

Läget på hyresmarknaden

GÖTEBORG

Förord

Innehåll

Jämförelse med Sverige	3
Allmänt om kommunen	4-10
- Befolkning och åldersfördelning	4
- Inkomst och bostad	5
- Upplåtelseform och ägarstruktur	6
- Byggnadsår och byggnadstakt	7
- Nybyggnation och tidigare boende	8
- Ansökning och utannonsering	9
- Tilldelning och antal rum	10
Hyresfaktorer	11

Bostaden är inte vilken vara som helst. Den är direkt nödvändig för att människor ska kunna delta fullt ut i samhällslivet, studera, arbeta och bilda familj. Det innebär därför stora kostnader för individer och för samhället om bostadsmarknaden inte fungerar. Så är idag fallet på många orter i Sverige. På grund av höga bostadspriser och stigande räntor är ägandemarknaden svårtillgänglig för många människor. Bristen på hyresrätter yttrar sig bland annat genom långa bostadsköer. För många blir därför enda alternativet en osäker och dyr andrahandsmarknad.

Det finns många orsaker till dagens situation. Samtidigt är det viktigt att betona att bostadsmarknaden i högsta grad är lokal. En mängd faktorer påverkar tillgången till bostäder, och dessa kan skilja sig betänkligt mellan olika kommuner i Sverige. På samma sätt varierar

ägandestrukturen, nybyggnationstakten och hyresnivåer.

I samband med årets årshyresförhandling redovisar Fastighetsägarna GFR i detta dokument lokal statistik över bostadsmarknaden i allmänhet och hyresmarknaden i Göteborg i synnerhet. Rapporten görs i samarbete med HomeQ, som också tillhandahållit intern statistik.

All övrig data kommer från öppna källor så som Statistiska centralbyrån. Syftet är tillhandahålla lättillgängligt faktaunderlag till både allmänhet och media. Vad kännetecknar Göteborgs bostads- och hyresmarknad?

David Björnberg
Omvärldsanalytiker
Fastighetsägarna GFR



Jämförelse med Sverige

Göteborg

Göteborg i jämförelse med riket som helhet fördelat på fyra olika indikatorer:
befolkningstillväxt, nybyggnation, medelinkomst och andel hyresrätter.
Jämförelsen baseras på om nivån ligger högre, samma eller lägre.



Befolkningstillväxt
Högre



Nybyggnation
Högre



Medelinkomst
Högre



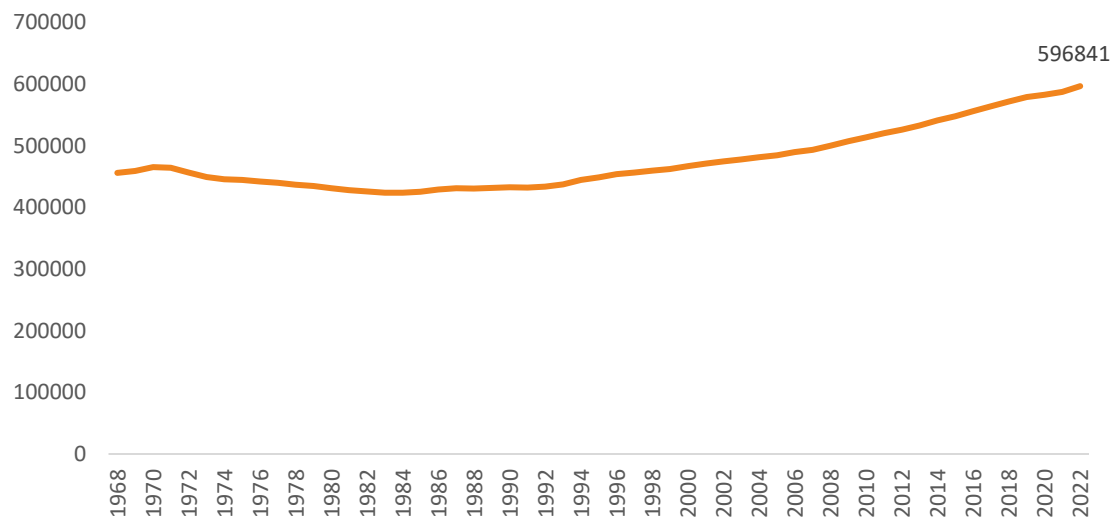
Andelen hyresrätter
Högre

Allmänt om kommunen

Befolkning

Göteborgs kommun har befolkningsmässigt växt kontinuerligt sedan slutet av åttiotalet och hade 2022 knappt 600 000 invånare. Procentuellt har Göteborgs invånarantal växt med 27,8 procent under 2000-talet, vilket är klart över snittet för landet som helhet (18,1 procent).

