

Kalla fakta om hur vi bor

Fakta om boendet i region Västra Sverige 2024



Titel: Kalla Fakta om hur vi bor – Fakta om boendet i region Västra Sverige 2024
Produktion: Alm & Wennermark AB för Hyresgästföreningen region Västra Sverige
Text och grafik: Karin Wennermark
Webbplats: www.hyresgastforeningen.se
Materialet får återges och citeras men var god ange källan
© Hyresgästföreningen 2024

Innehåll

Hyresgästföreningens förord	4
-----------------------------------	---

BOSTADSBRISTEN

Rekordökning för Göteborg	5
Göteborgsregionen motor för hela länet	7
Arbetsliv i en resande region	8
Pendling präglar kranskommunerna	9
Stor risk att bostadsköerna ökar igen	10
Billigt boende största bristen	11
Många unga mambos mot sin vilja	12
Efterlängtd boom nådde kulmen	13
Byggandet bromsar in – även i väst	14

BOSTADSPOLITIKEN

Hyrorna har stigit mer än allt annat	15
Miljarder för att renovera ägda bostäder	16
Bostadsbidraget bygger på hyresnivån från 1996	17
Investeringsstöd sänker byggpriser och hyror	18

SEGREGATIONEN

Göteborg glider isär allt mer	19
Uppdelat samhälle fara för demokratin	20
Kortare väg till fattigdom	21
Minskad arbetslöshet i alla grupper	22

HUR VI BOR

Kommunens karaktär formar vårt boende	23
Mer än hälften är ensamma med hyran	24
Barnens uppväxtvillkor skiljer sig allt mer	25
Hyresgäster betalar mest för sitt boende – även i kronor	26
Bruksvärdet bestämmer hyran	27
Skillnad i kvalitet ger olika hyror	28
Höga hyror i nybyggda hus	29
Skenande elpris driver upp hyrorna	30

KOMMUNERNA

Nyckeltal från Ale till Öckerö	31
Ale	32
Göteborg	33–34
Härryda.....	35
Kungsbacka	36
Kungälv	37
Lerum	38
Mölndal	39
Orust	40
Partille	41
Stenungsund	42
Tjörn	43
Varberg	44
Öckerö	45

Hyresgästföreningens efterord	46
-------------------------------------	----

”Kalla Fakta ger oss möjligheten att komma fram till lösningar på de problem som existerar idag”

Det är nu nionde gången som Hyresgästföreningen region Västra Sverige ger ut rapporten ”Kalla fakta om hur vi bor i region Västra Sverige”. Här beskrivs grundläggande fakta om boendet i Västsverige. Vi har samlat statistik från olika officiella källor i rapporten. Det ger en bra överblick över de företeelser, mönster, mekanismer och utmaningar som rör boendesituationen. Med samlade fakta om nuläget på bostadsmarknaden blir det möjligt att blicka framåt och komma fram till lösningar på de problem som existerar idag.

I rapporten blir flera mönster tydliga. Vi ser att prisuppgången för att bygga bostäder har varit extrem. Mellan 1994 och 2021 har byggpriserna ökat cirka fem gånger mer än inflationen. Rapporten redovisar också att hyrorna har stigit mer än allt annat. Kostnaden för att bo i hyreshus har stigit nästan dubbelt så mycket som andra priser under perioden 1991 till 2022.

Det är en utveckling som får konsekvenser. Tillgång till bostad är ett grundfundament för människors tillvaro och utveckling. Ett samhälle där det finns gott om bostäder och goda kommunikationer i närhet till arbetsmarknad och utbildningar möjliggör tillväxt, utveckling och morgondagens välfärd.

Hyresgästföreningen arbetar för allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. I år är det 100 år sedan Hyresgästföreningens riksförbund bildades. Under vår långa historia ser vi att samma bostadspolitiska frågor återkommit genom åren; marknadshyrornas vara och icke-vara, hyresgästernas rätt till inflytande över sitt boende, en god standard och bostadsmiljö, hyrans nivå, skötsel och underhåll.

Rapporten, Kalla fakta om hur vi bor i region Västra Sverige 2024, är ett verktyg för den som vill delta i samhällsdebatten i allmänhet och i den bostadspolitiska debatten i synnerhet. Med rapporten hoppas vi kunna erbjuda en gemensam bas att stå på för att fatta kloka beslut som kommer att forma bostadsmarknaden för lång tid framöver.

Ronny Bengtsson

ordförande Hyresgästföreningen region Västra Sverige

Göteborg, december 2023

Rekordökning för Göteborg

År 2022 ökade befolkningen i Göteborgs stad med mer än 9 000 invånare. Det är en större ökning än något år sedan 1947, och i absoluta tal mest av alla kommuner i Sverige. Detta trots rejält minskande födelsetal, en trend som syns över hela landet.

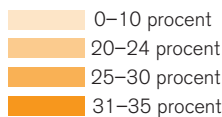
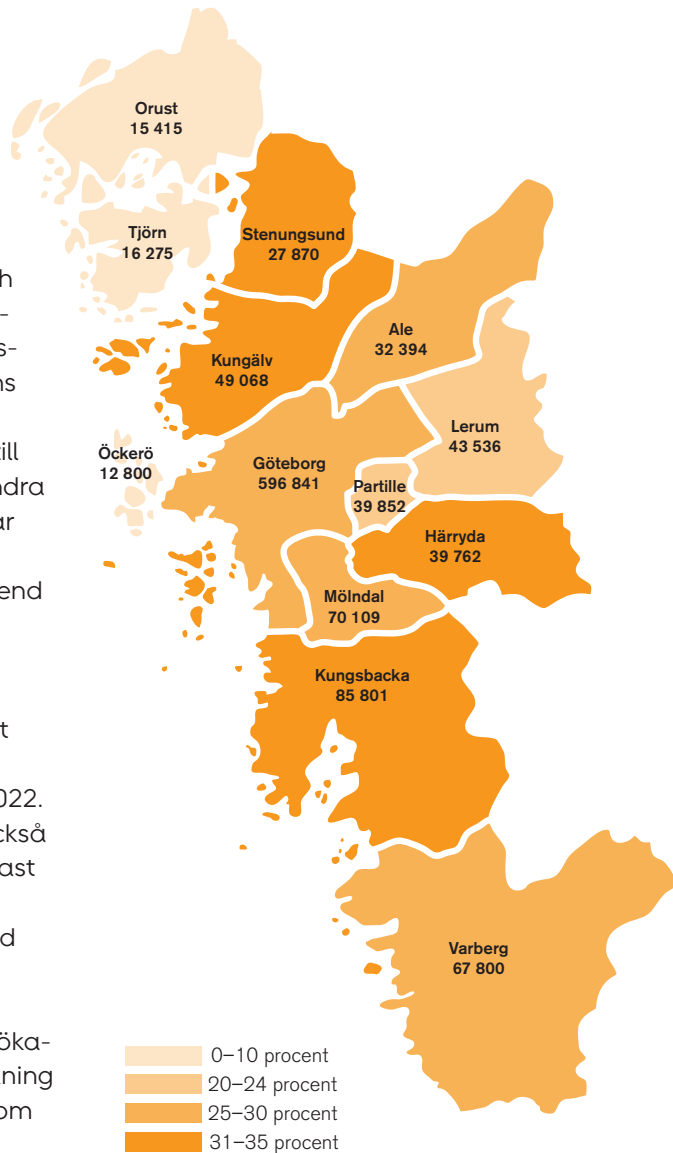
Det är framför allt inflyttningen till Göteborg som ökat – både från andra län och från utlandet. Samtidigt har utflyttningen till andra kommuner i regionen – som varit en ökande trend i många år – bromsats upp.

Nya bostäder nyckeln

Rekordökningen underlättas av att nära 16 000 nya bostäder blivit inflyttningsklara i Göteborg 2020–2022. Starkt bostadsbyggande bidrar också till folkökningen i regionens snabbast växande kommuner; på senare år Kungälv, Varberg, Ale, Stenungsund och Härryda.

Även om Göteborg växte mest i absoluta tal var det Härryda som ökade mest i förhållande till sin befolkning 2022. Även Varberg och Kungälv kom före Göteborg i den rankingen.

Regionen som helhet ökade med 13 604 invånare, eller 1,3 procent under 2022. Det är nästan dubbelt så mycket som riksgenomsnittet 0,7 procent.

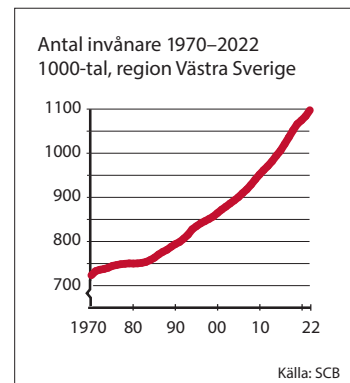
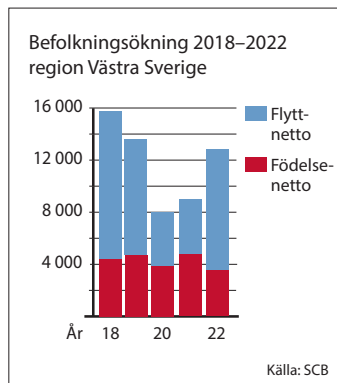


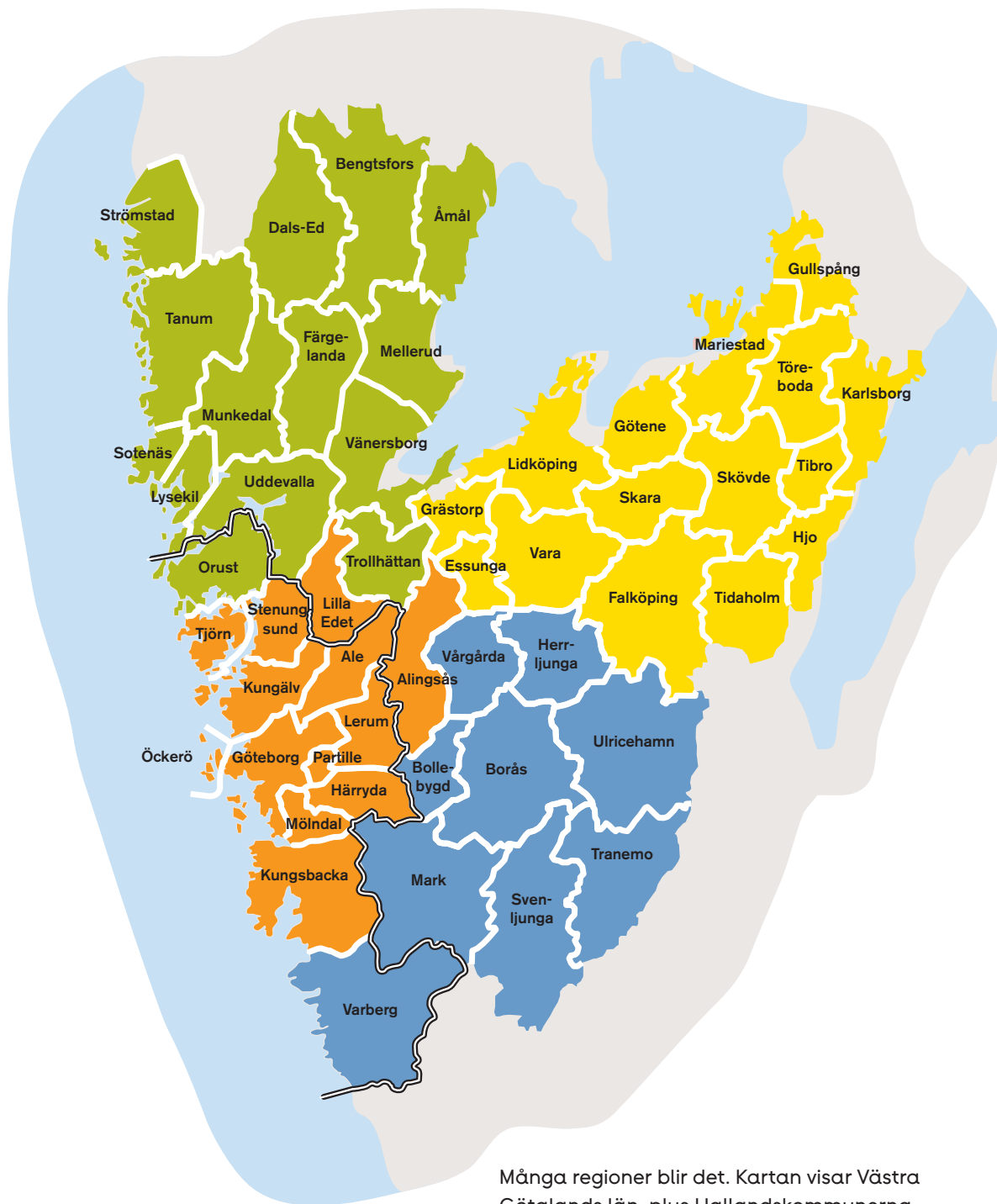
Siffran i varje kommun anger invånarantalet 31 december 2022

Genomsnitt Region västra Sverige: 27 procent
Riksgenomsnitt: 18 procent

Region Västra Sverige 2022		Stockholm
Födda	11 716	26 356
Döda	- 8 195	- 16 194
Födelsenetto	+ 3 521	+ 10 162
Flyttningsnetto*	+ 9 343	+ 12 479
Därav från övr Sverige	+ 1 420	- 4 749
Därav från utlandet	+ 7 923	+ 17 228
Total befolkningsökning	13 604	24 888
Antal invånare	1 097 523	2 440 027

*Flyttningsnetto = inflyttning minus utflyttning Källa: SCB





- Fyrbodalsregionen
- Göteborgsregionen (GR)
- Skaraborgsregionen
- Boråsregionen Sjuhärad

Många regioner blir det. Kartan visar Västra Götalands län, plus Hallandskommunerna Kungsbacka och Varberg. Hela Halland och hela Västra Götaland bildar tillsammans regionen Västsvrige (West Sweden), som är ett begrepp i EU-sammanhang. Samtliga kommuner i Västra Götaland ingår i något av kommunalförbunden Fyrbodalsregionen, Skaraborgsregionen Sjuhärad eller Göteborgsregionen GR. I den här skriften tittar vi närmare på Hyresgästföreningens region Västra Sverige med 13 kommuner runt Göteborg (till vänster om den svartvita linjen).

Göteborgs- regionen motor för hela länet

Inom Västra Götalands län finns allt: expansiv storstad, landsbygd, stora skogar, krisande bruksorter, mellanstora högskoleorter, turisttåta kustkommuner och gränstrakter mot Norge.

De 49 kommunerna bildar tillsammans ett genomsnitt som i praktiskt taget alla sammanhang ligger nära riksgenomsnittet.

Fyra kommunalförbund

För att detta jättelän – Sveriges största i antal kommuner räknat – ändå ska bli hanterligt att arbeta med har kommunerna organiserat sig i fyra kommunalförbund: Fyrbodal, Boråsregionen Sjuhärad, Skaraborg och Göteborgsregionen (GR). Kungsbacka och Varberg i Halland ingår dessutom i GR respektive Boråsregionen Sjuhärad's kommunalförbund.

Tre ganska lika

Tre av kommunalförbunden – Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborg – har många likheter sinsemellan. Inom sig har de en eller ett par expansiva kommuner, samtidigt som andra ökar svagt eller till och med tappas befolkning.

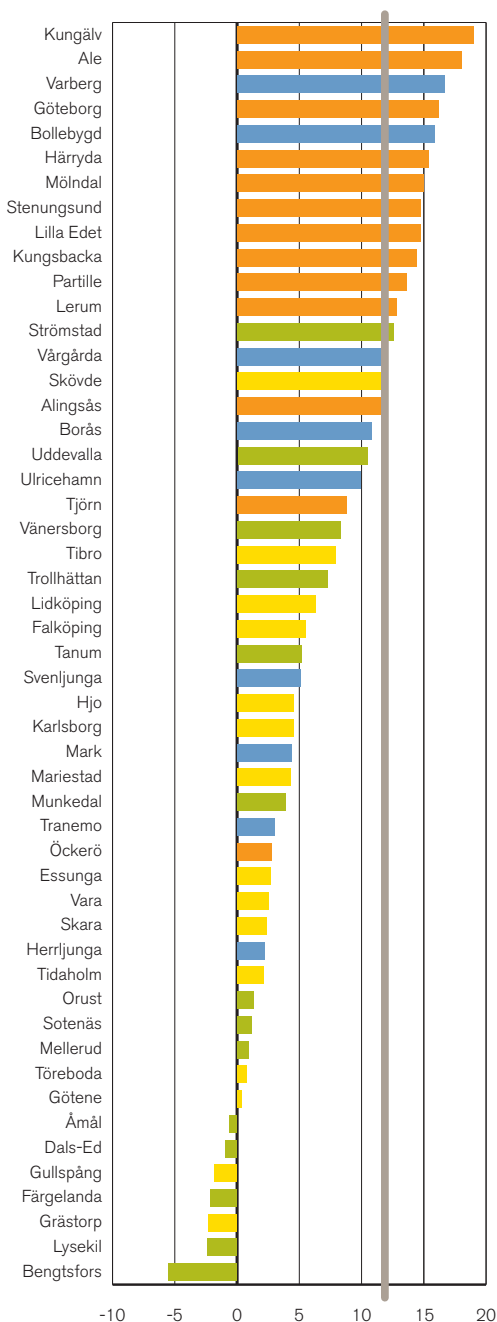
Göteborgsregionen skiljer ut sig: så gott som samtliga kommuner ökar sitt invånarantal – en del mycket snabbt – och här bor relativt sett fler ungdomar, barn och unga familjer.

En del av Europa

Samtidigt är Västra Götaland en helhet, där delarna kompletterar varandra. Satsningar på väg och järnväg syftar till att underlätta arbetspendling och gods-transporter så att den så kallade regionförstoringen kan fortsätta.

Samarbete över gränsen till Norge, runt Nordsjön och Östersjön, inom EU och i andra delar av världen pågår också för att stärka regionen som helhet.

Befolkningsutveckling 2010–2022, procent



Västra Götaland är på många sätt som ett koncentrat av Sverige. Storstaden Göteborg med kranskommuner växer kraftigt samtidigt som Dalsland och flera kommuner i Skaraborg fortsätter att tappa befolkning. De flesta kommuner som ökar starkt hör till Göteborgsregionen (GR).

Arbetsliv i en resande region

En stor del av arbetslivet i regionen bygger på att människor tar sig dit jobben finns – eller bosätter sig där de har råd och möjlighet. Det betyder att en majoritet av dem som bor runt Göteborg passerar kommungränsen för att arbeta. Och av dem som pendlar ut från Göteborg åker en tredjedel till kommuner utanför region Västra Sverige.

Här redovisas uppgifter om de största arbetsgivarna i varje kommun, med ungefärligt antal anställda i december 2022. Kartan visar hur stor andel av invånarna som pendlar till jobb i en annan kommun.

