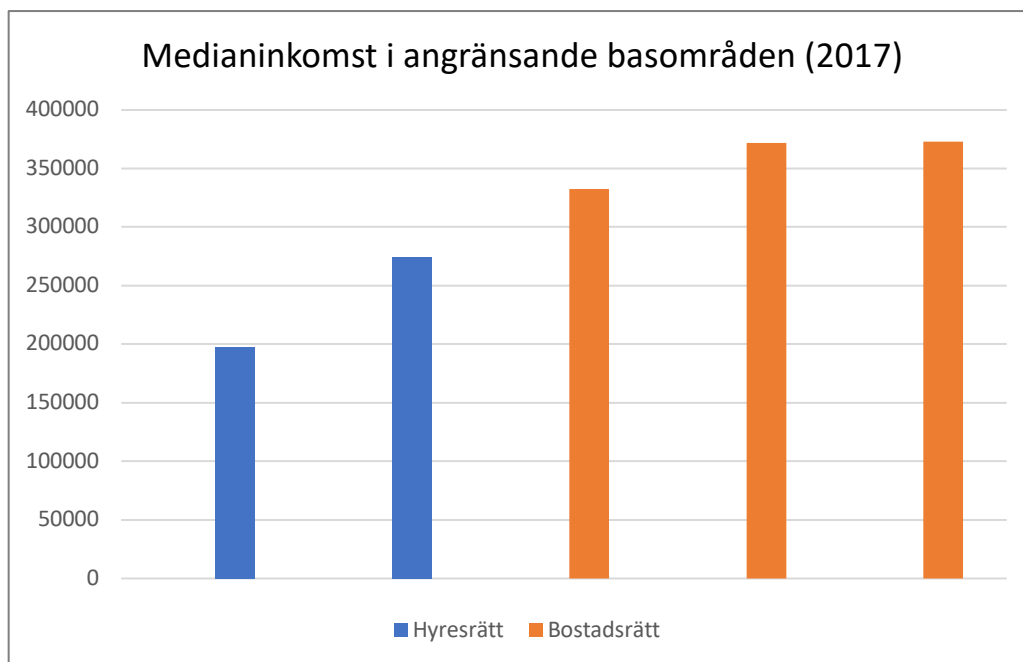
För att få en ytterligare förståelse för hur medianinkomsten ter sig i en geografisk kontext har medianinkomsterna illustrerats på en karta. Precis som figur 4.9 belyser hur inkomsten minskar längre ut från centrum, dock visar figur 4.10 hur medianinkomsten sedan drastiskt ökar från längsta till högsta nivå. De mörkare områdena i centrala Göteborg är bland annat Lorensberg, Linné och Örgryte vilket påvisar att de har en högre inkomst än resterande områden. Samtidigt illustrerar kartan hur de övriga höginkomsttagarna bor i yttre delar av Göteborg. Det framkommer även hur merparten av de som tjänar mer än 335 000 kr per år i princip bildar en egen "kranskommun" vid utkanten av stadskärnan. En fråga som uppkommer därutav, flyttar höginkomsttagarna ut från centrala Göteborg?



Figur 4.10, Medianinkomster år 2017 (baserad på förvärvsinkomst individ) för personer 20 år och uppåt. Medianinkomst i kr, fördelat i olika primärområden.

4.4.2 Medianinkomst för bostadsrätter

Förutom skillnaderna inom de olika lägesklasserna för hyresrätter är det även viktigt att jämföra med andra upplåtelseformer, i detta fall bostadsrätter. Guldheden är ett område som tillhör södra centrum och klassas som ett A-läge, dock är det tydliga skillnader i inkomster mellan olika upplåtelseformer.



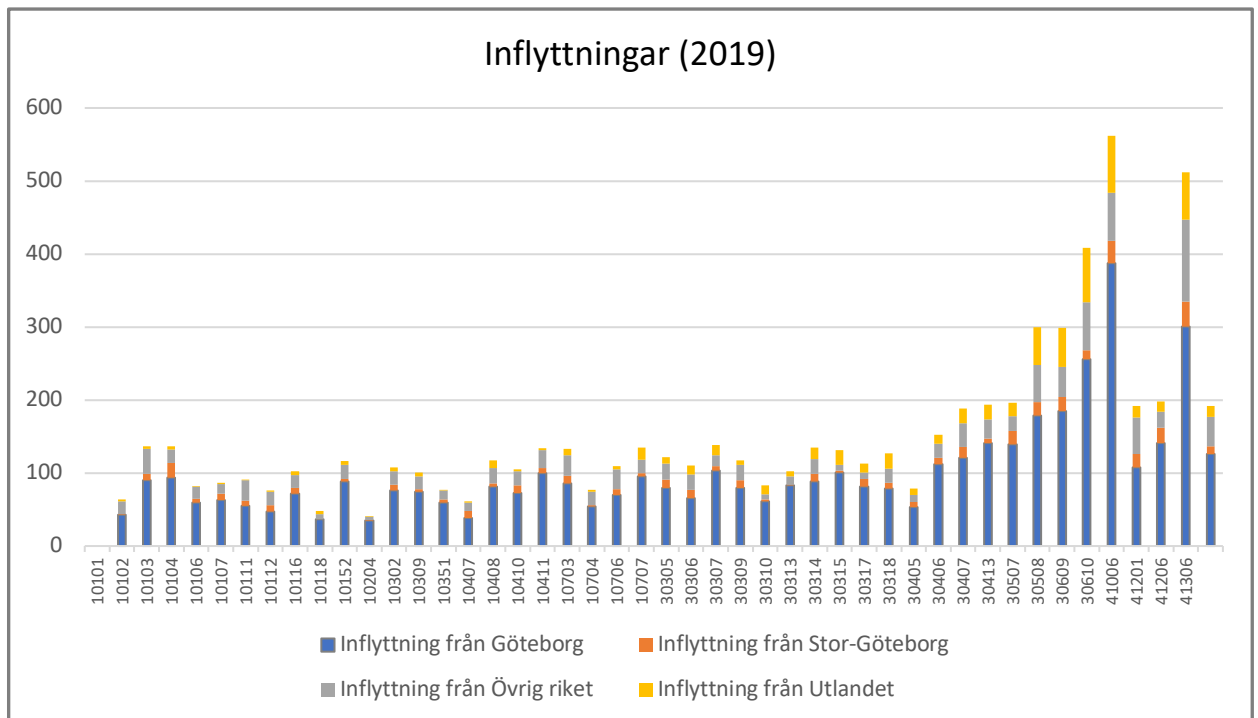
Figur 4.11, Medianinkomster (baserad på förvärvsinkomst individ) för personer 20 år och uppåt. Medianinkomst i kr, fördelat i olika basområden och upplåtelseformer år 2017.

Ur figur 4.11 framgår det hur upplåtelseformen bostadsrätt besitter en högre inkomst än de som bor i hyresrätter. Statistiken baserar sig på medianinkomster i de olika basområden på Guldheden och angränsade stadsdel Landala. Skillnaden på dessa upplåtelseformer är nästan 100 000 kr vilket resulterar i lite drygt 8 000 kr mer per månad. Hushållet som besitter en bostadsrätt tjänar alltså inte bara mer utan de har även, som redan nämnt, en billigare boendekostnad. Detta skapar givetvis stora fördelar på inte bara bostadsmarknaden utan de är även mer resursstarka på samtliga marknader. Dessa siffror stämmer inte bara överens i de centrala delarna av staden utan det återspeglas i hela Göteborg.

4.5 Flyttmönster

För att få en förståelse för hur bostadsmarknaden påverkas av flyttningar kommer flyttmönstren till hyresfastigheter i staden att kartläggas. I den inhämtande statistiken från stadsledningskontoret redovisas in- och utflyttningar för 2019 och 2005 till Göteborg, Göteborgsregionen, övriga riket och utlandet. Den data som bearbetats bör ge en god bild för hur efterfrågan påverkas av den köpkraft som hämtas i form av inflyttningar eller förloras med utflyttningar.

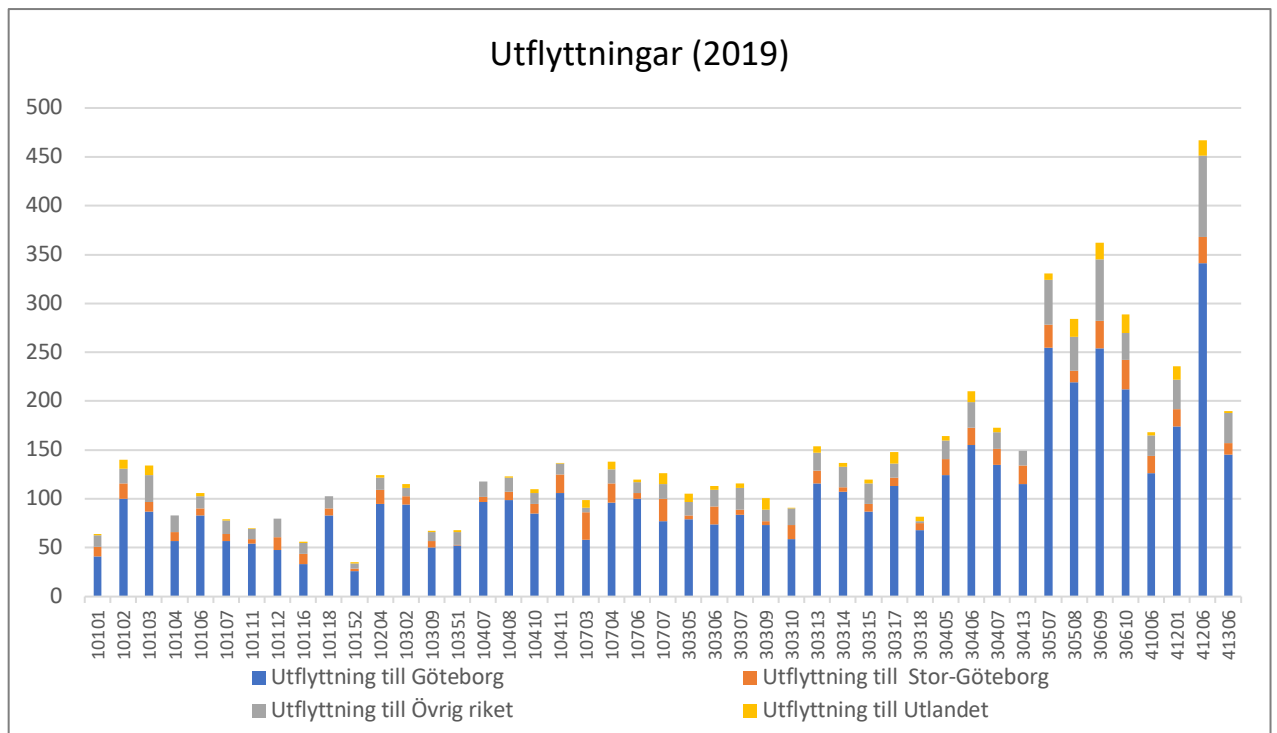
För att kartlägga flyttmönstren i staden har basområden i olika lägen identifierats. För att ge en representativ redogörelse för det allmännyttiga hyresbeståndet har ett urval gjorts i de basområden som har 75% högre eller mer andel i allmännyttan. Skulle fallet vara så att det finns för få hyresfastigheter i ett specifikt läge har en mindre andel i allmännyttan ansetts varit tillräcklig. Resultaten gällande in- och utflyttningar i Göteborg redovisas i figurer nedan.



Figur 4.12, Inflyttningar år 2019 till basområden i Göteborg från staden, regionen, riket samt utlandet fördelat över olika basområden.

Generellt visar statistiken att inflyttningar till stadens basområden till stor andel kommer inifrån olika delar i Göteborg. Därför kan det vara intressant att få en förståelse för hur människorna flyttar inom staden som studeras under avsnitt 4.5.1. Vidare visar statistiken att inflyttningar i stadens mer centrala basområden som generellt börjar på ”11” redovisar ungefär lika stor inflyttning som utflyttning. En viktig notering är att andelen inflyttningar från utlandet är större än utflyttningar till utlandet vilket är något som bör ha en effekt på marknaden.

Detta fenomen visar sig ännu starkare i de mer perifera basområden exempelvis 60609 – Hammarkullen och 30609 – Östra Bergsjön som redovisar en ännu större positiv nettoinflyttning från utlandet. En annan observation är att majoriteten av basområdena redovisar en större utflyttning till Göteborgsregionen och övriga riket än inflyttning. Med andra ord visar statistiken att befolkningen till staden ökar främst på grund av invandring från utlandet samtidigt som utflyttning av boende i staden till resten av landet ökar. Kortfattat har detta en avsevärd inverkan i stadens skatteintäkter och köpkraft som påverkar den lokala ekonomin och bostadsmarknad. I den fortsatta studien kommer en analys presenteras för att förklara konsekvenser av stadens flyttmönster.



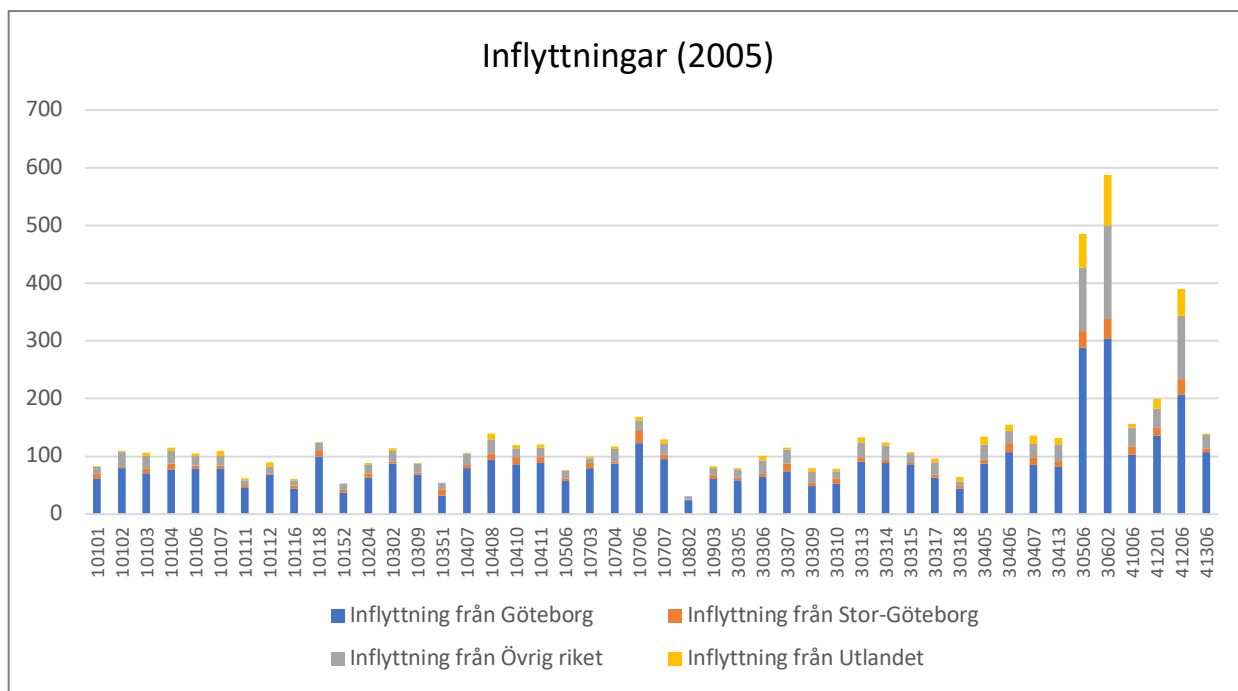
Figur 4.13, Utflyttningar år 2019 från basområden i Göteborg till staden, regionen, riket samt utlandet fördelat över olika basområden.

Ytterligare anmärkningsvärt är att trots den ständiga ökningen av invånare i Göteborg så sker det tydliga skillnader i köpkraften. Som tidigare redovisats med medianinkomsterna så bekräftar in- och utflyttningarna hur köpkraftiga personer flyttar ut från Göteborg, även att en stor del av inflyttningen till staden är utlandsfödda. Trots att efterfrågan fortfarande ökar och är stor så bidrar det till att köpkraften ändras drastiskt samt att efterfrågan gäller liknande bostäder vilket sedan leder till en brist på bostäder som på så sätt triggas prisnivån.

Problemet som uppstår kring att flertalet inflyttningar är från utrikesfödda, men även invånare från övriga delar av landet som exempelvis flyttar till Göteborg för att studera, så genererar det stora kostnader för staden. Framst eftersom få av dessa grupper direkt tar sig in på arbetsmarknaden, vilket utgör en skillnad i Göteborgs ekonomi. Samtidigt som ungdomar flyttar för att studera och utrikesfödda etablerar sig i Göteborg så flyttar många yrkesverksamma ut från Göteborg till kranskommuner. Kommuner som Kungsbacka, Mölndal, Partille och Kungälv tjänar mycket på deras geografiska placering intill Göteborg. Karlsson, Y arkitekt och fastighetsutvecklare (personlig kommunikation, 3 mars 2020) anser att Västlänken är ett svar på att Göteborg måste få in människorna till staden, samt bristen av bostadspolitik. Där Karlsson syftar på att Göteborg själva inte klarar av att möta efterfrågan av bostäder så att befolkningen tvingas leta bostad utanför stadens gränser.

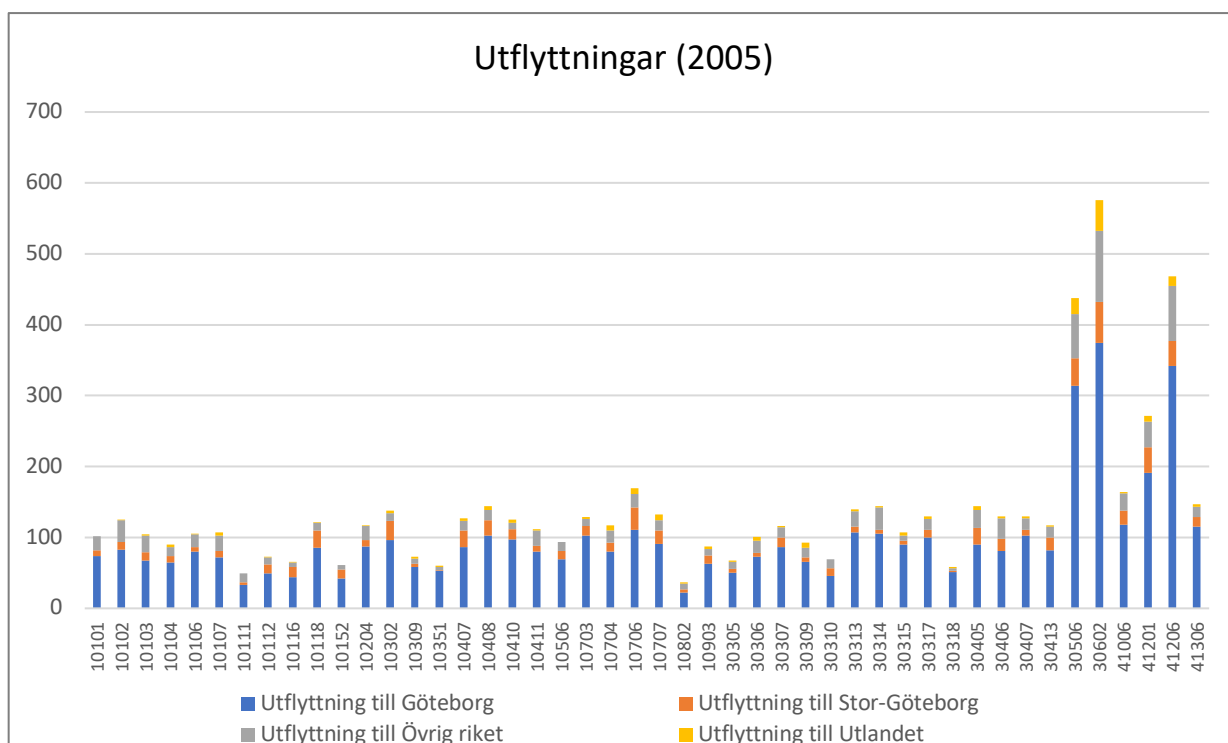
Flyttmönster år 2005

Förutom att studera föregående år (2019) är det även viktigt att försöka se det från ett större perspektiv för att se en helhet över hur det förändras över tid. Således framgår det om det har skett några skillnader i flyttmönsterna eller om de överensstämmer med dagens situation. Nedan presenteras inflyttningar och utflyttningar från år 2005 där illustrationerna direkt påvisar hur flyttmönsterna är överensstämmande med hur det såg ut för 15 år sedan.



Figur 4.14, Inflyttningar år 2005 till basområden i Göteborg från staden, regionen, riket samt utlandet fördelat över olika basområden.

Dessa figurer bekräftar hur samma mönster som finns från 2019, redan fanns år 2005. Det har inte skett några radikala förändringar utan det som skiljer sig är frekvensen av antalet flyttningar. Det är alltså både fler som flyttar in och ut från Göteborg nu än tidigare, vilket förtydligas i närmast följande avsnitt. Däremot är in- respektive utflyttningen överensstämmande i basområdena vilket visar hur inga betydande skillnader har tillämpats på bostadsmarknaden sedan dess.

