



BOSTADSSITUATIONEN ÄVENTYRAR GÖTEBORGS KONKURRENSKRAFT



Introduktion

Det största tillväxthindret för företag i regionen är svårigheten att rekrytera personal med relevant kompetens¹. För att kompetensen ska lockas att bo och arbeta i Göteborg, är en bostadsmarknad med attraktiva och tillgängliga bostäder avgörande.

Västsvenska Handelskammare har under våren 2024 genomfört en medlemsundersökning om bostadsmarknaden i Göteborgs stad med fokus på kompetensförsörjning. Resultaten har sammanställts och jämförts med befintlig kunskap om bostadsmarknaden.

De största problemen på Göteborgs bostadsmarknad, som präglas av brist, långa köer och kraftiga prisuppgångar, är att den försvårar förutsättningarna för företag att behålla och attrahera nyckelkompetens, såväl lokalt som internationellt.

Resultatet av undersökningen är rapporten: Bostadssituationen äventyrar Göteborgs konkurrenskraft.

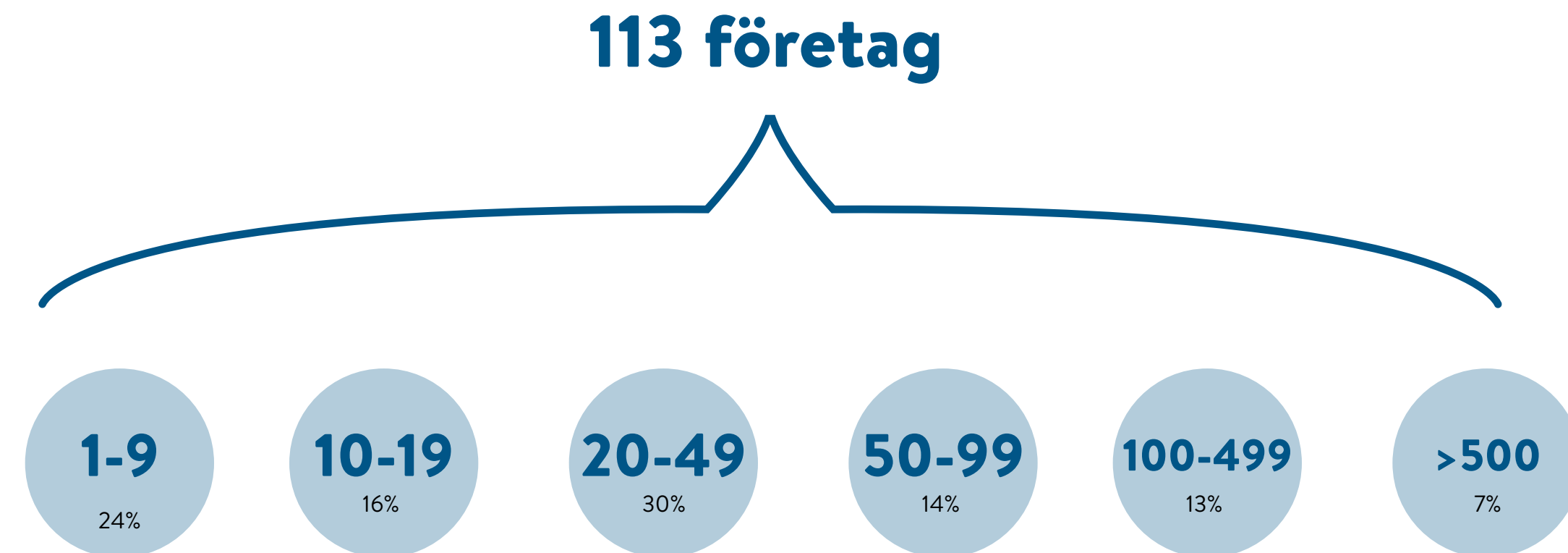
¹ Företagens Regionala Utveckling 2024, Svenskt Näringsliv Västra Götaland



Metod

Handelskammaren har genomfört undersökningen under mars-april 2024. Frågorna har riktats till HR-chefer och VD på små-, medelstora- och stora medlemsföretag verksamma i Göteborgs stad.

Bland de 113 svarande företagen har 7 procent fler än 500 anställda, 13 procent 100–499 anställda, 14 procent 50–99 anställda, 30 procent 20–49 anställda, 16 procent 10–19 anställda och 24 procent 1–9 anställda.



Storstaden, innovationsklimatet och spännande arbetsgivare lockar kompetens till Göteborg

När vi frågar företagen vad som lockar kompetens till Göteborg, svarar de allra flesta att det är en växande storstad med tillgång till kultur och nöjen. Den 400-åriga staden var en storstad redan på 1700-talet, i dåtidens mått, med över 10 000 invånare. Storgöteborg är idag en miljonstad.

