

SBUF forskningsprojekt 14220

# Entreprenörers möjligheter och hinder att omvandla lokaler till bostäder

Bilaga 2: BOSTADISERING- cirkulärt, hållbart,  
levande. AP2. Inventering av lediga kontorsytor i  
Göteborgsregionen,

**Huvudförfattare**  
Anna-Maria Blixt, IVL

2024-11-29





# BOSTADISERING- cirkulärt, hållbart, levande

AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen



---

**I samarbete med:** Skanska och Lunds Tekniska Högskola

**Författare:** Anna-Maria Blixt, Riikka Kyrö, Ulla Janson, Peter Fredriksson

---

**Medel från:** SBUF

**Fotograf omslag:** Aron Fjell, Unsplash

## Sammanfattning

---

Göteborg aviserar ett stort behov av nya bostäder till 2035 samtidigt som kontorsvakanserna ökar. Denna rapport summerar kartläggningen av vakanta kontorslokaler i Göteborgsregionen som utfördes i projektet Bostadisering under hösten 2023 och slutsatserna som drogs.

Syftet med arbetspaketet är att ge en översiktlig uppfattning om hur stor del av kontorsbeståndet som står tomt, när lokalerna är uppförda och var de ligger. Resultaten tas sedan vidare in i nästa arbetspaket kring hinder för att ge en indikation på hur mycket av det vakanta beståndet som är konverterbart samt vad som kräver ytterligare utredning för att möjliggöra ett mer effektivt och hållbart utnyttjande av det befintliga byggnadsbeståndet. Göteborg valdes ut som utgångspunkt för kartläggningen eftersom behovet av bostäder på 80 000 till 2035 och Göteborgs ambitiösa klimatmål är ett tydligt exempel på den målkonflikt som återspeglas i flera av Sveriges större städer.

Resultaten av inventeringen visar att regionen hade ca 1 320 000 kvadratmetrar tillgänglig kontorsyta vid kartläggningens tidpunkt, varav 86% av dessa återfanns i Göteborgs kommun. Mölndal utgjorde ca 9% och de övriga 11 kommunerna stod för 5% av det tomma beståndet.

Vidare visar en inventering av beläggning av hotellrum att regionen i snitt hade 4000 lediga hotellrum per månad under 2023 och ca 4600 lediga hotellrum per månad sett till de första sju månaderna under 2024.

De huvudsakliga slutsatserna från AP2 visar på att det vakanta beståndet kontorslokaler i Göteborgsregionen till synes är betydande och indikerar högre vakansgrader än tidigare analyser. Dock har arbetet visat stora svårigheter att bekräfta tillförlitligheten i siffrorna på grund av osäkerhetsfaktorer som föreligger.

# Innehållsförteckning

---

<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>1 Inledning</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund: bostadsbehov	5
1.2 Bakgrund: kontorsbestånd och behov	6
<b>2 Case Göteborg</b>	<b>8</b>
<b>3 Metod</b>	<b>9</b>
3.1 Mörkertal	11
<b>4 Resultat</b>	<b>11</b>
4.1 Göteborgsregionen	11
4.2 Göteborgs kommun	14
4.3 Byggnadsår	15
4.4 Placering geografiskt område	18
4.5 Hotellldata	24
<b>5 Diskussion</b>	<b>27</b>

# 1 Inledning

---

Nyproduktion lyfts oftast som lösningen för att kunna möta bostadsbehoven<sup>1</sup>, samtidigt som byggbranschens klimatansvar är stort och klimat- och miljömålen tydliga. Bygg- och fastighetssektorn står för 21% av de nationella utsläppen, 40% av avfallet<sup>2</sup> och ungefär hälften av råmaterialutvinningen globalt<sup>3</sup>. Cirkulära strategier och arbetssätt kan vara avgörande för hur man kan nå både bostadsbehoven och klimat- och miljömålen samtidigt.

Den cirkulära ekonomin utgår ifrån att minimera resursbehovet och åtgärder samt att cirkulera de befintliga resurserna så länge som möjligt. Syftet är att nå minskad produktion samt minskade naturresurssuttag, vilket gynnar både klimat och biologisk mångfald.

Studier visar på att den inbäddade koldioxiden skulle kunna minska med mellan 50-75% genom att använda befintligt byggnadsbestånd mer effektivt i stället för att nyproducera<sup>4</sup>. Detta skulle även minska resursanvändning och avfall betydligt. EU ser därtill att en övergång till cirkulär ekonomi kan öka både tillväxt och antal jobb<sup>5</sup>.

”Bostadisering- cirkulärt, hållbart, levande” undersöker vilka hinder som föreligger transformation av befintligt tillgängligt kontorsbestånd för att utreda transformation som kompletterande väg för att tackla bostadsbristen samtidigt som klimat- och miljömålen inte kompromissas. I och med omställningen som arbetsplatser genomgår med ökande andel vakanta ytor till följd av högre andel distansarbete, har projektet fokus på kontor. Projektet utgår primärt ifrån de hinder som primärt föreligger för entreprenörer.

AP2 kartlägger vakanta kontorslokaler i Göteborgsregionen för att skapa ett underlag för vidare utredning för hur stor potentialen för bostadisering är i regionen.

---

<sup>1</sup> Cars G. (2023) *Bostadsbyggande och infrastruktur- den dubbla utmaningen*

<sup>2</sup> Boverket (2024), *Miljöindikatorer – aktuell status*, <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/> [2024-08-16]

<sup>3</sup> Norouzi, M., Chàfer, M., Cabeza, L., Jiménez, L., (2021) *Circular economy in the building and construction sector: A scientific evolution analysis*, Journal of Building Engineering, Volume 44, 2021

<sup>4</sup> American Institute of Architects, *Building Reuse- a proven climate and economical strategy* (2022)

<sup>5</sup> Europeiska Parlamentet (2023), *Circular Economy: definition, importance and benefits*, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20151201STO05603/circular-economy-definition-importance-and-benefits> [2024-08-07]

## 1.1 Bakgrund: bostadsbehov

Enligt Boverkets statistik behövs det byggas 67 300 nya bostäder per år fram till 2030 för att kunna täcka det nationella behovet. Även om trycket per kommun minskat något från 2022 till 2023, med angiven bostadsbrist i 24 färre kommuner av landets 290 på 12 månader<sup>6</sup>, så ökade det övergripande behovet med 6%<sup>7</sup>. 180 kommuner angav fortsatt bostadsbrist, medan 12 kommuner har överskott av lediga bostäder, samtliga med minskande befolkning och belägna i mellersta och norra Sverige<sup>8</sup>. 80% av befolkningen bor i en kommun med bostadsbrist och behovet är som tydligast i storstadskommunerna där underskottet är betydande.

För Göteborgsregionen utkommer årliga prognoser om behovet av bostadsbyggande från Business Region Göteborg, där angivet behov låg på 80 000 nya bostäder till 2035 vid projektansökans formerande. Med årlig framskrivning (som sker när utfallsdata finns tillgänglig för nytt basår = 2023) är behovet från 2024 och fram till 2035 nedskrivet till 65 000 för 2023 års utfallsprognos för bostadsbestånd. Definitionen av bostad som används som underlag för prognosen är lägenhet i flerbostadshus, småhus eller övriga hus<sup>9</sup>. Siffran är inte kopplad till ett exakt kvadratmetertal utan baseras i stället på en folkökningstakt på 2,2 personer. Detta är något högre än angiven takt från Statistiska Centralbyrån. Enligt Business Region Göteborgs rapport kring näringsliv och tillväxt i regionen gäller behovet av nya bostäder främst hyresrätter för de som försöker ta sig in på bostadsmarknaden; *studenter, pensionärer och nyanlända*<sup>10</sup>.

Konvertering från tomma ytor till bostäder sker redan idag, och SCBs statistik visar att det tillskapades ca 1300 nya lägenheter i Göteborgsregionen i befintligt bestånd mellan 2019 och 2023<sup>11</sup>. Av dessa utgjordes ca 60% av ombyggnad av lokaler till bostäder och 40% av vindar till lägenheter. Vidare visar statistiken att inga bostäder har byggts om till lokaler under den tioårsperiod som statistiken täckte (2014-2023). En inventering gjord av RISE av centrala Göteborg (inom Vallgraven) på 500 utannonserade tillgängliga lokaler visade även att 39 stycken (7,8%) av de lokalerna skulle vara konverterbara direkt eller med liten renovering<sup>12</sup>.

