

KALLA FAKTA OM HUR VI BOR

BOENDET I GÖTEBORGSREGIONEN 2017

Boendet i Region västra Sverige

Det är nu åttonde gången som Hyresgästföreningen ger ut en sammanställning om bostadsmarknaden och människors levnadsförhållanden i Region västra Sverige. Syftet är i första hand att ge en beskrivning av utvecklingen samt hur nuläget ser ut när det gäller befolkning, bostäder, arbetsmarknad och sociala förhållanden.

Med hyresgästernas perspektiv som utgångspunkt beskrivs skillnader i villkor mellan olika boendeformer, hur hyresgästerna bor och vad det kostar att bo. Utöver detta redovisas en rad intressanta uppgifter för varje kommun inom vår region.

Hemmet är en grundsten i tillvaron. Det är platsen där vi återhämtar oss, äter, uppfostrar barn, vårdar relationer, städar, älskar och gör upp semester- och framtidsplaner. I denna skrift kan du läsa hur det förhåller sig med det som rör boendet i Region västra Sverige. Alla uppgifter hämtas från officiella källor.

Hyresgästföreningen kämpar för ett samhälle där dagens och morgondagens hyresgäster har möjlighet att skapa sig ett eget hem. En trygg plats omgärdad av justa spelregler och rimliga villkor.

Bostadsbristen i vår region är fortfarande mycket omfattande trots att byggandet på vissa håll har kommit igång. Det är viktigt att öka byggtakten, men det är lika viktigt att alla har råd att bo. Bygger vi bara för dem som kan betala mest månar vi inte om att samhället ska hänga ihop.

Vår rapport, *Kalla fakta om hur vi bor i Region västra Sverige*, är ett utmärkt verktyg för den som vill delta i samhällsdebatten i allmänhet och i den bostadspolitiska debatten i synnerhet.

En stor del av materialet och ännu mer fakta om bostadsmarknaden finns också på hurvibor.se – Hyresgästföreningens faktabank på webben. Uppgifterna där uppdateras löpande.

Bengt Svensson
ordförande i Hyresgästföreningen Region västra Sverige

Göteborg, mars 2017

Innehåll

Bostadsbristen

Stor inflyttning ger rekordsiffror	5
Göteborgsregionen motor för hela länet	7
Vidsträckt arbetsliv i en resande region	8
Pendling präglar kranskommunerna	9
Göteborg har ett stort glapp att bygga ikapp	10
Störst brist på hyresrätter	11
Nytt bottenrekord för ungas boende	12
Många nya bostäder på gång	13
Privata bostadsföretag bygger flest hyresrätter	14

Bostadspolitiken

Hyrorna har stigit mer än allt annat	15
Miljarder för att renovera ägda bostäder	16
Skeva skatteregler gör hyresrätten dyrare	17
Bostadsbrist och avdrag driver upp byggpriser	18

Segregationen

Göteborg glider isär	19
Kortare väg till fattigdom	21
Arbetslösheten minskar, men fördelas ojämnt	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 – även i kronor	26
Höga hyror i nya hus	27
Taxorna har ökat tredubbelt på 20 år	28

Kommunerna

Nyckeltal från Ale till Öckerö	29
Ale	30
Göteborg	31–32
Härryda	33
Kungsbacka	34
Kungälv	35
Lerum	36
Möln dal	37
Orust	38
Partille	39
Stenungsund	40
Tjörn	41
Varberg	42
Öckerö	43

Noter, källor och lästips	44
---------------------------------	----

Stor inflyttning ger rekordsiffror

Befolkningen i Region västra Sverige ökade under 2016 med 15 000 personer, vilket är största ökningen någonsin.

Även Sveriges folkökning slog rekord, tack vare det stora antalet asylsökande som kom hösten 2015 men fick uppehållstillstånd, och därmed räknades in i befolkningen, först 2016.

Men det är inte bara invandring som ligger bakom regionens rekordsiffror. Även inflyttningen från andra delar av landet ökade 2016.

INTE LÄNGRE DUBBEL TAKT

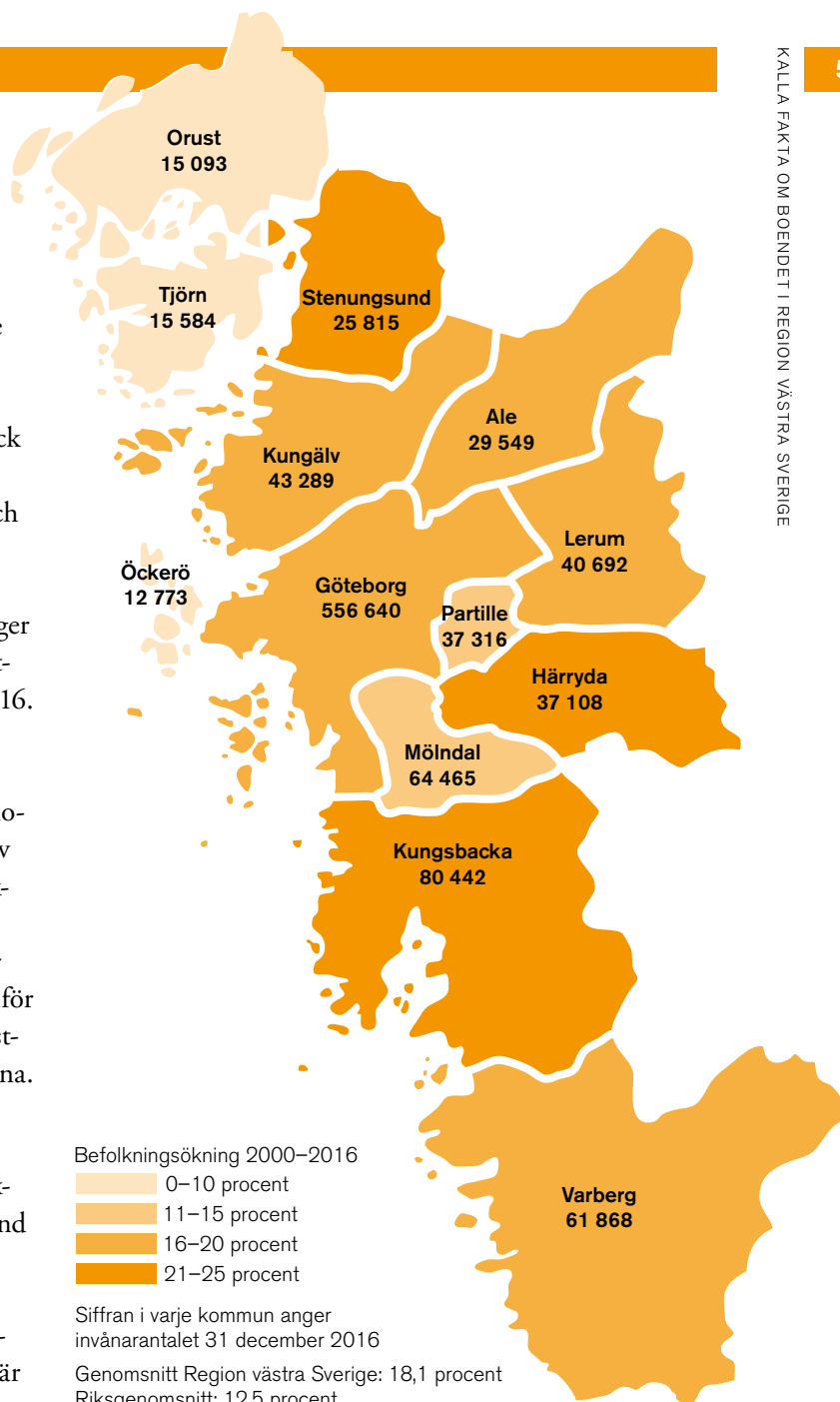
I början av 2000-talet ökade Göteborgsregionen ungefär dubbelt så snabbt som resten av landet, men de senaste åren har ökningstakten följt riksgenomsnittet.

En annan trend som blir allt tydligare är att utflyttningen från Göteborgs stad, framför allt till kranskommunerna, ökar. Det mönstret delar Göteborg med de andra storstäderna.

BYGGANDE GER PLUS

Några av regionens kommuner har vuxit extremt mycket under 2000-talet: Stenungsund med 25 procent, Kungsbacka och Härryda nästan lika mycket.

År 2016 var det Ale som växte mest i förhållande till sin befolkning. Det är också där det byggts mest i regionen de senaste åren.



Befolkningsökning 2000–2016

- 0–10 procent
- 11–15 procent
- 16–20 procent
- 21–25 procent

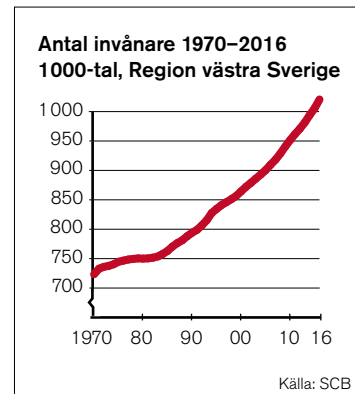
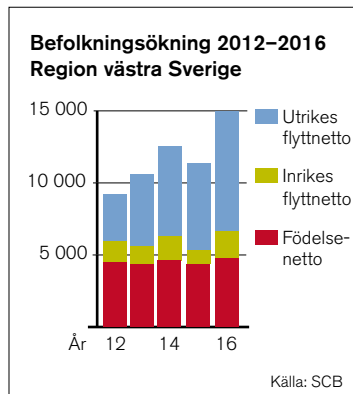
Siffran i varje kommun anger invånarantalet 31 december 2016

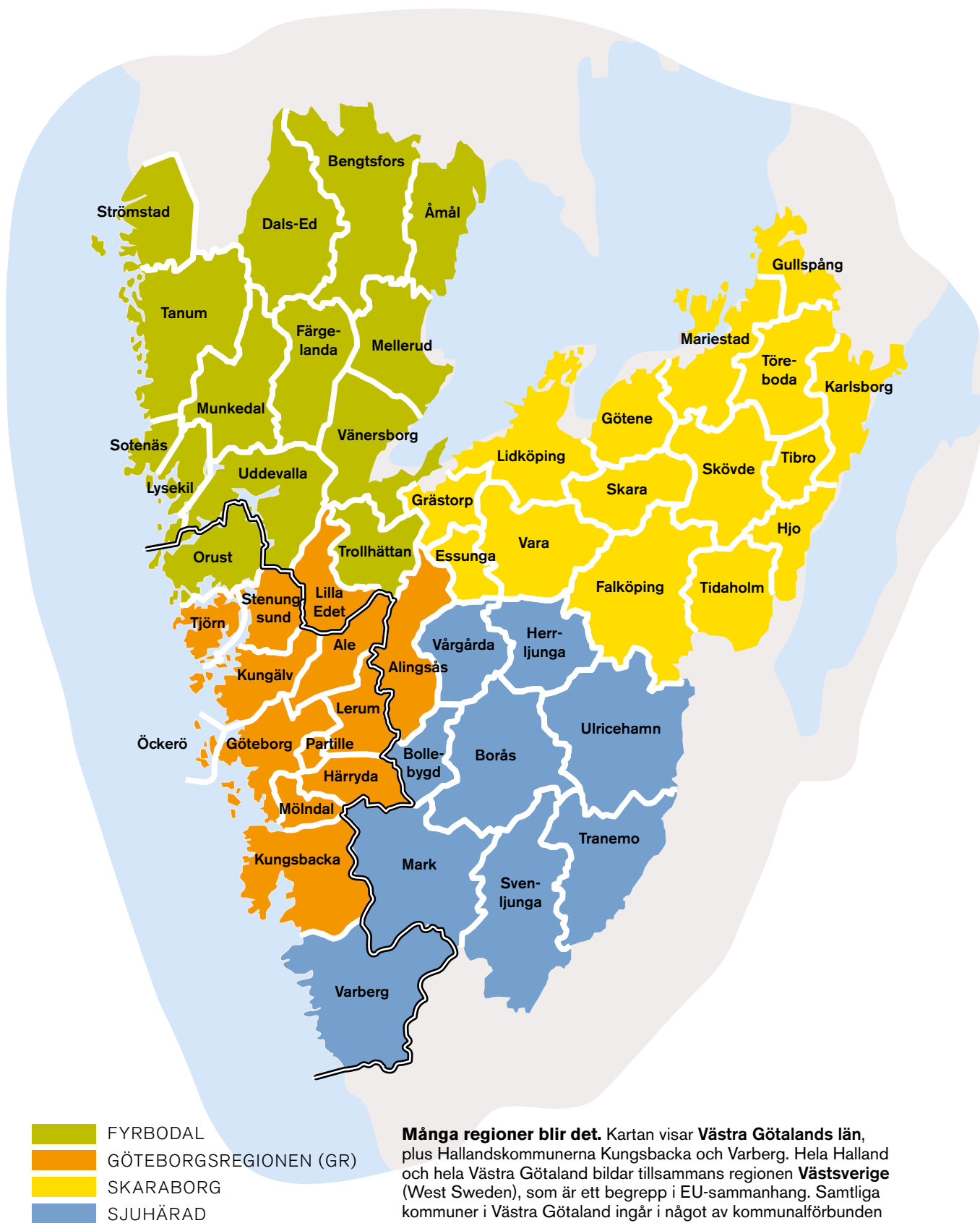
Genomsnitt Region västra Sverige: 18,1 procent
Riksgenomsnitt: 12,5 procent

Region västra Sverige 2016	Stockholms län	
Födda	12 777	29 457
Döda	- 8 049	- 15 913
Födelsenetto	+ 4 728	+ 13 544
Flyttningsnetto*	+ 10 278	+ 23 940
Därav från övr Sverige	+ 1 893	+ 3 325
Därav från utlandet	+ 8 385	+ 20 615
Total befolkningsökning	15 014	37 621
Antal invånare	1 020 634	2 269 060

*Flyttningsnetto = inflyttning minus utflyttning

Källa: SCB





Många regioner blir det. Kartan visar **Västra Götalands län**, plus Hallandskommunerna Kungsbacka och Varberg. Hela Halland och hela Västra Götaland bildar tillsammans regionen **Västsverige** (West Sweden), som är ett begrepp i EU-sammanhang. Samtliga kommuner i Västra Götaland ingår i något av kommunalförbunden **Fyrbodal**, **Skaraborg**, **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).

Göteborgsregionen motor för hela länet

Inom Västra Götalands län finns allt: expansiv storstad, landsbygd, stora skogar, krisande bruksorter, mellanstora högskoleorter, turisstöta kustkommuner och gränstrakter mot Norge. De 49 kommunerna bildar tillsammans ett genomsnitt som i praktiskt taget alla sammanhang ligger nära riksgenomsnittet.