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Göteborgs kommun 1968 – 2022

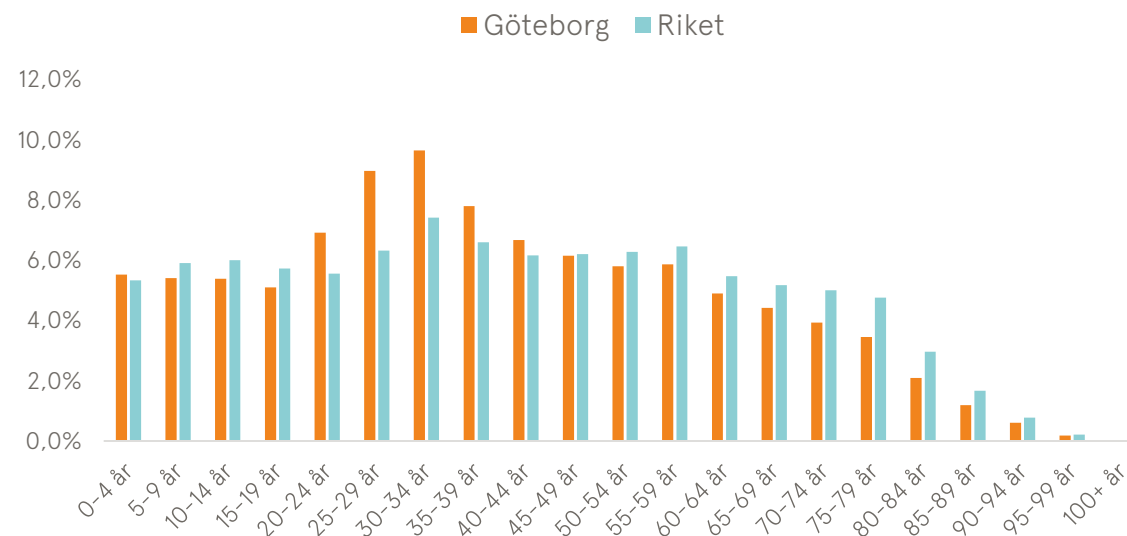


Källa: SCB, 2023

Åldersfördelning

Göteborg är en studentstad, vilket framgår i befolkningsstatistiken. Genomsnittsåldern i Göteborg är 39,3 år, vilket är lägre än för riket som helhet. Framför allt har Göteborg en högre andel personer i åldersklasserna mellan 20 och 24 samt 25 till 29.

Diagram 2. Åldersfördelning i Göteborgs kommun och riket



Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Inkomst

Den genomsnittliga månadsinkomsten i Sverige var 30 842 kronor år 2021. Motsvarande inkomst i Göteborg var samma år 29 900 kronor. Statistiken inkluderar personer mellan 20 och 64 år.

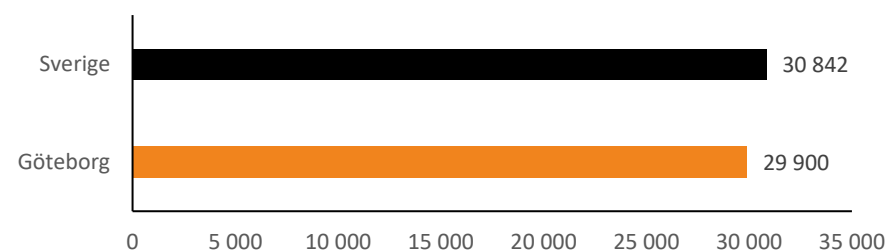
Bostad

I september 2023 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Göteborg 49 831 kr. Det är högre än genomsnittspriset för landet som helhet som var 43 846 i september 2023. Antalet försäljningar av bostadsrätter har precis som i övriga Sverige sjunkit i takt med stigande räntor. Totalt såldes 703 bostadsrätter under september månad.



