

Bilaga 1

Områdespreferens i hyresrätt

Urban Fransson och Lena Magnusson
Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet

Innehåll

1	Åtta fallstudier om områdespreferens	9
1.1	Inledning.....	9
1.2	Sammanfattning	11
1.3	Fallstudier i Gävleborgs län - en sammanfattande analys.....	15
1.3.1	Områdespreferens	15
1.3.2	Gävle	17
1.4	Metod och begrepp.....	18
1.4.1	Områdespreferens	18
1.4.2	Segmentation och segregation.....	19
1.4.3	Statistiska mått	20
2	Undersökta kommuner	23
2.1	Gävle	23
2.1.1	Områdespreferens	24
2.1.2	Nuvarande medelhyra	29
2.1.3	Attraktivitet och segmentering.....	31
2.1.4	Sammanfattning	37
2.2	Göteborg.....	41
2.2.1	Områdespreferens	42
2.2.2	Nuvarande medelhyra	47
2.2.3	Attraktivitet och segmentering	49
2.2.4	Sammanfattning	56
2.3	Kalmar.....	59
2.3.1	Områdespreferens	60
2.3.2	Nuvarande medelhyra	64
2.3.3	Attraktivitet och segmentering	66
2.3.4	Sammanfattning	73
2.4	Malmö	77
2.4.1	Områdespreferens	78
2.4.2	Nuvarande medelhyra	83
2.4.3	Attraktivitet och segmentering	85
2.4.4	Sammanfattning	92
2.5	Stockholm.....	95
2.5.1	Områdespreferens	96

2.5.2 Nuvarande medelhyra	102
2.5.3 Attraktivitet och segmentering	103
2.5.4 Sammanfattning	111
2.6 Umeå	115
2.6.1 Områdespreferens	116
2.6.2 Nuvarande medelhyra	121
2.6.3 Attraktivitet och segmentering	123
2.6.4 Sammanfattning	130
2.7 Örebro	133
2.7.1 Områdespreferens	134
2.7.2 Nuvarande medelhyra	139
2.7.3 Attraktivitet och segmentering	141
2.7.4 Sammanfattning	148
2.8 Östersund.....	151
2.8.1 Områdespreferens	152
2.8.2 Nuvarande medelhyra	156
2.8.3 Attraktivitet och segmentering	158
2.8.4 Sammanfattning	164
3 Referenser	167

1 Åtta fallstudier om områdespreferens

1.1 Inledning

Denna studie handlar om bostadshyror och de boendes värderingar och betalningsvilja för olika lägen på åtta bostadsmarknader. Vilka bostadsområden är det som betraktas som attraktiva? Hur ser hushållens värderingar ut av en bostad i centrum alternativt i en förort? Syftet är här att kommentera och analysera de boendes värderingar av olika bostadsområden och hur de är relaterade till den nuvarande hyresstrukturen respektive inkomststrukturen hos boende såväl i hyresrätt som i bostadsrätt.

Den centrala frågeställningen för undersökningen rör individers preferens för bostadsområden — vilka egenskaper i ett bostadsområde de värdesätter och hur mycket de är villiga att betala för en, med den nuvarande bostaden, likvärdig lägenhet i andra bostadsområden. Denna värdering uttryckt i kronor per kvadratmeter benämns områdespreferens. I studien undersöks även segregation och segmentering på bostadsmarknaderna.

En individs preferenser för ett bostadsområde är ett redskap för att uppnå vissa livsmål och sådana värden som trygghet, säkerhet, närhet till vänner etc. De egenskaper i ett bostadsområde som en individ föreställer sig kunna bidra till att deras livsmål uppnås kommer också att önskas av dem. Värderingen av egenskaperna sker med hjälp av de aktiviteter som egenskaperna kan tänkas understödja, och som i sin tur bidrar till att uppfylla den boendes livsmål. Sådana aktiviteter kan vara att umgås med sin familj, umgås med vänner, vistas ute i naturen, gå ut och roa sig eller det egna förvärvsarbetet.

Ett bostadsområdes läge tolkas vanligtvis i geografiska termer, dvs. områdets relation till andra lägen, som t.ex. stadens centrum, arbetsplatsen, släkt och vänner etc. Ofta uttrycks läget som ett avstånd i antal kilometer eller antal minuter. Den geografiska dimensionen är dock enbart en av flera faktorer för att bedöma ett bostadsområdes attraktivitet. Andra viktiga faktorer rör t.ex. utbudet av tjänster inom ett bo-

stadsområde och faktorer som kan relateras till dess fysiska utseende och även dess rykte.

