

BOSTADSMARKNADSANALYS

Bostadsförsörjningsprogram 2021, bilaga 1



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Sammanfattning analys	3
Kommunala förutsättningar	4
Mölnadals kommun	4
Stadens mål och riktlinjer	4
Mölnadals översiktsplan	4
Mölnadals bostadsbestånd.....	5
Kommunala bolag.....	5
Flyttmönster.....	6
Mölnadals demografiska utveckling.....	6
Befolkningsprognoser.....	7
Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder	10
Särskilda grupper	11
Begreppsförklaringar	13
Utmaningar för Mölnadal	14
Planerad byggnation.....	15
Källor statistik och analys	16



Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet är Mölndals stads dokument som redovisar stadens ambitioner och riktlinjer för bostadsförsörjningen, och har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ansvaret innebär att alla kommuner ska redogöra för viktiga behov och utmaningar, riktlinjer och åtgärder för att kunna möta behovet av bostäder och med särskilda insatser för olika grupper. Programmet utgör tillsammans med stadens övriga styrdokument (t.ex. översiktsplan) gemensamt grunden för den strategiska planeringen för att ge staden förutsättningar att växa hållbart och utveckla kommunen långsiktigt.

Bostadsmarknadsanalys

Bostadsförsörjningsprogrammet grundar sig på en analys. Bostadsmarknadsanalysen är framtagen utifrån nationell, regional och kommunal statistik. Statistik är ett viktigt verktyg för kommunens planering och åtgärder för bostadsförsörjningen. Genom att följa upp och göra prognoser kan vi lättare förstå och planera för en hållbar och långsiktig bostadsutveckling.

I denna bostadsmarknadsanalys redovisas statistik och prognoser om bland annat befolkning, bostäder, arbetsmarknad och flyttmönster – faktorer som alla påverkar bostadsutvecklingen tillsammans med andra förutsättningar och kommunala ställningstaganden. Analys och prognoser bör dock läsas som nulägesbeskrivningar, då den data som samlats in kan komma att förändras snabbt. Framförallt prognoser bör granskas kritiskt då de fortfarande utgår från förutsättningarna idag, och är svåra att förutse långsiktigt.

Uppföljning

Bostadsmarknadsanalysen ska uppdateras med relevanta underlag och aktuell statistik i samband med översynen av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen, som sker varje mandatperiod. Analysen kan även uppdateras vid behov och revideras efterhand om nya aktiviteter behövs för att nå målen.

En kortversion av bostadsmarknadsanalysen kan med fördel tas fram som uppdateras kontinuerligt, med aktuella prognoser och statistik vilka är till nytta för det vardagliga arbetet i staden. Denna kan innehålla prognoser och siffror gällande befolkning, bostäder och byggnation. Detta arbete kan med fördel kopplas till andra processer för prognoser och t.ex. uppdatering av årlig Trend- och omvärldsanalys, som berör och påverkar bostadsmarknadsanalysen.

Sammanfattning analys

Inom Mölndals stad ökar antalet boende och förväntas fortsätta att öka de kommande åren. I augusti 2020 var antalet folkbokförda 69 798 personer, och kommunen förväntas passera 70 000 personer i närtid.

Medellivslängden har sedan länge generellt ökat och det antas fortsätta. Enligt Mölndals befolkningsprognos föds det fler än vad som avlider, och vi flyttar mer än någonsin. Men det finns en osäkerhet kring hur in- och utflyttningen i kommunen kommer att se ut framöver.

Både på regional nivå och i Mölndal specifikt har efterfrågan på bostäder varit hög och kan antas fortsätta vara hög i närtid. En effekt av detta har visat sig vara att grupper med mycket resurser trycker ut andra grupper med exempelvis svag etablering i samhället eller låga inkomster. I det perspektivet kan man tala om ett underskott av bostäder, vilket framförallt gäller vissa grupper. Underskottet av bostäder i länet påverkar särskilt de grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda, exempelvis socioekonomiskt utsatta. En utmaning för kommunen är att möta den här utvecklingen på ett hållbart sätt.

Marknadsförutsättningar är svåra att förutse, precis som prognoser. Marknaden bygger utefter efterfrågan och där det är mest lönsamt medan kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper på bostadsmarknaden enligt bland andra socialtjänstlagen och bostättningslagen.

Bedömningen idag är att det behövs fler stora bostäder för olika målgrupper. Framöver behövs en större blandning av olika boendetyper, för olika livssituationer och hushållssammansättningar.

Den största andelen av planerad bebyggelse är i dagsläget i Mölndals tätort, här kommer även framöver merparten av utvecklingen ske. Men det planeras även inom Källered och Lindome tätort. Där planeras i dagsläget för främst lägenheter i flerbostadshus.

Kommunens strategiska beslut har här en direkt koppling till befolkningsutvecklingen genom sitt inflytande över bostadsbyggande och planering.

Merparten av statistiken och analyserna som redovisas i bostadsmarknadsanalysen är framtagna under 2020.



Kommunala förutsättningar

Mölnads kommun

Mölnads stad är en av de 49 kommuner som ingår i Västra Götalands län. Kommunen ligger strax söder och öster om Göteborg, och har ett strategiskt läge i nära anslutning till de större kommunikationslederna E6, E6.E20/Söderleden, samt Väst kustbanan och Kust till kustbanan.

Längs med Väst kustbanan ligger kommunens tre större tätorter: Mölnadal, Källered och Lindome. Knutpunkten Mölnadal bro i Mölnadal är en av regionens största sett till antalet resenärer och har därmed en betydande roll för Göteborgsregionen och Västsverige gällande kommunikationer inom kollektivtrafiken.



Mölnadalens strukturbild från ÖP. Källa: White arkitekter

Mölnadal är en unik kommun som både fungerar som boendekommun och arbetskommun på grund av sina förutsättningar. Pendlingsmöjligheterna till och från Mölnadal är goda. I relation till folkmängd pendlar många över kommungränsen i jämförelse med andra kommuner. Som en del av storkommunen Göteborg, regionens kärna, finns även högt tryck på efterfrågan av bostäder.

Stadens mål och riktlinjer

Bostadsförsörjningsprogrammet är en del i stadens strategiska arbete att ge förutsättningar att växa hållbart och utveckla kommunens bostadsförsörjning.

Vision Mölnadal 2022 antogs av kommunfullmäktige 2013 och är en gemensam framtidsbild om att Mölnadal ska bli en ännu bättre stad för alla som bor och verkar här. Arbetet med en ny vision kommer

att påbörjas under 2021. Staden antog även nya kommunfullmäktigemål 2019:

Stärka förutsättningarna för växande näringsliv och arbetsmarknad. * Säkerställa likvärdig utbildning av hög kvalitet som främjar livslångt lärande. * Utveckla en växande och trygg stad, tätort och landsbygd med god infrastruktur. * Främja och stödja självständigt, gott och aktivt liv för alla åldrar. * Bedriva det miljö- och klimatarbete som krävs för långsiktigt hållbar utveckling.

Mölnadal har de senaste åren växlat upp i bostadsbyggandet. Staden har haft en kraftig befolkningstillväxt på grund av bland annat expansivt bostadsbyggande under åren 2017-2020. Detta kommer fortsatt att påverka Mölnadal under kommande år. Trycket på bostäder i regionen och i Mölnadal innebär att staden måste arbeta effektivt för att kunna tillgodose marknadens önskemål, men också strategiskt för att skapa attraktiva boendemiljöer och bostäder för alla, med god service.

Mölnadalens översiktsplan

I staden pågår just nu arbete med att ta fram en ny översiktsplan. Utställning är beräknad till sommaren 2021. Översiktsplanen är ett för staden strategiskt paraplydokument dit flera strategiska dokument är kopplade, bland annat bostadsförsörjningsprogrammet.