---

<sup>6</sup> Boverket (2024), *Läget på bostadsmarknaden i riket*, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> [2024-08-15]

<sup>7</sup> Boverket (2023) *Behovet av bostadsbyggande 2023-2030*, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/> [2024-08-15]

<sup>8</sup> Boverket (2024), *Läget på bostadsmarknaden i riket*, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> [2024-08-15]

<sup>9</sup> Warda, P., analytiker, Business Region Göteborg, emailunderlag 2024-08-26, 2024-11-25

<sup>10</sup> Business Region Göteborg (2024), *Näringsliv & tillväxt 2024-2025*

<sup>11</sup> Mjörnell K., (2023-10-24) *Efficient use and adaptive reuse of buildings* [conference presentation], *Rakennusfysiikka 2023*

<sup>12</sup> Mjörnell K., (2023-10-24) *Efficient use and adaptive reuse of buildings* [conference presentation], *Rakennusfysiikka 2023*

## 1.2 Bakgrund: kontorsbestånd och behov

Mellan 1980 och 2010 halverades kontorsytan per anställd i Sverige på grund av utvecklingen från cellkontor till aktivitetsbaserade arbetsplatser (från 30-40 kvm/per person 1980 till 15-20 kvm/person 2010)<sup>13</sup>. För Göteborg har kontorsytan per anställd sedan minskat med ca 2% mellan 2013-2023, på grund av tekniska, sociala och ekonomiska faktorer<sup>14</sup>. 2020 förändrades våra arbetssätt ännu en gång i och med pandemin då distansarbete blev nödvändigt för att minska smittspridning. Forskningen är tydlig med att kontorsnärvaron aldrig kommer att återgå till att vara lika hög som innan Covid19 eftersom distansarbete blivit en självklar del av vårt arbetssätt.

I Sverige fyrdubblades antalet distansarbetande i och med pandemin<sup>15</sup>. Innan 2020 arbetade vi hemifrån ca 13-16% av tiden, men under pandemin steg denna siffra till över 70% när den var som högst<sup>16</sup>. Storstäderna samt statlig sektor stod för störst andel distansarbete, medan siffrorna var lägre i mindre samhällen samt inom privat sektor och Landstinget<sup>17</sup>.

Internationella rapporter över pandemins effekt på distansarbete för storstäder visar på att andelen personer som jobbar från kontoret minskat med 30% sedan innan 2020 och att behovet av kontorsytor spås ligga på 13% lägre i slutet av årtiondet i jämförelse med 2019<sup>18</sup>, men att den kan nå så högt som 38% lägre i vissa städer<sup>19</sup>.

Att många vant sig vid hemmakontorens bekvämlighet och möjlighet till en tystare och lugnare miljö som stimulerar fokus och återhämtning ses som centralt i utmaningen att locka tillbaka de anställda till kontoren. I en studie av större företag i Stockholmsområdet kom det fram att 98% av de som jobbade på distans gjorde det hemifrån och hälften av dem även arbetade från fritidshuset<sup>20</sup>. Andra kontorsliknande platser som co-working och kontorshubbar utgjorde inte någon nämnvärd andel. 50% av de tillfrågade kontoren hade minskat sina utrymmen på grund av ekonomiska skäl och för att arbetsplatsen skulle kännas mindre ödslig<sup>21</sup>.

---

<sup>13</sup> Sveriges Kommuner och Landsting (2014), Aktivitetsbaserade arbetsplatser

<sup>14</sup> Citymark (2023), *Marknaden för kontorslokaler i Göteborg om 10 år*

<sup>15</sup> Medlingsinstitutet (2024) *Löneskillnaden mellan kvinnor och män*, Arbetsmarknadsdepartementet

<sup>16</sup> Statistiska Centralbyrån (2021) *Ny Statistik: så många har jobbat hemifrån under pandemin*,

<https://www.scb.se/pressmeddelande/ny-statistik-sa-manga-har-jobbat-hemifran-under-pandemin/> [2024-08-28]

<sup>17</sup> Statistiska Centralbyrån (2021) *Ny Statistik: så många har jobbat hemifrån under pandemin*,

<https://www.scb.se/pressmeddelande/ny-statistik-sa-manga-har-jobbat-hemifran-under-pandemin/> [2024-08-28]

<sup>18</sup> Mischke, J., Luby, R., Vickery, B., Woetzel, L., White, O., Sanghvi, A., Rhee, J., Fu, A., Palter, R., Dua, A., Smith, S., (2023), *Empty Spaces and Hybrid Places: The pandemics Lasting Impact on Real Estate*, McKinsey Global Institute

<sup>19</sup> Mischke, J., Luby, R., Vickery, B., Woetzel, L., White, O., Sanghvi, A., Rhee, J., Fu, A., Palter, R., Dua, A., Smith, S., (2023), *Empty Spaces and Hybrid Places: The pandemics Lasting Impact on Real Estate*, McKinsey Global Institute

<sup>20</sup> Bodin Danielsson, C., (2024) *Ett annat kontorsliv*, Areim

<sup>21</sup> Bodin Danielsson, C., (2024) *Ett annat kontorsliv*, Areim



Ytterligare faktorer som anses försvåra tillbakagången till kontoren är kontorsmiljön och läget. Centrala lägen med stadsliv, bra kommunikationer samt restaurang- och serviceutbud är generellt mer attraktiva för de anställda än kontor i mer perifera lägen<sup>22</sup>. I centralare lägen finner man också oftare byggnader uppförda runt förra sekelskiftet vilka ofta har en högre attraktionskraft än de kontor som uppfördes på 60- och 70-talet<sup>23</sup>.

I JLL's rapport Nordic Outlook från 2024 lyfter man dessa växande svårigheter att locka företag till kontorslokaler i äldre fastigheter samt B- och C-lägen<sup>24</sup>. I Göteborg ser man också att detta förstärkts i och med att så många nya kontorsfastigheter uppförts under de senaste åren vilket riskerar att konkurrera ut både andra relativt nya fastigheter samt det äldre beståndet<sup>1</sup>. Rapporten lyfter att fastighetsägare i mindre centralare lägen kan komma att få ökande problem med beläggningsgrad, kan tvingas till lägre hyresnivåer och större investeringar för att öka attraktionsnivån på fastigheten<sup>25</sup>. Analysföretaget CityMark ser, av samma anledningar, att behovet av konvertering av befintligt bestånd kommer att kunna öka med 50 000 kvm de kommande 10 åren<sup>26</sup>.

Samtidigt som företag kämpar med att få tillbaka sin arbetsstyrka till kontoret med hjälp av striktare närvaropolicys, uppfräschade lokaler, fler sociala event, högre ledningsnärvaro så visar studier att många anställda anger att de skulle söka sig ett nytt jobb om möjligheten för hybrid- eller distansarbete plockades bort<sup>27</sup>.

Det är värt att notera att en rapport beställd av Västsvenska Handelskammaren i Göteborg fastslår att man inte tror att pandemins effekter på ökad andel distansarbete kommer att leda till minskat behov av kontorsytor i längden i Göteborg utan att man sakta återgå till för-pandemisk kontorsnärvaro<sup>28</sup>. Slutsatsen är baserad på den redan låga kontorsytan per person, samt att kommunikationsavstånden är korta i staden. Denna slutsats går dock emot den stora andelen global och nationell forskning som visar på att högre andel distansarbete är här för att stanna.

---

<sup>22</sup> Bodin Danielsson, C., (2024) *Ett annat kontorsliv*, Areim

<sup>23</sup> Bodin Danielsson, C., (2024) *Ett annat kontorsliv*, Areim

<sup>24</sup> JLL (2024), *JLL Nordic Outlook, Focus: Re-Industrialization*

<sup>25</sup> JLL (2024), *JLL Nordic Outlook, Focus: Re-Industrialization*

<sup>26</sup> Citymark (2023), *Marknaden för kontorslokaler i Göteborg om 10 år*

<sup>27</sup> Forbes (2024), *The Rise of Office 'Peacocking' in the Workplace in 2024*,

<https://www.forbes.com/sites/bryanrobinson/2024/03/20/the-rise-of-office-peacocking-in-the-workplace-in-2024/> [2024-08-28]

<sup>28</sup> Citymark (2021), *Pandemin ger inga stora effekter på kontorsmarknaden*, <https://citymark.today/pandemin-ger-inga-stora-effekter-paa-kontorsmarknaden-187833/nyhet.htm> [2024-08-13]

## 2 Case Göteborg

---

Som utgångspunkt för studien valdes Göteborg. Göteborg har ambitiösa klimatmål om "nära noll i klimatavtryck till 2030"<sup>29</sup> och samtidigt ett uttalat behov av 80 000\* nya bostäder till 2035. Denna tydliga målkonflikt gjorde Göteborg till en bra geografisk utgångspunkt för projektet och reflekterade en situation som återfinns i många av landets städer. Behovet av 80 000 bostäder gäller hela Göteborgsregionen och dess 13 kommuner och inventeringen täcker därför samma område.