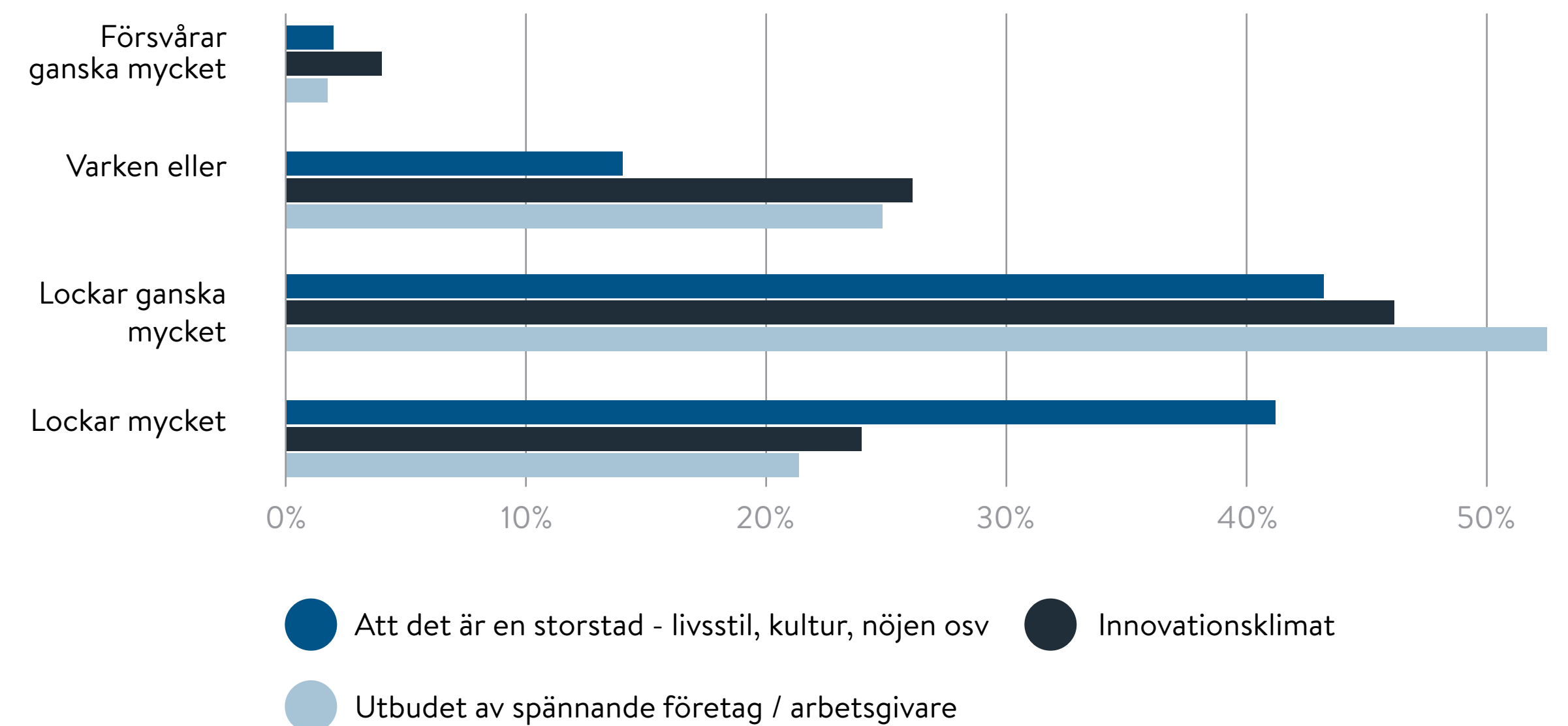
Att staden är lagom stor och mindre än Stockholm, ser företagen som en fördel. I stadens siluett syns idag Sveriges högsta hotellbyggnad i Draken, Nordens högsta kontorshus i Citygate och Nordens högsta byggnad i Karlatornet.

Innovationsklimatet och det spännande utbudet av företag och arbetsgivare, gör storstaden Göteborg attraktivt i konkurrensen om kompetensen. Göteborgsregionen utmärker sig som en av världens mest innovativa regioner och ser man till hela Västra Götaland, görs mer än en tredjedel av Sveriges totala investeringar på forskning och utveckling inom privat sektor här. Den traditionella handels- och industristaden är idag en internationellt konkurrenskraftig kunskapsstad.

”Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion spelar i en egen division när det gäller förutsättningar för specialisering och konkurrenskraft, med 60 procent av samtliga invånare och jobb i Västsverige och med fler än 500 000 tillgängliga arbeten inom 30 minuters resa för en majoritet av kommunerna.”
Pendling och lokala arbetsmarknader i Västsverige, VGR Analys 2023:3.

Bostadsbristen i Sverige finns framför allt i storstadsområdena, där cirka 80 procent av befolkningen bor. Tre av fyra nya jobb i Västsverige förväntas skapas i Göteborg under de kommande 20 åren.

Figur 2. Utifrån följande områden, skulle du säga att de är lockande eller försvårande ur perspektivet att attrahera kompetens och medarbetare till Göteborg?



Göteborgs befolkning beräknas växa mest i Sverige

Göteborgs befolkning förväntas öka mest i absoluta tal i Sverige under de kommande fem åren, med över 16 000 invånare. Under de senaste två åren har fler unga 20–49 år flyttat till Göteborg än Stockholm och Malmö, en utveckling som är positiv för arbetsmarknaden och styrkebevis för stadens konkurrenskraft. Tre av fyra nya jobb i Västsverige förväntas skapas i Göteborg under de kommande 20 åren.

Varje år flyttar dock ca 1 000 barnfamiljer ut från Göteborg, de flesta till kranskommuner som erbjuder ett större utbud av och en lägre prisbild på småhus, vilket ställer än högre krav på fler bostäder som attraherar människor i familjebildande ålder men också bättre förutsättningar för en hållbar arbetspendling till företagen i Göteborg.

Över tid finns risken för att en nettopositiv befolkningsutveckling idag vänder till en nettonegativ sådan. Utflyttning, lägre barnafödande och en åldrande befolkningspyramid kan bli en utmaning för den kommunala välfärden.