I förslag till ny översiktsplan redovisas hur hänsyn har tagits till bland annat det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsförsörjningsprogrammet redogör för stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen, hur staden ska uppnå mål, översiktsplanens stadsbyggnadsstrategier och utbyggnadsplan gällande bostäder, samt belyser stadens verktyg för planering och hantering av bostadsfrågorna vid markanvändning.

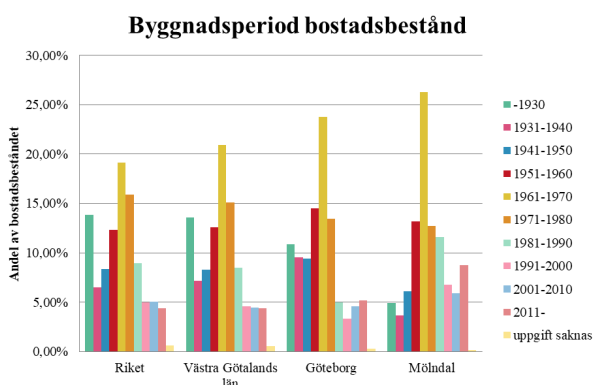
I förslag till ny översiktsplanen finns fyra stadsbyggnadsstrategier vilka ligger till grund för planeringen i staden och ger riktningen för bostadsförsörjningen:

Stadsbyggnadsstrategierna är:

- *Mölnadalens kommun bidrar till en växande region.*
- *Mölnadal, Källered, Lindome och Hällesåker utvecklas utifrån sina förutsättningar och kvaliteter.*
- *Mölnadalens kommun främjar möjligheten till ett gott liv.*
- *Mölnadalens kommun stärker kommunens kvalitativa gröna miljöer.*

Mölnalds bostadsbestånd

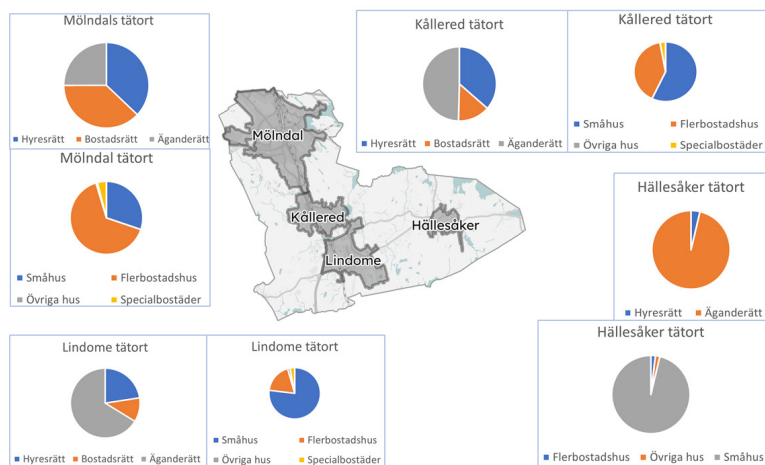
Bostadsbeståndet i Mölnal präglas idag mycket av det byggande som genomfördes under 60-talet samt åren strax före och efter. Hela 26 procent av bostäderna i kommunen tillkom under 60-talet. Jämfört med regionen och landet är en liten andel av bostadsbeståndet byggt före 1930, och en ovanligt stor andel byggt de senaste åren.



Källa: SCB 2018

Bostadsrätterna i flerbostadshus är främst samlade i de norra delarna av kommunen, i Mölnalds tätort. I tätorterna, och omkring dem, finns det sedan stora delar äganderätter i form av småhus. Hyresrätterna är främst lokaliserade i Mölnalds tätort och Källeredts tätort.

Källeredts tätort har idag en större blandning av upplåtelseformer än t.ex. Lindome. I både Källeredts och Lindome finns det främst hyresrätter och bostadsrätter på de östra sidorna, och småhus på de västra.



Källa: SCB 2020

Särskilda boenden och boenden för utsatta grupper

Staden har idag ett antal utslusningslägenheter och två HVB-hem. I april 2021 finns det totalt 237 lägenheter som klassas som bostad med särskild service: 22 gruppboestäder med 133 lägenheter samt 12 serviceboestäder med 104 lägenheter. Staden köper också platser externt inom bostad med särskild service.

Kommunala bolag

Mölnaldsbostäder (MBAB) är ett helägt kommunalt bostadsbolag vars främsta uppgift är att förse Mölnal med attraktiva och kundpassade lägenheter. Bolaget, som sedan 1947 byggt och förvaltat hyreslägenheter, har i dagsläget kring 3900 lägenheter, varav cirka 820 är specialanpassade för särskilt boende, som till exempel äldreboende och kooperativa hyreslägenheter. Idag bygger Mölnaldsbostäder i huvudsak samtliga lokaler för staden avseende hyresrätter, äldreboenden, olika typer av gruppboestäder etc.

Förbo bildades 1966 och ägs gemensamt av Härryda, Kungälv och Lerums kommun samt Mölnalds stad. Drygt 5 800 hushåll bor i Förbos fastigheter i 62 områden på 19 orter, i de fyra kommunerna. De har lägenheter i t.ex. flerbostadshus, men även radhus, 55+ boende, ungdomsboenden och seniorboenden t.ex. I Mölnal har bolaget ca 1400 st bostäder i dagsläget.

Mölnaldsbostäder använder marknadsplatsen Boplats som är en bostadsförmedlings-sajt för hela Göteborgsregionen, men främst för kommunala bolag. Sökande betalar en årsavgift för att registrera sig, och tjänsten bygger på ett kösystem som ger poäng efter antal dagar registrerade. Det krävs ett aktivt deltagande och framförhållning.

Boplats bestämmer inte vem som får lägenheten, utan det gör alltid hyresvärden själv utifrån sina krav och villkor. Villkoren kan t.ex. handla om inkomst, antal som får bo i lägenheten osv. Boplats kontrollerar andra uppgifter vid tilldelning av lägenhet, så som betalningsanmärkningar, boenderefenser, skulder etc. Därför kan också en exkludering av vissa grupper på bostadsmarknaden förekomma. Framförallt för utsatta grupper som har annan socioekonomisk bakgrund, annan slags sysselsättning/inkomst, eller med tidigare skulder.

Förbo har en egen bostadsförmedlings-sajt där sökande precis som på Boplats samlar poäng genom kösystem och antal dagar registrerade. Förbo har inga inkomstkrav, men likt boplats kontrolleras betalningsanmärkningar och skulder t.ex.

Mölnalds demografiska utveckling

Mölnalds befolkning idag

Antalet invånare på en plats förändras ständigt. Inom Mölnalds stad ökar antalet boende och förväntas fortsätta att öka de kommande åren. I augusti 2020 var antalet folkbokförda 69 798 personer och kommunen förväntas passera 70 000 personer i närtid.

I Mölnald skiljer sig hushållsstorleken från regionen och landet där vanligaste hushållet är oftast på två personer. I Mölnald är det 4 personer i det vanligaste hushållet, och ca 27 % av befolkningen bor i ett sådant hushåll. Så har det sett ut under de senaste åren, med små förändringar. I tätorterna består stora andelar av hushållen av en person och två personer, främst i Mölnalds tätort där de står för sammanlagt nästan 68%.

Flyttmönster

En grundläggande förutsättning för bostadsförsörjningen är de befintliga bostäderna, då de allra flesta som flyttar inom Mölnald gör det inom det redan bebyggda bostadsbeståndet.

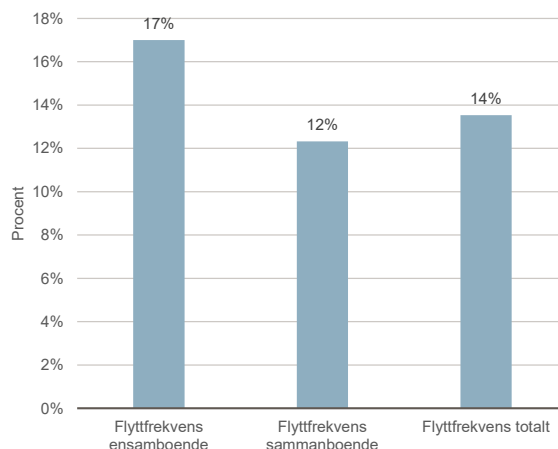
De som främst flyttar in till nyproduktion i Mölnald kommer inte från Mölnald. Det är framförallt Göteborgare som flyttar till Mölnald, både till äganderätterna och till hyresrätterna. För flyttningarna inom Mölnald så flyttar Mölnaldsbor främst till bostadsrätter inom kommunen, och minst till hyresrätter.