Figur 1. Göteborgsregionens alla 13 kommuner.

---

<sup>29</sup> Göteborg Stad, (2021) Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030

\*Prognos under 2022 vid projektets formerande. Prognosen för 2024 är nedskrivet till 65 000 bostäder.

Målet med inventeringen i projektet var att få en överblick över hur många kvadratmetrar som står tomma vid ett visst tillfälle inom ett begränsat geografiskt område. Genom att kartlägga hur många tillgängliga kvadratmetrar kontorslokal det finns kan man bilda en uppfattning av potentialen för en möjlig ökning av transformation av kontor till bostäder: bostadisering. Samtidigt kan de olika variablerna som uppkommer vid inventering kan ge förståelse för vad som hindrar högre grad av transformation idag.

Kartläggningen av tomma kontorslokaler i Göteborgsregionen innefattar insamling av data kring yta, stadsdel, ort, användningsområde, uppförandeår och om lokalen ligger i ett industriområde.

## 3 Metod

---

Som datainsamlingskälla användes Objektvision. Sidan är Sveriges största annonsportal för uthyrning av kommersiella fastigheter och säger sig täcka ca 95% av det utannonserade lokalbeståndet på nätet<sup>30</sup>, vilket ger en tydlig indikation av det lediga beståndet.

Kompletterande källor som använts i studien är Property Intel, Statistiska Centralbyrån, Statistikdatabas Göteborg, Tillväxtverket samt data från Business Region Göteborg och Göteborg och Co. Statistiska Centralbyrån användes för att ta fram sammanlagd byggd yta för bostäder och tillskapandet av bostäder genom nybyggnation och ombyggnation. Statistikdatabas Göteborg användes för att visa på bostadsproduktionen i staden. Property Intel användes för att få tillgång till sammanlagd byggd yta i Göteborg för lokaler. Tillväxtverket och Göteborg och Co användes för kompletterande data kring antal hotellrum och dess beläggningsgrad. Business Region Göteborg tillhandahöll siffror kring bostadsbehovet i Göteborgsregionen.

Insamlingen av data gjordes manuellt på Objektvision där informationen kring varje tom kontorslokal registrerades. I 12 av 13 kommuner registrerades alla utannonserade kontor. I Göteborgs kommun fanns ca 1400 annonser, ett för högt antal för att hinna gå igenom manuellt inom utsatt tidsram. För Göteborg gjorde i stället en extrapolering genom att kartlägga 500 annonser och multiplicera dess sammanlagda kvadratmetrar med faktor 2,8 för att få fram ett rikt-tal för de 1400 annonserna. För att få ett så representativt utsnitt som möjligt så kartlades de 250 nyligast publicerade annonserna, samt de 250 äldsta annonserna på sidan. Sammanlagt gick 715 annonser igenom manuellt (500 st för Göteborg + 215 st för övriga kommuner i regionen). Kartläggningen utfördes under några månaden hösten 2023 och ger därav en ögonblicksbild över det lediga beståndet i Göteborgsregionen vid en given tidpunkt.

Vid annonsdubletter (relativt vanligt förekommande på Objektvision), så loggades bara en. I flera fall utannonserades också stora industrihallar med ett litet insprängt kontor. Dessa lediga kontorslokaler utslöts ur kartläggningen på grund av att de inte ansågs konverteringsbara på grund av sin placering.

---

<sup>30</sup> Adam Rooth, Nordic Product Manager, Objektvision, e-postkonversation den 4 april 2024

Information som loggades, per ledigt kontor:

- adress
- area
- byggår
- kommun
- om tidigare varit bostad
- om lokalen var industrifastighet eller i industriområde
- om över 650 kvm

*Adress.* Exakt adress registrerades för att kunna identifiera stadsdel och typ av område.

*Area.* Antal lediga kvadratmetrar registrerades som utgångspunkt för att kunna förstå hur många bostäder en potentiell omvandling skulle kunna resultera i.

*Byggår.* År för uppförande registrerades för att kunna stötta i förståelsen för vilken typ av fastighet den tomma lokalen gällde och vilka eventuella hinder som kopplades just till denna typologi. (När årtal inte fanns angett så gjordes ett antagande om årtionde baserat på planlösning, fasadutförande och arkitektonisk stil. I flera fall gick det även att Googla sig till uppförandeår. I projektresultaten presenteras bara årtionde, eller årtionden eftersom detta ansågs ge en tillräcklig indikation på fastighetsutförande.)

*Kommun.* Kommun angavs alltid i annonsen, vilket registrerades för alla tomma kontorslokaler. Det användes sedan för att kunna fördela lediga kvadratmetrar efter kommuntillhörighet.

*Om tidigare varit bostad.* I vissa annonser kunde man se på fotografierna och eventuell planlösning att lokalen uppförts som bostad ursprungligen (gällde oftast sekelskiftsbyggnader i centralare delar av kommunerna). Om så var fallet registrerades det eftersom det skulle kunna indikera färre hinder för bostadisering än i de fallen där fastigheten aldrig anpassats för bostad.

*Om industrifastighet eller i industriområde.* Om kontorslokalen återfanns i industrifastighet eller industriområde noterades detta eftersom det skulle kunna innebära en större utmaning för bostadisering utifrån faktorer som t.ex. förekomst av farliga ämnen och otillgänglighet.

*Om över 650 kvm.* Om kontorslokalen var över 650 kvm till ytan, registrerades detta. I samtal med referensgruppen under projektets gång framkom att aktörer prioriterade konvertering av större ytor och hela fastigheter eftersom det ansågs innebära en lägre ekonomisk risk. 650 kvm användes som ett generellt mått för en yta som skulle kunna utgöra 10 stycken större tvåor eller mindre treor. I Objektvision framgick det inte om den lediga kontorslokalen utgjorde del av eller hel fastighet, vilket därav inte kunde registreras.

## 3.1 Mörkertal

Viktigt att notera är att det utöver det som kartlades finns ett mörkertal tomma kontorsytor som inte är inräknade i studien. Objektvision uppskattar sitt innehav till ca 95% av alla annonser som ligger ute på nätet, vilket innebär att ytterligare 5% finns annonserat på annan plats digitalt.

Till detta tillkommer de annonser som annonseras ut på annat sätt, t ex internt inom verksamheter. Efter samtal med externa aktörer under projektets gång har det även framkommit att inte alla fastighetsägare annonserar ut sitt tillgängliga bestånd eftersom detta kan inverka på fastighetsvärde och fastighetsägarens attraktivitet.

## 4 Resultat

---

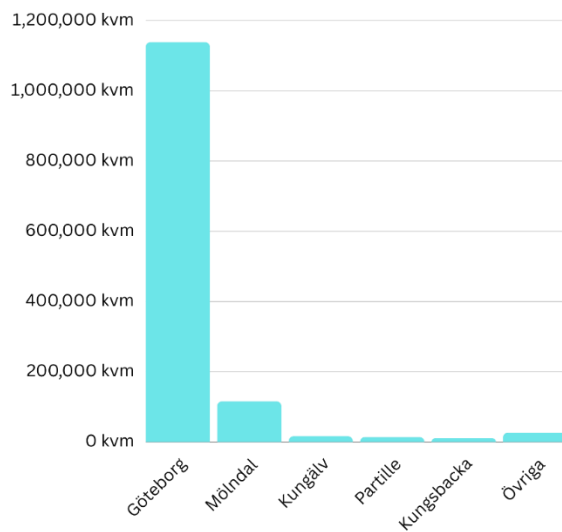
Kartläggningen av tomma kontorslokaler visade på att det fanns över en miljon lediga kvadratmetrar utannonserade på Objektvision i Göteborgsregionen under hösten 2023 när inventeringen utfördes. Majoriteten av de kvadratmetrarna fanns i Göteborgs kommun.