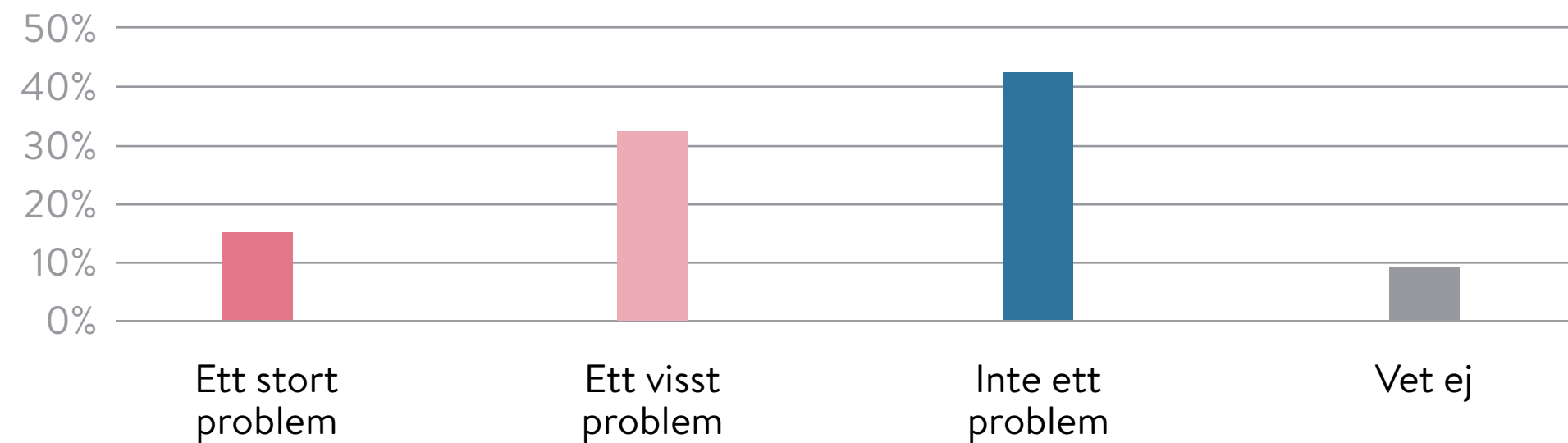
KOMMUN	BEFOLKNING 2023	BERÄKNAD BEFOLKNING 2029	UTVECKLING 2023-2029	UTVECKLING 2023-2029 (%)
Göteborg	604 616	620 800	16 200	2,7
Uppsala	245 329	260 600	15 300	6,2
Malmö	362 133	374 300	12 200	3,4
Stockholm	988 943	999 000	10 000	1,0

Källa SCB (<https://www.scb.se/pressmeddelande/goteborg-och-trosa-beraknas-vaxa-mest-i-landet/>)

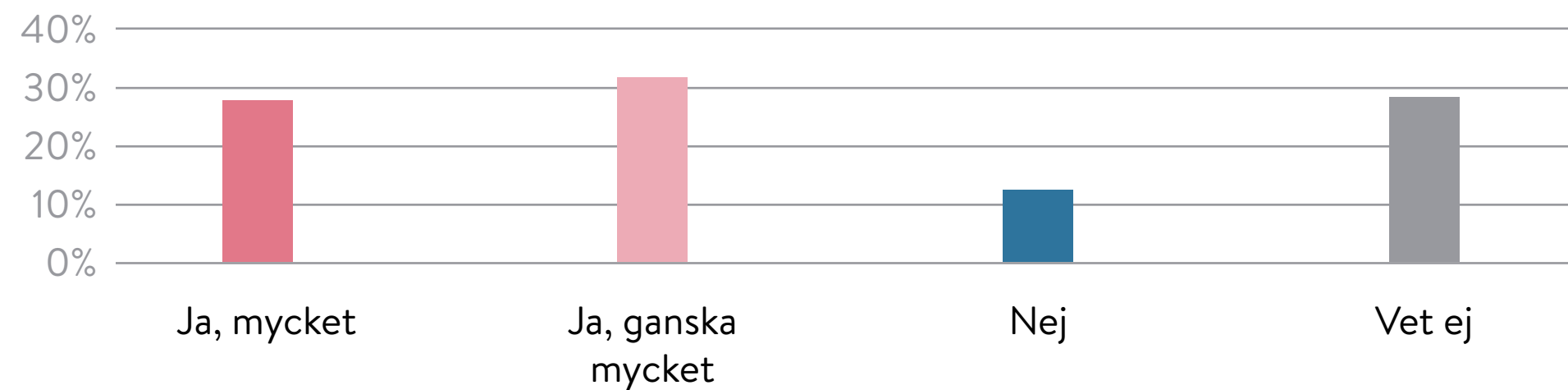


Bostadssituationen försvårar företagens rekryteringar

Är det ett problem att rekrytera rätt personer till ert bolag på grund av bostadssituationen i Göteborg?



Påverkas Göteborgs arbetsmarknad negativt av bostadssituationen?