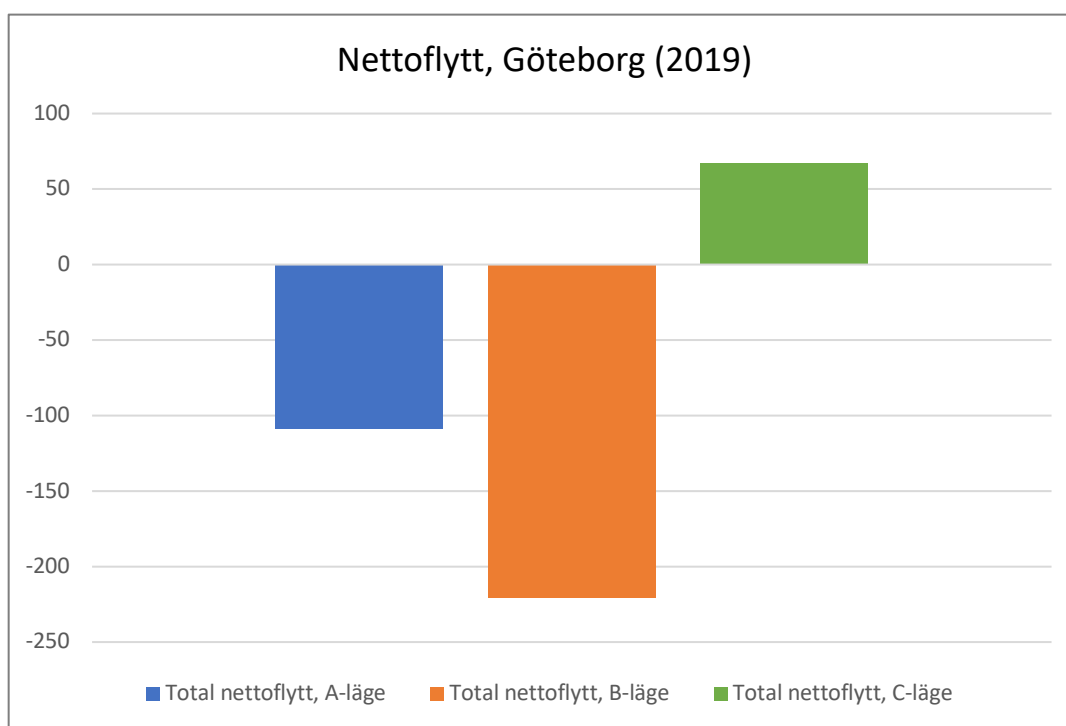


Figur 4.15, Utflyttningar år 2005 från basområden i Göteborg till staden, regionen, riket samt utlandet fördelat över olika basområden.

Som redan nämnt är inlåsnings effekter någonting som påverkar bostadsmarknaden negativt, likaså påverkas stadens ekonomi. Pensionärer som bor i villor, radhus eller större lägenheter är inte villiga att flytta till mindre bostäder eftersom detta, i vissa fall till och med skulle leda till en dyrare boendekostnad. Det medför att utbudet av dessa bostäder är lågt samtidigt som efterfrågan anses hög, därav stiger priset och de som är redo att skaffa familj letar sig utanför Göteborgs gränser för att hitta en liknande bostad för ett billigare pris. Denna grupp som söker sig till kranskommuner jobbar ofta kvar i Göteborg men betalar skatt i kommunen de bosätter sig i. Av den anledningen är det ytterst viktigt att Göteborg skapar det utbudet som finns för att de yrkesverksamma grupperna är villiga att bo kvar inom staden.

4.5.1 Nettoflytt inom Göteborg, Stor-Göteborg, Övriga riket samt Utlandet

I den fortsatta studien är det betydelsefullt att undersöka nettoflytten inom Göteborg, Stor-Göteborg, övriga riket samt utlandet för att få en förståelse för hur staden tjänar respektive förlorar befolkning. Det ger också en uppfattning för hur människor väljer att flytta inom staden. En aspekt att ta i beaktning är att snittbefolkningen i de perifera områdena är större än i A-läget. I figurerna nedan kommer nettoflytten inom lägesklasserna A, B och C presenteras.



Figur 4.16, Nettoflytten för allmännyttan inom Göteborgsområdet (2019)

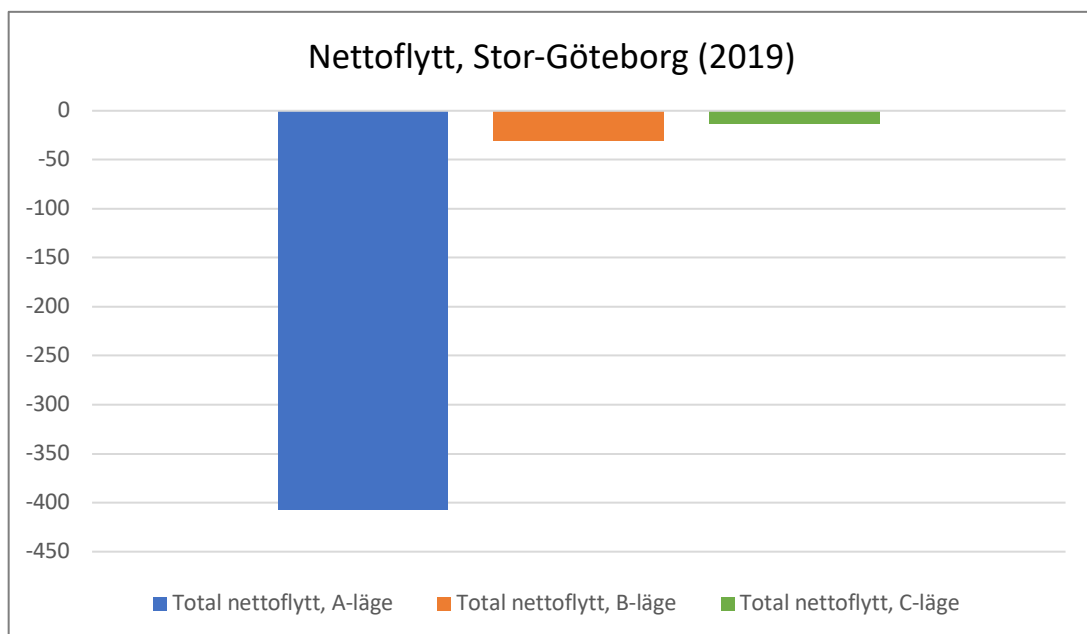
Snittbefolkning, A-läge	598
Snittbefolkning, B-läge	879
Snittbefolkning, C-läge	1750

Under 2019 visar flyttstatistiken att 263 fler flyttar ut till Göteborg från basområden med hög andel allmännytta än i motsatt riktning. Baserat på statistiken redovisas -109 i nettoflytt inom basområden som klassificeras som A-lägen. Detta innebär att basområden i A-lägen har fler utflyttningar till Göteborgsområdet än inflyttningar från Göteborgsområdet. Basområden som klassificeras som B-läge visar ett liknande flyttmönster men där nettoflytten är -221. För C-läge

som i statistiken representeras som Bergsjön har stadsdelen 67 i nettoflytt vilket är positiv i jämförelse med A- och B-lägen.

Att en högre andel människor i A-lägen väljer att flytta ut till andra delar av Göteborg indikerar att det kan vara svårt att flytta till en central lägenhet, på grund av den höga efterfrågan på centrala bostäder. Dels för att det finns få lediga hyreslägenheter inom allmännyttan. Således för att flytta till en större, och eventuellt billigare bostad kan ett annat läge inom Göteborg vara attraktivt.

Att B-lägen redovisar en hög nettoflytt -221 kan bero på att människor väljer att flytta ut i högre utsträckning på grund av behovet av en större lägenhet eller en lägenhet närmre centrum, samtidigt som det finns få lägenheter lediga. För C-läget som har en positiv nettoflytt påvisar en lägre efterfrågan i bostäder i de mer perifera delar av staden såsom Bergsjön. Nettoflytten indikerar att det finns fler vakanta lägenheter än i andra delar av Göteborg, eftersom skillnaden inte är särskilt stor är det högst troligt att det också råder brist på bostäder i stadens utkant.

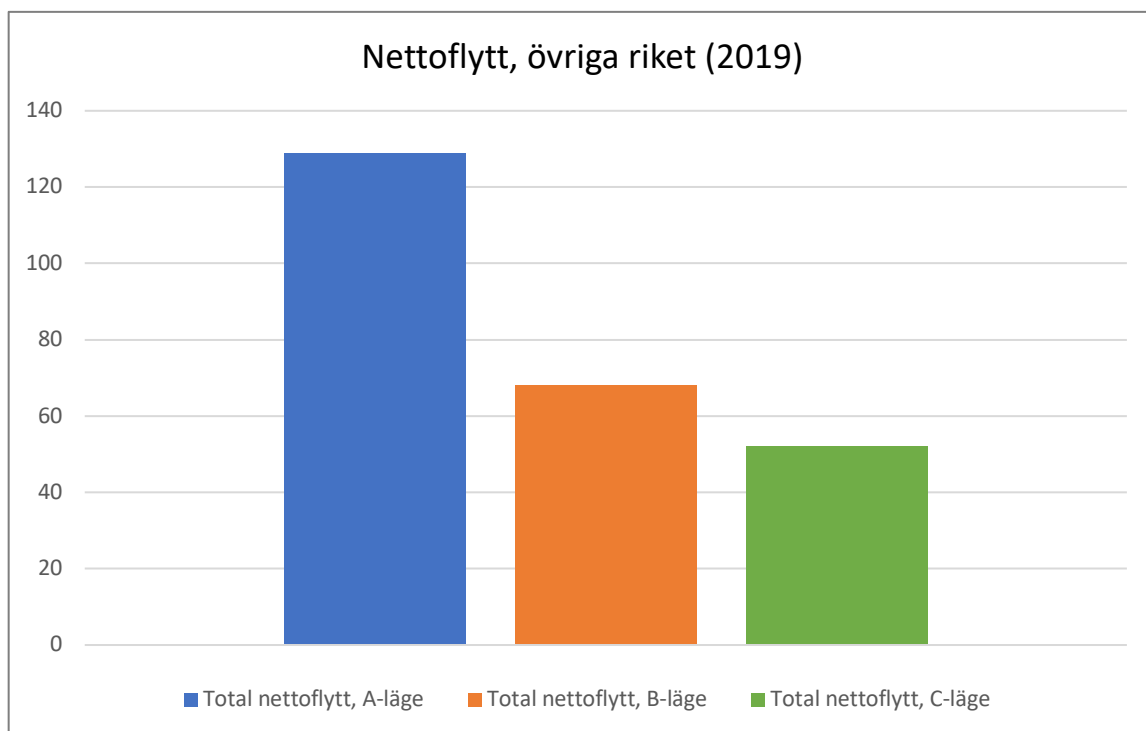


Figur 4.17, Nettoflytten för allmännyttan inom Stor-Göteborg (2019)

Definitionen för Stor-Göteborg är enligt stadsledningskontoret en storstadsregion som inkluderar och omger Göteborg. Kommuner som ingår i Stor-Göteborg såsom Orust, Tjörn, Stenungssund, Kungälv, Härryda med mera är geografiskt belägna i Västra Götaland förutom Kungsbacka som tillhör Hallands län.

Under 2019 är nettoflytten för A-lägen inom Stor-Göteborg -407 vilket kan indikera att centrala Göteborg tappar en stor andel av befolkningen till Stor-Göteborg. För staden innebär det en stor ekonomisk förlust eftersom majoriteten av boenden i A-lägen har en högre medianinkomst än övriga delar av Göteborg, se kapitel 4.

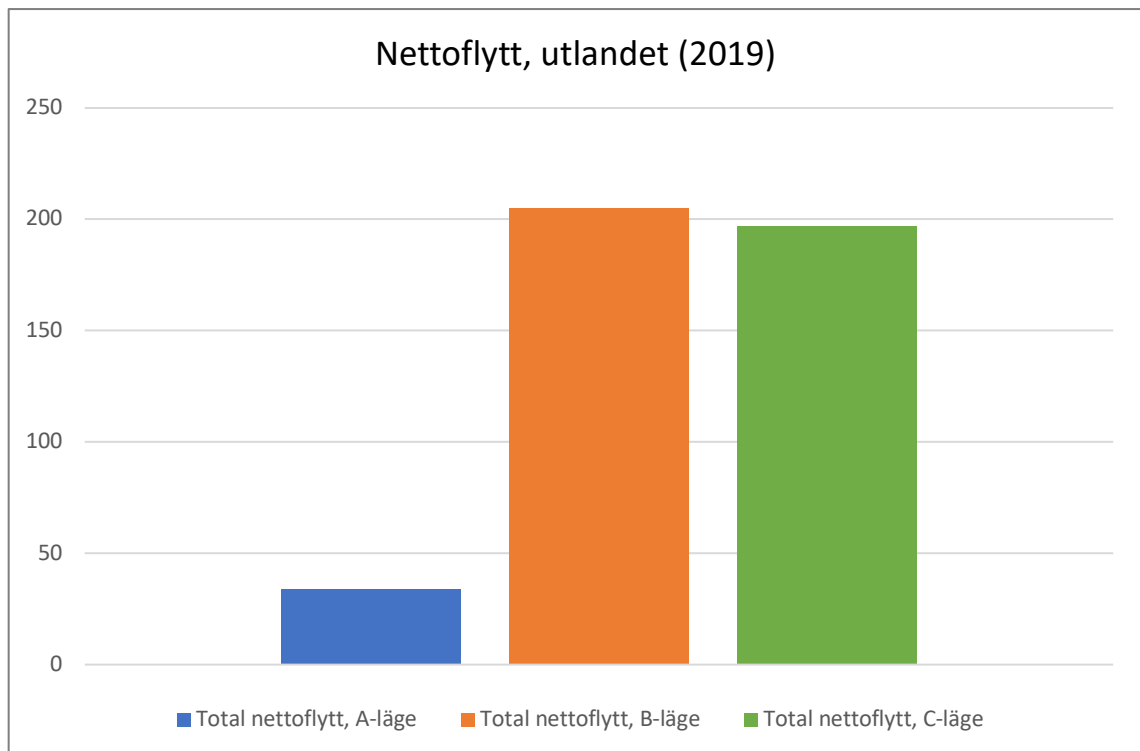
Den totala nettoflytten i B och C-läget är -30 respektive -13 vilket innebär att dessa områden också tappar befolkning mot kransen. Däremot är skillnaden ändå avsevärd, och att stadens förorter inte drabbas lika hårt av att tappa köpkraft mot kranskommunerna.



Figur 4.18, Nettoflytten för allmännyttan inom övriga riket (2019)

Nettoflytten för övriga riket visar att hela Göteborg och de basområden som finns representerade generellt har en positiv nettoflytt. Det antyder således att Göteborg är en attraktiv stad på grund av möjligheter såsom jobb och utbildning, vilket också påvisar den urbanisering som finns i många storstäder. Det pekar även på att människor som flyttar till Göteborg från övriga riket i hög utsträckning också blir kvar i staden.

A-lägen har den högsta positiva nettoflytten och statistiken visar en minskande nettoflytt ju längre bort från centrum, vilket antyder att lägenheter i centrala Göteborg är mest efterfrågade.



Figur 4.19, Nettoflytten för allmännyttan till och från utlandet (2019)

Nettoflytten för allmännyttan till och från utlandet visar en hög andel inflyttningar till stadens hyreslägenheter. Alla lägesklasser visar att Göteborg har fler inflyttningar från utlandet än från Göteborg till utlandet.

De allra högsta redovisade nettoflytten från utlandet är i stadens utkant, alltså i B- och C-lägen. Båda lägen har en nettoflytt som är drygt 200 vilket kan indikera att det är lättare att efterfråga en bostad i utkanten som utlandsfödd. De senaste åren har Sverige haft en hög migration vilket också troligen kan knyta an till den höga nettoflytten i stadens perifera delar.

För bostadsområden i A-lägen så redovisas en positiv nettoflytt vilket är anmärkningsvärt. En anledning kan vara att den mindre mängden lediga hyreslägenheter inom allmännyttan är så kallade korttidsboenden.

Vidare tydliggör rapporten att befolkningsökningen i storstadsregioner huvudsakligen drivs av ett stort utrikes flyttnett och att inrikes flyttnett bara är en liten andel av det totala flyttnettot (Sweco, 2018). SCB:s statistikdatabas understryker påståendet väl, exempelvis hade Göteborg under 2018 ett flyttningsnett på -3057 bland inrikesfödda och +7542 utrikesfödda (SCB, 2018).

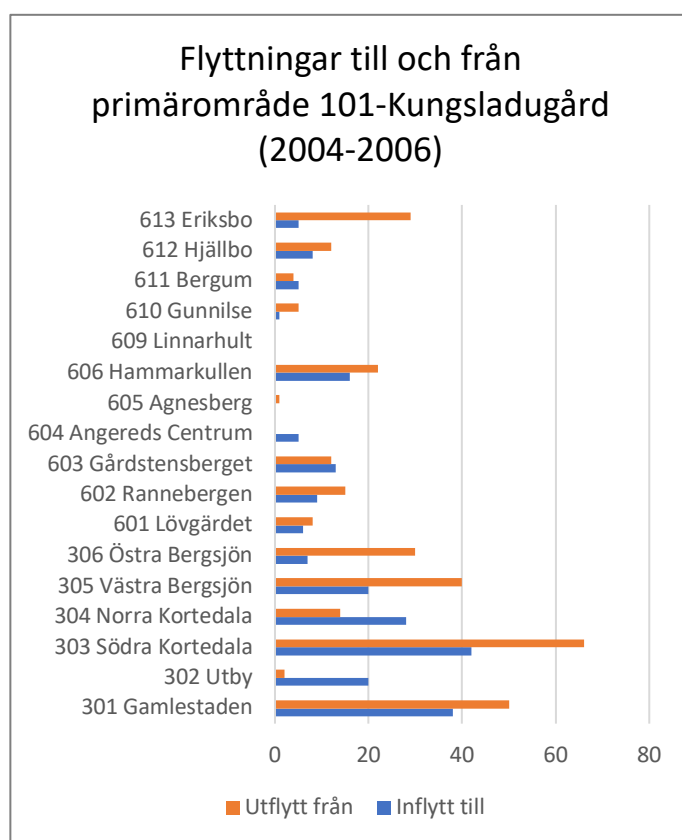
4.5.2 Flyttningar till och från Majorna-Linné

Statistiken för utflyttningar år 2019 från Göteborg visar att antalet utflyttningar till annat basområde i Göteborg är fler i de perifera stadsdelarna B- och C-lägen än i A-läget Majorna-Linné.

En hypotes till det större antalet utflyttningar i nordost är att människor av olika orsaker vill flytta till centrala primärområden i staden. Därför är det intressant att undersöka flyttmönster för primärområden med hög andel allmännytta i Majorna-Linné för att kunna undersöka samband på

en mer lokal nivå, exempelvis om människor som flyttar ut från C-lägen väljer att flytta till Majorna-Linné eller vice versa. De primärområden med hög andel allmännyttasom kommer undersökas är flyttningar till och från Kungsladugård (101) och Majorna (103).

Statistiken berör flyttningar för primärområden i nordöstra Göteborg mot primärområde Kungsladugård och visar flyttningar till och från primärområde 101-Kungsladugård. Statistiken indikerar att majoriteten av de representerande primärområdena har en negativ nettoflytt vilket innebär att fler människor flyttade ut från respektive primärområde till Kungsladugård än tvärtom. Till exempel flyttade 66 personer från Södra Kortedala ut till Kungsladugård medan 42 personer flyttade in till Södra Kortedala från Kungsladugård. Alltså flyttade 24 personer fler in till Kungsladugård från Södra Kortedala än ut i motsatt riktning. Likaså redovisar exempelvis Östra Bergsjön liknande flyttmönster där 20 personer fler flyttade in till Kungsladugård från Östra Bergsjön än ut från Kungsladugård till Östra Bergsjön.

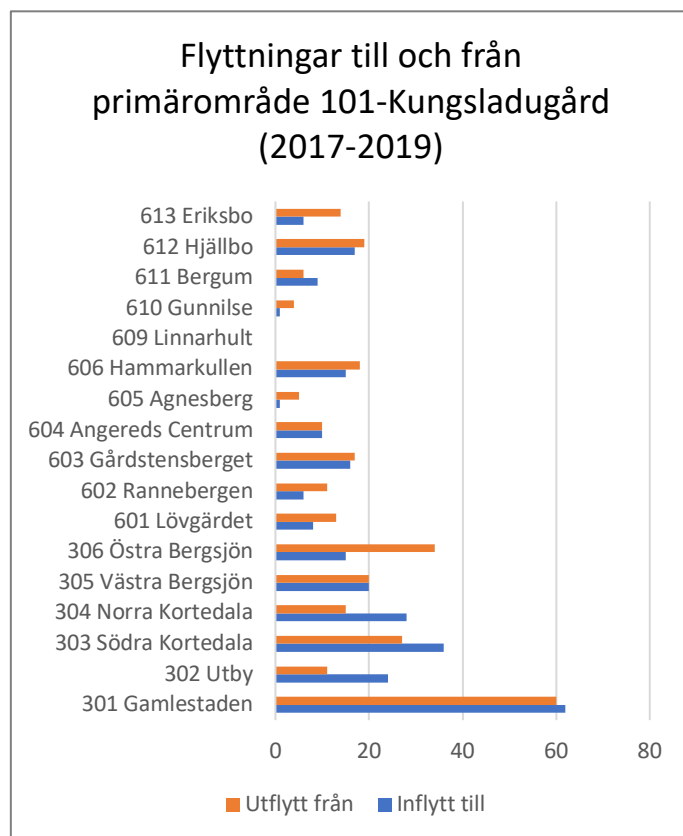


Figur 4.20, Flyttningar till och från primärområde 101-Kungsladugård (2004–2006)

Boenden i Kungsladugård som redan bor centralt väljer i mindre utsträckning att bosätta sig i exempelvis bostadsområden såsom Bergsjön och Kortedala. Primärområde Kungsladugård redovisar i helhet en nettoflytt på -87 vilket innebär att det totala antalet utflyttningar från primärområden till Kungsladugård är större än inflyttningar till primärområden från Kungsladugård. I sin helhet påvisar statistiken att Kungsladugård ses som ett attraktivt bostadsområde och att majoriteten av boenden i primärområdena väljer att söka sig till ett mer centralt bostadsområde.

