CHALMERS

Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden?

Möjligheter och utmaningar för småhusbyggande i Göteborg

Examensarbete inom högskoleingenjörsprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

VIGGO BORNSTRÖM
WILLIAM WILTGREN JOHNSSON

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, Sverige 2024
www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden?

Möjligheter och utmaningar för småhusbyggande i Göteborg

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

VIGGO BORNSTRÖM

WILLIAM WILTGREN JOHNSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för stadsbyggnad
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2024

Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden?
Möjligheter och utmaningar för småhusbyggande i Göteborg

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

Viggo Bornström
William Wiltgren Johnsson

© VIGGO BORNSTRÖM/ WILLIAM WILTGREN JOHNSSON, 2024

Examensarbete ACEX20
Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola 2024

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för stadsbyggnad
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:
Flygfoto över Kryddhyllan i Gårdsten (Gårdstensbostäder, 2019)

Tryckeriets namn/Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Göteborg 2024

Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden

Möjligheter och utmaningar med småhusbyggande i Göteborg

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

VIGGO BORNSTRÖM

WILLIAM WILTGREN JOHNSSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för stadsbyggnad
Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Nyckelord: breddat bostadsutbud, byggd miljö, socioekonomi, småhusbyggande

Sverige har socioekonomiska skillnader och i de områdena med lägst socioekonomisk status påverkas livschanserna på individnivå. Politiker har gjort insatser för skola och arbetsmarknad men det krävs en förändring av den byggda miljön. Det innebär en förändring av bland annat utformning, bostadstyp och upplåtelseform. Vi fick kontakt med Egnahemsbolaget som jobbar mycket med bostadsutveckling i socioekonomiskt svagare områden. Tillsammans med dem bollade vi idéer för arbetet. För att gå djupare in på problematiken gick vi igenom relevant forskning och teori. Frågeställningarna som väcktes var hur ett breddat bostadsutbud kan påverka områden med låg socioekonomisk status. Vi ville även titta på hur småhus kunde bidra i dessa områden. Anledningen till småhus är att dessa områden är att de för det mesta är dominerade av flerbostadshus. Eftersom det inte byggs lika mycket i socioekonomiskt svagare områden de senaste åren undrade vi även hur förutsättningar för bostadsutvecklarna såg ut. För att få svar på frågan utförde vi semi-strukturerade intervjuer med fyra bostadsutvecklare.

Resultatet talar för att ett breddat bostadsutbud har goda effekter på socioekonomin i områden med lägre socioekonomisk status. Människors flyttmönster påverkar till stor del hur socioekonomin förändras i ett område och om vi kan få hushåll som får det bättre ställt att förbli i området genom att ett utökat och varierat bostadsutbud så kommer det att lyfta socioekonomin i området. Boendesegregationens utveckling och mekanismer påverkar områden och den byggda miljön är en viktig pusselbit för att förändra på områdesnivå. Resultat från forskningen talar tydligt för att fysiska förändringar bidrar till ökad socioekonomisk status och att det är viktigt att planera rätt från början när områdesförändring ska utföras. Under intervjuerna har bostadsbolagens möjligheter och utmaningar konkretiserats till att Göteborgs Stad behöver se över sitt arbete för att behandla frågan om bostadsutveckling i socioekonomiskt svagare områden. Bostadsutvecklarna vill i stor utsträckning hjälpa till med utbyggnad och byggnation i staden men ser idag liten till ingen lönsamhet med projekt i dessa områden. En av de stora utmaningarna är frågan om hur kostnader ska fördelas samt hur markpris fastställs.

Broadened range of housing in socio-economically weaker areas

Opportunities and challenges with single-family house construction in Gothenburg

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

VIGGO BORNSTRÖM

WILLIAM WILTGREN JOHNSSON

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of City Building
Chalmers University of Technology

ABSTRACT

Key words: broadened housing supply, built environment, socioeconomics, house construction.

Sweden faces socioeconomic inequalities, with individuals in areas of lowest socioeconomic status experiencing limited life opportunities. While policymakers have made efforts in education and the job market, changes in the built environment might be necessary, focusing on area design, housing types, and tenure forms.

Collaborating with Egnahemsbolaget, who mostly works in socioeconomically weaker areas, we explored ideas for addressing these issues. We reviewed relevant research and document to deepen our understanding on the topic. Our key questions were how a broadened range of housing supply could impact areas with low socioeconomic status and the potential contribution of single-family homes. Particularly in areas that are mostly multi-family housing stock.

Given the limited construction in these areas, we examined the conditions faced by housing developers through semi-structured interviews with four developers. The findings suggest that a broadened range of housing supply positively affects the socioeconomic status of these areas. Moving patterns significantly influence socioeconomic changes, and keeping economically improving households in the area through a diverse housing supply we can elevate the area's socioeconomic status. The development and mechanisms of residential segregation impact these areas, with the built environment being a crucial factor in community-level change. Research indicates that physical changes contribute to increased socioeconomic status, emphasizing the importance of initial planning in neighborhood transformation. The interviews highlighted that the City of Gothenburg needs to reassess its approach to housing development in socioeconomically weaker areas. Developers are willing to build in these areas but currently they see little to no profitability in these projects, with major challenges including cost distribution and land price determination.

Innehåll

SAMMANFATTNING V

ABSTRACT VI

INNEHÅLL VII

FÖRORD IX

1 BAKGRUND 1

1.1 Problemformulering 1

1.2 Egnahemsbolaget 1

1.3 Syfte 2

1.3.1 Frågeställningar: 2

1.4 Avgränsning 2

2 METOD 4

2.1 Undersökningsstrategi 4

2.2 Undersökningsmetoder 5

3 TEORETISK BAKGRUND 7

3.1 Boendesegregationens utveckling och konsekvenser 7

3.1.1 Miljonprogrammens historia 7

3.1.2 Segregation som ett samhällsproblem 7

3.1.3 2012 och framåt 8

3.2 Flyttnettons påverkan på socioekonomin 9

3.3 Den byggda miljöns betydelse för att minska socioekonomisk boendesegregation 10

3.3.1 Statistiska dataanalyser 11

3.4 Bostadsutbud i socioekonomisk svaga områden 12

3.5 Småhus 13

3.5.1 Småhus som verktyg för att öka socioekonomisk status? 14

3.5.2 Begrepp och statistik 14

3.6 Förklaringar till lågt småhusbyggande 15

3.7 Varför är bostadsbolagens perspektiv viktigt? 16

3.8 Exemplet Gårdsten 16

3.9 Förtäta och bygga nya bostadsområden 17

3.10 Förändring av områdens struktur 17

4 DOKUMENTGENOMGÅNG – FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR SMÅHUSBYGGANDE I GÖTEBORG 20

4.1 Göteborgs Stads översiktsplan 20

4.2 Riktlinje för markanvisning i Göteborgs kommun 21
4.2.1 Principer för prissättning av mark 21
4.2.2 Markanvisningstävling 21
4.3 Göteborgs Stads budget 2024 22
4.4 Småhus historiskt i nordöstra Göteborg 22
4.4.1 Framtiden för småhus i Göteborg Småhus i översiktsplanen 23

5 RESULTAT 25
5.1.1 Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden 25
5.1.2 Hur påverkar Göteborgs Stads markstrategier och översiktsplaner socioekonomiskt svagare områden? 28
5.1.3 Hur ser förutsättningar ut för bostadsutvecklarna att bygga i socioekonomiskt svagare områden? 30

6 DISKUSSION 33

7 SLUTSATS 36

8 REFERENSER 37

9 BILAGOR 41
9.1 Bilaga 1: Intervjufrågor 41
9.2 Bilaga 2: Intervjudatum för anonymiserade intervjuer 41
9.3 Bilaga 3: Statistikblad 42

Förord

Studien är genomförd av Viggo Bornström och William Wiltgren Johnsson och utgör vårt examensarbete för programmet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Examensarbetets omfattning är 15 HP på 50% studietakt under vårterminen 2024.

Vi vill säga ett tack till Jan Jörnmark som lyfte vårt intresse i frågan under en gästföreläsning och som sedan pekade oss mot vår samarbetspartner i detta arbete, Egnahemsbolaget och deras trevliga kommunikatör Annika Mayer.

Vi vill tacka de företagsrepresentanter som tog sig tiden för en intervju, det gav oss värdefull information om ämnet och er uppfattning och kunskap har varit viktigt i studien.

Ett tack till våra studiekamrater Oliwer Lundh och Isak Tamm som opponerat på vårt arbete.

Till sist vill vi tacka forskaren Joanna Gregorowicz-Kipszak som varit vår handledare under arbetet. Din motivation och tro på vårt arbete har hjälp oss att ro det i hamn. Självklart vill vi även tacka vår examinator Julia Fredriksson.

Göteborg maj 2024
Viggo Bornström
William Wiltgren Johnsson

1 Bakgrund

I detta kapitel presenteras problemformuleringen, Egnahemsbolagets historia och därefter studiens syfte och avgränsningar.

1.1 Problemformulering

I Sverige finns det stora socioekonomiska skillnader. Dessa skillnader baseras på utbildningsnivå, arbete och förvärvsinkomst och beroende på vilken socioekonomisk klass man tillhör kan det i vissa fall påverka hälsan för en individ. Enligt Boverket (2021) är skillnaderna så stora att det påverkar människors livschanser.

De flesta är numera överens om att det krävs ett spektrum av åtgärder för att hantera den socioekonomiska segregation som finns i Sverige. Då politiker tidigare främst fokuserat åtgärder på skola och arbetsmarknad är det nu allt fler som ser behovet av att även bostadsmöjligheter i dessa områden kräver förändring. Stadens utformning, den byggda miljön och utbudet av bostäder är något som bör tittas närmare på och som skulle kunna förändra områdenas förutsättningar. I den litteratur vi tagit del av kring bostadsbyggande i socioekonomiskt svagare områden argumenteras det för ett breddat bostadsutbud, vilket innebär en ökad andel äganderätter och ett ökat utbud av bostadstyper (Andersson och Bråmå, 2004; Evidens, 2024). Nordöstra Göteborg domineras av miljonprogramsområden med en hög andel allmännyttiga hyresrätter. Antalet småhus som byggts i de nordöstra områdena i Göteborg har de senaste decennierna varit väldigt låga (Göteborgs stadsledningskontor, 2023). Den byggda miljön i dessa områden har till stor del präglats av miljonprogrammet. Vi vill i detta arbete utreda hur ett breddat bostadsutbud påverkar boendesegregation och socioekonomiskt svagare områden. Vi vill även lyfta bostadsbolagens syn på problematiken och klargöra vilka möjligheter och utmaningar som kan påverka projekt och utveckling i socioekonomiskt svagare områden.

1.2 Egnahemsbolaget

Egnahemsbolaget startade 1933 som Småstugebyrån med uppdrag att göra småhus tillgängliga för fler. Det var Göteborgs stadsfullmäktiges beslut att bilda bolaget och de har med sin långa historia byggt hem åt många. 2021 byggdes deras 10 000:e bostad (Egnahemsbolaget, u.å.). Sedan deras första projekt med villor i Bräcke på Hisingen har de byggt bostäder av varierande upplåtelseform och bostadstyp under följande devis: *”Målet har alltid varit samma – att fler göteborgare ska kunna förverkliga drömmen om att äga sin egen bostad”* (Egnahemsbolaget, u.å.).

Under de första decennierna fick kunderna själva vara med och bygga sina hus. Genom detta upplägg räknades de 200 dagsverk som kunden bidrog med som kontantinsats. 1965 omvandlades bolaget till Göteborgs Stads Egnahem AB, eller i dagligt tal Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget var tidigt ute med klimatsmart byggande och byggde på tidigt 2000-tal passivhus i Lindås. Nu fokuserar

Egnahemsbolaget på att bredda bostadsutbudet genom att bygga bostadsrätter och småhus i områden och stadsdelar som domineras av hyresrätter. Egnahemsbolaget agerar för allmännyttan och är ofta ensamma om markanvisningar i Göteborgs områden med lägre socioekonomisk status (A. Mayer, personlig kommunikation, 14 februari, 2024). Egnahemsbolaget är med sin långa erfarenhet och samhällsengagemang ett värdefullt företag att samarbeta med i denna studie. Vi fick kontakt med Egnahemsbolaget efter att Jan Jörnmark haft en föreläsning för oss som väckte intresset av breddat bostadsutbud. Efter att vi tagit kontakt med dem så hade vi ett möte med deras kommunikatör Annika Mayer där vi bollade idéer om potentiella frågeställningar för studien.

1.3 Syfte

Examensarbetet syftar till att belysa möjligheter och utmaningar vad gäller ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden, med ett särskilt fokus på bostadsbolagens och kommunens perspektiv. Med breddat bostadsutbud menar vi arbetet med att utöka bostadsvariation genom att bygga småhus. Småhus kan vara radhus eller friliggande hus med olika upplåtelseform. Arbetet skrivs i samarbete med Egnahemsbolaget som är ett av Göteborg Stads bolag för allmännyttan. Deras mål är att använda detta arbete som ett verktyg för att lyfta svårigheterna med att bygga småhus i dessa områden då det generellt finns få möjligheterna att utveckla bostäder i nuläget. Utöver Egnahemsbolagets perspektiv vill vi ta del av forskningens syn på frågan och jämföra den med bostadsbolagen i branschen. Vår undersökning har också en ambition att belysa de effekter som har en positiv inverkan på områdens socioekonomiska status samt hur det ökade värdet på befintliga miljonprogram inverkar på områdenas utveckling.

1.3.1 Frågeställningar:

- Vilken roll spelar ett breddat bostadsutbud i att motverka boendesegregation i socioekonomiskt svaga områden?
- Hur ser förutsättningar ut för bostadsutvecklarna att bygga i socioekonomiskt svagare områden?
- Varför är det viktigt med småhusbyggande i socioekonomiskt svaga områden?

1.4 Avgränsning

Studien har begränsats till Göteborgs stad. Det finns flera områden med låg socioekonomisk status i Göteborg och alla har olika förutsättningar. Vi avgränsar oss vidare genom att fokusera på nordöstra Göteborg i viss statistik och data för att omfånget ska var greppbart och för att datainsamlingen skulle hinnas med. Studien tar ett brett grepp i litteraturen om socioekonomiskt svaga områden och tittar på boendesegregation. Examensarbetet kommer till stor del diskutera ett breddat bostadsutbud, ett begrepp som syftar till variation på upplåtelseform och bostadstyp. Genom att lyfta och hitta gemensamma faktorer med liknande områden runtom i

Sverige men även utanför är målet att peka på det som har fungerat, där den byggda miljön och bostadsutbudet bidraget till att höja den socioekonomiska statusen på området.