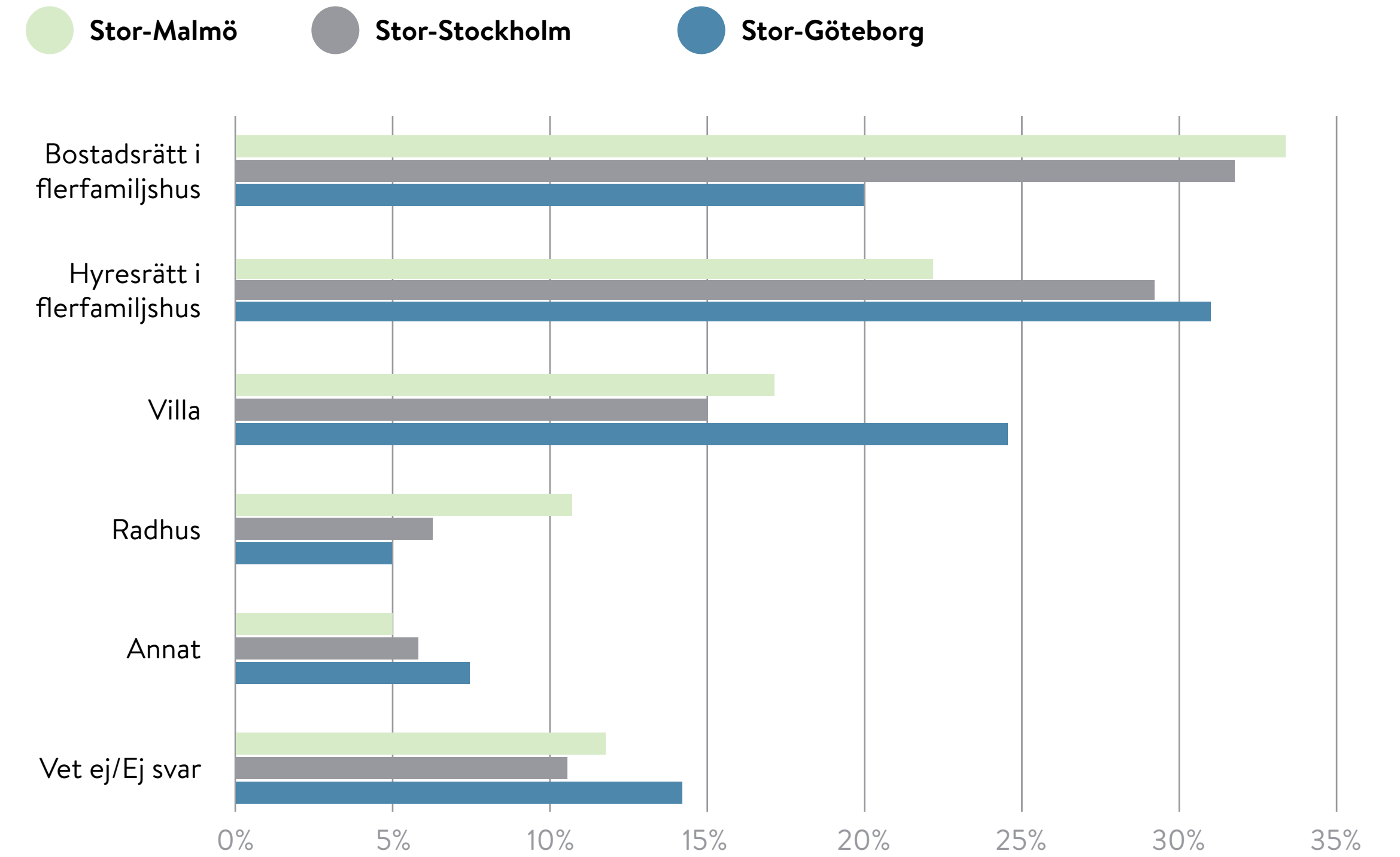


Bostadssituationen i Göteborg försämrar företagens möjligheter att rekrytera rätt kompetenser. Nära 60 procent anser den negativ för arbetsmarknaden. Endast en liten del uppgav att bostadssituationen inte skulle vara negativ, mot bakgrund av att deras nyckelkompetenser kan arbeta uppkopplade från var helst i staden eller världen.

Hyresrätter och småhus får människor att vilja flytta inom Göteborg

Bland dem som redan bor i Göteborg vill en tredjedel ha en hyresrätt om de ska flytta, enligt Infostat's boendepreferensundersökning. En fjärdedel efterfrågar småhus, vilket är högre än bland övriga storstadsregioner.

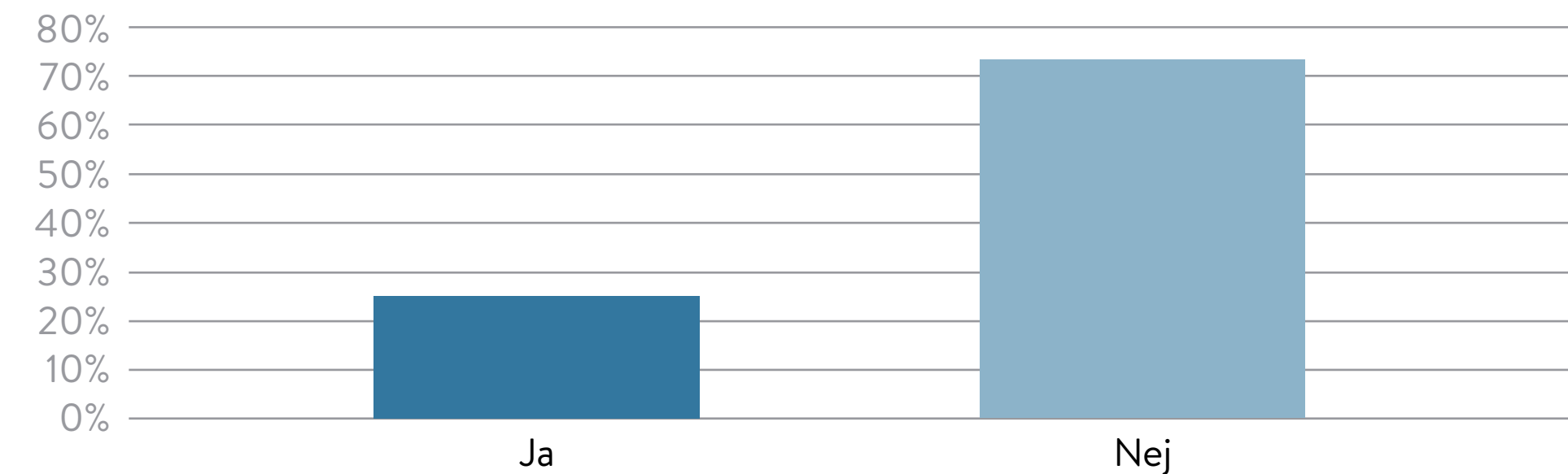
Vilken typ av bostad som skulle vara aktuell om man skulle flytta