### 4.1 Göteborgsregionen

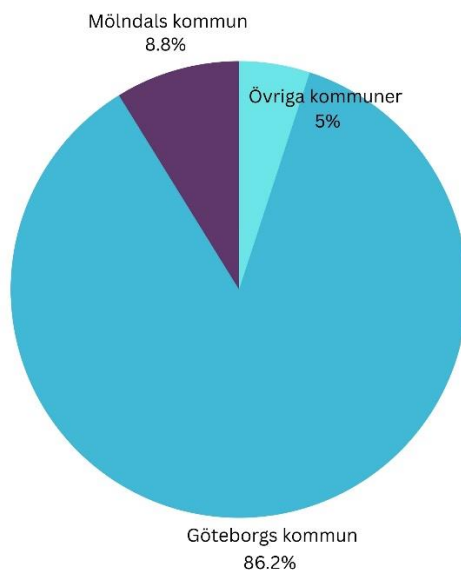
Det utannonserade kontorsbeståndet i Objektvision om 1600 annonser uppgick till sammanlagt ca 1 320 000 m<sup>2</sup>.

Tittar man på uppdelningen av kvadratmetrar per kommun så blir det snabbt tydligt att Göteborgs kommun utgör huvudparten av dessa, med ett utannonserat kontorsbestånd på ca 1 140 000 m<sup>2</sup>. Mölndals kommun var den enda ytterligare kommunen som kunde anses nämnvärd, med strax över 100 000 utannonserade tomma kvadratmetrar. Göteborgs kommun utgjorde 86% av det totala tomma beståndet (Figur 3), Mölndal stod för ca 9% och de övriga 11 kommunerna utgjorde tillsammans ca 5%.

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen

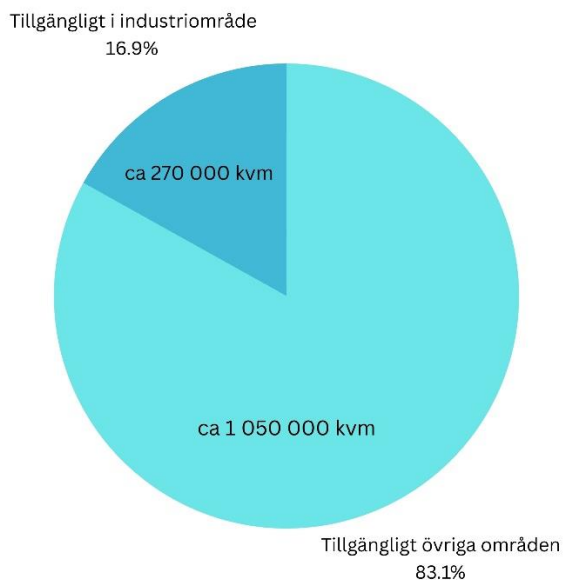


Figur 2. Fördelningen av det tomma kvadratmeterbeståndet för kontorslokaler, angett i kvadratmetrar för Göteborgs, Mölnalds, Kungälv, Partilles, Kungsbackas kommuner samt de sammanslaget för de övriga 8.



Figur 3. Fördelningen av de utannonserade tomma kvadratmeterbeståndet för kontorslokaler, angett i procent för Göteborgs kommun, Mölnalds kommun och de övriga 11 kommunerna.

Av det totala beståndet utannonserade kontorslokaler i regionen så återfanns ca 17% i industriområden (där även lokaler i industri/handelsområden inräknades), ca 270 000 m<sup>2</sup>, medan de övriga 83% återfanns i områden av annan karaktär.



Figur 4. Fördelningen mellan tillgängligt bestånd i industriområde och andra områden.

Utannonserade kontorslokaler över 650 m<sup>2</sup> noterades också. Kvadratmeterantalet indikerade möjligheten att tillskapa 10 st lägenheter om 65 m<sup>2</sup> vardera. 10 lägenheter framkom i projektets tidigare utredning som ett antal enheter som ansågs utgöra en undre gräns för vad som kunde vara ekonomiskt fördelaktigt för fastighetsägare ur konverteringssynpunkt. 65 m<sup>2</sup> användes eftersom det är en mellanstorlek kvadratmetermässigt som skulle kunna bli en större tvåa eller mindre trea. Inventeringen visade att ca 25% av de 1600 annonserna som registrerades hade en yta om minst 650 kvadratmeter.



Figur 5. Fördelningen mellan kontorslokaler under 650 kvadratmeter och de över 650 kvadratmeter.

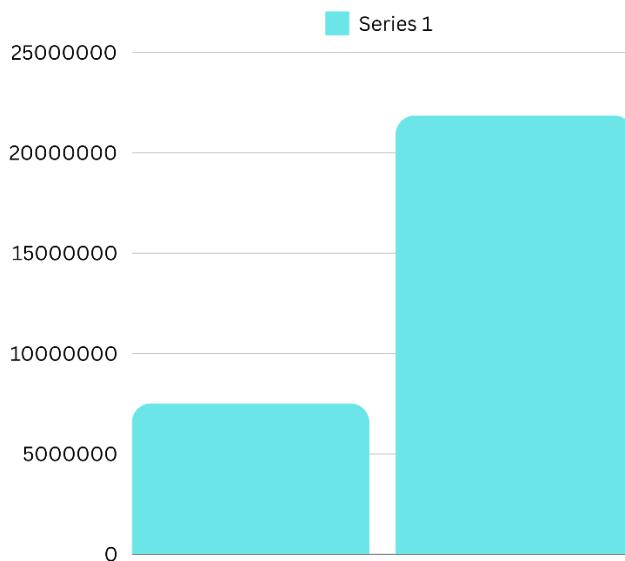
## 4.2 Göteborgs kommun

För att få en grundförståelse för relationen mellan de inventerade kvadratmetrarna och redan befintligt bestånd så användes kompletterande data från Property Intel och Statistiska Centralbyrån (SCB). Yta kring bostäder finns lättillgänglig, men yta för kommersiella lokaler och andra verksamheter är svåra att hitta.

Ingen data hittades för regionen utan bara för Göteborgs kommun. Eftersom 86% av det kartlagda beståndet återfanns i just Göteborg så ansågs det tillräckligt för att ge en mer övergripande bild också.

På Statistiska Centralbyrån kunde man räkna ut den sammanlagda ytan för bostäder som visade sig uppgå till 21 868 242 m<sup>2</sup>. Siffror kring kommersiella lokaler fanns inte att tillgå på SCB, men den taxerade fastighetsytan för icke-bostäder hos Göteborgs största fastighetsägare uppgår till ca 7 500 000 m<sup>2</sup> enligt Property Intel. Tillsammans utgör det ca 29 380 000 m<sup>2</sup> för Göteborgs kommun.





Figur 7. Andelen kvadratmetrar i Göteborgs kommun som utgörs av bostäder och övriga ytor.

Analysföretaget Citymark presenterar en mer direkt siffra över det tillgängliga beståndet av kontorsyta i Göteborg, ca 3,2 miljoner kvm. Dock ger denna siffra bara en begränsad förståelse för hela beståndet eftersom de bara kartlägger kontorslokaler över 350 kvm som återfinns i centrala Göteborg, Mölndal, Högsbo, Gamlestaden och viss utvalda delar av Hisingen. 2 av de 3,2 miljonerna kvadratmetrar återfinns i centrala delar av Göteborg (CBD, Gullbergsvass, Stampen, Gårda, Hedern, Lorensberg, Vasastaden, Haga, Masthugget, Lindholmen)<sup>31</sup>.

På grund av otillräckliga siffror är det därför inte möjligt att presentera en exakt siffra på den tillgängliga ytan kontor, vare sig för Göteborgs kommun eller för regionen, utan presentera siffror som kan ge en delförståelse.