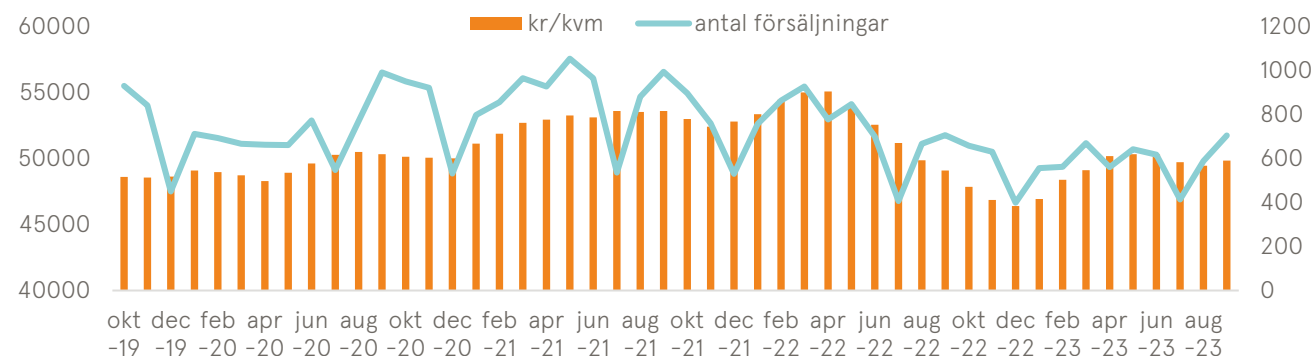
43 846 kr – Sverige
49 831 kr – Göteborg

Diagram 3. Medianårsinkomst i Göteborg och Sverige 2021, tusentals kr



Källa: Ekonomifakta, 2023

Diagram 4. Genomsnittligt försäljningspris (kr/kvm) för bostadsrätter i Göteborg samt antalet försäljningar per månad



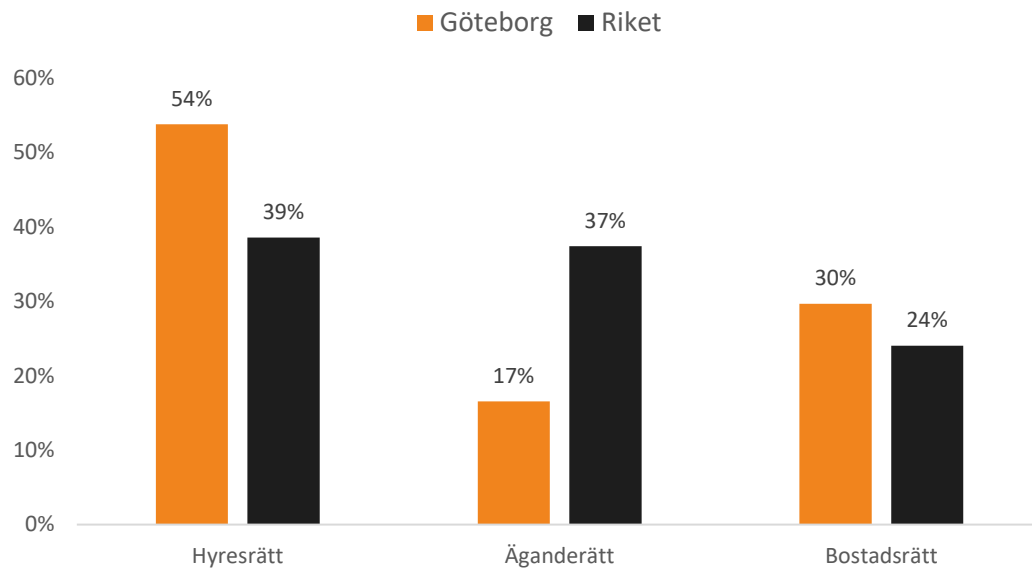
Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2023

Allmänt om kommunen

Upplåtelseform

Den klart vanligaste upplåtelseformen i Göteborg är hyresrätter, som utgjorde 54 procent av det totala antalet bostadslägenheter 2022. Strax under en tredjedel av lägenheterna är bostadsrätter medan endast 17 procent är äganderätter.