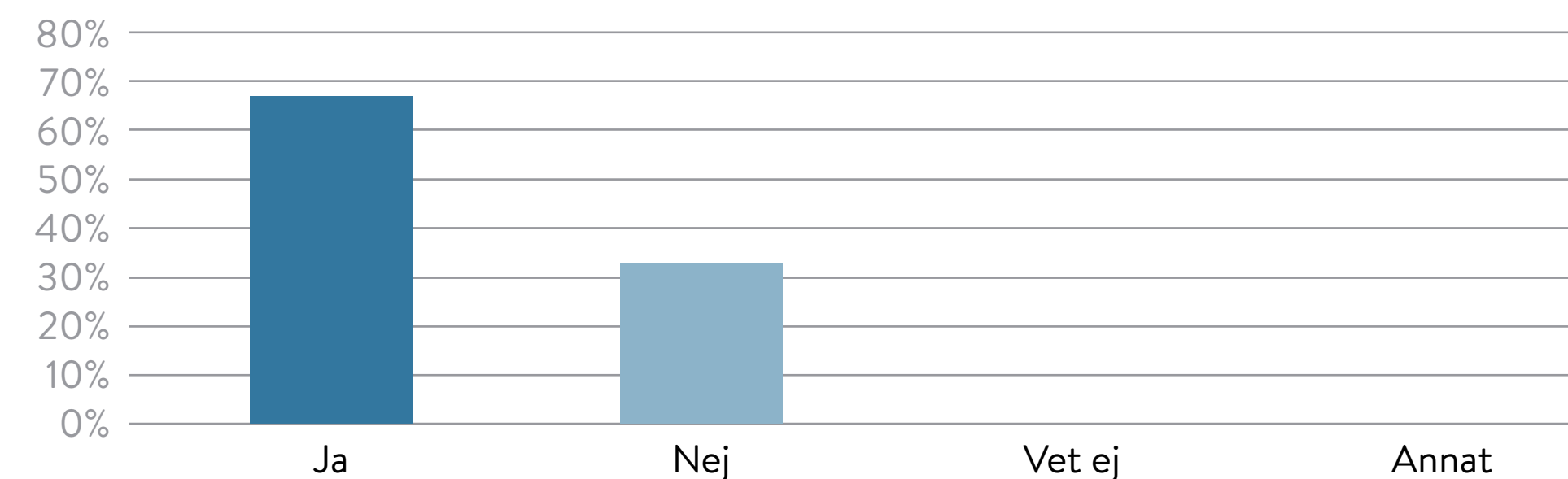
Boendepreferenser i Stor-Göteborg, i jämförelse med Stor-Stockholm och Stor-Malmö. Infostat, maj 2024.

Trösklarna är högre för utländsk kompetens

Rekryterar ni kompetens från utlandet?



Om ja, innebär det särskilda utmaningar?



En fjärdedel av företagen rekryterar från utlandet och bland dem är det fler som ser bostadssituationen som ett problem. Den internationella kompetensen är både ny på bostadsmarknaden och har utmaningar med, vad företagen beskriver, att förstå svensk bostadsmarknad och byråkrati. En faktor som kan avgöra om företagen lyckas med att attrahera kompetens från andra länder är om det finns tillgång till skolor med engelskspråkig undervisning i närheten till bostaden.

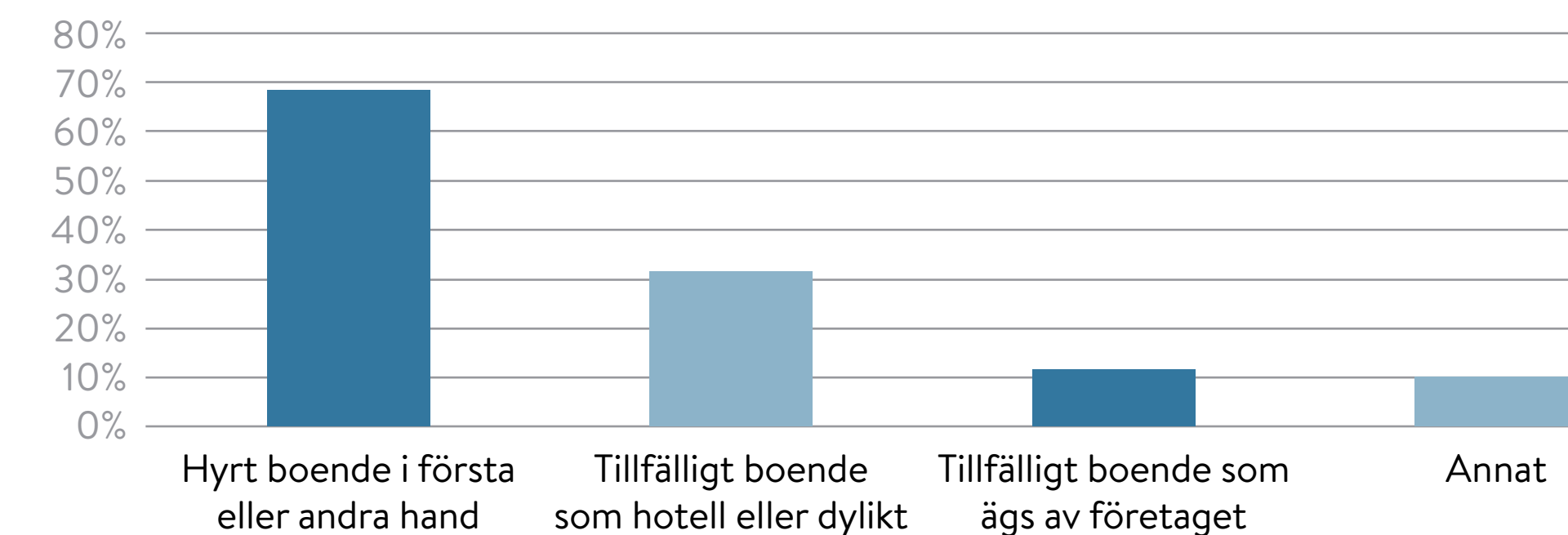
6. Se appendix A för en fullständig redovisning av vilka kommuner som inkluderas i denna definition av Västsverige.