En tydlig förändring jämfört med tidsperiod 2004–2006 som statistiken för 2017–2019 visar är att det totala antalet utflyttningar från primärområdena till Kungsladugård minskat. Vidare framhäver statistiken att det totala antalet inflyttningar från primärområdena till Kungsladugård ökat. Med andra ord har fler människor från Kungsladugård flyttat till primärområden såsom Gamlestaden och Hjällbo jämfört med åren 2004–2006, samtidigt som antalet utflyttningar från Kortedala och Bergsjön till Kungsladugård har minskat.

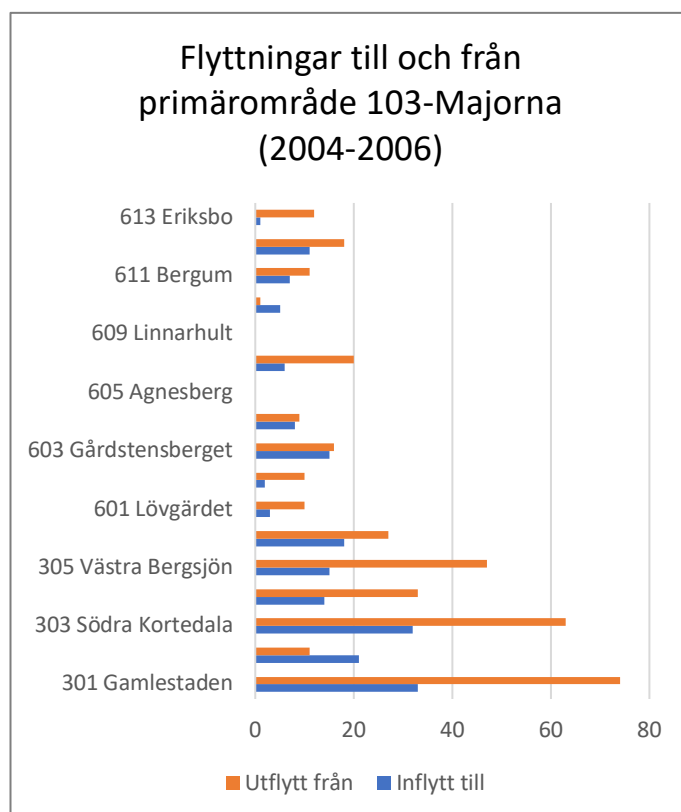
Ytterligare visar statistiken att skillnaden i det totala nettoflyttandet från primärområden till Kungsladugård har blivit mindre.



Figur 4.21, Flyttningar till och från primärområde 101-Kungsladugård (2017–2019)

Under 2017–2019 är det totala nettoflyttandet från primärområdena till Kungsladugård -10 jämfört med -87 under 2004–2006 vilket innebär att antalet som flyttar ut från exempelvis Bergsjön och Kortedala till Kungsladugård är mindre. En indikation på att det har blivit svårare att efterfråga en bostad i Kungsladugård, och för att fylla sitt bostadsbehov har exempelvis Gamlestaden blivit populärt.

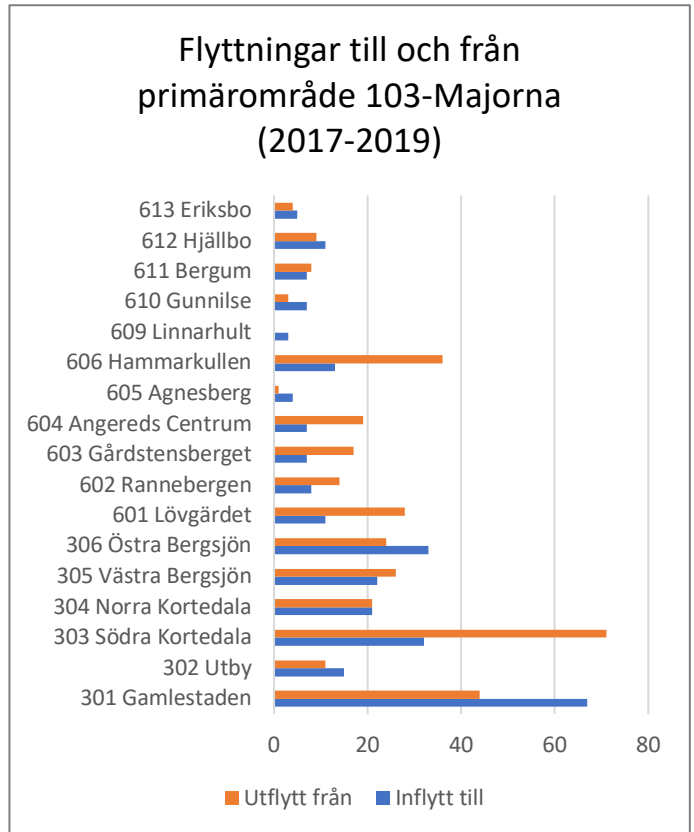
Vidare presenteras flyttningar till och från primärområde 103-Majorna, och en tydlig indikation är att antalet utflyttningar från primärområden (301–613) till Majorna är större än inflyttningar in till primärområden från Majorna likt Kungsladugård. Detta visualiseras också i figur 4.22 eftersom den röda stapeln i alla primärområden förutom Gunnilse (610) överstiger den blåa.



Figur 4.22, Flyttningar till och från primärområde 103-Majorna (2004–2006)

Primärområde Gamlestaden redovisar en stor skillnad mellan inflyttningar och utflyttningar under tidsperioden 2004–2006. Totalt flyttade 74 ut från Gamlestaden till Majorna medan endast 33 flyttade in till Gamlestaden från Majorna. Vidare redovisar Kortedala och Bergsjön liknande flyttmönster där nettoflytten till Majorna från stadsdelarna är större än inflyttningar i motsatt riktning. Totalt skedde 171 fler utflyttningar från primärområdena till Majorna än inflyttningar från Majorna.

Under 2017–2019 flyttade totalt 336 ut från primärområdena till Majorna vilket ger en nettoflytt på -63 jämfört med -171 under 2004–2006. Anledningen till den mindre nettoflytten som redovisas år 2017–2019 beror till stor del på att antalet inflyttningar till primärområdena från Majorna har ökat med 82 flyttningar samtidigt som utflyttningarna minskat i motsatt riktning. Det är också tydligt att utflyttningarna från Norra Kortedala, Västra Bergsjön samt Östra Bergsjön till Majorna har minskat jämfört med under 2004–2006 vilket också kan avläsas av staplarna i figur 4.23.



Figur 4.23, Flyttningar till och från primärområde 103-Majorna (2017–2019)

Flyttar en stor del av befolkningen från nordost till centrala Majorna-Linné?

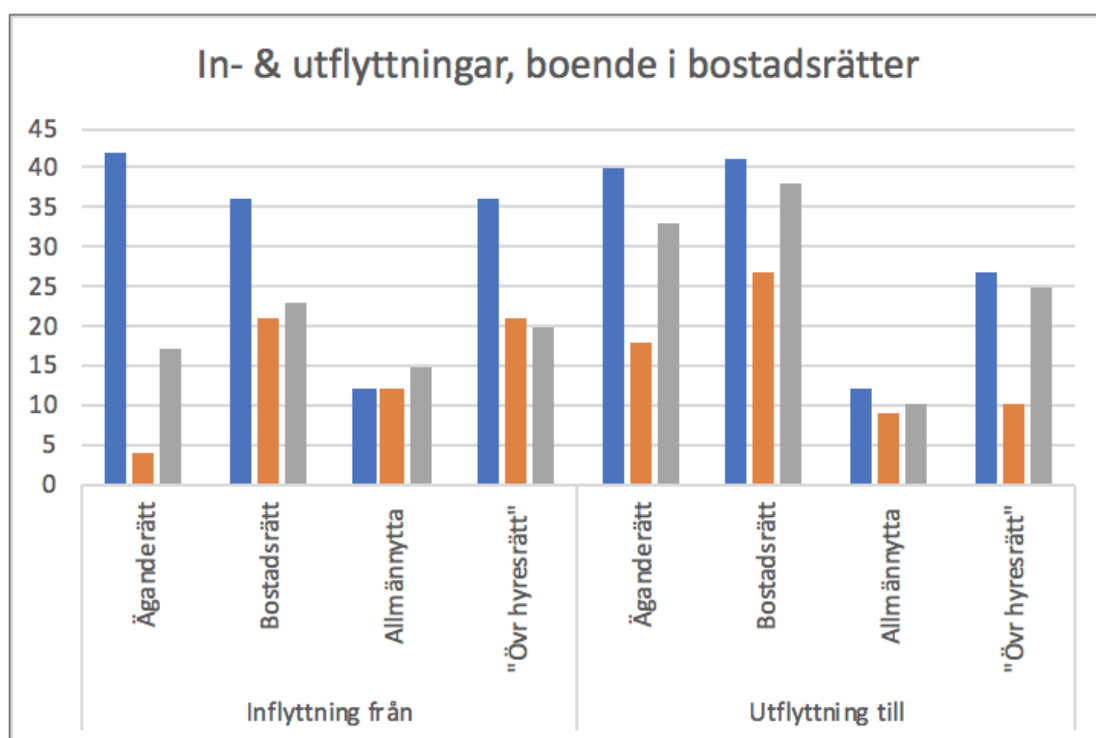
Alla primärområden som representeras i statistiken och studeras visar en negativ nettoflytt och liknande flyttmönster. Den negativa nettoflytten är störst i primärområden i nordost såsom Bergsjön, Kortedala och Gamlestaden vilket innebär att boenden från nordost är mer benägna att flytta till Majorna-Linne än tvärtom. Detta kan implicera att människor som bor i hyresbeståndet i nordost söker sig till centrala stadsdelar när kötiden är uppfylld eller har råd att köpa en bostadsrätt. Vidare kan denna typ av flyttrörelse bidra till att befolkningen i de nordöstra primärområdena tenderar att bestå som homogen. Exempelvis kan det innebära att primärområdena blir allt mer segregerade vilket leder till negativa samhällseffekter såsom större socioekonomiska klyftor.

Statistiken visar även att flyttningarna från respektive primärområdena till Majorna-Linné generellt har minskat mellan tidsperioden 2004–2006 till 2017–2019. Likaså har antalet utflyttningar från primärområden till Majorna-Linné minskat, samtidigt som människor i högre utsträckning flyttar till områden i utkanten kan indikera att det blivit svårare att efterfråga en bostad i centrala Göteborg. I sin helhet tydliggör statistiken den rådande bostadsbristen och svårigheterna med att idag få ett förstahandskontrakt i en central hyresrätt.

4.5.3 Flyttmönster bostadsrätt

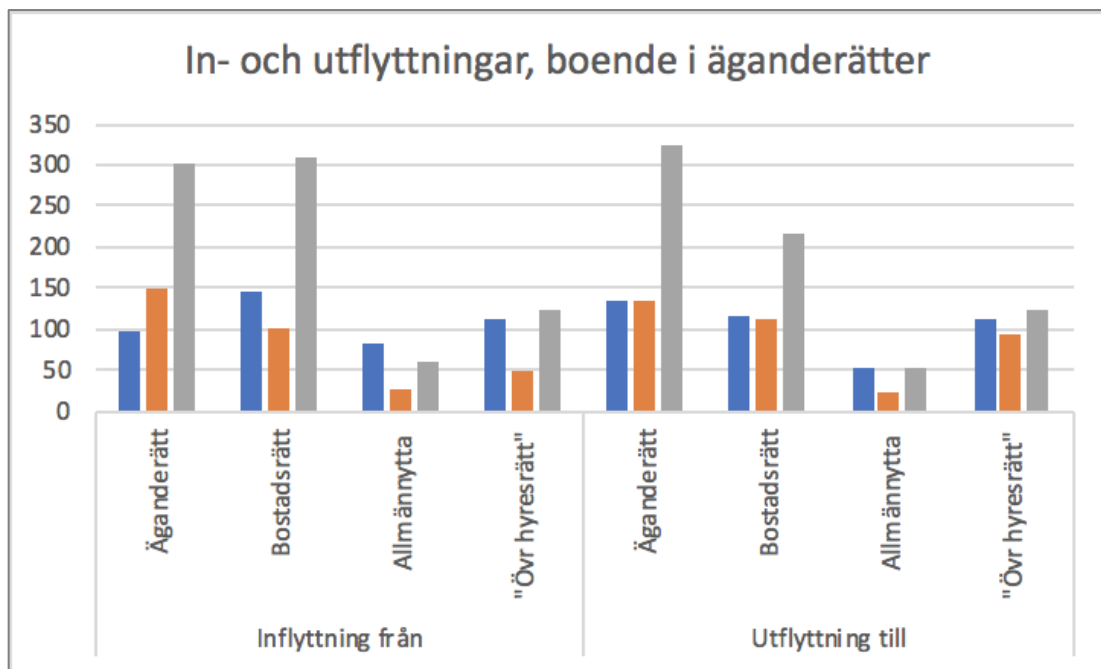
I tidigare avsnitt har medianinkomsterna redovisats för att fastställa olika skillnader mellan inkomst, upplåtelseform och slagkraftighet på bostadsmarknaden. För att konkretisera detta har in- och utflyttningar i bostadsrätter och äganderätter illustrerats i figur 4.24 och 4.25, där samtlig statistik är från år 2018.

Figur 4.24 visar inflyttning till och utflyttning från upplåtelseformen bostadsrätt. Statistiken är baserad på olika basområden i Göteborg. En faktor som direkt sticker ut är att boende i allmännyttans bestånd sällan varken flyttar till eller från en bostadsrätt. Utifrån tidigare kunskap är dessa troligtvis låginkomsttagare vilket kan resultera i att de inte har kapitalet att köpa en bostadsrätt. En annan slutsats figuren påvisar är att de som besitter en bostadsrätt sällan flyttar till någon typ av hyresrätt.



Figur 4.24, Inflyttningar och utflyttningar av boende i bostadsrätter år 2018. Fördelat i upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt, allmännyttan (hyresrätt) och övrig hyresrätt.

Precis som boende i en bostadsrätt sällan flyttar till en hyresrätt så framgår samma trend gällande boende i en äganderätt som framgår ur figur 4.25. Det är inte bara sällsynta tillfällen då boende i en äganderätt flyttar till en hyresrätt, utan det är även sällsynta tillfällen där någon som bor i en hyresrätt köper en äganderätt. I denna upplåtelseform är allmännyttan ingenting som avviker från övriga hyresrätter, utan dessa stämmer väl överens.



Figur 4.25, Inflyttningar och utflyttningar av boende i äganderätt år 2018. Fördelat i upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt, allmännyttan (hyresrätt) och övrig hyresrätt.

Det finns både likheter och skillnader av in- och utflyttningarna mellan upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt. Där likheten främst är att boende i allmännyttans bestånd inte söker sig vare sig till eller från en bostadsrätt/äganderätt. Det framgår även att de som flyttar till och från en bostadsrätt eller äganderätt vanligen redan kommer ifrån denna upplåtelseform. Skillnaden är framförallt att övriga hyresrätter söker sig till en bostadsrätt medan denna siffra är ytterst låg gällande en äganderätt. En slutsats kan vara att en äganderätt vanligtvis är dyrare än vad en bostadsrätt är vilket gör det svårare för boende i en hyresrätt att ha råd med. Detta stärker tidigare statistik som tydliggjorde skillnaden i inkomst mellan dem olika upplåtelseformerna.

4.6 Flyttfrekvens

Den framtagna flyttfrekvensen är central för att bedöma rörligheten på den svenska bostadsmarknaden. I statistiken har ett urval av basområden med hög andel i respektive upplåtelseform gjorts, för att kunna ge en representativ bild för upplåtelseformernas bestånd. Vidare har flyttfrekvensen beräknats genom att ta det totala antalet flyttningar för respektive basområde delat med basområdets befolkning. Flyttfrekvensen presenteras som relativa kvoter för att kunna ge en god jämförbarhet oberoende av antalet boenden i respektive basområde.

Flyttfrekvensen för år 2017–2019 samt 2005 presenteras för allmännyttan i syfte att kunna redogöra för dess utveckling över tid. För äganderätter och bostadsrätter presenteras statistik för 2018. De följande stadsdelarna som finns representerade i statistiken är Majorna-Linné, Kortedala, Bergsjön och Norra Hisingen. Stadsdelarna är geografiskt belägna i de olika lägesklasserna A, B och C för att kunna påvisa olika samband mellan områdena.

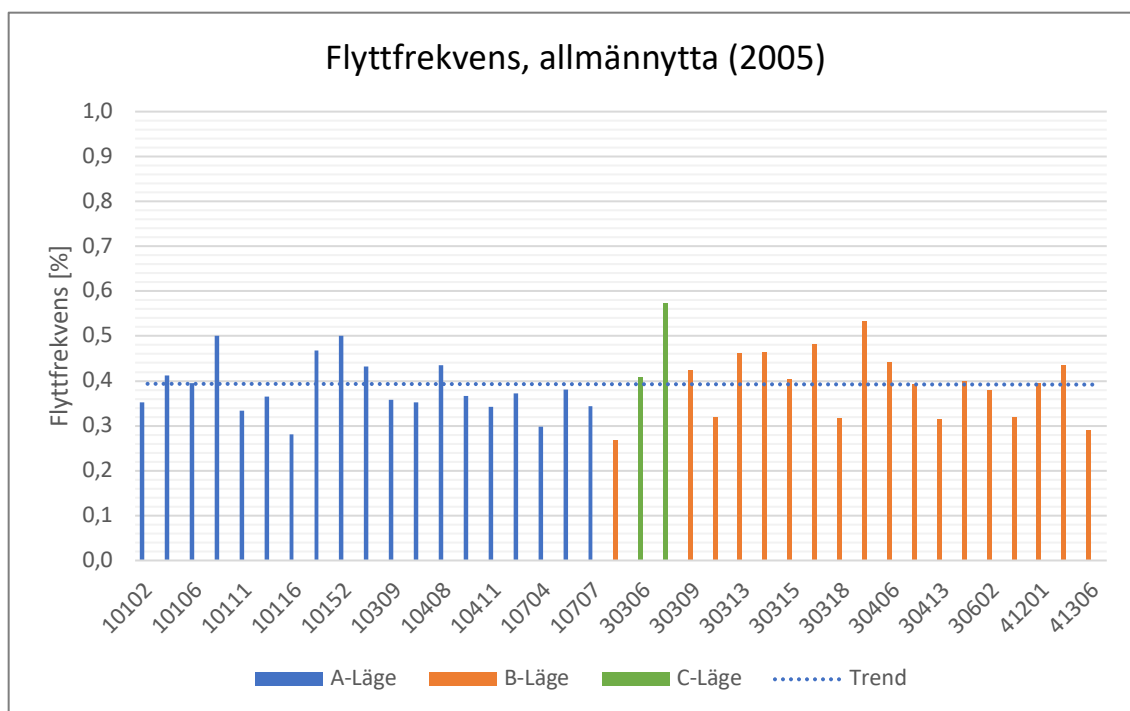
Ett tillägg i den bearbetade statistiken är att upplåtelseformerna redovisar olika många antal basområden eftersom bostadsbeståndet i staden varierar. Exempelvis fanns det en svårighet i att göra ett större urval för basområden med hög andel äganderätter då dessa inte existerar i lika stor utsträckning jämfört med allmännyttan.

Med hjälp av den presenterade statistiken skall vidare synteser göras för rörligheten på bostadsmarknaden och dess inverkan.

4.6.1 Allmännyttan

För allmännyttan kommer flyttfrekvensen att presenteras kronologiskt från 2005 till 2017–2019.