Den topp av immigration som skedde under 2018 har minskat. Från och till utlandet tenderar flyttningarna att närma sig varandra. Med andra ord förmodas överskottet av utrikes flyttningar att minska enligt prognosen.

Vid sidan av preferenser påverkas marknadsdjupet också av flyttfrekvens. Data från SCB visar att flyttfrekvenserna varierar mellan olika hushållstyper. Sammanboende som i högre utsträckning bor i större bostäder inklusive småhus redovisar lägre flyttfrekvenser än ensamhushåll. I Mölnald flyttade 17 procent av de ensamboende hushållen under 2017, motsvarande siffra för sammanboende hushåll är 12 procent.

Flyttfrekvenser påverkas även av hushållets sammansättningar, t.ex. ålder, ekonomi. Men också av mer oförutsedda händelser i livet så som skilsmässa, dödsfall osv. Livets olika skeden, därför är det svårt att förutspå och göra beräkningar och prognoser.

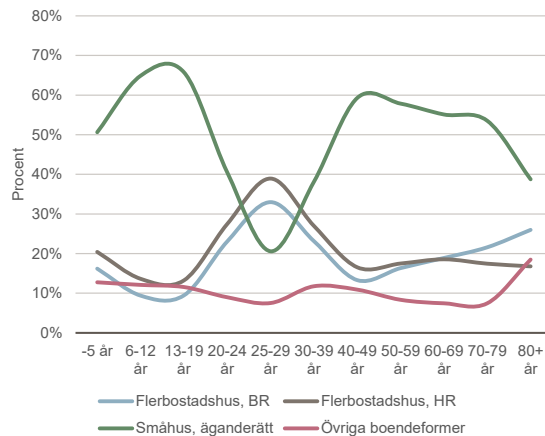
Flyttfrekvens per hushållstyp
Mölnald kommun 2017



Källa: SCB och Evidens 2019

Det är lite lättare att förutspå de mer generella och normala förändringarna i ett hushåll, olika typer av boendeformer och behov som varierar utifrån ålder t.ex. I diagrammet nedan redovisas att många barn i yngre åldrar bor i småhus, unga vuxna bor mer i flerbostadshus, och äldre bor mestadels i småhus.

Andel personer efter boendeform uppdelat på ålder
Mölnald kommun



Källa: SCB och Evidens 2019

Genom att följa upp hushållssammansättningar och flyttmönster kontinuerligt kan staden få en bättre bild över flyttfrekvenser och vilka faktorer som kan ligga bakom.

Befolkningsprognoser

Befolkningsprognosen är starkt beroende av vilka antaganden som görs om historien och framtiden. Viktigt att komma ihåg är att den här analysen är en nulägesbeskrivning som utgår från de förutsättningar som finns vid framtagandet av analysen. Detta gäller nationella, regionala och lokala förutsättningar, för kommunen och för marknaden.

Nationella och regionala prognoser

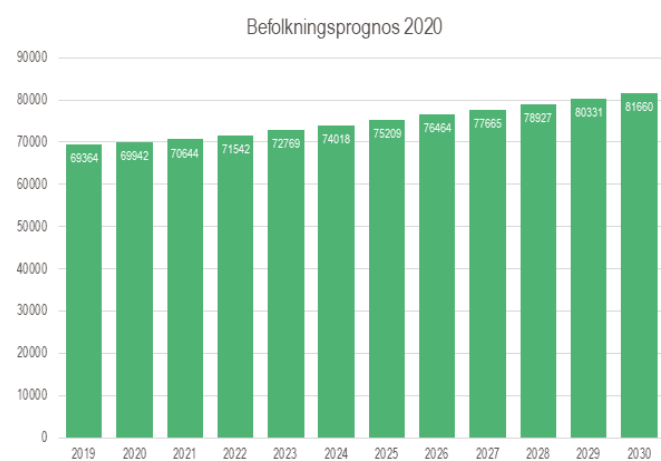
De senaste åren har befolkningen vuxit snabbt. Enligt SCB:s befolkningsprognos för 2020 kommer Sveriges folkmängd att öka med mellan 70 000 och 80 000 personer per år de kommande åren. 11 miljoner människor väntas nås 2029, därefter beräknas befolkningen öka långsammare.

Under de senaste tio åren har antalet invånare i Västra Götalands län ökat med 156 000 personer och var drygt 1,72 miljoner personer i slutet av 2019. I länet har tillväxttakten varit kraftig från 2012-2016, men under 2017 bröts den utvecklingen och såväl 2017 som 2018 ökade folkmängden i länet med drygt 19 000 personer.

Folkmängden i Västra Götalands län ökade med cirka 16 000 invånare under 2019, en lägre ökning än de senaste tre åren. Anledningen är främst en minskad invandring.

Medellivslängden har sedan länge generellt ökat och det antas fortsätta. Den ökande överlevnaden resulterar i att fler når höga åldrar vilket i sig leder till en ökad befolkning och därmed till fler framtida hushåll, både nationellt och regionalt.

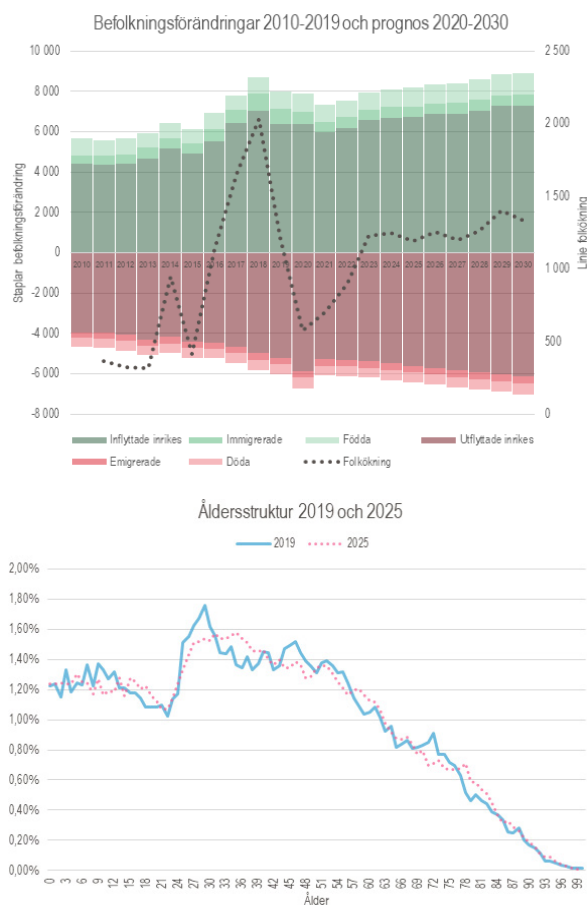
Kommunala prognoser



Källa: SCB 2019

I Mölndals befolkningsprognos antas det att fler föds än vad som avlider, och att fler flyttar in i kommunen än vad som flyttar ut. Flyttningar inom riket bidrar till den största delen av befolkningsförändringarna. Kommunens strategiska beslut har här en direkt koppling till befolkningsutvecklingen genom sitt inflytande över bostadsbyggande

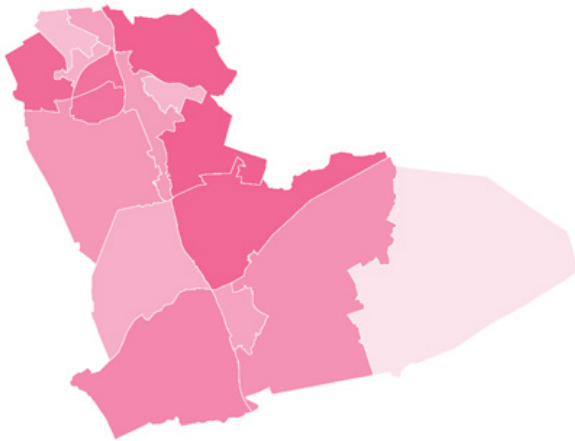
och den allmänna attraktiviteten i området. Den framtida ökningen i folkmängd i Mölndal beror på ett positivt flyttnetto och ett positivt födelseöverskott. Fler flyttar in än ut och fler föds än dör.