De faktorer som vi uppmärksammar i denna undersökning gäller dels egenskaper i själva bostadsområdet såsom t.ex. *säkerhet och trygghet, trevlig utemiljö* och *goda möjligheter för lek*, dels god tillgänglighet och närhet till olika utbud, ej nödvändigtvis i det egna bostadsområdet, såsom *goda kommunikationer, närhet till centrum* och *närhet till parker och grönområden*.

Målen och värdena i livet förändras över individernas livscykel. Det innebär att aktiviteter och därmed önskingarna, preferenserna, för olika områdesegenskaper förändras. Ungdomar värderar andra egenskaper i området än vad t.ex. småbarnsfamiljer gör.

Åtta bostadsmarknader undersöks vilka innehåller mellan nio och tjugoen bostadsområden. De studerade bostadsmarknaderna är Stockholm, Göteborg, Malmö, Gävle, Kalmar, Umeå, Örebro och Östersund. Bostadsmarknaderna avgränsas till att omfatta enskilda kommuner. Undantaget är här Stockholm vars bostadsmarknad är kommunövergripande.

För varje bostadsmarknad görs ett urval av bostadsområden. Inom Stockholms bostadsmarknad görs urvalet i Stockholms, Sundbybergs, Solna och Järfälla kommuner. Det omfattar mellan nio och 21 områden på respektive bostadsmarknad. Det omfattar vidare personer äldre än 17 år och som bor i hyresrätt. Urvalet resulterar i mellan 600 och 900 personer per bostadsmarknad. Uppgifterna har samlats in med hjälp av enkäter. Denna del av studien har utförts av Statistiska Centralbyrån.

Tabell 1.1. Undersökta bostadsmarknader. Befolkningen fördelad efter kön och ålder år 1998.

Bostadsmarknader	Befolkning	Kön, procent		Ålder, procent				
		Män	Kvinnor	18-24 år	25-44 år	45-64 år	65-79 år	80+ år
Stockholm	1783440	49	51	8	31	24	10	4
Göteborg	459593	49	51	10	32	22	12	5
Malmö	254904	48	52	9	30	23	13	6
Örebro	122641	48	52	10	27	24	12	5
Umeå	103517	49	51	13	30	23	9	3
Gävle	90105	49	51	9	28	25	13	5
Kalmar	58808	49	51	10	27	24	13	5
Östersund	58673	49	51	10	28	25	13	5

De studerade bostadsmarknaderna skiljer sig från varandra i många avseenden. Bland annat så är efterfrågan på bostäder mycket hög på

vissa av bostadsmarknaderna, medan den är mer måttlig på andra. Det finns även en variation i upplåtelseformer mellan de valda bostadsmarknaderna. De skiljer sig också åt i befolkningsstorlek. Stockholms bostadsmarknad omfattar ungefär 1,8 miljoner invånare, medan det i Östersund bor knappt 60 000 invånare. Däremot är befolkningsstrukturen vad gäller kön och ålder ungefär densamma på de studerade bostadsmarknaderna.

Rapporten består av två kapitel. Det första kapitlet innehåller en sammanfattning av studiens resultat, där de åtta bostadsmarknaderna diskuteras. Detta avsnitt innehåller även en sammanfattning av vilka egenskaper de tillfrågade anser vara viktiga i ett bostadsområde. Vidare görs en jämförelse med tidigare studier där likartad metodik har tillämpats, fast i en mindre skala. I avsnittet ”Metod och begrepp” presenteras även metoden för att mäta områdespreferens och vilka egenskaper i bostadsområden som de tillfrågande fått ta ställning till. Dessutom diskuteras begreppen segmentation och segregation samt tillvägagångssättet för att mäta segmentation respektive segregation. Kapitlet avslutas med en kort presentation av de statistiska mått som används i studien.

Kapitel två är uppdelat i åtta avsnitt, ett för varje undersökt bostadsmarknad. Varje sådant avsnitt avslutas med en sammanfattning av huvudresultaten för respektive bostadsmarknad.