Flyttfrekvens 2005

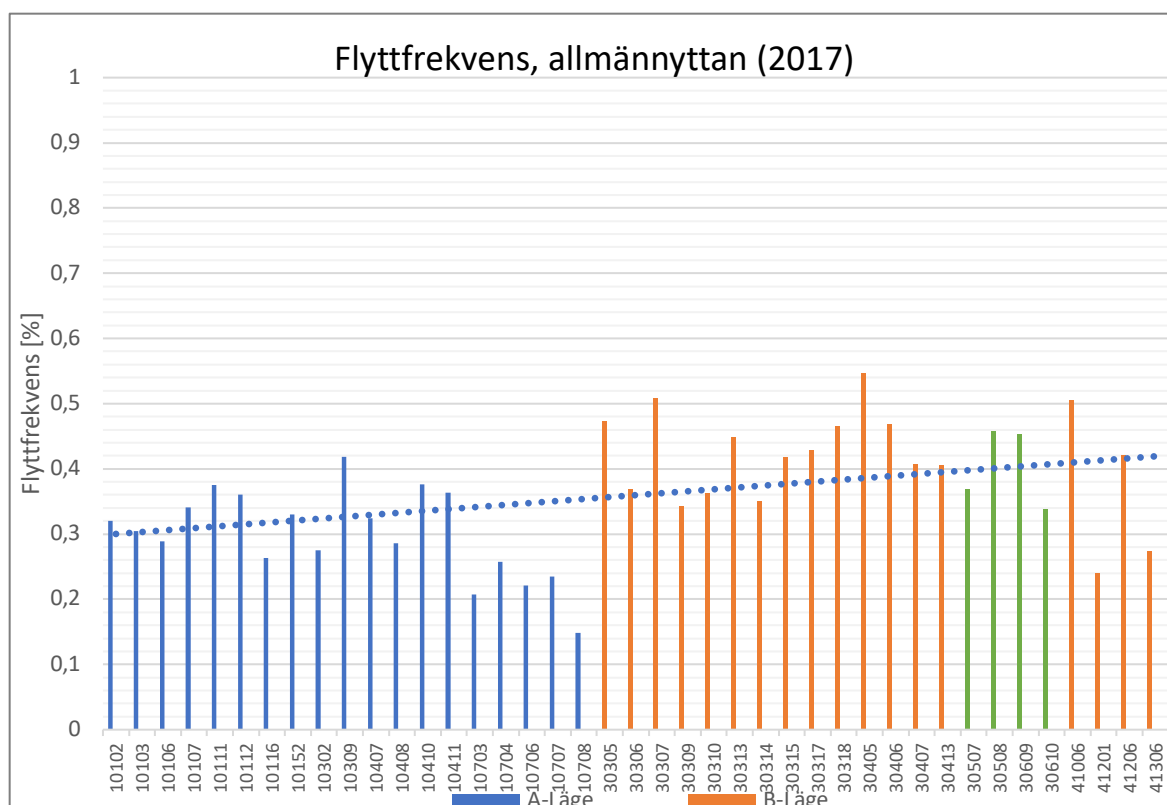


Figur 4.26, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel allmännytta (2005)

2005 är det tidigaste året som påträffas i den bearbetade statistiken. Under 2005 flyttade genomsnittligen 39,47 % av totala befolkningen i allmännyttan. En viktig notering som kan ses ur figur 4.26 är att flyttfrekvensen skiljer minimalt mellan basområden som börjar på ”101” och ”413”. Med andra ord finns det inget större samband mellan flyttfrekvensen och basområdets närhet till centrum.

Medelvärde för flyttfrekvensen i A-lägena som börjar på ”101” är 39,36 % som ligger väldigt nära nivån för det totala medelvärdet. Vidare redovisar B-lägena i Norra Hisingen och Kortedala en flyttfrekvens om 40,27 % som är något högre än A-läget och slutligen 39 % i flyttfrekvens för C-läget. I sin helhet visar statistiken från 2005 en ganska jämn nivå på hur människor flyttar i olika delar av staden.

Flyttfrekvens 2017



Figur 4.27, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel allmännytta (2017)

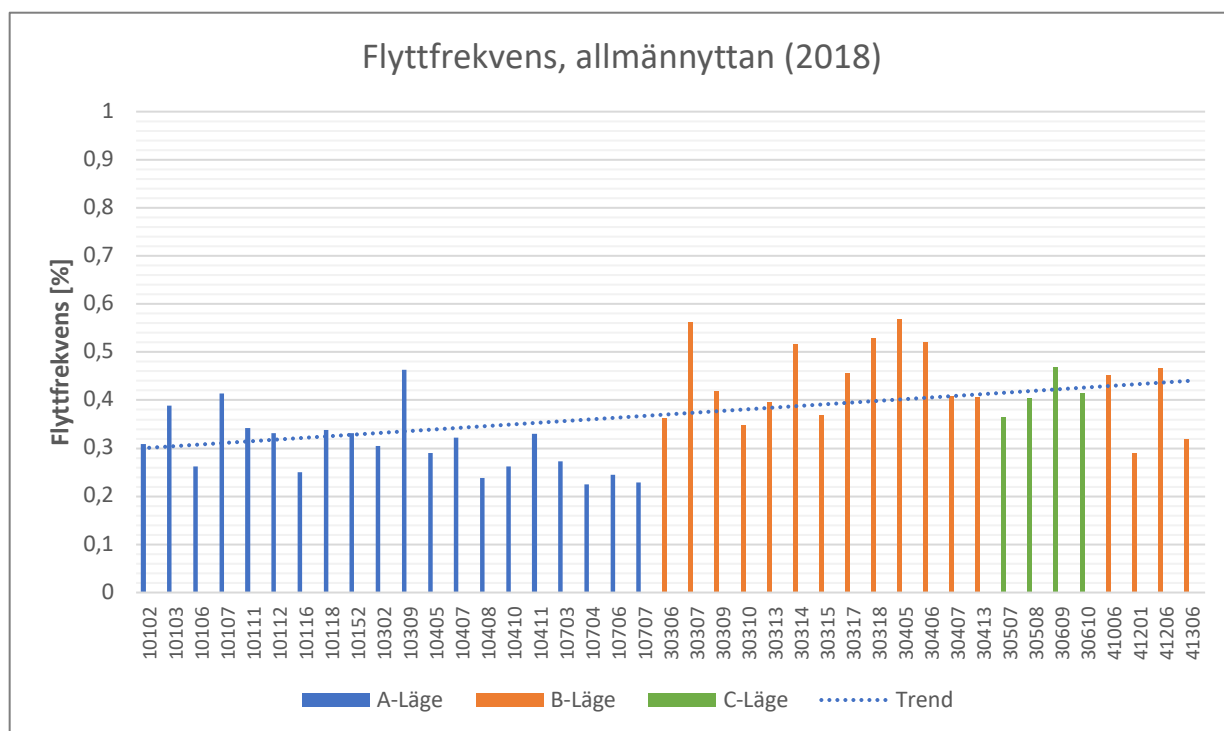
Under 2017 flyttade genomsnittligen ca 36,6 % av totala befolkningen i allmännyttans bestånd. I Majorna-Linné (basområden som börjar på 10), ett A-läge är medelvärdet för flyttfrekvensen 30,8 % som är betydligt lägre än det totala medelvärdet. Vidare visar detta att människor i de centrala delarna av Göteborg tenderar att flytta något mindre än övriga stadsdelar i Göteborg. En orsak till den mindre redovisade flyttfrekvensen i Majorna-Linné kan bero på att det är fördelaktigt att bo kvar i sin hyresrätt som har ett samband med hyresnivåerna i kapitel 4.2. Närheten till centrum kan vara en annan bidragande faktor till den lägre flyttfrekvensen. Dessa aspekter är något som kommer att analyseras i den fortsatta studien.

Stadsdelarna Kortedala och Norra Hisingen som klassificeras som ett B-läge med basområden som börjar på ”304” samt ”41” uppvisar en genomsnittlig flyttfrekvens om 41,3%, som i jämförbarhet med A-läget Majorna-Linné är 10,5 procentenheter högre. Den höga flyttfrekvensen i Kortedala och Norra Hisingen innebär att antalet flyttningar är mycket högre i dessa stadsdelar än i Majorna-Linné.

Vidare till C-läget som i statistiken redovisas som stadsdelen Bergsjön med primärområde ”305” Västra Bergsjön samt ”306” Östra Bergsjön. I Bergsjön flyttade genomsnittligen 40,4 % och kan konstateras vara högre än flyttfrekvensen i Majorna Linné. En viktig notering är att flyttfrekvensen i den behandlade statistiken från 2017 är högre i stadens utkant än de centrala delarna av Göteborg. En annan viktig aspekt är att stadsdelarna i utkanten har en större befolkning än basområdena i Majorna-Linné. Det totala antalet flyttningar är därför betydligt fler i de perifera delarna av Göteborg.

Flyttfrekvens 2018

Likt den bearbetade statistiken för 2017 har ett urval gjorts i basområden med minst 75 % i allmännytta för att ge en representativ presentation för allmännyttans bestånd. Med undantag för primärområden som inte finns representerande har en mindre andel allmännytta om möjligt ansetts vara tillräcklig.



Figur 4.28, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel allmännytta (2018)

Under 2018 flyttade genomsnittligen 37,1 % av totala befolkningen i de representerade basområdena. I jämförelse med statistiken för 2017 är det en mindre ökning med 0,5 % procentenheter. Detta innebär att det totala medelvärdet för flyttfrekvensen är fortsatt mindre jämfört med 2005.

Vidare till A-lägena och basområdena i stadsdelen Majorna-Linné som börjar på ”10” så flyttade 30,9 % av befolkningen i snitt som är lägre än medelvärdet totalt. Basområdet ”10704” beläget i Haga redovisar den lägsta flyttfrekvensen 22,5 % vilket anses vara mycket låg i förhållande till flyttfrekvensen i övriga basområden.

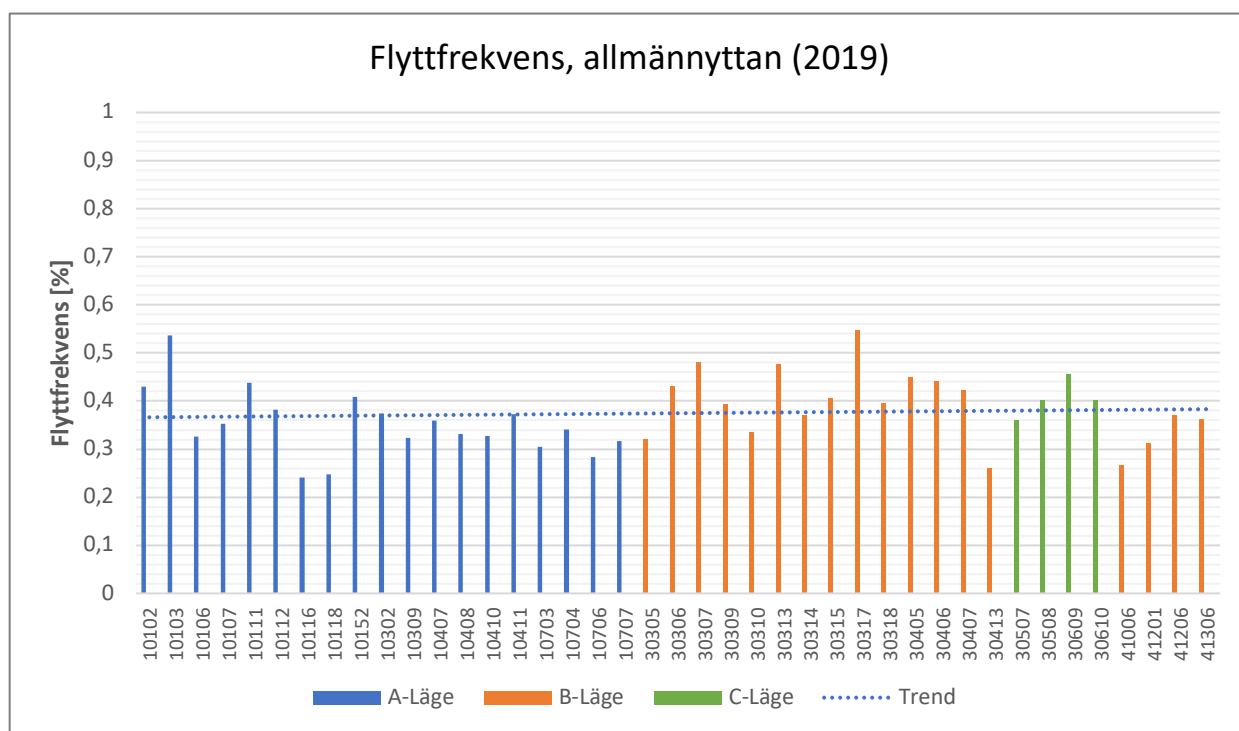
B-lägena och stadsdelarna Norra Hisingen och Kortedala redovisar en hög flyttfrekvens om 43,5 %, vilket också är den högsta flyttfrekvensen inom lägesklasserna jämfört med föregående år.

Vidare redovisar C-läget och Bergsjön en genomsnittlig flyttfrekvens på 41,3% inom basområdena i stadsdelen. Statistiken för flyttfrekvensen under 2018 inom allmännyttan visar återigen en trend i att flyttningar sker mer frekvent i stadens utkant i jämförelse med centrala Göteborg.

Flyttfrekvens 2019

Slutligen presenteras flyttfrekvensen för det senaste året inom allmännyttan. Likt övriga år har basområden med minst 75 % andel i allmännyttan ansetts vara godtagbar. Däremot har den relativa flyttfrekvensen beräknats på ”bostäder efter ägandekategori” från 2018 vilket kan avvika från verkligheten i den beräknade flyttfrekvensen för 2019.

Ett konkret exempel att det kan ge en felaktig bild är exempelvis om nyproduktion av hyresrätter eller bostadsrätter tillkommit under 2019. Därför kan det finnas basområden i den representerande statistiken för 2019 som inte har tillräcklig hög andel allmännyttan. Däremot har Lutz Ewert, chef på statistik & analys stadsledningskontoret (personlig kommunikation, 21 april 2020) förklarat att allmännyttans bestånd de senaste åren inte förändrats avsevärt mycket.



Figur 4.29, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel allmännyttan (2019)

Under 2019 flyttade genomsnittligen 37,5 % av den totala befolkningen i allmännyttan. Vidare har A-läget (Majorna-Linné) 36,3 % i flyttfrekvens.

Stadsdelarna Kortedala och Norra Hisingen som är klassificerat som B-lägen, är medelvärdet för flyttfrekvensen 39,1 %. Detta är något som är anmärkningsvärt eftersom skillnaden i flyttfrekvensen mellan A- och B-läget är mindre än föregående år. Vidare flyttade genomsnittligen 40,5 % av befolkningen i C-läget.

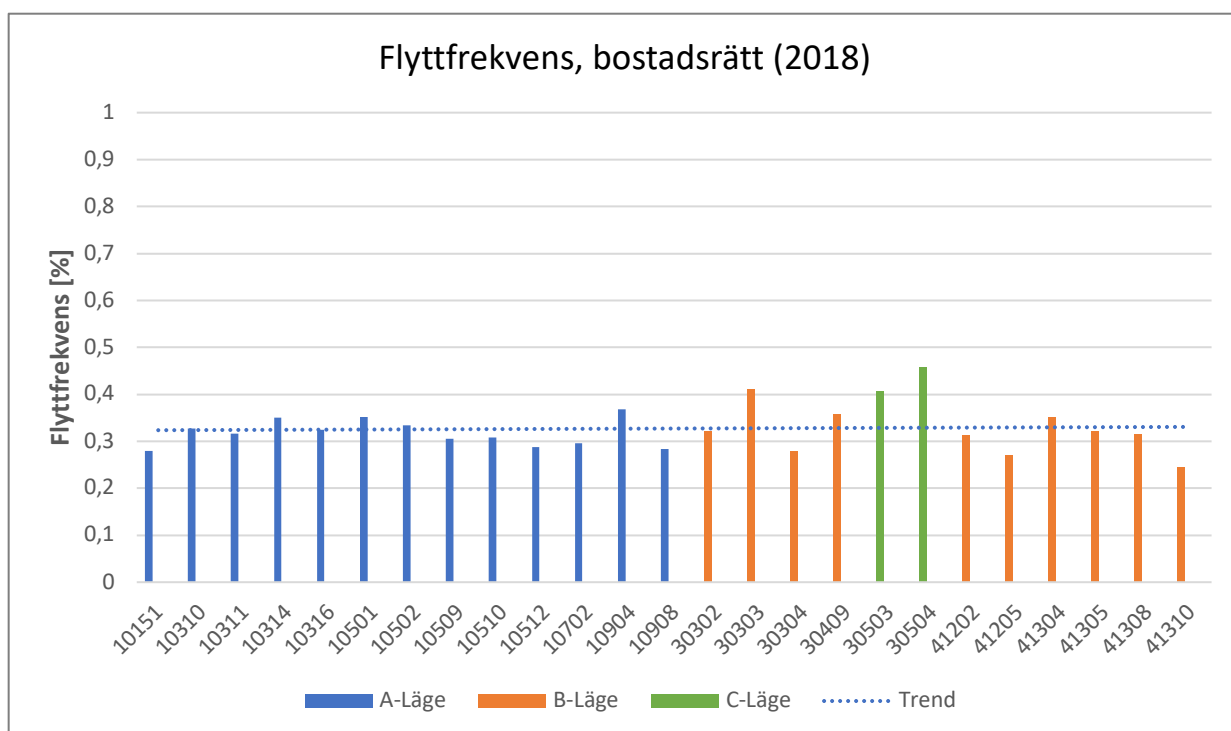
I sin helhet visar statistiken mellan 2017–2019 en minskande flyttfrekvens i stadens perifera stadsdelar, och det antyder att det blivit svårare att efterfråga en hyresbostad i stadsdelar som tidigare ansetts mindre attraktiva.

En tydlig indikation för flyttfrekvensen inom allmännyttan är att människor flyttar mer frekvent i stadens yttre lägen såsom Bergsjön än i Majorna-Linné. Därför kan ett konstaterande göras i att antalet flyttningar varierar mellan centrala stadsdelen Majorna-Linné och de mer perifera områdena.

Den låga flyttfrekvensen i de centrala delarna av staden indikerar att det är få som innehar hyreskontrakt som väljer att flytta från sin hyresrätt. Likaså kan den låga flyttfrekvensen antyda att det är svårt att efterfråga en bostad som är centralt geografiskt beläget. I sin helhet visar statistiken att det högst troligt är svårare att få tag i en hyresbostad i centrala Göteborg.

4.6.2 Bostadsrätter

Samma metodik som för allmännyttan har använts för att beräkna flyttfrekvensen för bostadsrätter, se figur 4.30. Vidare för att ge en godtycklig presentation för flyttfrekvensen har ett urval gjorts i basområden innehållande 75 % eller mer bostadsrätter. Som figuren visar finns det en trend i ökande flyttfrekvens från A-lägen till C-lägen. Alltså innebär det att boende i bostadsrätter beläget i C-lägen har en benägenhet att flytta mer än boenden i centrum.



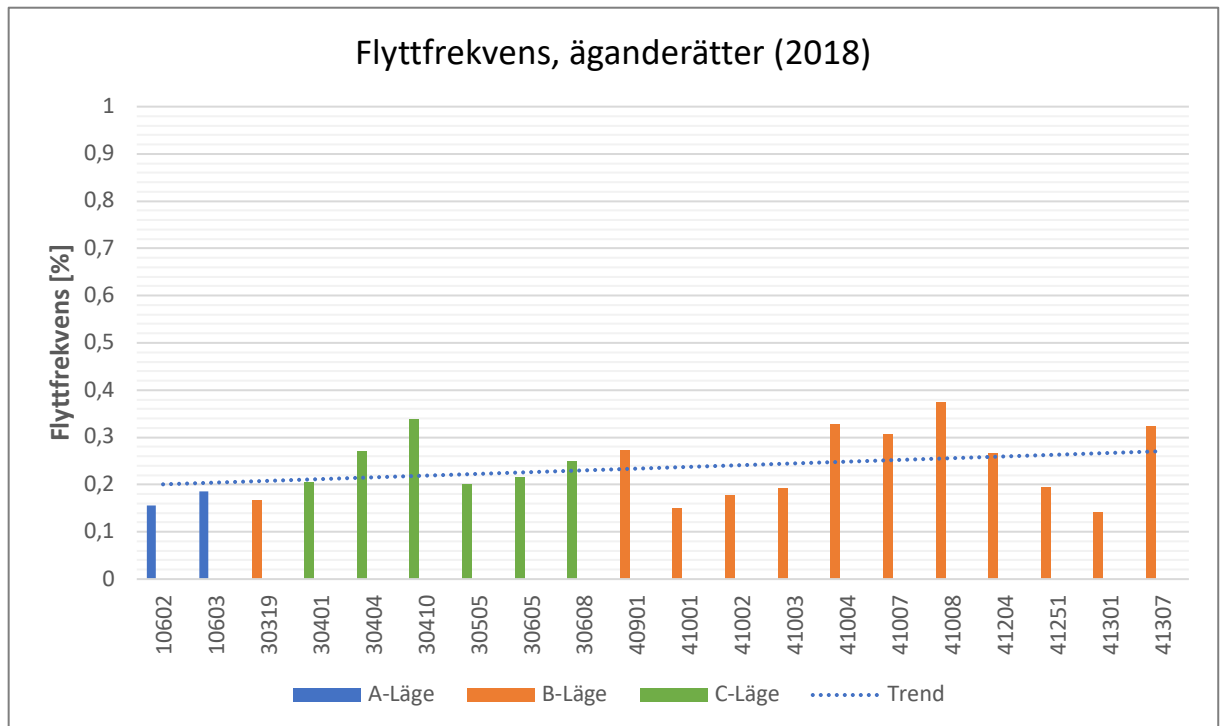
Figur 4.30, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel bostadsrätter (2018)

Under 2018 flyttade 32,7 % av totala befolkningen i bostadsrättsbeståndet jämfört med 37,1 % i allmännyttan under samma år. Bostadsrättsbeståndet visar en relativ jämn nivå, men där C-läget sticker ut med en flyttfrekvens på 43,2 %. En tydlig indikation är ändå att människor i stor utsträckning bor mer långsiktigt i stadens bostadsrätter och därav flyttar mindre än boenden i allmännyttan.