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

TRE GANSKA LIKA

Tre av kommunalförbunden – Fyrbodalen, Sjuhärad och Skaraborg – har många likheter sinsemellan. Inom sig har de en eller ett par måttligt expansiva kommuner samt några som tappat befolkning år efter år.

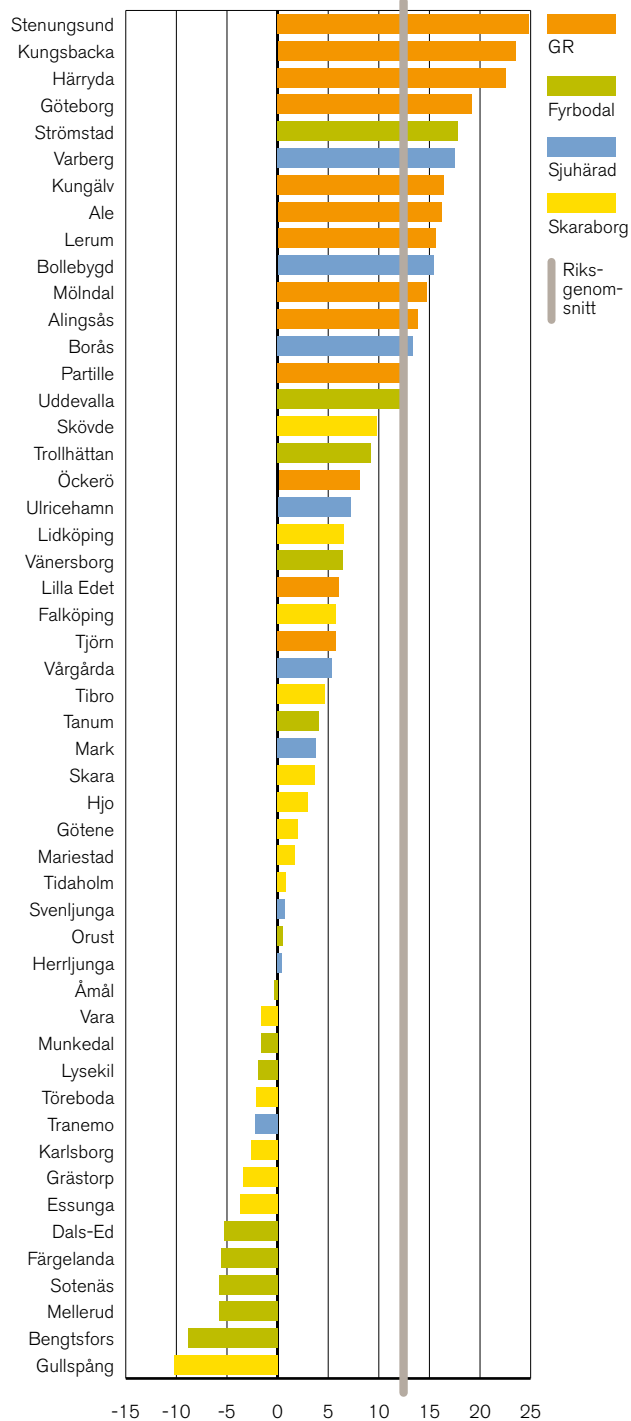
Göteborgsregionen skiljer ut sig: så gott som samtliga kommuner ökar sitt invånarantal – en del mycket snabbt – och här bor relativt sett fler ungdomar, barn och unga familjer.

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 godstransporter 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 2000–2016, procent



Källa: SCB

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

Vidsträckt 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

Orust

Kommunen	1 425
Conscriptor AB	175
Hallberg-Rassy Varv	75

Tjörn

Kommunen	1 275
Seniorbolaget	225
Wallhamn AB	175

Kungälv

Kommunen	4 025
Regionen*	1 625
ICA Sverige AB	775
Orkla conf & snacks	375

Öckerö

Kommunen	925
Caterpillar Propulsion	175
Regionen*	75

Göteborg

Kommunen	35 075
Regionen*	18 975
Volvo Personvagnar	13 175
AB Volvo**	8 975
Universitetet	8 975
Chalmers tekn högsk	3 075
Ericsson	2 225
Polismyndigheten	2 175
SKF Sverige AB	1 875
Postnord Sverige	1 725
Liseberg AB	1 725

Mölnadal

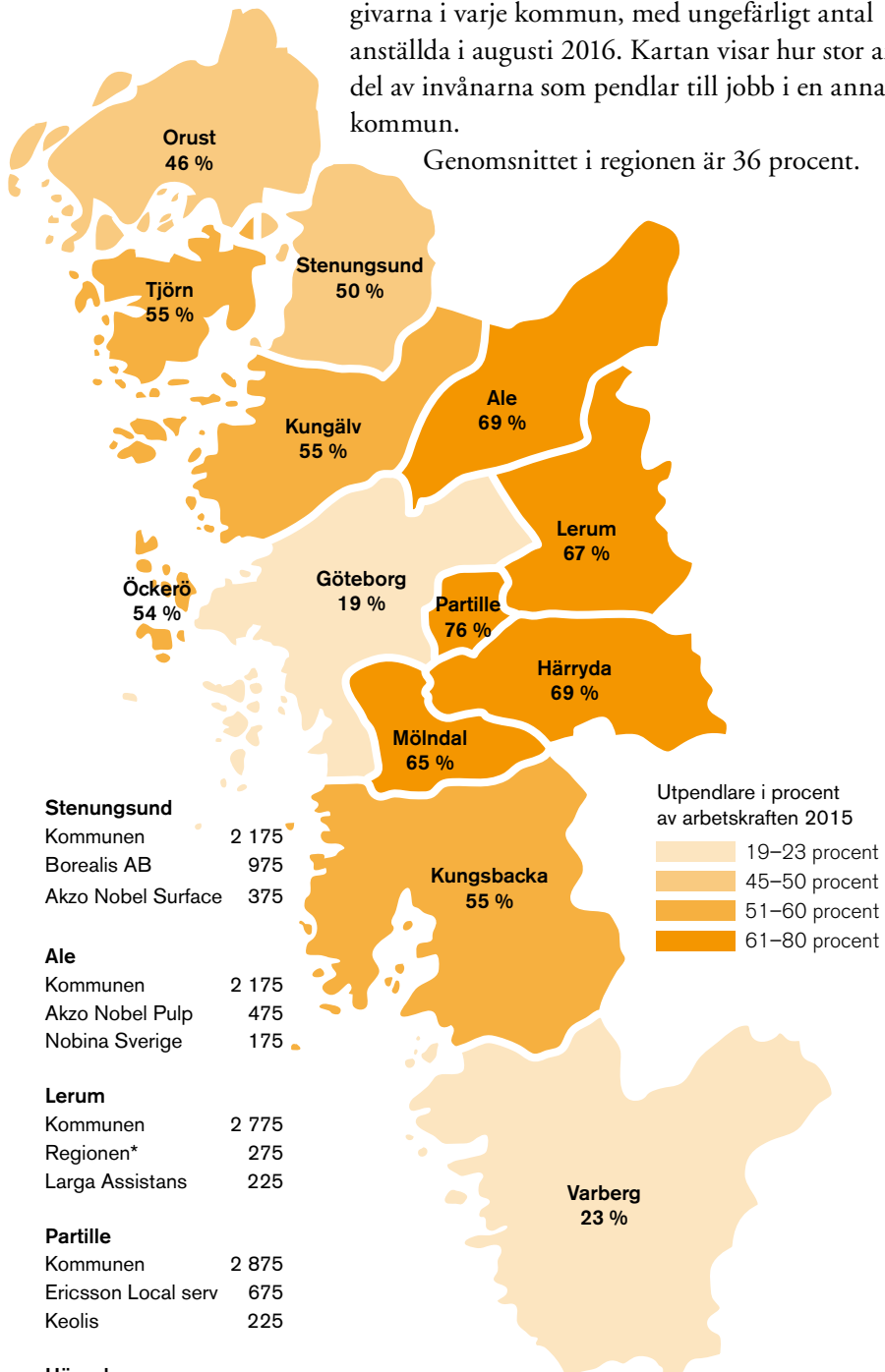
Kommunen	4 375
Regionen*	4 325
AstraZeneca	2 175
VTD tidningsdistr.	1 225
Dentsply IH AB	1 025
SCA Hygiene Prod	925

Kungsbacka

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

Varberg

Kommunen	4 475
Landstinget	2 375
Ringhals AB	1 525
Södra skogsägarna	525
Nokas security	425



runt Göteborg passerar kommungränsen för att arbeta. Och av dem som pendlar ut från Göteborg åker mer än en tredjedel till kommuner utanför Region västra Sverige.

Här redovisas uppgifter om de största arbetsgivarna i varje kommun, med ungefärligt antal anställda i augusti 2016. Kartan visar hur stor andel av invånarna som pendlar till jobb i en annan kommun.

Genomsnittet i regionen är 36 procent.

* Regionen står för Västra Götalandsregionen, som är huvudman bland annat för hälso- och sjukvården. I Halland är det landstinget som sköter motsvarande uppgifter.

** I siffran för AB Volvo ingår alla koncernens bolag. Källa AB Volvo.

Pendling präglar kranskommunerna

182 000 personer, eller mer än en tredjedel av arbetskraften i Region västra Sverige, arbetar i en annan kommun än där de bor.

Den stora magneten är förstås Göteborg. Mer än 113 000 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 76 procent.

MÖLNDAL ÄR OCKSÅ ETT MÅL

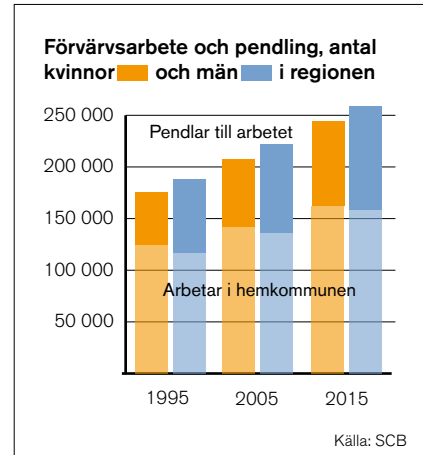
Men många reser också åt andra hållet. Nästan 15 000 personer pendlar från Göteborg till Mölndal för att arbeta. Mölndal är också den enda kommun förutom Göteborg som stadigt har fler in- än utpendlare.

En annan magnet, fast i mindre skala, är Stenungsund. Där arbetar många som bor på Tjörn, Orust och i Kungälv.

KVINNORNA RESER ALLT MER

De som framför allt ökar sitt pendlande är kvinnorna. Det ställer i sin tur extra stora krav på kollektivtrafiken eftersom kvinnor i högre utsträckning än män väljer att resa med buss eller tåg.

En annan tydlig tendens, som också kräver goda kommunikationer, är att den långväga pendlingen ökar. Vi ser det på att antalet som pendlar in till regionen ständigt ökar, medan arbetspendlingen inom regionen legat på samma nivå i flera år.



I genomsnitt pendlar mer än en tredjedel av arbetskraften i regionen till arbete i en annan kommun. Framför allt kvinnornas arbetspendling har ökat.

Den nedre delen av staplarna visar antalet kvinnor respektive män som arbetar i samma kommun där de bor.

Arbetspendling Region västra Sverige, utveckling mellan 2001 och 2015

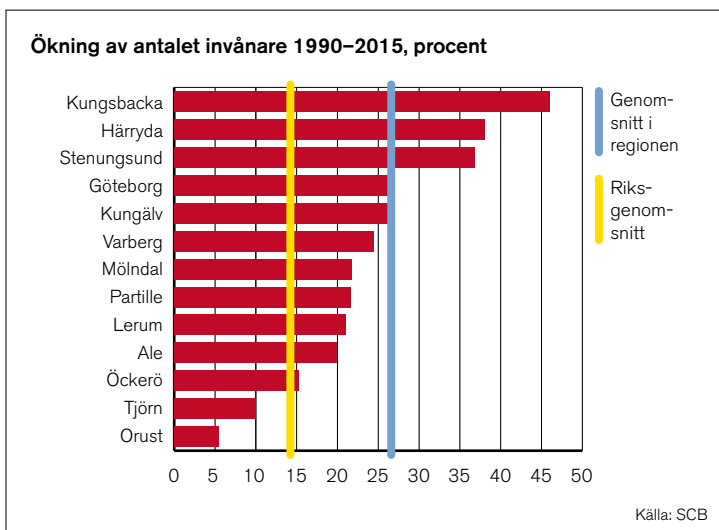
Antal invånare	+ 17 %
Antal sysselsatta	+ 23 %
Antal pendlare	+ 29 %
Pendling till kommuner inom reg	+ 25 %
Pendling till andra kommuner	+ 53 %
Pendling från andra kommuner	+ 48 %

Källa: SCB

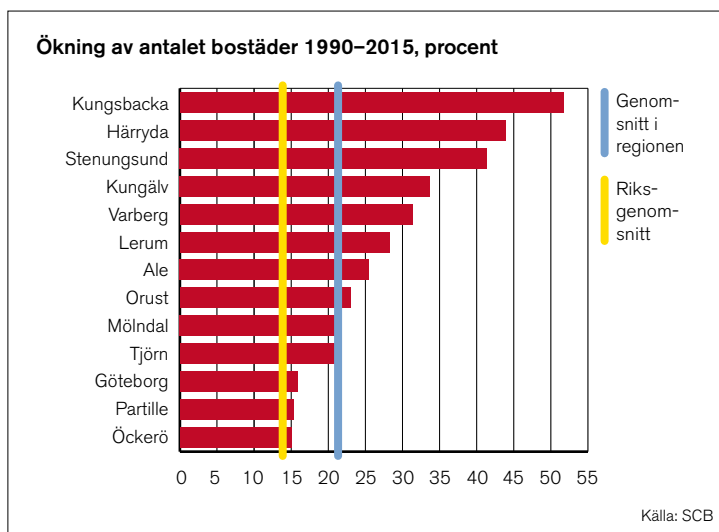
Arbete och pendling inom och utom Region västra Sverige 2015. Kursiva siffror visar antalet som både bor och arbetar i samma kommun.