1.2 Sammanfattning

De tillfrågades preferenser för bostadsområdena på de åtta undersökta bostadsmarknaderna uppvisar ett likartat mönster, nämligen att det finns en påtaglig variation i preferensen för de olika bostadsområdena. De områden som i genomsnitt har den högsta värderingen är de mest attraktiva bostadsområdena i Stockholm, Göteborg och Umeå. I Göteborg och Kalmar värderas det mest attraktiva bostadsområdet 50 procent högre än det minst attraktiva. I Göteborgs fall rör det sig om en skillnad på mellan 566 respektive 850 kronor per kvadratmeter. Övriga undersökta bostadsmarknader har en något lägre differens. Den minsta skillnaden, 38 procent, finner vi i Umeå respektive Östersund.

I Östersund återfinns även den lägsta värderingen av de minst attraktiva bostadsområdena. Värderingen ligger på samma nivå även i Gävle, Kalmar och Örebro, ungefär 500 kronor per kvadratmeter.

Det finns dock en viss variation i de angivna värderingarna för ett och samma bostadsområde. En del av den variationen i värdering kan hänföras till skilda preferenser för olika typer av hushåll. Den generella

bilden är t.ex. att ungdomar värderar de mest attraktiva bostadsområdena högre än vad andra grupper gör.¹

Överensstämmelse mellan medelhyra och områdespreferens varierar mellan bostadsmarknaderna. I Göteborg är överensstämmelsen mycket god, medan strukturen i hyressättning respektive områdespreferens skiljer sig åt i betydande grad för bostadsmarknaden i Östersund. Så är även fallet för Malmö, där bostadsområdet Fridhem har en betydligt högre medelhyra än övriga bostadsområden i Malmö.

De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i bostadsområdena och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som ”bra”. Vilken innebörd som skall läggas i begreppet ”bra” har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *närhet till affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel, *närhet till parker*, att *området är vackert* och *fritt från buller*. Av mindre betydelse är såväl närhet till skola som närhet till kultur- och motionsanläggningar.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Några skillnader finns dock. I några kommuner anser männen att tillgång till *parkeringsplatser* är viktigt för ett bra bostadsområde. Överlag anser barnfamiljer att *närhet till skola* är viktigt, vilket övriga boende betraktar som mindre viktigt. Det finns också vissa skillnader mellan åldersgrupper. I flera kommuner anser de äldre att *områdets rykte* nästan är lika viktigt som att där är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter dock *ryktet* mindre betydelse. I några av kommunerna anser de äldre att *närhet till omsorg* såsom hälsocentral är viktigt för att ett bostadsområde skall vara attraktivt. Andra viktiga faktorer är *bra kommunikationer*.

Avståndet till centrum är en av de faktorer som har uppmärksamats i diskussionen om lägesrelaterade hyror. Vilken betydelse har då avståndet för områdespreferensen? På sju av de åtta undersökta bostadsmarknaderna finns det ett tydligt samband mellan avstånd och områdespreferens, så att preferensen sjunker med ökat avstånd från centrum. Det gäller framförallt för Kalmar. Förutom att överensstämmelsen mellan nuvarande medelhyra och områdespreferensen är mycket god i Göteborg, finns där också ett starkt samband mellan såväl nuvarande medelhyra som områdespreferensen och avståndet från Göteborg centrum. I Östersund är samvariationen mellan områdespreferens och nuvarande medelhyra mycket låg. Däremot finns det ett relativt högt samband mellan områdespreferens och avstånd till centrum i Östersund. I

¹ Gärling T. m.fl. 1989, Magnusson och Berger, 1996.

Malmö förefaller avståndet till centrum i mycket liten utsträckning inverka på områdespreferensens storlek. Den särskiljande faktorn mellan högt och lågt värderade bostadsområden i Malmö tycks vara närhet till kustlinjen. De mest attraktiva områdena återfinns i hög grad nära vattnet, medan de minst attraktiva bostadsområden ligger markant längre från kustlinjen.

Tabell 1.2. Sammanställning av sambandskoefficienter för medelhyra, områdespreferens och avstånd till centrum.