4.6.3 Äganderätter

För upplåtelseformen äganderätter har ett urval gjorts i basområden med 75% eller högre andel äganderätter. Jämfört med allmännyttan är det svårare att identifiera basområden med högre andel äganderätter i den insamlade statistiken från stadsledningskontoret. Därför finns det generellt färre basområden representerade i statistiken för äganderätter jämfört med allmännyttan, framförallt i de centrala delarna av staden.

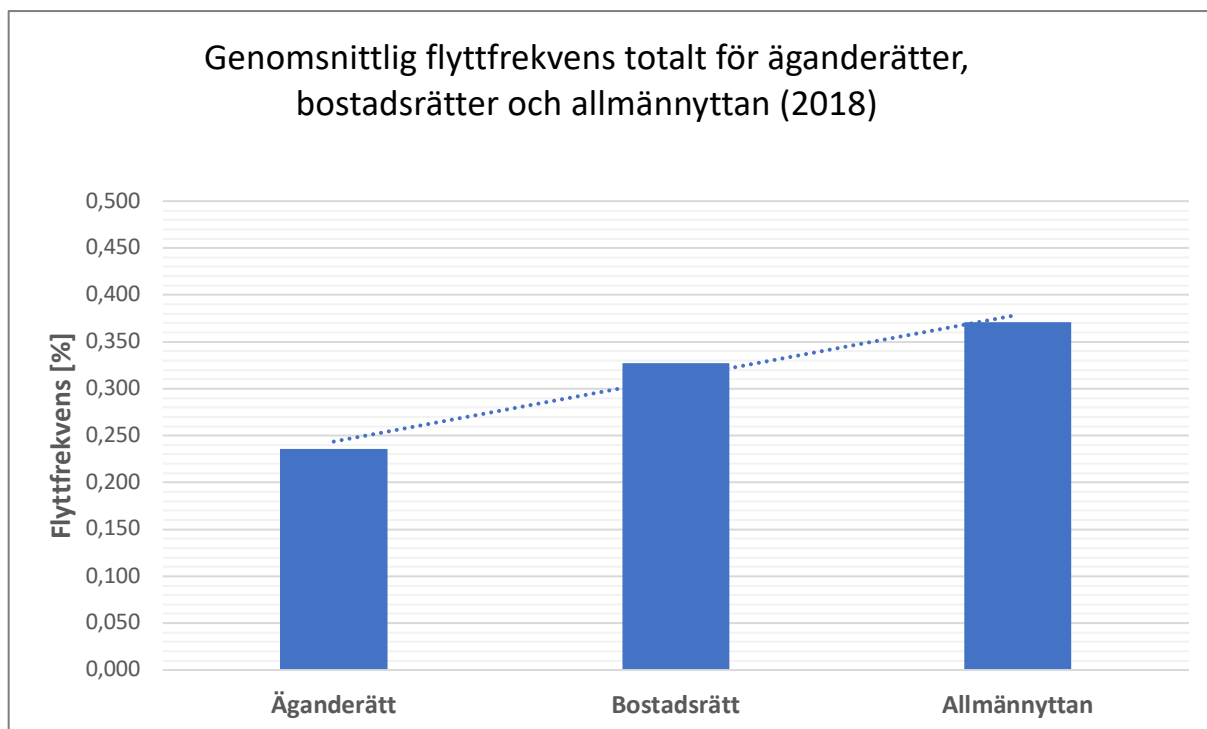
Under 2018 flyttade genomsnittligen 23,6 % av den totala befolkningen i de representerade stadsdelarna bestående av Majorna Linné, Kortedala, Bergsjön och Norra Hisingen. Som figur 4.31 visar finns det en trend i att människor flyttar mer frekvent desto längre ut från stadens centrum. Däremot har äganderätter en lägre nivå flyttfrekvens, drygt 14% mindre jämfört med flyttfrekvensen för allmännyttan år 2018. Vidare är skillnaden i flyttfrekvens mellan de olika basområdena belägna i olika stadsdelar mindre jämfört med allmännyttan.



Figur 4.31, Flyttfrekvens i basområden med 75 % eller mer andel äganderätter (2018)

A-läget Majorna-Linné har en genomsnittlig flyttfrekvens om 17,1 % som är låg jämfört med flyttfrekvenser för andra upplåtelseformer. Vidare har B-läget en genomsnittlig flyttfrekvens på 24,1 % som är något högre än medelvärdet för totala flyttfrekvensen för äganderätter. För C-läget är den genomsnittliga flyttfrekvensen den högsta jämfört med övriga lägen och redovisar 25 % i flyttfrekvens. Flyttfrekvensen för äganderätter under 2018 visar att människor bor mer långsiktigt i denna typ av upplåtelseform jämfört med allmännyttiga bostäder och bostadsrätter. Antagandet att människor som bildat familj och stadgat sig också i större utsträckning köper villor och småhus kan troligen ha ett samband med den låga flyttfrekvensen för äganderätter.

Kortfattat redovisar äganderätter att människor boende i småhus och liknande inte flyttar i lika stor utsträckning som boenden i bostadsrätter eller i allmännyttan.

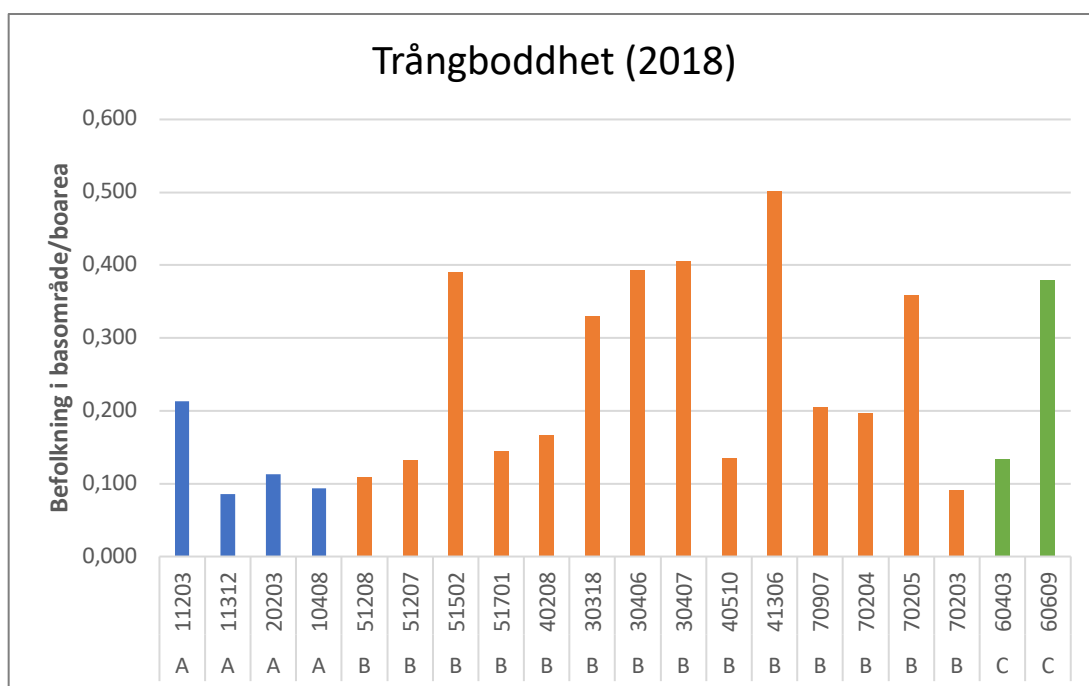


Figur 4.32, Det totala genomsnittliga flyttfrekvensen för upplåtelseform; äganderätt, bostadsrätt och allmännyttan (2018)

I en jämförelse av flyttfrekvenserna för respektive upplåtelseform visar statistiken att den genomsnittliga flyttfrekvensen är minst för äganderätter och störst i allmännyttan. Den genomsnittliga flyttfrekvensen totalt för Göteborg i äganderätter är 23,6 %, bostadsrätter 32,7 % och allmännyttan 37,1 %. Att flyttfrekvensen är högst inom allmännyttan kan också indikera att det är den bostadsform som är lättast att efterfråga rent ekonomiskt. Det är mindre ekonomiska krav för ett förstahandskontrakt i en hyresrätt jämfört med att köpa en bostadsrätt som också redovisas under avsnitt 3.4.3.

Att flyttfrekvensen inom allmännyttan redovisar en minskande trend är anmärkningsvärt och tydliggör den bostadsbrist som är rådande. Statistiken för allmännyttan visar även att flyttfrekvensen i C-lägena såsom Kortedala och Bergsjön minskat mellan 2017–2019 vilket indikerar att det blir allt svårare att få tag i en bostad även i stadens utkant. Flyttfrekvensen i allmännyttan ger underlag för fortsatta analyser om hur efterfrågan för hyreslägenheter utvecklats, och dess effekter för individen och marknaden.

4.6.4 Trångboddhet



Figur 4.33, Beräknad trångboddhet (befolkning i respektive basområde/boarea) i hyresfastigheter inom Framtiden koncernens bostadsbestånd.

När bostadsbristen växer sig allt större måste fler tränga ihop sig i lägenheter, därför är det intressant att undersöka trångboddheten i hyresfastigheter inom Framtiden koncernens bestånd. I beräkandet av trångboddhet har befolkningen (folkbokföringsadress) inhämtats för respektive basområde från stadsledningskontorets databas. Vidare har Framtidens statistik för hyresfastigheter inom Göteborg använts, mer specifikt den boarea som finns angiven. Ett villkor i den fortsatta bearbetningen av statistiken och trångboddhet har varit 95% eller mer andel allmännytta i basområde. Slutligen presenteras trångboddheten som kvoten av befolkningen i respektive basområde och boarean.

Det bör även nämnas att det finns risk för statistiska avvikelser eftersom det finns situationer där människor inte kan eller vill uppge en verklig folkbokföringsadress, vilket i statistiken egentligen ger större trångboddhet. Kartläggningen av statistiken visar att trångboddheten är vanligast i perifera delar av staden. Basområden där trångboddheten är särskilt hög finns i de mer perifera delarna av Göteborg vilket figur 4.33 också visar. Mer konkret redovisar basområdena Skälltorp (41306), Norra Kortedala (30406 och 30407) samt Hammarkullen (60609) en hög trångboddhet. Basområden med lägst trångboddhet finns i de centrala A-lägena.

Den okomplicerade analysen om trångboddhet visar några tydliga samband. Bland annat är det tydligast att trångboddheten är vanligast i perifera delar av staden och är mindre vanlig i centrala basområden. Att trångboddheten är högre i perifera delar av staden har en korrelation med den lägre medianinkomsten som förekommer i förorterna.

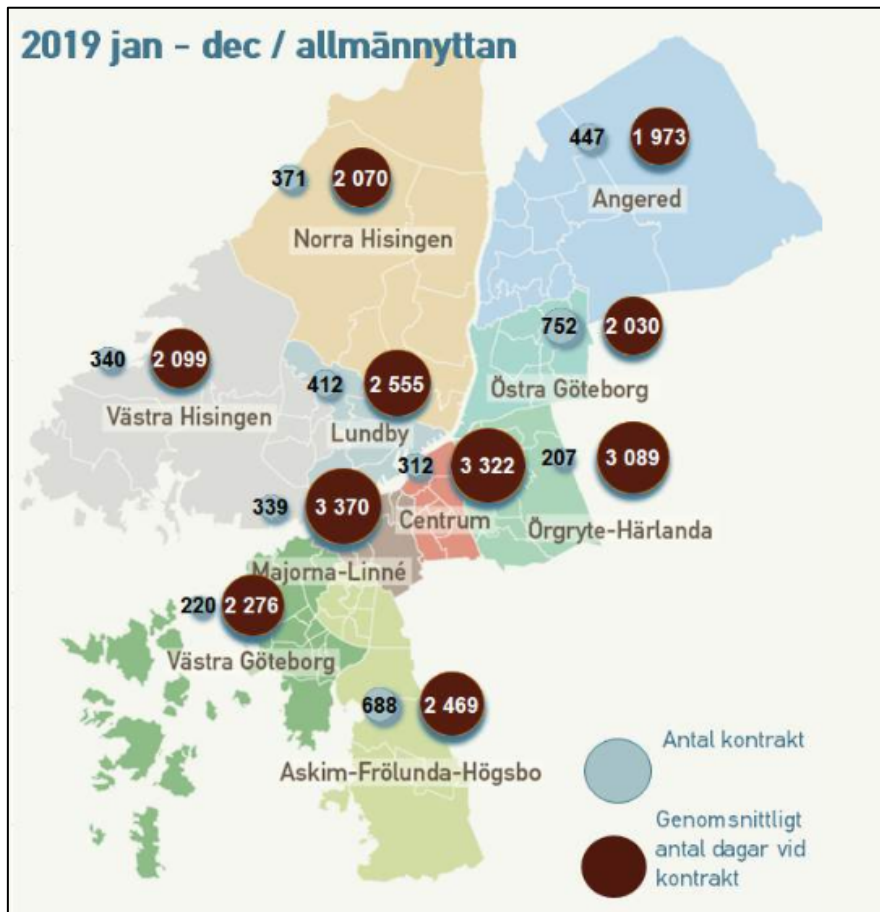
4.6.5 Efterfrågan mätt i kötid på boplats

Boplats under tre år			
	2017	2018	2019
Annonserade lägenheter	6.825	7.255	6.720
Genomsnittlig kötid	1.697	1.968	2.148
Andel kommunala hyresvärdar	48%	55%	72%
Andel privata hyresvärdar	49%	45%	28%
Personer i kö, årsslut	218.200	239.756	247.400

Figur 4.34, Statistik från boplats mellan 2017–2019

För att få en uppfattning om efterfrågan mätt i kötid redovisar Boplats detta på deras hemsida. Först och främst framgår det av figur 4.34 att antalet annonserade lägenheter på Boplats de tre senaste åren har hållit en jämn nivå. Detta kan ha samband med flyttfrekvensen som presenteras ovan men också indikera att antalet nyproducerade hyreslägenheter som tillkommer varken ökat eller minskat.

Vidare presenteras den genomsnittliga kötiden på Boplats och visar en tydlig ökning de tre senaste åren. Under 2019 var den genomsnittliga kötiden 2148 dagar jämfört med 2017 som var 1697. Ökningen i genomsnittlig kötid innebär att bostadssökanden förra året i genomsnitt behöver ca 400 fler köddagar för att få ett hyreskontrakt jämfört med 2017. Samtidigt har antalet personer i Boplats kö ökat från 218 200 till 247 400 under en treårsperiod. Sammantaget indikerar kötiden att efterfrågan mätt i kötid har blivit större de senaste tre åren, vilket också påvisar en ökande bostadsbrist.



Figur 4.35, Genomsnittligt antal dagar för att få ett förstahandskontrakt genom Boplats i Göteborg

Kartan som är framtagen av Boplats visar hur många förstahandskontrakt som förmedlades på Boplats inom allmännyttan i Göteborg under perioden januari-december 2019. Vidare framgår medelantalet i ködagar som krävs för att få ett hyreskontrakt i de olika stadsdelarna. Det framkommer tydligt att de centrala stadsdelarna såsom Örgryte-Härlanda och Majorna-Linné är mest efterfrågade mått i kötid. Jämfört med medelantalet ködagar som krävs för ett förstahandskontrakt i utkanten av staden, exempelvis Östra Göteborg är antalet ködagar som krävs ca 1300 mindre än centrala Göteborg.

Sammanfattat visar Boplats statistik att efterfrågan mätt i kötid varierar i staden, och att längst kötid krävs för förstahandskontrakt i centrala stan. Siffrorna påvisar även att det ständigt blir svårare att efterfråga en bostad vilket korrelerar med en minskad flyttfrekvens.

5 Analys

Följande kapitel innehåller en djupgående analys av den empiri som presenteras i föregående kapitel. Syftet med analysen är att besvara de frågeställningar som rapporten är baserad på. Analysen inleds med en nulägesanalys för allmännyttan i staden. Vidare presenteras de problem som har en negativ inverkan på den svenska bostadsmarknaden, och som med hjälp av statistiken identifierats. Slutligen presenteras eventuella åtgärder för att ta sig an den rådande bostadsbristen.

5.1 Nulägesanalys

Vid sammanställningen av flermetodsforskningen där analys av statistik och litteratur har varit tillvägagångsättet har samtliga inslag en gemensam nämnare; det råder bostadsbrist i Göteborg.

5.1.1 Tydligt samband mellan medianinkomst och bostadens geografiska läge

Inkomsten i ett område och en lägesklass är homogent. Som tidigare illustreras finns det dock markanta skillnader mellan de olika lägesklasserna. Det kan beskrivas som att inkomsterna minskar med avståndet från centrum förutom i yttre områden av Göteborg där inkomsterna istället drastiskt ökar.

Som figur 4.10 illustrerade kan det konstateras att Göteborg har en tydlig bostadssegregation. Det betyder att det är en viss typ av grupp som bor i ett område, sedan skiljer det sig drastiskt mellan olika grupper som bor geografiskt åtskilt. Det är på så sätt en viss typ av grupp som bor i ett A1-läge medan det är en annan grupp av människor som bor i ett C5-läge.

De hushåll som har en högre inkomst besitter en större betalningsförmåga vilket resulterar i att dessa är mer köpkraftiga hushåll. Eftersom områdena blir homogena så bidrar det även att skillnaderna mellan de olika områdena är markanta och att de blir olika resursstarka.

Som tidigare redovisats befinner sig dessa hushåll antingen i centrala Göteborg eller vid en yttre gräns av staden. Denna gräns som efterliknar en egen kranskommun i Göteborg bildar ett utanförskap eftersom endast hushåll med god betalningsförmåga etablerar sig där, främst eftersom dessa områden driver fram högre prisnivåer. Tydliga utanförskap bildas och åter igen gynnas de med en bättre ekonomi. Trots att stor del av höginkomsttagarna bosätter sig i yttre delen av staden så finns det fortfarande kvar en andel i centrum-området, dock visar statistiken på hur även dessa flyttar ut mot det perifera. Det tyder på att höginkomsttagarna inte väljer att bo kvar centralt utan flyttar ut i den betalningskraftiga yttre delen av staden.

Det råder även tydliga skillnader mellan inkomsten och de olika upplåtelseformerna, som redovisat är det sällan någon boende i allmännyttans bestånd som flyttar till varken en bostadsrätt eller äganderätt. Däremot redogör statistiken att boende i övriga hyresrätter oftare har möjlighet att köpa en bostadsrätt än vad boende i allmännyttan har. Följaktligen är det sällsynta tillfällen ett hushåll i en bostadsrätt eller äganderätt väljer att flytta till någon typ av hyresrätt. Detta stärker hur inkomsterna ter sig mellan olika upplåtelseformer och att det har en tydlig skillnad på bostadsmarknaden. Främst eftersom de hushållen som besitter en bostadsrätt/äganderätt, sällan eller aldrig väljer att bosätta sig i en hyreslägenhet.

Som tidigare redovisats är Göteborg en stad med tydlig segregation och stadens struktur är troligen en stor faktor. Därför är det ytterst viktigt att skapa en mix i samhället för att integrera

olika grupper i samhället. Vid heterogena områden bildas det automatisk en mix upplåtelseformer, etniskt ursprung och inkomst vilket är av stor betydelse för samhället.

5.1.2 Minimala variationer i hyresnivåer

Statistiken under kapitel 4.2 visar minimala variationer i hyresnivåer för Framtiden koncernens hyresbestånd. De minimala variationerna i hyresnivåerna tydliggörs då punkterna är nästintill plottade på varandra. Vidare visar figuren att det geografiska läget för respektive hyresfastighet inte har en större betydelse, och att den lägsta hyresnivån återfinns i en hyresfastighet belägen i Olskroken, som är ett A-läge. Alltså skiljer sig inte hyresnivån i centrala Göteborg mycket jämfört med hyresnivån för en hyreslägenhet i C-läge.

Den största andelen av hyresbeståndet inom allmännyttan tillkom under miljonprogrammet, mellan åren 1965-1975. Därför är det ett faktum att majoriteten av det äldre hyresrättsbeståndet inom snar framtid behöver omfattande underhåll och renovering. Troligtvis leder detta i nästa led till höjda hyresnivåer, och för hushåll med knappa resurser medför detta en ekonomisk osäkerhet om hyran höjs. Detta medför en ohållbar situation för människor som vill flytta till en central bostadsadress. Det finns naturligtvis goda orsaker att bo med närhet till centrum, såsom ökad tillgång till service, handel och arbete.

För människor som har ett förstahandskontrakt i centrala Göteborg finns det stora ekonomiska incitament att inte flytta, eller säga upp kontraktet. De minimala variationerna i hyresnivåer gör det därför fördelaktigt för innehavare av förstahandskontrakt i centrala Göteborg att hyra ut hyreslägenheten i andrahand eller bo kvar. Detta medför en försämrad rörelse på bostadsmarknaden, och att det blir svårare för människor som bor i de mer perifera delar av staden att efterfråga en central hyreslägenhet. Därav bör det svenska hyressättningssystemet ifrågasättas om det faktiskt syftar till rättviseperspektivet att "likvärdiga bostäder ska ha likvärdiga hyror". Framst eftersom det visar sig vara de med högre medianinkomst som egentligen har tillgång till centrala lägenheter såväl som låga hyror.