Källa: SCB 2020

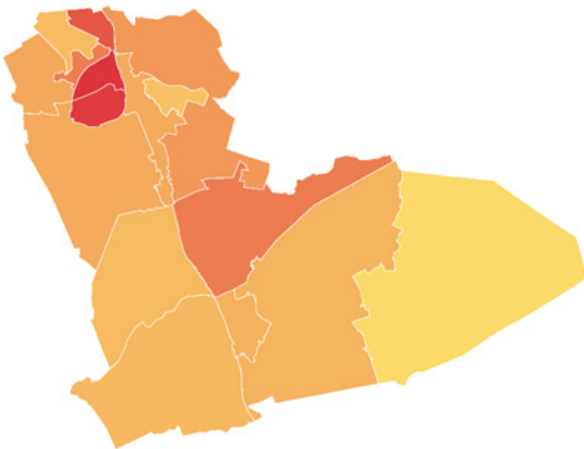
Medelåldern i Mölndals stad är relativt låg, vilket kan analyseras på olika sätt. Det här beror bland annat på att det bor många personer som är 25-30 år i kommunen, samtidigt som andelen mellan 60-80 år är lägre än riksgenomsnittet. Strukturen på befolkningen förändras dock ständigt och bedömningen är att åldersfördelningen kommer se något jämnare ut framöver. Fler äldre och minskad andel yngre kommer sannolikt att öka medelåldern något i kommunen framöver.

Antalet barn i grundskoleålder bedöms öka varje år de kommande 10 åren, samtidigt som gruppen kommer att minska som andel av kommunen som helhet. Barn under 7 år kommer också att öka, men ligga oförändrat andelsmässigt. I övrigt kommer Mölndalsbor över 70 år att utgöra mellan 11,4 % och 11,7 % de kommande åren och samtidigt öka i absoluta tal. Eftersom folkökningen i princip antas ske i alla åldrar kommer flera av kommunens delar att möta ökade behov.



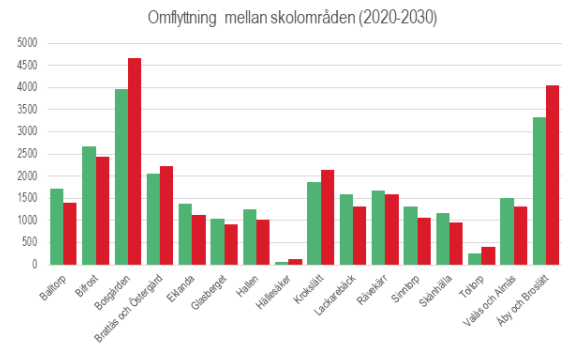
Karta avser prognos för befolkning 0-17 år vid 2025 slut
Källa: SCB 2020

Barn upp till 17 år tenderar att utgöra en större andel av befolkningen på landsbygden och en lägre andel i centralorterna, medan motsatt förhållande gäller unga vuxna mellan 18-34 år. År 2025 bedöms samma förhållande att gälla. Från idag fram till 2025 antas också att den största omflyttning är koncentrerad till Mölndals tätort där antalet nya bostäder är högt. Sammantaget kommer fler och fler att flytta in och ut ur kommunen, medan nettot varierar och framförallt blir lågt 2020.



Karta avser total omflyttning 2020-2025
Källa: SCB 2020

Antalet immigrerade bedöms ligga på en lägre nivå framöver jämfört med de senaste åren, medan emigrerade ökar något. Av det totala antalet flyttningar som beräknas i befolkningsprognosen utgör ungefär 29% flyttar inom kommunen mellan skolområden. Med andra ord sker stora förändringar inom kommunen. Bosgården och Åby & Broslätt omsätter många förändringar medan Hällesåker står för lägst antal interna flyttar. Det här är både kopplat till bostadsproduktion och åldersfördelning avseende flyttbenägna grupper.



Källa: SCB 2020

Under arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet har Mölndals stads befolkningsprognos reviderats. En lärdom från det är att Mölndal är inne i en fas där stora förändringar också ger stor osäkerhet kring befolkningsutvecklingen. I en kommun där inflyttningen från riket är en viktig faktor är också unga vuxna och deras potentiella barnafödande osäkra aspekter. Skulle den förmodade inflyttningen justeras innebär det framförallt ett nytt läge i dessa grupper. Det här hänger ihop med vilka åldrar som är mest benägna att flytta. Med samma logik är den äldre befolkningen en mer säker faktor i demografin och kommunens planering.

Trots att antalet inflyttade har varit högt under 2020 hittills har nettoökningen varit låg. Det här förklaras av att oväntat många flyttat ut ur kommunen. Vad som ligger bakom den nya riktningen eller huruvida den är ihållande är oklart i nuläget. Bedömningen är att folkökningen inte blir i samma storlek som under 2017- 2019 i fortsättningen.

Marknadsförutsättningar

Bostadsmarknaden nationellt och regionalt

Marknadsförutsättningar är svåra att förutse, precis som prognoser. Mycket kan hända globalt, nationella och lokalt som påverkar marknaden ner på områdesnivå.

Enligt Boverkets nationella analys från december 2020 så bedöms bostadsmarknaden ha utvecklats starkt under 2020, tvärtemot vårens dystra prognoser. Bostadsbyggandet har till och med överstigit bedömningen som Boverket gjorde före pandemin. I Boverkets prognos förväntas 52 500 bostäder påbörjas år 2021.

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen i dessa regioner under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

Efter flera år med kraftigt ökande priser på bostäder nationellt skedde en prisnedgång under slutet av 2017. Under 2018 har priserna i riket generellt stabiliserats. I Västra Götaland har priserna på bostadsrätter minskat något i början av 2019, medan priserna på småhus har ökat. Prisutvecklingen i kombination med oro kring de långsiktiga effekterna av nya amorteringskrav och skärpta krav för bolån har ökat osäkerheten på marknaden, inte minst i storstäderna.

De olika åtgärder som vidtagits på senare tid för att underlätta bostadsbyggandet och den ökade medvetenheten om problemen som präglade bostadsmarknaden har säkert haft viss effekt, men huvudförklaringen till de senaste årens högre produktionsvolymer är de ekonomiska förutsättningarna och den högkonjunktur som har präglade de senaste åren.

När den ekonomiska konjunkturen framöver viker nedåt riskeras också att få en ytterligare fallande bostadsproduktion. Det kan innebära att det blir ännu svårare i lågkonjunktur att analysera och göra prognoser om bostadsmarknaden. Då är det oftast kommunernas egna initiativ, investeringar och målstyrda inriktning som påverkar bostadsförsörjningen.

Samtidigt som produktionen av nya bostäder är central för att möta framtida befolkningstillväxt, kommer Mölndalsbor även i framtiden att till övervägande del bo i bostäder som redan existerar idag.

Det är därför viktigt att befintligt bostadsbestånd tas om hand och att det totala bostadsbeståndet nyttjas effektivt, vilket också underlättas genom ökad nyproduktion.

Baserat på förändringarna av folkmängden enligt den regionala befolkningsprognosen har Länsstyrelsen beräknat att behovet av nya bostäder (våren 2020) är cirka 6 400 per år de kommande tio åren.