2 Metod

I metodavsnittet presenterar vi vår undersökningsstrategi och undersökningsmetod. I huvudsak har arbetet bestått av ett kvalitativt angreppssätt då undersökningen syftat till att utreda den effekt ett breddat bostadsutbud ger på områden med låg socioekonomisk status. Vi har även varit intresserade av att se vilka utmaningar och hinder bostadsbolagen ser med att utveckla småhus i områden med låg socioekonomisk status. För att förstå vad bostadsbolagen tänker kring utvecklingen av småhus i områden med låg socioekonomisk status har semistrukturerade intervjuer genomförts med fyra representanter från olika bostadsbolag som verkar i Göteborg.

För att konkretisera och specificera examensarbetets tillvägagångssätt har undersökningsstrategi och undersökningsmetod valts utifrån examensarbetets längd. Examensarbetet reflekterar att studien varit 15 HP på halvfart.

2.1 Undersökningsstrategi

Metodarbetet består av en kvalitativ undersökningen då studien vill klargöra den påverkan ett breddat bostadsutbud ger på områden med låg socioekonomisk status. Vi har studerat forskning och litteratur som behandlar den byggda miljön och bostadsutbudet i områden i Sverige men även utomlands. En fallstudie har varit lämplig då det finns många komplexa faktorer som behöver tas i beaktning. De valda faktorerna, socioekonomisk status och bostadsutbud kan inte förklaras ensamma utan att ta hänsyn till situationens helhet. Fallet i fråga blir just att se hur områden påverkas av en diversifiering av bostäder och upplåtelseform. Att undersöka områdena med ett upptäcktsstyrt syfte för faktorer som kan förklara varför områdena blivit socioekonomiskt svaga och vilka åtgärder som kan göras för att den byggda miljön ska bidra till en förbättring av områdena. Enligt Denscombe (2018) tillåter en fallstudie oss att använda en mängd olika data och presentera en helhetsbild. För att enklare få en objektiv överblick av den befintliga forskningen och dess belägg har undersökningen systematiskt sett på resultaten av de åtgärder som gjorts för att öka bostadsutbudet i utvalda områden. Boendesegregation och det begränsade bostadsutbudet, med avseende på upplåtelseformer och bostadstyp, är en del av en mer mångfacetterad problematik. Det är viktigt att förstå att segregation beror på många olika saker och att bostadsutbudet bara är en del i ett större sammanhang. Forskningen har i ett antal år pekat på ett ökat bostadsutbud som en möjlig lösning för att bryta bostadssegregation och lyfta områdens socioekonomiska status. Detta sker parallellt med att andra stora insatser ofta inte givit önskvärt utfall och att områden som följts under en lång tid behållit sin låga socioekonomiska status (Boverket, 2023), har vi undersökt detta närmare. Samtidigt har vi varit medvetna om att den större problematik som genomsyrar dessa områden inte kan isoleras till en enskild faktor. Studien ger därför inte ett definitivt svar på forskningsfrågan, förhoppningen är snarare att beskriva frågan i en kontext som kan ge en djupare förståelse.

2.2 Undersökningsmetoder

Examensarbetet består av en teoretisk litteraturstudie samt en fallstudie där semi-strukturerade intervjuer har ingått. Fallstudien har varit prioriterad och visade sig var tidskrävande. För att få fler perspektiv inom ämnet och bredda studien valde vi att genomföra semistrukturerade intervjuer med fyra större bostadsutvecklare. Att studera publicerad forskning och litteratur var viktigt då det gav oss omfattande bakgrundsinformation kring ämnet. Utöver litteraturstudien, som låg till grund för avsnittet teoretisk bakgrund, har vi utfört en dokumentstudie för att förstå hur Göteborgs Stad arbetar med frågan. I dokumentstudien går vi igenom Göteborgs stads översiktsplan, deras strategier för mark och prissättningar av mark. Utöver det går vi igenom budgeten och tittar på hur de planeras för småhus och hur det sett ut historiskt sett i Göteborg. Vi gör detta för att försöka väva in vilka förutsättning Göteborgs Stads jobbar med och vilka förutsättningar som skapas för bostadsutvecklare. Vi hade i mitten av arbetet de semistrukturerade intervjuer med fyra bostadsbolag som gav oss en ökad förståelse för deras utmaningar och möjligheter med ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden. Vi valde att låta de vi intervjuade förbli anonyma för att vi tror att det gav större talarfrihet. Innan vi hade semistrukturerade intervjuer med bostadsutvecklarna gjorde vi en lista med frågor som skulle behandlas vid varje intervju men gav ändå ge utrymme till egna vinklar och eventuella tankar som vi inte tagit med i det förberedda materialet.

Vi hade intervjuerna i ett senare skede för att få så bra djup och kvalité i intervjuerna som möjligt och för att vi som intervjuare skulle ha tillräckligt med information om ämnet och en möjlighet att ställa bra följdfrågor ifall diskussionen rörde sig ifrån de förberedda frågorna. Intervjuerna genomfördes på plats på de intervjuades kontor samt en intervju som genomfördes digitalt. Vi höll i fyra intervjuer med ledande personer i bostadsbolag som på något sätt jobbat med bostadsutveckling i socioekonomiskt svaga områden i Göteborg. Intervjuerna var mellan 45 och 60 minuter långa och intervjuerna är anonymiserade.

Intervjuerna är semistrukturerade och kvalitativa och har utgått från syftet med detta arbete, nämligen att belysa bostadsbolagens möjligheter och utmaningar vad gäller ett breddat bostadsutbud i områden med socioekonomiska utmaningar. Utifrån syftet, våra frågeställningar och Boverkets rapport från 2014 ”*Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna”* har nio öppna frågor tagits fram.

Resultatet presenteras utefter våra ursprungliga forskningsfrågor och besvaras utifrån litteraturen, de semistrukturerade intervjuerna samt dokumentgenomgången.

Det kan vara svårt att visa på examensarbetets validitet då vi främst använt oss av kvalitativa data. Inom forskningen hade det varit lättare att försöka göra en kvantitativ undersökning med ett sannolikhetsurval för att representera populationen på ett korrekt sätt. Genom våra kvalitativa semistrukturerade intervjuer har vi att strävat

efter ett explorativt urval och försökt få tag i de personer som kan belysa och komma med nyttig information och åsikter till examensarbetet. Med avsikten att skapa ett icke-sannolikhetsurval har tekniken subjektivt urval passat sig bäst då vi ville komma i kontakt med rätt personer. När det gäller arbetets överförbarhet kommer det som presenteras i resultatet förhoppningsvis gå att använda som underlag för flera liknande områden. Vi har tittat på de nordöstra områdena i Göteborg som på många plan går att likna med andra områden i Sverige, men även utanför Sverige. Ifall liknande egenskaper i området uppfylls som socioekonomin, boendetyp och upplåtelseform och de är snarlika borde studiens överförbarhet vara ganska stor.

3 Teoretisk bakgrund

För att förstå grundproblemet bostadssegregation och dess olika aspekter presenterar vi i detta avsnitt en samlad bild av vad forskning och litteratur tar upp som bidragande orsaker. Vidare ger vi en bild av hur ett breddat bostadsutbud kan påverka socioekonomiskt svagare områden samt hur småhusbyggandet har sett ut historiskt.

3.1 Boendesegregationens utveckling och konsekvenser

Segregation, att befolkningsgrupper är systematiskt fördelade i rummet, kan relatera till skola, arbetsplatser eller bostad. Grupperna skiljs efter egenskaper som ålder, hushållstyp eller etnisk tillhörighet. Vi fokuserar här på boendesegregation även om olika typer av segregation kan samexistera.
Boendesegregationen i Sverige har under åren haft varierade orsakssamband och olika omfattning. Från en bostadsbrist och förslummade innerstäder under efterkrigstiden till socioekonomiskt svaga områden, ofta i ytterkanten av våra storstäder. Dessa områden tillkom ofta under miljonprogrammet som en reaktion på att lösa den dåvarande bostadsbristen genom att bygga storskaligt och rationellt (Boverket, 2023).

3.1.1 Miljonprogrammens historia

Mellan åren 1965–1974 beslutade regeringen att uppföra en miljon bostäder till följd av bostadsbristen i Sverige (Boverket, 2023). Miljonprogrammet nådde kulmen av producerade bostäder år 1970 då 110 000 bostäder byggdes. Redan året efter minskade produktionen av bostäder i flerfamiljshus då efterfrågan minskade. Resultatet av en nästan bortbyggd bostadsbrist och att ekonomiskt starkare hushåll föredrog att bo i småhus gjorde att efterfrågan skiftade till småhus. När fler småhusområden färdigställdes flyttade resursstarka hushåll ut från förorterna till småhusområden som också färdigställdes under miljonprogrammet. Endast de som var lägst bemedlade och utan alternativ flyttade in i flerbostadshusen. Det ledde till att en socioekonomisk skillnad syntes mellan hyreshus- och småhusområden. Sedan dess har boendesegregationen generellt ökat och det är framför allt hög- och låginkomsttagare som bor i skilda bostadsområden. I de nordöstra delarna av Göteborg finns en stor del av det bostadsbestånd som byggdes i Göteborg under miljonprogrammet. Det är områden som är intressanta för detta arbete och därför viktigt att förstå dess historia.

3.1.2 Segregation som ett samhällsproblem

Benämningen segregation kan inte användas för att beskriva ett enskilt område eller en befolkningsgrupp. Segregation kan enligt definition enbart användas när två eller fler poler ställs mot varandra. I detta arbete kommer fokuset ligga på socioekonomisk segregation. De studerade områdena i nordöstra Göteborg skiljer sig i förhållande till andra områden i Göteborg i relation till dess socioekonomiska status. Segregation påverkar individer genom att uppväxt och levnadsvillkoren dikteras av var de bor. Barn och unga påverkas särskilt av sin närmiljö (Boverket, 2023). I områden med

socioekonomiska utmaningar är de negativa konsekvenserna tydligast för individen och hur påverkad individen blir ökar med tiden som boende i ett socioekonomiskt segregerat område.

I bostadsområden där en hög andel får ekonomiskt bistånd, är ensamstående föräldrar eller är utrikes födda, finns en skillnad på skolresultat och utsikter på arbetslivet. Det är mindre sannolikt att klara av grundskolan med godkända betyg och att läsa på högskola. För de som bor i resurssvaga områden syns en skillnad mot resursstarka områden; sannolikheten att bli anställd är lägre och förvärvsinkomsten är generellt lägre. Förutom den akademiska och arbetsrelaterade problematiken är även hälsan och välmående oftast sämre i socioekonomiskt svaga områden.

I förlängningen blir det konsekvenser för samhället som stort; om förutsättningarna för individerna är sämre förlorar samhället på det. Det kostar kommun, region och staten pengar när befolkningen inte kan bidra fullt ut. Ett segregerat samhälle är också en möjlighet för kriminalitet att gro där ojämlikhet och utanförskap existerar (Urban Utveckling, 2024).

Föreställningen av olika områden riskerar att spä på den problematik som redan finns och färre väljer att flytta till dessa områden. Områden stigmatiseras och en skuldbeläggning på de som bor i socioekonomiskt svaga områden är mer eller mindre uttalad (Boverket, 2023).

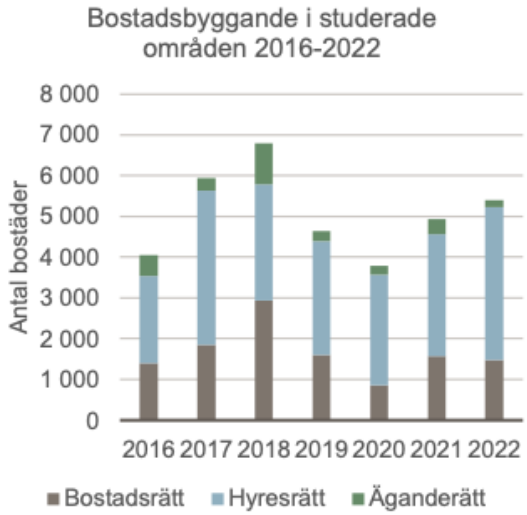
3.1.3 2012 och framåt

Det har varit svårt för forskningen att följa den socioekonomiska boendesegregationen över tid (Wimark, 2018). Arbetet med att minska boendesegregationen har de senaste åren utgått ifrån områdestyper framtagna av Delmos (Delegationen mot segregation). Det finns fem områdestyper, typ 1 avser områden med stora socioekonomiska utmaningar och typ 5 avser områden med mycket goda socioekonomiska förutsättningar (Boverket, 2023). Indikatorerna bygger på andelen personer med låg ekonomisk standard, andel personer med förgymnasial utbildning och andel personer som haft ekonomiskt bistånd i minst 10 månader och/eller varit arbetslösa längre än sex månader (Boverket, 2023).

I Sverige bor 555 000 invånare i områdestyp 1, områden med stora socioekonomiska utmaningar, vilket motsvara cirka fem procent av totala befolkningen. 860 000 bor i områdestyp 2, områden med socioekonomiska utmaningar, vilket motsvarar drygt åtta procent av befolkningen (Boverket, 2023). Sett till utvecklingen över tid för de olika områdestyperna, och därmed utvecklingen av boendesegregationen, så har både områdestyp 1 och 2 ökat i antal och andel sedan 2011 fram till 2021. Det ska tilläggas att under dessa tio år har områdestyp 1 ökat i andel och antal från 2011 fram till 2017 för att sedan minska något fram till 2021. Däremot har områdestyp 2 nästan konstant ökat från 2011 till 2021 (Boverket, 2023).

3.2 Flyttnettons påverkan på socioekonomin

Det finns flera studier som visar på att ett positivt flyttnetto bidrar till en högre socioekonomiskt status i områden. I Evidens rapport mäts flyttnettot av förvärvsarbetare mellan 20-64 års ålder. Urvalet som gjorts är enligt Delmos och SCBs index på socioekonomisk nivå i områden. För rapporten har de använt sig av områdes typ ett som benämns som ”områden med stora socioekonomiska utmaningar” (Evidens, 2024).