Är ni som företag med och hjälper till att lösa bostadssituationen för de ni vill rekrytera?



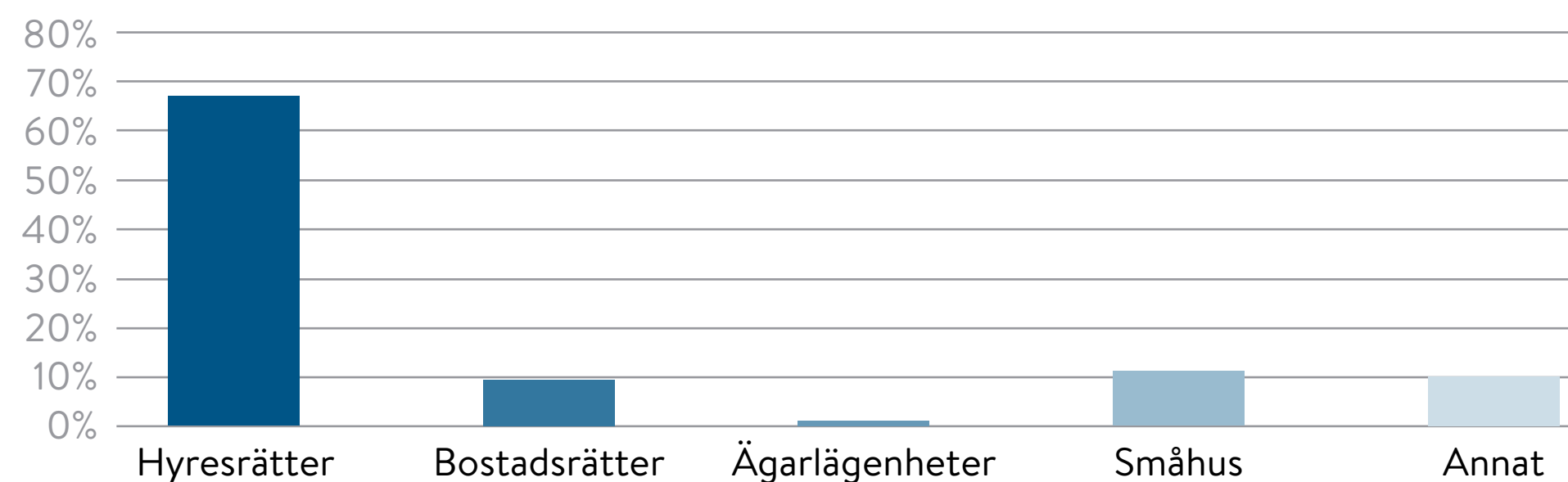
En tredjedel av företagen som rekryterar från utlandet, hjälper sina medarbetare med boendelösningar. En del gör det konsekvent och då handlar det nästan uteslutande om hyresbostäder, i första eller andra hand. Det är även vanligt att initialt erbjuda hotell eller annat tillfälligt boende. Bland storbolagen finns dem som tillhandahåller företagsbostäder.

Om ja, vilken typ av boende har ni hjälpt anställda att hitta?



Hyresrätter är den bostadsform som de flesta företag vill se mer av för att underlätta sin kompetensförsörjning. En överväldigande majoritet vill se mer hyresrätter. Bara en tiondel anser att det behövs mer bostadsrätter eller småhus. Många lyfter samtidigt fram betydelsen av att det finns en blandning av upplåtelseformer. Den låga andel som svarar att de vill se mer småhus, beskriver även att inflyttande kompetens sällan letar hus just i samband med anställningsprocessen utan åtminstone till en början vill hyra sin bostad.

Vilken bostadsform vill ni se mer av för att underlätta rekrytering?