	Gävle	Stock- holm	Göte- borg	Kal- mar	Malmö	Umeå	Örebro	Öster- sund
Procentuell skillnad mellan högsta och lägsta områdespreferens	39%	48%	50%	50%	40%	38%	47%	38%
Korrelation mellan områdespreferens och medelhyra	0,77²	0,6	0,9	0,74	0,47	0,56	0,56	0,04
Avståndets betydelse för områdespreferensen, regressionskoefficient. ³	-0,008	-0,013	-0,024	-0,057	-	-0,015	-0,038	-0,031
Avståndets betydelse för medelhyra, regressionskoefficient.	-0,005	-0,003	-0,022	-0,033	-	-0,006	-0,029	-0,005

Resultaten visar dock att avståndet bara är en av flera komponenter som förklarar nivån på preferensen för olika områden. En samlad slutsats av hur olika grupper av boende karaktäriserar ett bra område är för det första att skillnaderna är små, för det andra att betydelsen av närhet till parker och betoningen av skönhet, trivsel, trygghet och lugn understryker bostadsområdets rekreativa betydelse för de boende. De flesta, oberoende av kommun, anser att *närhet till centrum* inte har samma tyngd för att ett bostadsområde skall anses vara bra. Det kan tolkas som att just centrum förknippas med motsatsen till lugnet, tryggheten och närheten till grönområden. Samtidigt är de centrala bostadsområdena ofta de mest attraktiva, vilket kan framstå som en paradox.

Vi kan konstatera att bostadsmarknaden är segmenterad i så måtto att familjernas disponibla inkomst är högre i bostadsrätt jämfört med i

² Fet stil anger signifikanta koefficienter.

³ Se vidare kapitel två under respektive bostadsmarknad.

hyresrätt i samma bostadsområde. Andelen familjer med en disponibel inkomst *under* genomsnittet för samtliga bostadsområden i respektive kommun är också högre i hyresrätt jämfört med i bostadsrätt. Skillnaderna varierar mellan fem och 21 procentenheter. Störst (över tio procentenheter) är skillnaderna i Umeå, Örebro, Stockholm, Gävle, Göteborg, samt Östersund, och minst (under tio procentenheter) i Malmö och Kalmar.

Graden av segmentering inom respektive kommun och bostadsområde varierar måttligt i förhållande till genomsnittet för respektive kommun. Men det finns avvikelser. En högre andel familjer med låga inkomster boende i bostadsrätt finner vi i Gårdsten i Göteborg, Tensta i Stockholm, Norr och Väster i Örebro, Bremerlyckan i Kalmar, Sofielund i Malmö, Brynäs i Gävle och Ålidhem i Umeå. En motsvarande hög andel med låga inkomster i hyresrätt finns i centrala områden i Malmö, Ålidhem i Umeå, Akalla och Rinkeby i Stockholm samt Varberga i Örebro

I vissa områden finns i hyresrätt även en betydligt lägre andel familjer med låga inkomster jämfört med genomsnittet för kommunen. Några av dessa områden är centrala bostadsområden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Mönstret är inte lika tydligt i övriga undersökningskommuner, men även här finns centralt belägna områden med låg andel familjer med inkomster under genomsnittet.

I fallstudierna diskuterar vi den etniska och ekonomiska segregationen *inom* bostadsområden. Däremot har vi avstått från att jämföra segregationen i enskilda bostadsområden med hela kommunen. Motivet är att fallstudierna utgår av ett urval bostadsområden i respektive kommun, och det är därför vanskligt att göra jämförelser mellan enskilda bostadsområden och övriga områden i en kommun. Emellertid kan en sådan analys ändå ge en viss begränsad antydning om segregationen på respektive bostadsmarknad. Analysen av den ekonomiska segregationen är baserad på en kategorisering av familjernas disponibla inkomst i två grupper – under respektive över genomsnittet i respektive kommun. Det index som används för denna beräkning, och som finns ytterligare beskrivet i avsnitt ”Statistiska mått”, ger vid handen att den ekonomiska segregationen är låg i Kalmar, Göteborg, Gävle och Östersund. Den är något högre i Stockholm, Örebro samt Malmö och högst i Umeå. En förklaring till den jämförelsevis stora segregationen i Umeå står att finna i befolkningssammansättningen i bostadsområdena Ersboda och Ålidhem. Dessa områden har i jämförelse med övriga bostadsområden i Umeå en låg respektive hög andel familjer med en disponibel inkomst under genomsnittet.

Den etniska segregationen analyseras utifrån en indelning av individerna i två grupper: födda i Sverige eller i annat land. Beräkningen

har genomförts på samma sätt som av den ekonomiska segregationen. Resultatet visar att den etniska segregationen är låg i Östersund, högre i Gävle och Östersund samt ytterligare högre i Stockholm, Malmö, Göteborg och Örebro. Den högsta etniska segregationen finns i Kalmar. Förklaringen står att finna i att drygt hälften av de individer som är födda i annat land bor i bostadsområdet Norrliden.

