

Presentation – rapport lägenhetsstorlekar

Dag Magnusson, ekonomiavdelningen

Bakgrund

Del 1 – Tidigare projekt "SIGURD" som Göteborgs Stad tillsammans med RISE, EKAN, Chalmers mfl deltog i. Här testades användning av SROI, en samhällsekonomisk nyttokostnadsanalys som visade sig lämpad för stadsbyggnadsinvesteringar.

Del 2 – Kommunalekonomisk analys av lägenhetsstorlekar med hjälp av SROI metodik.

Syfte att se hur en fortsatt utbyggnad av Backaplan med lägenhetsfördelning liknande den som gjorts i Östra Kvillebäcken påverkar stadens ekonomi .



Kommunalekonomisk analys av lägenhetsstorlekar med hjälp av SROI metodik

- Staden har av tradition arbetat med exploateringskalkyl
- I denna utredning har vi fördjupat oss i hur Göteborgs Stad påverkas ekonomiskt

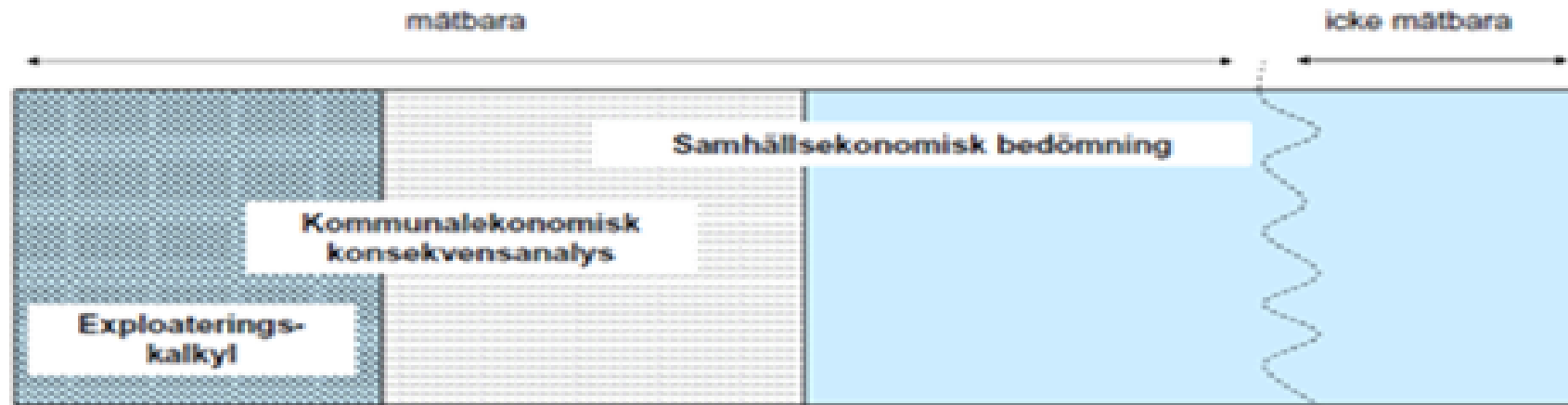


Fig. 2

Snittstorlek på nybyggd tvåa 2001 till 2022

- Generellt sett minskade storlekar på lägenheter med 15 procent gällande tvårumslägenheter
- I Göteborg har förändringen varit störst



Från snittyta 61 kvm till snittytan 52 kvm.

SROI lägenhetsstorlekar

Nuvärde snittyta lägenhetsstorlek 60 kvm nyvärde 75 kvm

Planerade Östra Kvillebäcken för 1 600 lägenheter det blev 2 150 lägenheter

Skulle samma ske i hela Backaplan blir planerade 7 500 lägenheter ca 10 000 lägenheter



- Staden planerar för snittyta på 75 kvm
- Nytt scenario från RISE i lägenhetsfördelning

Östra Kvillebäcken:

- 10 % 1:or
- 60 % 2:or
- 20 % 3:or
- 10 % 4:or +

Backaplan DP3 (nytt scenario):

- 10 % 1:or
- 30 % 2:or
- 35 % 3:or
- 20 % 4:or
- 5 % 5:or



Demografi olika alternativen

- 1 Stadensplanering, fler barn, fler 35-65 åringar
- 2 Det som byggts i Östra Kvillebäcken, fler unga vuxna

DIFF I ANTAL BOENDE PERSONER I BOSTÄDERNA OM DET BLIR 5785 BOSTÄDER
MED KVILBÄCKENS LÄGENHETSFÖRDELNING

	Planering Backaplan	Antal bostäder	Om det blir som Kvillebäcken	Antal bostäder	Diff
0-5 år		1 077		835	-241
6-15 år		800		483	-317
16-24 år		744		900	156
25-34 år		2 994		4 251	1 257
35-44 år		1 732		1 669	-63
45-54 år		832		701	-131
55-64 år		799		749	-50
65-85 år		793		782	-10
86- år		45		56	10
Totalt		9 816	4515	10 427	5 785