Diagram 5. Andelen lägenheter efter upplåtelseform i Göteborg och riket

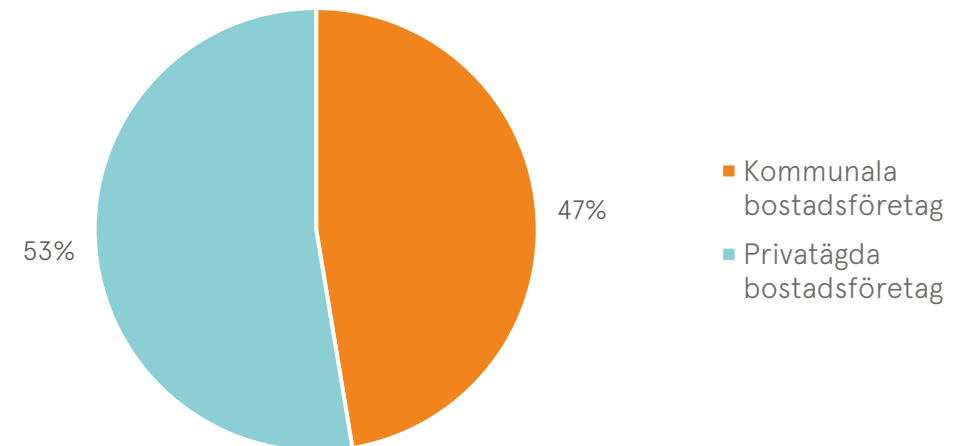


Källa: SCB, 2023

Ägarstruktur

Totalt fanns det 162 674 hyreslägenheter i Göteborg år 2022. Av dessa ägdes en knapp majoritet av privata fastighetsföretag.

Diagram 6. Ägarstruktur för hyresrätter i Göteborg



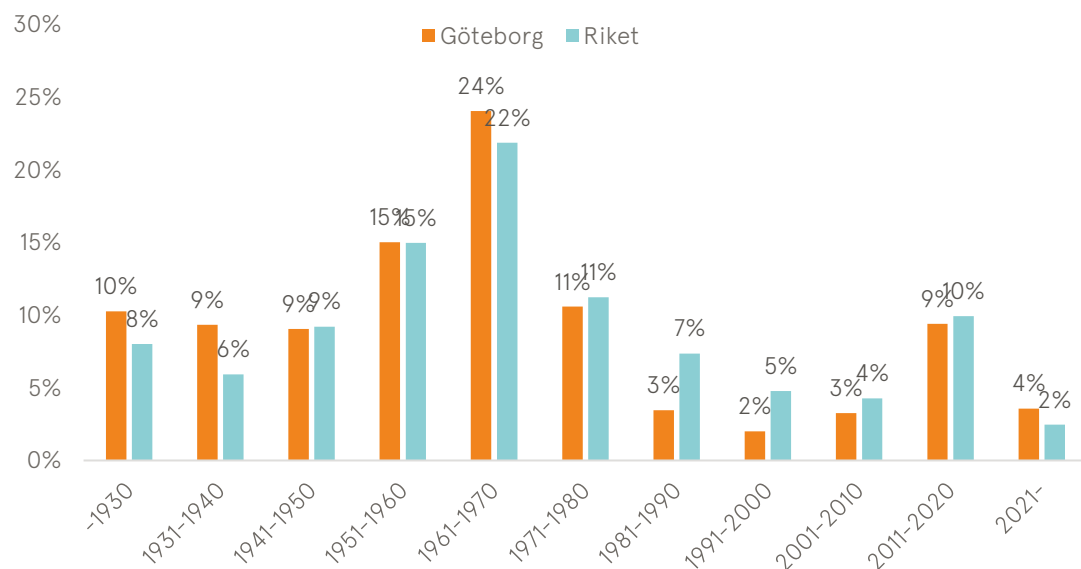
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Byggnadsår

Två tredjedelar av alla flerbostadshus i Göteborg är byggda innan 1971. Jämfört med rikets som helhet byggdes en oproportionerlig stor andel under perioden 1961 till 1970, och en oproportionerlig liten andel under 80- och 90-talet.