Jämförelse för hyror i allmännyttan och pris för bostadsrätter

En jämförelse av hyror i allmännyttan och pris för bostadsrätter påvisar tydliga skillnader för den kapital som krävs för att hyra respektive köpa en bostad. För att jämföra snitthyror mellan de olika lägen så beräknas hyran för B- och C-läge jämfört med A-läge. Den högsta snitthyran i A-läget är 1110 kr/kvm/år, B-läget har endast ca 5% lägre snitthyra, och C-läget ca 24% lägre i snitthyra. Detta redogör för de små skillnader som tidigare nämns med att snitthyror i allmännyttan inte är särskilt stor.

Lägesklass	Snitthyra (kr/kvm/år)	Procentuell förändring jämfört med A-Läge
A-Läge	1110	
B-Läge	1058	-5%
C-Läge	897	-24%

Figur 5.1, Skillnad i snitthyror (kr/kvm/år) mellan olika lägesklasser inom allmännyttan

I en jämförelse för priset i bostadsrätter i olika lägen uppvisas en större skillnad än hyresskillnaden i allmännyttan. En bostadsrätt i ett A-läge kostar ca 61 754 kr/kvm i genomsnitt

och jämfört med ett bostadsköp i ett B-läge som i genomsnitt kostar ca 226 % mindre, och ca 336 % mindre i ett C-läge.

Lägesklass	Pris (kr/kvm)	Procentuell förändring jämfört med A-Läge
A-Läge	61754	
B-Läge	27306	-226%
C-Läge	18354	-336%

Figur 5.2, Skillnad i pris för bostadsrätter (kr/kvm) mellan olika lägesklasser

5.1.3 Svårare att efterfråga en hyresbostad

Flyttfrekvensen som presenteras under kapitel 4.6 ger en indikation för rörligheten på bostadsmarknaden och hur den förändrats de senaste åren. Generellt visar statistiken att flyttfrekvensen i A-lägen har en minskande utveckling. Detsamma gäller för områden i B och C-lägen under 2017–2019, med undantag för B-lägen (2018) som hade en hög flyttfrekvens. Inom ett år redovisar däremot B-läget den lägsta flyttfrekvensen i förhållande till de åren som undersökts.

En viktig notering är att A-lägen de senaste åren har haft en lägre flyttfrekvens än områden i utkanten av staden vilket kan ha ett samband med de minimala hyresnivåerna som nämns ovan. Ett fenomen som statistiken visar är att skillnaden i flyttfrekvens mellan centrala och perifera delar de senaste åren har minskat.

Att rörligheten inom allmännyttans hyresbestånd i Göteborg de senaste åren har blivit sämre tyder på att det blivit svårare att efterfråga en hyresbostad, även i områden som tidigare inte ansetts lika attraktiva. Vidare tydliggör kötiden också att det blivit svårare att efterfråga en hyresbostad inom allmännyttan med en ökande kötid som krävs för att få ett förstahandskontrakt. Undersökningen och statistiken ger en tydlig indikation på att bostadsbristen är rådande, och är en kris som verkligen bör tas på allvar.

Samtidigt finns det en annan problematik med hyresnivåerna och svårigheterna med att efterfråga en hyresbostad. Ur aspekten att integrera människor i det svenska samhället är därför hyresnivåer av stor betydelse. I den politiska debatten som förs inom integration och att ge befolkningsgrupper möjligheter att etablera sig i det svenska samhället, handlar det ofta i slutändan om att skaffa jobb, utbildning och att lära sig språket. Till stor del sker detta genom att människor ges frihet istället för att med sin situation och bakgrund hänvisas till vissa bostadsområden. Varför existerar då ett system som egentligen motarbetar detta och på sikt kan ge stora samhällseffekter?

5.1.4 Göteborg tappar mot kransen och har en växande segregation

Nettoflytten som presenteras under kapitel 4.6 visar hur befolkningen flyttar i staden och ger en god förståelse för de samhällsekonomiska effekter som ges. Framförallt visar statistiken att människor som bor mer centralt inom Göteborgsområdet i allmänhet väljer att flytta mer samtidigt som inflyttningarna är färre. C-lägen och områden som befinner sig i utkanten av staden har istället en positiv nettoflytt vilket innebär fler flyttar in till Bergsjön än ut. Detta tyder

på att det finns få lediga centrala hyreslägenheter samtidigt som boenden centralt med sin ekonomiska köpkraft har en större frihet i valet av bosättning.

Flyttstatistiken för allmännyttan till och från utlandet visar generellt en hög nettoflytt. De högsta nettoflytten återfinns i de perifera områden som innebär att stadens förorter har en mycket högre inflyttning från utlandet än tvärtom. De senaste åren har Sverige haft en stor migration vilket kan vara en förklaring till varför områden i C-lägen har en stor invandring. Det är känt att de flesta människor som migrerar till Sverige är mindre resursstarka. Att en stor del av dem bosätter sig i områden som redan befinner sig i socialt utanförskap ger ökande bostadssegregation

Tidigare statistik redovisade hur in- och utflyttningarna ökar genom åren, samtidigt som flyttfrekvenser ständigt minskar. Detta genererar att flera tvingas bo tillsammans vilket medför en ökad trångboddhet som är en tydlig konsekvens av bostadsbristen. För att lyckas integrera människor och lösa segregationen behövs en mix i samhället, vilket bostadspolitiken som bedrivs framstår som motverkande.

Någonting som nettoflyttningar tyder på som även medianinkomster stärker är främst hur Göteborg tappar invånare gentemot kranskommuner som exempelvis Kungsbacka, Mölndal och Partille. Avsaknaden av bostäder som matchar efterfrågan samt extrema inlåsnings effekter bidrar till att yrkesverksamma söker sig utanför Göteborgs gränser. I kranskommunerna är bostäderna dessutom billigare vilket gör att hushållen har mer pengar tillgodo. Människogruppen som söker sig till kranskommunerna är vanligen barnfamiljer där föräldrarna fortfarande jobbar i Göteborg och på så sätt förlorar staden skattetryck. Samtidigt som yrkesverksamma grupper flyttar ut från Göteborg är det flertalet studenter och utrikesfödda som flyttar in i staden, vilket ger markanta skillnader i skatteintäkter.

5.2 Problemanalys

Alla sorters regelverk som finns ger samhällseffekter såväl negativa som positiva vilket i grunden är det huvudsakliga syftet. Vad gäller det svenska hyressättningssystemet visar statistiken att det finns stora problem i systemets praktiska tillämpning. De underliggande problemen i det svenska hyressättningssystemet som identifierats kommer under detta kapitlet att lyftas och diskuteras.

5.2.1 Brister i bruksvärdessystemet

I analysen av statistiken framkommer det tydligt att det råder små skillnader i hyresnivåer för allmännyttan. Visserligen är det en viss hyresspridning i staden, men att det endast skiljer ca 300kr/kvm i snitthyra mellan en hyreslägenhet i ett A- och C-läge menar vi på visar tydliga brister i bruksvärdessystemet. Genom att konkretisera detta görs en jämförelse för en hyreslägenhet som är 50m² med snitthyran som grund. Hyresgästen med ett förstahandskontrakt i de mest attraktiva delarna av Göteborg betalar endast 887,50 kr mer i hyra per månad än personen som bor i Bergsjön.

Vidare visar detta ur ekonomiska teorier och sammanhang att de genomsnittliga hyresnivåerna i Göteborg bevisligen ligger under jämviktsnivån. Vad som egentligen menas är att hyresgäster har hyresrätter med en bruksvärdeshyra som är lägre än vad en marknadshyra skulle varit. De låga hyrorna i de mest attraktiva lägena inom det befintliga beståndet ger därför personer med förstahandskontrakt stora ekonomiska förmåner. Den ekonomiska förmånen kan kapitaliseras genom att bo större än vad som egentligen behövs, hyra ut i andrahand eller köpa fastigheten till ett mycket förmånligt pris vid ombildning.

Framförallt leder detta till en ineffektiv användning av hyreslägenheter eftersom betalningsviljan i själva verket är högre än de låga hyrorna som fås av bruksvärdessystemet. Andra välkända problem som uppkommer till följd av systemet är exempelvis en dysfunktionell andrahandsmarknad, ökad bostadsbrist och inlåsningsseffekt.

Samtidigt visar empirin att en stor del av de som bor i hyresrätter i de mest attraktiva delarna av staden är människor med hög inkomst. Således finns en bostadsmarknad med stort underskott av bostäder men att människor med goda inkomstförhållanden också gynnas av systemet är något vi anser är absurt. Det vi vill framföra är att systemet är uppbyggt på ett sådant sett att det privilegierar människor med goda inkomstförhållanden vilket dessa hyresgäster är angelägna om, och därför i stor utsträckning bor kvar på grund av sin hyresförmån. Parallellt finns det unga människor som tvingas tacka nej till studier eller en familj som bor i trånga förhållanden på grund av systemets uppbyggnad. Denna problematik som uppstått menar vi på är fundamental, högst angelägen och nästintill oetisk.

5.2.2 Försämrade rörlighet på bostadsmarknaden

Det svenska bruksvärdessystemet har i tidigare forskning varit kritiserat. Den framgångsrike professorn Assar Lindbeck har sedan 1960-talet haft en kritisk syn mot det svenska systemet. En stor del av kritiken mot det svenska systemet grundar sig på teoretiska analyser. Framförallt har Lindbeck lyft hypotesen om att bruksvärdessystemet har en bidragande faktor till den försämrade rörligheten på bostadsmarknaden (Enström, Johansson, 2018).

Med den empirin som behandlats finns det tydlig evidens för en utveckling mot en alltmer försämrade rörlighet på bostadsmarknaden. Som konstateras i nulägesanalysen har antalet flyttningar minskat markant i hela Göteborg. En försämrade rörlighet är en konsekvens av den hyresstruktur som skapats av bruksvärdessystemet, att bruksvärdeshyran ligger under den potentiella marknadshyran. Den försämrade rörligheten på marknaden är en indikator på att många som efterfrågar hyreslägenheter, även till högre hyra stängs ute från hyresmarknaden. I nästa led tvingas boendesökanden till och med att betala ännu högre hyra på andrahandsmarknaden. Ur marknadsperspektiv kan det också bero på att utbudet inte möter den efterfrågan som finns i form av den ständigt ökade befolkningstillväxten.

En försämrade rörlighet på bostadsmarknaden kan också leda till negativa effekter på arbetsmarknaden. Från en arbetssökandens perspektiv finns mindre möjligheter att flytta till städer där det finns behov, likaså kan det bli svårt för en rekryterare att hitta rätt kompetens (Boverket, 2014). Sammantaget tydliggör den minskande flyttfrekvensen en försämrade rörlighet på bostadsmarknaden samtidigt som empirin påvisar en ökande bostadsbrist. Detta stärker vårt antagande om att bostadsbristen befinner sig i en kritisk situation, och hämmar både tillväxt i landet men också individuella möjligheter i form av arbete och utbildning.

Nyproducerade och därav dyrare hyresrätter är ytterligare en aspekt till en försämrade rörlighet på bostadsmarknaden. Medelvärde för nyproducerade hyresrätter mellan åren 2010-2015 är 1 632 kr/kvm/år i ett A-läge och 1 430 kr/kvm/år i ett B-läge. Detta är en ökning från äldre bostadsbestånd med 47 % i A-lägen respektive 35 % i B-lägen. Denna kraftiga ökning medför stora konsekvenser eftersom dessa presumtionshyror inte längre blir attraktiva på marknaden. Nettoflytten och flyttfrekvenser redovisar i hur Göteborgs invånare tenderar att flytta allt mer sällan. Detta beror troligtvis på långa kötider men även att nyproducerade hyresrätter är alldeles för dyra att bosätta sig i. Framförallt eftersom flertalet nyproduktioner bebyggs för att motverka

segregationen i utsatta områden, där medianinkomsten tydligt indikerar på att dessa inte har råd med ökade hyror.

5.2.3 Effekter av en växande segregation

I detta stadiet av rapporten med tidigare statistik och empiri har det förmodligen inte undgått någon att Göteborg är starkt segregerat. Flyttmönster, medianinkomster och kötider påvisar tydliga uppdelningar som leder till att staden skapar homogena grupper i olika områden, vilket är allt annat än vad en blandstad tyder på. Detta förstärker hur Göteborg idag har fel fokus eftersom staden inte bara kan beakta byggpolitik utan att bostadspolitik är minst lika viktigt.

I slutet av skapandet av miljonprogrammet påverkades Göteborg i synnerlighet av en stor arbetsbrist vilket medförde att människorna flyttade ut ifrån staden och på så sätt skapades ett stort bostadsöverskott. Vid den tidpunkten slutade Göteborg att producera fler bostäder vilket även samtliga kranskommuner gjorde, alla förutom Kungsbacka. Karlsson, Y, arkitekt och fastighetsutvecklare (personlig kommunikation, 3 mars 2020) menar att det är en av anledningarna till att antalet invånare i Kungsbacka har ökat så mycket, eftersom bostadsbristen smög sig på i Göteborg. Karlsson förtydligar även att det är ytterst viktigt att se till hela vidden av bostadsmarknaden när bostadspolitik diskuteras. Det är så pass många faktorer som väger in och alla parametrar måste överläggas.

Eftersom det råder bostadsbrist runt om i Sverige och framförallt i storstäderna måste flera bostäder etableras. Däremot, att producera dyra hyresrätter i utsatta områden är ingenting som omedelbart kommer motverka segregationen. Istället blir det svårt att hyra ut bostadsbestånden och vakanser uppstår. I empirin har ett medelvärde på hyresrätter redovisats mellan 900-1100 kr/kvm/år. Detta medför att en nyproducerad och nästintill dubbelt så dyr hyresrätt inte längre anses vara lockande. Dessa segregerade områden befinner sig i B- och C-lägen vilket orsakar att de äldre bostadsbestånden med en betydligt billigare hyra anses mer attraktivt.

Som nettoflytten tydliggjorde blir det allt fler från utlandet som bosätter sig i C-lägen. Likaså finns det en trend att färre sedan flyttar därifrån. Detta orsakar genast en uppdelning mellan stadsdelarna och särskiljande mellan olika slags människogrupper. Där lågutbildade personer med lägre inkomst och utländsk härkomst tenderar att bo koncentrerat i dessa områden. Utifrån nettoflytten framgår det även hur människor i A-lägen sällan flyttar vilket resulterar i att det är betydligt svårare att få tag på en bostad där, framförallt som immigrant. Istället för att integrera dem som flyttar hit från utlandet skapas en ännu större segregation. Således växer klyftorna i samhället där statistiken redogör hur de resursstarka områdena gynnas av dagens situation samt att de mest utsatta grupperna får de ännu svårare att etablera sig på bostadsmarknaden.

5.2.4 Stora barriärer för unga in till bostadsmarknaden

En återkommande aspekt är framförallt hur unga ska lyckas etablera sig på bostadsmarknaden i Göteborg. Hyresgästföreningen (2019b) menar att 85% av denna målgrupp är ofrivilligt hemmaboende, samtidigt som de förklarar hur dessa siffror ständigt ökar. För åldrarna 20–27 år finns det stora barriärer som bidrar till dessa inlåsnings effekter som bostadsmarknaden i helhet bör undvika. Denna åldersgrupp söker sig hemifrån för att bland annat söka jobb, påbörja studier eller önskar att utöka familjen (Hyresgästföreningen, 2019b). Bostadsbristen är således ett stort hinder för flertalet faktorer. Ett citat som vi anser beskriver ungas situation på bostadsmarknaden väl är ” Störst behov, minst möjligheter”.

Denna grupp anses vara den målgrupp som har mest behov att utvecklas, samtidigt som tröskeln att lyckas är för hög (Hyresgästföreningen, 2019b). För att få en lägenhet i centrala Göteborg behövs en kötid på ungefär 9 år, vilket är omöjligt att uppnå i 20-årsålder. Angered som istället har minst kötid i Göteborg har fortfarande 5,5 år och då ökar kötiderna ständigt. Som ung vuxen när utbudet inte möter behovet är det därför vanligt att istället hyra i andra hand, för troligtvis ett dyrt marknadspris eller olovligt. Detta eftersom svårigheterna att få en bostad medför utrymme för en svartmarknad.

Vid köp av en bostadsrätt framkommer andra komplikationer som ung vuxen i storstäderna, där Göteborg inte är något undantag. Amorteringskraven som stärks, framförallt med det strikta amorteringskravet som infördes år 2018 samt kontantinsatsen på ungefär 15%. Att besitta det kapitalet i ung ålder, när majoriteten av livet har spenderats åt studier är det svårt att ha dessa tillgångar som Göteborg bostadsmarknad kräver. Hyresgästföreningen (2019b) påtalar hur vissa föräldrar hjälper till med en kontantinsats för att deras barn ska ha någonstans att bo. Detta är inte optimalt eftersom det skapar klyftor i samhället och bidrar till att de barn vars föräldrar har en högre inkomst har en betydlig fördel på bostadsmarknaden.

5.3 Åtgärdsanalys

Det svenska hyressättningssystemet som bedrivits sedan tidig 1900-tal fyller inte längre sitt syfte, och ett resultat av detta är en ökad bostadsbrist. Det finns inget som tyder på att dagens bruksvärdessystem borde fortleva och som Boverket själva skriver är det inte en fråga *om* systemet borde reformeras utan *hur och när*. Under den avslutande delen av analyskapitlet kommer vi föreslå åtgärder för att förbättra situationen på bostadsmarknaden.

5.3.1 Reformera hyressättningssystemet

Med empirin som facit i hand går det att konstatera att den svenska modellen är bristfällig och att den bör reformeras för att möta efterfrågan på marknaden. Framförallt menar vi på att det krävs någon typ av förändring för att öka rörligheten på marknaden och få en väl fungerande bostadsmarknad. Det finns ingen entydig definition för en väl fungerande bostadsmarknad, men Hans Lind, forskare i bostadspolitiska frågor anser vi ger en tydlig förklaring: ”Det ska finnas ett brett och prisvärt utbud, och det ska vara lätt för konsumenten att informera sig om utbudet konsumenten ska sedan kunna välja utifrån sina preferenser och storleken på plånboken” (Boverket, 2014). En definition som inte stämmer väl överens med den empiri som presenterats.

Att reformera hyressättningssystemet är något som vi tror är nödvändigt för att motarbeta den ökande bostadsbristen, och få en bostadsmarknad utan inlåsnings- och utestängning. En förändring mot mer marknadsmässiga hyror är något som diskuteras aktivt. Detta är något som på sätt och vis införts med de den nya lagstiftningen om presumtionshyror. Vidare har presumtionshyrorna inte haft någon större effekt eftersom bruksvärdessystemets negativa effekter främst beror på ineffektiv användning av det befintliga hyresbeståndet som också framkommer i studien.

Det mest optimala vore ett hyressättningssystem med hyror i ett jämviktstillstånd och på så vis möter den betalningsvilja som faktiskt finns. Vad som egentligen menas är att en marknadsbaserad hyra troligtvis skulle leda till högre hyror, framförallt i de bättre lägen. Då skulle fler lägenheter bli tillgängliga eftersom de ekonomiska förmånerna med att ha ett förstahandskontrakt i centrala Göteborg blir mindre. Vidare skulle det bli enklare för utomstående grupper såsom unga och bostadssökanden utan ködagar att få en hyresbostad.

Däremot finns det en osäkerhet i hur mycket hyrorna hade ökat eftersom den svenska bostadsmarknaden har varit reglerad sedan andra världskriget. Troligen skulle en reform av hyressättningsystemet också leda till andra politiska förändringar vilket är något som vi inte har tagit hänsyn till.

Vi anser att marknadsbaserade hyror ändå är rätt alternativ, framförallt tillämpliga jämförbara länder såsom Norge, Finland och Danmark någon form av marknadsbaserad hyressättning. Frågan är varför det inte skulle funka i Sverige och leda till en mer välfungerande bostadsmarknad?

5.3.2 Inför ett fördelningssystem för behovsprövade bostäder (social housing)

Den bearbetade empirin visar att en stor del av de som har tillgång till låga hyror är höginkomsttagare samtidigt som bostadsbristen de senaste åren växt till en akut kris. När det gäller unga och andra utsatta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden beror det på ett flertal faktorer, såsom långa kötider och höga hyror i nyproduktionen.

Eftersom bruksvärdessystemet har lett till en hyresstruktur som går att kapitalisera på menar vi på att en första åtgärd kan vara att införa ett statligt system som fördelar sociala bostäder efter behov och utifrån vissa krav. I litteratur refererar forskare till det tidigare beskrivna som; social housing. Detta stadsplaneringsbegrepp har varit omdebatterat och i många sammanhang fått en negativ klang. Med den insamlade empirin och med en pragmatisk syn anser vi att det ändå finns goda skäl för att införa social housing.

Ett fördelningssystem för bostäder är något som både Jan Jörnmark, docent inom ekonomisk historia samt Hans Lind, forskare på KTH lyfter för att lösa bostadsbristen. Genom att införa ett fördelningssystem för hyresrätter med låga hyror kan systemet möjliggöra lägenheter för de som har svårt att ta sig in på marknaden. Det är även viktigt att det finns tydliga villkor för att försäkra att bostäder fördelas efter störst behov. Exempelvis kan villkoren vara att bostadssökanden inte får ha för höga inkomster eller har tillräckligt med ködagar. Likaså är det viktigt att dessa hyresrätter inte kan ombildas till bostadsrätter som kan leda till svarta marknader vilket i analysen konstaterat leder till negativa effekter.