Ale	
Kommunen.....	2 925
Nouryon AB.....	475
Nouryon Pulp.....	325
Regionen*.....	125

Göteborg	
Göteborgs stad.....	42 075
Regionen*.....	20 875
Volvo Personvagnar.....	16 475
AB Volvo**.....	11 257
Universitetet.....	6 475
Chalmers tekn högsk.....	3 025
Veteranpoolen.....	3 025
Lernia Bemanning.....	2 325
Polismyndigheten.....	2 275
Ericsson AB.....	2 075
Samhall AB.....	1 775

Härryda	
Kommunen.....	3 825
Västsv. tidndistr.....	725
Swedavia AB.....	475

Kungsbacka	
Kommunen.....	7 575
Veteranpoolen AB.....	475
Landstinget.....	425
Humana omsorg AB.....	275

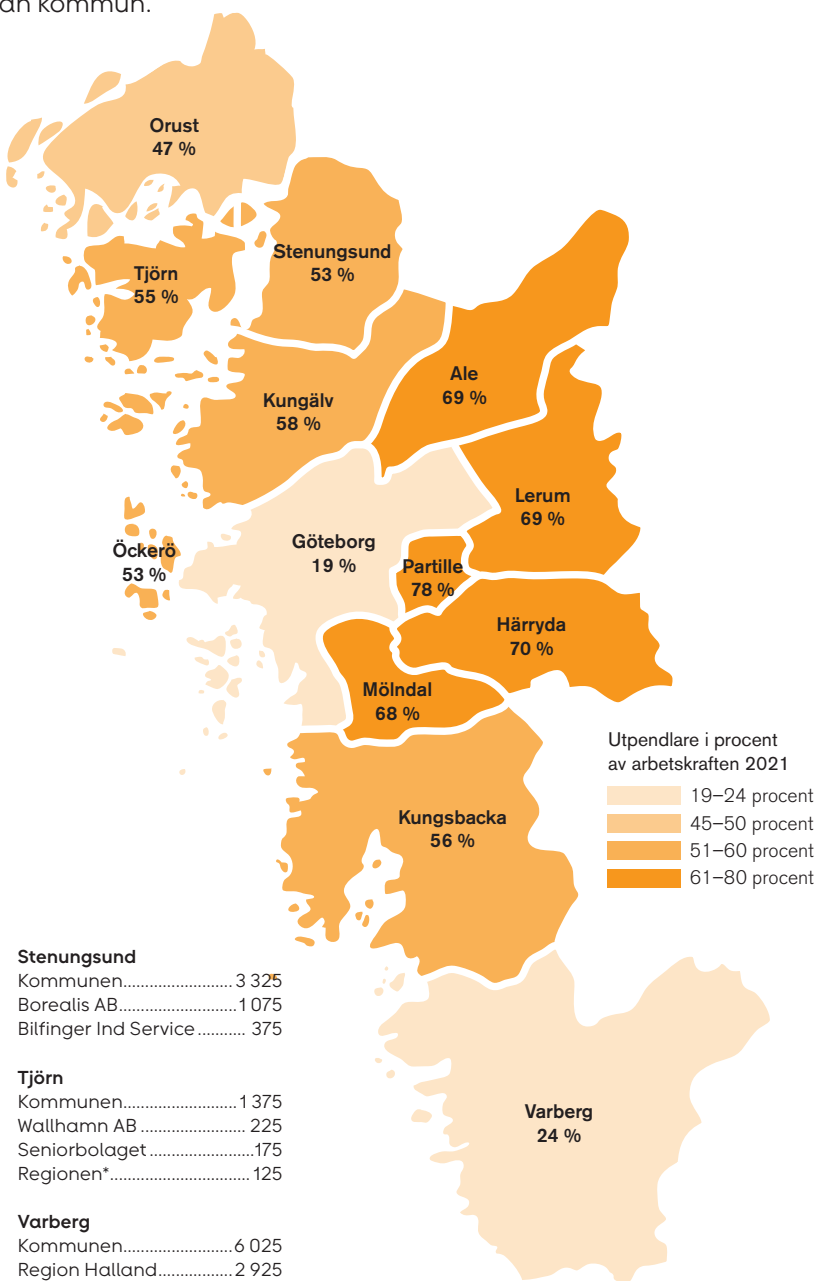
Kungälv	
Kommunen.....	4 625
Regionen*.....	1 875
ICA Sverige AB.....	1 025
Swedish Match.....	375

Lerum	
Kommunen.....	2 875
Regionen*.....	275
Sparköp.....	225

Mölnadal	
Kommunen.....	5 625
Regionen*.....	4 225
AstraZeneca.....	2 725
Essity Hygiene.....	975
IF Skadeförsäkring.....	925

Orust	
Kommunen.....	1 775
Hallberg-Rassy Varv.....	125
Olssons i Ellös AB.....	125

Partille	
Kommunen.....	3 075
Husqvarna AB.....	275
Menigo Foodservice.....	225



Stenungsund	
Kommunen.....	3 325
Borealis AB.....	1 075
Bilfinger Ind Service.....	375

Tjörn	
Kommunen.....	1 375
Wallhamn AB.....	225
Seniorbolaget.....	175
Regionen*.....	125

Varberg	
Kommunen.....	6 025
Region Halland.....	2 925
Ringhals AB.....	1 025
Södra Skogsägarna.....	675
Derome Bygg.....	275

Öckerö	
Kommunen.....	1 125
Berg Propulsion Prod.....	175
Trafikverket.....	125

* Regionen står för Västra Götalandsregionen, som är huvudman bland annat för hälso- och sjukvården. Region Halland sköter motsvarande uppgifter i Kungsbacka och Varberg.
** I siffran för AB Volvo ingår alla koncernens bolag. (Källa AB Volvo).

Källa: SCB

Pendling präglar kranskommunerna

Nästan 205 000 personer, eller 37 procent av arbetskraften i region Västra Sverige, arbetar i en annan kommun än där de bor. Den stora magneten är förstås Göteborg. Uppåt 130 000 reser in till Göteborg för att arbeta varje dag. Till det ska man lägga alla som pendlar för att studera på universitet och högskolor. De finns inte med i den här statistiken. I kommunerna närmast Göteborg pendlar över hälften av den arbetande befolkningen – i Partille så många som 78 procent.

Kvinnors pendlande ökar

Men många reser också åt andra hållet. Nära 17 000 personer pendlar från Göteborg till Mölndal för att arbeta. Mölndal är också den enda kommun förutom Göteborg som stadigt har fler in- än utpendlare. En annan magnet, fast i litet mindre skala, är Stenungsund. Där arbetar många som bor på Tjörn, Orust och i Kungälv.

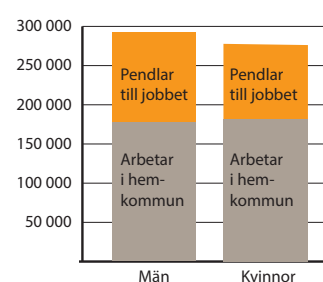
De som framför allt ökat sitt pendlande det senaste decenniet är kvinnorna, i dag har 35 procent av dem arbete i en annan kommun än där de bor. Motsvarande siffra för män är 40 procent. Kvinnornas ökade pendling ställer ökade krav på kollektivtrafiken eftersom kvinnor i högre utsträckning än män väljer att resa med buss eller tåg.

Långväga pendling ökar

Arbetspendlingen är en av ingredienserna i det som brukar kallas regionförstoring, och som innebär att både arbetsmarknaden och bostadsmarknaden sträcker sig över ett allt större område. Det betyder också att infrastruktur är en viktig faktor för var det byggs bostäder.

Vi ser det också på att antalet som pendlar in till regionen ständigt ökar, medan arbetspendlingen inom regionen legat på ungefär samma nivå i flera år.

Förvärvsarbete och pendling, antal i region Västra Sverige 2021



Källa: SCB

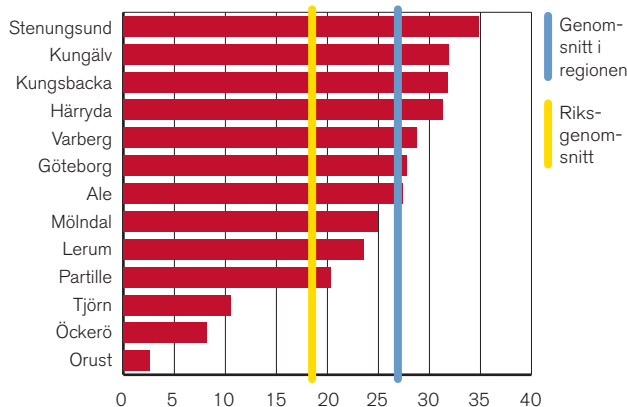
40 procent av männen och 35 procent av kvinnorna i regionen pendlar till arbete i en annan kommun. Framför allt kvinnornas arbetspendling har ökat.

Arbete och pendling i region Västra Sverige 2021. Kursiva siffror visar antalet som både bor och arbetar i samma kommun

ARBETSORT BOSTADSORT	Ale	Göteborg	Härryda	Kungs- backa	Kungälv	Lerum	Mölndal	Orust	Partille	Stenung- sund	Tjörn	Varberg	Öckerö	Övriga orter	Summa UTpend	Summa arbet
Ale	4 982	7 438	175	73	1 317	89	649	4	189	174	31	19	11	1 147	11 316	16 298
Göteborg	1 327	<i>243 604</i>	4 627	3 281	3 356	1 698	16 859	167	4 180	953	251	667	587	19 760	57 713	301 317
Härryda	62	9 020	<i>6 052</i>	218	108	177	1 998	7	533	42	4	33	9	1 835	14 046	20 098
Kungsbacka	58	14 681	550	<i>19 441</i>	129	72	4 361	5	225	48	17	1 295	26	2 833	24 300	43 741
Kungälv	561	10 201	232	83	<i>10 561</i>	61	775	40	198	874	112	20	19	1 283	14 459	25 020
Lerum	113	9 934	486	121	162	<i>6 809</i>	969	3	1 063	38	6	19	15	2 096	15 025	21 834
Mölndal	82	19 482	1 109	1 520	228	129	<i>12 035</i>	6	358	80	14	185	28	2 139	25 360	37 395
Orust	26	857	17	12	243	10	71	<i>3 935</i>	17	962	292	2	5	918	3 432	7 367
Partille	106	11 351	779	160	174	461	1 145	6	<i>4 276</i>	60	3	20	17	1 295	15 577	19 853
Stenungsund	136	3 632	85	33	1 249	10	277	230	60	<i>6 642</i>	571	8	3	1 183	7 477	14 119
Tjörn	49	1 357	33	15	398	20	110	245	33	1 582	<i>3 525</i>	5	8	520	4 375	7 900
Varberg	13	2 169	77	1 082	26	15	468	2	32	20	1	<i>25 564</i>	9	4 286	8 200	33 764
Öckerö	8	2 614	46	22	47	15	197	3	33	8	9	3	<i>2 993</i>	307	3 312	6 305
Övriga orter	1 097	35 912	2 609	1 813	1 482	1 540	4 174	620	1 300	1 834	261	4 210	102		312 592	
Summa INpend	3 638	128 648	10 825	8 433	8 919	4 297	32 053	1 338	8 221	6 675	1 572	6 486	839			611 965

Källa: SCB

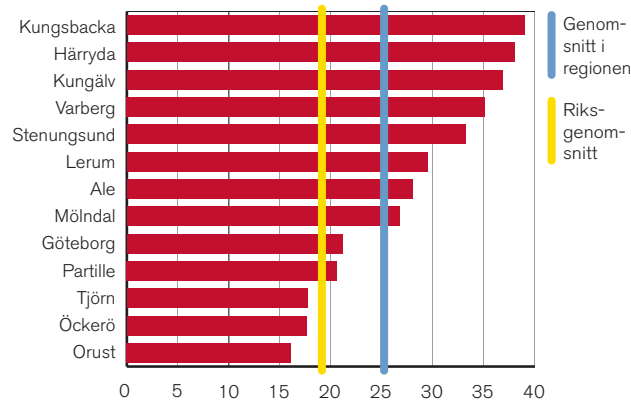
Ökning av antalet invånare 2000–2022, procent



Källa: SCB

Befolkningen har ökat mer i Västra Sverige än i riket som helhet.

Ökning av antalet bostäder 2000–2022, procent



Källa: SCB

Antalet bostäder har också ökat mer än riksgenomsnittet, men Göteborg släpar fortfarande efter.

Stor risk att bostadsköerna ökar igen

Befolkningsökningen i regionen har ända sedan början av 1990-talet legat långt över riksgenomsnittet. Men det skulle dröja ända till slutet av 2010-talet innan byggandet kom någorlunda i kapp.

Framför allt har bostadsbyggandet i Göteborgs stad släpat efter, vilket gör att det trots de senaste årens byggboom finns ett rejält glapp mellan behov och tillgång på bostäder.

Bättre i kranskommunerna

I kranskommunerna, där befolkningsökningen också varit kraftig, har byggandet bättre matchat utvecklingen. I flera fall har antalet bostäder till och med ökat mer. Ändå råder bostadsbrist.

En förklaring kan vara att det i de flesta kommuner bor genomsnittligt färre personer i varje hushåll nu än för tjugo år sedan.

Detta gäller dock inte Göteborgs stad – där bor det genomsnittligt fler personer i varje hushåll 2022 än vid millennieskiftet.

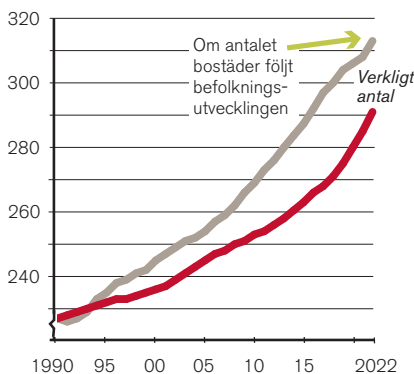
Svårare hitta bostad

När det nu ser ut som att byggandet minskar på bred front kommer svårigheterna att få tag i en bostad att öka igen – från ett redan besvärligt läge.

År 2022 var den genomsnittliga kötiden på Boplats Göteborg 6,5 år. Det är ungefär vad som krävs för att få en lägenhet i Göteborgs stad, men i Härryda, Lerum och Mölndal får man vänta ännu längre.

Fotnot: På 2010-talet bytte SCB metod för att beräkna bostadsbeståndet. Bland annat inkluderades studentbostäder till skillnad från förut. När vi beräknar ökningen över tid har vi tagit hänsyn till det.

Antal bostäder i Göteborgs stad 1990–2022, tusental



Källa: SCB, Göteborgs stad

Mellan 1990 och 2022 ökade befolkningen i Göteborgs stad med 164 000 personer. Antalet bostäder har ökat med cirka 64 000. För att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen skulle det ha behövts 22 000 bostäder till.

Billigt boende största bristen

Bostadsbristen har präglat regionen i många år. Men både 2022 och 2023 uppger Mölndal att det råder balans på den lokala bostadsmarknaden. Detta efter att man flera år i rad haft ett starkt byggande i förhållande till sin storlek. Samtidigt är kötiden till en lägenhet i Mölndal i genomsnitt sju år, enligt Boplats Göteborg.

Billiga bostäder behövs

Varje år sammanställer Boverket den så kallade Bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna bedömer situationen på sina bostadsmarknader. Till de kommuner som uppger underskott på bostäder ställs också frågan vad de tror bristen beror på.

Elva av regionens kommuner svarade att det – förutom ett generellt underskott på bostäder – råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader.

Miljökonflikter

Kommunerna tillfrågas också om vad de anser vara de största hindren för byggande.

Det alternativ som får flest kryss här (hos nio kommuner) är konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken. Höga produktionskostnader samt brist på detaljplan på attraktiv mark är hinder som tas upp i åtta av kommunerna.

Problem för många

Bristen på hyresrätter är mest akut för dem som inte redan har en bostad; ungdomar, studenter, nyanlända flyktingar.

Men det är många fler än de akut bostadssökande som drabbas av bristen på hyreslägenheter. Äldre personer har svårt att hitta en bekväm bostad till rimlig kostnad, och de som får jobb i regionen inser snart att det enda sättet att få tag i en bostad är att köpa. Den som inte kan eller vill det tvingas kanske avstå från jobb eller studieplats. Sammantaget hotar bostadsbristen regionens utveckling.

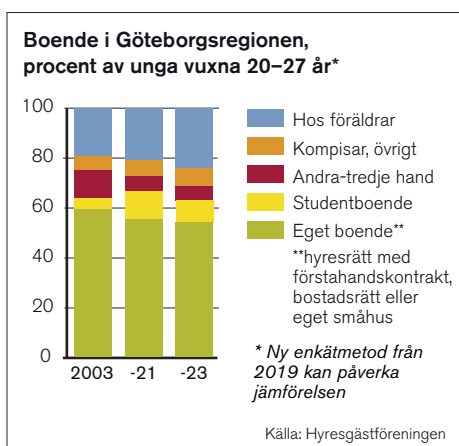
Kommunernas bedömning av läget är ingen exakt vetenskap.

Både 2022 och 2023 uppgav Mölndal att det råder balans på bostadsmarknaden, trots långa kötider till förstahandskontrakt.

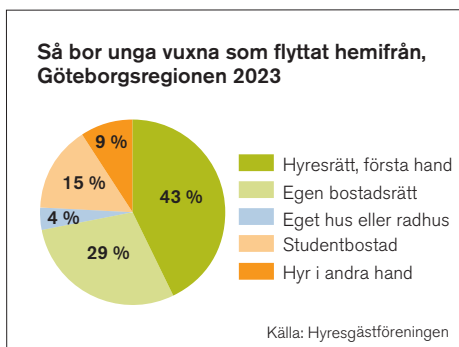


Många unga mambos mot sin vilja

Var fjärde ung vuxen i Göteborgsregionen bor kvar hemma hos föräldrarna, de flesta av dem ofrivilligt, visar rapporten Unga vuxnas boende 2023. Det betyder att totalt cirka 25 000 personer i åldern 20–27 år skulle vilja få tag i en egen bostad. Det är en ökning jämfört med den senaste mätningen som gjordes 2021. Då var andelen unga vuxna som bodde hos föräldrarna 21 procent, mot 24 procent 2023.



21 procent unga vuxna bor kvar hemma hos föräldrarna. De flesta ofrivilligt.



Av de unga vuxna som flyttat hemifrån bor 43 procent i hyresrätt.

Bostäder viktigt för ungdomar vid val av studieort

Mer än hälften av de ungdomar som är intresserade av att läsa vidare efter gymnasiet oroar sig för att de inte ska få en bostad om de kommer in på sin tänkta utbildning. Näst efter utbildningens kvalitet är det möjligheten att få bostad som avgör vart de söker.

Det framkommer i en undersökning som Studentbostadsföretagen gjort i samarbete med Ungdomsbarometern. Både Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet är med på listan över utbildningar som ungdomar valt bort på grund av svårigheten att få tag i en bostad.

Lång kö till studentbostad

Hyresgästföreningen har undersökt unga vuxnas boende vartannat år sedan 1997, och siffror särskilt för Göteborgsregionen har redovisats sedan 2003. År 2021 syntes en förbättring jämfört med tidigare, och tolkningen var att ett ökat bostadsbyggande faktiskt gjort det lättare även för unga att få tag i en egen bostad.

2023 tycks den effekten ha klingat av. Nu är det återigen en fjärdedel av de unga vuxna som bor kvar hemma hos föräldrarna.

Studentbostäderna har blivit fler, vilket även syns i Hyresgästföreningens undersökning där andelen som bor i studentbostad 2023 uppgår till 10 procent. Nu finns det nästan 11 000 studentbostäder i Göteborg – men antalet studenter är över 60 000, och staden listas fortfarande bland de röda, icke godkända, studieorterna i Sveriges förenade studentkårens (SFS) årliga bostadsrapport.

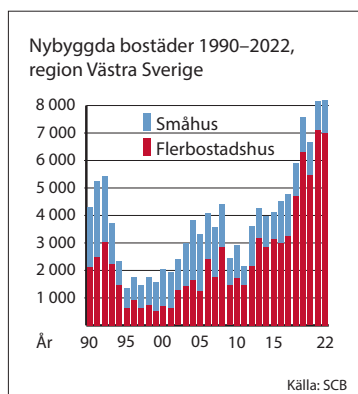
Fyra av tio får stöd av anhöriga

Av dem som flyttat hemifrån bor 43 procent i hyresrätt med förstahandskontrakt, och 29 procent i en bostadsrätt som de äger själva. Fyra procent bor i eget hus eller radhus, 15 procent i studentbostad och nio procent hyr i andra eller tredje hand.

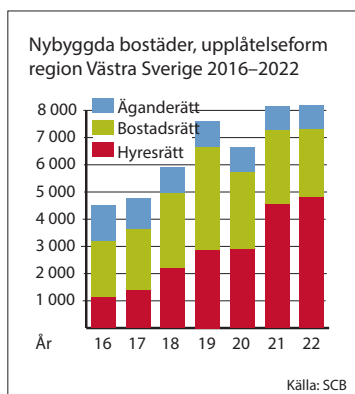
Åtta av tio säger sig inte ha svårt att klara boendekostnaden. Men i hela gruppen unga vuxna uppger 41 procent att de fått ekonomisk hjälp av familj eller vänner någon gång de senaste 12 månaderna.

I undersökningen ställs också frågor om hur möjligheten att hitta boende påverkar ens framtidsplaner. En tredjedel av de unga vuxna i Göteborgsregionen säger sig vara oroliga för att inte hitta något boende i framtiden. 38 procent uppger att läget på bostadsmarknaden får dem att tveka inför att bilda familj, och 36 procent tvekar inför att flytta till annan ort.

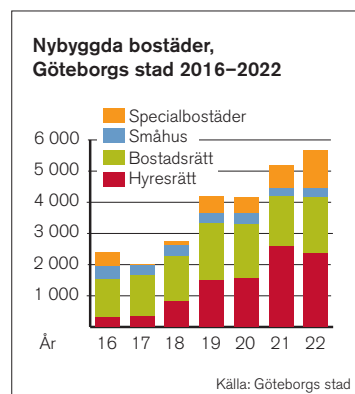
Samtliga dessa orossiffror är högre i Göteborgsregionen än riksgenomsnittet.



Nu är byggandet på nivåer vi inte sett sedan 1970-talet.



Med investeringsstödet kom fler nya hyresrätter.



Länge dominerade bostadsrätter det nybyggda i Göteborg.

Efterlängtdad boom nådde kulmen

Befolkningen har växt kraftigt under lång tid, men byggandet har släpat efter, särskilt i Göteborgs stad. I slutet av 2010-talet lossnar det – äntligen. I tabellen nedan summeras fem goda år för bostadsbyggandet i regionen.

Det är framför allt i Göteborgs stad som byggandet ökat ordentligt. Resten av regionen har stadigt tillförts ett par tusen nya bostäder per år, medan det dröjde länge innan Göteborg kom upp i de 4 000–5 000 bostäder per år som varit stadens mål.

Statligt stöd förstärkte

Ännu längre dröjde det innan hyresrätterna ökade sin andel av det nybyggda.