Diagram 7. Byggnadsår för flerbostadshus i Göteborg och riket

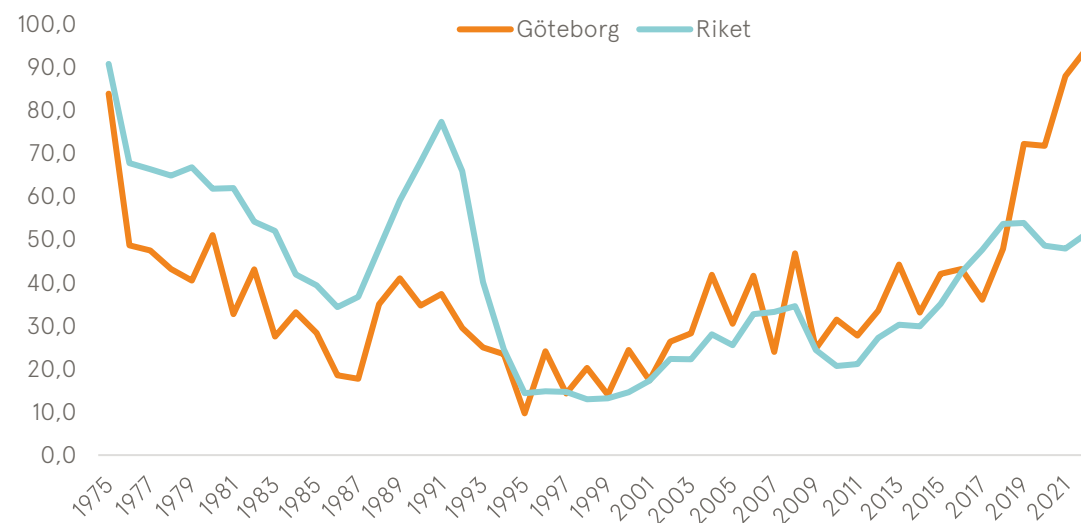


Källa: SCB, 2023

Byggnadstakt

Den låga byggnadstakten under 80- och 90-talet framkommer också i nästföljande diagram, som visar färdigställda lägenheter per 10 000 invånare. Under perioden 2017 – 2021 har dock byggnadstakten i Göteborg varit klart över landet som helhet.

Diagram 8. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus per 10 000 invånare – Göteborg och riket



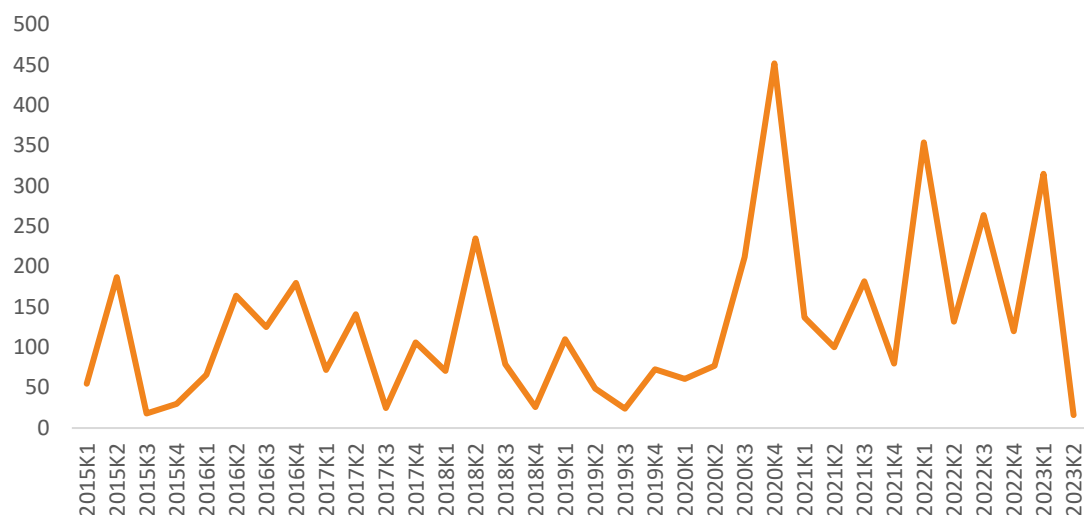
Källa: SCB, 2023

Allmänt om kommunen

Nybyggnation

Under de närmsta åren är det rimligt att anta att antalet färdigställda lägenheter kommer att minska betydligt i Göteborg. Under andra kvartalet påbörjades endast 498 nya bostadslägenheter i kommunen, vilket är det lägsta antalet sedan 2016. Det är värt att påpeka att statistiken redovisar lägenheter som fått startbesked, vilket inte nödvändigtvis betyder att byggprojektet faktiskt startat.