Anna Granath Hansson är en annan forskare på KTH som gjort flertalet studier på fördelningssystem för hyresrätter med låga hyror. Bland annat lyfter hon att Tyskland med liknande demografiförändringar har tillämpat fördelningssystemet som gett positiv effekt (Granath Hansson, 2019). Ett liknande fördelningssystem för bostäder med lägre hyror finns i grannlandet Finland. För Sverige finns mycket inspiration att hämta, exempelvis har Finland lägst bostadsbrist i EU (Hagson, 2017), vilket enbart stärker argumentet att införa ett fördelningssystem.

Däremot finns det etiska frågor som kan uppstå med ett fördelningssystem såsom vad som händer om boenden i behovsprövade bostäder får högre inkomst eller om affärsmodellerna för hyresvärden inte går ihop. Däremot anser vi ändå att dessa problem är hanterbara och att de positiva aspekterna med ett fördelningssystem överväger de negativa.

Avslutningsvis är fördelningssystemet bara en av de få politiska incitamenten som kan ge förbättrade möjligheter för utomstående grupper att ta sig in på marknaden. Boverket (2014) lyfter i sin rapport om hyressättning att social housing bör diskuteras och eventuellt utvärderas eftersom det är oundvikligt med någon typ av reform. Vidare gör myndigheten en avslutande

reflektion med att framtiden får utvisa vad som krävs. Med empirin som grund antyder vi att det inte finns tid för passivitet och att politiker såväl som myndigheter bör inse allvaret och istället visa handlingskraft.

5.3.3 Inför ett bosparsystem för unga

I studiens tidigaste skede diskuterade vi, två studenter om vad vi kunde tillföra för nytta med examensarbetet. Med olika resonemang kom vi gemensamt överens om att göra något som vi, unga vuxna har varmt om hjärtat. Därför vill vi rikta den avslutande föreslagna åtgärden mot att underlätta insteget för unga på bostadsmarknaden. Den insamlade empirin visar tydligt att det har blivit allt svårare att efterfråga en hyresbostad. Att äga en bostad är på så sätt fundamental för att kunna ta sig in på bostadsmarknaden, samtidigt är ett bostadsköp för många unga en omöjlighet. För att köpa en bostadsrätt finns det höga trösklar i form av amorteringskrav, kontantinsats och andra regleringar. Därför anser vi att en åtgärd för att kunna underlätta ungas inträde på marknaden vore att införa ett bosparsystem.

I Finland och Norge bedrivs politik som möjliggör finansiering för bostadsköp för svagare grupper. I Finland finns ett system för att ge unga (under 40 år) en statlig lånegaranti på 20 % av lånesumman (Hagson, 2017). Exempelvis skulle ett sådant system i Sverige säkerställa att unga kan betala en kontantinsats vilket skulle underlätta för många. Ett annat tillvägagångssätt skulle vara att göra som ett beprövat system i Norge. I Norge finns ett avdragsgillt bosparande för unga vilket innebär att skatten sänks på inkomst som avsätts för bosparande. Därför antyder vi att Sverige bör hämta inspiration från våra grannländer och införa ett bosparsystem för unga. För att Sverige ska leva upp till den välfärdsstat man anser sig vara är det väsentligt att unga får möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden.

6 Slutsats

Utifrån den bedriva empirin i form av framförallt statistik men även insamlad litteratur och personlig kommunikation så kan en sak fastslås, det råder bostadsbrist i Göteborg där avsaknaden av fakta kring hyresrätter är exceptionell. Göteborg är en stad som är kraftigt segregerat och bostadsmarknaden är komplex, samtidigt måste en förändring ske, och det måste ske nu. Unga vuxna är en av de målgrupper som i huvudsak drabbas av att bostadsmarknaden ser ut som den gör idag, likaså drabbar det grupper så som utrikesfödda och primärt dem som bosätter sig i redan segregerade områden. Detta medför vanligen att det blir svårt för dem att ta sig ut ur denna återvändsgränd.

Med utgångspunkt i den kunskap som insamlats under arbetets gång samt hur all statistik förstärker analysen så framgår det hur flertalet olika faktorer förvärrar situationen. Även hur många målgrupper och personer som drabbas i någon form av bostadsbristen. I slutändan mynnar de flesta problemen ut i bristen av bostadspolitik i Sverige, där Göteborg inte är ett undantag. Bristen i antingen okunskap eller otillräckligt engagemang medför att staden försöker mätta bostadsbristen med dyra nyproducerade hyresrätter, vanligen i områden som statistiken bevisat inte har råd med dessa hyresnivåer.

Hyresmarknaden är en unik marknad eftersom det påverkar så många människors levnad, däremot är det här stora förändring bör göras. Att slopa alla regleringar och öppna upp en helt fri marknad är ingenting vi tror på utan någon form av regelverk krävs. Ett besittningsskydd är grundläggande för konsumenten och det förekommer på något sätt i alla hyresmarknader. Samtidigt bör vi ge unga vuxna en chans att ta sig in på bostadsmarknaden. Någon form av bosparsystem, ekonomiska modeller eller förmånliga startlån krävs för att denna målgrupp ens ska ha en möjlighet att köpa en bostad.

Slutligen ökar antalet invånare i Göteborg ständigt och flera bostäder krävs eftersom utbudet inte möter efterfrågan. Således är det avsaknaden av fakta kring hyresbostäder samt bristen av bostadspolitik som tyvärr medför till den rådande bostadsbristen, där de resurssvaga blir mest utsatta. Vi förstår att bostadsbristen inte kommer kunna bekämpas i en handvändning, men vi förstår också att det måste ske en förändring för att den ska stagnera.

Källförteckning

Bostad2021. (U.Å). *Om Bostad2021*. Hämtad 2020-02-14 från: <http://bostad2021.se/om-bostad2021/>

Boverket. (2010). *Hyror i Sverige år 1975 till 2009* (212-4464/2010). Hämtad från: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/hyor-i-sverige-1975-2009.pdf>

Boverket. (2013). *Bostadsbristen och hyressättningssystemet - ett kunskapsunderlag*. Hämtad från: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/marknadsrapport-nov-2013.pdf>

Boverket. (2014). *Det svenska hyressättningssystemet* (20110-297/2014). Hämtad från: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>

Bryman, A & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber

Byggföretagen. (2018). Långa flyttkedjor skapar positiva effekter för alla. Hämtad 2020-03-17 från <https://byggforetagen.se/2018/11/langa-flyttkedjor-skapar-positiva-effekter-for-alla/>

Enström, C. Johansson, P. (2018). *Skapar bruksvärdessystemet en inkomsteffekt?* Hämtad från: <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/46-5-ceopj.pdf>

Fastighetskontoret. (2018). Bostadsförsörjning i Göteborg (1273/18). Hämtad från: <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/9c081eb3-6518-4357-bfda-200c96edd37a/Bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning-i-G%C3%B6teborg-l%C3%A4gesrapport-2018.pdf?MOD=AJPERES>

Fastighetskontoret. (2019). *Boende och byggande i Göteborg 2019*. Hämtad från: <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/96ebeb1d-4f4b-44c8-a436-6573513d1a9b/Boende+och+byggande+i+Goteborg+2019.pdf?MOD=AJPERES>

Fastighetssverige. (2016). *Fastighetsägarna: Låg rörlighet förvärrar kris på bostadsmarknaden*. Hämtad 2020-05-15 från: <https://www.fastighetssverige.se/artikel/fastighetsagarna-lag-rorlighet-forvarrar-kris-pa-bostadsmarknaden-20966>

Fastighetsägarna. (U.Å). *Hyressättningen i fem storstäder*. Hämtad från: <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/nyheter/2018/sverige/hyressattningen-i-fem-storstader.pdf>

Finansinspektionen. (2018). *Skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. Hämtad 2020-02-14 från <https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>

Forsestalm, J. Jörnmark, J. & Palmås, K. (2016). *Göteborg - mellan segregation och kreativitet*. Riga: Tangent förlag.

Granath Hansson, A. (2019). City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg. *International Journal of Housing Policy*, 19(1), 95-119. doi:10.1080/19491247.2017.1278581

Göteborg Stad. (2019a). *Befolkningsprognos 2019*. Hämtad 2020-02-16 från: https://goteborg.se/wps/wcm/connect/3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36/Kommunprognos+2019.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36-mEBmTTg

Göteborg Stad. (2019b). *Bostadsbyggandet i Göteborg 2019*. Hämtad från: <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/30785c2f-c4cd-43c3-8d3a-528f1302aa24/Bostadsbyggandet+i+G%C3%B6teborg+2019+kv4.pdf?MOD=AJPERES>

Göteborg Stad. (2020). *Bostadsförsörjning i Göteborg*. Hämtad från: https://goteborg.se/wps/portal/start/bostader-och-boendemiljo/bostader-och-lokaler/statistik-om-bostadsbyggandet!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-v2m6drODkUoZRNleQmVbBdeVdWuhp8-OQdHchvmGGWBQAhuqRycq06mh6md_YcG1cNMDXbsx7jdRgttjViS7LKfpKYTzP4DNMf5QjJAC62pJbCMJEurjwsPID7xlGLk0fM_HQ-1RAUzzG9dck7ueX7XGjNPKQQtUQoJXpOGiUd_FZp1WSg_CRhIOUz5-f4Bfidi5o!/dz/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/

Göteborg Stad. (u.å). Områdesindelningar. Hämtad 2020-05-04 från: https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/statistik-och-analys/geografi/omradesindelningar!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfjjo8ziTYzcDQy9TAy9_T3MDQwCvYmTXXzcXQ08Q8z0wwkpiAJKG-AAjgb6XvpR6Tn5SRCrHPOSjC3S9aOKUtNSi1KL9EqLgMIZJSUFxVaqBqoG5eXleun5-ek5qXrJ-bmqBti0ZOOXl-hHoKrUL8iNqPJJDXcEAG7Fm04!/dz/d5/L2dBISvZ0FBIS9nQSEh/

Hagson Anders. (2017). *Varför bostadsbrist i Sverige? (CMB nr:3)*. Hämtad från: https://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2015/10/CMB_Kortrapport_Hagson_2017.pdf

Holmström, N & Lindholm, G. (2011). *Företagsekonomi från begrepp till beslut*. Stockholm: Sanoma Utbildning AB

Hyresgästföreningen. (2019a). *Andrahandsuthyrning och inneboende*. Hämtad 2020-02-19 från: <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/a-o/var-politik-i-bokstavsordning/andrahandsuthyrning-och-inneboende/>

Hyresgästföreningen. (2019b). *Unga vuxnas boende i Sverige 2019*. Hämtad 2020-03-16 från: <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/unga-vuxna/unga-vuxna-2019/unga-vuxnas-boende-2019---sverige.pdf>

Jörnmark, J. (2019). Del 1. Den stora förskjutningen - bostadsrättens genombrott. Hämtad från: https://www.bostadspolitik.se/2019/06/21/den-stora-forskjutningen-bostadsrattens-genombrott/?fbclid=IwAR2ssouoes1Ki2Jg_4_suKphsyqPaJB_xtEOFOAN7YtsxAg0qQ9e4ORu_pl

Kopsch, F. (2019). *Reglering av hyresmarknader*. Hämtad från: <http://www.finanspolitiskaradet.se/download/18.45182a5f16a84e95fac6806a/1560259118354/Studier%20i%20finanspolitik%202019%20-%20Reglering%20av%20hyresmarknader.pdf>

Malmström, H. (2019-12-17). *Lektion 13*. Writing for academic purposes – writing process and research practice. Chalmers Tekniska Högskola. CIU307.

Norberg, P. (2000). *Hyressättning i de nordiska länderna*. Köpenhamn: Ekspressen Tryk & Kopicenter

Lagen. (U.Å). Jordabalk (1970:994). Hämtad 2020-02-19 från: <https://lagen.nu/1970:994#K12R15>

Lokaler. (2014). *Hyresnivåer – Göteborg*. Hämtad 2020-02-30 från: <http://www.lokaler.nu/hyresnivaer/goteborg>

Jordabalk (1970:994). Hämtad från lagen.nu: <https://lagen.nu/1970:994#K12R15>

Kungl. Maj:ts proposition nr 91 år 1968. (1968:91). Hämtad från: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/kungl-majts-proposition-nr-91-ar-1968_ET3091b1/html

Riksbyggen. (u.åa). *Hyresrätt vs bostadsrätt*. Hämtad 2020-03-18 från: <https://www.riksbyggen.se/inspiration/livet-i-en-brf/hyresratt-vs-bostadsratt/>

Riksbyggen. (u.åb). *Vad innebär det att bo i bostadsrätt?* Hämtad 2020-04-12 från: <https://www.riksbyggen.se/bostad/kopa-bostadsratt/e-utbildning-bo-i-bostadsratt/>

Sandberg, N.-E. (2002). *Vad innebär marknadshyror?* Hämtad från: <http://www.reforminstitutet.se/old/pdf/marknadshyror.pdf>

SEB. (u.å). *Amortering är ett bra sätt att spara*. Hämtad 2020-05-07 från: <https://seb.se/media/amortering-ar-ett-bra-satt-att-spara>

Statens offentliga utredningar. (2004). *Reformerad hyressättning: Betänkande av Hyressättningsutredningen* (SOU 2004:091). Stockholm: Edita Stockholm.

Statens offentliga utredningar. (2017). *Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra* (SOU 2017:65). Stockholm: Elanders Sverige AB

Statistiska centralbyrån. (2018). *Flyttningar efter födelseregion. År 2002–2019*. Hämtad från:

Sveriges Domstolar. (2019). Bruksvärde. Hämtad 2020-02-13 från: <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>

Sweco. (2018). *Sveriges nya geografi*. Hämtad från: <https://www.sweco.se/siteassets/vart-erbjudande/verksamhetsomrade/samhallsanalys/sng2018.pdf>

Tillväxt och regionplaneförvaltningen. (2018). *Flyttkedjor*. Stockholm: Fidelity.

Ung Privatekonomi. (u.å). *Bo smidigt i hyresrätt eller investera i bostadsrätt?* Hämtad 2020-04-20 från:

<https://ungprivatekonomi.se/bo-smidigt-hyresratt-eller-investera-bostadsratt/>

Veidekke. (2018a). *Den svenska bostadsmarknaden - Marknadsanalys och prognos för bostadsbyggandet*. Hämtad från:

<http://veidekke.se/incoming/article27599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden%20april%202018>

Veidekke. (2018b). *Den svenska bostadsmarknaden - Marknadsanalys och prognos för bostadsbyggandet*. Hämtad från:

<http://veidekke.se/incoming/article29599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden,%200nr%202%202018>

Qasa. (2020). *Alla annonser*. Hämtad från: [https://qasa.se/find-](https://qasa.se/find-home/?lat=57.70887&lng=11.97456&searchString=G%C3%B6teborg%2C%20Sverige)

[home/?lat=57.70887&lng=11.97456&searchString=G%C3%B6teborg%2C%20Sverige](https://qasa.se/find-home/?lat=57.70887&lng=11.97456&searchString=G%C3%B6teborg%2C%20Sverige)

Forskning

<https://www.forskning.se/2013/04/25/avregleringar-ledde-till-finanskrisen-1990/>

Figurförteckning

Figur 3.1. Befolkningsprognos i Göteborg till 2040

Stadsledningskontoret. (2020). *Kommunprognos*. Hämtad från:

https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/statistik-och-analys/demografi-och-analys/befolkningsprognoser/kommunprognos!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8ziTYzcDQy9TAy9_T3MDQwCvYMtXXzcXQ08_E31wwkpiAJKG-AAjgb6BbmhigCXsq95/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

Figur 3.2. Bostadsbeståndet i Göteborg, stadsdelvis

Fastighetskontoret. (2019). *Boende och byggande i Göteborg 2019*. Hämtad från:

<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/96ebeb1d-4f4b-44c8-a436-6573513d1a9b/Boende+och+byggande+i+Goteborg+2019.pdf?MOD=AJPERES>

Figur 3.3. Färdigställda bostäder, 2017–2019

Fastighetskontoret. *Bostadsbyggandet i Göteborg 2019*. Hämtad från:

<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/30785c2f-c4cd-43c3-8d3a-528f1302aa24/Bostadsbyggandet+i+G%C3%B6teborg+2019+kv4.pdf?MOD=AJPERES>

Figur 3.4. Färdigställda bostäder, 2000–2019

Fastighetskontoret. *Bostadsbyggandet i Göteborg 2019*. Hämtad från:

<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/30785c2f-c4cd-43c3-8d3a-528f1302aa24/Bostadsbyggandet+i+G%C3%B6teborg+2019+kv4.pdf?MOD=AJPERES>

Figur 3.5. Antal lägenheter i Stockholm och Göteborg, fördelat på ägandekategori allmännyttan, privata fastighetsägare och bostadsrätter (1970, 1990 och 2013/2014)

Författarnas egna med statistikårsbok för Stockholm respektive Göteborg

Figur 3.6. Förväntningar om ökat bostadsbyggande

Fastighetskontoret. (2019). *Boende och byggande i Göteborg 2019*. Hämtad från:

<https://goteborg.se/wps/wcm/connect/96ebeb1d-4f4b-44c8-a436-6573513d1a9b/Boende+och+byggande+i+Goteborg+2019.pdf?MOD=AJPERES>

Figur 3.7. Illustration av flyttkedjor.

LKF. (2015). *Flyttkedjor skapar rörelse och boende åt fler*. Hämtad från:

<https://lkf.inpublix.com/2015/flyttkedjor/>

Figur 3.8. Skillnad i boendekostnad mellan bostadsrätt och hyresrätt.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 3.9. Utbud och efterfrågakurvan bildar ett jämviktspris.

Ekonomifakta. (u.å). *Utbud & Efterfrågan*. Hämtad från:

<https://www.ekonomifakta.se/globalassets/lektionsplaner/utbud-och-efterfragan-lararhandledning.pdf>

Figur 3.10. Utbudskurvan.

Ekonomifakta. (u.å). *Utbud & Efterfrågan*. Hämtad från:

<https://www.ekonomifakta.se/globalassets/lektionsplaner/utbud-och-efterfragan-lararhandledning.pdf>

[lararhandledning.pdf](#)

Figur 3.11. Efterfrågakurvan.

Ekonomifakta. (u.å). *Utbud & Efterfrågan*. Hämtad från:

<https://www.ekonomifakta.se/globalassets/lektionsplaner/utbud-och-efterfragan-lararhandledning.pdf>

Figur 3.12. Månadsavgift i nyproduktion av bostadsrätter och hyror i olika åldrar av hyresbeståndet i Stockholm.

Bostadspolitik. (2019). Hämtad från: [https://www.bostadspolitik.se/2019/06/21/den-stora-forskjutningen-bostadsrattens-](https://www.bostadspolitik.se/2019/06/21/den-stora-forskjutningen-bostadsrattens-genombrott/?fbclid=IwAR2ssouoes1Ki2Jg_4_suKphysyqPaJB_xtEOFOAN7YtsxAg0qQ9e4ORu_pl)

[genombrott/?fbclid=IwAR2ssouoes1Ki2Jg_4_suKphysyqPaJB_xtEOFOAN7YtsxAg0qQ9e4ORu_pl](https://www.bostadspolitik.se/2019/06/21/den-stora-forskjutningen-bostadsrattens-genombrott/?fbclid=IwAR2ssouoes1Ki2Jg_4_suKphysyqPaJB_xtEOFOAN7YtsxAg0qQ9e4ORu_pl)

Figur 3.13. Antalet sysselsatta i de större regionerna i Sverige.

Veidekke. (2018). *Den svenska bostadsmarknaden*. Hämtad från:

<http://veidekke.se/incoming/article27599.ece/binary/Den%20svenska%20bostadsmarknaden%20april%202018>

Figur 4.1. Karta med primärområden som behandlats under empirin

Författarens egna med Statistik och analys på Stadsledningskontoret

Figur 4.2. Hyresnivåer för hyresrätter i Framtidens hyresbestånd

Författarens egna med statistik från Framtiden koncernen

Figur 4.3. Snitthyra för hyresrätter i Framtidens bostadsbestånd i olika lägesklasser.

Författarens egna med statistik från Framtiden koncernen

Figur 4.4. Hyresnivåer inom allmännyttans nyproduktion

Författarens egen med statistik från Framtiden koncernen

Figur 4.5. Pris för bostadsrätter i kronor per kvadratmeter fördelat över gator i olika lägesklasser

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.6. Månadsavgift i bostadsrätter per kvadratmeter år.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.7. Medianinkomst 2018 fördelat i olika lägesklasser och basområden

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.8. Medianinkomst 2009 fördelat i olika lägesklasser och basområden

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.9. Medelvärde medianinkomst år 2009 och 2018 fördelat i olika lägesklasser

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.10. Illustration av medianinkomster fördelat på olika primärområden.