Figur 1 Evidens som hänvisar till SCB

För möjligheten att jämföra områden krävs en utveckling av bostadsutbudet i områden. Under den studerade perioden dominerade nyproduktionen av hyresrätter det som byggdes och andelen småhus var väldigt låg. Ett fenomen som nämns är ”lycko-paradoxen” som förklaras genom att det som får det bättre ställt ekonomiskt ofta väljer att flytta ut från området och de lägre bemedlade tar deras plats i området. Genom att valfriheter ökar med den förändrade ekonomin letar människor sig till andra områden som är mer attraktiva och erbjuder ett större bostadsutbud. Detta leder till att områden utarmas och den socioekonomiska statusen blir oförändrad och befolkningen som flyttar in ofta har lägre socioekonomi.

Evidens (2024) summerar att för att bryta ett negativt flyttnetto behöver andelen förvärvsarbetare öka i områden med socioekonomiska utmaningar. Nya små och stora bostadsrätter påverkar flyttnettot positivt det gör även stora hyresrätter, däremot syns ingen skillnad på små hyresrätter. I urvalets områden har det inte gått och analysera småhus för det byggts för lite. Bebyggelse i områden med befintliga byggnader visar på positiva resultat av trygghet och attraktivitet.

Andersson och Bråmå (2004) tittar på hur flyttmönstret i utsatta områden sett ut historiskt med ett stort fokus på utsatta områden i Stockholm. Artikeln ifrågasätter även ifall politiken vill lösa problem på en individ- eller områdesnivå. Regeringens intervention kanske kan ha ett positivt inflytande på invånarnas möjlighet till att

skaffa jobb och bättre utbildning. Resultaten från den empiriska studien som genomförts visar tydligt på att de människor som får det bättre ekonomiskt flyttar från de socioekonomiskt svaga områdena. Det visar på ett selektivt flyttmönster och att de som flyttar till dessa områden oftast har lägre eller ingen utbildning och är i många fall bidragstagare. Det selektiva flyttmönstret skapar en större utsatthet för områden då de som har det bättre ställt flyttar. De som flyttar till områdena är i större utsträckning nyinvandrade i Sverige och inte lika integrerade vilket gör utsattheten större. Artikeln belyser vikten av ett breddat bostadsutbud för att bryta det selektiva flyttmönstret och stoppa utarmningen av socioekonomiskt svagare områden.

3.3 Den byggda miljöns betydelse för att minska socioekonomisk boendesegregation

Begreppet ”segregation” är i grunden ganska intetsägande då det i sin mest grundläggande mening betyder ”avskiljande mellan minst två typer av grupper”. Så länge typobjekten inte är homogena kan man peka på en form av segregation. I vår rapport använder vi oss av den definition som myntas i rapporten *Så bryter vi bostadssegregationen* skriven av Ted Lindqvist 2023; ”… segregation utifrån att människor med olika bakgrund, egenskaper och förutsättningar lever och verkar separerade från varandra. Det innebär att människor ur olika delar av befolkningen bor i skilda bostadsområden, arbetar på åtskilda delar av arbetsmarknaden, på olika arbetsplatser och att de inte möts i samma skolor”. Vi fokuserar också på socioekonomisk boendesegregation snarare än andra delar av segregation så som demografi eller etnicitet. Socioekonomisk segregation innebär att människor med liknande socioekonomiska förutsättningar tenderar att koncentreras i vissa bostadsområden medan människor med olika socioekonomiska villkor är bosatta i olika typer av områden i en kommun (Lindqvist, T., 2023).

Förutsättningen för att socioekonomisk boendesegregation ska uppstå är enligt Delmos samlade forskning (2021) inkomstskillnader. Forskning visar ett samband mellan växande inkomstskillnader och hur det har bidragit till en ökad boendesegregation (Scarpa, S., 2016). Individer med låg inkomst har alltså koncentrerats till vissa bostadsområden och höginkomsttagare till ett andra områden på grund av ökade inkomstskillnader.

För att förstå sambandet mellan bostadsmarknaden och segregationens mekanismer nämner den samlade forskningen tre avgörande faktorer (Lindqvist, T., 2023). Det handlar om hushållens preferenser och hur det samspelar med hushållens ekonomi, hur bostadsmarknadens krav på förvärvsinkomst och kapital avgör valmöjligheter för hushållen och hur bostadspolitiken påverkar hushållens möjligheter att efterfråga olika boenden (Lindqvist, T., 2023). Sammanfattningsvis finns alltså en inneboende strukturerande kraft i bostadsmarknaden. Den sorterar hushåll med olika socioekonomiska förutsättningar utefter vad de har för preferenser av olika typer av områden och bostadstyper. Det betyder också enligt Ted Lindqvist (2023) att ur ett

strukturellt perspektiv på boendesegregation så bor inte individer med låg inkomst nära andra individer med låg inkomst för att de vill det utan för att de inte har andra möjligheter.

3.3.1 Statistiska dataanalyser

I tillägg till den mer kvalitativa forskning som finns på området så har det gjorts ett antal kvantitativa undersökningar. Vi ser närmare på två av de undersökningarna.

I Boverkets rapport *Boendesegregationens utveckling och mekanismer* från 2023 har analyser gjorts på områdesnivå för att undersöka vilka förändringar som kan påverka ett områdes socioekonomiska status. Rapporten syftar främst till att beskriva den socioekonomiska segregationens utveckling sedan 2012 men också miljonprogrammet och dess fortsatt starka koppling till segregation och utanförskap. Då författarna till rapporten menar att statens insatser för att minska och motverka boendesegregation generellt sett inte varit framgångsrik under så pass lång tid, krävs andra mer strukturella åtgärder.

Sammanfattningsvis visar Boverkets rapport tydliga tecken på att de fysiska förhållandena i ett område har en stark koppling till hur SEI utvecklas. Där spelar bostadsbeståndet i ett område en viktig roll för vilken typ av hushåll, resurssvaga eller resursstarka, som kommer bosätta sig där. Nivån på SEI för ett område påverkas följaktligen av vilka hushåll som bosätter sig i området och de resurssvaga hushållen blir oftast hänvisade till de delar av bostadsbeståndet som allmänt betraktas som oattraktiva. Detta leder till att områden med hög andel allmännyttiga hyresrätter och belägna utanför de centrala delarna av en kommun, har en högre koncentration av resurssvaga hushåll. Boverkets rapport pekar därmed på en inbyggd struktur i områden som är en av förklaringarna till skillnaden i socioekonomisk status mellan områden. Avslutningsvis poängteras i rapporten att utvecklingen av SEI inte enbart kan förklaras med de modeller Boverket använder sig av då till exempel lokala insatser från bostadsbolag eller kommunen inte går att mäta kvantitativt (Boverket, 2023).

Evidens har i sin rapport *Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud* (2023) fokuserat på hur den socioekonomiska utvecklingen påverkas av ett förändrat bostadsutbud. För att svara på sitt syfte har man genomfört kvantitativa analyser som ser på den sociala utvecklingen i socioekonomiskt svagare områden och den effekt ett förändrat bostadsutbud kan ha. Då attraktiviteten är viktig för ett områdes status analyseras även hushållens värderingar av boendemiljön och förändringar i bostadsutbudet.

Genom att använda maskininlärningsalgoritmer har man kommit fram till ett antal variabler som påverkar förändringen av 20 till 64-åringar som är förvärvsarbetande (Evidens, 2023). Det handlar bland annat om antal nya bostäder och priset på bostadsrätter i ett område. Slutligen bekräftar analysen att ett breddat bostadsutbud

har positiva effekter för den socioekonomiska utvecklingen, och det gäller både nya hyresrätter och bostadsrätter (Evidens, 2023). Det ger ännu större effekt om bostäderna är lite större. Vad som också framkommer av rapporten är att de minst bemedlade hushållen med den svagaste socioekonomin, och som bor i de minst attraktiva områdena, behöver större mer omfattande strukturella åtgärder. Analysen fortsätter att se på eventuella ”sociala spridningseffekter” som kan uppstå vid nyproduktion i socioekonomiskt svaga områden. Här har man jämfört liknande hushållsgrupper i områden där det byggs nytt och områden där det inte gör det. Resultatet är medelinkomsten växer snabbare bland hushållen i det befintliga äldre bostadsbeståndet i områden som kompletteras med nya bostäder jämfört med områden där det inte byggs nytt (Evidens, 2023). Här vill författarna poängtera att det inte går att visa tydliga skillnader för andra socioekonomiska variabler som till exempel förvärvsgrad.

I en enkätstudie i samma rapport av Evidens (2023) ges stöd för att det finns positiva områdeseffekter som uppstår då socioekonomiskt svaga områden kompletteras med ett bredare bostadsutbud. Undersökningen visade att de redan boende i området uppfattar området som mer attraktivt med nya bostäder och grannar (Evidens, 2023). Dessutom minskar inte tryggheten på samma sätt som i områden där det inte byggs nytt. Avslutningsvis menar rapportens författare att den hypotes som ställdes inledningsvis, kan ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden minska eller bromsa en negativ social utveckling, får stöd av både den statiska analysen och baserat på de boendes värderingar (Evidens, 2023). Här menar Evidens att det bör reflekteras över hur förutsättningarna för ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden kan göras mer gynnsamma.

3.4 Bostadsutbud i socioekonomisk svaga områden

Bostadsbyggandet i Sverige nådde som bekant sin kulmen under miljonprogrammets genomförande mellan 1965 och 1974 då cirka en miljon bostäder byggdes (Boverket, 2023). Nästan alla de områden som idag klassas som socioekonomiskt svaga är miljonprogramsområden (Jörnmark, 2023). Det har alltså under en lång tid funnits problem i dessa områden som ännu ej är lösta.
Hur ser då bostadsutbudet ut i dessa områden? Vilka typer av boende finns, hur ser ägarförhållanden ut och hur skiljer det sig från andra områden? Vi fokuserar här på nordöstra Göteborg och ser på bostadsutbudet i några av dess områden.

I tabell 1 presenteras siffror från Boverkets rapport *Boendesegregationens utveckling och mekanismer* (2023). Rapporten utgår från analysen av boendesegregationen från 2012 och framåt från områdestyper, som vi tidigare nämnt. Ser vi till områdestyp 1, den områdestyp som är socioekonomiskt svagast, så består den i snitt av 79,9 % hyresrätter vad gäller upplåtelseform (Boverket, 2023). Andelen äganderätter är 8,6 % och andelen bostadsrätter är 10,2 %. Områdestyp 2 i sin tur består av 59 % hyresrätter, 21,5 % äganderätter och 17,7 % bostadsrätter. 13,5 % (cirka 1,4 miljoner

invånare) av Sveriges befolkning bor i ett område med socioekonomiska utmaningar, alltså i områdestyp 1 eller 2.

På Gårdstensberget, ett område som sett vissa socioekonomiska framsteg de senaste 20 åren, fanns år 2023, 347 småhus, 3553 lägenheter i flerbostadshus samt 95 hyresrätter i övriga hus och specialbostäder (Statistikdatabas Göteborgs Stad, 2024). Antal äganderätter är 590 fördelade på 345 småhus och 245 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Totalt finns 3405 hyresrätter vilket är 85,2 % av det totala bostadsutbudet.

Tabell 1: Boendesegregation i Sverige			
Områdestyp	Hyresrätter (%)	Äganderätter (%)	Bostadsrätter (%)
Typ 1	79.9	8.6	10.2
Typ 2	59	21.5	17.7
Tabell: 2 Boendeantal efter bostadstyp i Gårdstensberget (2023)			
Bostadstyp	Antal		
Hyresrätter	3405		
Äganderätter	590		
Varav småhus	345		
Varav bostadsrättslägenheter	245		
Totalt antal bostäder	3995		
Tabell: 3 Procent av befolkningen i områdestyp 1 & 2			
Kategori	Antal invånare	Procent av total befolkning	
Områdestyp 1 eller 2	1,4 miljoner	13,50%	

Tabell 1: Förtydning av statistik (Gjord av författarna)

3.5 Småhus

Småhus kan ses som verktyg för att öka den socioekonomiska statusen i ett område som en del i ett kompletterande breddat bostadsutbud. Då runt 7 av 10 helst hade velat bo i småhus (Boverket, 2014) kan småhus potentiellt vara ett sätt att öka attraktiviteten för ett område. Senast i februari 2024 publicerades en ny rapport av Boverket med uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande. Rapporten är omfattande och behandlar bland annat statistik kring småhusbeståndet, lönsamhet för småhusbyggande och en beskrivning av de småhus som byggts det senaste decenniet (Boverket, 2024). Vi kommer i detta avsnitt till stor del utgå från denna rapport men även från föregående rapport från 2014.

3.5.1 Småhus som verktyg för att öka socioekonomisk status?

En samlad forskning, bland annat Delmos (2021), ser ökade inkomstskillnader som en av grundorsakerna till ökad segregation. Det finns också forskning som visar att hushållen föredrar att bo i småhus (Boverket 2014) och att ett område blir mer attraktivt av, redan boende socioekonomiskt starka hushåll (Lindqvist, T., 2023; Evidens, 2023). Detta ger stark grund för att småhus kan ha en positiv effekt som en del i ett bredare bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden.

3.5.2 Begrepp och statistik

För att göra det enklare så kommer vi använda den definition av begreppet ”småhus” som används i Boverkets rapport *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna* från 2014. Beroende på om ett boende, i strikt juridisk mening, klassas som småhus eller flerbostadshus så kan de praktiska skillnaderna bli stora. Det påverkar vilka skatteregler som tillämpas och därmed vilken fastighetsavgift som ska betalas och också den skatt som betalas på löpande avkastning av fastigheten. Då vårt syfte vill utreda de effekter ett breddat småhusbyggande kan ha i socioekonomiskt svaga områden räcker det med en mindre precis definition av ”småhus” och vi nöjer oss med den mer vardagliga uppfattningen om vad ett småhus är. I detta sammanhang tänker vi att bostadsbolagen och bostadskonsumenterna uppfattar småhus som ett en- och tvåfamiljsfastigheter. Dessa fastigheter kan inrymma bostadskategorierna radhus, kedjehus eller friliggande småhus. Marken innehas med ägande- eller tomträtt.

2023 bodde 2 085 964 av Sveriges fem miljoner hushåll i småhus enligt SCB (2024) vilket motsvarar 42,2 % av hushållen. Majoriteten 50 %, bodde 2023 i flerbostadshus. Räknat på antal boende, så är idag mer än hälften av Sveriges befolkning boende i småhus. Bland barnfamiljer är småhuset den absolut vanligaste boendeformen och bland samboende med barn bor 67 procent av hushållen i småhus (Boverket 2024).