Utvecklingen förstärktes av det statliga investeringsstödet som kunde sökas under åren 2017–2021. Under perioden 2018–2022 är det – förutom Göteborg – Kungälv, Härryda och Mölndal som byggt mycket i förhållande till sin folkmängd. Särskilt Kungälv, med dubbelt så högt byggande som riksgenomsnittet, sticker ut. Nu ser dock byggboomen ut att ha nått sin kulmen för denna gång.

Färdigställda bostäder i region Västra Sverige 2018–2022

Källa: SCB

Kommun	Nybyggda bostäder 2018–2022			Årsgenomsnitt 2018–2022		Upplåtelseform, andel		
	Flerbost	Småhus	Summa	Antal bost	per 1000 inv	Hyresrätt	Bostadsrätt	Ägande
Ale	419	385	804	161	5,0	41 %	31 %	28 %
Göteborg	20 343	1 554	21 897	4 379	7,5	54 %	41 %	5 %
Härryda	1 137	285	1 422	284	7,4	68 %	14 %	18 %
Kungsbacka	1 197	742	1 939	388	4,6	47 %	19 %	34 %
Kungälv	1 511	698	2 209	442	9,4	31 %	44 %	25 %
Lerum	379	455	834	167	3,9	14 %	42 %	44 %
Mölndal	2 252	347	2 599	520	7,4	33 %	58 %	9 %
Orust	136	135	271	54	3,5	24 %	26 %	50 %
Partille	908	206	1 114	223	5,6	33 %	54 %	13 %
Stenungsund	546	285	831	166	6,1	29 %	39 %	32 %
Tjörn	176	240	416	83	5,2	9 %	40 %	51 %
Varberg	1 596	490	2 086	417	6,4	41 %	37 %	22 %
Öckerö	0	76	76	15	1,2	3 %	26 %	71 %
Hela regionen	30 600	5 898	36 498	7 300	6,8	47 %	40 %	13 %
Riket	208 159	56 962	265 121	53 024	5,1	47 %	37 %	15 %

Byggandet bromsar in – även i väst

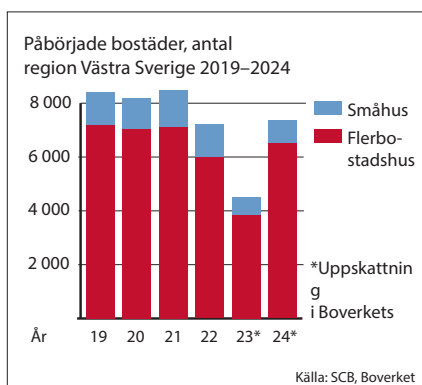
Enligt Boverket behöver det byggas 63 000 bostäder per år i landet fram till 2030. De senaste åren har produktionen också varit i närheten av den nivån. Däremot pekar Boverkets prognos i juni 2023 mot att bara 25 000 bostäder kommer att byggstartas detta år, och ännu färre 2024.

SCB:s statistik för påbörjade bostäder talar sitt tydliga språk: Bara cirka 2 000 bostäder, varav 1 200 i Göteborg, påbörjades i region Västra Sverige under första halvåret 2023. Det är en halvering jämfört med samma period 2022.

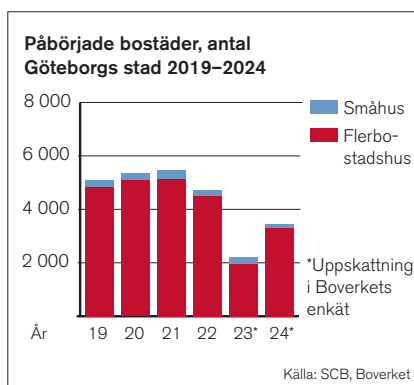
Behovet är 4 000–5 000 bostäder per år

Sedan flera år har byggandet av bostadsrätter bromsat in. I stället har hyresrätternas andel av det nybyggda ökat, delvis stimulerat av det statliga investeringsstödet. Men stödet togs bort 2022, samtidigt som inflationen tog fart och räntorna höjdes kraftigt.

Enligt fastighetskontoret i Göteborg är behovet av nya bostäder 4 000–5 000 per år fram till 2030. Den nivån har staden äntligen kommit upp till efter många år där byggtakten bara var hälften av det. Nu ser det åter mörkare ut för alla som väntar på en bostad.



Antal påbörjade lägenheter i regionen har legat över 8 000 i flera år.



Göteborgs stad står de här åren för drygt hälften av byggandet.

Kommunernas uppskattning av antalet påbörjade bostäder 2023–2024

Kommun	Förväntat byggande 2023			Förväntat byggande 2024		
	Småhus	Flerbost	Summa	Småhus	Flerbost	Summa
Ale	0	27	27	0	40	40
Göteborg	241	1 956	2 197	131	3 304	3 435
Härryda	122	125	247	310	380	690
Kungsbacka	44	32	76	26	288	314
Kungälv	13	260	273	20	578	598
Lerum	0	0	0	0	0	0
Mölnadal	21	378	399	53	964	1 017
Orust	20	0	20	30	55	85
Partille	30	516	546	108	112	220
Stenungsund	34	138	172	10	292	302
Tjörn	40	36	76	60	15	75
Varberg	68	353	421	87	416	503
Öckerö	10	38	48	30	58	88
Hela regionen	643	3 859	4 502	865	6 502	7 367
Riket ¹	8 409	55 278	63 687	9 748	67 613	77 361

För 2023 väntar sig kommunerna nära nog en halvering i antalet påbörjade bostäder jämfört med genomsnittet de senaste åren (se diagram).

Till 2024 verkar kommunerna tro att krisen ska vara över, och rapporterar siffror som närmar sig de "vanliga". Hur det går återstår att se.

¹ Summan av alla 290 kommuners uppskattningar är tre gånger högre än Boverkets prognos i juni 2023.

Källa: Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2023 ¹ Summan av alla kommuners enskilda bedömningar. Troligen kraftigt överskattad.

Hyrorna har stigit mer än allt annat

Om hyrorna stigit lika mycket som andra priser sedan 1991 skulle man betalat 4 400 kronor i månaden för en lägenhet på 70 kvm i dag. I stället för 7 222 kronor, som genomsnittshyran var 2022.

Kostnaden för att bo i hyreshus har stigit nästan dubbelt så mycket som andra priser. Så har det varit ända fram till de kraftiga inflations- och räntehöjningarna 2023.

De som äger sitt hus har däremot haft billigare boendekostnad relativt sett – även det fram till den senaste ränte- och elprischocken. Tidigare har låga räntor och låga elpriser sänkt kostnaderna i villaboendet.

Skatteväxling höjde hyrorna

Som man ser på kurvan i diagrammet här intill händer det dramatiska saker med hyrorna i början av 1990-talet. Mellan 1990 och 1993 steg hyrorna med 50 procent. Bakgrunden är den stora skatteomläggningen 1990, som gick ut på att sänka inkomstskatterna och i stället höja skatterna på varor och tjänster, till exempel mycket av det som ingår i hyran.

Under samma period började statens subventioner till hyresboendet fasas ut, vilket ytterligare bidrog till att höja hyrorna.

Subventioner till ägt boende

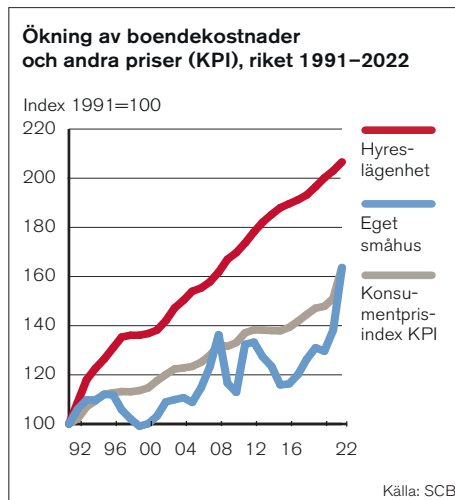
2008 fick många villaägare stora skattelättnader när fastighetsskatten ersattes med en lägre kommunal fastighetsavgift. För dyra hus i storstäderna rör det sig om minskade utgifter på flera tusen kronor i månaden. Samtidigt fortsatte staten att ge skatteavdrag på 30 procent av låneräntorna.

Och sedan 2009 får alla som äger sin villa, bostadsrätt eller ett fritidshus bidrag när de anlitar hantverkare för att bygga om.

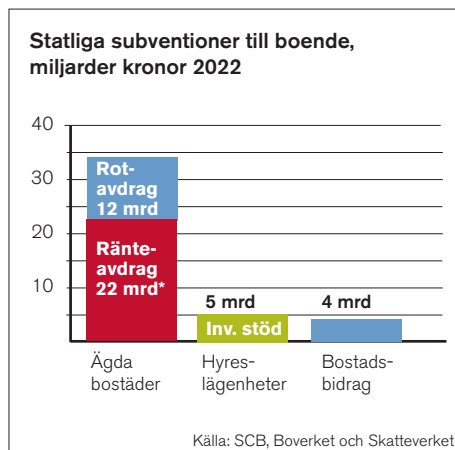
Ränteavdraget allt dyrare

Sammantaget uppgick subventionerna till ägda bostäder 2022 till 34 miljarder, vilket i statsbudgeten kan jämföras med anslaget till Polismyndigheten (37 miljarder). Eller med bostadsbidragen, till dem med lägst inkomster: 4 miljarder.

Ränteavdragen kommer att belasta statskassan alltmer i takt med att räntorna stiger.



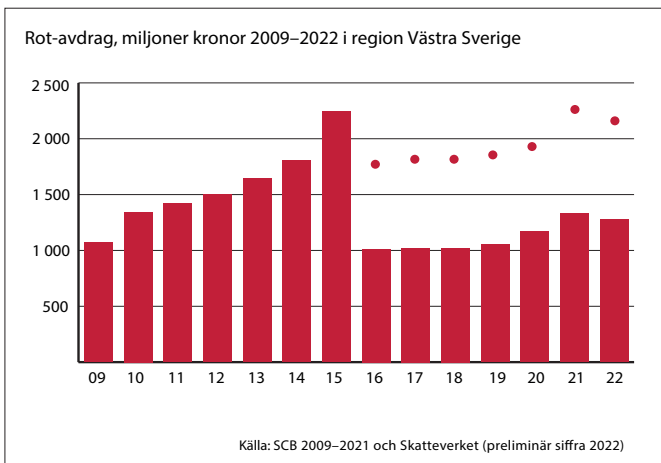
Hyran för en vanlig lägenhet är i dag ett par tusen kronor högre än om hyrorna följt den allmänna prisnivån, KPI.



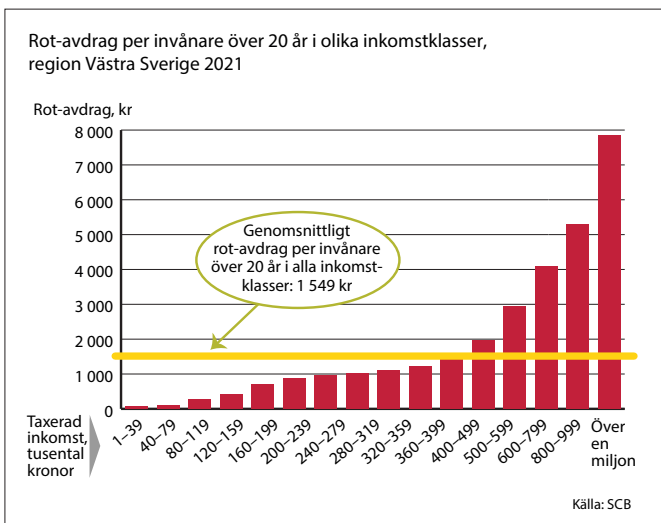
Bostadsbidrag gäller alla boendeformer.



*Hushållens utestående bostadslån var 4 040 miljarder kronor 2022, och räntenivån 1,85 procent. Vid utgången av 2022 var bolåneräntan 2,57 procent.



Under 2009–2022 har nära 19 miljarder kronor betalats ut i bidrag till renoveringar i ägda bostäder i regionen. I hela landet har rot-avdragen kostat staten 172 miljarder. Om inte avdraget sänkts från 50 till 30 procent 2016 skulle totalsumman varit avsevärt högre. Prickarna visar hur stor årskostnaden hade varit med oförändrat rot-avdrag, men också att arbetena man begärt avdrag för legat kvar på ungefär samma nivå som tidigare.



Användningen av rot-avdragen, liksom ränteavdragen, är snedfördelad. Mest utnyttjas avdragen i grupper med höga inkomster. Det är också i de grupperna som högst belopp per person betalats ut.

Rot-avdrag för 1,3 miljarder

2022 var summan för rot-avdrag i regionen 1 279 miljoner kronor. Det är mer än tre gånger så mycket som betalades ut i bostadsbidrag samma år.

Miljarder för att renovera ägda bostäder

Rot-avdrag är ett skatteavdrag, men fungerar i praktiken som ett bidrag till arbetskostnaden.

Det utgår bara till privatpersoner som anlitar hantverkare för arbeten i en bostad de äger. Även fritidshus som svenskar äger i utlandet kan renoveras med hjälp av rot-avdrag.

Hyresgäster betalar själva

En hyresgäst som vill anlita målare för att tapetsera om hemma får inget rot-avdrag.

Bostadsföretag får inte heller bidrag från staten, men kan höja hyrorna efter en renovering. Då är det hyresgästerna som betalar, och ibland blir höjningen så stor att de tvingas flytta.

Sned fördelning

Ju högre inkomst, desto mer utnyttjas möjligheten till rot-avdrag. Även beloppen som betalas ut ökar med stigande inkomst. Det visar SCB:s statistik över skatteavdrag i olika inkomstklasser.

År 2021 uppgick rot-avdraget i regionen till 1,3 miljarder kronor. Hälften av den summan – 677 miljoner – betalades ut till personer med årsinkomst över en halv miljon.

Helt olika villkor

Som jämförelse uppgick bostadsbidraget i regionen till 406 miljoner kronor samma år. Det vill säga bara en tredjedel av rot-avdraget, och mindre än vad som betalades ut bara till personer i de högsta inkomstklasserna.

En annan skillnad är att bostadsbidragen – i motsats till rot-avdragen – är hårt villkorade och kontrollerade, där många tvingas betala tillbaka stora summor i efterhand.

Bostadsbidraget bygger på hyresnivån från 1996

Hyrorna har stigit med 80 procent sedan 1996, och den allmänna lönenivån med 125 procent. Men beloppet för högsta hyra man kan få bostadsbidrag till – 5 900 kronor för en familj med två barn – har inte höjts alls, och lönegränsen ytterst lite.

Det betyder att färre hushåll numera är berättigade till bostadsbidrag – och att de bidrag som betalas ut inte på långa vägar täcker hyrorna.

Ränte- och rotavdrag tillåts öka

Om vi jämför med andra stödformer på bostadsmarknaden – rot- och ränteavdrag, som båda riktar sig till dem som äger sina bostäder – är villkoren helt annorlunda. De räknas i procent vilket betyder att bidragen stiger när kostnaderna ökar, och staten tar notan.

Många vågar inte söka

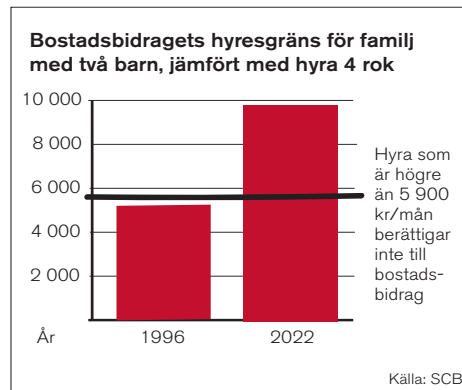
Den som söker bostadsbidrag ska uppskatta sin inkomst ett år framåt. Ett och ett halvt år senare, när taxeringen är klar, stämmer Försäkringskassan av mot det uppgivna beloppet. De som tjänat mer än de trodde blir återbetalningsskyldiga.

Under 2021 fick 37 procent av bostadsbidragstagarna återkrav på i genomsnitt 7 900 kronor. I ett hushåll utan marginaler är det mycket pengar. Systemet har lett till att många som har rätt till bidrag inte vågar söka, och andra hamnar i skuld hos kronofogden.

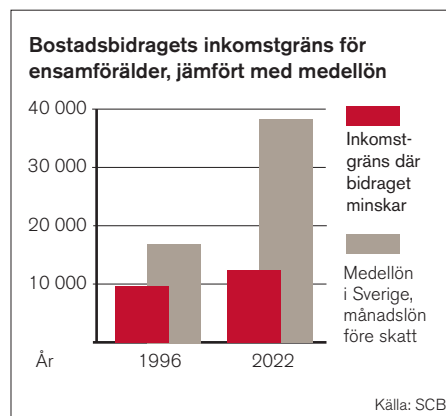
Hyreshöjning ger inget extra

Bostadsbidraget skapades för att ge även ekonomiskt svaga hushåll, framför allt barnfamiljer, möjlighet att bo i goda och tillräckligt rymliga bostäder: för en tvåbarnsfamilj minst 4 rum och kök. 1996 rymdes den hyran gott och väl under gränsen 5 900 kronor; snitthyran för en fyra var 5 215 kronor.

Men 2022 är månadshyran för en genomsnittlig fyrrummare nästan 10 000 kronor. Takbeloppet 5 900 kronor är nått redan med en genomsnittlig tvåa. Och skulle hyran höjas med ett par tusen, vilket inte är ovanligt när lägenheter renoveras, höjs inte bostadsbidraget alls. Familjen har ju redan fått den högsta möjliga summan.



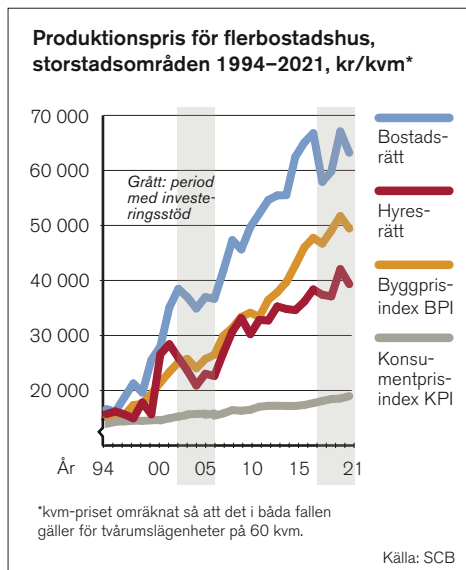
1996 räckte 5 900 kronor gott och väl till en fyrrummare, vilket räknas som tillräcklig bostadsstandard för en familj med två barn. 2022 ligger hyrestaket kvar på samma nivå, men hyran för en fyra är närmare 10 000 kronor.



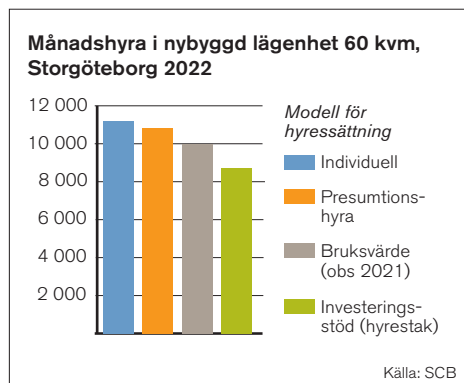
Inte heller löneutvecklingen i Sverige har påverkat beloppsgränserna i bostadsbidraget nämnvärt. Redan vid en bruttoinkomst på 12 500 kronor börjar bostadsbidraget minska för en ensamstående förälder. I själva verket är inkomstgränserna på en nivå som inte räcker till hushållens nödvändiga utgifter, enligt en analys från Hyresgästföreningen. (Lägesrapport 2-2023)

Bara barnfamiljer och ungdomar kan få bostadsbidrag

Det är bara hushåll med barn, eller ungdomar i åldern 18–28 år utan barn, som kan få bostadsbidrag. De måste dessutom ha väldigt låg inkomst för att komma ifråga. 2022 fick 157 000 barnfamiljer och 39 000 ungdomshushåll bostadsbidrag. 1996 var antalet hushåll som fick bostadsbidrag nästan dubbelt så stort, i båda grupperna.



2001–2006 liksom 2018–2021 (skuggade områden) utgick statligt stöd för att bygga hyreslägenheter. De perioderna sjönk byggpriserna.



Lägenheter som byggts med investeringsstöd har väsentligt lägre månadshyra. I Storgöteborg var genomsnittshyran i en nybyggd 60 kvm lägenhet med individuell (egensatt av hyresvärden) hyra 11 775 kronor. Motsvarande snitthyra med investeringsstöd var 8 735 kronor.

Stödet ströks i högerbudget

Investeringsstödet infördes av den socialdemokratiska regeringen, och togs bort medan den fortfarande satt kvar – eftersom högerpartierna i opposition fick igenom sin budget i riksdagen 2022.

När det sedan blev maktskifte hösten 2022 bröt man även tidigare utfästelser om att de som sökt före utgången av 2021 skulle beviljas stöd om de uppfyllde kraven. Därigenom kommer tiotusentals planerade lägenheter troligen inte att byggas – eller, om de ändå byggs – få mycket högre hyra än annars.