ARBETSORT BOSTADSORT	Ale	Göteborg	Härryda	Kungs- backa	Kungälv	Lerum	Mölndal	Orust	Partille	Stenung- sund	Tjörn	Varberg	Öckerö	Övriga orter	Summa UTpend	Summa arbetande
Ale	4 516	6 598	158	62	1 185	103	550	10	159	157	16	14	13	926	9 951	14 467
Göteborg	1 009	220 022	3 887	3 046	3 022	1 499	14 891	156	3 883	941	239	696	659	17 687	51 615	271 637
Härryda	46	8 400	5 750	210	101	127	1 835	13	454	32	8	29	14	1 619	12 888	18 638
Kungsbacka	48	13 678	482	18 217	132	66	3 733	6	225	36	13	1 058	27	2 469	21 973	40 190
Kungälv	483	8 506	164	67	9 763	54	649	36	181	699	78	20	19	1 046	12 002	21 765
Lerum	93	9 169	392	104	135	6 641	918	6	910	36	9	17	15	1 815	13 619	20 260
Mölndal	81	16 483	923	1 270	200	103	11 379	12	349	63	20	173	30	1 766	21 473	32 852
Orust	22	840	15	15	191	8	75	3 942	15	950	251	4	4	935	3 325	7 267
Partille	74	10 394	610	142	148	384	1 065	9	4 489	54	14	24	22	1 110	14 050	18 539
Stenungsund	105	3 311	55	20	1 102	20	234	181	57	6 412	450	19	7	959	6 520	12 932
Tjörn	40	1 370	30	15	340	11	114	175	21	1 568	3 432	4	10	500	4 198	7 630
Varberg	12	1 679	47	960	33	19	397	3	27	21	1	23 951	6	3 783	6 988	30 939
Öckerö	10	2 743	40	21	37	18	199		31	11	6	6	2 854	292	3 414	6 268
Övriga orter	847	30 303	2 259	1 762	1 248	1 387	3 811	574	1 114	1 761	264	3 821	127			
Summa INpend	2 870	113 474	9 062	7 694	7 874	3 799	28 471	1 181	7 426	6 329	1 369	5 885	953	34 907	182 016	503 384

Källa: SCB

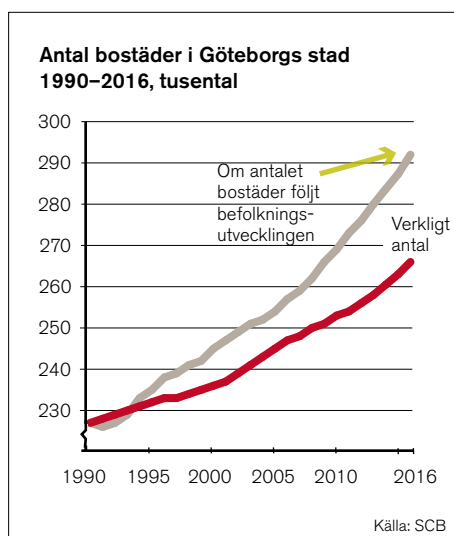


Befolkningen har ökat nästan dubbelt så mycket i Region västra Sverige jämfört med riket som helhet.



Antalet bostäder har också ökat mer än riksgenomsnittet, men inte lika mycket som befolkningen. Framför allt inte i Göteborg.

Mellan 1990 och 2016 ökade befolkningen i Göteborgs stad med 124 000 personer. Antalet bostäder har ökat med cirka 39 000. För att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen skulle det ha behövts 26 000 bostäder till.



Göteborg har ett stort glapp att bygga ikapp

Sedan början av 1990-talet har befolkningsökningen i regionen varit nära dubbelt så stor som riksgenomsnittet. Men antalet bostäder har inte ökat i samma takt.

Framför allt är det i Göteborgs stad som byggandet släpar efter. Även i Partille har befolkningen ökat mer än bostäderna, sett över en så lång period.

26 000 BOSTÄDER SAKNAS

Göteborgs stad har fått 124 000 fler invånare sedan 1990. Men bara cirka 39 000 bostäder har tillkommit under den tiden. Det skulle ha behövts i storleksordningen 26 000 bostäder till för att hålla samma takt som befolkningsökningen.

En annan indikation i samma riktning ger Hyresgästföreningens enkätundersökning om unga vuxnas bostadssituation (se sid 12). Enligt den skulle det behöva byggas 28 000 bostäder i Göteborgsregionen enkom för att tillgodose behoven hos de 42 000 unga vuxna som idag saknar tryggt boende.

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. En annan att de bostäder som finns inte motsvarar behoven.

Fotnot: Sedan 2010 har SCB bytt metod för att beräkna bostadsbeståndet, vilket påverkar jämförelsen bakåt. Läs mer på sid 44.

Störst brist på hyresrätter

Bostadsbristen har präglat regionen i många år, och samtliga kommuner utom Öckerö tror att den kommer att råda även fem år framåt.

Öckerö kommun svarade redan 2016 att bostadsmarknaden är i balans. Samtidigt står det på Öckerö Bostads AB:s hemsida att den som ställer sig i kö till en lägenhet får räkna med att vänta i flera år innan något erbjudande kommer.

BÄTTRE LÄGE I UTKANTEN

Två andra kommuner – Orust och Partille – uppgav att de visserligen har bostadsbrist totalt, men att det råder balans på bostadsmarknaden utanför centralorten.

Alla kommuner anser att det behöver byggas mer än de projekt man nu känner till. Framför allt är det hyresrätter som saknas.

PROBLEM FÖR MÅNGA

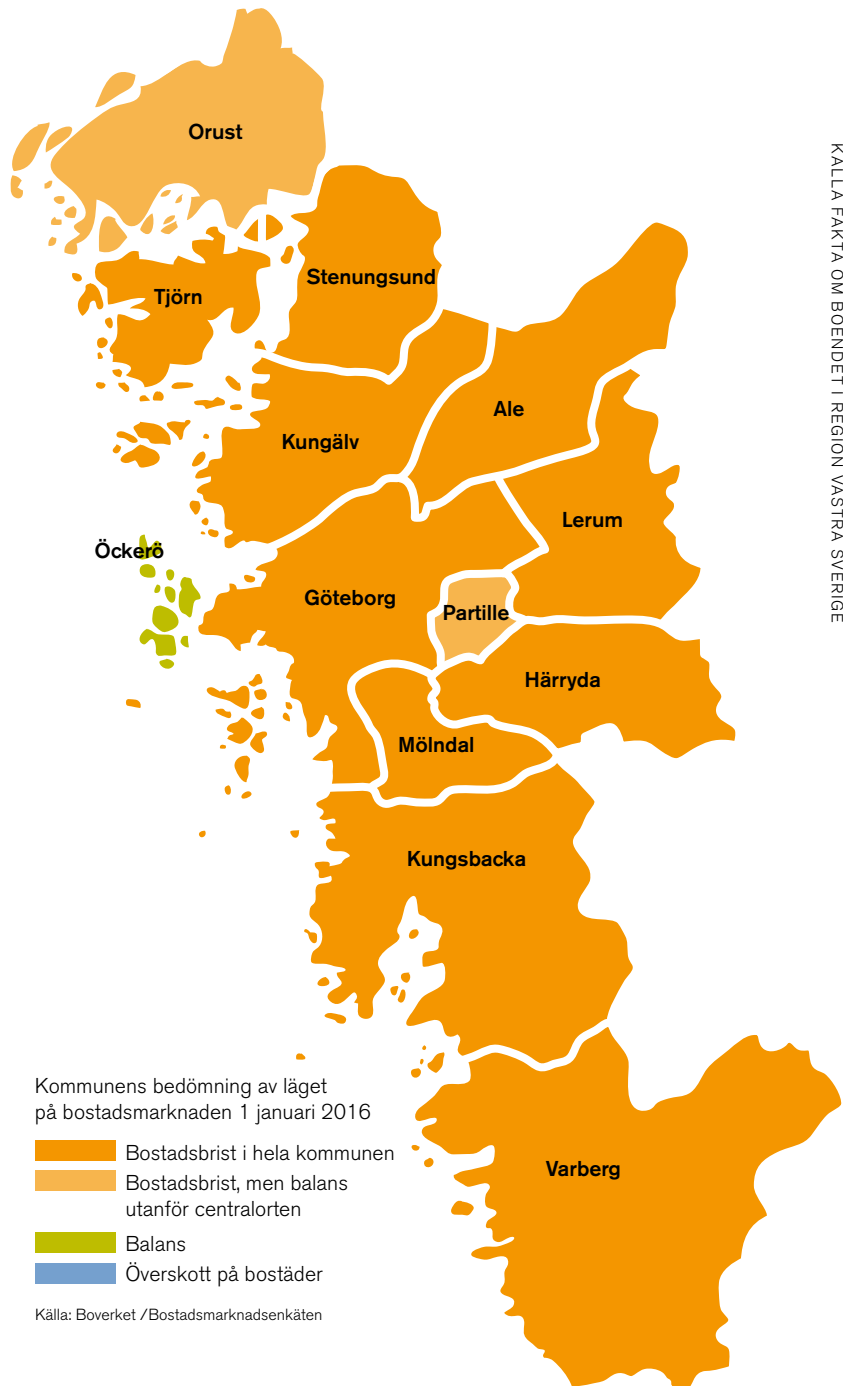
Bristen på hyresrätter är mest akut för dem som inte redan har en bostad; ungdomar, studenter, nyanlända flyktingar.

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.

HÄMMAR UTVECKLINGEN

Sammantaget är tillgången på bra bostäder, inte minst hyresrätter, avgörande för regionens framtid.

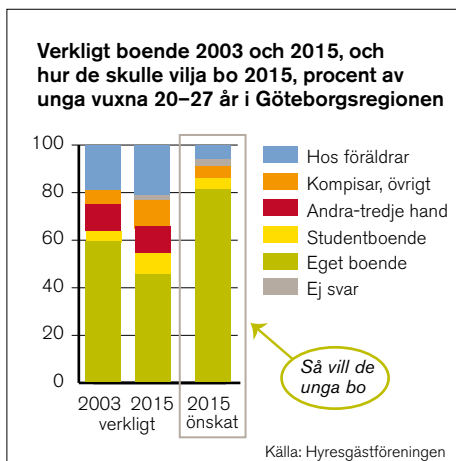
När unga människor tvingas tacka



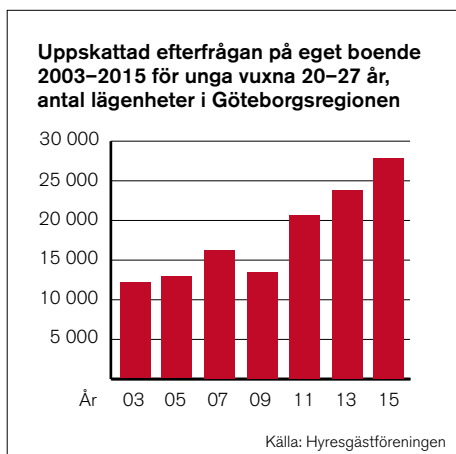
Kommunernas bedömning av läget, som de rapporterar in till Boverket varje år, är ingen exakt vetenskap. 2016 uppgav Öckerö att det råder balans på bostadsmarknaden, samtidigt som kön till en hyreslägenhet är flera år lång.

nej till en studieplats, och företagen får svårt att rekrytera lämplig arbetskraft, hotar bostadsbristen regionens tillväxt och utveckling.

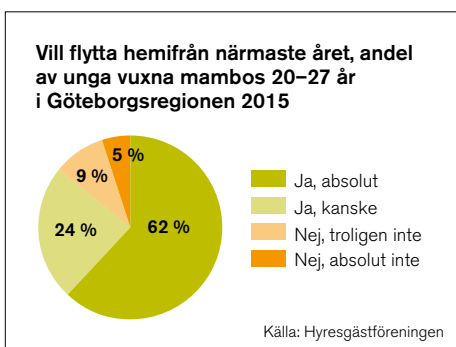
Konsekvenserna kan bli förödande. Kostnaden i produktionsbortfall och minskade skatteintäkter kan räknas i hundratals miljarder de närmaste decennierna, enligt en rapport från Västsvenska handelskammaren.



80 procent av de unga vuxna vill ha ett eget boende, men bara 45 procent har det. Många tvingas i stället bo hos föräldrarna, hos kompisar eller i andra-tredje hand.



Cirka 28 000 lägenheter skulle behöva byggas i Göteborgsregionen bara för att tillgodose de unga vuxnas behov.



62 procent av de unga vuxna som bor hos sina föräldrar vill absolut flytta hemifrån det närmaste året.

Nytt bottenrekord för ungas boende

Aldrig har så liten del av de unga vuxna i Göteborgsregionen haft en egen bostad. År 2003, när Hyresgästföreningen började mätningarna, hade sex av tio i åldersgruppen 20–27 år ett eget boende. Tolv år senare är det bara 45 procent. Det betyder att 42 000 unga vuxna i regionen saknar tryggt boende.

Framför allt är det andelen som bor i hyresrätt som har minskat. 2003 bodde 41 procent av de unga vuxna i en egen hyreslägenhet, 2015 är det bara 27 procent.

EN TREDJEDEL BOR OSÄKERT

Det som ökar är i stället de osäkra boendeformerna – att flytta runt mellan kompisar, hyra rum eller bo i andra och tredje hand.

Även studentboende har ökat, och räknas som osäkert eftersom du inte får bo kvar om du slutar studera, eller halkar efter i studierna. 2003 var det 22 procent som bodde i osäkra boendeformer, 2015 är det 32 procent.

17 000 OFRIVILLIGA MAMBOS

Andelen unga vuxna som bor hemma hos sina föräldrar har också ökat sedan 2003. Då bodde 19 procent i åldersgruppen 20–27 år kvar hos sina föräldrar, nu är det 21 procent.

De flesta av dem är mambos för att de inte har råd eller möjlighet att skaffa en egen bostad. Enligt rapporten finns mer än 17 000 ofrivilliga mambos bland de unga vuxna i Göteborgsregionen.

28 000 NYA BOSTÄDER BEHÖVS

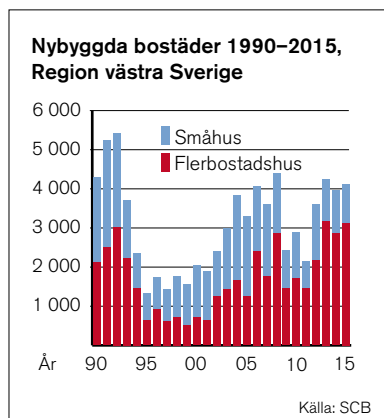
Det är 42 000 unga vuxna mellan 20 och 27 år i Göteborgsregionen som skulle vilja ha en egen bostad om det bara gick att få tag i. De flesta, 43 procent, vill helst ha en hyresrätt. 26 procent önskar en bostadsrätt och 12 procent ett eget hus.

Det betyder att det skulle behöva byggas 14 000 nya hyresrätter, 8 700 bostadsrätter och 5 100 egna hem – totalt 27 800 bostäder – enbart för att tillgodose behoven hos unga vuxna i Göteborgsregionen.

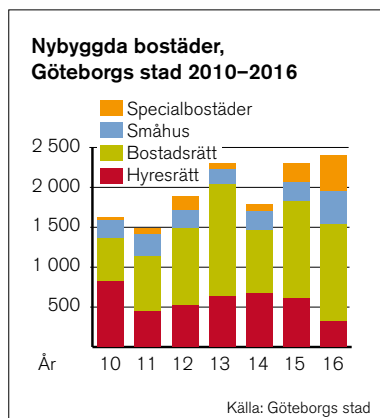
VAR FEMTE FÅR HJÄLP MED HYRAN

Åtta av tio unga vuxna som har flyttat hemifrån uppger att de klarar hyran utan problem. Samtidigt har 40 procent av dem mindre än 5 500 kronor kvar att leva på när hyran är betald.