Enligt Boverket (2014) finns inget enkelt sätt att se hur många småhus som bör byggas i Sverige årligen, då är det lättare att se på det totala bostadsbyggandet och se hur andelen småhus minskar eller ökar. Då det är svårt att tolka den data på produktionstakt som finns på kommunal och regional nivå behövs ett enklare mått (Boverket, 2014) Genom att utgå från boendetäthet, som legat på cirka 2,1 boende per bostad sedan 90-talet, kan man grovt räknat säga att produktionstakten bör vara 0,5 av befolkningsökningen för att vara lagom (Boverket 2014). 2003 var produktionstakten i jämvikt och därför utgår Boverket från det inverterade värdet från 2003 som jämförelsemått. I statistik framtagen av Boverket och SCB ser vi att det totala antalet nyproducerade bostäder sedan 1995 varit under det jämförelsemått som togs fram. Det har alltså byggts för lite bostäder relaterat till befolkningsökningen och boendetätheten i över 20 års tid. (En period från 2014 till 2022 har det varit i fas totalt). Samtidigt som det totala bostadsbyggandet varit lågt har även andelen småhus som byggts i de tre storstadsregionerna minskat sedan millennieskiftet (Boverket 2024).

3.6 Förklaringar till lågt småhusbyggande

Sveriges bostadsbestånd har historiskt bestått av mycket småhus. Vid mitten av 1940-talet utgjorde småhus 57 % av bostadsbeståndet, vilket till stor del berodde på den sena urbanisering i Sverige (Boverket, 2024).

För att möta den bostadsbrist som uppstod efter kriget skiftade bostadspolitiken fokus till flerbostadshus för att sedan, under början av 1970-talet, domineras av småhus. En hög inflation, ränteavdrag samt det sammanbrott i bostadsbyggandet som skedde vid denna tidpunkt, gynnande produktionen av småhus (Boverket, 2024). Över 300 000 småhus byggdes som en del av att slutföra miljonprogrammet och utgjorde större delen av de bostäder som kom till på 1970-talet (HALL, T., & VIDÉN, S., 2005). Byggandet, och småhusproduktionen specifikt, sjönk fram till mitten av 1980-talet för att sedan öka fram till 1991. Finanskrisen som följde dubbleringen av bostadspriser mellan 1985 och 1991 drabbade bostadsproduktionen kraftigt och byggandet var på låga nivåer, sett till hur det sett ut tidigare, fram till 2012 (Boverket, 2024). Bostadsproduktionen har sedan dess stigit men har nästan uteslutande drivits av flerbostadshus enligt Boverket.

Mellan 2013 och 2022 har det tillkommit färre än 100 småhus i nästan 40 procent av Sveriges kommuner totalt under perioden (Boverket, 2024). I antal har det tillkommit flest småhus runt storstäderna och på senare år har småhusen främst varit gruppbyggda snarare än styckebyggda. Vad gäller obebyggda tomter som bedöms som fastighetsekonomiskt sunda för att bygga småhus så fanns 2022 drygt 22 700 att tillgå av totalt 118 00 obebyggda tomter (Boverket, 2024). Av de tillkomna tomter 2022 som hade både fastighetsekonomiska incitament och låg i ett område med hög befolkningsökning, bedömde Boverket att drygt 1200 var lönsamma.

I Boverkets rapport från 2024 nämns en tidigare förklaring till varför småhusbyggandet varit så lågt de senaste åren trots att det varit många hushålls boendepreferens. Förklaringen gick då ut på att kommunerna ansåg småhusen som allt för resurskrävande då kostnader för vägar och ledningar blir högre och mer mark tas i anspråk. Som ytterligare förklaring sades också att småhusbyggandet varit åsidosatt på grund av ideologiska anledningar då småhus kunde ses som en anpassning till marknadssamhället och ökade klassklyftor (Boverket, 2024). Den förklaring som ges av Boverket (2024) är fortsatt att småhusen är för resurskrävande för kommunerna. Att sälja mark för att bygga flerbostadshus ger helt enkelt större inkomster och mer boyta för pengarna.

I början på maj 2024 utsåg Regeringskansliet en egnahemskommissionär, som har till uppgift att analysera och klargöra orsakerna till den låga andelen småhus i nyproduktionen av bostäder samt aktivt arbeta för att främja ett ökat småhusbyggande. Detta innebär att egnahemskommissionären ska identifiera och engagera de aktörer som kan bidra till ökad småhusproduktion. Dessutom ska

egnahemskommissionären verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder. Syftet med detta arbete är att stödja en ny egnahemsrörelse och långsiktigt öka andelen småhus i bostadsproduktionen (Regeringskansliet, 2024).

3.7 Varför är bostadsbolagens perspektiv viktigt?

De privata bostadsbolagen spelar en instrumentell roll i samhällsplanering och bostadsutveckling. Kommunen har planmonopol och har mandat att bestämma vad som ska byggas var men väldigt sällan sker arbetet utan tätt samarbete med bostadsbolagen och exploatörerna (Göteborgs Stad, u.å.). I stora centrala projekt är det extra tydligt hur viktigt och nödvändigt kommunen och bostadsbolagens samarbete är.

I CMBs kortrapport (2015) påtalas det att det inte finns några hinder för samarbeten mellan offentlig förvaltning och byggaktörer men att det ofta samtalas för lite och för sent i processen.

3.8 Exemplet Gårdsten

Hans Lind och Stellan Lundström är professorer i fastighetsekonomi och har färdigställt en rapport om hur förändringen av bostadsområdet påverkat ekonomiska och sociala värden under hösten 2007. Rapporten skrevs på uppdrag av Framtidenkoncernen i Göteborg för att utvärdera lönsamheten i de omfattande åtgärder som vidtagits från och med 1997. Omvandlingen av Gårdsten startade med en medveten strategi att omvandla ett bostadsområde med tekniskt nedgångna lägenheter med hög vakans och en stigmatisering av de boende. Målet var att skapa en väl fungerande stadsdel. Gårdsten har varit föremål för flertalet utvärderingar och kartläggningar.

Enligt Lind och Lundström (2008) saknas däremot det ekonomiska utfallet. Professorerna har gjort en ren företagsekonomisk utvärdering där värdet av de ekonomiska insatserna gjorda av Framtiden ställs mot marknadsvärdet. Efter det gjordes en samhällsekonomisk bedömning där minskad arbetslöshet, minskad kriminalitet etc. uppskattas om det omvandlas till ett kapitalvärde. Resultaten av de företags- och samhällsekonomiska värdena slås samman. Slutsatsen blev att det rent ekonomiskt inte går ihop i balansräkningen men bedömningen görs att det har varit lönsamt för samhällsnyttan. Professorerna betonar att lönsamheten snabbt klingar av och förbyts till minus om det uppbyggda sociala kapitalet försvinner. Det är därför nödvändigt att det byggtekniska kompletteras av andra samhällsviktiga åtgärder. Rapporten ger insikten om att det är lönsamt att satsa i Gårdsten då det kan ge spridningseffekter till andra områden och ger belägg för en fortsatt studie i området Gårdsten.

13 år efter ”Affären Gårdsten” gjordes en uppdatering eller en uppföljning av det arbete som Gårdstensbostäder gjort i Gårdsten. Lind (2020) beskriver den fortsatta positiva utvecklingen i Gårdsten, där stabila kassaflöden och en underhållsstrategi som fokuserar på varsam renovering har bidragit till en positiv värdeutveckling. Även brottsligheten har stabiliserats på en låg nivå. Nivån ligger på en lägre nivå än Göteborg som stort och har troligtvis resulterat i att området har tagits bort från listan över särskilt utsatta områden. Trots en lägre brottslighet så är arbetslösheten fortsatt hög. Arbetslösheten är något lägre än liknande områden i Göteborg. Gårdstensbostäder har fortsatt att prioritera lokala företag och sociala villkor vid upphandlingar, och möjligheten till arbete via Gårdstensbyrån underlättar inträde på arbetsmarknaden för många invånare.

Vidare diskuteras betydelsen av befolkningsstrukturen i området, med en hög andel invånare med utländsk bakgrund. Lind (2020) nämner hur det är viktigare att ha välfungerande områden än att det ska vara en blandad befolkningsgrupp. Han reflekterar också över inkomstnivåernas påverkan på områdets utveckling och betonar vikten av att bredda bostadsutbudet för att möta invånarnas behov och önskemål. Särskilt betonas vikten av att prioritera nyproduktion av småhus i anslutning till befintliga flerfamiljshusbestånd samt att möjliggöra för ombildning till bostadsrätt på socialt rimliga villkor. Det poängteras att detta kräver ekonomiska garantier för alla som önskar delta samt möjlighet för de som inte vill eller kan delta att flytta till hyreslägenheter i området. Andelsägarmodellen, där enstaka lägenheter säljs medan övriga förblir som hyreslägenheter, diskuteras också som en möjlig modell för att möta olika behov och preferenser hos invånarna.

3.9 Förtäta och bygga nya bostadsområden

Roelofs & Salonen (2019) har tagit fram en kunskapsöversikt med fokus på Lövgärdet i Göteborg. I delegationen bostad 2030 konstaterades det att det behöver byggas mer för normal- och låginkomsttagare, nästan som ett nytt miljonprogram men med ett annat grepp. Lärdomen om att 60- & 70-talets miljonprogram bidragit till att skapa segregation gör att ambitionen för framtida byggande ska ligga på att erbjuda alla människor säkert och ekonomiskt hållbart boende. Kommunerna måste därför säkerställa att de som byggs blir blandad bebyggelse med olika upplåtelseform och för olika socioekonomiska grupper. Det är viktigt att det syns i tidiga skeden att planering aktivt motarbetar segregation. Rapporten visar på att det är svårt att motverka felaktig planering med riktade områdesinsatser i senare skede. Det är därför viktigt att ta med sig de erfarenheter som blev fel i miljonprogrammen.

3.10 Förändring av områdens struktur

I den danska studien av Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014) undersöktes effekterna av fysiska insatser i socioekonomiskt svagare områden. Studien gjordes på 27 områden och med hjälp av empiri och undersökningar försökte

de se skillnad på strukturella och icke strukturella insatser i områden. Strukturella insatser innebär en förändring i byggnaders arkitektoniska utformning och kan ofta påverka vägnät, gångstråk och byggnaders struktur. De icke strukturella förändringarna är enbart förskönings och renovering av byggnader. De exempel som nämns i studien är förändring av fasader och uteplatser men ej påverkan på en byggnads struktur och form.

Genom att undersöka effekter av dessa förändringar ville de besvara frågor som; kan ett samband mellan förändringar och ökad livskvalitet, ökat samhällsengagemang och förbättrad social status i ett område synas (Københavns Kommune & Arkitektforeningen, 2014).

Studien av Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014) kom fram till att tydliga mönster som påvisar effekter av fysisk förändring i områden. Effekterna verkar ej vara begränsade av skillnader på nationell, regional eller kulturell nivå utan gränsöverskridande. Fysiska insatser, när de kombineras med sociala åtgärder, kan skapa en betydande påverkan för individer och för bostadsområden i stort. Den typen av fysiska förändringar som genomförs har en direkt inverkan på de sociala effekterna som uppstår. I studiens analys av över 27 områden syns en klar skillnad mellan områden där strukturella förändringar har genomförts och de där fysiska förbättringarna gjorts av icke-strukturell karaktär. Icke-strukturella fysiska förändringar, när de kompletteras med sociala insatser, resulterar i en förbättring av livskvaliteten, en ökad känsla av trygghet och en större tillfredsställelse med att bo i området för de ursprungliga invånarna. Dessa åtgärder bidrar dock inte till att ändra områdets grundläggande karaktär av social utsatthet. Strukturella fysiska förändringar, när de samverkar med sociala insatser har en kraftigare effekt på områdets sociala dynamik. Detta innebär positiva resultat för arbetslöshet, utbildningsnivå, inkomstnivå, kriminalitet och andelen invånare som erhåller bidrag. Dessutom ökar tryggheten, tilliten, samhällsengagemanget och den allmänna tillfredsställelsen med att bo i området. Genom att göra dessa förändringar blir områdets image bättre och den socioekonomiska förändringen till det positiva.

Uppnådde effekter för hela området genom att...	*Icke-strukturella förändringar*	*Strukturella förändringar*
mindre arbetslöshet		
högre utbildningsnivå		
färre på den offentliga välfärden		
högre inkomst		
lägre brottslighet		
ökad säkerhet		
ökat förtroende		
ökat samhällsengagemang		
ökad tillfredsställelse med att bo i området		
starkare koppling till området		
bildförbättringar		
området upplevs som mer attraktivt		
positiva ekonomiska effekter (stigande huspriser, fler investeringar)		

Figur 2 Effekter av strukturella och icke-strukturella förändringar Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014)

4 Dokumentgenomgång – Förutsättningar för småhusbyggande i Göteborg

Dokumentgenomgången ska ge en insikt i hur Göteborgs Stad arbetar med sin översiktsplan, markstrategier och prissättning. Genomgången beskriver objektivt stadens strategier och planer samt försöker lyfta fram hur staden arbetar med socioekonomiskt svaga områden. Utöver det aktuella arbetet ska även en historisk tillbakablick presentera hur mycket småhus som byggts i nordöstra Göteborg och hur staden ser på småhus i dagens översiktsplan. Efter dokumentanalysen har vi försökt sammanställa ett resultat uppdelat efter våra forskningsfrågor för att tydliggöra vad som sagts om de olika frågorna och koppla det till vad litteraturen sagt och bostadsutvecklarna sa i de semi-strukturerade intervjuerna.

4.1 Göteborgs Stads översiktsplan

På Göteborgs Stads hemsida finns en digital plattform där besökare kan klicka runt bland olika delar av översiktsplanen. Under fliken utvecklingsinriktning skriver staden om “Stadsutveckling och genomförande i socioekonomiskt svagare områden” (Göteborgs Stad, u.å.). I översiktsplanen beskrivs det hur en av de stora utmaningarna är att vända utvecklingen av ökad segregation. De områden som detta arbete kommer att diskutera nämns i översiktsplanen som “särskilt utsatta områden”[1]. Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet finns där medan Gårdsten rankas som enbart “utsatt område". Staden beskriver hur ett brett grepp på många fronter behövs för att möta utmaningarna.