1.3 Fallstudier i Gävleborgs län - en sammanfattande analys

Även tidigare har med likartad metodik, undersökningar om preferenser för bostadsområden genomförts över bostadsmarknader i Gävleborgs län. Här görs en översikt av de studierna samt en jämförelse mellan den nu aktuella undersökningen och de tidigare utförda undersökningarna för Gävle.

Undersökningarna bland boende i kommunala bostadsföretag i Gävleborgs län handlar om preferensen för bostäder i olika geografiska lägen, men också vad boende i de kommunala bostadsföretagen värderar i sin boendemiljö samt vad det är som behöver förändras. Avsikten har varit att bestämma olika bostadsområdets attraktivitet i både monetära och icke monetära termer, såsom trivsel, rykte och viljan att flytta från bostadsområdet.

Undersökningarna har genomförts medelst intervjuer av boende inom sex olika kommunalt ägda bostadsföretag i Gävleborgs län (se referenslista). Sammantaget har drygt 2 000 boende intervjuats.

1.3.1 Områdespreferens

De boende har tillfrågats om bland annat:

- Vilka egenskaper är viktiga för ett attraktivt boende?
- Vilken betydelse ger de boende en god social miljö?
- Är det viktigt att bo centralt?
- Vad är de boende beredda att betala för lägenheter i olika geografiska lägen?

Resultaten av intervjuerna från de sex bostadsföretagen är entydiga. När de boende pekar ut faktorer som är viktiga för bedömningen av bostadsområdets attraktivitet uppmärksammar de i första hand *närmiljön*. Särskilt viktigt är att området har en lugn social karaktär (*lugn och ro*, att man kan känna sig *trygg* och att det är *ordning och reda* –

på gårdar och i tvättstugor), att det finns *tillgång till grönområden* samt särskilt för de unga och de äldre *tillgång till närservice i området*, som dagligvarubutik och post, samt att området har *goda kommunikationer*.

Undersökningarna visar också att de boende i allmänhet finner en bostad i *centrum mer attraktiv* än motsvarande bostad i en förort eller i ett ytterområde. I studierna har också undersökts den olika bostadsområdenas attraktivitet utifrån trivseln bland de som redan bor i områdena, hur andra värderar respektive område och vart de boende med planer på att flytta, vill flytta. En slutsats från studierna är att hur de boende värderar andra områden påverkas av den geografiska närheten - man skattar grannområdet högre jämfört med mer obekanta bostadsområden i andra delar av staden eller kommunen. Få boende har planer på att flytta och sällan flyttar man på grund av otrivsel utan snarare som ett led i en boendekarriär. Barnfamiljer som behöver mer utrymme är vanligt förekommande. Men bland dem som planerar att flytta är antingen troheten mot det egna området stor eller också vill man komma närmare centrum.

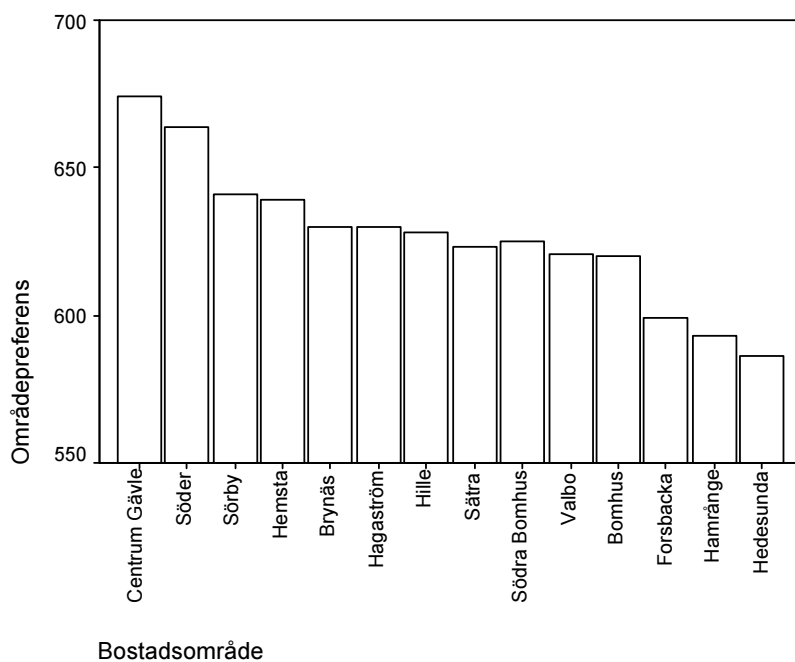
Det framkommer att områdespreferensen ofta ligger under rådande hyror i de flesta bostadsområden, men också att det finns skillnader mellan olika grupper av boende beroende bland annat på inkomster och hushållssammansättning respektive ålder. De boende har fått ta ställning till hur mycket mer eller mindre, jämfört med vad de betalar för den egna bostaden, de är villiga att betala för en bostad i olika namngivna bostadsområden. Den högsta områdespreferensen har i några av studierna funnits bland de äldre och bland de yngre. Relativt hög preferens för bostäder i ytterområden finns bland barnfamiljer (grönområden, lekplatser, närhet till skola och dagis) och bland enboende för centrum (närhet till utbudet av kommersiell service). Undersökningarna visar på ett svagt samband mellan attraktivitet i bemärkelse ett bostadsområdes rykte och områdespreferensen värderad i kronor per kvadratmeter.