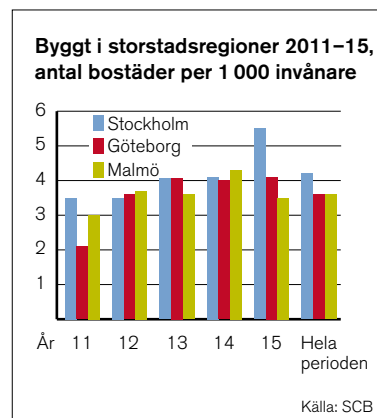
Det ligger under den nivå (6 450 kr) som Konsumentverket anser att en person i den åldern behöver.



De senaste åren har byggandet legat omkring 4 000 bostäder per år.



2016 slogs bottenrekord i nybyggda hyresrätter i Göteborg: Bara 314.



I förhållande till invånarantalet byggs mer i Storstockholm än i Göteborgs- och Malmöregionerna.

Många nya bostäder är på gång

Nu byggs det mer än på länge i Göteborgsregionen. Över 6 000 bostäder påbörjades under 2016, och närmare 5 000 av dem var lägenheter i flerbostadshus. Det är en rejäl ökning jämfört med samma period året före.

Allt enligt SCB:s preliminära statistik. När det gäller färdiga bostäder ser siffran för 2016 ut att hamna kring 5 000, även det en ökning jämfört med 2015.

MER BYGGS I MINDRE KOMMUNER

De tre senaste åren har byggandet i regionen legat

omkring 4 000 bostäder per år. Tre fjärdedelar var lägenheter i flerbostadshus.

I relation till antalet invånare byggs det mer i flera av de mindre kommunerna än i Göteborgs stad.

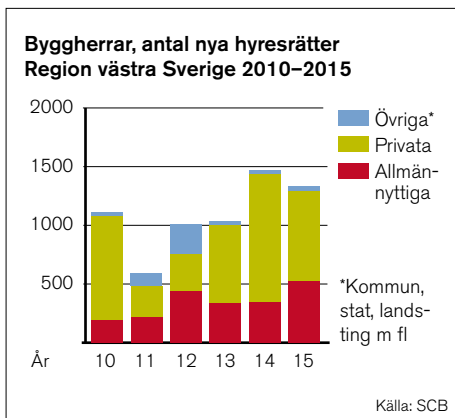
BOSTADSRÄTTER I GÖTEBORG

När det gäller nybyggen i Göteborgs stad är bostadsrätterna i förkrossande majoritet. Av de lägenheter i flerbostadshus som blev inflyttningsklara 2016 var åtta av tio bostadsrätter. Även i det som nyss påbörjats är bostadsrätterna fler.

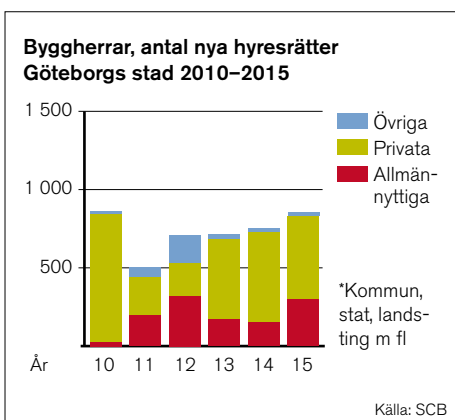
Färdigställda bostäder i Region västra Sverige 2014–2015

Kommun	Nybyggda bostäder 2014			Nybyggda bostäder 2015			Upplåtelseform, andel 2014–2015		
	Småhus	Flerbost	Summa	Småhus	Flerbost	Summa	Hyresrätt	Bostadsrätt	Ägande
Ale	42	84	126	128	150	278	19 %	55 %	25 %
Göteborg	243	1 547	1 790	249	2 059	2 308	39 %	49 %	11 %
Härryda	169	292	461	51	68	119	36 %	28 %	36 %
Kungsbacka	95	188	283	117	87	204	15 %	46 %	39 %
Kungälv	75	146	221	83	187	270	49 %	19 %	32 %
Lerum	71	0	71	85	0	85	0 %	4 %	96 %
Mölnadal	84	213	297	20	159	179	28 %	61 %	11 %
Orust	26	0	26	13	0	13	0 %	0 %	100 %
Partille	43	177	220	21	161	182	63 %	21 %	16 %
Stenungsund	43	33	76	60	75	135	18 %	33 %	49 %
Tjörn	69	20	89	36	46	82	26 %	13 %	61 %
Varberg	118	97	215	102	139	241	36 %	25 %	39 %
Öckerö	26	60	86	21	0	21	11 %	45 %	44 %
Hela regionen	1 104	2 857	3 961	986	3 131	4 117	35 %	42 %	23 %
Riket	8 410	20 754	29 164	9 038	25 565	34 603	38 %	39 %	23 %

Källa: SCB



Allmännyttiga bostadsföretag byggde bara 30 procent av de knappt 7 000 nya hyresrätterna i regionen 2010–2015.



I Göteborgs stad dominerar de privata byggherrarna ännu mer, även om allmännyttan ökat sitt byggande något.

Privata bostadsföretag bygger flest hyresrätter

Det är mest privata byggherrar som ser till att det byggs hyresrätter i Region västra Sverige. De stod för sex av tio nya hyresrätter under åren 2010–2015.

I Göteborgs stad, som numera har som uttalat mål att allmännyttan ska bygga 1 000 lägenheter per år, var de privata byggherrarnas dominans ännu större. Där var genomsnittet för de kommunala bostadsföretagen 200 lägenheter per år 2010–2015, eller 27 procent av de nya hyresrätterna.

MÅNGA BOSTÄDER PÅ GÅNG

I Boverkets årliga enkät uppger kommunerna hur många bostäder de bedömer kommer att byggstartas de närmaste åren. Om de förväntningarna infrias skulle det påbörjas över 12 000 bostäder i regionen 2016 och 2017.

Det skulle i så fall vara i nivå med det behov som länsstyrelserna kommit fram till, om än lite ojämnt fördelat. Enligt länsstyrelsen Västra Götaland skulle det behöva byggas 4 000 bostäder per år för att möta befolkningsutvecklingen bara i Göteborg 2015–2025. I övriga kommuner i regionen är planeringen och byggandet lite mer i fas med behovet. Se tabell nedan.

Länsstyrelsen betonar att det inte varit möjligt att uppskatta volymen av den bostadsbrist som rådde redan i utgångsläget. Inte heller finns den stora flyktinginvandringen hösten 2015 med i beräkningen.

Liknande reservationer gör Boverket i sina prognoser.

Kommunernas bedömning av bostadsbyggandet 2016–2017 och länsstyrelsernas bedömning av årligt behov

Kommun	Förväntat byggande 2016 ¹			Förväntat byggande 2017 ¹			Årligt behov 2015–2025 ²
	Småhus	Flerbost	Summa	Småhus	Flerbost	Summa	
Ale	156	237	393	126	121	247	118
Göteborg	220	2 450	2 670	200	2 000	2 200	3 985
Härryda	52	243	295	54	130	184	184
Kungsbacka	130	903	1 033	215	433	648	400
Kungälv	39	598	637	34	168	202	154
Lerum	125	128	253	125	130	255	146
Mölndal	35	461	496	35	435	470	359
Orust	25	35	60	45	40	85	29
Partille	60	375	435	80	125	205	184
Stenungsund	18	39	57	47	62	109	90
Tjörn	20	44	64	43	56	99	49
Varberg	70	304	374	165	334	499	350
Öckerö	0	88	88	0	230	230	34
Hela regionen	950	5 905	6 855	1 169	4 264	5 433	6 082
Riket ³	8 467	35 097	43 564	9 419	38 924	48 343	91 907 ⁴

Källa: ¹Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2016. ²Länsstyrelsen Västra Götaland respektive Halland. ³Boverkets indikatorer maj 2016. ⁴Boverket rapport 2015:53.

Hyrorna har stigit mer än allt annat

Om hyrorna stigit lika mycket som andra priser sedan 1991 skulle man betalat 4 600 kr i månaden för en vanlig trea i dag. Istället för 6 400, som genomsnittshyran var 2016.

Kostnaden för att bo i hyreshus har stigit mer än dubbelt så mycket som andra priser. Så är det i det långa perspektivet, men så har det också varit de senaste åren.

Samtidigt blir det relativt sett allt billigare att bo i egnahem, enligt SCBs index. De senaste åren är det framför allt låga räntor och låga elpriser som sänkt kostnaderna i villaboendet.

SKATTEVÄXLING HÖJDE HYRORNA

Som man ser på kurvan i diagrammet här intill hände 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. Även under 2000-talet har boendekostnaderna i hyreshus stigit mer än den allmänna prisnivån, KPI.

HÖJDA TAXOR, BILLIGARE ATT ÄGA

En anledning till att hyrorna ökat mer än andra priser är att taxorna för el, värme, vatten och avfall, som tillsammans står för cirka en tredjedel av hyrorna, har stigit ännu mer. De kostnadsökningarna har förstås även drabbat boende i egnahem, men där kompenseras det med råde av att själva ägandet blivit billigare.

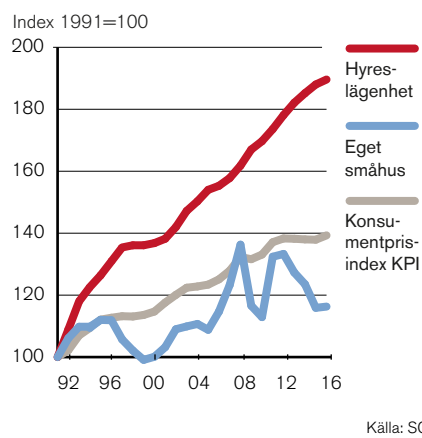
2008 fick många villaägare ytterligare skattelättnader när fastighetsskatten ersattes med en lägre kommunal fastighetsavgift. För dyra hus i storstäderna rör det sig om flera tusen kronor i månaden.

Alla som äger sin villa, bostadsrätt eller ett fritidshus får dessutom bidrag när de anlitar hantverkare för att bygga om.

MER TILL ÄGDA BOSTÄDER ÄN TILL POLISEN

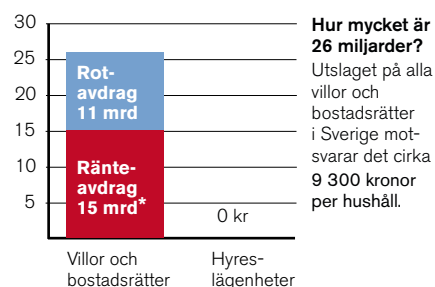
Sammantaget uppgick subventionerna till ägda bostäder 2016 till 26 miljarder, vilket i statsbudgeten kan jämföras med vad polisen kostar (22 miljarder). Eller bostadsbidragen, till dem med lägst inkomster: 5,1 miljarder.

Ökning av boendekostnader och andra priser (KPI), riket 1991–2016



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

Statliga subventioner till boende, miljarder kronor 2016



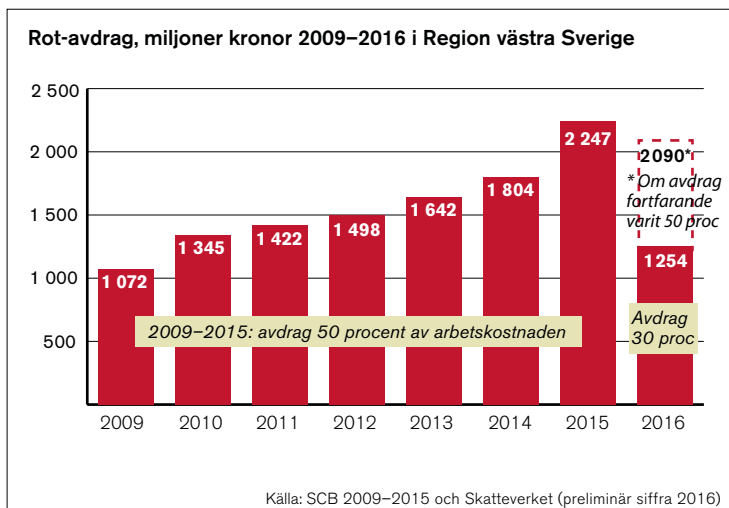
Ränteavdrag – en rysare i statsbudgeten

Eftersom bolåneräntorna är nere på extremt låga nivåer har statens kostnader för ränteavdragen sjunkit – trots att belåningen hela tiden ökar.

Men för varje procentenhet som räntorna stiger ökar statens kostnader med 8,7 miljarder, räknat på den bolåneskuld som hushållen hade i december 2016.

Vid en räntenivå på fem procent skulle statens kostnad för ränteavdragen bli 43 miljarder, i stället för de 15 miljarder* som det var 2016.

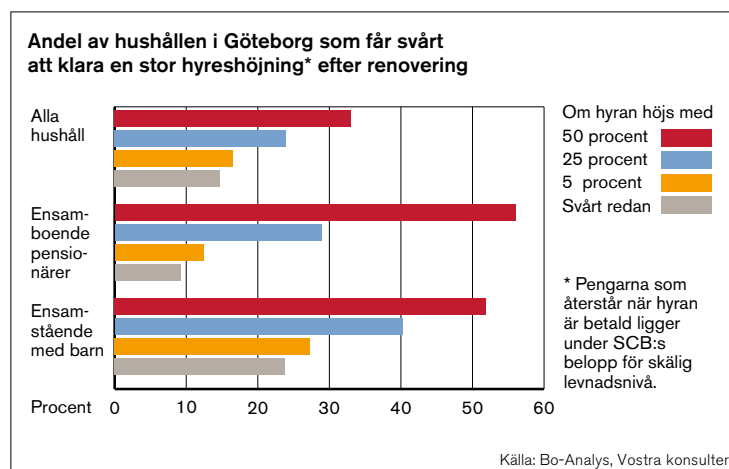
* Uträkningarna baseras på SCBs finansmarknadsstatistik för december 2016. Hushållens utestående bostadslån var då 2 902 miljarder kronor, och den genomsnittliga räntenivån 1,73 procent.



2016 sänktes rot-avdraget från 50 till 30 procent. Utbetalningarna i regionen blev därför ungefär 800 miljoner kronor lägre än om den högre procentsatsen fortsatt gälla.

Den streckade rutan visar att värdet på arbetena som ligger till grund för avdragen ligger på ungefär samma nivå som förut.

Var tredje kan tvingas flytta



För hyresgäster är situationen annorlunda. Efter en renovering är det inte ovanligt att hyran höjs med 50 procent. Då hamnar en tredjedel av de befintliga hyresgästerna under skälig levnadsnivå.