Investeringsstöd sänker byggpriser och hyror

Sett över längre tid har prisuppgången för att bygga bostäder varit extrem. Statistiska centralbyrån mäter det genom Byggnadsprisindex BPI, där man renser bort sådant som högre standard från jämförelsen. Det är alltså rena prisökningar det handlar om. BPI är den orangefärgade kurvan i diagrammet här bredvid. Mellan 1994 och 2021 har byggpriserna ökat cirka fem gånger mer än inflationen, mätt som KPI.

Bostadsbrist driver priserna

I produktionspriset ingår också vinster i olika led. Och när efterfrågan är stark, som på en bostadsmarknad med brist, pressas priserna uppåt. Faktorer som pressar priserna nedåt är en osäker marknad och – för hyresrätter – investeringsstöd.

Det senaste investeringsstödet, som gick att söka 2017–2021, villkorades med ett tak för inflyttningshyran. I genomsnitt betydde det ett par tusen kronor lägre hyra för lägenheter som byggts med stöd. Under hela perioden beviljades bidrag till sammanlagt cirka 66 000 lägenheter, varav 7 000 studentbostäder.

Flitigt använt

Stödet har använts flitigt, till en början mest på mindre orter där kalkylen för nybyggen annars varit svår att få ihop.

Men efter en justering av bidragsnivåerna blev det mer attraktivt även i storstäderna. Eftersom stödet betalas ut först när bygget är klart, gör det större avtryck i statistiken år för år. Ungefär hälften av de hyresrätter som färdigställdes i landet 2022 hade byggts med investeringsstöd.

Lägre andel i regionen

I region Västra Sverige är andelen lägre: 35 procent av de 4 800 hyresrätter som stod klara 2022 hade tillkommit med stöd. Under hela perioden har 5 200 hyreslägenheter i regionen beviljats investeringsstöd. Av dem har 3 400 byggts i Göteborgs stad, främst som förtätning i miljonprogramsområden som Gårdsten, Bergsjön, Biskopsgården och Tynnered. Dessutom 1 000 studentbostäder i mer centrala lägen.

Göteborg glider isär alltmer

Skillnaderna i samhället ökar, på alla plan. Det syns inte minst när man sätter förstoringsglasat på Göteborgs stad.

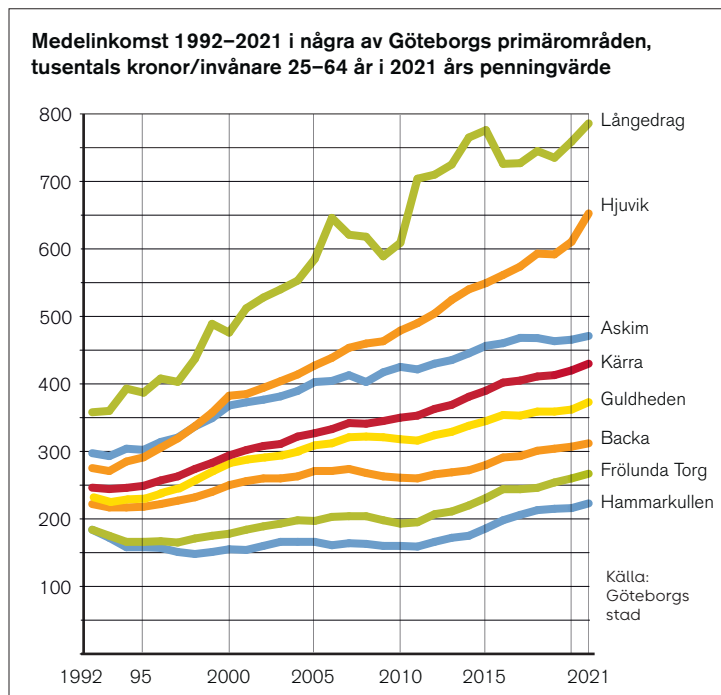
Diagrammet här nedan visar hur inkomstspridningen ökat sedan början av 1990-talet. Medan Frölunda torg och Hammarkullen ligger kvar på ungefär samma nivå har invånarna i Långedrag och Hjuvik fått inkomstökningar på mer än 100 procent.

Att Göteborg glider isär allt mer har inte bara med ekonomiska skillnader att göra. Utvecklingen förstärks också av att det hela tiden pågår en omflyttning inom staden; de som får det lite bättre flyttar till en "rikare" stadsdel. Blandningen inom bostadsområdena blir allt mindre.

Allt hänger ihop

Det är inte bara den ekonomiska standarden som skiljer sig åt mellan stadsdelarna. Nyckeltal för ohälsa, arbetslöshet, utbildningsnivå och andelen utrikes födda ger en bild av helt olika samhällen. Inte oväntat är ohälsotalet högre i de delar av staden som har låg inkomst, och lägre i mer välbärgade stadsdelar.

Även andra mått på hälsa skiljer sig åt. Den förväntade medellivslängden är nio år längre på Norra Älvstranden än i Bergsjön, enligt 2023 års Jämlikhetsrapport från Göteborgs stad. Förra gången rapporten gjordes, 2014, var skillnaden mindre.



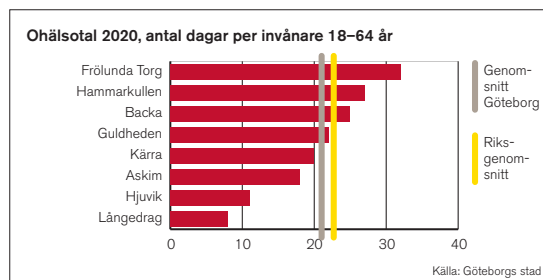
I början av 1990-talet var inkomstspridningen mindre, sedan har framför allt de högre inkomstskikten fått kraftigt ökad levnadsstandard. Medan inkomstnivån i Hammarkullen höjts med 18 procent på 28 år har den mer än fördubblats i Långedrag och Hjuvik.

Fler unga idrottare i rika områden

Sex av tio barn och unga i rika stadsdelar som Näset, Billdal och Hjuvik deltar i någon organiserad idrottsaktivitet. I Bergsjön, Biskopsgården och Frölunda är motsvarande siffra två av tio.

Källa: Riksidrottsförbundets statistik över LOK-bidrag, som utgår till föreningar med verksamhet i åldrarna 7–25 år.

Ohälsotalet är det genomsnittliga antalet utbetalda dagar med sjukpenning eller sjuk- och aktivitetsersättning (det som förut kallades sjukpension).



Ohälsotalet är mer än tre gånger högre i Frölunda än i Långedrag.

Uppdelat samhälle fara för demokratin

När klyftorna ökar i samhället får det också konsekvenser för demokratin. Valdeltagandet är mycket lägre i områden med låga inkomster och hög andel invandrare.

Skillnader förstärktes

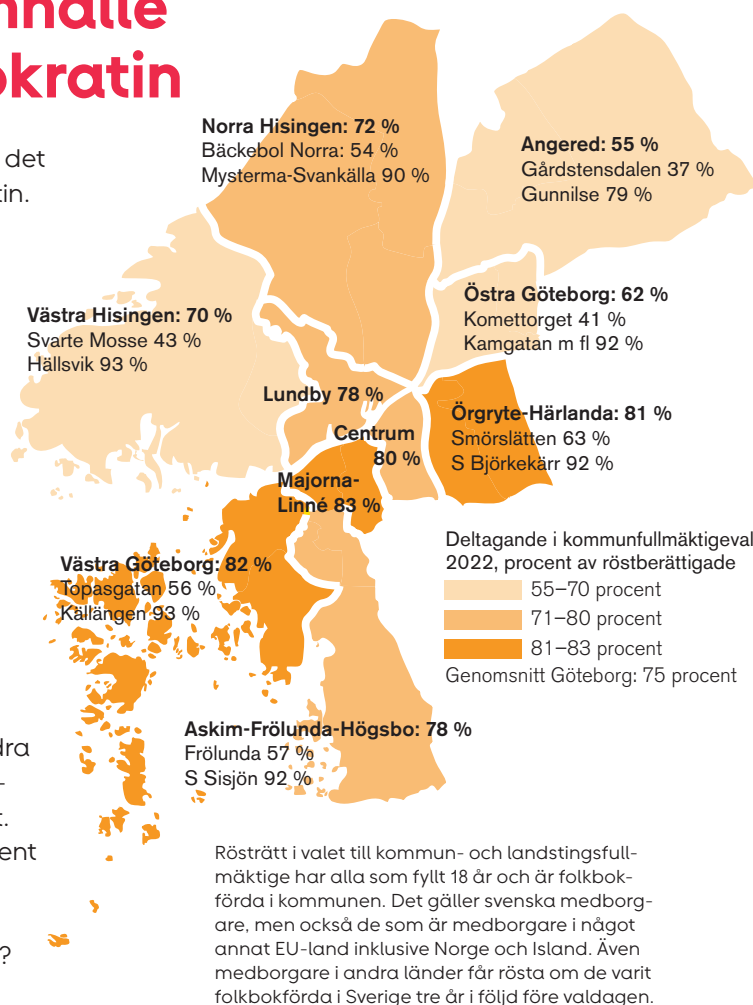
I det senaste valet, 2022, förstärktes skillnaderna. Allra mest minskade valdeltagandet i områden med låga inkomster och många utlandsfödda.

I Gårdstensdalen var det till exempel bara 37 procent som gick till valurnorna.

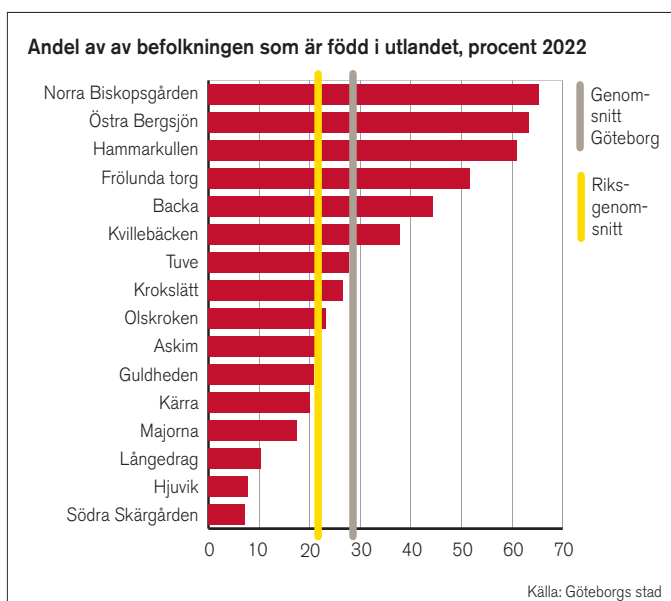
90 procent röstar

I andra änden av skalan, och andra sidan av staden, finns de mer välbärgade villaområdena vid havet. I de valdistrikten går över 90 procent och röstar.

Vad betyder skillnaderna i valdeltagande för politiken som förs? Vad säger den om olika gruppers tilltro till det politiska systemet?



Rösträtt i valet till kommun- och landstingsfullmäktige har alla som fyllt 18 år och är folkbokförda i kommunen. Det gäller svenska medborgare, men också de som är medborgare i något annat EU-land inklusive Norge och Island. Även medborgare i andra länder får rösta om de varit folkbokförda i Sverige tre år i följd före valdagen.



Andelen utlandsfödda skiljer sig kraftigt mellan olika områden i Göteborgs stad.

Skilda världar i staden

Sex av tio invånare i Biskopsgården, Bergsjön och de flesta andra områden i nordost är födda i utlandet. Räknar man in dem som själva är födda i Sverige men har utländska föräldrar är andelen ännu något högre.

I de rikaste stadsdelarna är invandrare mer sällsynta. Södra skärgården (tidigare Styrso) har allra lägst andel utlandsfödda invånare – i likhet med andra öar i region Västra Sverige.

Den segregation som har med etnicitet att göra är ännu en faktor som förstärker skillnaderna mellan barn i Göteborg. De har vuxit upp i samma stad – men ändå inte.

Kortare väg till fattigdom

Blir man sjuk eller arbetslös är det numera kort väg till att också förlora sin försörjning. Det sätter många hushåll under ekonomisk press. Och det får konsekvenser för kommunernas ekonomi.

Allt färre får a-kassa

Bara fyra av tio arbetslösa fick ersättning från arbetslöshetsförsäkringen 2022. De som löper störst risk att stå utan jobb har också svårt att kvalificera sig för a-kassa. Den grupp som sysselsätts i olika program har ersättningar på låg eller mycket låg nivå. Detta är villkor som också gäller för de sjuka som räknas som arbetslösa, till följd av stramare regler för sjukpenning.

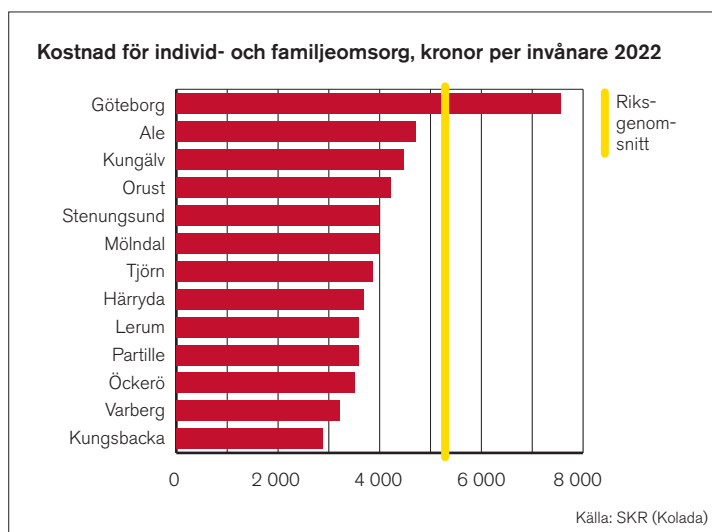
Arbetslösa söker bistånd

Arbetslöshet och sjukdom är numera den vanligaste orsaken till att hushåll tvingas söka ekonomiskt bistånd, det som tidigare hette socialbidrag.

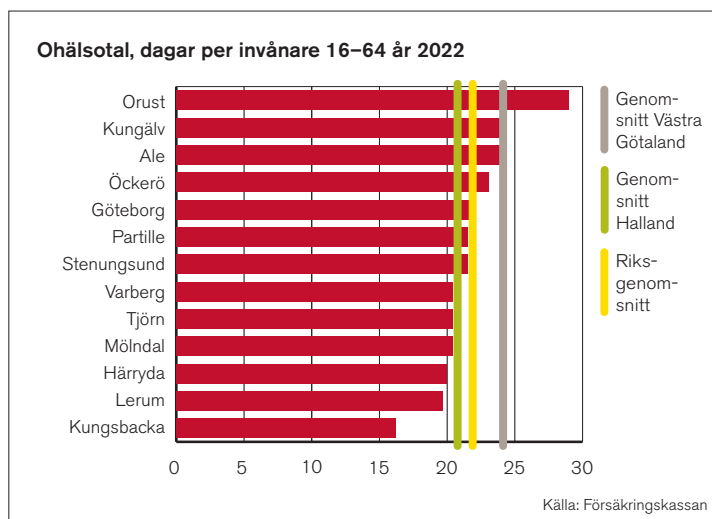
I praktiken innebär det att en stor del av statens tidigare kostnader för sjukpenning och arbetslöshetsersättning flyttas över till kommuner och enskilda människor.

Bistånd ingen lön

Sjuka och arbetslösa som inte får ersättning från försäkringssystemen måste i första hand snåla och ta hjälp från närstående. Ekonomiskt bistånd utgår först när hushållet som helhet – alltså även eventuell sambo – förbrukat sina besparingar och sålt eventuella tillgångar, som bil eller sommarstuga. Biståndet är heller inte anpassat efter att man ska kunna leva på det någon längre period.



Det är stor skillnad mellan kommunernas utgifter för det stöd som socialtjänsten kan ge. Ungefär en fjärdedel av kostnaden för individ- och familjeomsorg är ekonomiskt bistånd, det som tidigare kallades socialbidrag. Resten är till exempel missbruksvård samt barn- och ungdomsvård.



Ohälsotalet har sjunkit kraftigt, delvis på grund av att regelverket har stramats åt. Ohälsotalet definieras som antal dagar under en tolv månaders period som Försäkringskassan betalar ut ersättning vid nedsatt arbetsförmåga i förhållande till antalet försäkrade.

Minskad arbetslöshet i alla grupper

Våren 2023 är det fortfarande bra fart på arbetsmarknaden i region Västra Sverige. Arbetslösheten fortsätter minska i alla grupper, och den är markant lägre än riksgenomsnittet, undantaget Göteborgs stad.

Men när det gäller arbetslöshet i grupperna ungdomar och utrikes födda är även Göteborg bättre än rikets genomsnitt.

Våren 2023 är det många tecken som tyder på lågkonjunktur, men på arbetsmarknaden märks det ännu inte så mycket. Arbetslösheten minskar, även bland utrikes födda och personer utan gymnasieutbildning – de grupper som har svårast att få jobb.

Fler utrikes födda har jobb

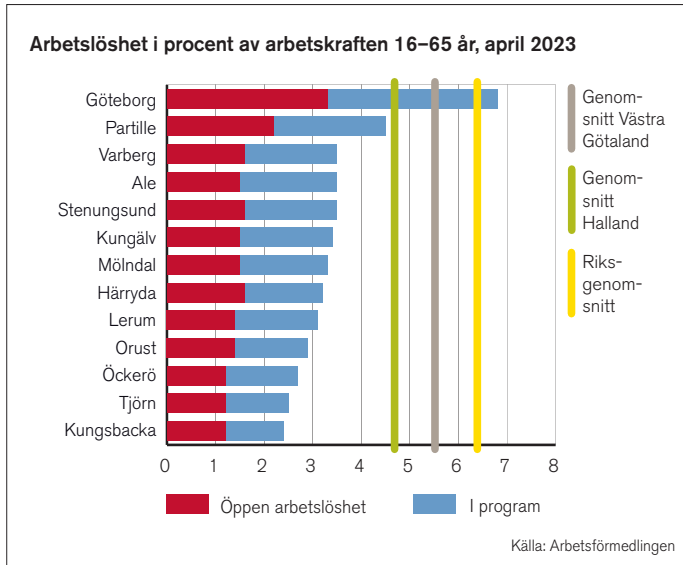
Fortfarande är arbetslösheten bland utrikes födda nästan tre gånger högre än för dem som är födda i Sverige, men skillnaden var ännu större för några år sedan.

Samtidigt råder arbetskraftsbrist inom många områden, framför allt de som kräver särskild utbildning – vilket de flesta arbeten gör idag. Situationen förvärras av bostadsbristen, som gör att rörligheten på arbetsmarknaden blir trög.

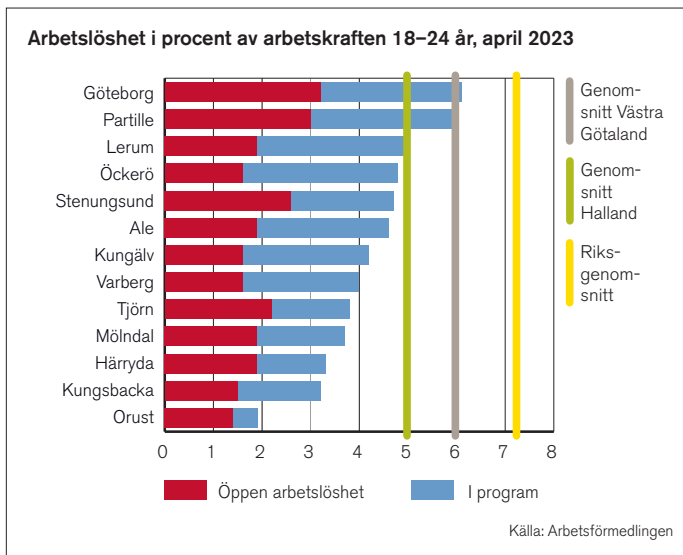
Varför är siffrorna för arbetslösheten olika?

Här används Arbetsförmedlingens data, som visar hur stor del av arbetskraften 16–65 år som är inskrivna som arbetslösa vid Arbetsförmedlingen.

Detta ska inte förväxlas med de officiella arbetslöshetssiffrorna från SCB, som är anpassade efter EU:s standard. De gäller gruppen 15–74 år och där ingår även heltidsstuderande som söker jobb.

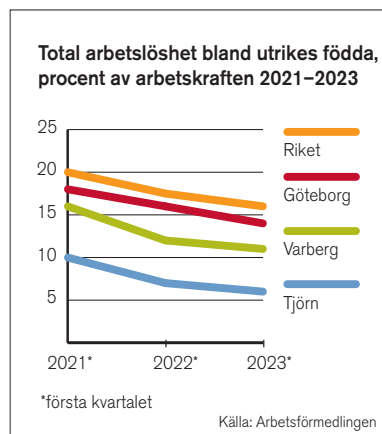


Göteborg har regionens högsta arbetslöshet.



Ungdomsarbetslösheten är lägre än riksgenomsnittet i alla regionens kommuner, även Göteborg.

I gruppen utrikes födda, som ofta lyfts fram som ett problem på arbetsmarknaden, minskar arbetslösheten år för år. Arbetslösheten i gruppen är lägre i region Västra Sverige än riksgenomsnittet. I regionen är arbetslösheten, i alla grupper, högst i Göteborg.