2018 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads program för jämlik stad 2018-2026 (Göteborgs Stad, u.å.). I planen nämns flera åtgärder för att lyckas få en jämlik stad med stort fokus på tillgång till hållbara livsmiljöer. I de åtgärder som nämns omfattas byggnation av mötesplatser, skolor, arbetsplatser och bostäder. I översiktsplanen ligger fokus på att prioritera planeringen i socioekonomiskt svaga områden.

Det lägre marknadspriset på bostäder i dessa områden försvårar för bostadsutvecklare att få lönsamhet i projekt. I översiktsplanen nämns att det finns exempel på projekt med godtagbar lönsamhet, dock främst för vissa aktörer. Genomgående i översiktsplanen är önskan om att småhus i rätt läge kan öka mängden kvarboende i området och vara en viktig del för att lyckas nå målen. Göteborgs Stads mål är att 2025 ska ingen del av kommunen finnas med på polisens lista över utsatta områden.

[1] Polisen (2024). *Polisens benämning på utsatta områden.*

4.2 Riktlinje för markanvisning i Göteborgs kommun

Kommunens riktlinje formar stadens grundläggande principer och mål för fördelning av mark för nya byggnadsprojekt i Göteborg. Markanvisningar tillåter att mark tilldelas intressenter för planering och genomförande av bebyggelse genom förhandlingar och avtal. Fastighetsnämnden är ansvarig för mark- och bostadsförsörjningen i Göteborg, vilket innefattar förvärv, förberedelse och tillhandahållande av mark för bland annat bostäder, skolor, idrott och kultur. Riktlinjen omfattar även markägande dotterbolag inom Älvstranden-koncernen och betonar vikten av samverkan för att säkerställa överensstämmelse med stadens övergripande planeringsmål och strategier, inklusive hållbarhetsaspekter (Göteborgs Stad, 2024).

Staden har olika utgångspunkter och mål för ny bebyggelse och hur den ska bidra till hållbar stadsplanering. Genom goda konkurrensförhållanden vill staden skapa möjlighet för att flera aktörer kan vara med och tävla om markanvisning (Göteborgs Stad, 2024). Stadens mål är att besvara befolkningsutvecklingens behov och efterfrågan på mark för att kunna skapa bostäder och livsmiljöer för alla att leva i. Kommunen lägger vikt vid att varje del av staden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina olika förutsättningar. Vid ny anvisning av mark ska följande kriterier mötas; Ekonomisk-, social- och ekologisk hållbarhet. Utöver hållbarhetskriterierna bedöms även byggintressenters ekonomiska förutsättningar och genomförandekapacitet.

4.2.1 Principer för prissättning av mark

Kommunen ska iaktta regler om god ekonomisk hushållning som finns i kommunens regler. Göteborgs Stad säljer därför mark till marknadspris. Göteborgs Stad säljer eller upplåter mark i samband med genomförande av detaljplaner till ett pris som baseras på markens byggrättsvärde (Göteborgs Stad, 2024).

Kostnadsfördelning beror på hur avtalen mellan parterna upprättas men anslutningsavgifter för tekniska försörjning såsom vatten och avlopp står byggintressenten för. Även planläggning finansierar byggintressenten som har nytta av detaljplanen även om planen avbryts eller ej vinner laga kraft.

4.2.2 Markanvisningstävling

Kommunen lägger upp alla markanvisningar på stadens hemsida med alla tillhörande dokument och villkor. För att tilldela markanvisning till den aktör som lämnat det mest fördelaktiga anbudet så gör en sammanvägd bedömning över kriterier. I vissa fall där kommunen har särskilda önskemål för användning eller funktion tillämpas en markanvisningstävling där en tillsatt jury utvärderar bidragen.

4.3 Göteborgs Stads budget 2024

Senaste mandatperioden och under den ekonomiskt svåra period som var har planproduktionen varit låg. Göteborgs Stad behöver därför jobba för hög produktion och planering av bostäder. I den aktuella budgeten för Göteborgs stad finns det ambitioner att de ska planeras för 25 000 nya bostäder innan 2026 års slut (Göteborgs Stad, Budget (2024). I budgeten uttrycks det att exploatering ska finansieras av att inte sälja mark för lägre än marknadspris. Ändå finns det en tolerans för att exploatering i ytterområden kan gå med underskott och bäras upp av intäkter från andra markförsäljningar. AB Framtiden ska se över vilka bostäder som saknas i varje område och komplettera sitt bestånd. 500 småhus ska byggas i hela Göteborg varje år och de ska planeras i närheten av existerande infrastruktur och kollektivtrafik. Småhusen kommer primärt planeras på små tomter i befintliga områden med blandat upplåtelseform.

4.4 Småhus historiskt i nordöstra Göteborg

Göteborgs stad två första översiktsplaner från 1993 och 1999 uppmärksammade problemen med utflyttning från problemstadsdelarna till egenägda småhusområden eller områden med bostadsrätter (Jörnmark, 2023). Planer från slutet av 1990-talet betonade nödvändigheten av starkare inslag av blandade ägande- och boendeformer för att uppnå förändring. Exempel togs från Holland där arkitektoniskt och ägandemässigt homogena områden öppnats med en större variation och skapat möjligheter för bostadskarriär. Programmen som initierades runt år 2000 betonade de inre förvaltningsformerna och den fysiska miljön. Det var viktigt men inga rivningar eller omstruktureringar av det existerande beståndet gjordes så som i Holland. Stadsutvecklingen i Göteborg är fortsatt starkt påverkad av de strukturerna från två decennier tillbaka. Negativa spiraler från 50 år tillbaka har förstärkts då förändringar ej nått upp till potential. Den utveckling av egenägda småhusområden som påbörjades avbröts kring år 2010.

Det har de senaste decennierna i Nordöstra Göteborg byggts få småhus. Statistiken i *Figur 3 & 4* visar hur det ser ut i olika områden i Nordöstra Göteborg och jämför det med Göteborg som helhet. Det är synligt att mycket av bostadsbeståndet i dessa områden byggdes på 60- och 70-talet (Göteborgs stadsledningskontor, 2023). Det blir synligt i bilderna hur andelen småhus som byggt i nordöstra Göteborg byggs geografisk avskilt från flerbostadshusen. Vidare syns det i statistiken som presenterats i Göteborgsbladet (Göteborgs stadsledningskontor, 2023) hur mycket lägre andel småhus som byggt historiskt i nordöstra Göteborg jämfört med Göteborg som stort. I Göteborg är andelen småhus 18 procent och i de flesta områden i nordöstra Göteborg ligger intervallet mellan 5,8% och 8,9%. De två områden som sticker ut är Angered centrum och Hammarkullen där andelen är 17,3% respektive 19%. (Se även bilagor)

Figur 3 Flerbostadshus byggda 65-74, Boverket (u.å.) *Figur 4 Småhus byggda 65-74, Boverket (u.å.)*

4.4.1 Framtiden för småhus i Göteborg Småhus i översiktsplanen

Göteborgs Stad har ett mål att främja byggandet av småhus inom stadsområdet. Trots en betydande efterfrågan har det förekommit en begränsad produktion av småhus i Göteborg under en period. Därför är det av betydelse att ta efterfrågan i beaktning vid stadens förtätning. Det är värt att notera att Göteborg har en betydande andel av Sveriges totala småhusbestånd, vilket utgör nästan en tredjedel av samtliga småhus i Göteborgsregionen. Förväntade generationsskiften i Göteborg och dess omkringliggande kommuner kan potentiellt underlätta tillgängligheten till dessa bostäder, särskilt för barnfamiljer (Göteborgs Stad, u.å.).

I översiktsplanen är en målsättning att småhus i synnerhet bör byggas i mellan- och ytterstadsområden för att skapa en bredare diversitet av boendemiljöer och bostadstyper samt för att berika stadsmiljön. Genom att inkludera en mängd olika bostadstyper och upplåtelseformer inom en och samma stadsdel ökar möjligheten för invånarna att stanna kvar i olika skeden av sina liv. Vidare skriver Göteborgs Stad att planering och placering av småhus i närhet till kollektivtrafik och servicefaciliteter är av avgörande betydelse, vilket bör vara tillgängligt inom gång- eller cykelavstånd. I mer förtätade stadsområden är det särskilt viktigt att småhus planeras och utformas med effektivt markutnyttjande i åtanke. Vissa områden som kanske inte lämpar sig för flerbostadshus kan i stället vara passande för småhus och fungera som bindande element mellan befintliga stadsdelar. Prioritering av småhus är att föredra i områden där flerbostadshus dominerar landskapsbilden, och en smidig integrering av småhus med låga flerbostadshus kan vara fördelaktig (Göteborgs Stad, u.å.).

Ambitionen att bygga småhus finns men utfallet verkar bli lägre än planerat. Från rapporten går det att utläsa att av 22 000 planerade bostäder innan detaljplan vunnit laga kraft skall 1000 av de totalt 22 000 bostäder vara småhus. Inom exploateringsprojekt där detaljplan vunnit laga kraft är enbart 250 småhus planerade på 27 000 bostäder (Göteborgs Stad, 2022).

Holmqvist (2009) bekräftar att även fast målet att bygga fler småhus varit konsekvent under flera decennier så blir utfallet färre och mer sällan. Holmqvist skriver även att det kan vara nationella mål från regeringen men att det i slutändan är upp till kommunerna att implementera det i deras strategi.

5 Resultat

I kommande kapitel kommer resultatet av den teoretiska bakgrunden, de semistrukturerade intervjuerna och dokumentgenomgången att presenteras. Resultatet presenteras utifrån de forskningsfrågor som togs fram i syfteskapitlet och besvarar frågorna utifrån den samlade litteraturen och forskningen, fyra aktörer inom bostadsutvecklingen och deras syn på problemformuleringen samt Göteborg Stads styrdokument och de förutsättningar dessa dokument skapar. Förhoppningen är att skapa en någorlunda klar bild kring hur ett bredare bostadsutbud kan påverka den socioekonomiska statusen i socioekonomiskt svagare områden samt hur förutsättningarna för det arbetet ser ut i Storgöteborg.

5.1.1 Breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden

Tanken kring hur man med hjälp av ett breddat bostadsutbud kan öka den socioekonomiska statusen har på senare år getts mer utrymme i forskning och debatt kring bostadssegregation. I Boverkets senaste rapport om bostadssegregation från 2023, *Bostadssegregationens utveckling och mekanismer*, ligger ett starkt fokus på de socioekonomiska värdena. Eftersom det är svårt att mäta effekter av sociala insatser och andra typer av mjuka värden tycks litteratur och forskning i allt högre grad skiftat fokus till socioekonomiska värden som socioekonomiskt index (SEI) som är baserat på inkomst och utbildningsnivå. Forskningen pekar på kopplingen mellan bostadsutbudet i ett område och områdets socioekonomiska status samtidigt som det finns studier som lägger större vikt vid mer övergripande insatser (Gregorowicz-Kipszak m.fl., 2022). Fler studier (Evidens, 2023; Lindqvist, 2023) har också till stor del valt att fokusera på denna parameter då man menar att andra åtgärder såsom sociala insatser, inte gett de långsiktiga resultat som önskades i arbetet med att bryta bostadssegregationen.

I den litteratur och forskning som är kopplad till socioekonomiskt svagare områden och boendesegregation, konstateras en stark koppling mellan socioekonomiskt svagare områden och de så kallade miljonprogramsområdena (Boverket, 2023). Det fastställs också hur dessa områden under en lång tid fortsatt vara segregerade i förhållande till andra centrala områden i Sveriges tre storstäder och hur de boende ofta hamnar utanför samhället och är rumsligt separerade från resten av boende i staden (Boverket, 2023). Kvantitativa studier från bland annat Boverket (2023) och Evidens (2023) visar också en viss koppling mellan bostadsutbudet i ett område och dess koppling till socioekonomisk status. Data konstaterar att ju fler allmännyttiga hyresrätter byggda mellan 1961–1974 ett bostadsområde består av, desto lägre är den totala socioekonomiska statusen (Boverket, 2023). Genom att se till de attribut som gör ett område mer attraktivt, både baserat på kvantitativa data och kvalitativa enkätundersökningar, visar Evidens studie från 2023 att det går att öka socioekonomisk status genom att förnya bostadsutbudet. Detta gäller både nya hyresrätter och nya äganderättbostäder. Forskning om den specifika bostadstypen

småhus bidrag till förbättrad socioekonomi är begränsad och den mesta litteratur menar att det kan ge större effekter än en generell ökning av äganderätter. Det finns för lite empiri för att styrka dess faktiska bidrag.

I de intervjuer som vi genomfört finns en generell konsensus om att ett breddat bostadsutbud, med fler äganderätter, kan öka den socioekonomiska statusen för ett socioekonomiskt svagt område. Däremot är de bostadsutvecklare vi intervjuat mindre säkra till vilken grad ett mindre antal småhus eller bostadsrätter kan förändra den socioekonomiska statusen på kort sikt. Det framkommer att bostadsutvecklarnas utmaningar mer handlar om de fastighetsekonomiska förutsättningarna samt planmässiga förutsättningar när det kommer till bostadsutveckling i de socioekonomiskt svaga områdena i Göteborg. Ett av problemen som nämns är den brist på marknadsunderlag som ofta kan uppstå i mindre bemedlade områden och som därmed minskar möjligheterna för lönsamma projekt. Utvecklarna trycker på Göteborg Stads ansvar i att möjliggöra för bättre förutsättningar, ekonomiskt, men också i hur de långtgående planerna ser ut. Bostadsutvecklare 2 tycker att strategin, speciellt i nordöstra Göteborg, borde vara att ta fram de mest attraktiva platserna för att skapa en långsiktig plan för att utveckla äganderätter. Han menar att Staden i sina försök att utveckla dessa områden just nu bara försöker “släcka bränder” genom att fokusera på de platser som fått negativ medial uppmärksamhet. Enligt samma bostadsutvecklares mening borde en mer långtgående strategi finnas på plats för hur och var det ska bostadsutvecklas i de socioekonomiskt svaga områdena. En annan bostadsutvecklare, Bostadsutvecklare 3, tror på större mer omfattande projekt där man tar ett helhetsgrepp kring ett större område men medger att det bör ske etappvis för att inte övermätta marknaden för äganderätter.