Hösten 2016 kartlade forskare ekonomin hos de hyresgästhushåll i Göteborg som står inför att deras hus ska renoveras.

Sedan undersökte de hur olika nivåer på hyreshöjningar skulle påverka de boendes ekonomi. Resultatet visar att

i genomsnitt vart tredje hushåll får svårt att klara hyran om den höjs med 50 procent. Bland ensamboende är det över hälften som hamnar i den situationen.

Läs mer om rapporten på hurvibor.se/lanssidor/goteborgsregionen/bostader/renoveringar/

Miljarder för att renovera ägda bostäder

Rot-avdrag är ett skatteavdrag, men fungerar i praktiken som ett bidrag till arbetskostnaden. Bidraget var 50 procent 2009–2015, men sänktes till 30 procent 1 januari 2016.

Det utgår bara till privatpersoner som anlitat 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 SCBs statistik över skatteavdrag i olika inkomstklasser.

MILJARDER TILL HÖGAVLONADE

Sedan rot-avdraget infördes 2009 har sammanlagt över 12 miljarder kronor i Region västra Sverige betalats ut i bidrag till privatpersoner som bygger om sina bostäder eller fritidshus.

Nästan hälften av den summan har gått till personer som har en årsinkomst över 400 000 kronor.

111 MILJARDER PÅ ÅTTA ÅR

I hela landet har sammanlagt 111 miljarder betalats ut i rot-avdrag 2009–2016. Det senaste året var summan 11 miljarder kronor.

Skeva skatteregler gör hyresrätten dyrare

Hyresrätter är skattemässigt missgynnade jämfört med andra bostäder. Skillnaden betyder cirka 3 000 kronor i månaden för den som hyr ett radhus jämfört med att äga det.

Den beräkningen gör den statliga utredningen Bostadsbeskattningskommittén, som 2012 fick i uppdrag av finansdepartementet att föreslå bättre skattemässiga villkor för hyresrätten.

BEGRÄNSAT UPPDRAG

Vilka förslag kommittén skulle få lägga fram begränsades dock redan i direktiven. Kommittén skriver att det inte är möjligt att föreslå något som på allvar utjämnar den skattemässiga skillnaden mellan boendeformerna.

Däremot gjorde man en grundlig analys av vad obalansen betyder för boendekostnaden. För ett radhus som kostat 2 miljoner kronor att bygga är skillnaden i månadskostnad 2 500–4 850 kronor, beroende på hur mycket av bygget som finansieras med lån.

URHOLKADE BOSTADSBIDRAG

Under samma period som villaägare och bostadsrättsinnehavare gynnats av borttagen fastighetsskatt och införda rot-avdrag, har bostadsbidragen urholkats.

Bostadsbidraget skapades för att ge även ekonomiskt svaga hushåll, framför allt barnfamiljer, möjlighet att bo i goda och tillräckligt rymliga bostäder.

Numera är det inte så många som kan få bostadsbidrag. Det beror på att beloppen som sätter gränserna för hyror inte har höjts sedan 1996, och inkomstgränserna höjdes först 2017.

AKTUELLA HYRESNIVÅER TÄCKS INTE IN

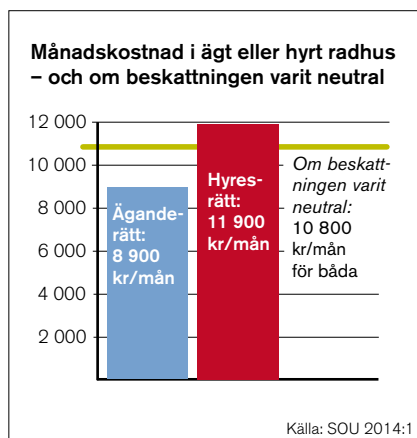
Den högsta hyra som kan ligga till grund för beräkningen av bostadsbidrag är till exempel 5 900 kronor per månad för en familj med två barn. Det var en hög hyra 1996, men idag är det under genomsnittet för en trerummare.

Om de redan har en hyra på den nivån, påverkas inte bostadsbidraget alls om hyran skulle höjas till 8 000 kr, till exempel efter en större renovering.

MÅNGA VÅGAR INTE SÖKA

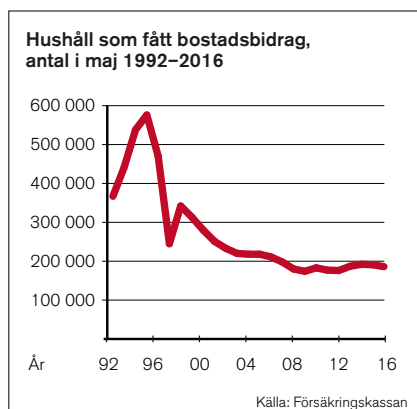
Systemet med preliminära bostadsbidrag gör också att många som skulle ha rätt till bidrag drar sig för att söka.

Om det i efterhand visar sig att hushållet fått större inkomster än beräknat tvingas de betala tillbaka. 2015 fick en tredjedel göra det. I genomsnitt fick de ett krav på cirka 7 200 kronor som de fått för mycket i bostadsbidrag.



Det kostar 3 000 kronor mer att hyra ett radhus än om man äger det själv. Så mycket betyder skillnaden i beskattning mellan upplåtelseformerna.

Huset i exemplet har kostat två miljoner kronor att bygga, och belåningsgraden är 80 procent.



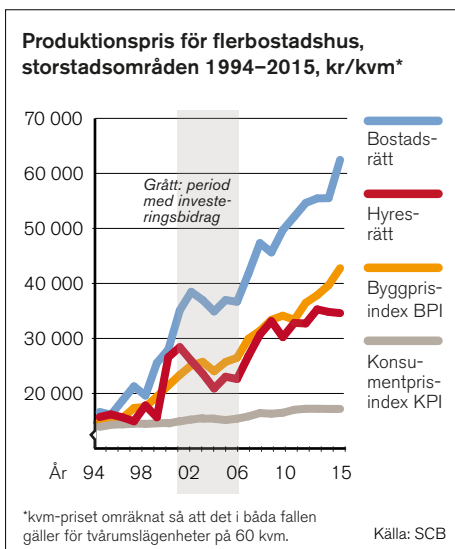
I mitten av 1990-talet, efter skattereformen med påföljande hyreshöjningar, steg antalet hushåll som fick bostadsbidrag kraftigt.

1997 ändrades reglerna för bostadsbidrag, i syfte att minska statens kostnader. Sedan har beloppen för högsta inkomst och hyra legat fast ända till 2017, då inkomstgränserna höjdes något. Därför kommer färre hushåll ifråga.

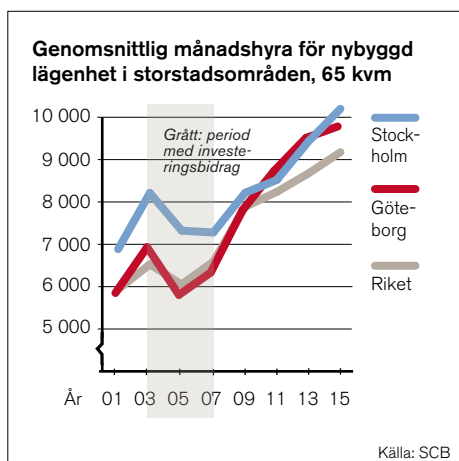
Bostadsbidraget kostar mindre än rot-avdrag till högavlönade

Statens utgifter för bostadsbidrag till personer med mycket låga inkomster var cirka 5 miljarder år 2015.

Samma år fick villaägare och bostadsrättsinnehavare med årsinkomst över 400 000 kr nästan dubbelt så mycket i bidrag för att bygga om hemma.



2001–2006 (skuggat område) utgick bidrag för att bygga hyreslägenheter på orter med bostadsbrist. Den perioden sjönk byggkostnaderna rejält.



Även nybyggnadshyrorna sjönk under åren med investeringsstöd (skuggat område). Bidraget var kopplat till ett villkor att inflyttningshyran inte fick överstiga en viss nivå.

Nyttan med allmännyttan kunde vara större

Enligt en lag som infördes 2011 ska verksamheten i de allmännyttiga bostadsföretagen drivas *enligt affärsmässiga principer*. Samtidigt kvarstår det allmännyttiga syftet att främja en god bostadsförsörjning för alla grupper i samhället.

Skrivningen om affärsmässighet har gjort många allmännyttiga bostadsföretag onödigt försiktiga när det gäller att ta ansvar för bostadssituationen. Det slår forskarna i projektet *Nyttan med allmännyttan* (Sabo 2015) fast.

Inget hindrar allmännyttiga bostadsföretag – eller privata – från att räkna på sina investeringar mer långsiktigt och i ett större sammanhang, skriver författarna.

Bostadsbrist och avdrag driver upp byggpriser

På en marknad där det råder brist drivs priserna i höjden. Det gäller både befintliga hus och bostadsrätter, och kostnaden för att bygga nytt.

Men 2013–2015 låg priset för att bygga hyresrätter i stort sett stilla. Det verkar dock inte ha slagit igenom på inflyttningshyrorna, som fortsatte stiga kraftigt. De har nu nått sådana nivåer att det behövs minst lika god inkomst för att kunna flytta in i en nyproducerad hyresrätt som i en ny bostadsrätt.

BROTT I KURVAN 2002

Priset för att bygga bostäder – det som Statistiska centralbyrån mäter med indexet BPI – har stigit mångdubbelt mer än den allmänna prisnivån, KPI. Men uppgången har inte varit oavbruten.

Under åren 2001–2006 kunde den som byggde hyreslägenheter på orter med bostadsbrist få investeringsstöd. Bidraget var förenat med en rad villkor, bland annat att inflyttningshyran inte översteg en viss nivå. Enligt SCBs statistik skedde en tydlig nedgång av både produktionspriser och nybyggnadshyrorna de åren.

AVDRAG BIDRAR TILL PRISUPPGÅNG

Priset för att bygga bostadsrätter har stigit extremt mycket. En del av prisökningen står dock skattebetalarna för, eftersom de enskilda bostadsrättsinnehavarna får dra av 30 procent av räntekostnaden i sina deklarationer.

PRESUMTIONSHYROR DYRA UNDANTAG

Även på hyresrättsmarknaden finns numera en sorts marknadsprissättning. Det kallas presumtionshyror, och är ett undantag i hyreslagen som gör det möjligt för en fastighetsägare att träffa avtal med Hyresgästföreningen om en högre hyra än den som motiveras av bruksvärdet. Undantaget har tillkommit för att underlätta nyproduktion.

DET GÅR ATT BYGGA – OCH RENOVERA – BILLIGARE

Men priset för både nybyggnad och renovering går att påverka. Till exempel har de allmännyttiga bostadsföretagen genom sin organisation Sabo pressat byggpriserna med ramupphandlingar av bostäder, så kallade Kombohus.

Likasa finns exempel på både kommunala och privata bostadsföretag som renoverat hyreshusområden på ett sätt som endast medfört måttliga hyreshöjningar. Ett vanligt sätt är att hyresgästerna fått välja mellan olika nivåer för upprustningen.

Göteborg glider isär

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

Diagrammet här bredvid visar hur inkomstspridningen ökat de senaste 20 åren. Medan Östra Bergsjön, Norra Kortedala och Frölunda torg ligger kvar på ungefär samma nivå har invånarna i Långedrag, Hovås och Hjuvik fått inkomstökningar på 80–100 procent.

LIKA SÖKER LIKA

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.

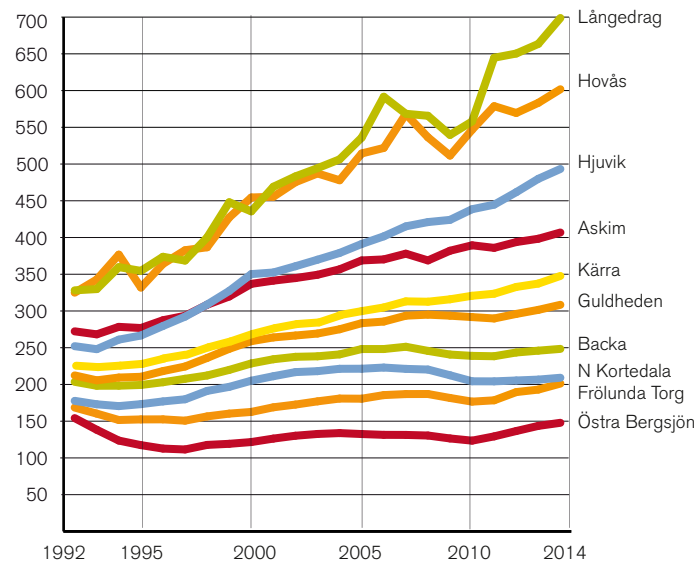
Särskilt tydligt syns det när man studerar primärområdena, som är mindre områden än de stora, och befolkningsmässigt mer blandade, stadsdelarna (SDN).

RIKA ÄR FRISKARE

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 nästan tio år längre för dem som bor i Askim än i Bergsjön.

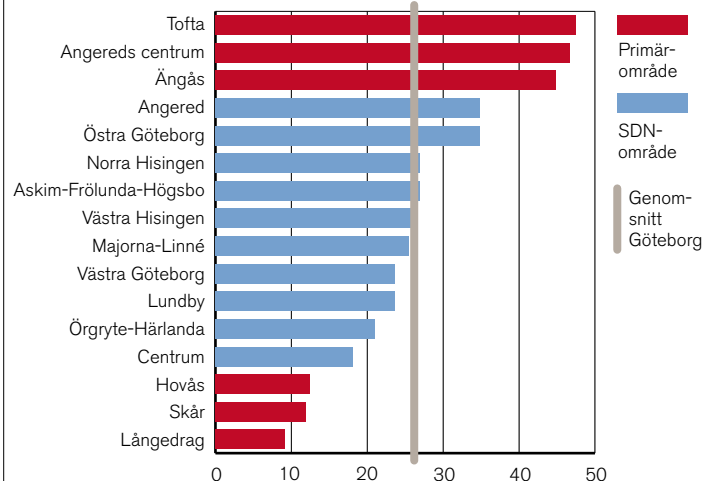
Medelinkomst 1992–2014 i några av Göteborgs primärområden, 1000-tals kronor/invånare 25–64 år i 2014 års penningvärde



Källa: Göteborgs stad

I början av 1990-talet var inkomstspridningen mindre. Mellan 1992 och 2014 har de som bor i Långedrag fått sina inkomster fördubblade, medan invånarna i Östra Bergsjön inte har höjt inkomstnivån alls sedan 1992, mätt i fast penningvärde.

Ohälsotal 2015, antal dagar per invånare 20–64 år



Källa: Göteborgs stad

Ohälsotalet är det genomsnittliga antalet utbetalda dagar med sjukpenning eller sjuk- och aktivitetsersättning (det som förut kallades sjukpension). Det är mer än fem gånger högre i Angereds centrum 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.