Kommunens karaktär formar vårt boende

Det finns 519 000 bostäder i region Västra Sverige, varav 223 000, eller 43 procent, är hyresrätter. Det är en större andel än i riket som helhet. Störst andel hyreslägenheter har Göteborg: 54 procent.

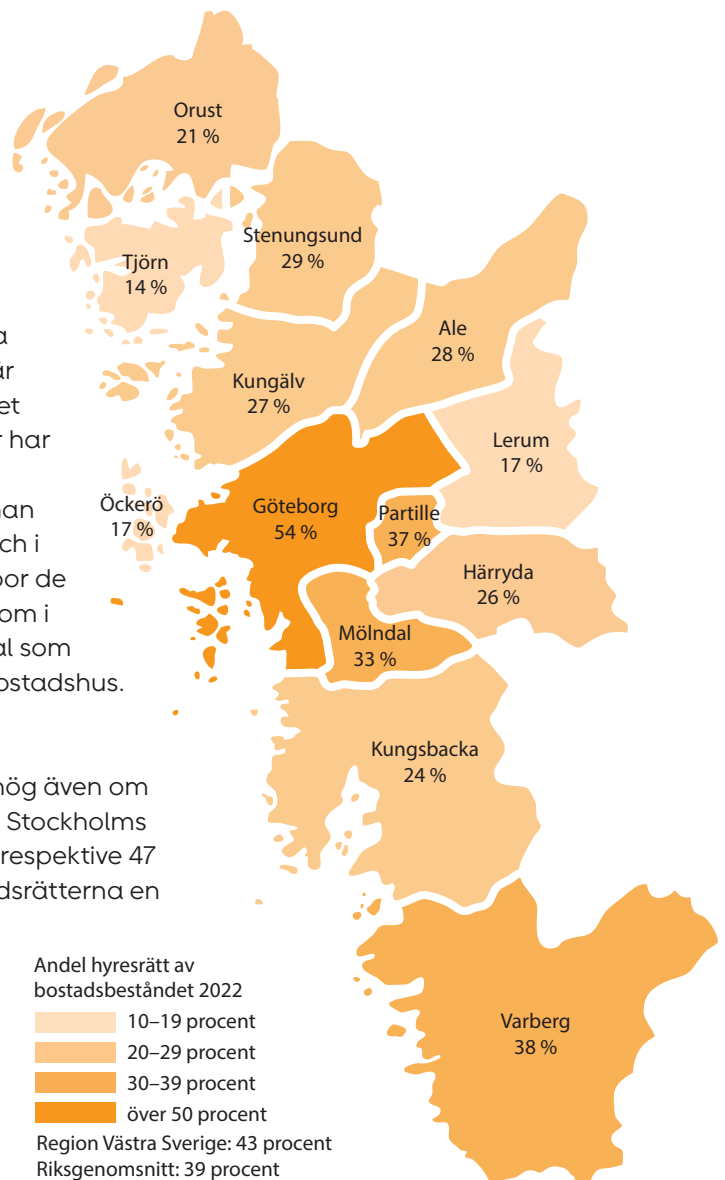
Bostadsbeståndet hänger nära samman med kommunernas karaktär. På öarna och i villasamhällen som Lerum och Härryda bor de flesta i småhus som de äger själva. Förutom i Göteborg är det bara Partille och Mölndal som har mer än hälften av bostäderna i flerbostadshus.

Ovanligt lite bostadsrätter

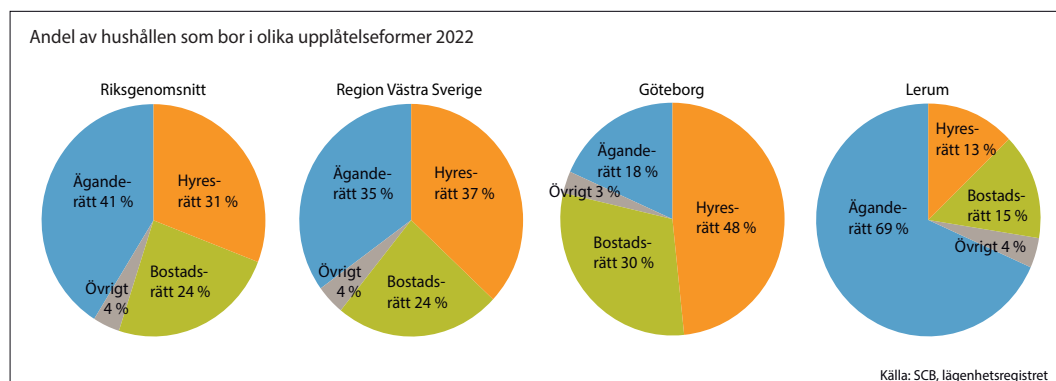
Andelen hyresrätter i Göteborgs stad är hög även om man jämför med de andra storstäderna. Stockholms stad och Malmö har till exempel bara 43 respektive 47 procent hyresrätter. Där är i stället bostadsrätterna en viktigare del av marknaden, och de har ökat kraftigt på senare år.

I Stockholm har de allmännyttiga bostadsföretagen sålt ut stora delar av beståndet, för att ombildas till bostadsrätter. Även i Malmö och Göteborg har många tusen lägenheter ombildats till bostadsrätter under 2000-talet, men då är det – hittills – i huvudsak privata hyresvärdar som sålt.

I Göteborg har nära 15 000 hyreslägenheter ombildats under 2000-talet.

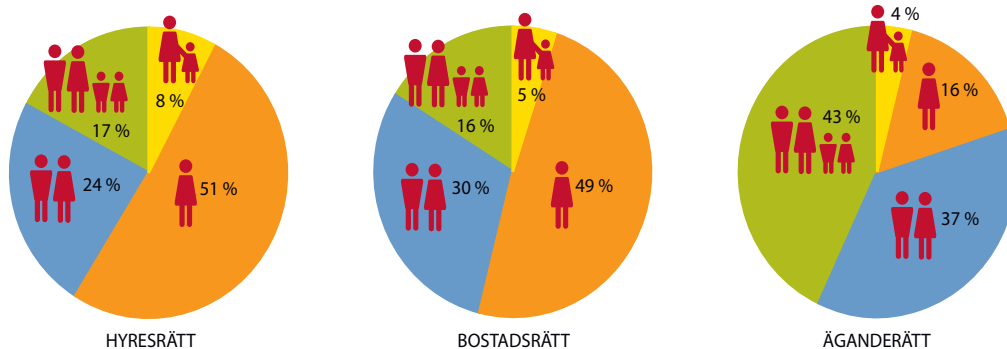


Drygt hälften av bostäderna i Göteborgs stad är hyresrätter. På öarna och i många andra kranskommuner dominerar villorna.



Region Västra Sverige har en högre andel hyresrätter än riksgenomsnittet beroende på att Göteborg, med sin dominans av flerbostadshus, slår igenom. I villakommunen Lerum ser bostadsbeståndet helt annorlunda ut. På kommunsidorna, längst bak i den här skriften, finns diagram som visar fördelningen av bostäder i varje kommun.

Familjetyper i olika upplåtelseformer, region Västra Sverige 2022



Källa: SCB, lägenhetsregistret

59 procent av hushållen i hyreshus har bara en inkomst. I villorna är 20 procent ensamstående.

Mer än hälften ensamma med hyran

59 procent av hushållen i hyreshus är ensamstående, med eller utan barn. Så ser det ut i region Västra Sverige, och ungefär så ser det också ut i resten av landet.

Att de är ensamstående betyder att de inte har någon att dela kostnaderna för hyra, möbler, försäkringar och andra utgifter med.

Även i bostadsrätterna bor många ensamhushåll. Men i villorna är bara en femtedel ensamstående.

Mammor hyr, pappor äger

52 procent av ensamstående föräldrar med barn i region Västra Sverige bor i hyresrätt. Men det visar sig att mammor och pappor har helt olika boendemönster.

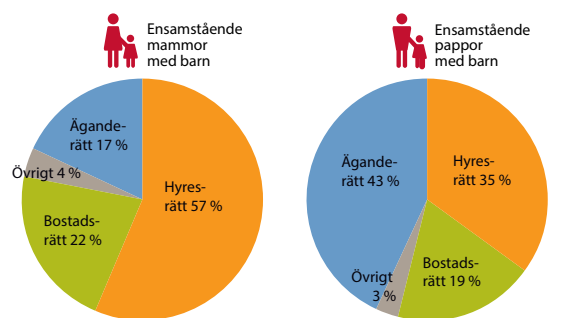
Det är framför allt mammorna som bor i hyreslägenhet, medan fyra av tio ensamstående pappor har eget hus.

Mer trångbott i hyreshus

Inte oväntat är det ensamstående i villa som har störst bostadsyta till sitt förfogande. I samtliga hushållstyper är det hyresgästerna som bor trångst.

Det framgår av SCB:s sammanställning av lägenhetsregistret, där alla hushåll i landet finns med.

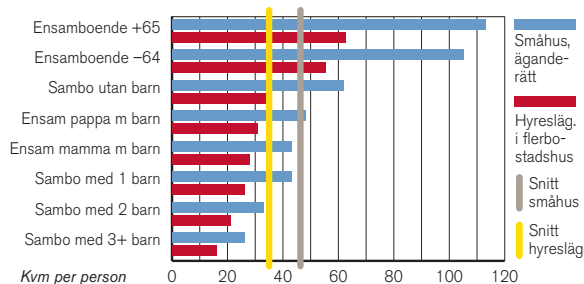
Så bor ensamstående med barn, region Västra Sverige 2022



Källa: SCB, lägenhetsregistret

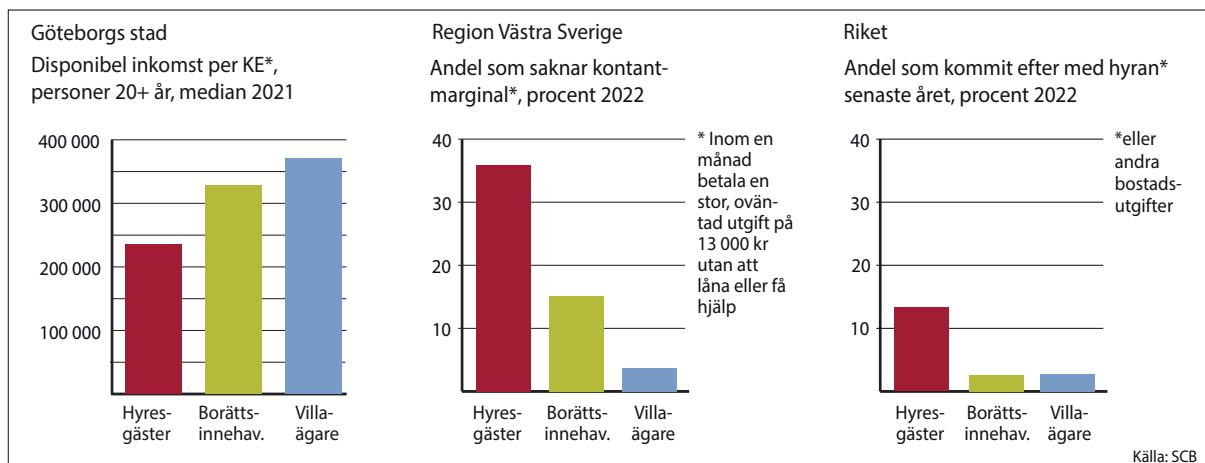
Ensamma mammor och ensamman pappor har helt olika boendemönster.

Genomsnittlig bostadsyta 2022, kvadratmeter per person, riket



Källa: SCB, lägenhetsregistret

Ensamboende i villa är den grupp som har ojämförligt mest gott om plats hemma. I samtliga hushållstyper är hyresgäster mer trångbodda.



Lägre inkomster i hyreshus. En tredjedel av hyresgästerna klarar inte en stor oväntad utgift.

Barns uppväxtvillkor skiljer sig alltmer

Hyresgäster som grupp har lägre inkomst än de som äger sina bostäder, och skillnaderna har ökat. Det beror framför allt på att de grupper som tjänat mest på jobbskatteavdrag och andra lättnader oftast bor i villa eller bostadsrätt. I hyresrätt bor fler som drabbats av förändringar i trygghetssystemen.

Olika världar

Särkilt tydligt blir det för barnen. Skillnaden i ekonomisk standard mellan barn i hyresrätt och barn i villa eller bostadsrätt har ökat dramatiskt.

Det avspeglas i vad familjerna har råd med, och vilka marginaler de har för oväntade utgifter.

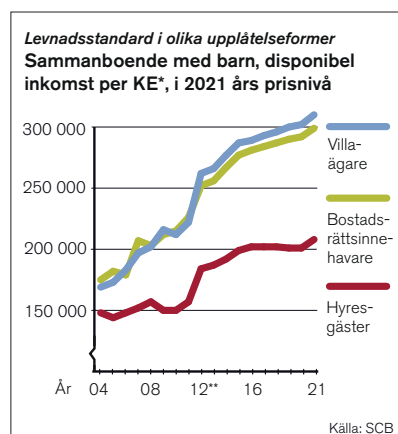
I gruppen sammanboende med barn, som diagrammet här på sidan visar, har det ekonomiska avståndet mellan hyresgäster och villaägare flerdubblats mellan 2004 och 2021.

Bättre affär att äga

Alla hyresgäster är inte fattiga. Många medel- och höginkomsttagare väljer att bo i hyresrätt för att det är flexibelt och bekvämt.

Men det är ingen tillfällighet att de som har gott ställt oftast bor i villa eller bostadsrätt. Har man kapital att satsa, eller möjlighet att låna, har det – åtminstone fram till nyligen – varit en bättre affär att äga sitt boende än att hyra.

I region Västra Sverige bor sex av tio barnfamiljer med två vuxna i eget hus. 13 procent bor i bostadsrätt, och 25 procent i hyresrätt.



I dag har villafamiljerna i genomsnitt 50 procent högre standard än barnfamiljer i hyreshus. 2004 var skillnaden mindre. Skuttet i kurvorna mellan 2011 och 2012 har med byte av statistik att göra, (se nedan).

Förklaring till inkomststatistik

* Disponibel inkomst är inkomst minus skatt plus eventuella bidrag. Konsumtionsenhet (KE) är ett sätt att kunna jämföra inkomster mellan olika hushållstyper. Måttet motsvarar i princip en vuxen person. Men när det bor fler personer, eller barn, i ett hushåll får de mindre "vikt" eftersom det är billigare att leva flera tillsammans.

** För åren 2004–2011 kommer siffrorna från undersökningen HEK, hushållens ekonomi. Det är en urvalsundersökning. Från och med 2012 baseras statistiken i stället på inkomstuppgifter från hela befolkningen. Detta förklarar troligen det stora lyftet som syns i kurvorna mellan åren 2011 och 2012.

Hyresgästerna betalar mest för sitt boende – även i kronor

Boendet tar en större del av hushållets budget för den som har låga inkomster. Inte oväntat lägger hyresgäster – särskilt de som är ensamstående – högst andel av sin inkomst på hyran. Men det är också ett faktum att hyresboendet i sig är dyrare än ägda boendeformer, om man jämför bostäder av samma storlek.

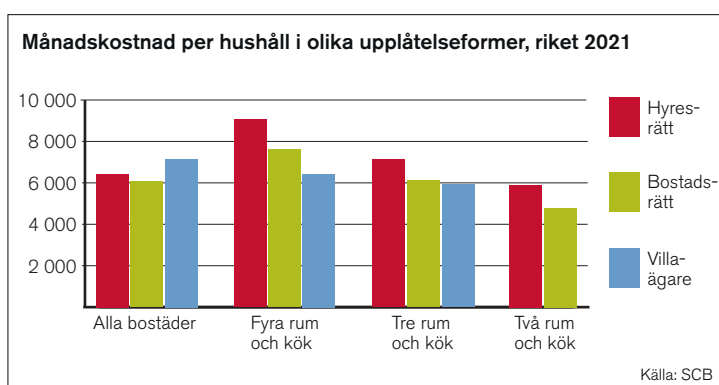
Åtminstone var det så 2021, innan räntor, elpriser och andra kostnader steg kraftigt. När detta skrevs var SCB:s statistik från 2021 den senaste som fanns att tillgå.

Hyrona höjs också

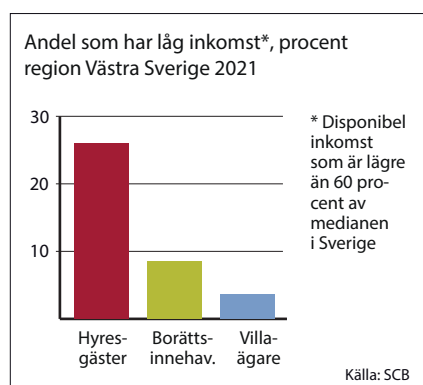
När räntor och elpriser stiger kan månadskostnaden höjas brutalt för dem som äger sina bostäder. Men även hyresgäster drabbas.

2023 landade hyreshöjningarna i Göteborgsregionen på över 4 procent vilket är den högsta siffran under hela 2000-talet. Fastighetsägarna krävde ofta dubbelt så mycket, med hänvisning till stigande räntor och höga elpriser.

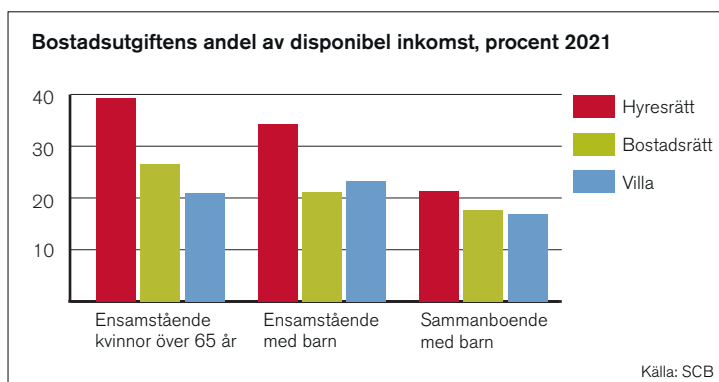
Samtidigt gör inflationen att allt blir dyrare. Då är det de som redan lägger alla sina pengar på hyra och dagligvaror som drabbas hårdast.



De som tjänar minst bor dyrast. Månadskostnaden i en fyrrummare år 2021 var cirka 2 500 kronor högre i hyreslägenhet än i villa. Då är även utgiften för amorteringar inräknad i villakostnaden.



Drygt en fjärdedel av hyresgästerna har vad SCB kallar låg ekonomisk standard.



För kvinnliga pensionärer som bor ensamma i hyresrätt tar hyran i snitt 40 procent av hushållskassan.

Bruksvärdet bestämmer hyran

Grunden i hyreslagstiftningen är att likvärdiga lägenheter ska ha ungefär samma hyra. Hyran ska till exempel inte påverkas av om det är bostadsbrist på orten, utan bara av sådant som ingår i bruksvärdet. Skillnaden i hyra hänger ofta ihop med hur länge sedan det är som husen byggdes.

Snitthyra över 7 000 kronor

Lägenheter i miljonprogramsområden är fortfarande relativt billiga att bo i – så länge de inte genomgått en större renovering. En genomsnittlig månadshyra i Storgöteborg för en privatägd lägenhet på 65 kvm är 7 746 kronor. Det är högre än genomsnittshyran för en lika stor allmännyttig lägenhet som ligger på 6 879 kronor. Genomsnittshyran för både privatägda och allmännyttiga lägenheter ligger på 7 264 kronor.

Upprustning höjer hyran

Vanligt underhåll är fastighetsägarens ansvar och ingår i hyran. Men om renoveringen innebär att standarden höjs förhandlas hyresnivån om.

Beroende på hur omfattande standardförbättringen är kan den nya hyran nästan hamna på nybyggnadsnivå, ofta en höjning på ett par tusen i månaden.

Vad är bruksvärde?

I bruksvärdet ingår sådant som hyresgäster i allmänhet förutsätts sätta värde på – till exempel:

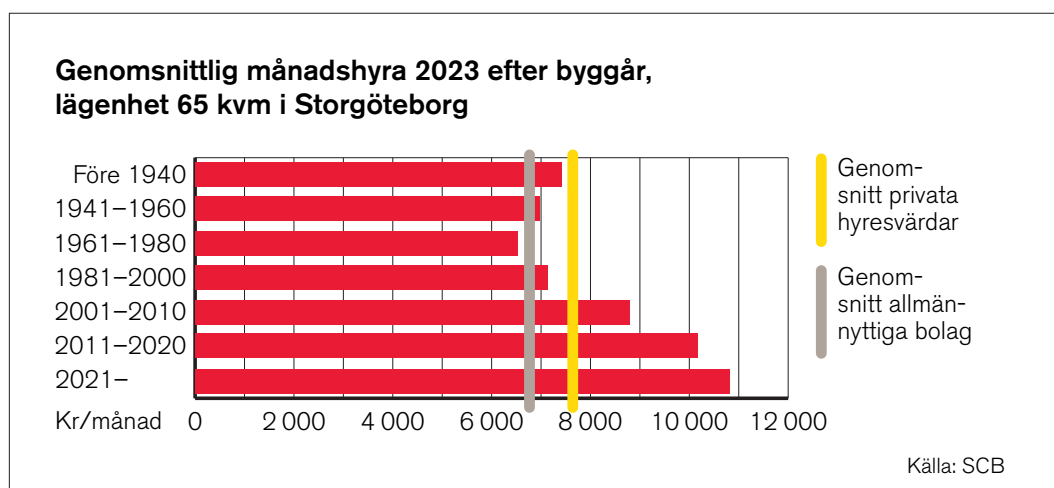
Lägenheten: Storlek, modernitet, planlösning, läge i huset, reparationsstandard med mera.