Diagram 9. Påbörjade lägenheter per kvartal i Göteborg

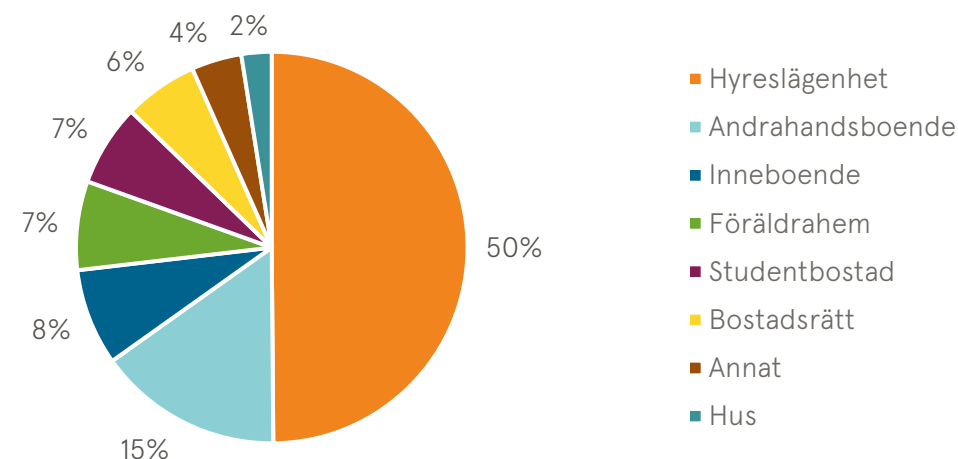


Källa: SCB, 2023

Tidigare boende

HomeQ är Sveriges största marknadsplats för hyreslägenheter. Deras statistik ger bland annat en bild av hyresgästers tidigare bostadssituation. I Göteborg bodde 50 procent av personerna som tilldelades en lägenhet via HomeQ tidigare i en annan hyreslägenhet. Det är värt att notera att endast åtta procent tidigare bodde i bostadsrätt eller villa. En knapp tredjedel var antingen inneboende eller hade ett andrahandsboende eller föräldrahemmet som senaste bostad.

Diagram 10. Boende innan tilldelad lägenhet i Göteborg 2022



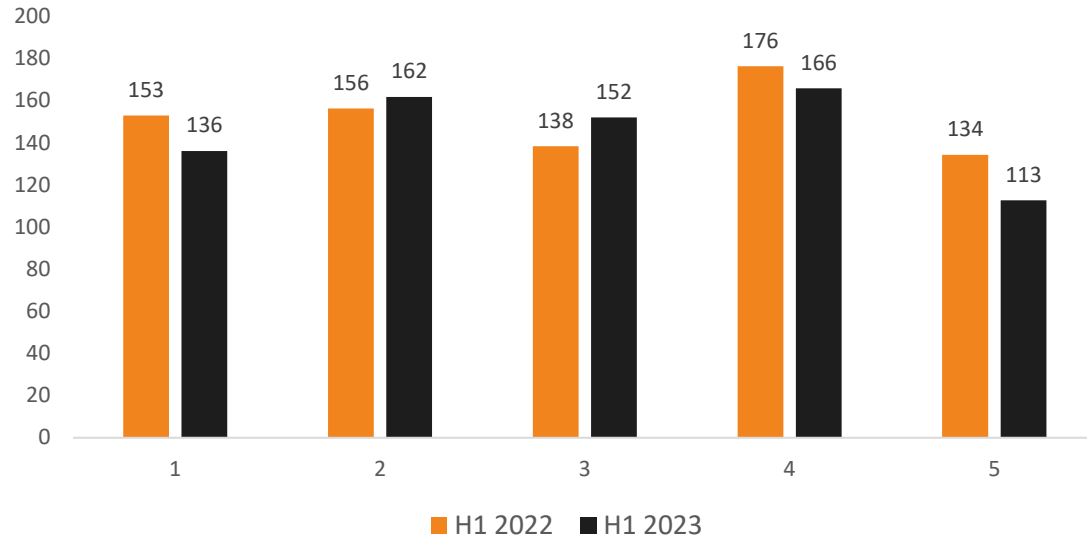
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Ansökning

Antalet ansökningar per lägenhet på HomeQ har varit relativt stabilt under 2022 och 2023. Ettor i Göteborg hade första halvåret 2023 i genomsnitt 136 sökande per lägenhet. Motsvarande siffra för tvåor och treor var 162 respektive 152 sökande.