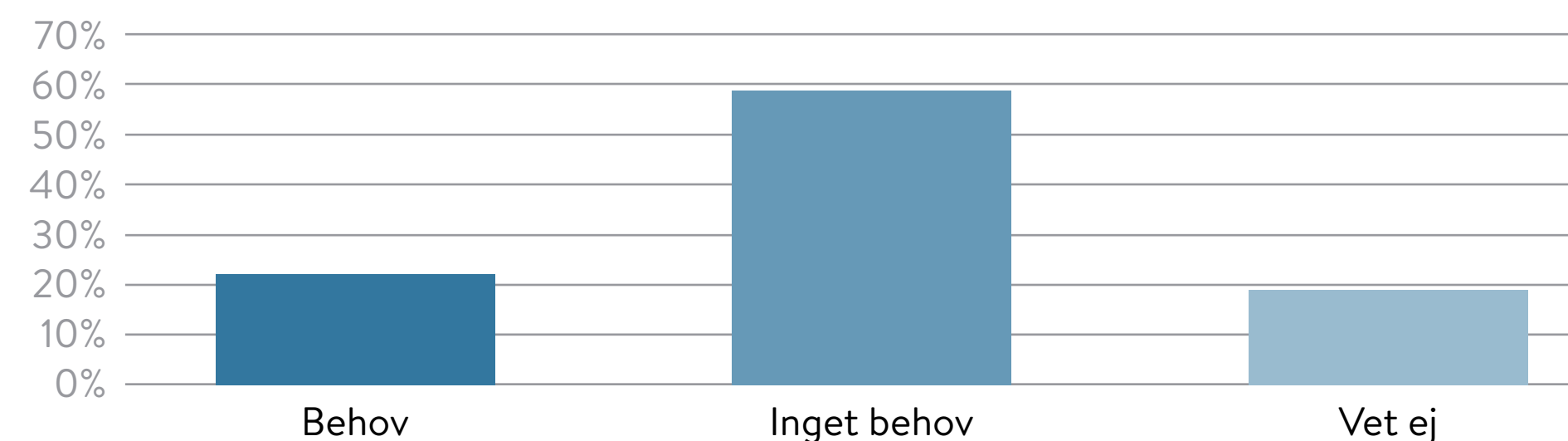
Något som talar för bostadsrätter, enligt ett medlemsföretag som också är verksamt inom boendelösningar för internationell kompetens, är problemen kring hyreslagstiftningen.

Det kan vara många års väntan för en hyresrätt. Kötiden på Boplats för ett förstahandskontrakt var under 2023 i genomsnitt 6,8 år, en ökning med ytterligare 3 månader från föregående år. I stadens mest attraktiva, centrala delar är kötiden över 10 år. Göteborg är samtidigt den stad i landet som har störst andel hyresrätter, med över 50 procent hyresbostäder varav hälften ägs kommunen och för-

medlas genom Boplats. Det finns flera faktorer som bidragit till att det finns relativt mycket hyresrätter, inklusive historiska mönster i bostadsbyggandet och den lokala bostadspolitiken som historiskt har prioriterat byggandet av hyresrätter.

Nära en fjärdedel av företagen ser ett behov av så kallade forskar- och talangbostäder, det vill säga att det i bostadskön finns särskilda hyresbostäder reserverade med förtur.

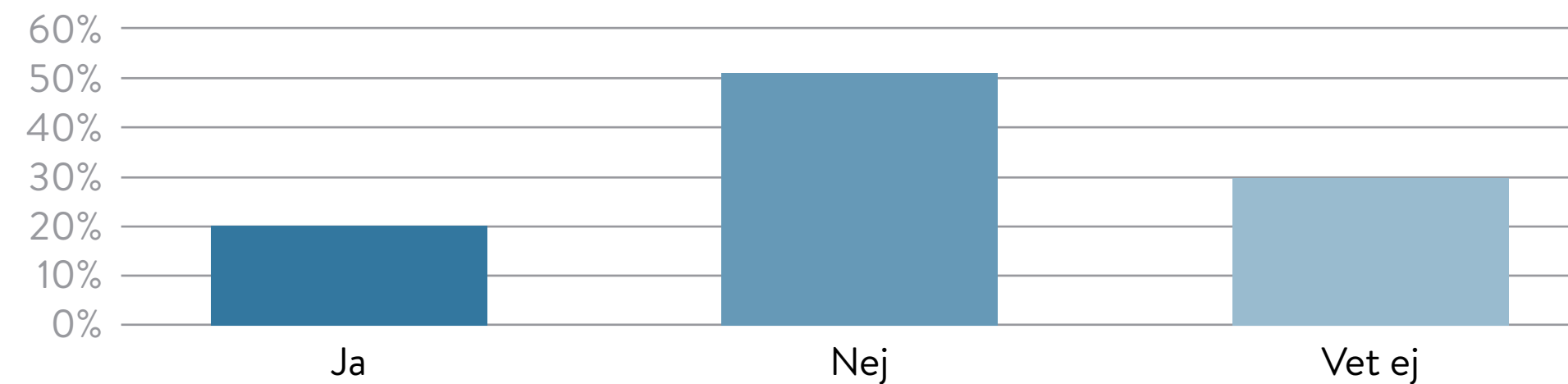
Hur stort behov skulle ni kunna ha av särskilda hyresbostäder som reserveras för kompetens-och nyckelmedarbetare?



Bostadsbristen i Sverige finns framför allt i storstadsområdena, där cirka 80 procent av rikets befolkning bor.

Studentbostadsbristen påverkar också kompetensförsörjningen

Påverkar studentbostadsbristen i Göteborg era möjligheter att rekrytera rätt kompetens?