En intressant aspekt i bostadsutvecklarnas resonemang kring de utmaningar de möter är att det till stor del ligger i linje med Boverkets rapport *Uppdrag att fram underlag för ökat småhusbyggande* (2024). En av slutsatserna som rapporten tar upp är det faktum att den låga produktionen av småhus går att härleda till bristen av tillräckligt fastighetsekonomiskt lönsam mark i centrala lägen. Det är helt enkelt mer lönsamt att bygga flerbostadshus och på så sätt få ut en högre BOA av samma mark (Boverket, 2024). Det finns ingen direkt korrelation mellan denna orsak till lågt småhusbyggande och svårigheten som de intervjuade bostadsutvecklarna ser med ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden. Dock grundar sig utmaningarna i samma problem, nämligen svårigheten att finna fastighetsekonomiskt lönsam mark för att bygga småhus generellt och även så i socioekonomiskt svaga områden med de givna förutsättningarna.

I Göteborg Stads översiktsplan så finns uttalade ambitioner om att öka just bostadsvariatonen i socioekonomiskt svaga områden (Göteborgs Stad, 2024). Det råder delade meningar kring till vilken grad Staden har lyckats med sitt mål att minska boendesegregation men vad gäller möjligheter och förutsättningar för att utveckla

äganderättbostäder i socioekonomiskt svaga områden så tycker de intervjuade bostadsutvecklarna unisont att mer borde göras.

I frågan kring ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden nämner forskningen och litteraturen vidare det faktum att när de boende som lyft sig socioekonomiskt i svagare områden vill flytta så kan de oftast bara flytta ifrån området (Jörnmark, 2023; Evidens, 2023). Detta beror enligt litteraturen på det låga utbudet av attraktiva bostäder i de socioekonomiskt svagare områdena och leder oftast till att någon med sämre socioekonomisk status tar deras plats i området när de tvingas leta i andra stadsdelar för att hitta sin boendepreferens (Evidens, 2024). En ond cirkel skapas genom detta beteende och svaga områden förblir socioekonomiskt svaga. Den byggda miljön kan bidra med att skapa fler möjligheter för de som vill bo kvar i dessa områden och som har ekonomisk möjlighet att förbättra sin boendesituation. Det är just de som redan bor i de socioekonomiskt svaga områdena som det ska fokuseras på till en början när det kommer till bostadsbyggande, menar bostadsutvecklarna vi intervjuat. Det är inte realistiskt, till en början, att tro att det genom nya bostäder ska ske en större inflyttning från andra stadsdelar då attraktiviteten fortsatt kommer var förhållandevis låg, säger bostadsutvecklare 2. Dock menar man att det på sikt kan stärka stadsdelarnas socioekonomiska status. Både studier och bostadsutvecklare nämner hur ett breddat bostadsutbud kan öka attraktiviteten i ett område då det visat sig att människor som äger sitt boende är mer mån om bostaden och området (Lindqvist, 2023). Genom att bryta det selektiva flyttmönstret, där människor flyttar från området och därmed försvagar det, kan smart byggande stärka svagare områden (Andersson och Bråmå, 2004).

Ett av de mer studerade exempel som finns vad gäller insatser i den byggda miljön och dess påverkan på ett bostadsområde, är renoveringen av stadsdelen Gårdsten i nordöstra Göteborg. I sin rapport från 2007 utvärderade Hans Lind och Stellan Lundström, på uppdrag av Framtidenkoncernen, lönsamheten av upprustningen och de fastighetsrenoveringar som genomfördes i Gårdsten 1997 till 2005. Författarna fann att insatserna inte var företagsekonomiskt lönsamma men samhällsnyttan, som medförde minskad arbetslöshet och kriminalitet, gjorde att satsningarna totalt sett blev samhällsekonomiskt lönsamma. Rapporten poängterar att fortsatta sociala insatser är nödvändiga för att bibehålla denna nytta. En uppföljning gjordes 2020 i vilken området visade fortsatt positiv utveckling med stabila kassaflöden och låg kriminalitet, vilket senare också avlägsnade Gårdsten från polisens lista över särskilt utsatta områden (Lind, 2020). Rapporten visar dock att arbetslösheten fortfarande är hög, om än något lägre än i liknande områden. Vidare betonar rapporten att det så här långt efter de stora fastighetsrenoveringarna inte längre går att koppla områdets status, eller speciella parametrar, till en specifik insats. Slutligen påtalas vikten av välfungerande områden och behovet av ett breddat bostadsutbud, inklusive nyproduktion av småhus och ombildning till bostadsrätt på socialt rimliga villkor.

Även om litteratur och forskning på senare tid fokuserat på socioekonomisk status och dess koppling till andelen äganderättbostäder i ett område, så finns studier som är mindre säkra på dess vikt för att bryta boendesegregationen. Det går enligt rapporten *”Bygga bort utsatt? En kunskapsöversikt”,* skriven av Gregorowicz-Kipszak m.fl. (2022), inte att lyfta ett område ur utanförskap utan mer omfattande insatser. Nyproduktion och renovering utgör enligt rapporten endast en del av dessa insatser, och förändringar i socioekonomisk status kräver mer omfattande nationella politiska åtgärder då kommuner och bostadsföretag har begränsat handlingsutrymme.

5.1.2 Hur påverkar Göteborgs Stads markstrategier och översiktsplaner socioekonomiskt svagare områden?

Göteborg Stads arbete med olika strategier för bostadsutveckling ligger till grund för förutsättningarna att bygga i staden. I detta delkapitel presenteras ovan nämnda frågeställning utifrån dokumentgenomgången av Göteborg Stads strategier och riktlinjer samt de intervjuade bostadsutvecklarnas åsikter.

I dokumentgenomgången framkommer att Staden använder polisens begrepp “Utsatta områden”, i översiktsplanen och även kopplat till segregation generellt. Detta skiljer sig från hur myndigheter, forskning och annan litteratur benämner socioekonomiskt svagare områden. Då Boverket och de flesta andra tyngre instanser som arbetar med bostadssegregation har en annan ingångsvinkel när man pratar om socioekonomiskt svaga områden kan det vara ett tecken på att Göteborgs Stad har en annorlunda infallsvinkel i sin grundläggande strategi och arbetssätt. Då vi, som tidigare nämnts, fått höra av bostadsutvecklarna hur Staden fokuserar på att “släcka bränder” snarare än mer långsiktiga övergripande strategier så finns troligen en diskrepans mellan hur Staden jobbar och de uttalade strategierna för bostadsutveckling i socioekonomiskt svagare områden.

Göteborgs Stads översiktsplan har idag ett uttalat fokus på socioekonomiskt svagare områden när det kommer till jämlikhet och hållbarhet vid byggnation av mötesplatser, skolor och bostäder (Göteborg Stad, 2024). Översiktsplanen nämner uttryckligen hur staden kan tänka sig en lägre nivå av godtagbar lönsamhet i socioekonomiskt svagare områden, dock främst för utvalda aktörer. Det finns en genomgående tanke i översiktsplanen om att småhus i rätt lägen kan öka antalet kvarboende och vara en viktig del av att nå målen med en jämlik stad. Strategierna i översiktsplanen är, när vi talar med bostadsutvecklarna, just nu bara strategier. Riktlinjer och strategier tycks inte följas eller prioriteras på ett övergripande tydligt sätt i verkliga bostadsutvecklingsprojekt enligt bostadsutvecklarnas erfarenhet.

När det kommer till breddat bostadsutbud och dess potentiella påverkan av socioekonomisk status för ett område, hamnar stadens fokus enligt bostadsutvecklarna på kostnadsfrågan avseende småhus kontra flerbostadshus. Enligt Bostadsutvecklare 1

finns flera faktorer till att fokus skiftats till flerbostadshus. Bland annat på grund av den strategiska inriktningen att förtäta staden inifrån och ut som Göteborgs Stad drivit sedan millennieskiftet, men också av det fastighetsekonomiska skälet att flerbostadshus ger en högre exploatering och då högre inkomster för markförsäljning. Den stora yta som småhusproduktionen tar i anspråk ger helt enkelt en för låg exploatering och således för låg intäkt för att Göteborgs Stad ska ha incitament att bygga småhus.

”På samma yta som du får in 10 radhus så kan du få in 50 till 100 lägenheter.” (Bostadsutvecklare 1, 2024, se Bilaga 2)

Samma bostadsutvecklare säger också att marknaden för småhus i de socioekonomiskt svagare områdena är begränsad, trots det faktum att 70 % av befolkningen helst hade velat bo i småhus, gör att det inte går att bygga särskild många småhus och då ännu svårare att göra det lönsamt. Intäkten från att leverera eller bygga ett småhus i nordöstra Göteborg täcker knappt kostnaden för att ta fram och producera med markpris och de infrastrukturkostnader som läggs på exploatören menar bostadsutvecklaren.

Vidare säger Staden att den förespråkar goda konkurrensförhållanden för att fler aktörer ska ha möjlighet att vara med och tävla om markanvisningar. Staden har som mål att besvara befolkningsutvecklingens behov och efterfrågan och utgår från kriterier om ekonomisk-, social- och ekologisk hållbarhet vid nya anvisningar (Göteborg Stad, 2024). Vad gäller prissättning av mark ska stadens regler om god ekonomisk hushållning följas. Det innebär att mark säljs till marknadspris, alltså markens byggrättsvärde. I intervjuer med bostadsutvecklarna har detta identifierats som en av de mest hämmande orsakerna till att det är så få småhus som byggs i socioekonomiskt svaga områden. Markpriserna matchar inte marknaden enligt flera bostadsutvecklare och detta medför skeva värderingar som i slutändan gör det fastighetsekonomiskt olönsamt att bygga. I Stadens dokument står vidare att beroende på hur avtal upprättas mellan parterna, så ser kostnadsfördelningen olika ut. Dock ska byggintressenten stå för kostnaden för vatten och avlopp. Även här har bostadsutvecklarna invändningar då man menar att det krävs ett större ansvar av Staden för att få ruljangs i bostadsutvecklingen. Att den aktör som lämnat in det mest ekonomiskt fördelaktiga budet ofta är den som vinner projektet är också något som borde förändras, speciellt när det kommer till projekt i socioekonomiskt svaga områden, menar Bostadsutvecklare 2.

”Exploatörer börjar se att i socioekonomiskt svagare områden måste staden börja ta kostnader. Det är inte rimligt att staden ska bara förvänta sig att de får kostnadstäckning för de kostnader man har för att bygga vägar, avlopp, elförsörjning och alla de bitarna. Så att jag skulle säga att där upplever jag att det är en förändring på gång, men sen tar det ju lång tid innan vi ser effekten av det. För även om det är på gång nu så är bostäderna framme om kanske 4–5 år. Så att de projekt

som byggs nu har ju varit utifrån ett annat perspektiv ifrån staden. Då ska man haft kostnadstäckning och då har marken varit för dyr för att det ska lett till någon större exploatering." (Bostadsutvecklare 2, 2024, se Bilaga 2)

Göteborg har årligen satt en ambition om antalet byggda småhus men ofta blir verkligheten annat än vad som planeras. Exemplet där 1000 småhus planerades i detaljplan men endast 250 vann laga kraft talar tydligt för vad Holmqvist (2009) nämner att fallet varit under flera decennier.

5.1.3 Hur ser förutsättningar ut för bostadsutvecklarna att bygga i socioekonomiskt svagare områden?

I detta delkapitel återges resultaten av frågeställningen "Hur ser förutsättningarna ut för bostadsutvecklarna att bygga i socioekonomiskt svagare områden?". Detta presenteras utifrån litteraturen, dokumentgenomgången av Göteborgs Stad samt bostadsutvecklarnas mening om sina förutsättningar för att bygga i socioekonomiskt svagare områden. Trots att examensarbetets syfte eftersträvar att tydliggöra utmaningar och möjligheter för bostadsutvecklare i denna fråga så är frågorna och ståndpunkterna inte alltid möjliga att kategorisera.

Nordöstra Göteborgs bostadsbestånd har sedan år 2000 minskat i andel äganderättbostäder (Jörnmark, 2023). Trots lyckade projekt som Kryddhyllan i stadsdelen Gårdsten, som har påvisat samhällsekonomisk nytta för området (Lind, H., & Lundström, S., 2008), så har det totalt sett byggts för få småhus för att ens ligga i nivå vad gäller andelen äganderättbostäder. En av bostadsutvecklarna vi intervjuat, Bostadsutvecklare 1, talar om skiftet i vilken produkt och sättet det byggs på har förändrats i hans organisation. Sedan millennieskiftet är huvuduppdraget att bygga i miljonprogramsområdena, och då har också produkten skiftat till flerbostadshus snarare än småhus. Detta fenomen är något som litteraturen nämner på en övergripande nivå i landets storstadsregioner. Boverket nämner i sin rapport, *Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande* (2024), hur bristen på fastighetsekonomisk lönsamhet "tvingar" kommuner att prioritera flerbostadshus. Vidare talar bostadsutvecklaren om den forskning som på senare tid visat på värdet av strukturell förändring i ägandeformer; "...där ger bostadsrättslägenheten en viss effekt men framför allt tror vi att småhus ger effekt", fortsätter Bostadsutvecklare 1. Som nämnts tidigare så menar flertalet studier (Boverket, 2023; Evidens, 2023) att ett breddat bostadsutbud kan ha en positiv inverkan på ett områdes socioekonomiska status. Bostadsutvecklare 1 säger att det också är därför bolaget aktivt försöker påverka politiker och tjänstemän att möjliggöra för fler småhus i socioekonomiskt svagare områden.