Diagram 11. Ansökningar per lägenhetsstorlek i Göteborg

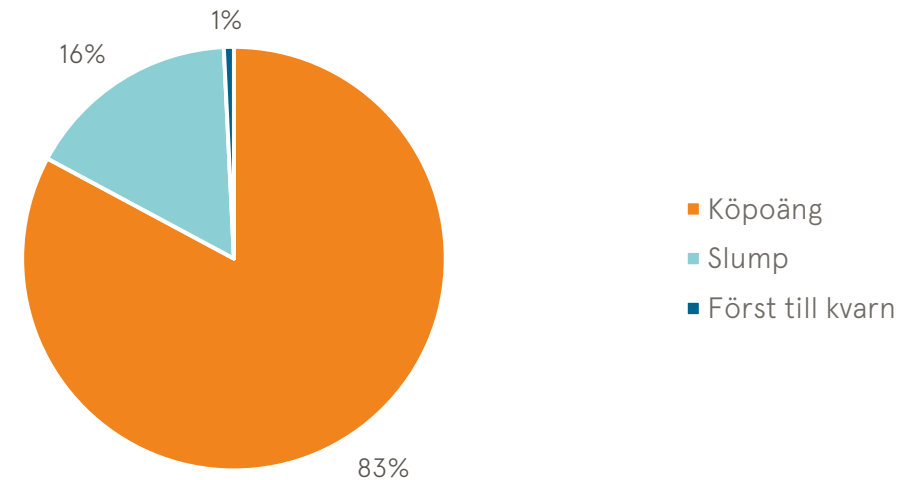


Källa: HomeQ, 2023

Utannonsering

Hyreslägenheter som utannonserats på HomeQ fördelas i Göteborg efter tre principer: köpoäng, först till kvarn eller slumpen. Under 2022 var den klart vanligaste principen köpoäng. Endast en procent av lägenheterna i Göteborg tilldelades enligt principen först till kvarn under denna period.

Diagram 12. Andelen tilldelade lägenheter efter fördelningsprincip i Göteborg, 2022