Förmåner: Hiss, tvättstuga, förvaringsutrymmen, sopnedkast, fastighetservice, lekplats, garage, p-plats.

Övrigt: Läge, närhet till social och kommersiell service samt allmänna kommunikationer.

Viktigt kunna påverka

För befintliga hyresgäster är det viktigt att kunna påverka nivån på åtgärderna, och därmed hyran. Allmännyttan i Göteborg har en policy där man ska kunna välja en basnivå på renovering och därmed låg hyreshöjning. Det finns även andra modeller där befintliga hyresgäster skyddas från kraftiga höjningar och därmed risken att tvingas flytta. I takt med att äldre hus renoveras blir det allt svårare för personer med låga inkomster att hitta någonstans att bo.



Hyran varierar med byggår. Lägst hyror har hus byggda på 60- och 70-talet. Men när de renoveras höjs hyrorna, och människor med låga inkomster får svårare att hitta en bostad de har råd med. De äldsta husen har något högre hyra, eftersom vissa av dem har rustats upp och då fått högre hyra. De högsta hyrorna finns i nybyggda hyreslägenheter.

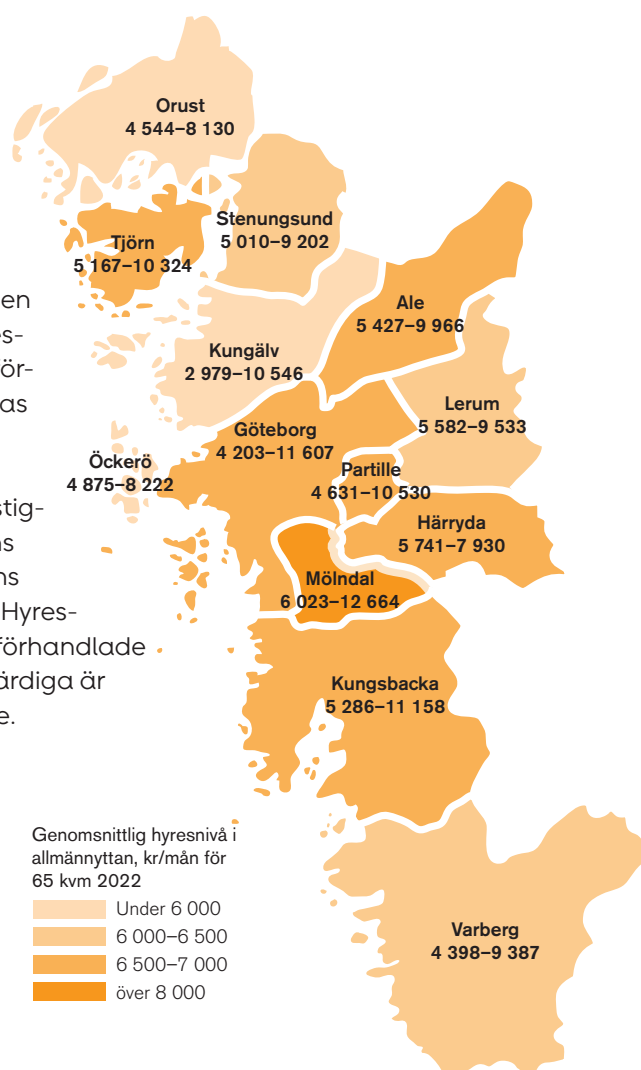
Skillnad i kvalitet ger olika hyror

Det är stora skillnader i kvalitet, bruksvärde, mellan olika hyreslägenheter. Hyresskillnaden mellan den billigaste och dyraste tvåan i samma kommun på 65 kvadrat kan vara dubbelt så stor.

Hyran bestäms genom förhandling mellan hyresvärd och en hyresgästförening. Ofta sker förhandlingen om hyran årligen. Vid de årliga hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare beaktas ekonomin hos både hyresvärd och hyresgäster.

Om Hyresgästföreningen och fastighetsägaren inte kan komma överens strandas förhandlingen. Då bestäms hyran av den statliga myndigheten Hyresnämnden, som jämför med andra förhandlade hyror för likvärdiga lägenheter. Likvärdiga är lägenheter med samma bruksvärde.

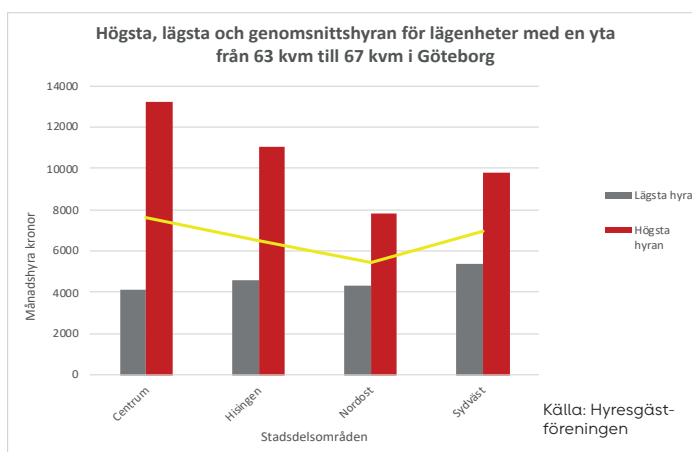
Högsta och lägsta hyrorna för en lägenhet 65 kvm inom allmännyttan i respektive kommun. Hyran för en lägenhet av samma storlek kan alltså vara mer än dubbelt så hög beroende på bruksvärdet, till exempel standard, läge och byggår.



Vad är systematisk hyressättning?

Hyreslägenheter kan se väldigt olika ut och ha olika kvalitet. En bättre bostad bör ha högre hyra än en sämre. Lägenheter med samma kvaliteter (likvärdiga) bör ha lika hyra. Hyresgästers allmänna värderingar ska åter speglas i hyressättningen.

Det finns olika systematiska hyressättningsmodeller runt om i Sverige. I region Västra Sverige används sedan 2008 en modell som kallas för Kvalitetshyra med verktyget BoDok. Syftet är att skapa rättvisare hyror så att likvärdig kvalitet får likvärdig hyra.



De riktigt stora hyresskillnaderna finns mellan lägenheter i olika områden och, framför allt, med olika standard. Hyrorna för olika lägenheter i centrum kan variera från drygt 4 000 kronor i månaden till över 13 000 kronor i månaden.

Höga hyror i nybyggda hus

Hyrorna i nybyggda hus är höga, och har ökat kraftigt i flera år. Men 2020 hejdades ökningen, framför allt hos de privata bostadsföretagen. Förklaringen kan vara att en allt större andel av bostäderna även hos privata hyresvärdar byggs med investeringsstöd, vilket i allmänhet sänker månadshyran med ett par tusen kronor.

Nybyggnadshyror alltid höga

Alla hyror i nybyggda hus är mycket högre än i det äldre beståndet. År 2022 var riksgenomsnittet för nybyggda lägenheter 1 886 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månadshyra på 9 430 kronor för en 60 kvm stor lägenhet. Genomsnittet i hela beståndet för en så stor lägenhet samma år var 6 190 kronor.

Vid nyproduktion har fastighetsägaren möjlighet att sätta hyran själv eller förhandla med Hyresgästföreningen. Vid förhandling med Hyresgästföreningen kan fastighetsägaren välja att tillämpa bruksvärdeshyra eller presumtionshyra.

Det finns alltså tre olika sätt att bestämma hyran i nyproduktion. Här nedan kan du se vad de olika hyressättningsformerna innebär och vad som är syftet med dem.

Vad innebär bruksvärdeshyra i nyproduktion?

Förhandling om bruksvärdeshyra i nybyggnation sker med samma utgångspunkt som vid förhandlingar om bruksvärdeshyra i äldre bestånd. Det innebär att nybyggnadshyrorna ska kunna motiveras som skäliga i relation till övriga förhandlade bruksvärdeshyror i lägenheter med motsvarande standard. Normalt görs jämförelser med annan nyproduktion med förhandlad bruksvärdeshyra, eller äldre fastigheter som genomgått mer omfattande ombyggnad.

Vad innebär presumtionshyra?

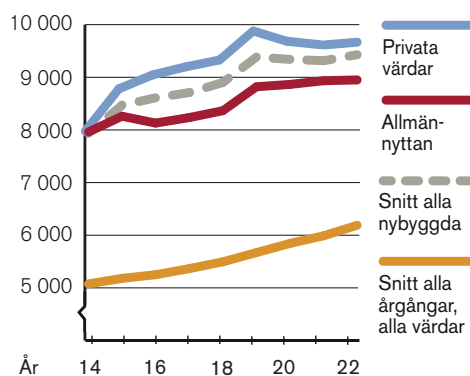
Regeln om presumtionshyra infördes 2006 med syfte att förbättra förutsättningarna att bygga nya hyreslägenheter genom att ge fastighetsägarna täckning för deras produktionskostnader, samtidigt som man undviker att hyrorna i äldre bostäder påverkas.

Lägenheter med presumtionshyror "lyfts ur" bruksvärdessystemet i 15 år (tidigare 10 år). Detta innebär att lägenheter med presumtionshyror inte kan användas som jämförelsematerial vid en prövning i hyresnämnden av en lägenhets bruksvärdeshyra. En hyresgäst kan inte heller få sin hyra prövad enligt bruksvärdet förrän efter 15 år.

Vad innebär egensatt hyra?

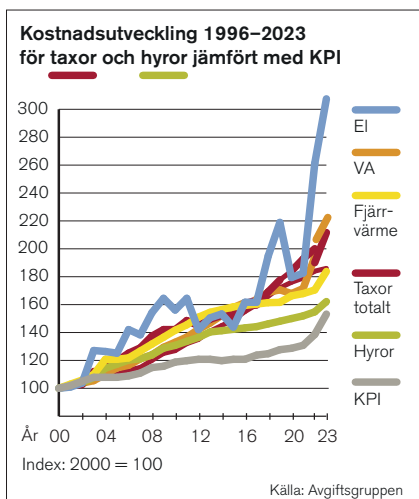
Egensatt hyra, eller individuellt förhandlad hyra, innebär att hyresvärden träffar individuella avtal med sina hyresgäster. Det sker alltså ingen förhandling med Hyresgästföreningen. Sex månader efter inflyttning kan hyresgästerna vända sig till Hyresgästföreningen för att få hjälp med att få hyrans skälighet prövad i hyresnämnden.

Genomsnittlig månadshyra 2014–2022, nybyggd lägenhet 60 kvm, riket

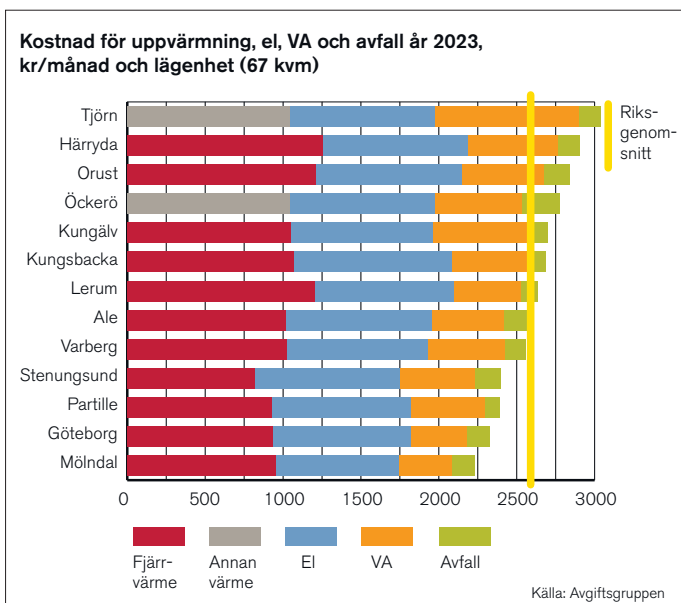


Källa: SCB

Hyran i nybyggda lägenheter är ofta flera tusen kronor högre än i äldre lägenheter. När äldre hus renoveras höjs hyrorna även där.



Alla taxekostnader som belastar boendet – och hyrorna – har ökat mer än andra priser (KPI). Sedan år 2000 har taxorna totalt ökat med 120 procent medan KPI stigit med 53 procent.



I allmänhet är taxorna lägre i tätbefolkade kommuner, som Göteborg, Mölndal och Partille.

Skenande elpris driver upp hyrorna

En betydande del av hyran går till att betala taxor och avgifter för värme, el, vatten och avfallshantering. Den kostnaden har stigit mer än andra priser i samhället i många år i rad. Mellan 2022 och 2023 steg den totala taxenivån med 11 procent. Eftersom samtidigt inflationen, mätt som KPI, var nästan lika hög var detta ett ovanligt år – där taxor och andra priser höll samma takt.

Dyrare på öarna

Men det skiljer mycket mellan kommunerna, drygt 800 kronor per månad mellan Tjörn och Mölndal. Generellt är det dyrare i glesbygd, här gäller det särskilt på öarna. Tjörn har landets i särklass högsta VA-taxa, och hör även till landets dyraste kommuner totalt sett. Öckerö har en av landets högsta avfallstaxor. När det gäller fjärrvärme har Härryda en av landets högsta taxor medan Stenungsund har en av de lägsta.

Elpriserna stiger mest

Elhandelspriset steg i genomsnitt med 25 procent mellan 2022 och 2023. Året innan steg det med hela 150 procent. Sammantaget tar eltaxorna allt större del av de totala taxorna, vilket slår igenom på hushållens boendekostnader.

Kostnader 2023 för olika nyttigheter, kr/kvm inkl moms

Kommun	Fjärrvärme*	El	VA	Avfall	Total kostnad
Ale	183	168	84	30	465
Göteborg	168	159	65	26	419
Härryda	226	168	103	25	523
Kungsbacka	192	183	86	22	483
Kungälv	189	164	109	23	486
Lerum	216	161	77	20	475
Mölndal	171	142	61	27	402
Orust	218	168	95	29	511
Partille	167	160	86	17	430
Stenungsund	148	167	86	31	432
Tjörn	187	*	168	25	547
Varberg	184	163	89	24	460
Öckerö	187	*	168	44	500
Riksgenomsnitt	187	166	86	27	467

* Värmekostnaderna baseras på en medelförbrukning i Sverige. I de kommuner som saknar fjärrvärme har värmekostnaden angetts till riksgenomsnittet för fjärrvärme. Källa: Avgiftsgruppen

Nyckeltal från Ale till Öckerö

På de följande sidorna samlas fakta om de 13 kommuner som ingår i region Västra Sverige samt de allmännyttiga bostadsföretag som verkar inom regionen. Nedan ges definitioner och källhänvisningar till de flesta begreppen.

Allmänt

Arbetslöshet: Öppet arbetslösa 16–64 år i procent av den registerbaserade arbetskraften. I den senare gruppen ingår alla som arbetar, är registrerade som arbetsökande eller i program med aktivitetsstöd. Källa: Arbetsförmedlingen

Ohälsotal: Antal utbetalda dagar med sjukpenning, arbetsskadesjukpenning, rehabiliteringspenning samt sjukersättning/aktivitetsersättning relaterat till befolkningen 16–64 år. Källa: Försäkringskassan.

Medelinkomst: Sammanräknad förvärvsinkomst, det vill säga inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet, per invånare 20–64 år. Källa: SCB

Medelpris villa: Genomsnittlig köpeskilling för småhus (permanentbostäder). Källa: SCB

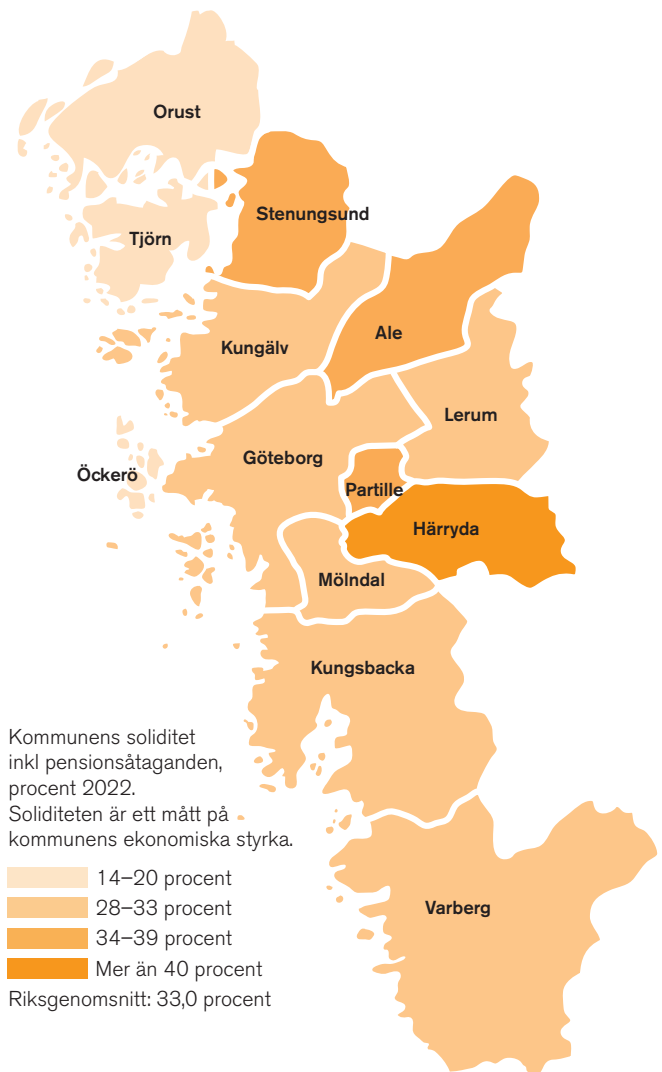
Nyckeltal kommunen

Samtliga nyckeltal under denna rubrik är hämtade från SCB:s statistikdatabas eller ur Kolada, som är SKR:s (Sveriges kommuner och regioner) databas. Där inget annat anges gäller siffrorna kommunen som koncern, dvs inklusive kommunala bolag.

Soliditet inklusive pensionsåtaganden: Andelen eget kapital, dvs hur stor del av kommunens tillgångar som inte är belånade. I siffran ingår pensionsåtaganden som en skuld.

Kommunalskatt 2023: Kommunal utdebitering samt landstingsskatt. Kyrkoavgift, som varierar mellan församlingarna, ingår inte.

Kostnader för olika verksamheter, uttryckt i kronor per invånare, varierar mycket mellan olika kommuntyper. Bland annat har kommunens ålderssammansättning och "gleshet" stor betydelse.



Nyckeltal bostadsföretagen

Samtliga uppgifter är hämtade från bostadsföretagens årsredovisningar och sammanställda av Hyresgästföreningen. För att beräkna nyckeltalen i kronor per kvadratmeter (kr/kvm) har genomsnittlig yta använts om inget annat anges.

Hyresintäkter bostäder:

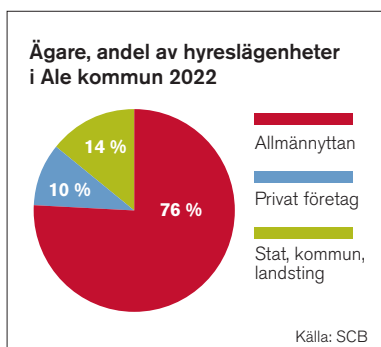
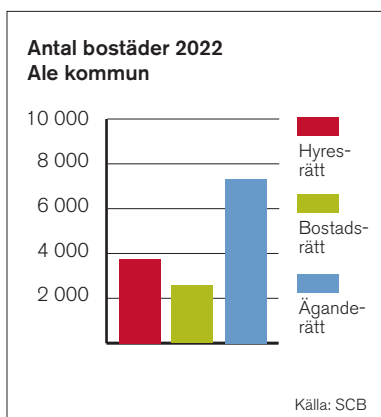
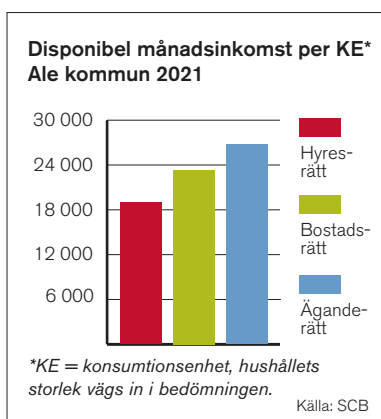
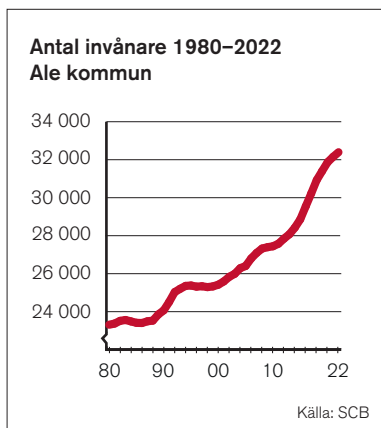
Intäkter från bostadshyror i förhållande till bostadsyta. Observera att värme, vatten etcetera i vissa bostadsområden kan betalas separat av hyresgästerna.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter att alla kostnader är betalade, men utan jämförelsestörande poster som till exempel reavinster från fastighetsförsäljningar.