Fallstudierna visar att många av de boende har bott i samma område under lång tid, ofta mer än tio år. Flertalet boende är mycket nöjda med sitt boende i området. Det gäller särskilt de äldre. Trivseln är också större i de mindre orterna. I Gävle finns små gräddhyllor men även mindre bra områden. I Ljusdal och Bollnäs är alla nöjda med sitt bostadsområde.

1.3.2 Gävle

De områdespreferenser som de boende i Gävle gett uttryck för i den nu aktuella undersökningen (våren år 2000) jämförs med resultat från ovanstående tidigare gjorda studier av områdespreferenser i Gävle. De studierna genomfördes år 1994 av det allmännyttiga bostadsföretaget Hyresbostäder respektive år 1997 av Gavlegårdarna. Skillnader i tidpunkt gör att nivåerna uttryckt i kronor per kvm inte bör jämföras. Områdespreferenserna bland boende i Gavlegårdarnas bostadsbestånd framgår av figuren nedan.

Figur 1.1. Områdespreferens för boende i Gavlegårdarnas bostadsbestånd år 1997.



Preferenserna bland boende i Hyresbostäders bestånd uppvisar ett likartat mönster. Områdespreferenserna från den nu aktuella undersökningen överensstämmer i stora delar med resultatet från de tidigare fallstudierna i Gävle. Den inbördes ordningen av områdena visar då, i mitten på 1990-talet, liksom nu att de boende har en högre preferens för de centrala områdena Centrum och Söder jämfört med ytterområdena Sätra och Andersberg. Områdespreferensen är också avtagande med avståndet från centrum. Det är inte bara Forsbacka som tillhör de

mindre attraktiva områdena utan det gör andra områdena långt från stadens centrala, som Hedesunda och Hamrånge.

Den stora överensstämmelsen mellan undersökningarna pekar på att områdespreferenserna i rangordningshänseende är stabila. De avvikelser som förekommer kan troligtvis hänföras till att undersökningarna i Gävleborgs län genomfördes vid en annan tidpunkt samt att grunden för undersökningspopulationen var en annan.

1.4 Metod och begrepp

1.4.1 Områdespreferens

Tillvägagångssättet för att beräkna områdespreferensen har varit att låta de tillfrågade ta ställning till hur mycket mer eller mindre de är villiga att betala för en bostad motsvarande den de har idag, men belägen i de övriga bostadsområdena på den egna bostadsmarknaden. I avsikt att kunna göra en jämförelse av områdespreferenser i olika lägen, oberoende av lägenhetsstorlek, redovisas områdespreferensen i kronor per kvadratmeter.

För att kunna jämföra strukturen på de avgivna områdespreferenserna med den nuvarande medelhyran anges den som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter.

Den nuvarande, genomsnittliga, hyran (medelhyran) per område varierar mellan olika bostadsområden. I denna undersökning saknas möjligheten att kontrollera om hyran varierar mellan olika årgångar, modernitetsgrad etc, och vi beaktar inte heller att hyran per kvadratmeter och år varierar mellan bostäder av olika storlek. Vi kan enbart konstatera att hyran varierar mellan olika områden. Det innebär att det inte är möjligt att direkt jämföra områdespreferensen med nuvarande medelhyra.