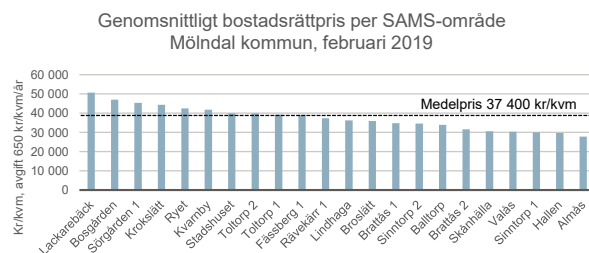
Under 2019 färdigställdes 10 300 bostäder i länet. Det är 2 400 fler än under 2018 och den högsta siffran sedan 1991. I 29 av länets kommuner var bostadsbyggandet högre än genomsnittet för de senaste tio åren. Byggandet under 2019 var betydligt högre än det beräknade bostadsbyggnadsbehovet per år de kommande tio åren. Ett byggande utöver det demografiska behovet bidrar till att minska den brist som redan finns. Det är dock en utmaning att hålla så höga nivåer på antalet färdigställda bostäder över en längre tid.

Bostadsmarknaden i Mölndal

Mölndal är en kommun där det byggs mycket bostäder i relation till befolkningsstorleken.

Huspriserna i Mölndal ligger långt över genomsnittet i riket, men strax under nivån i grannkommunen Göteborg. Kungälv som angränsar söder om Mölndal har jämförbara genomsnittspriser, med skillnaderna att fritidshus är lite dyrare i Kungälv och småhus som permanentbostäder är billigare.

Bostadsmarknadens struktur och lokala marknadsvillkor återspeglas i hur olika åldrar väljer och har möjlighet att bo. Betalningsviljan är i dagsläget högst för bostäderna i de norra delarna.



Källa: Evidens 2019

Av försäljningarna av bostadsrätter under 2018 redovisas att störst andel mindre lägenheter såldes, främst tvåor och treor. Den genomsnittliga kostnaden per kvadratmeter var 37 936kr.

Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder

I sin kvantitativa behovsbedömning utgår Boverket från att varje hushåll behöver en bostad. Det inte är en bostad till varje individ som är lagkravet, utan för att klara bostadsförsörjningen så är målet att alla hushåll i Mölndal ska ha en bostad för att kunna täcka bostadsbehovet.

Begreppet behov skiljer sig från begreppet efterfrågan vilket inbegriper aspekter som hushållens personliga preferenser och ekonomiska förmåga. Människan kan efterfråga mer än den behöver. Efterfrågan håller byggbolagen och bostadsbolagen sig ajour med för att kunna förmedla det som efterfrågas på marknaden, allt ifrån olika storlekar, prisgrupper, typer till olika områdestyper. Därför är det viktigt att därför komma ihåg att hushållens behov inte i alltid står i relation till vad bostadsmarknaden erbjuder.

Bostadsbehovet tar mer hänsyn till och fokuserar på det allmänna behovet, men tar inte alltid med efterfrågan. Här kommer även aspekter in så som olika typer av behov utifrån olika hushåll, t.ex. människor som inte klarar av eller kan efterfråga en bostad, särskilda boendeformer, olika slags livssituationer och socioekonomiska förutsättningar.

Nationella prognoser och behov

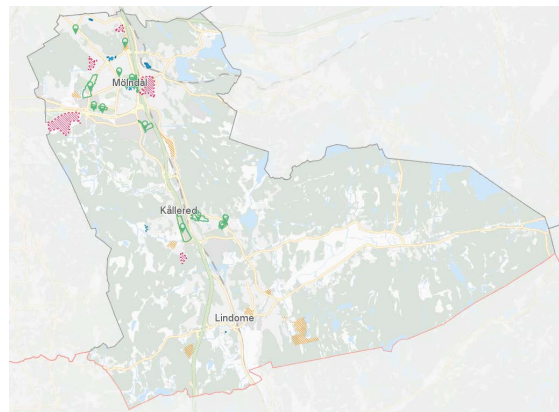
Alla prognoser är förenade med osäkerhet – ett faktum som inte nog kan betonas. Det gäller inte minst befolkningsprognoser som handlar om människor vars handlande påverkas av händelser i omvärlden. Prognoserna sträcker sig långt fram i tiden vilket medför att estimaten mer ger en indikation om riktning snarare än exakt prediktion. Byggbehovsprognoserna ska ses som scenarier som tagits fram under vissa givna antaganden snarare än förutsägelser om hur det kommer att bli i framtiden.

Enligt Boverket är det beräknade byggbehovet för riket under perioden 2020-2029, cirka 592 000–664 000 bostäder, ca 59 000–66 000 bostäder per år.

Analysen visar även att byggbehovet är koncentrerat till vissa delar av landet. De tre storstadsregionerna; Stockholm, Göteborg och Malmö-Lund, står för 70 procent av byggbehovet och de tio FA-regioner som har det högsta byggbehovet står sammantaget för 87 procent. För Göteborg beräknas ett totalt byggbehov för 8 630–9 450 st bostäder.

Behov och efterfrågan i Mölndal

I dagsläget byggs det många bostäder i kommunen, och siffran kommer att fortsätta att ligga relativt högt de kommande åren, på grund av att många projekt startades upp under högkonjunkturen.



Ögonblicksbild över pågående planering och projekt, oktober 2020.
Källa: Mölndals stad.

I relation till befintligt bestånd rankas Mölndal högt när det gäller nyproduktion av bostäder, tyngdpunkten ligger på produktion av bostadsrätter i flerbostadshus. Under 2019 färdigställdes 709 lägenheter och 42 småhus i kommunen. Totalt har det byggts 1890 bostäder mellan 2017 och 2019, vilket är ca 6,1 % av Mölndals totala bostadsbestånd. De snabba förändringarna är synliga i stadsbilden, på bostadsmarknaden och i stadens planering av kommunal service. I dagsläget råder i Mölndal, jämfört med andra kommuner, en hög genomsnittlig bostadshyra per kvadratmeter. Det här beror delvis på en 13,1 procent ökning av kvadratmeterhyran under de senaste åren. Sammantaget förändras därmed mycket i Mölndal vad gäller boende och det finns en viss osäkerhet i hur marknaden kommer att utvecklas framöver.

I Mölndal finns det ett antal personer som behöver hjälp med sin boendesituation av olika anledningar, vilket också ingår i stadens ansvar att lösa. Det finns ett antal utslusningslägenheter och stadens HVB-hem. Men det finns även behov av bostad med särskild service för personer inom t.ex. socialpsykiatriområdet. Behovet kan bland annat ses hos personer med funktionsnedsättning och missbruk t.ex. Övriga behov beskrivs mer i nästa kapitel.

Det projekterades fem nya gruppboendestäder under 2019, där tre stod klara under 2020. För att möta efterfrågan på nya bostäder och bygga bort befintlig kö finns det behov av ytterligare ytterligare 54 lägenheter fram till år 2026. För att möjliggöra ett minskat antal köpta platser räknar VOF med ett behov av ytterligare 40 lägenheter. Den totala volymen blir därför 94 lägenheter år 2021-2026, en beställning förmedlad till fastighetsavdelningen i december 2020.

Särskilda grupper

Underskottet av bostäder i länet påverkar särskilt de grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda på den vanliga bostadsmarknaden. Bostadsbehov och bostadsefterfrågan skiljer sig åt för olika grupper, och även förutsättningarna för att få en bostad skiljer sig. Det finns även flera perspektiv och djupare analyser som kan finnas inom de här grupperna. På följande sidor beskrivs situationen för några grupper som har särskilt svårt att finna bostad i kommunen och vilket bostadsbehov de kan ha. Siffrorna och analysen utgår från vård- och omsorgsförvaltningens Boendepplan för 2021.

Unga och studenter

Mölnalds befolkningsprognos visar på att fler unga flyttar in i kommunen idag, och denna grupp väntas även öka.