Ser vi till de förutsättningar Göteborgs Stad erbjuder så framkommer en vilja att öka byggandet av småhus för att möta den höga efterfrågan, men också en produktion som under decennier varit begränsad. En stor del av Sveriges småhusbestånd finns i Storgöteborg men ambitionerna att öka nyproduktionen har inte nått förväntade nivåer. Av 22 000 planerade bostäder, innan vunnen laga kraft, skulle 1000 vara småhus. Endast 250 småhus är planerade av 27 000 bostäder där detaljplanen vunnit laga kraft (Göteborgs Stad, 2022). En av de intervjuade bostadsutvecklarna, Bostadsutvecklare 2, menar att Stadens planering är bristfällig och här uppmärksammas en betydande oenighet mellan Stadens förutsättningar, mål och planering och aktörernas upplevelse av densamma. Bostadsutvecklaren fortsätter att förklara hur den bristande planeringen från Stadens sida kan bli kostsam för bostadsutvecklare vilket påverkar förutsättningarna att bygga i socioekonomiskt svaga områden. I vissa projekt har samma bostadsutvecklare upplevt att när kommunen ansvarar för exploateringen blir det dubbelarbete för bostadsutvecklaren och slutligen dubbel kostnad för just exploateringen. I detta exempel handlar det om att bostadsutvecklaren får riva upp den nya marken som Staden redan iordningställt inför ett projekt. Gångbanor, vägar och planteringar får rivas upp då mått för det nya bostadsområdet inte stämmer överens och bostadsutvecklaren menar att det vore bättre om de själva får stå för exploateringen för att slippa göra om det kommunen redan gjort. Ytterligare exempel där Bostadsutvecklare 2 menar att Staden brister i sin planering är i den mer övergripande strategin vad gäller bostadsutveckling i socioekonomiskt svaga områden. Utvecklaren påpekar det faktum att det sällan finns en plan för var det ska byggas härnäst eller vilka lägen som är mest strategiskt att utveckla bostäder i för respektive område. När det inte finns en plan för var det ska byggas i olika etapper menar bostadsutvecklaren att man tappar fokus och många gånger inte satsar där det gör mest samhällsnytta i längden. Utvecklaren pratar också om de långa ledtider som finns på Stadens kontor och som enligt bostadsutvecklaren ökat sedan omorganisationen.

Stadens översiktsplan betonar vidare hur småhus ska planeras i mellan- och ytterstadsområden för att skapa varierad boendemiljö och möjliggöra för invånare att bo kvar genom olika livsskeden. Det poängteras också hur småhus kan vara ett verktyg för att öka attraktiviteten i socioekonomiskt svaga områden samtidigt som områden olämpliga för flerbostadshus pekas ut som lämpliga för småhus (Göteborgs Stad, u.å.). För att öka småhusbyggandet tycker en av de intervjuade aktörerna att det är viktigt med samarbete och att underlätta hur markpriserna sätts;

”Kommunen tror att alla vill komma och bygga (i socioekonomiskt svaga områden), det vill de inte. Aktörerna vill bygga i Kungsbacka. Bolagen gör det för att hjälpa till att bygga staden” (Bostadsutvecklare 2, 2024, se Bilaga 2)

Ovan citat exemplifierar hur olika uppfattningar och potentiellt bristande planering för bostadsutveckling, speciellt i socioekonomiskt svaga områden, behöver lyftas som ett problem. För att övervinna dessa utmaningar krävs övergripande planering och ett tätt

samarbete mellan alla aktörer i byggbranschen enligt alla de intervjuade bostadsutvecklarna. Det finns alltså, enligt bostadsutvecklarens mening, inga fastighetsekonomiska incitament för att vilja bygga i socioekonomiskt svaga områden. Om då det dessutom saknas en förståelse eller tydlig strategi för det från Stadens sida riskerar bostadsutvecklingen i dessa stadsdelar att halka efter ytterligare. Ännu en förklaring till det låga byggandet, menar Bostadsutvecklare 3, är att det finns en tendens att fokusera för mycket på pris under högkonjunktur och Stadens intresse för kortsiktig vinst kan då vara begränsande. Eftersom det inte är ovanligt att projekt löper över tio år krävs en mer långsiktig syn, fortsätter utvecklaren. Han nämner nya initiativ som Ängås platå som visat att man kan skapa betydande sociala värden:

"Prisnivåerna kan hållas nere beroende på vilka sociala, miljömässiga och ekonomiska insatser som görs, vilket har visat sig vara mycket effektivt och förändrar förutsättningarna för bostadsutvecklare" (Bostadsutvecklare 3, 2024, se Bilaga 9.2)

En av bostadsutvecklarna, Bostadsutvecklare 4, ställer frågan i en mer historisk kontext och menar att den största skillnaden är att priskänsligheten är mycket större i socioekonomiskt svagare områden och att det ändrar förutsättningarna:

"Priskänslighet, betalningsvilja, betalningsförmåga ser ju annorlunda ut." (Bostadsutvecklare 4, 2024, se Bilaga 2)

Han nämner att förutsättningarna i olika områden kan variera över tid och berättar om hur glada många var att kunna flytta till Kortedala på 50-talet, Hjällbo på 70-talet och Angered på 80-talet från områden som Haga, Majorna och Linnéstaden, som då var nedgångna:

"Så kan man ju tycka att det där är ju 100 år sedan, men det är ju inte det riktigt. Det är ju 30 till 50 år sedan." (Bostadsutvecklare 4, 2024, se Bilaga 2)

Alla de områdena nämnda ovan, som människor då var glada att flytta till, är idag klassade som socioekonomiskt svaga områden och visar till viss del på hur insatser, eller bristen av de, förändrar ett områdes status. Bostadsutvecklare 4 vidareutvecklar att läget förändras men att de ändå måste anpassa sig till dagens rådande läge och då gäller det att hitta rätt produkt på rätt plats. En del av lösningen menar utvecklaren är rätt produkt på rätt plats, alltså en enklare produkt som är mer prisriktig men som samtidigt uppfyller alla byggkrav och även vissa av bostadsbolagets egna krav.

Avslutningsvis pekar litteraturen på mål och förutsättningar som inte infriats. Trots att målet att bygga fler småhus funnits länge, har utfallet varit lågt (Holmqvist, 2009). Tidigare planer på att utveckla större egenägda småhusområden, som Kryddhyllan i Gårdsten, avbröts kring 2010 och stadsutvecklingen påverkas fortfarande av äldre strukturer (Jörnmark, 2023).

6 Diskussion

Frågan kring ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svaga områden och de utmaningar och möjligheter som följer, är ett komplext problem. Som ofta när det kommer till bostadsutveckling och stadsplanering finns inga definitiva svar och platsen eller områdets förutsättningar ska, på olika nivå, avgöra hur ett bostadsprojekt tar form. Beroende på vilken strategi och övergripande planering Göteborgs Stad utgår ifrån, kan ett projekt vara olika mycket förankrat i den specifika platsens förutsättningar. Både på områdesnivå och på en mer övergripande stadsplaneringsnivå. Examensarbetets titel och syfte är sprungen ur ett av de, på senare tiden, mer lovande verktygen för att kunna bryta bostadssegregationen. Den bostadssegregation som fortsatt ofta förknippas med samma bostadsområden som varit socioekonomiskt svaga under en längre tid. Bostadssegregationen i Göteborg, och de andra svenska storstadsregionerna, har genom åren sett olika ut men likväl finns den fortsatt kvar. Till viss del har kanske inte dessa socioekonomiskt svagare områdenas fulla förutsättningar alltid tagits i beaktning, eller funnits på plats, när det kommer till bostadsutveckling. Den byggda miljön är inte det enda som avgör ett områdes socioekonomiska status utan bland annat skola och övergripande ekonomisk trygghet spelar också stor roll. Förutsättningarna för hur attraktivt ett område anses vara är dock starkt kopplat till bostadsutbudet och den byggda miljön.

Forskning, litteratur och de bostadsutvecklare vi intervjuat är till stor del överens om att en strukturell förändring av bostadsutbudet vad gäller ägandeformer är en viktig nyckel i arbetet med att öka socioekonomisk status, men inte hela lösningen på det större samhällsproblemet boendesegregation. Göteborg Stad har under en längre period också nämnt behovet av ett mer varierat bostadsutbud i dessa områden, bland annat i sin översiktsplan, men det har aldrig funnits en uttalad strategi för att underlätta förutsättningar att bygga i dessa områden. De få projekt som har färdigställts, som Kryddhyllan i Gårdsten, har visat sig vara samhällsekonomiskt lönsamma. Om nu alla delaktiga aktörer är mer eller mindre överens om nyttan av ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden, varför sker det inte mer?

Vad som byggs och vad som prioriteras när det kommer till bostadsutveckling är ofta starkt kopplat till politiken och den nuvarande kommunfullmäktiges vilja och visioner. Även om andra aktörer i byggbranschen bär stort ansvar och är delaktiga i stadens utveckling så bestäms förutsättningarna till stor del av Staden och därmed den politiska viljan att driva en viss strategi eller strategier vad gäller bostadsutveckling.

I detta arbete har vi insett att en av anledningarna till den närmast obefintliga utvecklingen av småhus och andra äganderättbostäder i socioekonomiskt svagare områden i Göteborg, till stor utsträckning handlar om ett mindre välfungerande samarbete mellan stad och bostadsutvecklare. Främst menar bostadsutvecklarna att förutsättningar vad gäller markpriser, exploateringskostnader, övergripande strategi och rollfördelning samt ledtider inom Stadens organisation är bristande. Detta var

något som vi fick bekräftat från intervjuerna. Alla bostadsutvecklare vi intervjuat säger att de vill vara med och utveckla staden men att möjligheterna just nu är små medan utmaningarna är stora. Det ska poängteras att några av bostadsutvecklarna medgav att de i sina projekt främst ser till fastighetsekonomisk lönsamhet men lade också till att de vill vara delaktiga i att utveckla staden även när marginalerna är mindre.

Det finns alltså möjligheter för att skapa ett breddat bostadsutbud i socioekonomiskt svagare områden utifrån Stadens markstrategier och översiktsplaner. I dokumenten finns förutsättningar som beskriver en förståelse för nyttan av vad ett breddat bostadsutbud kan medföra i dessa områden men inga tydliga strategier eller planer går att finna. I dokumentgenomgången har det framkommit en motsättning vad gäller riktlinjerna för markförsäljning från Stadens sida och förutsättningarna för en ökad andel äganderättbostäder. Göteborgs Stad har en önskan om hur kostnader ska fördelas och hur prissättningen på mark ska ske som inte ligger i linje med vad som skulle kunna förbättra förutsättningarna att bredda bostadsutbudet som Staden också vill främja. Här i ligger just nu en stor utmaning. En möjlig förändring som Staden hade behövt implementera utifrån det vi har lärt oss av forskningen och bostadsutvecklarna är att göra utrymme i kommande budgetar för att projekt i socioekonomiskt svagare områden inte alltid behöver bära sina egna kostnader. Då mycket pekar på att de samhällsekonomiska vinsterna i längden kommer att göra projekten lönsamma bör strategin förändras i grunden för att möjliggöra de grundläggande förutsättningarna för bostadsutveckling av äganderätter och därmed bredda bostadsutbudet. Förhoppning är nu att det börjar ske en förändring från politikens sida.

Utifrån den teoretiska bakgrunden kan vi konstatera att småhus är den mest önskvärda boendepreferensen och att de därmed behövs. Det finns begränsad forskning kring boendetypen småhus faktiska bidrag till förändring av socioekonomisk status men däremot finns kvantitativa och kvalitativa studier som visar på hur ett områdes attraktivitet gynnas av nya äganderättbostäder. Bostadsutvecklarna vi intervjuat tror i stor utsträckning att småhus kan skapa ett större värde för områden som domineras av flerbostadshus än vad nya flerbostadshus i olika upplåtelseform kommer göra. Efter att ha läst vad litteratur och forskning säger, lyssnat på de fyra bostadsutvecklarna och läst de dokument som skapar Göteborg Stads förutsättningar tror vi att ett breddat bostadsutbud, på sikt, kommer skapa en balans i de nu socioekonomiskt svagare områdena och minska flyttnettot. På så sätt kan en större andel av de hushåll som är ekonomiskt starkare bo kvar i sin stadsdel.

Som vissa av bostadsutvecklarna lyfte så är det nödvändigt att ha ett annat förhållningssätt vid bostadsutveckling i socioekonomiskt svagare områden då förutsättningarna i grunden är fastighetsekonomiskt sämre. En billigare produkt krävs men vem ska stå för kostnaderna? Samtidigt är det viktigt att ändå satsa på arkitektur och utformning för att på lång sikt skapa värde och stadsmässighet. Det är en svår

avvägning som också är varandras motsats. Ska en billigare produkt prioriteras över arkitektonisk kvalitet eller ska fokus ligga på att skapa bästa möjliga stadsmässiga utformning, men då till ett högre pris? Kanske går det att få båda två? Förmodligen krävs då tydligare strategier och förutsättningar från Staden samt ett bättre samarbete mellan alla inblandade aktörer. Ingen kommer ensam lösa denna utmaning.

För framtida studier kan det vara intressant att se på småhusens specifika bidrag till förändring av socioekonomisk status. Även om vi försökt göra en så grundlig presentation av den tillgängliga informationen kan det krävas en större studie över längre tid. Det hade även varit viktigt att få en djupare bild av Göteborg Stads arbete i denna fråga.

7 Slutsats

Göteborgs Stad, forskningen och bostadsbolagen är delvis överens om att ett breddat bostadsutbud är nödvändigt för socioekonomiskt svagare områden, men det är inte en komplett lösning på de större samhällsproblemen. Trots en viss enighet om behovet och fördelarna med ett breddat bostadsutbud, byggs inte tillräckligt.

Hinder och utmaningar som identifierats i arbetet har varit det bristande samarbetet mellan stad och bostadsutvecklare. De som intervjuades har visat att trots viljan att utveckla staden, är möjligheterna små och utmaningarna stora. Göteborgs stads markstrategier och översiktsplaner visar en vilja att bygga i dessa områden, och det finns intresserade bostadsutvecklare. Oenigheter uppstår kring kostnadsfördelning och markprissättning. Staden önskar en ekonomisk avkastning baserat på markprisvärde och prioriterar flerbostadshus. Bostadsutvecklare fokuserar också på ekonomisk avkastning men vissa förstår också värdet av ett gott fungerande samarbete för att bygga staden.

Småhusens roll i socioekonomiskt svagare områden som lyfts fram under arbetet visar att: Småhus är efterfrågade och anses nödvändiga för att skapa värde i områden dominerade av flerbostadshus. Begränsad forskning finns om småhusens påverkan på socioekonomisk status, men bostadsutvecklare tror att småhus kan skapa större värde än flerbostadshus. En diversifiering av bostadsutbudet med fler småhus kan skapa bättre balans i områdena.

Breddat bostadsutbuds roll för stadskvalitet och ekonomi: Det krävs en balans mellan att erbjuda billigare bostäder som matchar de behov och förutsättningar som svagare hushåll har och att ändå kunna erbjuda en viss arkitektonisk standard för långsiktigt värde. Samarbete mellan Göteborgs Stad och bostadsutvecklare är avgörande för att hitta en lösning som kombinerar ekonomisk hållbarhet med god arkitektur och god stadsplanering.

För framtida studier rekommenderas att undersöka småhusens bidrag till förändring av socioekonomisk status mer ingående och över en längre tidsperiod.