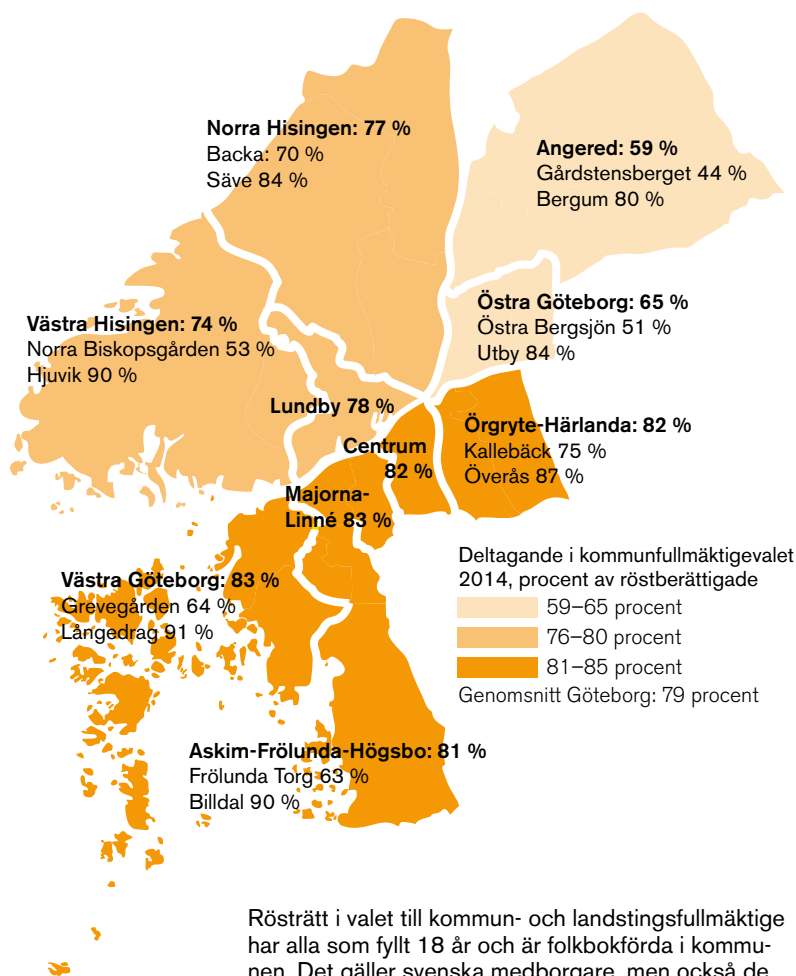
NEDGÅNG 2014

I förra valet, år 2010, steg valdeltagandet i hela landet och även i Göteborg. Särskilt mycket ökade röstandet i de stadsdelar som tidigare haft lägst valdeltagande.

Men i valet 2014 vände den trenden; nu har andelen röstande minskat i just de områdena, samtidigt som det ökade något i rikare stadsdelar och i hela landet.

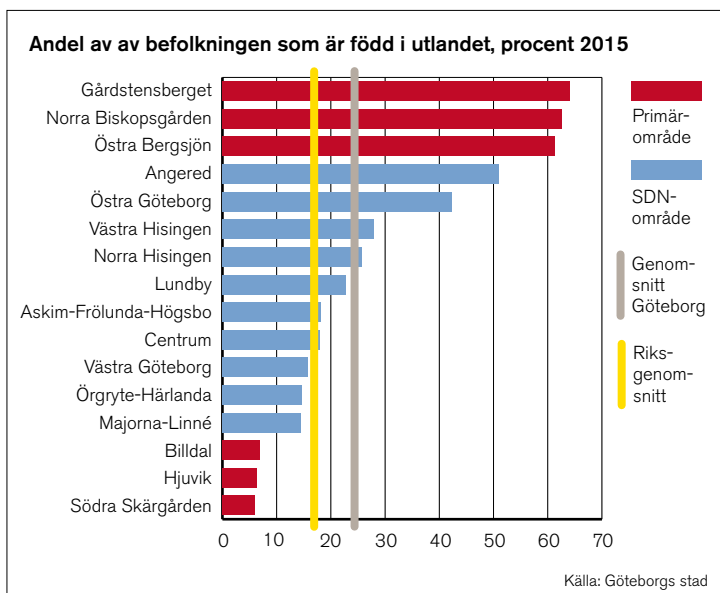
HÄLFTEN STANNAR HEMMA

I Gårdstensberget var det till exempel bara 44 procent som gick till valurnorna, och i Östra Bergsjön, Lövgärdet och Norra Biskopsgården låg valdeltagandet omkring 50 procent.



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 ökar hela tiden i områdena i nordost, men inte i de rika villastadsdelarna.

Bergsjön och Billdal som natt och dag

Mer än hälften av dem som bor i Bergsjön, Gårdsten 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 nationalitet 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

En majoritet av de arbetslösa saknar idag ersättning från arbetslöshetsförsäkringen. Inte minst för de unga, som löper störst risk att stå utan jobb, har det blivit svårare att kvalificera sig för a-kassa. Den växande grupp som sysselsätts i olika program har ersättningar på låg eller mycket låg nivå.

Detta är de villkor som också gäller för de sjuka som räknas som arbetslösa, till följd av nya stramare regler för sjukpenning.

ARBETSLÖSA SÖKER BISTÅND

Arbetslöshet och sjukdom är den vanligaste orsaken till att hushåll tvingas söka ekonomiskt bistånd, det som tidigare hette socialbidrag. Utbetalningarna har ökat på senare år.

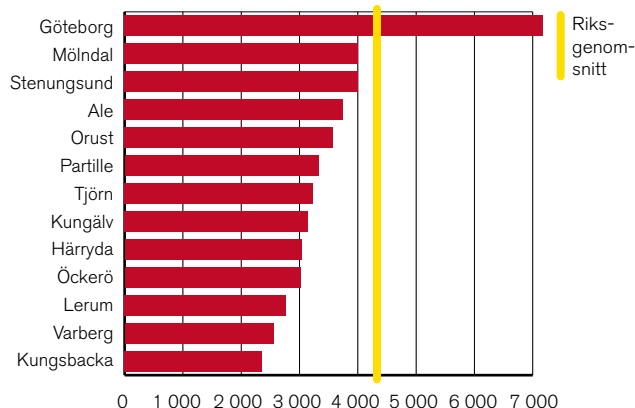
I praktiken innebär det att en stor del av statens tidigare kostnader för sjukpenning och arbetslöshetsersättning flyttas över till kommuner och enskilda människor.

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 sedan man förbrukat sina besparingar och sålt eventuella tillgångar – till exempel bil eller sommarstuga – och är inte anpassat efter att man ska kunna leva på det någon längre period.

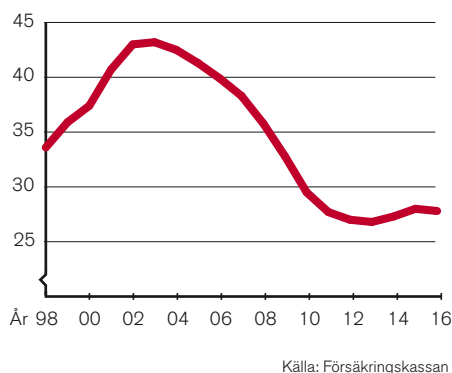
Kostnad för individ- och familjeomsorg, kronor per invånare 2015



Källa: SCB

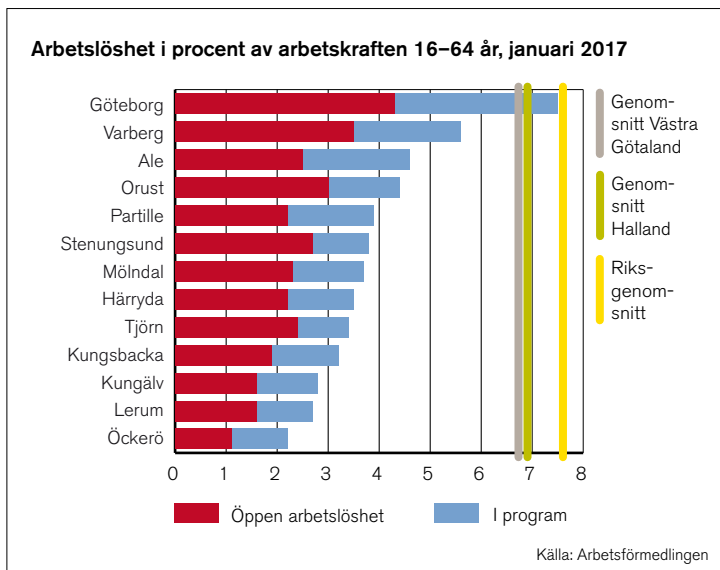
Det är stor skillnad mellan kommunernas utgifter för det stöd som socialtjänsten kan ge. Ungefär en tredjedel av kostnaden för individ- och familjeomsorg är ekonomiskt bistånd, det som tidigare kallades socialbidrag. Resten är till exempel missbruksvård samt barn- och ungdomsvård.

Ohälsotal, dagar per invånare 16–64 år
Riket 1998–2016

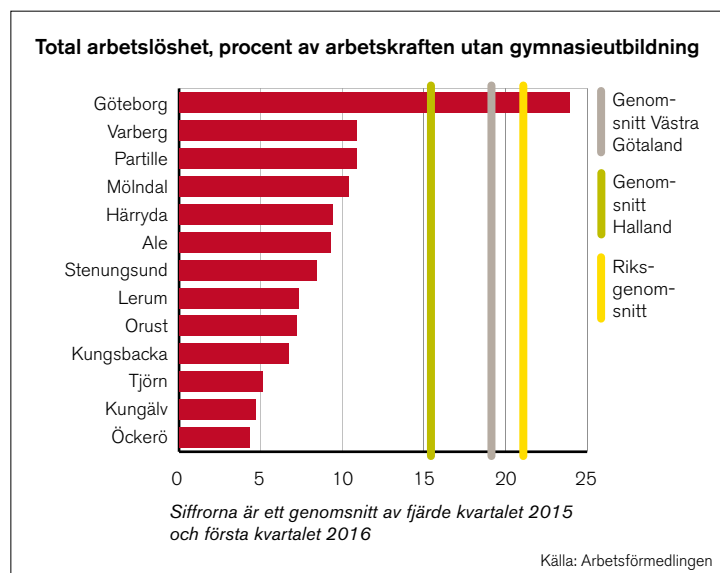


Källa: Försäkringskassan

Ohälsotalet har sjunkit kraftigt, delvis till följd av att regelverket stramats åt.



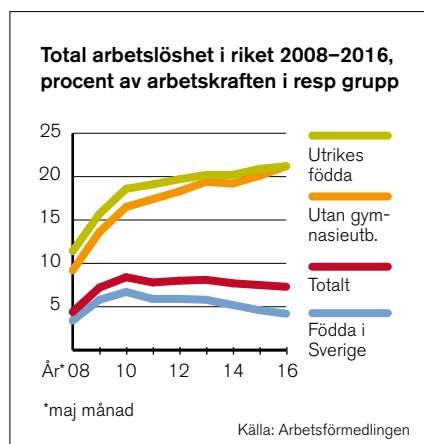
Göteborg har mer än tre gånger så hög total arbetslöshet som Öckerö.



Bland dem som saknar gymnasieutbildning är arbetslösheten fortfarande hög. I Göteborg är 24 procent i den gruppen utan arbete.

Från 2010 och framåt har arbetslösheten stadigt sjunkit. Men två grupper drar upp siffrorna – de som är utrikes födda och de som saknar gymnasieutbildning.

Många av de arbetslösa tillhör båda riskgrupperna. Särskilt bland dem som nyss kommit till Sverige är det många som också saknar gymnasieutbildning.



Arbetslösheten minskar, men fördelas ojämnt

Det är fart på näringslivet i Region västra Sverige. Byggbranschen, offentlig verksamhet och privata tjänsteföretag ropar efter utbildad personal. Arbetslösheten har minskat de senaste åren, och är lägre än riksgenomsnittet.

Men arbetsmarknaden blir allt mer tudelad. Bland inrikes födda har arbetslösheten minskat kraftigt och är nere på nivåer som före finanskrisen 2008. Men bland utrikes födda är arbetslösheten fyra gånger så hög. Variationen är dock stor mellan kommunerna.

ALLA JOBB KRÄVER UTBILDNING

Det stora antalet nyanlända har betydligt många fler som vill arbeta, men innan de lärt sig språket är det svårt att få en anställning. Kraven på utbildning ökar också inom alla sektorer.

Även inrikes födda utan gymnasiekompetens har svårt att få jobb, liksom personer med funktionsnedsättning och äldre arbetslösa. Till och med så kallade "enkla jobb" som städning kräver ofta körkort, certifiering, språkkunskaper och yrkeserfarenhet.

BOSTADSBRISTEN BROMSAR

Därför råder arbetskraftsbrist inom många områden. Situationen förvärras av bostadsbristen, som gör att rörligheten på arbetsmarknaden blir trög.

Varför är arbetslöshetstalen olika?

Här används Arbetsförmedlingens data, som visar hur stor del av arbetskraften 16–64 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.

Kommunens karaktär formar vårt boende

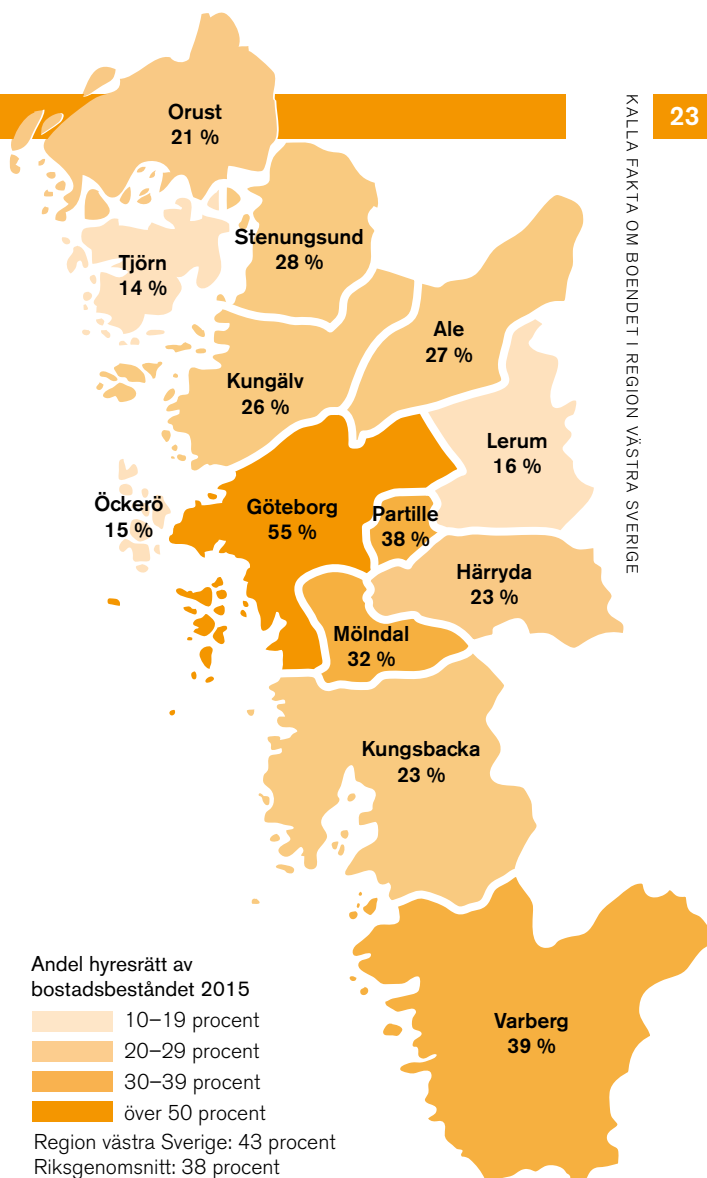
Det finns 467 000 bostäder i Region västra Sverige, varav 203 000, eller 43 procent, är hyresrätter. Det är en större andel än i riket som helhet. Störst andel hyreslägenheter har Göteborg: 55 procent.