Staden har byggt en stor andel flerbostadshus de senaste åren i framförallt centrala delarna i Mölnalds tätort, både bostadsrätter och hyresrätter. En stor del av dessa har varit mindre lägenheter, 1or och 2or. Även i kommande planering de närmsta åren förväntas samma byggnadstrend. De mindre lägenheterna, i centrala lägen och nära pendlingsstråk, har attraktiva boendekvaliteter för unga och studenter. Mölnald har i dagsläget inga utpekade eller planerade utpekade studentlägenheter, därför ses deras boendeförutsättningar som liknande den för unga. Mölnald är en strategisk kommun utifrån deras boendeperspektiv, då det finns goda kollektivtrafik- och cykelstråk till Göteborgsregionens stora lärosäten; Göteborgs universitet, Chalmers och Borås högskola.

Förutsättningar på bostadsmarknaden

Unga är inte en homogen grupp med lika bostadsbehov. Det som är generellt för unga som grupp är att de jämfört med befolkningen i stort har haft mindre tid att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Många har inte hunnit samla tid i bostadsköer, spara ihop ett eget kapital eller skaffa sig ett stort kontaktnät. Unga som grupp har också lägre inkomster. Många fastighetsägare ställer krav på fast inkomst och tillsvidareanställning vilket kan göra det svårt även för unga med arbete och god inkomst att efterfråga en hyresrätt. Samma krav på fast inkomst gäller för att banken ska bevilja ett bostadslån vilket begränsar möjligheterna för unga att efterfråga bostads- och äganderätter. Unga flyttar mer än övriga åldersgrupper. Att unga flyttar mycket kan dels bero på deras svaga ställning på bostadsmarknaden (att tvingas flytta mellan olika tillfälliga lösningar) men också på snabbt skiftande behov (flytta hemifrån, börja studera på annan ort,

flytta ihop/isär, etc.). Ungas behov ställer krav på en diversifierad bostadsmarknad med utbud för olika plånböcker och hushållsstorlekar.

Äldre

De flesta äldre bor i ordinärt boende, alltså boende som inte kräver ett biståndsbeslut, men en mindre andel av de äldre bor i särskilt boende. Våren 2021 finns i Mölnalds stad 523 platser i särskilt boende samt 28 korttidsplatser för äldre med behov av särskilt stöd fördelat på 8 äldreboenden samt en enhet för korttidsverksamhet. Biståndsbedömt trygghetsboende öppnades i slutet av år 2020, det finns totalt 12 lägenheter i anslutning till två av stadens äldreboenden.

Enligt SCB's befolkningsprognos kommer antalet äldre personer öka i staden, vilket innebär att behovet av nya äldreboendeplatser väntas öka över tid. Prognosen visar att med en genomsnittlig kö på 42 personer kommer det att behövas 68 nya äldreboendeplatser till 2025 och ytterligare 90 platser till 2030 enligt vård- och omsorgsförvaltningens boendepplan för år 2021.

Förutsättningar på bostadsmarknaden

Äldre är en heterogen grupp med stora variationer i möjligheten att efterfråga olika bostäder och med olika önskemål om sitt boende. Det som kan vara av särskilt stor betydelse för gruppen äldre är att boendet och omgivningen har hög tillgänglighet så att det finns möjlighet att åldras självständigt i sitt boende. De flesta äldre får sina behov av vård och omsorg tillgodosedda i sitt hem i ordinärt boende. För den äldre innebär det oftast en stor trygghet att få bo kvar i en känd miljö, men det kan även innebära mer isolering och ensamhet.

Med hög ålder ökar risken för funktionsnedsättningar och de sociala förutsättningarna förändras om ens partner och vänner avlider. Behovet av trygghet och gemenskap kan därför vara större bland äldre. Boendeformerna seniorboende och trygghetsboende är utformade för att erbjuda trygghet och gemenskap i ordinärt boende och kan sannolikt få en ökad efterfrågan i samband med att gruppen äldre blir fler.

Nyanlända enligt bosättningslagen

Generellt har antalet nyanlända som bosatt sig i Västra Götaland minskat från och med 2017. Bosättningslagen innebär ett gemensamt ansvar för alla kommuner att på bästa sätt ta emot nyanlända som har fått uppehållstillstånd. Mölnald tog emot 97 personer under 2019, 80 personer under 2020

och Länsstyrelsens fördelningstal för Mölndal år 2021 är fastställt till 85 personer.

Förutsättningar på bostadsmarknaden

De som nyligen anlänt till Sverige har oftast gemensamt att de saknar förankring på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden. Ofta har hushållen låga eller inga ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad som motsvarar deras behov. Det betyder att förutsättningarna att anordna eget boende är begränsade i högattraktiva områden. Nyanlända är en bred grupp med olika hushållssammansättningar, åldrar, och därmed behov. Det generella behovet är att det idag behövs mer utbud av större bostäder för målgrupp nyanlända, lämpliga för familj med flera barn. Annars så är det även här önskvärt med en blandning av olika boendetyper för olika livssituationer och hushållssammansättningar.

Utmaningen är de långsiktiga boendelösningar, behovet är främst en förstärkning i boendekedjan och fler lägenheter i stort. Nyanlända som, utifrån boställningslagen, förväntas söka/finna bostad på egen hand efter två år har alldeles för kort kötid. De lägenheter som kommer från Allmännyttan (Mölnadalsbostäder och Förbo) specifikt för denna målgrupp är därför viktiga. Många kommer att behöva söka bredare, dvs söka en bostad utanför Mölndal vilket påverkar den regionala bostadsförsörjningen.

Socioekonomiskt svaga

Betalningssvaga hushåll är en generell grupp där låg inkomst är den gemensamma faktorn. Det handlar om hushåll som inte har råd att efterfråga en bostad, eller en bostad av rimlig storlek relativt deras hushållsstorlek i det befintliga beståndet. Många av de grupper som beskrivs i analysen under särskilda grupper faller, helt eller delvis, även in under kategorin betalningssvaga hushåll: hemlösa, unga, nyanlända med flera. Alla dessa grupper har utöver den låga betalningsförmågan ofta andra gruppspecifika hinder eller problematik som kan vara barriärer för tillgång till en bostad.

Förutsättningar på bostadsmarknaden

Förutom att bostadsbristen i sig leder till att de mest betalningssvaga utkonkurreras på bostadsmarknaden så kan det utöver inkomst finnas andra hinder för vissa hushåll att få tillträde till hela bostadsmarknaden. Bland de betalningssvaga hushållen får en del hela, eller delar av, inkomsten från försörjningsstöd eller bidrag. Att hyresvärdar accepterar bidrag som sjukförsäkring, försörjningsstöd och dylikt som inkomstkällor är således viktigt för många betalningssvaga hushålls möjligheter att efterfråga en bostad. Det kan även finnas andra hyreskrav som kan utestänga olika grupper från hyresmarknaden.

Bostadsdiskriminering kan ske direkt (att individer eller grupper missgynnas genom att de behandlas sämre än någon annan i en jämförbar situation) eller indirekt (när det finns generella regler som slår särskilt hårt mot vissa grupper). Det har i studier visats att diskriminering mot exempelvis människor med utländsk bakgrund är relativt vanligt på bostadsmarknaden, men det är svårt att bevisa. De långsiktiga sociala konsekvenserna, såväl som hälsotillståndet, för familjer och barn som växer upp i otrygga eller fysiskt undermåliga bostadsförhållanden är viktiga att framhålla.

Marknaden bygger för efterfrågan och kommunen har ansvar för vissa grupper på bostadsmarknaden enligt bland andra socialtjänstlagen och boställningslagen. Kommunen har dock inte ansvar för att tillgodose bostäder till hushåll med låga inkomster eller de som marknaden inte bygger för, annat än genom lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjning. En viktig del är att få till stånd byggnation av nya bostäder med rimliga kostnader som kan frigöra bostäder i det befintliga bostadsbeståndet för flyttkedjor.