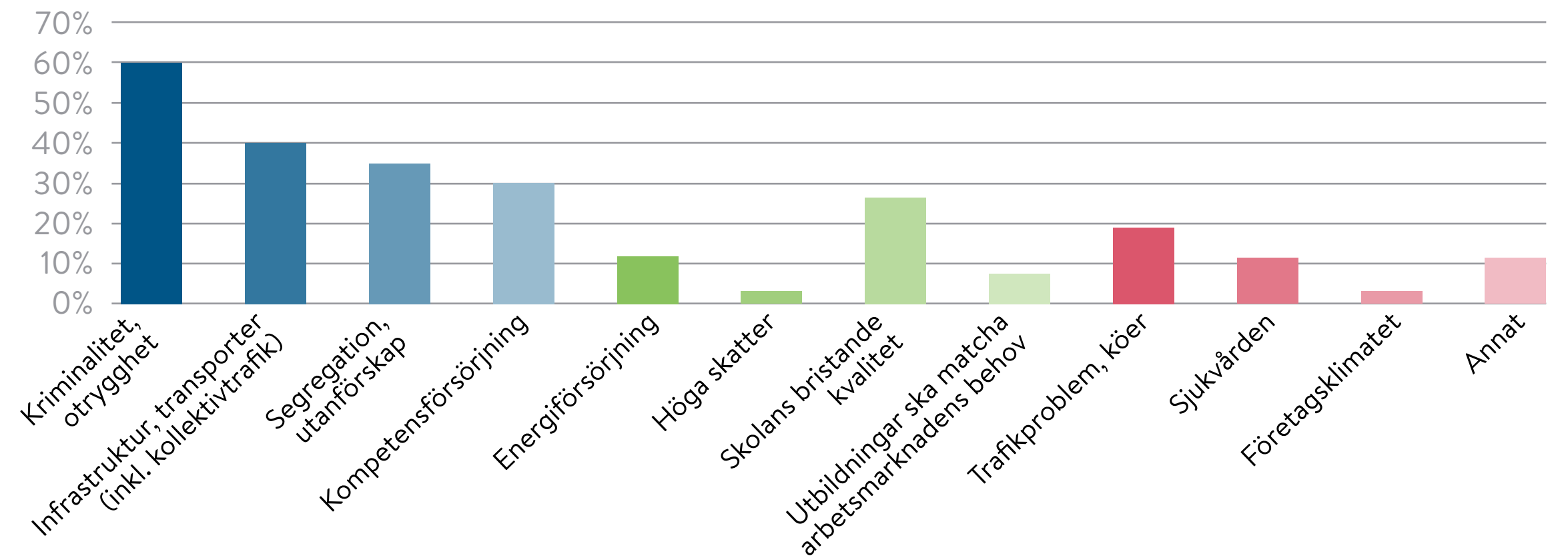


Bristen på studentbostäder kan i förlängningen påverka företagens möjligheter att rekrytera rätt kompetenser. Exempelvis är den tekniskt avancerade industrin beroende av kompetens från främst Chalmers Tekniska Högskola. Enligt den senaste undersökningen om Bostadens roll vid val av studieort som utfördes av studentföretagen och Ungdomsbarometern, väljer 22 procent av studenterna bort Chalmers på grund av studentbostadssituationen. För Göteborgs Universitet är siffrorna än mer oroande: 29 procent väljer bort Göteborg på grund av svårigheten att få en bostad.

Samhällsproblem utmanar Göteborgs attraktivitet

Utöver bostadssituationen anser en majoritet av de svarande företagen att kriminalitet och otrygghet är de största utmaningarna för Göteborg de kommande tio åren. Det följs av infrastruktur och pendlingsmöjligheter, segregation och utanförskap.

Göteborgs största problem och utmaningar de kommande 10 åren?



Så kan bostäder stärka Göteborgs konkurrenskraft

1 Öka takten i bostadsbyggandet för att möta näringslivets behov och bibehålla en positiv befolkningsutveckling. En bostadsmarknad som inte möter behoven riskerar att hämma utvecklingen på både kort och lång sikt, med bestående effekter på den regionala ekonomin och sysselsättningen. Det engagemang som finns vid företagsetableringar som ökar antalet arbetstillfällen, eftersöks för det bostadsbehov som följer. De företag som etablerar och expanderar behöver kunna rekrytera kompetens från hela Sverige och världen.

2 Säkerställ fler hyresrätter med närhet till arbetsplatser eller hållbara transporter. Hyresrätten är en central del av en dynamisk bostadsmarknad. Fler hyresrätter behöver byggas i attraktiva områden och tillgängligheten öka. Privata aktörer kan tillsammans med allmännyttan bidra till ett ökat utbud. Kompetensförtur bör erbjudas i den kommunala bostadskön.

3 Öka småhusbyggandet för att möta människors boendepreferenser och skapa förutsättningar för dem som vill bo i hus att ha närhet till arbetsplatsen. Ett ökat utbud av bostäder som är attraktiva för människor i familjebildande ålder kan dessutom bidra till en långsiktigt hållbar befolkningsutveckling.

4 Möjliggör fler företagsbostäder. De utgör ett viktigt komplement till hyresrätter, eftersom de är tillgängliga utan kötid. Det finns uppskattat exempel på företagsbostäder som utvecklats i närtid, som byggnadsprisvinnande Ekmansgatan 5 i centrala Göteborg.

5 Reformera markpolitiken. Markpolitiken ska bidra till att skapa långsiktiga värden som främjar en hållbar utveckling hellre än pristävlingar som ger högsta kortsiktiga intäkt. För en rimlig prisutveckling på bostäder och hyror, ska antalet markanvisningar sikta mot ambitiösa bostadsmål och markprissättningen till att de kan nås utan kompromisser med kvalitet.

6 Öppna för byggaktörsdrivna planprocesser. En större aktörsmedverkan kan öka antalet detaljplaner, avlasta kommunen och effektivisera planprocessen, samtidigt som det kan leda till bättre projektresultat. Det finns goda exempel på välfungerande arbetssätt för aktörsdrivna planer i andra närliggande kommuner så som Mölndal och Härryda.

7 Öka pendlingskapaciteten. Staden kan bidra mer till utvecklingen av infrastruktur, fossilfri mobilitet och kollektivtrafik som stödjer en oumbärlig kompetensförsörjning från hela regionen.

8 Påskynda arbetet för fler studentbostäder. Ett ökat tempo i planeringen och ge bättre förutsättningar för byggandet av fler studentbostäder. Det är avgörande för att stärka Göteborgs attraktivitet som student- och kunskapsstad.

Med dessa förslag kan bostadssituationen i Göteborg förbättras.