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

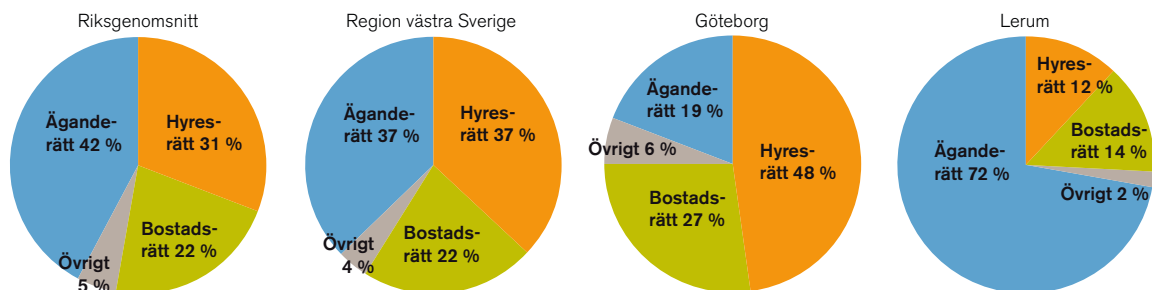
Andelen hyresrätter i Göteborgs stad är hög även om man jämför med de andra storstäderna. Stockholms stad och Malmö har till exempel bara cirka 45 procent hyresrätter. Där är i stället bostadsrätterna en viktigare del av marknaden, och de har ökat kraftigt på senare år.

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 privata hyresvärdar som sålt.



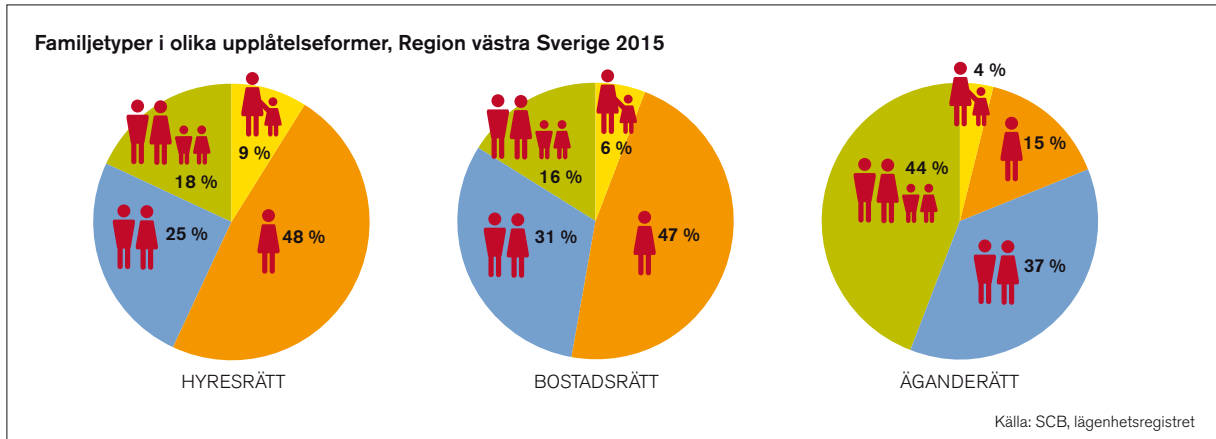
Drygt hälften av bostäderna i Göteborgs stad är hyresrätter. På öarna och i många andra kranskommuner dominerar villorna.

Andel av hushållen som bor i olika upplåtelseformer 2015



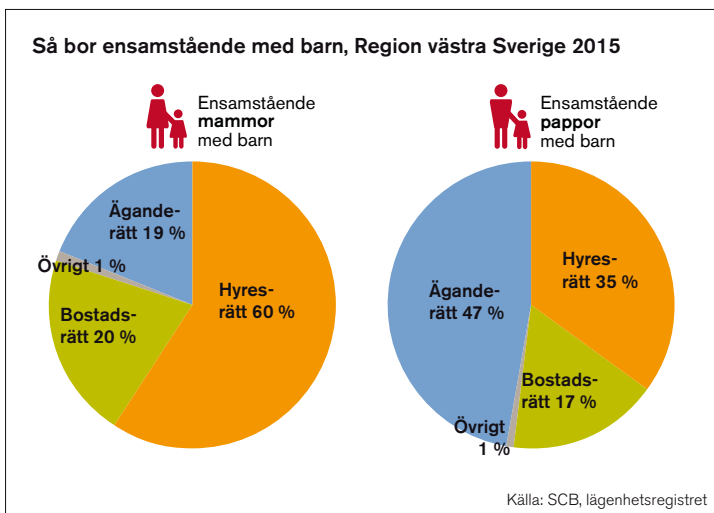
Källa: SCB, lägenhetsregistret

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

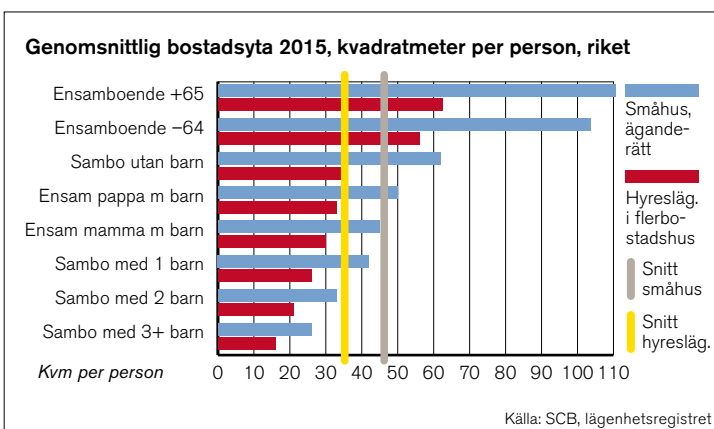


57 procent av hushållen i hyreshus har bara en inkomst. I villorna är bara 19 procent ensamstående.

Mer än hälften är ensamma med hyran



Ensamma mammor och ensamma pappor har helt olika boendemönster.



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

57 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 mindre än en femtedel ensamstående.

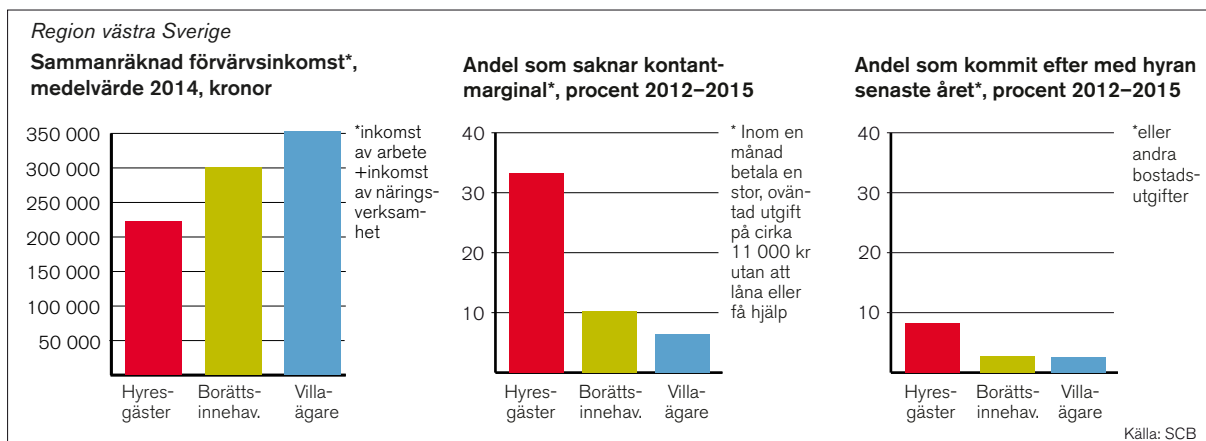
MAMMOR HYR, PAPPOR ÄGER

56 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 nästan hälften av de ensamstående papporna har eget hus.

MER TRÅNGBOTT I HYRESHUS

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

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



Inkomsterna är lägre i hyreshus. En tredjedel av hyresgästerna i Region västra Sverige klarar inte en stor oväntad utgift.

Barnens uppväxtvillkor skiljer sig allt mer

Hyresgäster som grupp har lägre inkomst än de som äger sina bostäder, och under senare år har de skillnaderna 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 jämförelsevis 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 de senaste åren.

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

AVSTÅNDET ÖKAR

I gruppen sammanboende med barn, som diagrammet här på sidan visar, har det ekonomiska

avståndet mellan hyresgäster och villaägare mer än tredubblats mellan 2004 och 2015.

Enligt SCB hade barn i hyreshus i genomsnitt bara 60 procent av villabarnens standard 2014. I Göteborg var siffran ännu lägre, bara 55 procent.

BÄTTRE AFFÄR ATT ÄGA

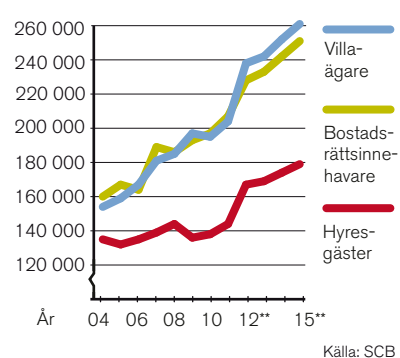
Alla hyresgäster är inte fattiga. Många medel- och höginkomsttagare väljer att bo i hyresrätt för att det är flexibelt och bekvämt.

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, är det – med dagens villkor – en bättre affär att äga sitt boende än att hyra.

FLEST BARN BOR I VILLA

I Region västra Sverige väljer sex av tio barnfamiljer med två vuxna att bo i eget hus. 13 procent bor i bostadsrätt, och 25 procent i hyresrätt.

Levnadsstandard i olika upplåtelseformer
Sammanboende med barn, disponibel inkomst per KE*, i 2015 års prisnivå



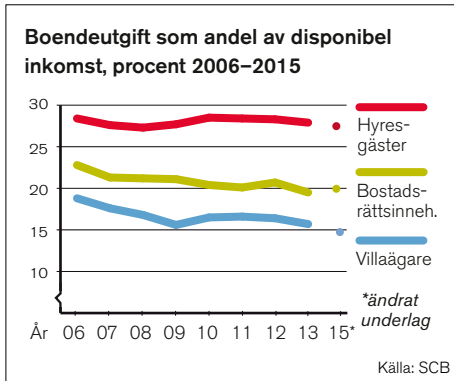
Inkomstgapet mellan barnfamiljer har mer än tredubblats på tio år. Skuttet i alla kurvor mellan 2011 och 2012 har med byte av statistik att göra, se nedan.

Förklaring till inkomstkurvan

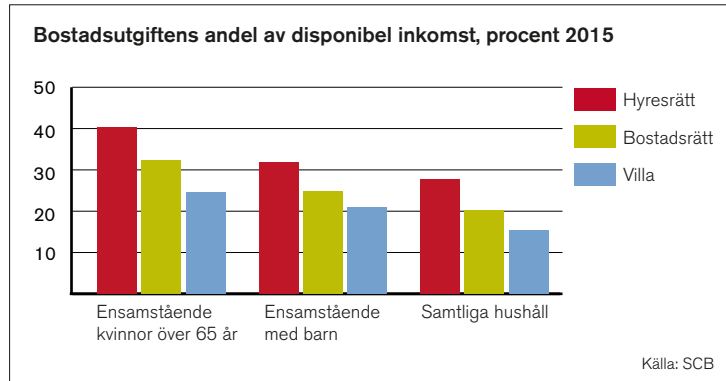
** För åren 2004–2011 kommer siffrorna från undersökningen HEK, hushållens ekonomi. Det är en urvalsundersökning. Från och med 2012 baseras statistiken i stället på inkomstuppgifter från hela befolkningen. Detta förklarar troligen det stora lyftet som syns i kurvorna mellan åren 2011 och 2012.

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.

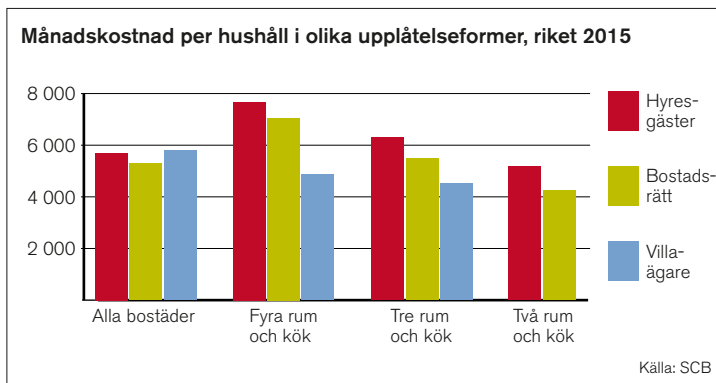


Villaägare betalar i snitt 15 procent av sin inkomst för boendet. Hyresgäster 28 procent.

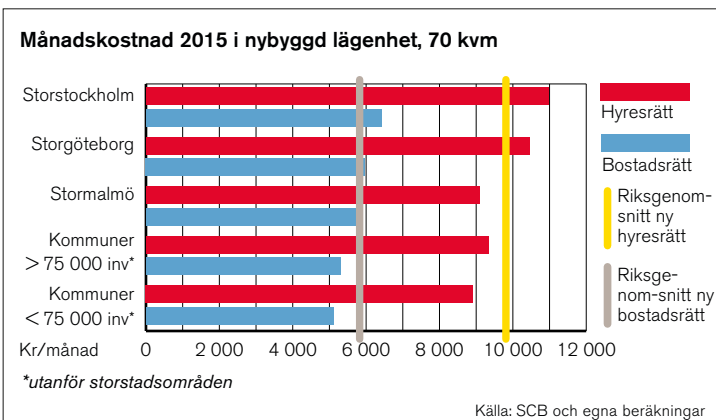


Värst är det för ensamstående. För kvinnliga pensionärer som bor ensamma i hyresrätt tar hyran i snitt 40 procent av hushållskassan.