Lägenhetsstorlekar vad säger statistiken

- Små lägenheter i ett område kommer troligen leda till trångboddhet. I Östra Kvillebäcken är denna trend tydlig där 20% av hushållen räknas som trångbodda.
- Tre områden har jämförts med Östra Kvillebäcken. Stampen, Olskroken och Flatås där är trångboddheten cirka 10%, där är lägenheter större.
- Slutsats trångboddhet är större i Östra Kvillebäcken jämfört referensområdena
- Den norm som vi här använder (norm 2) är bostaden trångbodd om det bor **fler än två personer per rum** (kök och vardagsrum oräknat). Ex i en 4:a rummare kan det bo 6 personer utan att vara trångbodda



Kommunalekonomi mfl simulering 15 års perspektiv

- Sammansättningen av lägenhetsstorlekar i Östra Kvillebäcken gör att de barnfamiljer som har bättre ekonomi flyttar oftast till kranskommunerna. De familjer som blir kvar blir ofta trångbodda
- Göteborgs Stad får ökade kostnader med 300-400 mnkr på 15 år

Om vi istället skulle räkna på ett 100 års perspektiv blir summan 2-3 miljarder kr. Obs inga samhällsekonomiska bedömningar har gjorts.

Intressent	Huvudsakliga effekter	Akkumulerat negativt värde / kostnader under 15 år (nuförtidenberäknat) MSEK
Socialförvaltningen	Ökad trångboddhet, omflyttning m m ger ökade stödbehov och kostnader	120-150
Förskoleförvaltningen	Negativ påverkan på verksamhetens kvalitet	-
Grundskoleförvaltningen (inkl Utb. förvaltningen)	Viss resursförstärkning krävs; negativ påverkan på undervisningens kvalitet	20-40
Äldre- och omsorgs-förvaltningen	Sämrre förutsättningar för kvarboende i hemmet och hemtjänst	130-150
Kulturförvaltningen	Endast begränsade effekter, viss resursförstärkning	40-50
Idrotts- och föreningsförvaltningen	Endast begränsade negativa effekter	-
Stadsfastighets-förvaltningen	Endast begränsade negativa effekter	-
Summering totala kostnader (avrundat)		300 - 400 MSEK

Slutsatser och förslag från utredning

Det finns sex förslag från utredning 2 exempel.

1. Vi föreslår fler lägenheter med fler rum för att undvika trångboddhet. Ett exempel kan vara att verka för investeringsstöd för fler rum i lägenheter. Ett annat exempel är bra planlösningar där det vid behov är möjligt att dela av rum.

2. Om staden planerar utifrån vissa antaganden som sedan blir något annat, genererar detta ökade kostnader för kommunens verksamheter. Det staden planerar för bör i möjligaste.

Förslag 1: Förbättra och etablera någon form av regelverk eller styrmekanism så att det som staden planerar för långsiktigt också blir det som byggs i största möjliga mån. Om politiken/staden planerar för en viss lägenhetsfördelning i ett område är det av stor vikt att utfallet blir i samma härad för att undvika dyr efterplanering.

Förslag 2: Införa uppföljning eller mätning vad gäller byggherrarnas åtaganden enligt vision och planer för att detektera avvikelser, för att kunna utöva påverkan och korrigera avvikelser. Ex någon form av riskpremieersättning, alternativt ett betygs-, rankings- eller poängsystem för byggherrarnas åtaganden över tid.

Förslag 3: Undersök om principen för allmännyttans investeringskalkyler är relevant ur ett kommunkoncernperspektiv eller om faktorer för sociala värden/kostnader bör inkluderas på ett tydligare sätt, liksom eventuella riskfaktorer för områdets attraktivitet, slitage med mera eventuellt skulle kunna adderas.

Förslag 4: Undersök möjligheten att på nationell nivå införa investeringsbidrag även för större lägenheter, för att på så sätt underlätta byggandet av fler större lägenheter.

Förslag 5: Förbättra möjligheterna att tillgängliggöra data kring ekonomiska, sociala och ekologiska/hälsorelaterade effekter för framtida analyser i Göteborgs stad.

Förslag 6: Om man ändå framledes väljer att bygga en större andel små lägenheter än planerat är det viktigt att försöka skapa en flexibilitet i utformningen av bostadshusen för att senare kunna ändra planlösningar och lägenhetsstorlekar.



Förvaltningsekonomiska effekter av en ändrad mix av lägenhetsstorlekar i det framtida Backaplan



Rapport kommer finnas på intranätet 25/10 2023

Författare:

Dag Magnusson, Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Håkan Cavenius, RISE Research Institutes of Sweden

Anders Kyrkander, RISE Research Institutes of Sweden