Slutsatsen blir trots viljan att utveckla bostadsutbudet i socioekonomiskt svagare områden, står Göteborgs Stad och bostadsutvecklarna inför betydande utmaningar, främst relaterade till ekonomisk hållbarhet och samarbete. Småhus kan spela en viktig roll, men mer forskning behövs. För att överkomma dessa hinder krävs bättre samarbete och planering från alla involverade parter.

8 Referenser

Andersson, R., & Bråmå, Å. (2004). Selective migration in Swedish distressed neighborhoods: can area-based urban policies counteract segregation processes? *Housing Studies*, *19*(4), 517-539. https://doi.org/10.1080/0267303042000221945

Boverket (2023). *Boendesegregationens utveckling och mekanismer*. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2023/boendesegregationens-utveckling-och-mekanismer/ Hämtad 2024-04-10.

Boverket. (2014). *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 1*.

Boverket (u.å.) *GIS karta över miljonprogrammet 1965-1974* https://gis2.boverket.se/portal/apps/webappviewer/index.html?id=644616f098d3466d88caf113809d4328

Boverket (2024). *Uppdrag att ta fram underlag för ökat småhusbyggande*. https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2024/underlag-okat-smahusbyggande/ Hämtad 2024-04-22.

Boverket. (2021, 30 september), *Segregationen i Sverige har ökat.* https://segregationsbarometern.boverket.se/analys/segregationen-i-sverige-har-okat/

Boverket (2023), *Vad får boendesegregationen för konsekvenser?* https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/konsekvenser/

CMB (2015). *Vad hindrar blandstad, kortrapport.* https://www.cmb-chalmers.se/wp-content/uploads/2015/11/Vad_hindrar_blandstad_kortrapport_min.pdf

Delmos (2021). Segregation i Sverige – årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling, 2021.

Denscombe, M., & Larson, P. (2018). *Forskningshandboken: för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (Fjärde upplagan). Studentlitteratur.

Egnahemsbolaget. (u.å.). *Vår historia.* Hämtad 2024-05-06 från https://www.egnahemsbolaget.se/om-oss/var-historia/

Evidens. (2024). *Att stärka socioekonomiskt svagare stadsdelar genom breddat bostadsutbud.* https://evidensgruppen.se/wp-content/uploads/2024/01/rapport-utsatta-omraden-liten.pdf

Gregorowicz-Kipszak, Joanna & Bröchner, Jan & Hagson, Anders. (2022). Bygga bort utsatthet? En kunskapsöversikt. 10.13140/RG.2.2.19470.23361.

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret. (2022). *Lägesrapport 2022, bostadsförsörjning.* https://goteborg.se/wps/wcm/connect/0463a310-8126-4db5-ae33-abb5d090a84f/Lägesrapport+bostadsförsörjning+2022.pdf?MOD=AJPERES

Göteborgs Stad, Fastighetskontoret. (2024). *Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar*. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/76e0689d-1021-4ecc-a0ac-5a18544b171a/210816-001-200+Markanvisning+popversion.pdf?MOD=AJPERES

Göteborgs stadsledningskontor, *Göteborgsbladet 2023 - Områdesfakta* (2023) https://goteborg.se/wps/wcm/connect/7c0f1414-b15d-4771-9582-6f6f06af2317/132+SDN+Östra+Göteborg+2020.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7c0f1414-b15d-4771-9582-6f6f06af2317-ncafr1s

Göteborgs Stad. (u.å.). *Program för Biskopsgården.* Hämtad 2024-05-16 från https://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planobygg.nsf/vyFiler/Program%20-%20Biskopsg%C3%A5rden-Program%20-%20godk%C3%A4nt-Programhandlingar/$File/Program%20f%C3%B6r%20Biskopsg%C3%A5rden%202023-10-24.pdf?OpenElement

Göteborgs Stad. (u.å.). *Översiktsplan för Göteborg*.

Göteborgs Stad. (u.å.). *Agenda 2030 i Göteborg.* Hämtad 2024-05-17 från https://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-och-politik/sa-arbetar-goteborgs-stad-med/hallbarhet-och-agenda-2030/agenda-2030-i-goteborg

HALL, T., & VIDÉN, S. (2005). The Million Homes Programme: a review of the great Swedish planning project. Planning Perspectives, 20(3), 301–328. https://doi.org/10.1080/02665430500130233

Holmqvist, E. (2009). Politik och planering för ett blandat boende och minskad boendesegregation: ett mål utan medel? (PhD dissertation, Department of Social and Economic Geography, Uppsala University). Hämtad från https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-100117

Jörnmark, J. (2023). Göteborg – förändringen som stannade av. Egnahemsbolaget https://www.egnahemsbolaget.se/wp-content/uploads/2023/11/231110-Jornmark.pdf

Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014). Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder: review af 29 effektstudier fra ni lande. https://viden.sl.dk/media/8589/evidens-for-sociale-effekter-af-fysiske-indsatser-i-udsatte-boligomraader.pdf

Lindqvist, T. (2023). *Så bryter vi boendesegregationen – effekter av ändrat bostadsutbud i utsatta områden* https://www.veidekke.se/contentassets/5d27be0641e540c6971281de60667755/rapport-sa-bryter-vi-boendesegregation_2023.pdf

Regeringskansliet. (2024). *Bilaga till protokoll § 2 den 2 maj 2024, dnr LI2024/01020 m.fl.* https://www.regeringen.se/contentassets/892158a445554b7bac965c3a0cabc90b/uppdragsbeskrivning-av-uppdrag-att-verka-for-okat-smahusbyggande-genom-en-ny-egnahemsrorelse---bilaga.pdf

Roelofs, K., & Salonen, T. (2019). Insatser i" utsatta" områden: en analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden. Bostad 2030. https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1410165/FULLTEXT01.pdf

Lind, H. (2020) Affären Gårdsten – uppdatering 2020 https://gardstensbostader.se/wp-content/uploads/A5-Affären-Gårdsten-uppdaterad-2020-1.pdf

Lind, H., & Lundström, S. (2008). *Affären Gårdsten-Har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?* KTH Royal Institute of Technology. https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:473770/FULLTEXT01.pdf

Lindqvist, T., Berg von Linde, R., Sandberg, T., Bernow Jones, V. (2023) *Så bryter vi boendesegregationen*. Evidens. https://evidensgruppen.se/publikationer/sa-bryter-vi-boendesegregationen/

Scarpa, S. (2016). Looking beyond the neighbourhood: income inequality and residential segregation in Swedish metropolitan areas, 1991–2010. *Urban Geography*, 37(7), 963-984. https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1123448

SCB (2024). *Boende i Sverige.* Hämtad 2024-05-27 från https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/

Statistik och Analys stadsledningskontoret Göteborgs Stad (2024). *Statistikdatabas Göteborgs Stad.* Hämtad 2024-05-24 från https://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/

Urban Utveckling. (2024, 11 Maj). *Konsekvenser av segregation*. https://urbanutveckling.se/konsekvenser-av-segregation/

Wimark, T. (2018). *Boendesegregation i Sverige – en översikt av det aktuella forskningsläget*. Hämtad från Bostad 2030 website: https://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:su:diva-156576

9 Bilagor

Nedan visas bilagor för intervjudatum, intervjufrågor samt statistikdatablad

9.1 Bilaga 1: Intervjufrågor

- Vad är er/din erfarenhet av arbete med småhusutveckling i socioekonomiskt svaga områden?
- Vilka skillnader ser ni på småhusutveckling i andra projekt jämfört med i socioekonomiskt svaga områden?
- Vilka effekter anser du att ett breddat bostadsutbud (med fokus på småhus) kan ge i socioekonomiskt utsatta områden?
- Vad tror du att det låga småhusbyggandet i områden med låg socioekonomisk status beror på?
- Vilka åtgärder ser du som viktiga för ökat småhusbyggande?
- Hur anser du att de socioekonomiskt svaga områdena (med fokus på nordöstra Göteborg) påverkats av stadens strategi och översiktsplaner?
- Har ni/har haft några projekt i socioekonomiskt svaga områden? Vilka erfarenheter tar ni med er och vilka hinder och utmaningar hade ni? Vilka lärdomar tar ni med?
- Hur ser du på förtätning av befintliga bostadsområden respektive anläggandet av nya områden vid nyproduktion av småhus?
- Utöver det som diskuterats finns det något annat du tycker är viktigt att ta upp kring de utmaningar och möjligheter ni har med att bygga (småhus) i socioekonomiskt svaga områden?

9.2 Bilaga 2: Intervjudatum för anonymiserade intervjuer

Intervjukod	Datum	Intervjuformat
Bostadsutvecklare 1	3 april 2024	Personlig intervju
Bostadsutvecklare 2	15 april 2024	Personlig intervju
Bostadsutvecklare 3	16 april 2024	Personlig intervju
Bostadsutvecklare 4	16 april 2024	Online (Zoom)

9.3 Bilaga 3: Statistikblad

Nordost

29,3% BOSTÄDER BYGGDA 1961 -70

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	848	1 227	2 075	4,5	18,0
41 - 50	1 267	1 777	3 044	6,5	8,3
51 - 60	586	8 077	8 663	18,6	12,6
61 - 70	863	12 776	13 639	29,3	20,7
71 - 80	1 149	7 711	8 860	19,0	11,8
81 - 90	1 143	393	1 536	3,3	4,3
91 - 00	379	384	763	1,6	2,9
01 - 10	822	266	1 088	2,3	4,0
11 -	547	4 349	4 896	10,5	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	109	78	122	61	52
Flerbostadshus	133	720	550	800	1 022
Totalt	242	798	672	861	1 074

Östra Bergsjön

78,9% BOSTÄDER BYGGDA 1961 -70

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	0	1	1	0,0	18,0
41 - 50	0	0	0	0,0	8,3
51 - 60	0	0	0	0,0	12,6
61 - 70	0	3 140	3 140	78,9	20,7
71 - 80	108	16	124	3,1	11,8
81 - 90	77	18	95	2,4	4,3
91 - 00	0	0	0	0,0	2,9
01 - 10	0	0	0	0,0	4,0
11 -	45	412	457	11,5	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	0	42	0	31
Flerbostadshus	0	13	190	39	118
Totalt	0	13	232	39	149

Västra Bergsjön

72,9% BOSTÄDER BYGGDA 1961 -70

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	18	1	19	0,5	18,0
41 - 50	19	0	19	0,5	8,3
51 - 60	0	0	0	0,0	12,6
61 - 70	124	2 438	2 562	72,9	20,7
71 - 80	46	730	776	22,1	11,8
81 - 90	5	0	5	0,1	4,3
91 - 00	2	0	2	0,1	2,9
01 - 10	3	0	3	0,1	4,0
11 -	6	0	6	0,2	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	0	1	0	0
Flerbostadshus	0	0	0	0	1
Totalt	0	0	1	0	1

Lövgärdet

91,7% BOSTÄDER BYGGDA 1971 -80

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	2	0	2	0,1	18,0
41 - 50	0	0	0	0,0	8,3
51 - 60	0	0	0	0,0	12,6
61 - 70	0	0	0	0,0	20,7
71 - 80	162	2 722	2 884	91,7	11,8
81 - 90	99	0	99	3,1	4,3
91 - 00	0	0	0	0,0	2,9
01 - 10	3	0	3	0,1	4,0
11 -	6	46	52	1,7	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	0	0	0	0
Flerbostadshus	0	44	22	46	0
Totalt	0	44	22	46	0

Figur 5 Statistik och Analys, Göteborgs stadsledningskontor (2023)

Gårdstensberget

53,9% BOSTÄDER BYGGDA 1971 -80

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	0	0	0	0,0	18,0
41 - 50	0	0	0	0,0	8,3
51 - 60	0	0	0	0,0	12,6
61 - 70	0	708	708	17,8	20,7
71 - 80	0	2 148	2 148	53,9	11,8
81 - 90	170	0	170	4,3	4,3
91 - 00	66	0	66	1,7	2,9
01 - 10	46	42	88	2,2	4,0
11 -	68	685	753	18,9	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	34	0	38	0	0
Flerbostadshus	126	8	0	184	156
Totalt	160	8	38	184	156

Hammarkullen

80,2% BOSTÄDER BYGGDA 1961 -70

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	16	0	16	0,5	18,0
41 - 50	7	0	7	0,2	8,3
51 - 60	1	0	1	0,0	12,6
61 - 70	163	2 240	2 403	80,2	20,7
71 - 80	347	0	347	11,6	11,8
81 - 90	12	0	12	0,4	4,3
91 - 00	17	0	17	0,6	2,9
01 - 10	3	0	3	0,1	4,0
11 -	6	64	70	2,3	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	0	0	0	0
Flerbostadshus	0	0	40	46	0
Totalt	0	0	40	46	0

Angered Centrum

26,3% BOSTÄDER BYGGDA 1971 -80

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	1	0	1	0,1	18,0
41 - 50	1	0	1	0,1	8,3
51 - 60	2	0	2	0,1	12,6
61 - 70	1	0	1	0,1	20,7
71 - 80	106	382	488	26,3	11,8
81 - 90	95	342	437	23,6	4,3
91 - 00	0	273	273	14,7	2,9
01 - 10	84	64	148	8,0	4,0
11 -	31	276	307	16,6	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	14	48	0	0	0
Flerbostadshus	0	204	0	54	100
Totalt	14	252	0	54	100

Hjällbo

96,0% BOSTÄDER BYGGDA 1961 -70

BYGGNADSÅR I 10 - ÅRSINTERVALL 2022
(exkl specialbostäder och uppgift saknas)

År	Småhus	Flerbostad	Totalt	%	% Gbg
- 1940	10	1	11	0,4	18,0
41 - 50	41	0	41	1,6	8,3
51 - 60	35	0	35	1,4	12,6
61 - 70	125	2 302	2 427	96,0	20,7
71 - 80	9	0	9	0,4	11,8
81 - 90	3	0	3	0,1	4,3
91 - 00	0	0	0	0,0	2,9
01 - 10	1	0	1	0,0	4,0
11 -	0	0	0	0,0	10,8

ANDEL SMÅHUS JÄMFÖRT MED GÖTEBORG 2022

NYBYGGNATION - FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	0	0	0	0	0
Flerbostadshus	0	0	0	0	0
Totalt	0	0	0	0	0

Figur 6 Statistik och Analys, Göteborgs stadsledningskontor (2023)

CHALMERS