Hyresgäster betalar mest – även i kronor



De som tjänar minst bor dyrast. Månadskostnaden i en fyrrummare är nästan 3 000 kronor högre i hyreslägenhet än i villa. Då är även utgiften för amorteringar inräknad i villakostnaden.



Det är svårt att bo dyrare än i en nybyggd hyresrätt. I en nybyggd bostadsrätt av samma storlek är boendekostnaden i snitt ungefär 4 000 kronor lägre. Det vill säga ungefär på samma nivå som en hyreslägenhet i miljonprogrammet.

Men för att kunna bo billigt i bostadsrätt ska man ha det gott ställt från början. Man måste ha kapital till kontantinsatsen och ha råd att betala av på skulden. I diagrammet ovan ingår inte amorteringar.

Generellt har lönerna i samhället ökat mer än boendekostnaderna de senaste åren, vilket betyder att det blir mer pengar över till annat. Så är det för grupperna villaägare och bostadsrättsinnehavare.

Men för hyresgäster i genomsnitt tar boendet lika stor del av inkomsten som förut – och den andelen är mycket högre än i de ägda boendeformerna.

LÄGRE LÖN, HÖGRE HYRA

Det beror på att hyresgäster i genomsnitt tjänar mindre, och har haft sämre inkomstutveckling än de som äger sina bostäder. Men det beror också på att hyresrätt är den dyraste boendeformen, och att den skillnaden fortsatt öka (se även sid 15).

ETT PAR TUSEN SKILJER

Boendekostnaden i fyra rum och kök är nästan 3 000 kronor högre i hyreslägenhet än i villa, enligt SCBs statistik.

NYBYGGT DYRAST AV ALLT

Och i en nybyggd hyreslägenhet i Storgöteborg skiljer det mer än 4 000 kronor i månadskostnad jämfört med motsvarande bostadsrätt.

Läs mer om jämförelsen på <http://hurvibor.se/boendekostnader/bokostnad-i-nybyggt/>

Höga hyror i nya hus

Hyrorna i storstadsregioner ligger i allmänhet något över riksgenomsnittet, och så ser det ut även bland de allmännyttiga bostadsföretagen i Region västra Sverige.

De stora skillnaderna finns ofta inom bolagen. Särskilt dyra är nybyggda bostäder, eller lägenheter som rustats till mycket hög standard.

I det lilla diagrammet här intill syns hur mycket det kan skilja mellan nybyggda och äldre lägenheter inom samma bostadsbolag.

RUSTNING HÖJER HYRAN

Även vid upprustning av en fastighet kan hyran höjas. Vanligt underhåll är fastighetsägarens ansvar och ingår i hyran. Men om renoveringen innebär att standarden höjs förhandlas hyresnivån om.

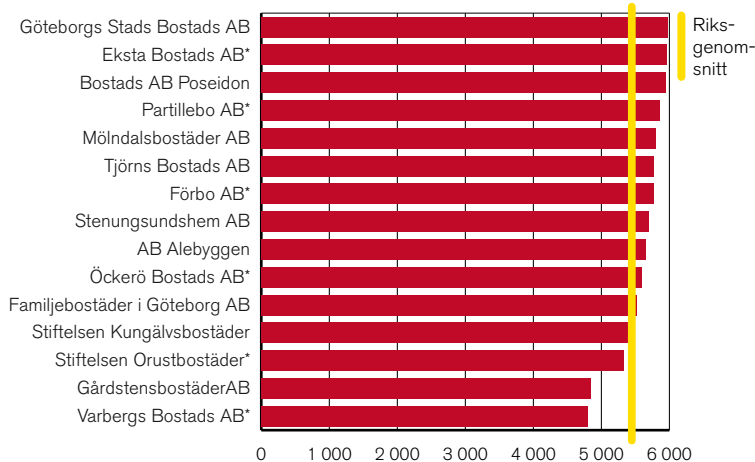
Beroende på hur omfattande standardförbättringen är kan den nya hyran nästan hamna på nybyggnadsnivå, ofta en höjning på ett par tusen i månaden. Eller så kan den stanna på några hundra.

VIKTIGT KUNNA PÅVERKA

För befintliga hyresgäster är det viktigt att kunna påverka nivån på åtgärderna, och därmed hyran. En höjning till nybyggnadsnivåer innebär ofta att många hyresgäster måste flytta.

Hyran är den enskilt största utgiften för hushållen, och många har inte utrymme för någon större hyreshöjning.

Genomsnittshyra i allmännyttan, kronor per månad 2016 för lägenhet på 60 kvm



*Blandat kall- och varmhyra

Källa: Hyresgästföreningen

Skillnaden i hyresnivå beror ofta på hur stor del av bostadsföretagens bestånd som är nybyggt, med hög standard.

Likvärdig hyra är grunden

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*.

Vid de årliga hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare beaktas ekonomin hos både hyresvärd och hyresgäster. Dessutom vägs förvaltningskvaliteten in, det vill säga hur bra värden sköter sitt uppdrag.

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*.

Bruksvärde – vad är det?

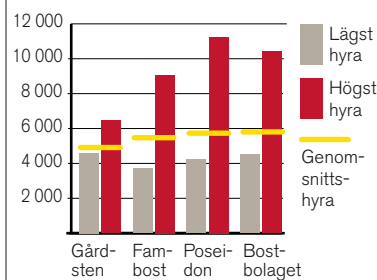
I bruksvärdet ingår sådant som hyresgäster i allmänhet förutsätts sätta värde på – till exempel:

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

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

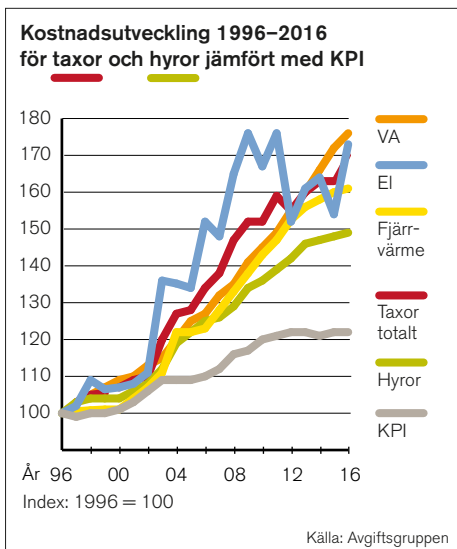
Övrigt: Läge, närhet till social och kommersiell service samt allmänna kommunikationer.

Lägsta, högsta och genomsnittshyra för lägenheter 63–67 kvm hos allmännyttiga bolag i Göteborg 2016

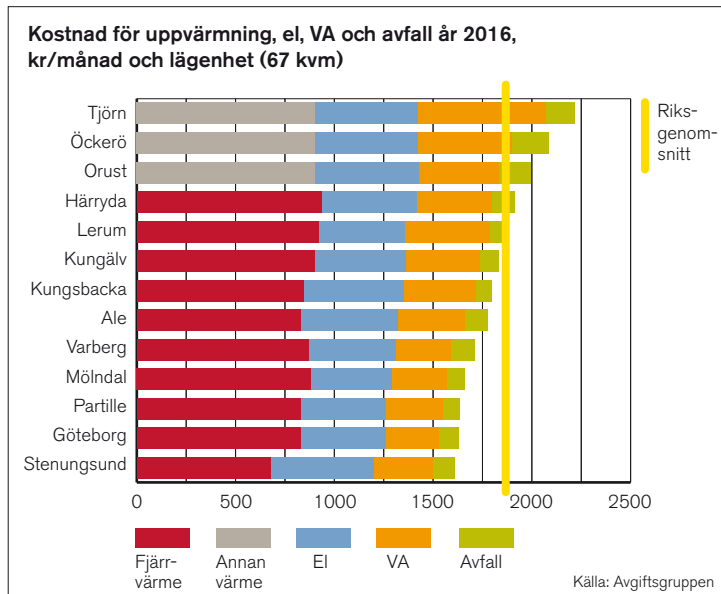


Källa: Hyresgästföreningen

De riktigt stora hyresskillnaderna finns mellan lägenheter i olika områden och med olika standard. Till exempel kan hyran för en nybyggd lägenhet i Gårda i Göteborg vara över 11 000 kronor i månaden, medan en lika stor lägenhet i Övre Lövgärdet har en hyra på drygt 4 200 kronor. Båda ägs av allmännyttiga bostadsbolaget Poseidon.



Alla kostnader som belastar boendet – och hyrorna – har ökat mer än andra priser (KPI). Sedan 1996 har taxorna totalt ökat med 70 procent medan KPI ökat med 22 procent.



I allmänhet är taxorna lägre i stora och tätbefolkade kommuner. Öarna saknar fjärrvärme, därför är värmekostnaden beräknad efter schablon.

Taxorna har ökat tredubbelt på 20 år

Ungefär en tredjedel av hyran går till att betala taxor och avgifter för värme, el, vatten och avfallshantering. Den kostnaden har stigit dubbelt eller tredubbelt mer än andra priser i samhället i en lång rad år.

Mellan 2015 och 2016 ökade

framför allt elpriserna rejält, vilket ledde till att den samlade taxenivån i Sverige ökade med 4 procent i genomsnitt.

Tjörn, som redan hade en av landets högsta VA-taxor, höjde den ytterligare 2016. Även Öckerö och Orust drabbades av stora

höjningar, förutom elpriset även avfallstaxan.

SÄNKTA TAXOR VÄGER UPP

I många kommuner kompenserade sänkningar av andra taxor till en del elprishöjningen.

I Stenungsund, som är billigast i regionen, svarade eltaxan för hela höjningen. Fjärrvärme-, avfalls- och VA-taxorna höjdes inte alls. I Ale, Göteborg, Kungsbacka, Kungälv och Partille motverkades eltaxehöjningen av sänkt avgift på fjärrvärme.

BILLIGARE I STORSTAD

Generellt är det dyrare i glesbygd.

I Göteborgsregionen ligger öarna i topp, till följd av höga avfallstaxor och dyra elnätstaxor. Men värmekostnaden som anges i diagrammet är osäker, det är en schablon eftersom de saknar fjärrvärme.

Kostnader 2016 för olika nyttigheter, kr/kvm inkl moms

Kommun	Fjärrvärme*	El	VA	Avfall	Total kostnad
Ale	149	88	61	21	320
Göteborg	149	77	49	17	293
Härryda	168	88	68	22	345
Kungsbacka	152	92	65	15	324
Kungälv	162	83	67	18	330
Lerum	165	79	78	16	337
Mölndal	159	74	50	16	298
Orust	163*	94	74	29	359
Partille	149	78	52	16	295
Stenungsund	122	94	53	21	290
Tjörn	163*	94	116	27	399
Varberg	156	79	51	21	308
Öckerö	163*	94	85	33	375
Riksgenomsnitt	163	88	65	21	336

* 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 arbetssökande 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, dvs inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet, per invånare 20–64 år. Källa: SCB

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

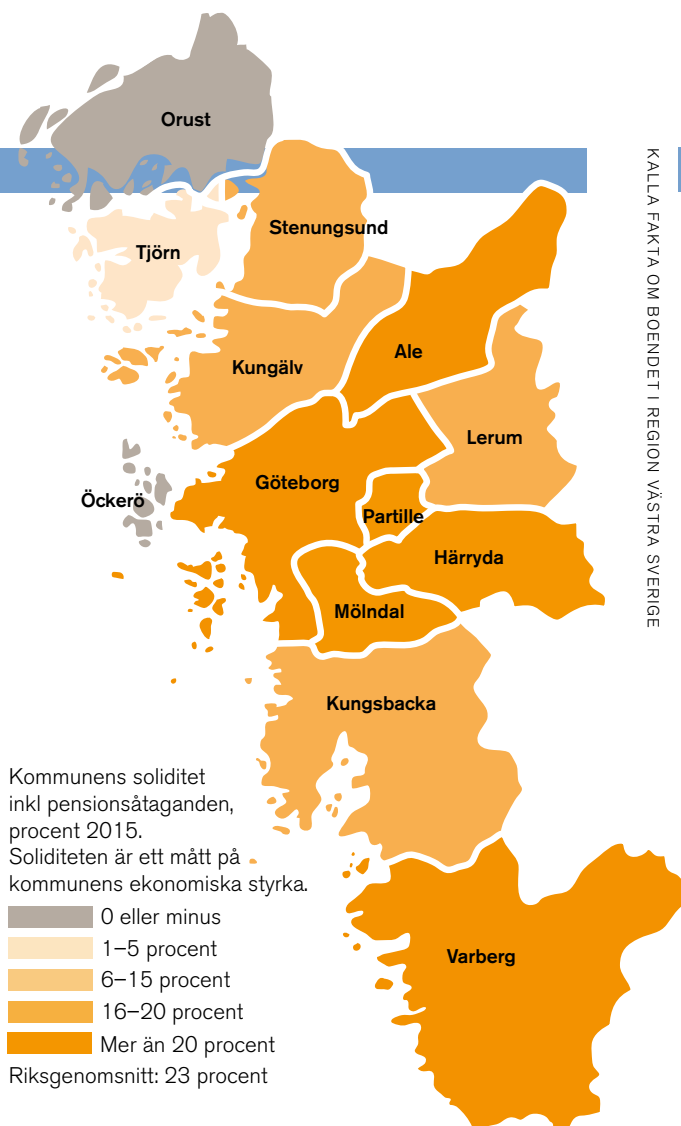
NYCKELTAL KOMMUNEN

Samtliga nyckeltal under denna rubrik är hämtade från SCB:s statistikdatabas eller ur Kolada, som är SKL:s (Sveriges kommuner och landsting) databas. Där inget annat anges gäller siffrorna kommunen som koncern, dvs inklusive kommunala bolag. Riksgenomsnittet är ett vägt medelvärde, vilket betyder att man tagit hänsyn till kommunernas storlek när genomsnittet räknats ut.

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

Kommunalskatt 2017: 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 under denna rubrik är hämtade från bostadsföretagens årsredovisningar och sammanställda av Hyresgästföreningen Region västra Sverige.

Hyresintäkter brutto: Bostads- och lokalhyror före avdrag för hyresbortfall. Observera att värme, vatten etc i vissa bostadsområden kan betalas separat av hyresgästerna.

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

Soliditet: Eget kapital inklusive 78 procent av obeskattade reserver dividerat med totala tillgångar.

Medianvärdet är räknat på de allmännyttiga bostadsföretagen i Region västra Sverige.