### 4.3 Byggnadsår

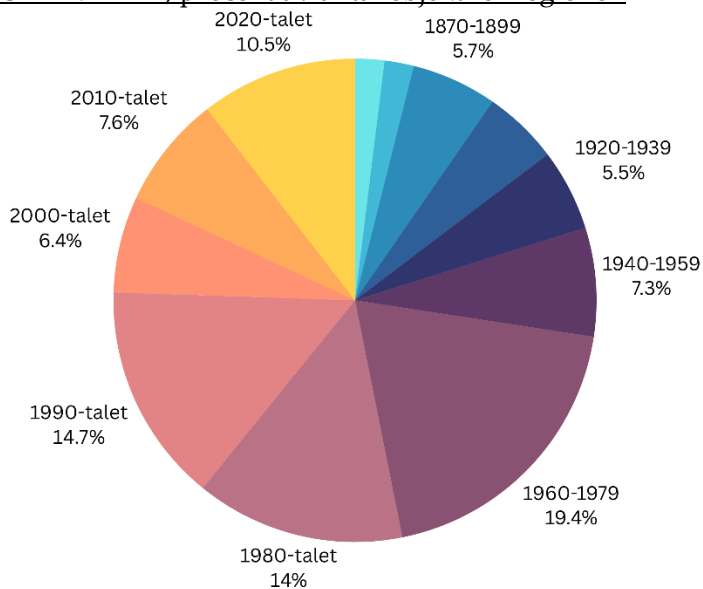
Under inventeringen kartlades även året (eller årtiondet) som byggnaden uppfördes eftersom byggnadsstil och byggnadspraxis kan ge en generell förståelse för vilka fastighetsmässiga begränsningar för konvertering som skulle kunna finnas. Byggnadsår ger en antydning om faktorer som takhöjd, konstruktionsmaterial, värmesystem, isolering, byggnadsteknik och potentiell förekomst av hälso- och miljöfarliga ämnen. Detta ger i sin tur en fingervisning om de tomma kontorslokalerna kommer att vara lämpade för bostadiserings och utgör ett grundläggande underlag för vidare utredning.

Nedan presenteras cirkeldiagram som visar byggnadernas uppdelningen mellan årtionden, utifrån procent av antal objekt samt procent av kvadratmetrar som dessa objekt representerar. Först visas siffrorna för Göteborgsregionen och sedan för Göteborgs kommun. Eftersom

<sup>31</sup> Tor Borg, Citymark, telefonsamtal och emailkonversation

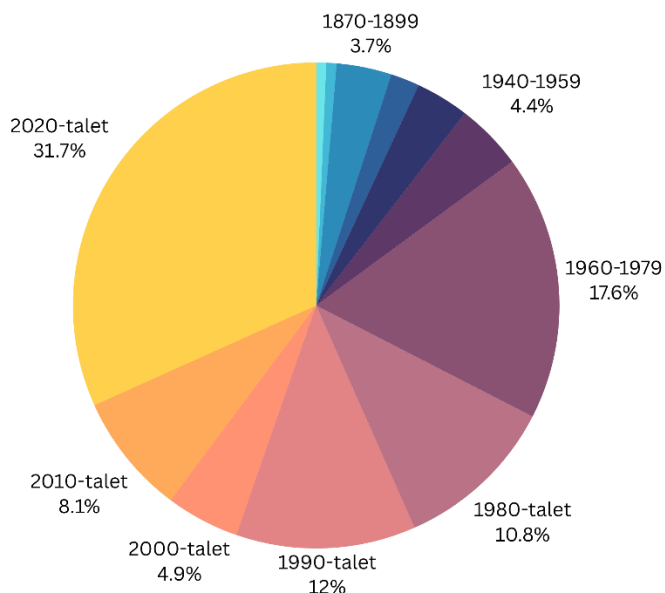
Göteborg utgör en så betydande del av det totala resultatet, så är skillnaderna mellan diagrammen små.

UPPFÖRANDEÅR, procent av antal objekt för regionen



Figur 7. Diagrammet visar i procent, antal objekt per årtionde för regionen.

UPPFÖRANDEÅR, procent av antal kvadratmeter för regionen

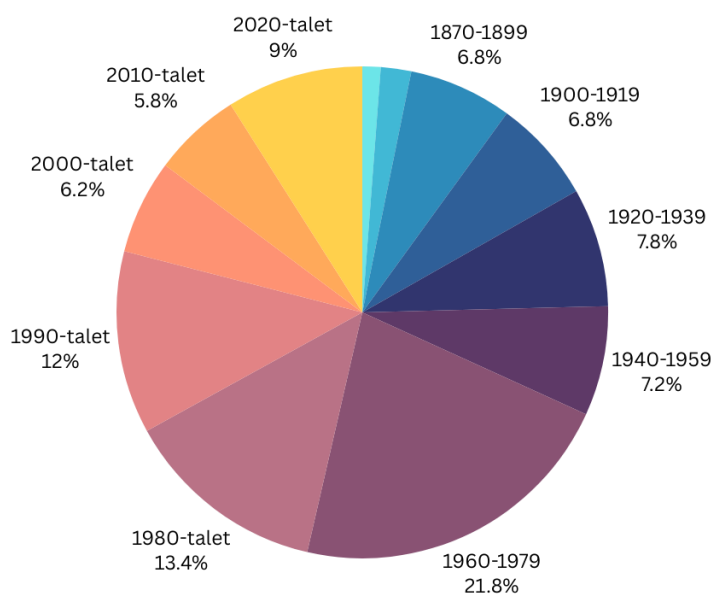


Figur 8. Diagrammet visar i procent, antal kvadratmeter per årtionde för regionen.

Det som står ut när man läser diagrammen är att de lokaler som är uppförda från 2020 är väldigt stora. De utgör 10,5% i antal, men hela 31,7% i kvadratmeteryta, vilket får antas reflektera de senaste årens byggboom av kontorskomplex i Göteborg.

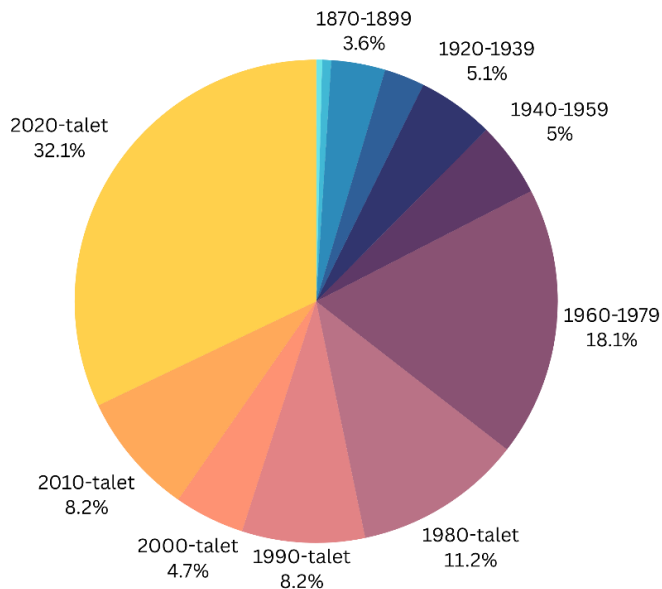
Graferna för Göteborgs kommun ser snarlika ut i alla avseenden, där det till och med är något färre antal objekt som uppförts efter 2020 (9%), men kvadratmetermässigt utgör de en högre andel på totalen än regionen (32,1%).

UPPFÖRANDEÅR, procent av antal objekt för Göteborgs kommun



Figur 9. Diagrammet visar i procent, antal objekt per årtionde för Göteborgs kommun

UPPFÖRANDEÅR, procent av antal kvadratmeter för Göteborgs kommun



Figur 10. Diagrammet visar i procent, antal kvadratmeter per årtionde för Göteborgs kommun.