Bakom de tillfrågades ställningstagande ligger individens bedömning hur väl egenskaperna i bostadsområdet överensstämmer med individens preferenser. Är individen villig att betala mer för sin bostad i ett visst område betraktas området som mer attraktivt än den egna området, och tvärtom för de områden som individen är beredd att betala mindre för. Vilka egenskaper är det då som de boende anser vara viktiga i ett bostadsområde? För att svara på frågan har den även ställts i den utsända enkäten.

De tillfrågade har gjort en bedömning av hur viktiga följande egenskaper är:

- Närhet till affärer
- Närhet till skola, barnomsorg
- Närhet till vårdcentral, omsorg
- Närhet till park eller grönområde
- Närhet till kultur och nöjen
- Närhet till vänner och bekanta
- Närhet till motionsanläggningar
- Närhet till stadens centrum
- Bra kommunikationer
- En vacker fastighet med trevlig utemiljö
- Bra lekytor och lekutrustning
- Fritt från buller och trafikstörningar
- Ett säkert och tryggt område
- Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende
- Lätt att få parkeringsplats
- Ett område med gott rykte
- En fastighet med hög standard

Bostadsområdets attraktivitet kan således konstitueras av en rad andra faktorer än enbart dess avstånd till bostadsmarknadens centrum. Det finns dock anledning att särskilt uppmärksamma avståndet eftersom flera studier som berör ämnet har betonat betydelsen av denna faktor. Stadens mest centrala delar anses attraktiva med sitt stora utbud av service, kultur och nöjen. Efterfrågan på bostäder är därför stor. Det finns därför skäl att analysera sambandet mellan detta avstånd och de tillfrågades preferens för de olika bostadsområdena. Avståndet mellan stadens centrum och respektive område är beräknat mellan bostadsområdets mittpunkt och centralstationen i respektive kommun.⁴

1.4.2 Segmentation och segregation

I bostadsområden med blandade upplåtelseformer bor ofta olika socioekonomiska grupper i skilda upplåtelseformer. En sådan bostadsmarknad är *segmenterad*. En av frågorna för denna undersökning är segmenteringens storlek inom respektive bostadsområde. Är familjer med låga inkomster koncentrerade till hyresrätt i vissa områden, medan familjer med högre inkomster är koncentrerade till bostadsrätt i andra områden? Vi visar i vilken grad inkomstgrupper är koncentrerade till

⁴ För Stockholmsområdet: Stockholms Centralstation.

respektive jämnt fördelade mellan upplåtelseformer, dvs. om bostadsområdet är segmenterat eller inte.

För att belysa segmenteringen inom bostadsområdena beräknas andelen familjer med lägre disponibel inkomst än genomsnittet. Detta görs för både bostadsrätt och hyresrätt. För att visa huruvida upplåtelseformen har verkat åtskiljande jämförs andelen låginkomsttagare i hyresrätt med andelen låginkomsttagare i bostadsrätt i förhållande till genomsnittet för bostadsmarknaden. En hög andel i hyresrätt och en låg i bostadsrätt betyder att bostadsområdet är segmenterat.

En annan fråga för denna undersökningen är *segregationen*. Med segregation avses här segregation i boendet, vilket betyder en geografisk åtskillnad mellan familjer respektive individer som inte har gemensamma karakteristika. Här undersöks den ekonomiska och den etniska segregationen. Den ekonomiska analyseras efter samma kategorisering som segmenteringen, dvs. fördelningen av familjer med disponibel inkomst över respektive under genomsnittet i respektive undersökningskommun. Den etniska segregationen analyseras efter en kategorisering av individerna efter födelseland – född i Sverige eller i annat land.

Ett vanligt mått på segregation är det s.k. dissimilaritetsindexet. Måttet baseras på olika befolkningsgruppers fördelning på små geografiska områden, och används för att beräkna den andel av endera befolkningsgruppen som måste flytta för att en lika relativ fördelning av de båda grupper skall åstadkommas. I det icke segregerade bostadsområdet är andelen av de båda befolkningsgrupperna densamma i varje delområde som i det sammantagna området. Värdet på dissimilaritetsindex (D) varierar mellan 0 och 1. Om dissimilaritetsindexet är noll (0) betyder det att de båda befolkningsgrupperna är jämnt fördelade i bostadsområdet. Om däremot dissimilaritetsindexet är ett (1) är de båda befolkningsgrupperna helt separerade från varandra.