Hemlösa

Enligt socialtjänstlagen har hen som inte kan ordna boende på egen hand rätt till bostad. Går det att fastslå att personen i fråga uttömt alla sin möjligheter att ordna en bostad själv ska alltså socialtjänsten bistå med hjälp. Av två olika anledning är ändå en andel av befolkningen hemlös. Dels söker inte alla hjälp och dels är det svårt att styrka att man har rätt enligt lagen.

Hemlösheten är både en socialpolitisk och en bostadspolitisk fråga. Det innebär att ansvaret delas mellan socialtjänsten som har det yttersta ansvaret och de kommunala förvaltningar som ansvarar för bostadsförsörjningen. Det finns fyra olika definitioner av hemlöshet; akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga boendelösningar och ett eget ordnat kortsiktigt boende. (Socialstyrelsen)

I socialstyrelsen nationella kartläggning från 2017 redovisas att antalet kvinnor och utlandsfödda har ökat bland hemlösa. Personer med missbruk och personer med psykisk ohälsa är något färre jämfört med kartläggningen 2011. Det är både fler personer och fler som är föräldrar till barn under 18 år i akut hemlöshet.

Mölndal har en högre andel hemlösa än Kungälv, men ett lägre snitt än Västra Götalandsregionen utifrån statistik från 2017. Antalet hemlösa har dock ökat i Mölndal mellan 2017 och 2018. Nyanlända som bor i tillfälliga boendelösningar ingår inte i denna statistik.

Förutsättningar på bostadsmarknaden:

Långa kötider både på Boplats och i fastighetsbolagens egna kösystem försvårar för denna grupp tillsammans med övriga förutsättningar kopplat till situationskategorisering.

Att förebygga avhysningar, i dagligt tal vräkningar, är en väsentlig del av arbetet med att motverka hemlöshet. Något som Mölndalsbostäder arbetar med i sin verksamhet tillsammans med staden. Staden har även ett uppsökande arbete med utgångspunkt i verksamhet kopplat till en husbil som åker runt i kommunen.

Barn

I och med att barnkonventionen blev svensk lag, har nu alla kommuner ett ansvar att bevaka barns intressen, och lyfta fram dem som grupp.

För bostadsförsörjningens del så handlar detta om att bevara hur barn påverkas av olika boendesituationer, vilka möjligheter de har att påverka sin situation, och att lyfta fram gruppen som en del av hushåll med olika utmaningar och svårigheter. För oftast så ingår barn i övriga hushåll, men kan påverkas annorlunda än de vuxna i hushållet, av en speciell boendesituation.

Förutsättningar på bostadsmarknaden:

Liksom övriga utsatta grupper på bostadsmarknaden så påverkas barn på liknande sätt, men de kan även vara mer utsatta på grund av sin ålder och att de inte har någon makt över situationen. T.ex. ekonomisk utsatthet, tillgång till kösystem, lågt utbud på marknaden, höga priser, svängningar i konjunktur, trångboddhet osv.

Beroende på situation så kan detta påverka barnens uppväxtförhållanden, t.ex. trångboddhet, ekonomi, tillgång till plats för vila och läsläsning i hemmet.

Begreppsförklaringar

Olika typer av biståndsbedömda boendeformer:

BmSS- Förkortning av bostad med särskild service. En boendeform som kan beviljas utifrån två lagstiftningar, SoL eller LSS.

SoL- Socialtjänstlagen.

Insatsen bostad med särskild service enligt SoL är en rättighet för en enskild person som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt, t ex genom hemtjänst eller boendestöd. Biståndet ska tillförsäkra den enskilde en skälig levnadsnivå. Insatserna erhålls efter en individuell behovsbedömning. En helhetsbedömning av den enskildes totala situation måste alltid göras. Rätten till bistånd enligt SoL handlar om att få ett behov tillgodosett, inte vilken insats den enskilde ska få. Det innebär att kommunen har möjlighet att före-

slå en alternativ insats, till exempel hemtjänst i den egna bostaden, om den erbjudna insatsen tillgodoser behovet och den enskilde får en skälig levnadsnivå på detta sätt.

LSS- Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Bostad enligt LSS: Till skillnad från SoL anges i LSS konkret vilka insatser de personer som omfattas av LSS har rätt till om de behöver sådan hjälp i sin livsföring och om behovet inte tillgodoses på annat sätt. En av de insatser som regleras i lagen är vuxnas rätt till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. BmSS enligt LSS kan sedan delas in i underkategorierna gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad.

Biståndsbedömt trygghetsboende (SoL), kom som ett nytt beslut under 2019. I Mölndal kan personer som fyllt 80 år och har ett behov av hemtjänst om minst 15 timmar ansöka om denna boendeform.

Förklaringar enligt Socialstyrelsens termbank:

Särskilt boende – individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Särskilt boende för äldre - boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd

Bostad med särskild service-boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS eller SoL

HVB-hem – (inom socialtjänsten): boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård eller behandling

Stödboende - (inom socialtjänsten:) boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling

Skyddat boende - (inom socialtjänsten:) boende som tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av skydd mot hot, våld eller andra övergrepp tillsammans med andra relevanta insatser.

.....
Seniorboende och trygghetsboende (även kallat plus-boende)

Ordinärt boende utan biståndsbeslut, som produceras och drivs av både kommunala bostadsbolag och privata aktörer. Riktat sig till personer som är över en viss ålder, bostäder med hög tillgänglighet. För de boende finns ofta personal vissa timmar och gemensamma utrymmen.

Utmaningar för Mölndal

Bostadsbrist

Trots kraftigt ökat bostadsbyggande bedömer de flesta kommuner i Västra Götalands län att det är underskott på bostäder. I jämförelse med de senaste åren är det dock fler kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden såväl nu som om tre år. Förklaringen antas vara såväl ökat bostadsbyggande som att folkmängden ökar i lägre takt eller till och med minskar.

Att bostadsbehovet och efterfrågan på bostäder kan ses ur olika perspektiv gör det komplext att prata om bostadsbristen. Var bostäderna ligger och hur dessa är utformade matchar inte alltid behov eller efterfrågan. Därför är det inte bara viktigt att det byggs i kommunerna för att lösa bostadsbristen, det är också viktigt vad som byggs, att det är bostäder som kan möta behovet och efterfrågan. Att det är olika typer av bostäder som möjliggör t.ex. flyttmönster, bostadsreserver, och tillgodoser behovet för utsatta grupper.

En stor utmaning är att tillgodose allas möjlighet att kunna bo i en bra bostad och möta behoven för de hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden i länet. De med svag ekonomi och svaga kontaktnät har allt svårare att tillgodose sina behov. Trots att det byggs mer än på länge i Västra Götalands län finns det många hushåll som saknar en lämplig bostad. Svårigheten för vissa hushåll att hitta en lämplig bostad riskerar därmed att påverka människors livskvalitet samt inte minst ungdomars och barns uppväxtvillkor. Det är framför allt hushåll som saknar ekonomiska resurser för att köpa en bostad eller finna en hyresrätt med lämplig hyresnivå samt hushåll som har bristande kontaktnät och kort tid i bostadskö som möter stora problem. I en situation med generellt lågt utbud och höga priser på bostadsrätter och småhus samt höga hyror i nyproduktion får dessa grupper det extra svårt. Men det är också svårt för kommunerna att påverka bostadsmarknaden.

Behov och efterfrågan

Det är en svår fråga om alla individers olika behov och efterfrågan ska tillgodoses. Är det rimligt för en kommun att bygga de bostäder som efterfrågas när de inte alltid avspeglar hushållets behov. Det kommunen har krav på och som är lagstiftat är att möta upp behovet av bostäder för hushållen, men det är svårt att avgöra vad det egentliga behovet är, och vad som går över till att bli personliga preferenser och ”det lilla extra” som efterfrågas. Om länets kommuner bygger nya bostäder i den omfattning som krävs för att alla hushåll ska ha en bostad kan

bostadsbehovet sägas vara löst. Men för att det ska finnas en rotation och rörlighet på bostadsmarknaden och för att omflyttningar av hushåll inom och mellan olika kommuner ska kunna ske på ett friktionsfritt sätt, måste det också finnas en bostadsreserv.