## 4.4 Placering geografiskt område

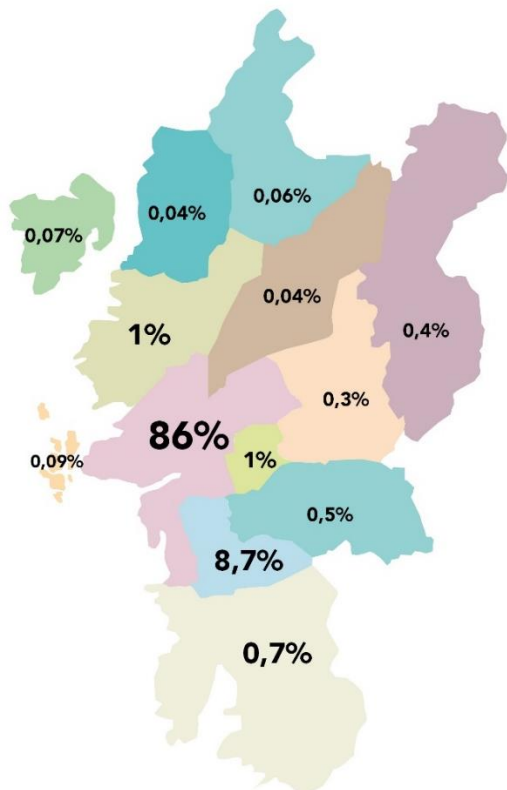
Göteborgs kommun och Mölndals kommun valdes ut när det kom till att visa på kontorslokalernas placering. Eftersom de två kommunerna tillsammans utgjorde 95% av de vakanta kvadratmetrarna så bedömdes det inte relevant att placera ut de övriga objekten i de resterande 11 kommunerna. För Mölndal registrerades 88 annonser om en sammanlagd yta av ca 116 000 m<sup>2</sup>. För Göteborg var siffran 1400 annonser som representerade ca 1 140 000 m<sup>2</sup>.

För att få en förståelse för var dessa tomma kontorslokaler var placerade geografiskt så gjordes ett antal kartor för att ge en grundförståelse för de tomma kontorsytornas fördelning.

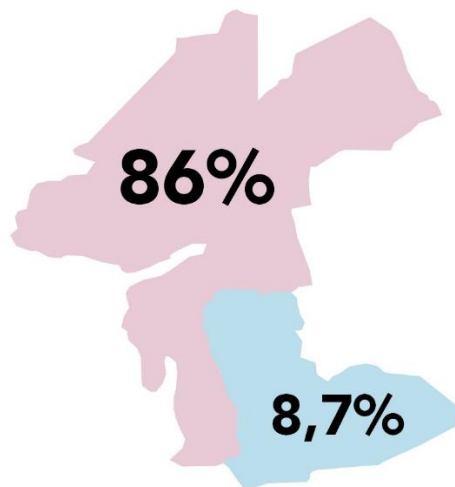
**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen



Figur 1. Göteborgsregionens alla 13 kommuner.



Figur 11. Procentuell fördelning av de vakanta kvadratmetrarna i regionens kommuner.



Figur 12. Procentuell fördelning för Göteborg respektive Mölndals kommun.

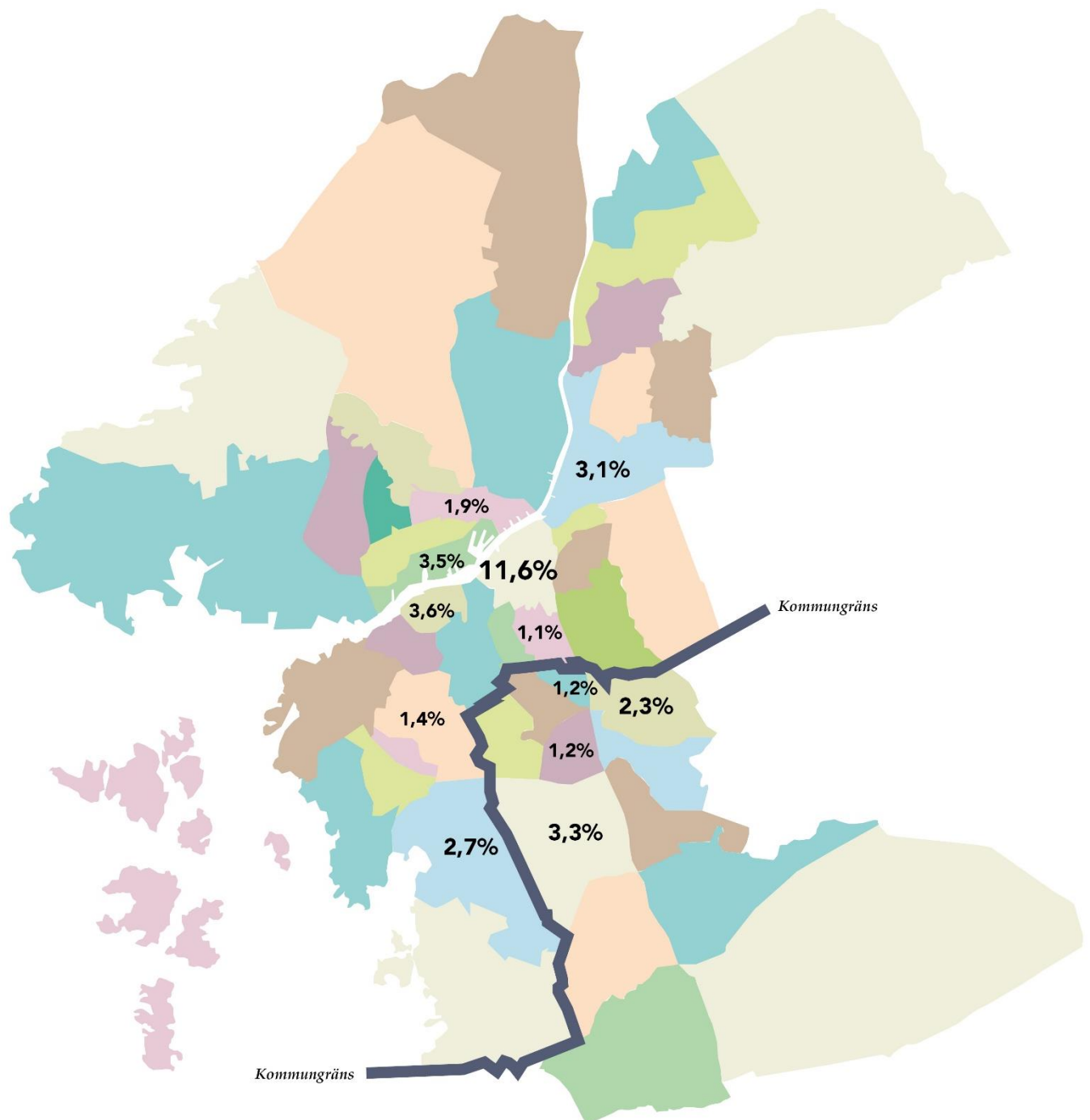
Göteborgs kommun och Mölndals kommun lyftes sedan ut för att kunna presentera hur de tomma kontorsytorna var placerade stadsdelsmässigt. Områdeskartan visar det procentuella beståndet vakanta kontorsytor i Göteborgs 36 mellanområden och Mölndals 12 stadsdelsområden uträknat utifrån Göteborg och Mölndals sammanlagda tomma bestånd (ca 1 256 000 m<sup>2</sup>).

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen



Figur 13. Göteborgs kommun och Mölndals kommun med stadsdelsnamn.

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
 AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen



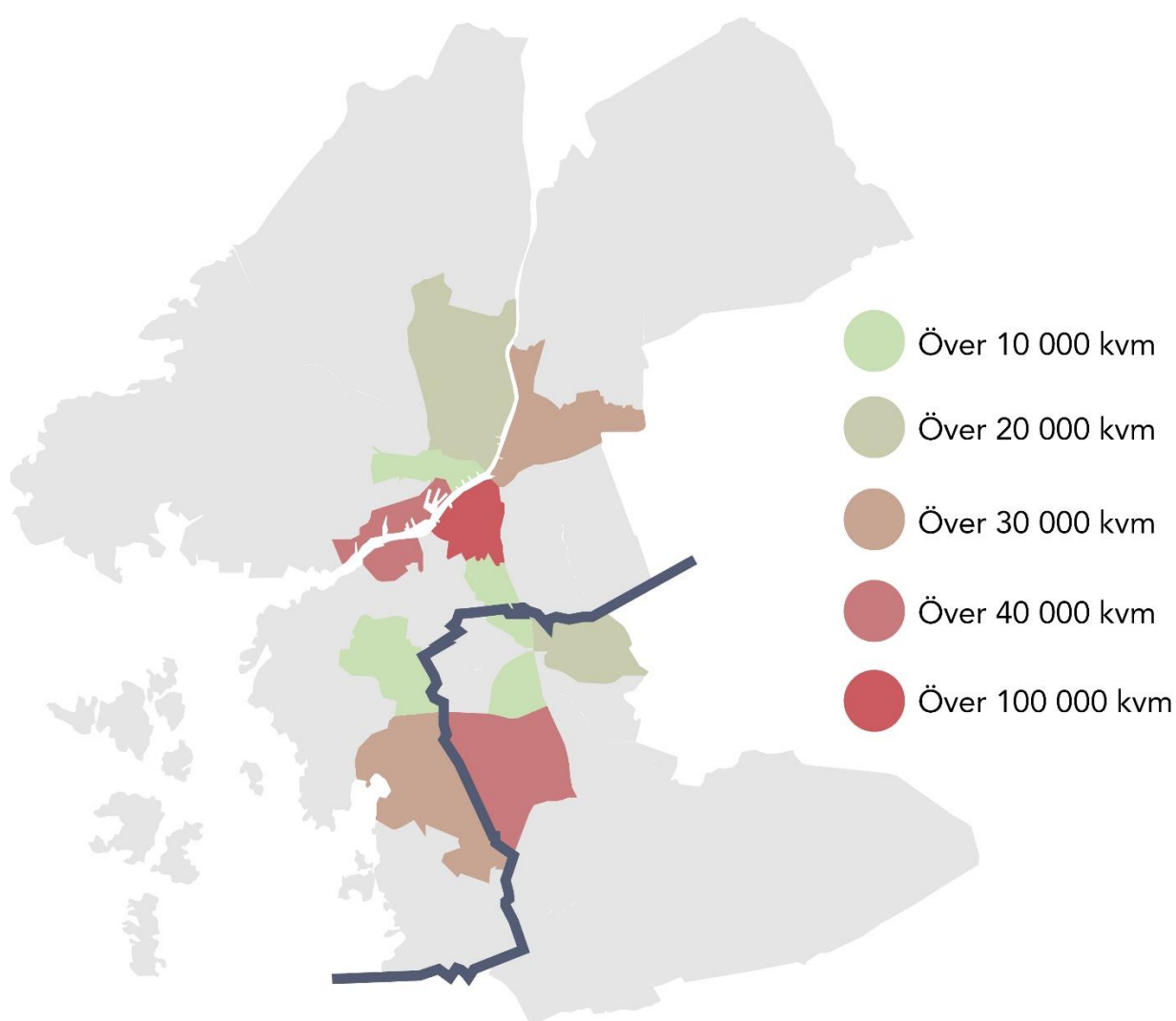
Figur 14. Göteborg och Mölndals stadsdelsområden med fördelade vakanta kvadratmetrar i procent.



**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen

I ovanstående karta ses den procentuella fördelningen av tomma kvadratmeter kontorsyta per stadsdel. Flera stadsdelar hade inga vakanta ytor, medan andra hade under 1%. Dessa markerades inte ut på kartan.

Kartan visar att de finns många tomma kontorslokaler centralt i Göteborg, både söder om inloppet som strax norr om, på Hisingen. Man kan också se stora andelar vakanta lokaler där Mölndal och Göteborgs kommungränser möts samt längs Mölndals- och Göteborgsvägen (som delar upp Mölndals stadsdelar i väster och öster).



Figur 15. Karta som indikerar de områden med störst andel tomt kontosbestånd.

Det området som har överlägset högst andel tomma kontorslokaler i kartläggningen är den del av Göteborg som kallas Norra Centrum, som utgörs av Lorensberg, Vasastaden, Stampen, Heden och Vallgraven. Området hade tre gånger så hög andel lediga kontorslokaler jämfört med området som kom på andra plats kvadratmetermässigt.

Även centrala områden som Norra Älvstranden, Gamlestaden/Utby och Masthugget/Stigbergstorget/Majorna sticker ut med hög andel vakanta kontorslokaler. Askim/Hovås och Åbro/Balltorp hade även har hög andel tomma lokaler. Lokalerna i dessa områden återfinns huvudsakligen i industri- och shoppingområden som löper längs Sörleden där bland annat Sisjöns industriområde ingår. I flera av de centrala områden som påvisat hög andel tomma kontorslokaler pågår (och har pågått) stora nybyggnationssatsningar av kontorskomplex.

## 4.5 Hotelldata

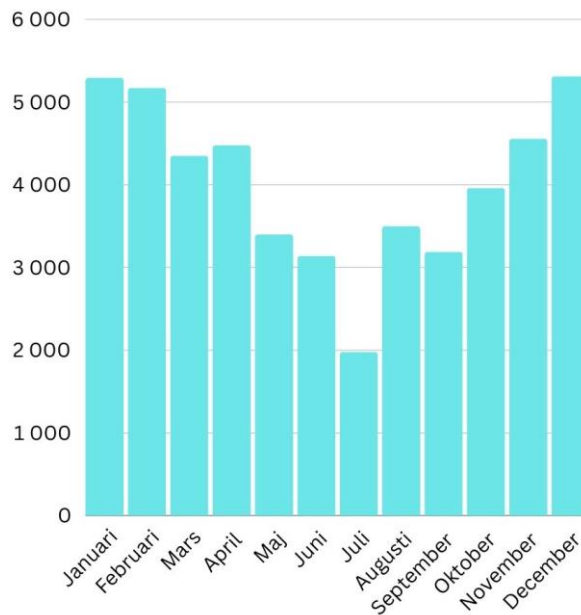
Som komplettering till kartläggningen om tomma kontorsytor, gjordes en mindre inventering kring hotellen i regionen. Det har på senare år uppförts många större hotell i Göteborg och inventeringen gjordes för att få en förståelse för nyttjandegraden av dessa ytor och om det skulle kunna finnas potential till bostadisering även där på sikt. Notera att siffrorna presenterar både hotellrum och hotellnätter.

Siffror från Tillväxtverket och Göteborg & co visade att Göteborgsregionen i dagsläget har ca 14 425 st hotellrum, varav 11 040 återfinns i Göteborgs kommun.

Tittar man sedan på det sammanlagda antalet hotellrumsnätter i Göteborgs kommun som dessa hotellrum utgör, så får man en ackumulerad siffra på över tre miljoner totalt på årsbasis (3 327 125 st, 2023). Av detta ackumulerade antal ligger sedan snittet på antal tillgängliga (outhyrda) hotellrumsnätter på ca 100 000 per månad.

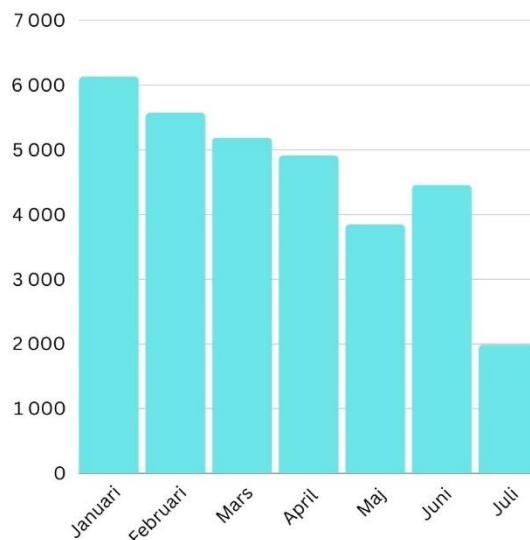
Tittar man närmare på antalet tillgängliga hotellrum per månad under 2023 ser man att juli är den överlägset högsta belagda månaden, med bara ca 2000 tillgängliga rum. Under december och januari, månaderna lägsta tryck, fanns däremot ca 5000 outhyrda hotellrum per månad.

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen



Figur 18. Stapeldiagram över tillgängligt antal hotellrum per månad under 2023 för Göteborgsregionen.

Jämför man 2023 siffror med de första 7 månaderna för 2024 så ser siffrorna per månad ännu högre ut på grund av ett större antal tillgängliga hotellrum totalt i jämförelse med 2023. Januari 2024 hade över 6000 tillgängliga hotellrum och juli månad hade ca 2000.



Figur 19. Stapeldiagram över tillgängligt antal hotellrum per månad under de första sju månaderna för 2024 för Göteborgsregionen.

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen

Räknar man ut ett snitt på lediga hotellrum per månad i Göteborgsregionen hamnar därför på ca 4000 lediga per månad under 2023 och ca 4600 lediga rum under 2024.

Viktigt att ha med sig när man ser dessa siffror är att beläggningen av hotellrum är högst ojämn beroende på vilken dag det gäller, så även om det genomsnittliga antalet lediga hotellrum är 4000, så kan det innebära att exempelvis 60000 är lediga en onsdag, men bara 500 under helgen.