Belåningsgrad: Skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Snittränta: Räntekostnader dividerat med skulder.



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	32 394	
Antal födda	327	
Antal döda	231	
Födelsenetto	96	
Inflyttning	2 133	
Utflyttning	2 001	
Flyttningsnetto	132	
Befolkningsförändring 2022	+ 246	
Andel av befolkn under 18 år, procent	24,5	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	17,4	20,4
Andel utrikes födda, procent	18,3	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,5	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	24,1	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	31 792	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 292	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	31	
Medelpris villa, tkr	4 371	3 915

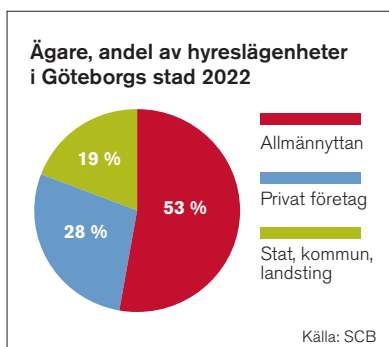
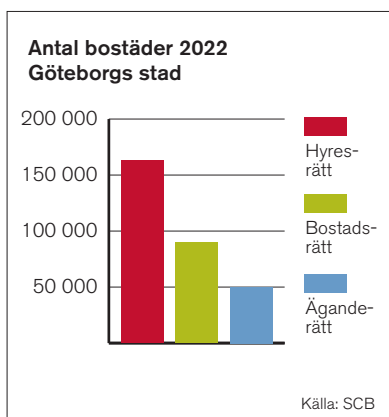
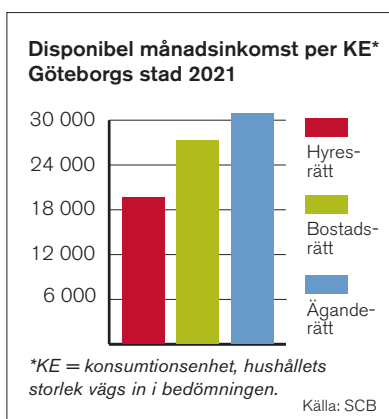
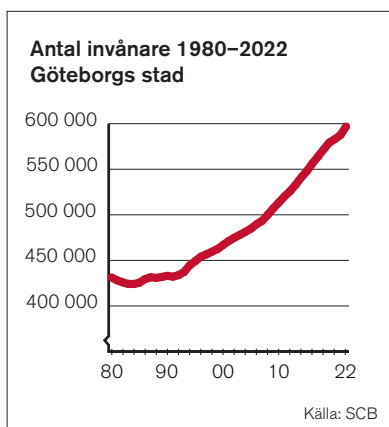
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	36,1	33,0
Kommunalskatt 2023	33:35	32:23
Förskola, kr/inv	9 049	7 100
Grundskola, kr/inv	16 027	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 028	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	10 778	13 937
Socialbidrag, kr/inv	1 102	1 385

NYCKELTAL AB ALEBYGGEN 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	2 280	3 396
Hyesintäkter, kr/kvm	1 183	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	54	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	11	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,9	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	16 825	16 825
Skulder, kr/kvm	6 077	5 336
Belåningsgrad, procent	36	25
Snittränta, procent	0,9	1,2

Göteborg



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	596 841	
Antal födda	6 922	
Antal döda	4 241	
Födelsenetto	2 681	
Inflyttning	39 759	
Utflyttning	33 647	
Flyttningsnetto	6 112	
Befolkningsförändring 2022	9 292	
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,5	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	15,7	20,4
Andel utrikes födda, procent	29,1	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	3,3	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	21,6	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	29 317	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 153	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	552	
Medelpris villa, tkr	7 491	3 915

NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	28,2	33,0
Kommunalskatt 2023	32:60	32:23
Förskola, kr/inv	7 525	7 100
Grundskola, kr/inv	13 670	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	3 648	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	11 657	13 937
Socialbidrag, kr/inv	1 941	1 385

NYCKELTAL BOSTADS AB POSEIDON 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	28 352	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 238	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	55	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	29	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	54,5	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	25 400	16 825
Skulder, kr/kvm	4 890	5 336
Belåningsgrad, procent	19	25
Snittränta, procent	1,1	1,2

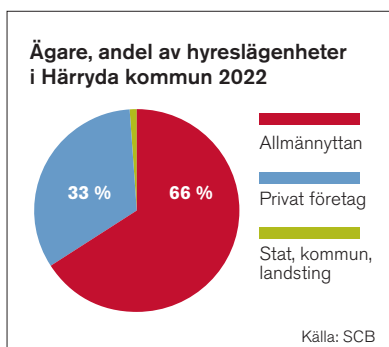
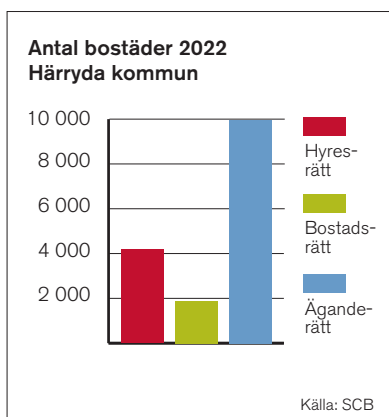
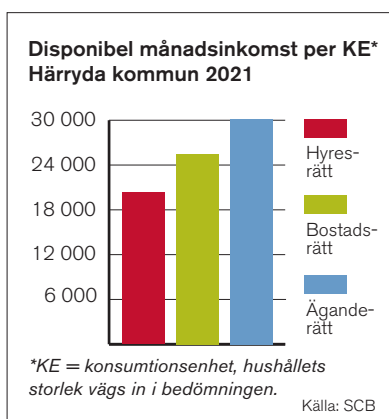
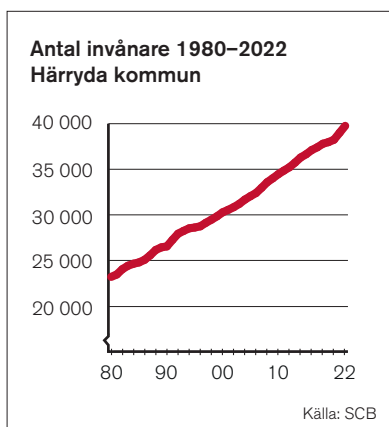
Göteborg forts

NYCKELTAL GBG STADS BOSTADS AB 20122		Medianvärde
Antal lägenheter	23 793	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 132	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	46	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	112	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	188,2	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	22 169	16 825
Skulder, kr/kvm	3 668	5 336
Belåningsgrad, procent	17	25
Snittränta, procent	1,2	1,2

NYCKELTAL FAMILJEBOSTÄDER I GBG AB 2022		Medianvärde
Antal lägenheter	19 778	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 198	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	61	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	5	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	6,8	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	24 088	16 825
Skulder, kr/kvm	5 336	5 336
Belåningsgrad, procent	22	25
Snittränta, procent	1,2	1,2

NYCKELTAL GÅRDSTENSBOSTÄDER AB 2022		Medianvärde
Antal lägenheter	2 803	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	981	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	21	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	29	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	6,3	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	13 271	16 825
Skulder, kr/kvm	1 842	5 336
Belåningsgrad, procent	14	25
Snittränta, procent	1,1	1,2

Härryda



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	39 762	
Antal födda	373	
Antal döda	260	
Födelsenetto	113	
Inflyttning	3 043	
Utflyttning	2 421	
Flyttningsnetto	622	
Befolkningsförändring 2022	756	
Andel av befolkn under 18 år, procent	25,6	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	16,6	20,4
Andel utrikes födda, procent	13,1	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,6	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	20,0	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	34 850	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	2 284	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	64	
Medelpris villa, tkr	5 560	3 915

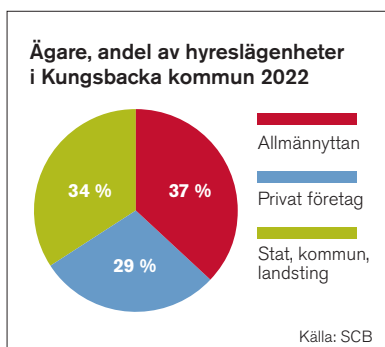
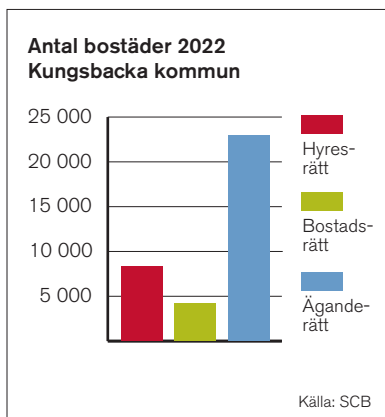
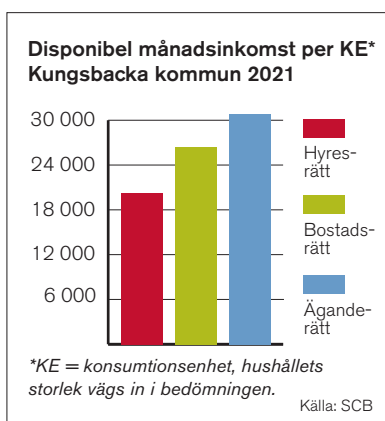
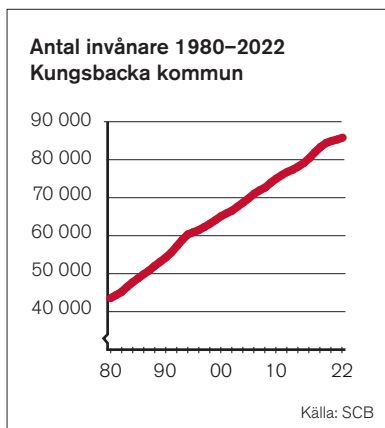
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	40,7	33,0
Kommunalskatt 2023	31:98	32:23
Förskola, kr/inv	7 400	7 100
Grundskola, kr/inv	17 065	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 248	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	10 631	13 937
Socialbidrag, kr/inv	690	1 385

NYCKELTAL FÖRBO AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	5 966	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 129	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	59	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	297	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	131,2	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	16 303	16 825
Skulder, kr/kvm	4 758	5 336
Belåningsgrad, procent	29	25
Snittränta, procent	1,2	1,2

Kungsbacka



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	85 801	
Antal födda	742	
Antal döda	682	
Födelsenetto	60	
Inflyttning	3 974	
Utflyttning	3 572	
Flyttningsnetto	402	
Befolkningsförändring 2022	+ 500	
Andel av befolkn under 18 år, procent	23,7	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	20,4	20,4
Andel utrikes födda, procent	9,5	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,2	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	16,2	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	34 867	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	2 468	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	159	
Medelpris villa, tkr	6 243	3 915

NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

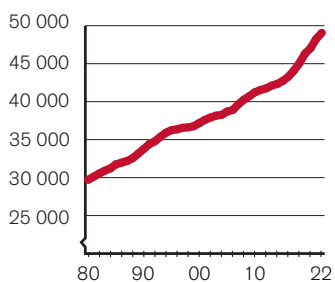
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	31,4	33,0
Kommunalskatt 2023	32:73	32:23
Förskola, kr/inv	7 359	7 100
Grundskola, kr/inv	16 006	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 276	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	13 592	13 937
Socialbidrag, kr/inv	518	1 385

NYCKELTAL EKSTA BOSTADS AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	3 396	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 131	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	163	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	269	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	78,4	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	25 040	16 825
Skulder, kr/kvm	12 604	5 336
Belåningsgrad, procent	50	25
Snittränta, procent	1,3	1,2

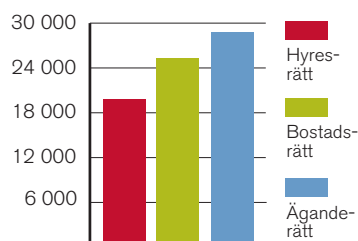
Kungälv

Antal invånare 1980–2022 Kungälv kommun



Källa: SCB

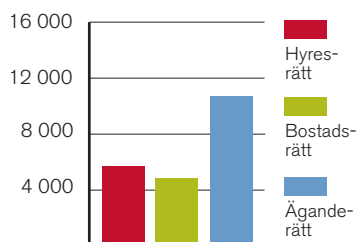
Disponibel månadsinkomst per KE* Kungälv kommun 2021



*KE = konsumtionsenhet, hushållets storlek vägs in i bedömningen.

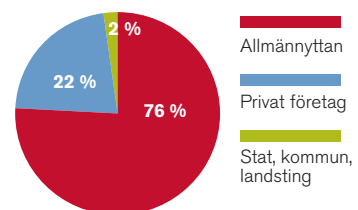
Källa: SCB

Antal bostäder 2022 Kungälv kommun



Källa: SCB

Ägare, andel av hyreslägenheter i Kungälv kommun 2022



Källa: SCB

(Nyckeltal för Förbo AB redovisas under Härryda kommun på sidan 35)

ALLMÄNT 2022

Genomsnitt
i riket

Antal invånare 31 dec	49 068	
Antal födda	539	
Antal döda	399	
Födelsenetto	140	
Inflyttning	3 294	
Utflyttning	2 654	
Flyttningsnetto	640	
Befolkningsförändring 2022	797	
Andel av befolkn under 18 år, procent	22,2	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	20,3	20,4
Andel utrikes födda, procent	11,3	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,5	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	24,2	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	33 175	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 554	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	57	
Medelpris villa, tkr	5 084	3 915

NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

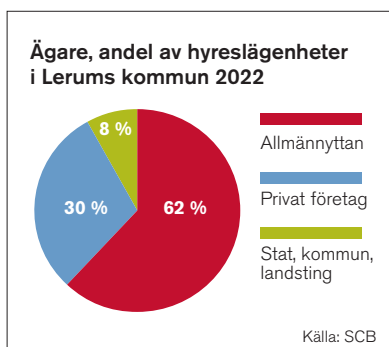
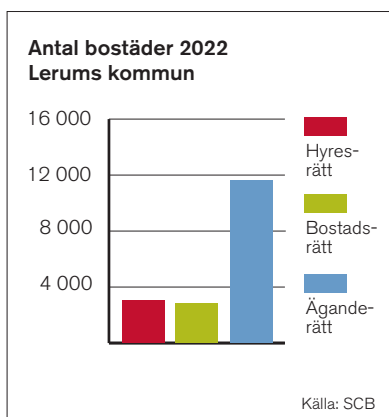
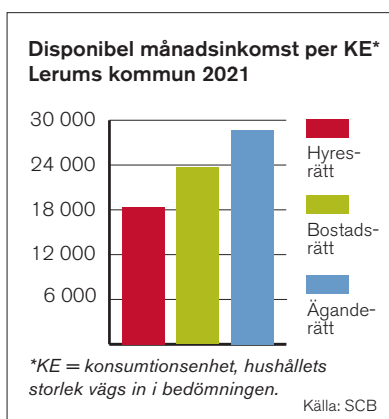
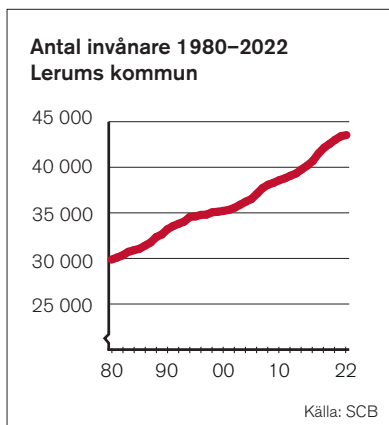
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	30,6	33,0
Kommunalskatt 2023	32:92	32:23
Förskola, kr/inv	7 275	7 100
Grundskola, kr/inv	13 367	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	3 977	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	13 500	13 937
Socialbidrag, kr/inv	741	1 385

NYCKELTAL STIFTELSEN KUNGÄLVSBOST 2022

Medianvärde

Antal lägenheter	2 814	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 148	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	52	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	110	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	22,0	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	15 281	16 825
Skulder, kr/kvm	3 347	5 336
Belåningsgrad, procent	22	25
Snittränta, procent	1,6	1,2

Lerum



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	43 536	
Antal födda	345	
Antal döda	317	
Födelsenetto	28	
Inflyttning	2 412	
Utflyttning	2 323	
Flyttningsnetto	89	
Befolkningsförändring 2022	+ 137	
Andel av befolkn under 18 år, procent	26,1	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	17,8	20,4
Andel utrikes födda, procent	11,2	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,4	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	19,7	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	34 258	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	2 283	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	72	
Medelpris villa, tkr	4 976	3 915

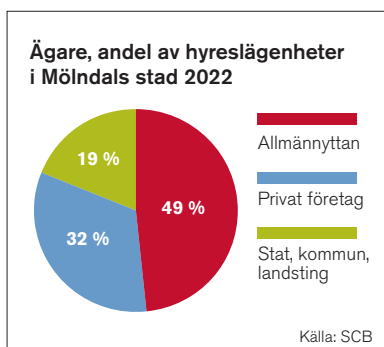
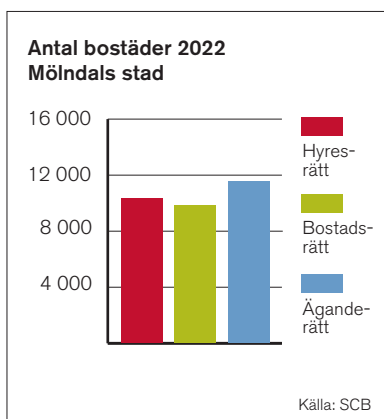
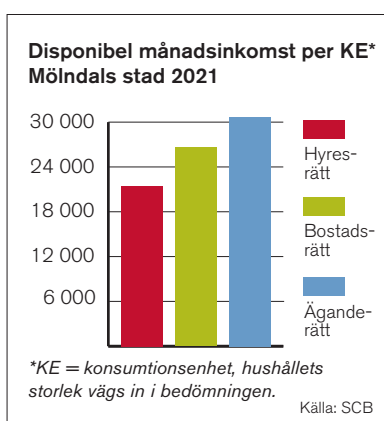
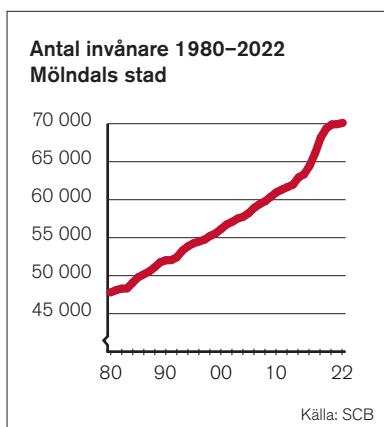
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	30,6	33,0
Kommunalskatt 2023	32:13	32:23
Förskola, kr/inv	7 821	7 100
Grundskola, kr/inv	16 212	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 061	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	11 276	13 937
Socialbidrag, kr/inv	788	1 385

NYCKELTAL FÖRBO AB 2022

Redovisas under Härryda kommun, sid 35		
--	--	--

Mölnadal



(Nyckeltal för Förbo AB redovisas under Hällyda kommun på sidan 35)

ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	70 109	
Antal födda	766	
Antal döda	465	
Födelsenetto	301	
Inflyttning	5 955	
Utflyttning	6 133	
Flyttingsnetto	- 178	
Befolkningsförändring 2022	+ 166	
Andel av befolkn under 18 år, procent	22,2	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	16,0	20,4
Andel utrikes födda, procent	19,2	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,5	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	20,4	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	33 500	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 684	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	92	
Medelpris villa, tkr	6 290	3 915

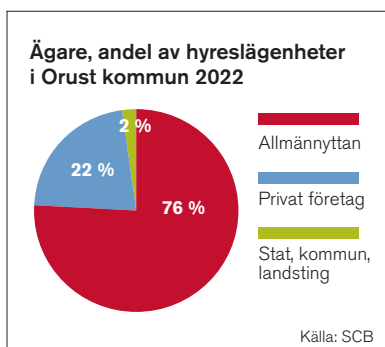
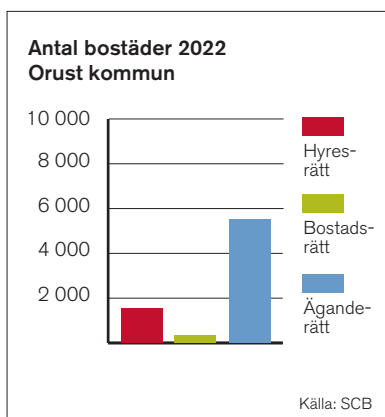
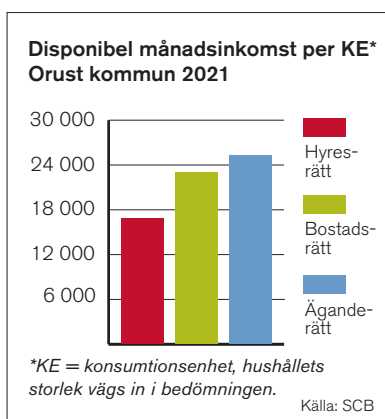
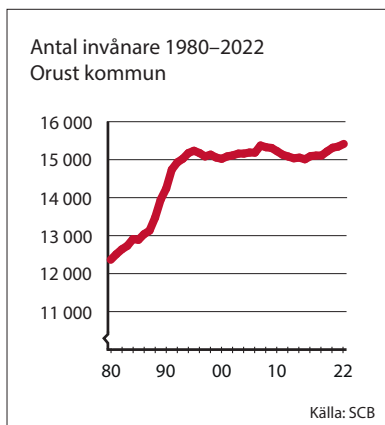
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	32,8	33,0
Kommunalskatt 2023	31:99	32:23
Förskola, kr/inv	7 634	7 100
Grundskola, kr/inv	13 989	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	4 290	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	10 885	13 937
Socialbidrag, kr/inv	981	1 385