Något att lyfta i frågan om behov är de utsatta grupperna och deras möjlighet att efterfråga eller få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda. Ska behovet för dessa kunna tillgodoses framöver, bör byggandet riktas mer och till och ha i åtanke segmenten längre ned på efterfrågekurvan för att hushåll med begränsade resurser ska få möjlighet att efterfråga och skaffa en bostad.

Regional bostadsförsörjning och infrastruktur

Ett underskott av bostäder lokalt beror på en hög efterfrågan i Göteborgs storstadskommun, och måste därför ses i ett regionalt sammanhang. Bostadsförsörjningen är en regional fråga, och både behov, efterfrågan och förutsättningar påverkas av regionala samband. Göteborgsregionens kommuner svarar i den regionala bostadsmarknadsenkäten att brist på detaljplaner på attraktiv mark ligger högt upp bland de faktorer som begränsar bostadsbyggandet.

För Mölndals del är buller och infrastruktursatsningar en utmaning för bostadsutvecklingen, då kommunen har flera stora leder och riksintressen som passerar. Men det är också långsamt med dessa, centralt i tätorterna, som stora delar av den attraktiva mark finns för utveckling. Med god tillgång till service och hållbara resor. Det pågår just nu även flera stora åtgärdsvalstudier och utredningar kring utveckling av flera av riksintressena för infrastruktur i Mölndal. Dessa påverkar bostadsbyggandet och utvecklingen i dessa stråk och områden, i väntan på besked.

Ekonomi och marknad

Den globala ekonomin bromsar i dagsläget in samtidigt som företag och hushåll är mindre optimistiska än tidigare. Det är skärpta krav på bolån och amortering t.ex. Bostadsinvesteringarna förväntas minska framöver, från högre nivåer åren innan.

Mycket av de bostäder som byggts de senaste åren har varit mindre lägenheter och främst flerbostadshus, med höga boendekostnader. Dessutom har den mesta tillökningen av bostäder skett i de norra delarna av kommunen, i Mölndals tätort där trycket har varit stort.



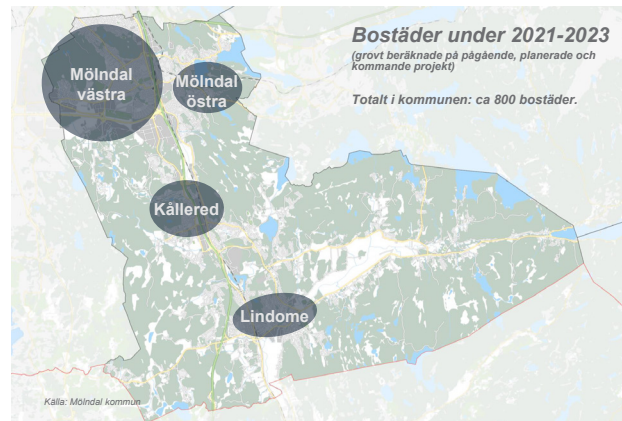
Planerad byggnation

Den planerade byggnationen i kommunen utgår från pågående planer, planbesked och aktuella projekt. Dock är det viktigt att komma ihåg att den planerade byggnationsnivån utgår ifrån den totala summan av bostäder som möjliggörs i planer, och inte ger en tydlig bild av vad som faktiskt kommer att byggas framöver. Staden kan med relativ säkerhet säga vad som kan komma att byggas under perioden 0-3 år, men sen blir det mindre säkert under perioden 3-5 år framåt. Efter 5 år och framåt så blir bilden av den planerade byggnationen generell och osäker.

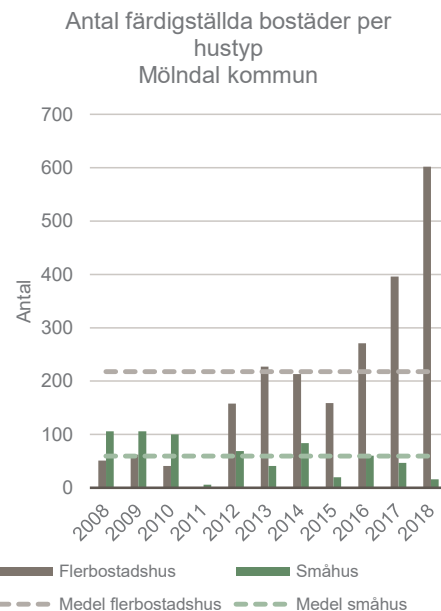
I Mölndals tätort (både östra och västra sidan om järnväg/motorväg) ligger den största andelen av planerad byggnation de närmsta åren. Där pågår främst utbyggnad av, och planläggning för, lägenheter i flerbostadshus (ca 10 000 bostäder i pågående planläggning eller i pipeline, enligt prognosen). Endast ett fåtal avstyckningar samt planer i västra Mölndal bidrar till komplettering med villor och radhus i dagsläget. Majoriteten av planläggningen för nya bostäder pågår i västra Mölndal.

Det pågår planering för både villor och radhus i både Källered och Lindome. I och med planläggningen och Källered centrum och pågående planläggning av Lindome centrum kommer även dessa orter att uppleva en större utbyggnad av lägenheter i flerbostadshus än tidigare. Utöver den större centrumutvecklingen i dessa orter omfattas pågående planer främst av mindre antal bostäder, främst villor och radhus. I princip all planläggning i både Lindome och Källered pågår inom tätortsområdena.

Sammantaget bedömer staden att den planerade byggnationen just nu har hjälp att motverka den bostadsbrist som staden (och regionen) haft de senaste åren. Dock har den höga takten även inneburit en del utmaningar som t.ex. att hålla samma takt med utbyggnad av infrastruktur och service. Detta kommer även att bli utmaningen de kommande åren då byggnadstakten runt om i kommunen fortfarande är hög. Det har byggts många flerbostadshus och lägenheter i de norra delarna av kommunen. I de övriga södra tätorterna förväntas dock i kommande planering att mer flerbostadshus och lägenheter även kommer att komplettera ytterligare det befintliga bostadsbeståndet.



Källa: Mölndals stad



Källa: SCB och Evidens 2019

Källor statistik och analys

Länsstyrelsen Västra Götaland. "Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2020", Rapport 2020:13.

Boverket.se, "Behov av bostadsbyggande". Granskad: december 2020.

Boverket.se, "Regionala byggbehovsberäkningar 2020–2029". Granskad: december 2020.

Boverket.se, "Läget på bostadsmarknaden". Granskad: mars 2021.

SCB, "Bopack" om Mölndals kommun, 2020.

SCB, Befolkningsframskrivning, 2020.

Mölndals stads befolkningsprognos (med SCB), 2020.

Mölndals "Boendeplan", Vård&omsorgsförvaltningen, 2021.



Medverkande

Mölnads stad

Julia Halldin	Översiktsplanerare	Stadsbyggnadsförvaltningen
Elisabet Börllin	Översiktsplanerare	Stadsbyggnadsförvaltningen
Ragnar Dahlgren	Analytiker	Stadsledningsförvaltningen
Louise Eiterjord	Planarkitekt	Stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Refsnes	Planarkitekt	Stadsbyggnadsförvaltningen
Kristina Bodin	Mark&exploateringschef	Stadsbyggnadsförvaltningen
Gustav Magnusson	Exploateringsingenjör	Stadsbyggnadsförvaltningen
Monica Mathisen	Lokalförsörjningsstrateg	Stadsledningsförvaltningen

Kommunala bolag

Anna Olá	Förbo
Peter Granstedt	Förbo
Mats Andersson	Mölnadsbostäder
Clas Svermsson	Mölnadsbostäder

Konsult

Lisa Wistrand	White arkitekter
Alexander Börefelt	White arkitekter
Axel Heyman	White arkitekter

Bilder: Mölnads stad och SCB, om inget annat anges.