---

Under projektets gång framkom att hotellkedjan Strawberry identifierat ett möjlig affärspotential i effektivisering av deras hotell i Göteborgsregionen genom uthyrning av tomma hotellrum till studenter under de lägre belagda månaderna. Rummen hyrs ut månad för månad och studenterna kan bo i enkelrum fr 10 500 kr per månad eller i dubbelrum för två för 18 000 i månaden. Kylskåp finns nyinsatta i studenthotellrummen och studenterna har tillgång till pentry i receptionen samt fri tillgång till frukostbuffén, poolen, relaxavdelningen och ett närliggande gym. Konceptet börjar testas under 2024 och kommer att skalas upp om det visar sig fungera bra.

---

## 5 Diskussion

---

Göteborgsregionen har ett stort behov av nya bostäder samtidigt som kartläggningen visar att det finns ett betydande antal lediga kvadratmetrar kontorsyta, vilket indikerar en potential för ökad andel bostadisering.

Eftersom en exakt siffra av befintliga ytor kontor inte funnits att tillgå som kan jämföras med det tomma beståndet som inventeringen täckt, så kan heller inte en siffra över vakansgrad presenteras. Enligt analysföretaget Citymark har vakansgraden av kontor rört sig från 4 respektive 7% 2009 för Göteborg och Stockholm till en lägstupunkt om 2-3% för båda städerna 2018, och nu ökar till en siffra på ca 11% respektive 13%<sup>32,3334</sup>. Siffrorna visar dock bara en begränsad bild av vakanserna eftersom de baseras på snävare parametrar än vad som använts i bostadiseringsprojektets kartläggning. Citymark inventerar befintliga kontorslokaler med yta på över 350 kvadratmeter i ett urval av stadsdelar, och täcker därför varken Göteborg eller regionen som helhet. De registrerade vakanserna ska därtill vara inflyttningsbara inom tre månaders tid. Deras parametrar ger en siffra på ca 360 000 lediga kvadratmetrar kontorsyta i Göteborg. Kartläggningen i bostadiseringsprojektet inkluderade alla stadsdelar och nästan alla utannonserade kontor (mindre kontor i samband med industrilokaler uteslöts), oberoende av inflyttningsdatum. Kartläggningen resulterade i en siffra på ca 1,3 miljoner lediga kvadratmetrar i regionen varav ca 1,1 miljoner återfanns i Göteborgs kommun. Den stora diskrepansen mellan siffrorna antyder att de redan publicerade vakansgraderna underskattar det lediga beståndet, eller att Objektvisions annonsportal presenterar en överskattad bild, eller både och.

Av flera anledningar måste siffrorna i kartläggningen ses som indikationer snarare än exakta resultat. Inventeringen utfördes under en begränsad tidpunkt då det skulle kunna funnits ovanligheter i antalet utannonserade objekt eller storleken på projektet. Till exempel var hösten 2023 en period då många av de nybyggda kontorskomplexen i Göteborg låg utannonserade, vilket skulle kunna gett ett resultat om högre antal tillgängliga kvadratmetrar än det vanligtvis finns tillgängligt. Som tidigare påtalat finns det även mörkertal då alla vakanta kontorsytor inte utannonseras av olika anledningar.

---

<sup>32</sup> Citymark (2024), *Fortsatt stigande vakansgrad för kontor i Göteborg*, <https://citymark.today/fortsatt-stigande-vakansgrader-for-kontor-i-goteborg-400325/nyhet.html> [2024-08-28]

<sup>33</sup> Fastighetstidningen (2024) *Vakansgrad kontor: Göteborg slår Stockholm*, [https://fastighetstidningen.se/vakansgrad-kontor-goteborg-slar-stockholm/?utm\\_source=email&utm\\_medium=newsletter](https://fastighetstidningen.se/vakansgrad-kontor-goteborg-slar-stockholm/?utm_source=email&utm_medium=newsletter) [2024-08-28]

<sup>34</sup> E-mailkonversation med Tor Borg, angivna 3,2 miljoner lediga kvm och 360 000 vakanta kvm kontor [2024-11-15]

Objektvision kräver även en manuell hantering med manuell registrering objekt för objekt för att skapa sig en tillförlitlig bild och undvika dubletter. Det är en tidskrävande process som skulle kunna innebära högre risk än om insamlingen av data varit automatiserad, eftersom den mänskliga faktorn måste inräknas. Det finns även indikationer på att vissa annonser på Objektvision inte tagits ner trots att de redan hyrts ut och att lokaler utannonseras trots att inflyttningsdatum ligger flera år fram.

Det kartläggningen dock visar är att det finns ett betydande antal lediga kvadratmeter kontorsyta i Göteborgsregionen. Hypotetiskt sett skulle de 1 320 000 kvadratmeter tomma ytorna kunna tillskapa t ex 66 000 studentlägenheter á 20 kvm, 20 300 stycken mindre 3:or på 65 kvm eller 16 500 4:or på 80 kvm, vilket skulle vara en betydande andel bostäder för att möta bostadsbehovet. Dock spelar många parametrar in i vad som avgör om en potentiell konvertering av vakanta ytor till bostäder är möjlig eller lämplig: läge, potentiell förorening av mark eller byggnad, olämplig planlösning, otryggt område, för få kvadratmeter att tillgå, för ojämnt fördelade kvadratmeter, fördyrande kravställning, en detaljplan som inte tillåter bostäder och så vidare. Siffran över de tillgängliga kvadratmetrarna utgör således bara en indikation på hur stor andel ledig yta som finns tillgänglig, inte exakta förutsättningar för konvertering vilket behöver utredas vidare för att ge en bättre förståelse för den verkliga transformationspotentialen.

Kartläggningen av vakanta kontorslokaler i Göteborgsregionen sammantaget med den data som lyfts i rapporter kring urban fastighetsutveckling, visar att den största potentialen för bostadisering kvadratmetermässigt finns i ytterområden och områden för industri- och handel där kontorslokaler inte kommer att kunna upprätthålla sin attraktionskraft på längre sikt. I dessa områden återfinns också högre andel kvadratmeter lediga per objekt vilket skapar en potentiell investeringsmöjlighet för fastighetsutvecklaren. För att kunna tillskapa bostäder i ytterområden som inte är gjorda för bostäder i dagsläget möter man en rad större utmaningar i form av till exempel: tillgänglighet kollektivtrafikmässigt, attraktivitet, trygghet och detaljplaneutformning. Kartläggningen visade även att större delen lediga kvadratmeter fanns i nybyggt bestånd samt i fastigheter uppförda mellan 1960-1990. Eftersom man ser att nybyggda kontorslokaler i centrala lägen kommer att ha fortsatt hög efterfrågan, visar det på att bostadiseringspotentialen är som högst i de fastigheter som uppförts innan 1990.

Utifrån denna kartläggning syns behov av tillgängliggörande av data för att kunna presentera mer tillförlitliga och uppdaterade siffror kring tillgängligt bestånd. Detta både för att kunna bedöma behovet av nybyggnation samt konverteringspotential av befintligt bestånd med större exakthet. Det är tydligt att behovet av ökad transparens kring fastighetsdata är en viktig del av detta, varför kravställning på fastighetsägare kring att registrera både befintlig och outhyrd yta

tillsammans med definierande parametrar som läge, nyttjandegrad och uppförandeår, skulle kunna vara ett sätt att möjliggöra detta.

Behov av fördjupande studier ses även kring möjligheten att bostadisera kontorslokaler i B- och C-lägen samt i fastigheter uppförda innan år 2000. Ytoptimering och affärsutveckling av enkla bostadiseringsmöjligheter för hotell bör även studeras närmare.

**BOSTADISERING- CIRKULÄRT, HÅLLBART, LEVANDE**  
AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen

Choose a building block.

---

**STOCKHOLM**

Box 21060, 100 31 Stockholm

**GÖTEBORG**

Box 53021, 400 14 Göteborg

**MALMÖ**

Nordenskiöldsgatan 24  
211 19 Malmö

**KRISTINEBERG**

**(Center för marin forskning och innovation)**

Kristineberg 566  
451 78 Fiskebäckskil

**SKELLEFTEÅ**

Kanalgatan 59  
931 32 Skellefteå

**BEIJING, CHINA**

Room 612A  
InterChina Commercial Building No.33  
Dengshikou Dajie  
Dongcheng District  
Beijing 100006  
China