NYCKELTAL MÖLNDALSOSTÄDER AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	3 887	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 383	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	181	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	155	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	45,2	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	23 914	16 825
Skulder, kr/kvm	9 281	5 336
Belåningsgrad, procent	39	25
Snittränta, procent	2,0	1,2

Orust



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	15 415	
Antal födda	113	
Antal döda	186	
Födelsenetto	- 73	
Inflyttning	896	
Utflyttning	753	
Flyttningsnetto	143	
Befolkningsförändring 2022	+ 70	
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,4	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	31,2	20,4
Andel utrikes födda, procent	9,2	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,4	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	29,0	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	30 158	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 628	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	21	
Medelpris villa, tkr	3 363	3 915

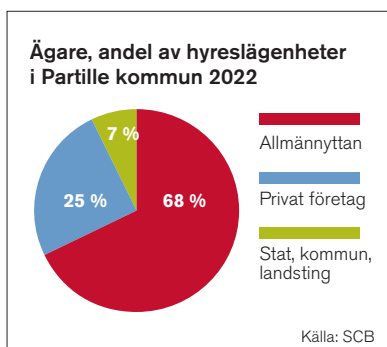
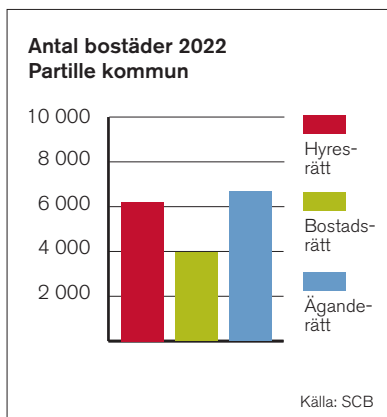
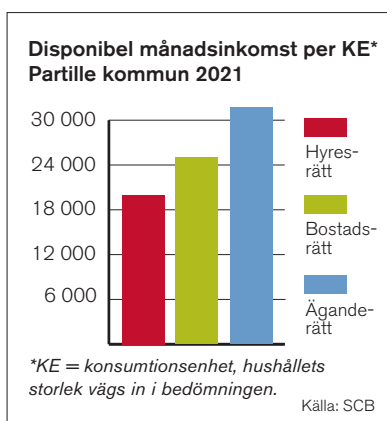
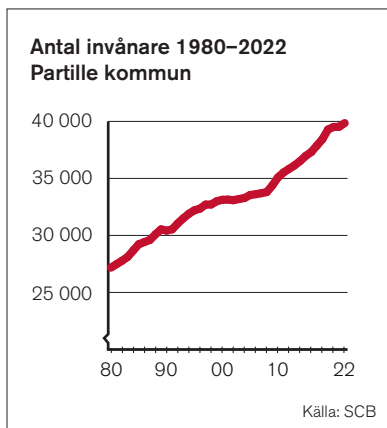
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	15,5	33,0
Kommunalskatt 2023	33:99	32:23
Förskola, kr/inv	6 020	7 100
Grundskola, kr/inv	13 972	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	3 961	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	18 061	13 937
Socialbidrag, kr/inv	1 133	1 385

NYCKELTAL STIFTELSEN ORUSTBOSTÄDER 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	863	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 138	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	89	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	8	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	0,5	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	13 403	16 825
Skulder, kr/kvm	6 915	5 336
Belåningsgrad, procent	52	25
Snittränta, procent	1,3	1,2

Partille



ALLMÄNT 2022		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	39 852	
Antal födda	408	
Antal döda	292	
Födelsenetto	116	
Inflyttning	3 352	
Utflyttning	3 186	
Flyttningsnetto	166	
Befolkningsförändring 2022	+ 323	
Andel av befolkn under 18 år, procent	24,3	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	17,1	20,4
Andel utrikes födda, procent	20,9	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	2,2	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	21,5	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	33 275	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 921	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	58	
Medelpris villa, tkr	6 863	3 915

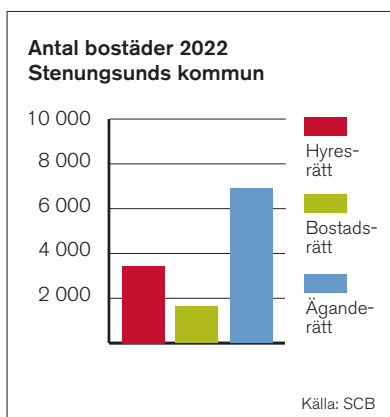
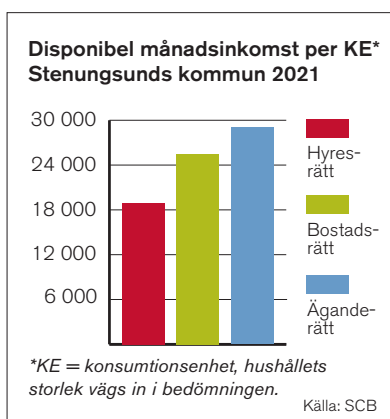
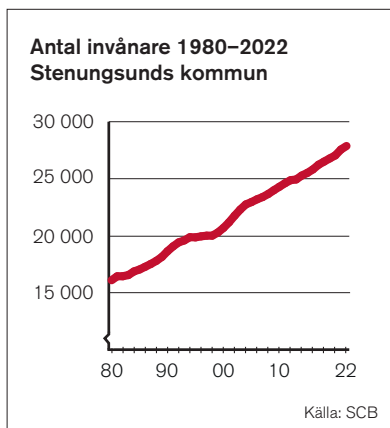
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	37,2	33,0
Kommunalskatt 2023	31:44	32:23
Förskola, kr/inv	8 040	7 100
Grundskola, kr/inv	15 488	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	4 451	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	11 191	13 937
Socialbidrag, kr/inv	823	1 385

NYCKELTAL PARTILLEBO AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	3 923	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 219	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	80	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	583	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	295,3	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	21 777	16 825
Skulder, kr/kvm	5 406	5 336
Belåningsgrad, procent	25	25
Snittränta, procent	1,5	1,2

Stenungsund



ALLMÄNT 2022		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	27 870	
Antal födda	280	
Antal döda	218	
Födelsenetto	62	
Inflyttning	1 690	
Utflyttning	1 444	
Flyttningsnetto	246	
Befolkningsförändring 2022	+ 314	
Andel av befolkn under 18 år, procent	22,8	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	20,3	20,4
Andel utrikes födda, procent	11,8	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,6	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	21,5	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	33 567	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 714	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	36	
Medelpris villa, tkr	4 441	3 915

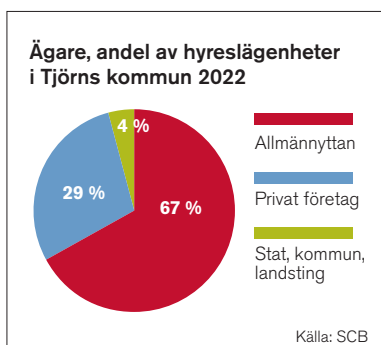
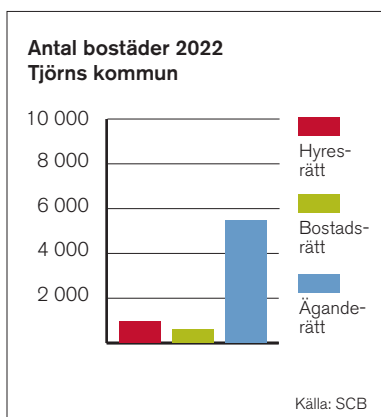
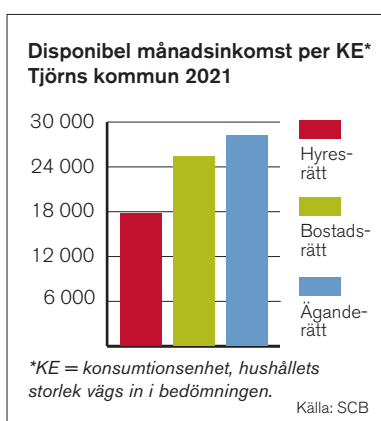
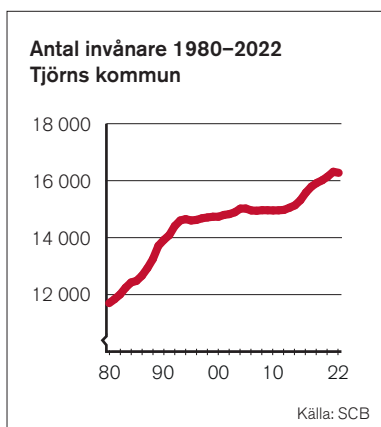
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	34,7	33,0
Kommunalskatt 2023	33:12	32:23
Förskola, kr/inv	6 933	7 100
Grundskola, kr/inv	15 024	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 763	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	12 457	13 937
Socialbidrag, kr/inv	950	1 385

NYCKELTAL STENUNGSUNDSHEM AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	2 059	3 396
Hyresintäkter, kr/kvm	1 172	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	25	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	223	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	35,1	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	14 271	16 825
Skulder, kr/kvm	2 457	5 336
Belåningsgrad, procent	17	25
Snittränta, procent	1,0	1,2

Tjörn



ALLMÄNT 2022

		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	16 275	
Antal födda	123	
Antal döda	144	
Födelsenetto	- 21	
Inflyttning	881	
Utflyttning	910	
Flyttningsnetto	- 29	
Befolkningsförändring 2022	- 37	
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,4	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	29,2	20,4
Andel utrikes födda, procent	9,4	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,2	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	20,4	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	32 558	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	2 081	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	27	
Medelpris villa, tkr	4 611	3 915

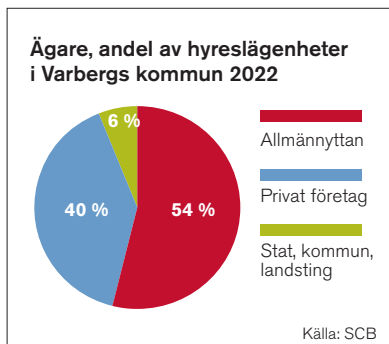
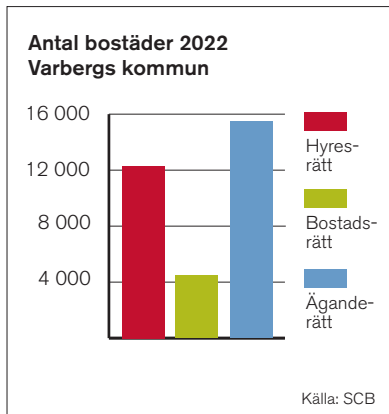
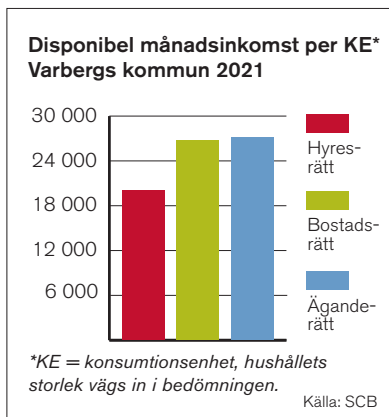
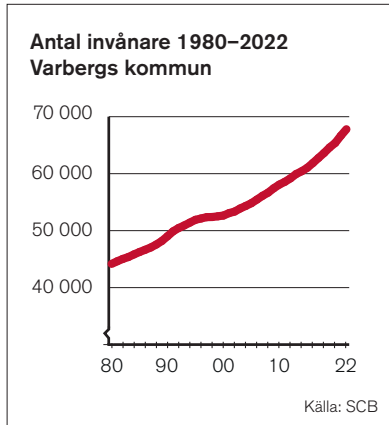
NYCKELTAL KOMMUNEN 2022

Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	19,2	33,0
Kommunalskatt 2023	33:19	32:23
Förskola, kr/inv	6 047	7 100
Grundskola, kr/inv	15 712	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	3 928	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	16 613	13 937
Socialbidrag, kr/inv	833	1 385

NYCKELTAL TJÖRNS BOSTADS AB 2022

		Medianvärde
Antal lägenheter	627	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 214	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	69	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	310	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	30,0	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	11 284	16 825
Skulder, kr/kvm	6 454	5 336
Belåningsgrad, procent	57	25
Snittränta, procent	1,1	1,2

Varberg

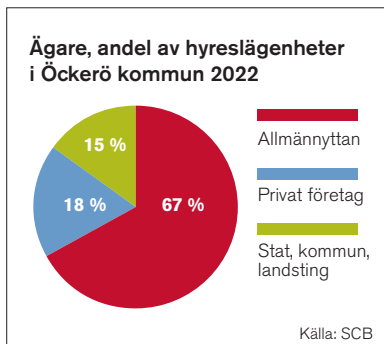
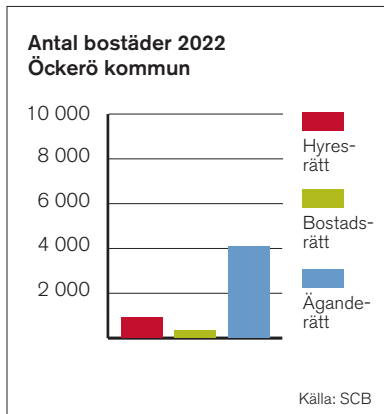
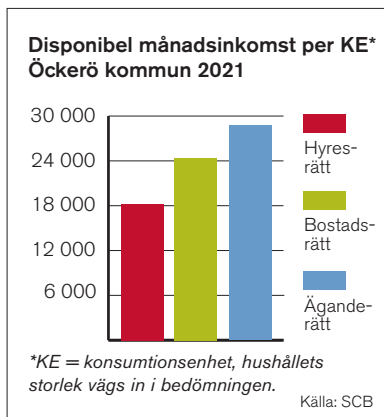
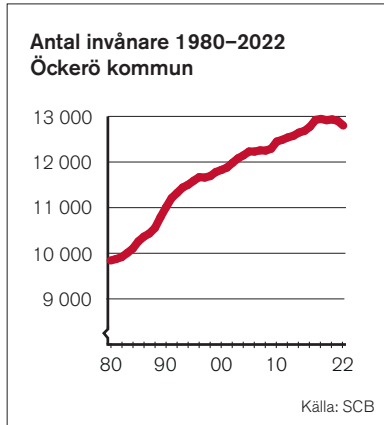


ALLMÄNT 2022		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	67 800	
Antal födda	702	
Antal döda	622	
Födelsenetto	80	
Inflyttning	3 224	
Utflyttning	2 184	
Flyttningsnetto	1 040	
Befolkningsförändring 2022	1 142	
Andel av befolkn under 18 år, procent	20,7	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	24,4	20,4
Andel utrikes födda, procent	11,7	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,6	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	20,4	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	30 967	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	1 650	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	86	
Medelpris villa, tkr	4 580	3 915

NYCKELTAL KOMMUNEN 2022		
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	30,3	33,0
Kommunalskatt 2023	31:73	32:23
Förskola, kr/inv	7 355	7 100
Grundskola, kr/inv	13 623	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	4 260	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	13 221	13 937
Socialbidrag, kr/inv	658	1 385

NYCKELTAL VARBERGS BOSTADS AB 2022		Medianvärde
Antal lägenheter	5 633	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 042	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	44	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	85	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	33,7	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	15 502	16 825
Skulder, kr/kvm	3 579	5 336
Belåningsgrad, procent	23	25
Snittränta, procent	1,2	1,2

Öckerö



ALLMÄNT 2022		Genomsnitt i riket
Antal invånare 31 dec	12 800	
Antal födda	76	
Antal döda	138	
Födelsenetto	- 62	
Inflyttning	572	
Utflyttning	614	
Flyttningsnetto	- 42	
Befolkningsförändring 2022	- 102	
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,6	20,9
Andel av befolkn över 65 år, procent	27,1	20,4
Andel utrikes födda, procent	6,9	20,4
Öppen arbetslöshet, april 2023, proc	1,2	2,8
Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år	23,1	22,0
Medelinkomst 2021, kr/mån 20–64 år	33 500	29 742
Rot-avdrag, kr/inv över 20 år	2 401	1 413
Rot-avdrag, miljoner kronor	25	
Medelpris villa, tkr	6 065	3 915

NYCKELTAL KOMMUNEN 2022		
Soliditet inkl pensionsåtaganden, procent	14,0	33,0
Kommunalskatt 2023	33:04	32:23
Förskola, kr/inv	6 133	7 100
Grundskola, kr/inv	14 884	14 161
Gymnasieskola, kr/inv	5 657	4 552
Äldreomsorg, kr/inv	16 669	13 937
Socialbidrag, kr/inv	942	1 385

NYCKELTAL ÖCKERÖ BOSTADS AB 2022		Medianvärde
Antal lägenheter	435	3 396
Hysesintäkter, kr/kvm	1 231	1 172
Räntekostnader, kr/kvm	113	59
Resultat efter finansiella poster, kr/kvm	127	112
Resultat efter finansiella poster, mkr	3,4	33,7
Fastigheternas marknadsvärden, kr/kvm	19 372	16 825
Skulder, kr/kvm	7 394	5 336
Belåningsgrad, procent	38	25
Snittränta, procent	1,5	1,2

”Resurssvaga grupper drabbas hårdast av den pågående krisen”

Rapporten Kalla Fakta om hur vi bor i region Västra Sverige 2024 visar oss en del saker. Saker som kräver politiska åtgärder för att avhjälpas eller inte förvärras.

Vi ser att bostadsbristen fortfarande är ett akut problem som ser ut att förvärras under den pågående krisen. Även om de flesta effektiva åtgärder kräver nationella beslut så behöver kommunerna göra sitt. Dels styra sin allmännytta så långt det går för att upprätthålla byggandet, dels förbereda till efter krisen så att förutsättningarna för en ny byggboom blir så bra som möjligt.

Vi ser samtidigt att den största bristen gäller mer prisvärda bostäder. Resurssvaga grupper är de som drabbas hårdast av den pågående krisen. Därför är det viktigt att hålla nere kostnadsstrukturen på bostadsmarknaden. För att det ska lyckas finns en rad åtgärder för kommunerna att arbeta med eller inte arbeta med:

- Behåll det äldre beståndet i allmännyttans regi. En avyttring mer prisvärd bostad går aldrig att återskapa genom nyproduktion. Våra gemensamt ägda bostäder behöver upprätthålla sin andel för att inte bli en upplåtelseform för endast inkomstsvaga grupper. Därför är all form av avyttring av allmännyttan negativ för den totala bostadsstocken.
- Låt pengarna stanna i bostadsbolagen. Många kommuner tar ut pengar från sina allmännyttor vilket de i vissa fall har lagstöd för. Men det får konsekvenser. Förutom det orättvisa i att dubbelbeskatta hyresgästerna i allmännyttan hade de pengarna kunnat göra skillnad, dels i lägre hyreshöjningar, dels genom underhåll och upprustning av fastigheterna.

Rapporten visar tydligt hur hyran har blivit en större del av hushållens utgifter. Efter de årliga hyresförhandlingarna 2023 blev det än mer påtagligt för hyresgästerna. Den utvecklingen kan rent praktiskt inte fortsätta inom allmännyttan om det lagstiftade målet med goda bostäder till alla, ska kunna upprätthållas.

- Politiken behöver därför vara tydligare i sitt uppdrag till de allmännyttiga bolagen att vara återhållsamma i kommande förhandlingar.
- Stora delar av det allmännyttiga beståndet står inför renoveringsbehov. Det är viktigt att renoveringar genomförs, men så varsamt som möjligt för att hålla kostnaderna nere. För omfattande renovering kommer leda till att kostnadsstrukturen trycks uppåt och stora grupper kommer då stå inför så kallad renoveringsräkning. Hyresgästerna bör därför i så hög grad som möjligt inkluderas i renoveringsprocessen.
- Segregationen är ett av våra största bostadssociala problem. Det är av yttersta vikt att bryta bostadssegregationen genom att bygga blandat. Det vill säga både bygga äganderätter där hyresrätten dominerar men även hyresrätter där äganderätten dominerar.

Göteborg, december 2023





Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt uppdrag är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.

För mer information, besök oss på hyresgastforeningen.se