Framtagen av Statistik och analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.11. Medianinkomster i angränsande basområden.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.12. Inflyttningar år 2019 till basområden i Göteborg.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.13. Utflyttningar år 2019 till basområden i Göteborg.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.14. Inflyttningar år 2005 till basområden i Göteborg.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.15. Utflyttningar år 2005 till basområden i Göteborg.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.16. Nettoflytt för allmännyttan inom Göteborgsområdet

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.17. Nettoflytt för allmännyttan inom Stor-Göteborg

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.18. Nettoflytt för allmännyttan till och från Övriga riket

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.19. Nettoflytt för allmännyttan till och från Utlandet

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.20. Flyttningar till och från primärområde 101-Kungsladugård (2004–2006)

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.21. Flyttningar till och från primärområde 101-Kungsladugård (2017–2019)

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.22. Flyttningar till och från primärområde 103-Majorna (2004–2006)

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.23. Flyttningar till och från primärområde 103-Majorna (2017–2019)

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.24. Inflyttningar och utflyttningar av boende i bostadsrätt år 2018.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.25. Inflyttningar och utflyttningar av boende i äganderätt år 2018.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.26. Flyttfrekvens år 2005 i basområden, 75% eller mer andel allmännyttan.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.27. Flyttfrekvens år 2017 i basområden, 75% eller mer andel allmännyttan.

Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.28. Flyttfrekvens år 2018 i basområden, 75% eller mer andel allmännyttan.
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.29. Flyttfrekvens år 2019 i basområden, 75% eller mer andel allmännyttan.
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.30. Flyttfrekvens år 2018 i basområden, 75% eller mer andel bostadsrätter.
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.31. Flyttfrekvens år 2018 i basområden, 75% eller mer andel äganderätter.
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.32. Genomsnittlig flyttfrekvens 2018 mellan olika upplåtelseformer.
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.33. Beräknad trångboddhet inom Framtiden koncernens hyresbestånd
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 4.34. Statistik från boplats mellan 2017–2019
Författarens egna med statistik hämtad från: <https://nya.boplats.se/om/statistik>

Figur 4.35. Genomsnittligt antal dagar för att få ett förstahandskontrakt genom Boplats
Boplats. (2019). *Boplats i siffror 2019*. Hämtad från: <https://nya.boplats.se/om/nytt/siffror2019>

Figur 5.1. Skillnad i snitthyror (kr/kvm/år) mellan olika lägesklasser inom allmännyttan
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Figur 5.2 Skillnad i pris för bostadsrätter (kr/kvm) mellan olika lägesklasser
Författarens egna med statistik från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilagaförteckning

Bilaga 1. Primär- och områdeslistor.
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 2. Hyror i äldre bostadsbestånd, allmännyttan
Från Framtiden koncernen

Bilaga 3. Hyror i nyproduktion, allmännyttan
Från Framtiden koncernen

Bilaga 4. Priser för bostadsrätter.
Från Hemnet

Bilaga 5. Medianinkomster
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 6. In- och utflyttningar år 2019
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 7. In- och utflyttningar år 2018
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 8. In- och utflyttningar år 2017
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 9. In- och utflyttningar år 2005
Från Statistik och Analys, Stadsledningskontoret

Bilaga 1. Primär- och basområdeslistor

Majorna-Linné				
<i>101 Kungsladugård</i>	<i>102 Sanna</i>	<i>103 Majorna</i>	<i>104 Stigberget</i>	
10101	10201	10301	10401	
10102	10202	10302	10402	
10103	10203	10303	10403	
10104	10204	10304	10404	
10105	10205	10305	10405	
10106	10206	10306	10406	
10107	10251	10307	10407	
10108	10252	10308	10408	
10109	10253	10309	10409	
10110	10254	10310	10410	
10111	10255	10311	10411	
10112	10256	10312	10451	
10113		10313		
10114		10314		
10115		10315		
10116		10316		
10117		10351		
10118		10352		
10151		10353		
10152		10354		
<i>105 Masthugget</i>	<i>106 Änggården</i>	<i>107 Haga</i>	<i>108 Annedal</i>	<i>109 Olivedal</i>
10501	10601	10701	10801	10901
10502	10602	10702	10802	10902
10503	10603	10703	10803	10903
10504	10651	10704	10804	10904
10505	10652	10705	10851	10905
10506	10653	10706		10906
10507	10654	10707		10907
10508	10655	10708		10908
10509	10656	10751		10909
10510				10910
10511				10911
10512				10912
10513				10913
10514				10914
10515				10915
10516				10951
10551				
10552				

Norra Hisingen			
<i>409 Skogome</i>	<i>410 Brunnsbo</i>	<i>412 Backa</i>	<i>413 Skälltorp</i>
40901	41001	41201	41301
40902	41002	41202	41302
40903	41003	41203	41303
40951	41004	41204	41304
40952	41005	41205	41305
	41006	41206	41306
	41007	41251	41307
	41008	41252	41308
	41051	41253	41309
	41052		41310
	41053		41311
			41351
			41352
			41353
			41354
			41355

Kortedala		Bergsjön	
<i>303 Södra Kortedala</i>	<i>304 Norra Kortedala</i>	<i>305 Västra Bergsjön</i>	<i>306 Östra Bergsjön</i>
30301	30401	30501	30601
30302	30402	30502	30602
30303	30403	30503	30603
30304	30404	30504	30604
30305	30405	30505	30605
30306	30406	30506	30606
30307	30407	30507	30607
30308	30408	30508	30608
30309	30409	30551	30609
30310	30410	30552	30610
30311	30411	30553	30651
30312	30412		30652
30313	30413		30653
30314	30451		
30315			
30316			
30317			
30318			
30319			
30351			
30352			

Bilaga 2. Hyror i äldre bostadsbestånd, allmännyttan

Fastighet	Värdeår	Åldersklass	Läge	Lägesklass	Basområde	Ytor BOA	Bruttointäkt lägenheter (E5)	Hyra/kvm	Nya basområde:
1	1973	1970-1974	A1	A	11203	5 648	6 570 813	1 163	
2	1960	1950-1969	A1	A	11607	877	888 087	1 013	
3	1950	1950-1969	A1	A	11110	1 416	1 706 280	1 205	
4	1960	1950-1969	A2	A	11808	633	698 967	1 104	
5	1951	1950-1969	A2	A	11312	10 094	11 333 102	1 123	
6	1976	1975-1979	A2	A	20203	5 140	5 803 609	1 129	
7	1956	1950-1969	A3	A	10115	462	581 595	1 259	
8	1965	1950-1969	A3	A	10408	7 327	8 335 909	1 138	
9	1976	1975-1979	A3	A	20101	1 459	1 203 956	825	
10	1977	1975-1979	A4	A	21209	1 779	2 027 978	1 140	1 140
11	1972	1970-1974	B1	B	51208	4 029	4 598 618	1 141	1 141
12	1971	1970-1974	B1	B	51207	3 435	4 226 343	1 230	
13	1970	1970-1974	B1	B	51502	1 083	1 166 880	1 077	
14	1960	1950-1969	B2	B	40211	5 773	5 518 669	956	
15	1961	1950-1969	B2	B	51701	9 072	9 569 905	1 055	
16	1956	1950-1969	B2	B	40208	2 461	2 577 678	1 047	
17	1979	1975-1979	B3	B	30318	1 231	1 361 108	1 106	
18	1955	1950-1969	B3	B	30406	2 300	2 512 705	1 092	
19	1976	1975-1979	B3	B	30407	2 148	2 380 827	1 108	
20	1979	1975-1979	B4	B	40510	17 375	17 300 590	996	
21	1970	1970-1974	B4	B	41306	2 104	2 043 407	971	
22	1966	1950-1969	B4	B	70907	2 111	2 522 727	1 195	
23	1965	1950-1969	B5	B	70204	4 691	4 458 907	951	
24	1965	1950-1969	B5	B	70205	2 939	2 795 143	951	
25	1972	1970-1974	B5	B	70203	6 886	6 798 246	987	
26	1974	1970-1974	C1	C	60202	5 754	5 232 213	909	60204 60205
27	1973	1970-1974	C1	C	60202	5 019	4 567 770	910	
28	1979	1975-1979	C1	C	60403	10 714	10 559 096	986	
29	1970	1970-1974	C2	C	60609	5 007	4 604 020	920	
30	1970	1970-1974	C2	C	30506	5 073	4 317 714	851	30507 30508
31	1976	1975-1979	C2	C	60101	9 605	8 598 054	895	60108 60109 60110
32	1968	1950-1969	C3	C	30602	2 632	2 250 415	855	30609 30610
33	1969	1950-1969	C3	C	30602	2 632	2 268 819	862	
34	1967	1950-1969	C3	C	30602	13 407	11 842 629	883	

Bilaga 3. Hyror i nyproduktion, allmännyttan

Fastighet	Värdeår	Åldersklass	Läge	Lägesklass	Basområde	Ytor BOA	Bruttointäkt lägenheter (E5)	Hyra/kvm
1	1995	1995-1999	B4	B	41355	3044	4715769	1549
2	1995	1995-1999	B4	B	70305	1680	1748726	1041
3	1995	1995-1999	A2	A	11311	3234	4320369	1336
4	2000	2000-2004	A3	A	10409	432	604242	1399
5	2000	2000-2004	B4	B	41201	5204	6077579	1168
	2000	2000-2004	B1	B	51102	2289.5	3124953	1365
6	2005	2005-2009	B2	B	70518	8930	12076623.84	1352
7	2005	2005-2009	A2	A	11309	5813	8736488	1503
8	2010	2010-2014	A5	A	41605	9878	16711082.82	1692
9	2010	2010-2014	A5	A	41607	5829	9494231.89	1629
10	2015	2015-2019	B2	B	40212	1194	1707099	1430
11	2015	2015-2019	A2	A	11005	4208	5502734	1308
12	2015	2015-2019	A5	A	41603	2833	5377168	1898

Bilaga 4. Priser för bostadsrätter hämtad från Hemnet

Lägesklass	Område	Gata	Slutpris bostadsrätt (kr)	Kvadratmeter	Kvadratmeterspris (kr/kvm)	Avgift (kr)	Avgift / kvm / år
A	Linné	Nordenskiöldsgatan	3 700 000	61	60656	3 105	610,8
A	Linné	Plantagegatan	4 275 000	60	71250	3 416	683,2
A	Linné	Nordhemsgatan	4 050 000	64	63281	3 774	707,6
A	Guldheden	Doktor Hjorts Gata	3 600 000	65	55385	3 468	640,2
A	Guldheden	Doktor Hjorts Gata	3 550 000	61	58197	3 295	648,2
B	Kortedala	Östra Midvintersgatan	1 850 000	65	28462	4 163	768,6
B	Kortedala	Västra Midvintersgatan	1 850 000	63	29365	3 959	754,1
B	Kortedala	Fastlagsgatan	1 625 000	63	25794	3 958	753,9
B	Norra Hisingen	Mårbackagatan	1 840 000	65	28308	4 530	836,3
B	Norra Hisingen	Körkarlens Gata	1 550 000	63	24603	4 343	827,2
C	Bergsjön	Kvadrantgatan	1 200 000	62	19355	4 874	943,4
C	Bergsjön	Kvadrantgatan	1 025 000	68	15074	5 240	924,7
C	Bergsjön	Teleskopgatan	1 300 000	63	20635	4 200	800,0

Bilaga 5. Medianinkomster

Basområde	2009	2017	2018
10101	206 472	255 576	255 712
10102	201 828	247 989	266 087
10103	205 535	274 389	288 576
10104	237 595	260 149	284 213
10106	217 133	262 051	267 331
10107	191 330	264 110	269 057
10111	208 634	262 067	259 145
10112	213 985	235 191	254 863
10116	267 259	315 528	329 389
10118	212 213	309 458	318 154
10152	220 370	278 232	271 532
10204	236 198	277 763	296 907
10302	254 216	295 202	314 433
10309	223 451	262 756	266 934
10351	102 645	231 789	209 920
10407	225 608	280 473	288 407
10408	222 336	289 658	291 845
10410	229 108	291 213	302 291
10411	217 646	283 726	266 726
10703	266 696	329 684	342 607
10704	260 426	313 644	324 500
10706	261 711	308 156	296 116
10707	256 410	326 208	331 667
30305	147 000	178 122	185 249
30306	152 117	162 523	162 729
30307	139 814	164 186	202 205
30309	154 633	196 783	208 992
30310	198 816	214 248	229 008
30313	161 226	205 358	226 008
30314	140 133	191 856	205 155
30315	133 679	165 329	170 268
30317	128 272	170 139	182 792
30318	132 198	196 413	192 766
30405	153 214	171 093	185 328
30406	142 810	171 863	169 749
30407	155 533	178 771	185 780
30413	165 543	180 015	185 086
30507	SAKNAS	158 031	163 523
30508	SAKNAS	170 212	178 030
30609	SAKNAS	141 185	150 575
30610	SAKNAS	161 029	160 205
41006	183 778	217 390	233 399
41201	170 506	211 671	222 161
41206	132 456	186 886	201 633
41306	168 912	216 606	217 727
41355	122 059	138 048	135 925

Bilaga 6. In- och utflyttningar år 2019

Basområde	2019							
	Infl från				Utflyttning till			
	Inflyttning från Göteborg	Inflyttning från Stor-Göteborg	Inflyttning från Övrig riket	Inflyttning från Utlandet	Göteborg	Stor-Göteborg	Övrig riket	Utlandet
10102	90	9	34	4	100	16	15	9
10103	94	20	18	5	87	10	27	10
10106	63	9	13	2	83	7	13	3
10107	55	7	28	1	57	7	14	1
10111	47	9	18	2	54	5	10	1
10112	72	8	17	5	48	13	19	0
10116	37	0	7	4	33	11	11	1
10118	88	4	19	5	83	7	13	0
10152	35	1	4	1	26	3	5	1
10302	74	4	17	6	94	9	8	4
10309	59	5	12	1	50	7	9	1
10407	81	5	21	10	97	5	16	0
10408	73	10	19	3	99	8	15	1
10410	100	7	24	3	85	10	11	4
10411	86	10	28	9	106	19	11	1
10703	54	2	18	3	58	28	5	8
10704	70	8	27	4	96	20	14	8
10706	95	5	18	17	100	6	11	3
10707	80	11	22	9	77	23	15	11
30305	66	11	21	12	79	4	14	8
30306	103	6	15	14	74	18	17	4
30307	80	10	21	6	84	5	22	5
30309	61	3	7	12	73	4	12	12
30310	83	1	11	7	59	14	17	1
30313	88	11	20	16	116	13	18	7
30314	101	2	8	20	107	5	21	4
30315	81	11	9	12	87	8	21	4
30317	79	8	19	21	113	9	14	12
30318	53	7	10	9	68	7	2	5
30405	112	9	19	12	124	17	19	4
30406	121	15	32	20	155	18	26	11
30407	141	6	26	21	135	16	17	5
30413	139	19	20	18	115	19	15	0
30507	179	18	51	52	255	23	46	7
30508	185	19	41	54	219	12	35	18
30609	256	12	66	74	254	28	63	17
30610	387	31	66	78	212	30	28	19
41006	108	18	50	16	126	18	21	3
41201	141	21	22	14	174	18	30	14
41206	301	34	112	65	341	27	83	16
41306	126	11	40	15	145	12	31	2

Bilaga 7. In- och utflyttningar år 2018

Basområde	2018							
	Infl från				Utflyttning till			
	Göteborg	Stor- Göteborg	Övrig riket	Utlandet	Göteborg	Stor- Göteborg	Övrig riket	Utlandet
10102	50	11	12	6	71	17	30	5
10103	59	6	14	3	83	13	22	0
10106	48	13	13	7	55	16	4	2
10107	62	5	15	5	77	13	18	1
10111	48	2	9	3	44	2	9	6
10112	43	5	9	11	53	15	18	2
10116	31	3	14	1	41	5	12	2
10118	115	9	24	5	76	6	10	3
10152	27	3	2	1	22	5	4	0
10302	63	7	10	8	58	18	13	3
10309	79	4	10	4	88	11	12	0
10405	132	10	29	9	77	28	22	2
10407	63	8	22	6	79	4	22	1
10408	54	6	9	6	67	8	15	1
10410	64	6	12	10	77	13	18	1
10411	89	6	25	6	77	13	21	3
10703	40	6	18	15	54	18	10	1
10704	45	6	24	9	58	15	8	2
10706	75	7	14	20	67	18	17	6
10707	63	12	11	4	63	6	19	2
30306	59	13	21	12	87	2	15	1
30307	95	10	21	15	99	12	23	7
30309	74	6	9	21	75	8	6	3
30310	74	9	16	12	66	13	9	6
30313	61	13	18	19	94	15	14	4
30314	129	11	31	22	124	23	32	7
30315	66	10	11	14	74	10	22	6
30317	65	10	19	6	95	2	25	2
30318	65	10	17	19	90	13	7	5
30405	117	11	34	26	183	17	13	4
30406	173	7	32	39	177	26	34	3
30407	145	8	14	32	132	17	13	5
30413	148	11	23	35	161	12	22	3
30507	179	18	51	52	255	23	46	7
30508	185	19	41	54	219	12	35	18
30609	256	12	66	74	254	28	63	17
30610	387	31	66	78	212	30	28	19
41006	175	18	40	84	206	27	41	25
41201	135	12	39	12	159	14	25	13
41206	353	33	99	64	433	53	78	38
41306	112	9	12	26	135	19	17	7

Bilaga 8. In- och utflyttningar 2017

Basområde	2017							
	Infl från				Utflyttning till			
	Göteborg	Stor- Göteborg	Övrig riket	Utlandet	Göteborg	Stor- Göteborg	Övrig riket	Utlandet
10102	83	8	28	9	71	8	14	1
10103	53	7	16	4	40	12	23	10
10106	55	5	11	4	59	25	10	2
10107	62	4	16	4	46	11	23	1
10111	52	3	12	3	44	3	14	1
10112	51	7	25	8	59	10	12	3
10116	42	4	12	1	46	5	5	1
10152	16	3	5	6	25	5	2	0
10302	57	6	13	3	67	4	12	1
10309	62	10	8	6	87	9	7	2
10407	81	5	12	4	76	12	14	4
10408	75	5	19	3	76	10	12	1
10410	138	4	35	3	76	12	18	4
10411	74	13	31	9	92	13	21	3
10703	29	6	8	9	54	5	10	2
10704	53	7	18	8	73	15	13	3
10706	51	10	17	10	66	20	17	8
10707	69	11	23	4	47	6	18	5
10708	18	3	7	2	18	2	11	0
30305	100	15	19	23	130	20	14	9
30306	73	9	19	5	96	4	8	4
30307	88	4	18	13	104	13	10	2
30309	49	5	8	9	59	17	9	2
30310	72	10	12	6	67	16	21	4
30313	83	16	22	15	107	2	23	6
30314	82	5	16	20	89	17	13	8
30315	68	11	18	31	96	5	8	7
30317	91	4	9	7	80	11	12	4
30318	65	9	12	13	78	11	9	2
30405	151	6	22	38	142	11	23	3
30406	157	7	31	46	146	14	20	7
30407	136	14	24	17	128	9	11	7
30413	126	11	37	34	142	25	18	7
30507	215	14	34	51	265	21	30	4
30508	184	8	48	39	254	41	47	15
30609	253	16	48	67	267	15	31	14
30610	235	10	43	53	182	26	30	16
41006	174	19	40	114	216	42	46	25
41201	110	14	22	30	123	16	18	6
41206	334	32	107	80	349	40	85	16
41306	92	18	23	15	110	13	18	2

Bilaga 9. In och utflyttningar 2005

Basområde	2005							
	Infl från				Utflyttning till			
	Inflyttning från Göteborg	Inflyttning från Stor-Göteborg	Inflyttning från Övrig riket	Inflyttning från Utlandet	Utflyttning till Göteborg	Utflyttning till Stor-Göteborg	Utflyttning till Övrig riket	Utflyttning till Utlandet
10102	80	2	25	3	83	11	30	1
10103	71	8	22	5	67	12	24	1
10106	78	6	17	4	80	6	18	1
10107	78	6	17	8	72	9	22	4
10111	45	4	9	4	33	4	12	0
10112	68	3	11	8	49	13	10	1
10116	44	6	9	2	44	14	7	1
10118	100	11	13	1	85	25	11	1
10152	37	5	11	0	42	13	6	0
10302	87	4	18	5	96	27	11	4
10309	68	4	15	1	58	5	7	3
10407	80	5	20	1	86	24	13	4
10408	94	11	25	9	103	21	15	5
10410	86	12	16	5	97	15	9	4
10411	89	10	16	6	80	8	22	2
10703	80	8	8	4	103	13	10	3
10704	87	4	22	4	80	13	17	7
10706	123	21	18	6	111	31	19	8
10707	95	8	20	6	91	19	14	8
30305	59	4	14	3	50	6	10	1
30306	65	5	23	8	73	5	17	6
30307	74	13	25	3	86	14	14	2
30309	49	5	19	7	66	6	13	8
30310	53	9	12	4	46	11	12	0
30313	91	8	25	9	107	8	22	3
30314	88	6	24	6	105	6	31	2
30315	85	4	15	3	90	5	8	4
30317	63	5	22	6	100	11	15	4
30318	44	5	7	8	51	2	4	1
30405	87	7	27	13	90	23	26	5
30406	107	16	21	11	81	17	29	3
30407	85	13	24	14	103	8	16	3
30413	82	10	29	11	82	18	15	2
30506	288	29	110	58	314	39	62	23
30602	304	34	162	87	374	58	100	44
41006	103	14	33	6	118	20	24	2
41201	136	13	34	16	191	36	36	8
41206	207	27	110	46	342	35	78	13
41306	107	7	23	2	115	14	14	4



CHALMERS