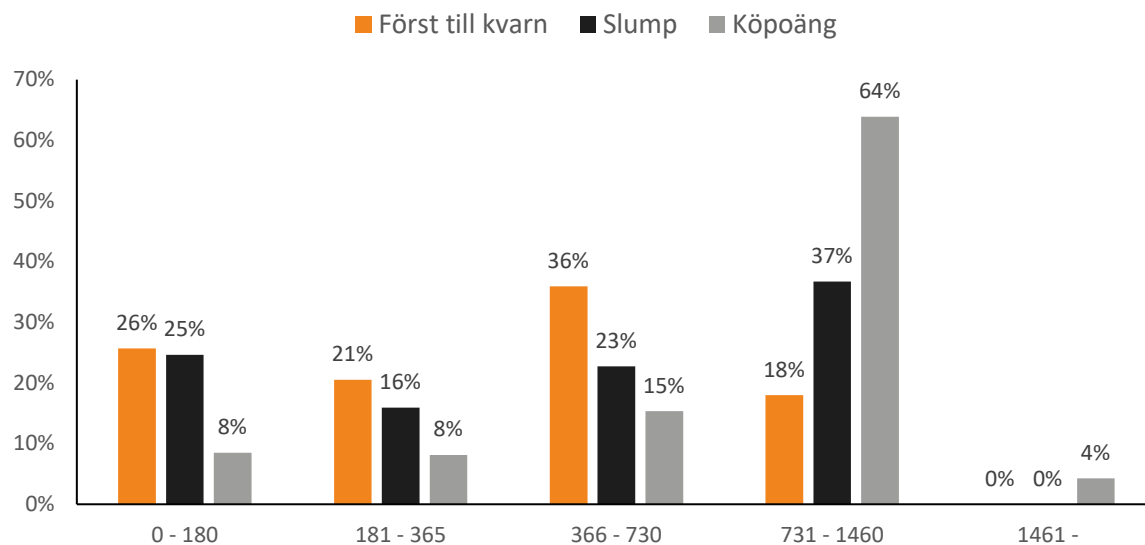
Källa: HomeQ, 2023

Allmänt om kommunen

Tilldelning

Nästan två tredjedelar av de som tilldelades lägenhet via principen köpoäng hade mellan 731 och 1460 poäng. Det motsvarar en kötid på 2 till 4 år. De som tilldelades lägenhet via slumpprincip hade fullt naturligt färre ködagar totalt.

Diagram 13. Antalet köpoäng för nya hyresgäster 2022, uppdelat enligt tilldelningsprincip.

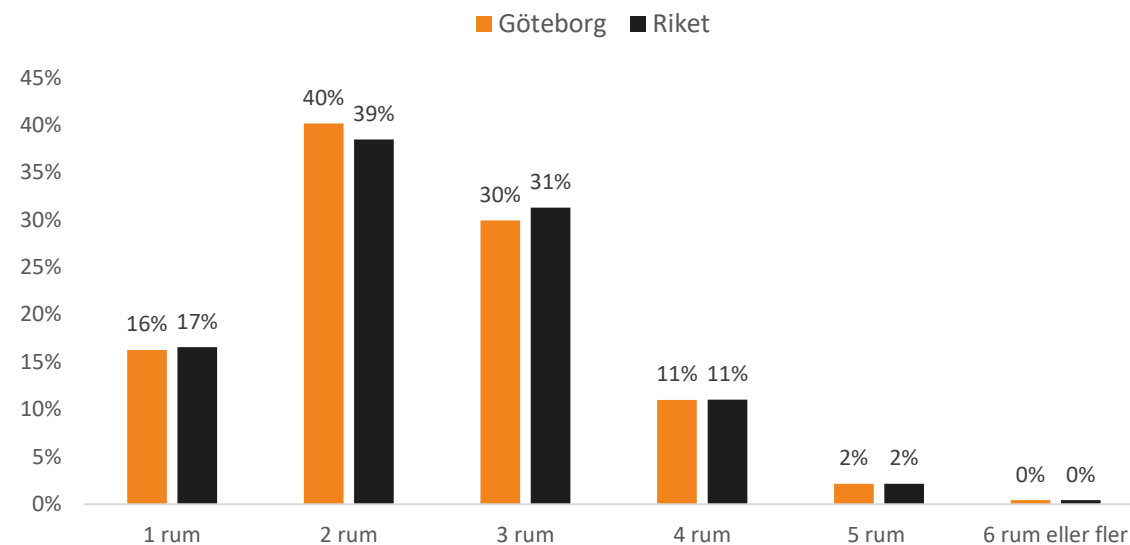


Källa: HomeQ, 2023

Antal rum

En klar majoritet (70 procent) av samtliga lägenheter flerbostadshus i Göteborg har två respektive tre rum. Generellt är fördelningen i Göteborg mycket lik fördelningen i landet som helhet.

Diagram 14. Andel lägenheter i flerbostadshus efter antalet rum, Göteborg och riket som helhet



Källa: HomeQ, 2023

Hyresfaktorer

Sedan hösten 2023 avgör fem faktorer nivån på framtida årshyreshöjningar. Dessa faktorer har fastställts genom förhandlingar mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt. De flesta av dessa faktorer, såsom räntor, inflation och BNP, bestäms på nationell nivå.

Tabell 1. Hyresfaktorer i Göteborg

	2020	2021	2022	2023	Snitt
Förvaltning och underhåll		3,9 %	9,6 %	5,0 %	6,2 %
Taxor och avgifter		4,0 %	10,0 %	7,8 %	7,2 %
Räntor		13 %	96 %	62 %	57,3 %
KPIF-H		2,5 %	8,2 %	8,0 %	6,2 %
BNP och BNP per capita	-0,6 %	8,6 %	8,3 %	4,6 %	5,2 %

Källa: SCB 2023 samt Nils Holgerssonundersökningen 2023



Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna GFR

010-26 50 700 | info.gfr@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se