1.4.3 Statistiska mått

I denna undersökning används några statistiska mått för att beskriva spridning i insamlade uppgifter och samband mellan olika faktorer. Nedan följer en kort beskrivning av dessa mått.

För att avgöra om nuvarande medelhyra respektive områdespreferensen avtar med ökat avstånd från centrum beräknas regressionskoefficienten β (beta). Koefficienten har ett negativt värde om medelhyra respektive områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum och ett positivt värde om medelhyra respektive områdespreferens stiger med ökat avstånd. Storleken på koefficienten avgör hur mycket medel-

hyran respektive områdespreferensen avtar med avståndet. Ett högt värde på koefficienten innebär att medelhyran respektive områdespreferensen avtar snabbt med avståndet, medan ett lågt innebär ett långsamt avtagande. I det senare fallet är således medelhyrans respektive områdespreferensens avståndskänslighet låg. Här används standardiserade regressionskoefficienter för att kunna göra en jämförelse mellan medelhyrans och områdespreferensens avståndsberoende.

Värderingen av ett och samma bostadsområde varierar från individ till individ. Denna variationen, spridning, sammanfattas i *standardavvikelse* respektive *variationskoefficienten*. Standardavvikelse är ett statistiskt mått på en variabels spridning kring sitt medelvärde. Ju högre standardavvikelse desto större är spridningen kring medelvärdet. Standardavvikelsen anges i samma enhet som den mätta variabeln. Variationskoefficienten uttrycker standardavvikelsen som en andel, mätt i procent, av medelvärdet.

Spridningen i de boendes områdespreferenser redovisas bland annat i form av boxar. Av dessa boxar framgår median och kvartiler. I redovisningen används också två begrepp som kräver en förklaring. Det är *extremvärde* och *outlier*. Innebörden av begreppen ges i förhållande till längden på den box inom vilken 50 procent av de observerade värdena ligger. Värden som ligger på avståndet 1,5-3 boxlängder från boxens över- eller underkant kallas outliers. Värden på ett längre avstånd kallas extremvärden. För att göra redovisningen av spridningen mer överskådlig har dock såväl extremvärden som outliers uteslutits.

För att ta reda på hur väl medelhyran samvarierar med områdespreferensen beräknas *korrelationskoefficienten*. Den mäter det linjära sambandet mellan två variabler, x och y. *Positiv korrelation* innebär antingen att höga värden på x motsvaras av höga värden på y eller att låga värden på x motsvaras av låga på y. *Negativ korrelation* råder mellan x och y om höga värden på x motsvaras av låga värden på y och omvänt. Den vanligaste korrelationskoefficienten är Pearsons korrelationskoefficient. Den varierar mellan +1 för fullständigt positivt samband och -1 för fullständigt negativt samband. Värdet 0 representerar frånvaro av linjärt samband.

2 Undersökta kommuner

2.1 Gävle

De tillfrågade i Gävle har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i tolv olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Gävle kortfattat.

Tabell 2.1.1. Andel personer i de undersökta bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostads- område	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Andersberg	100	0	19	19	40	21	84	16	2189
Bomhus	86	14	22	14	44	20	87	13	2155
Brynäs	69	31	16	26	40	18	87	13	7023
Centrum	65	35	9	24	39	28	94	6	4613
Forsbacka	63	37	13	13	42	31	85	15	823
Hemsta	100	0	31	18	37	14	92	8	477
Nynäs-Norr	74	26	15	25	36	24	81	19	2022
Strömsbro	37	63	28	12	42	18	97	3	514
Sätra	72	28	24	19	41	16	78	22	3880
Söder	54	46	10	25	37	28	93	7	7151
Sörby	100	0	17	20	41	22	91	9	1466
Valbo	86	14	17	18	36	29	96	4	1385
Samtliga områden	71	29	15	22	39	23	88	12	33698

I undersökningen ingår huvudsakligen uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framförallt inkomstfördelning

och befolkningssammansättning samt nuvarande medelhyror i bostadsområdena. I de delar av undersökningen som är baserade på enkät-svaren ingår enbart boende i hyresrätt. I delar som är baserade på registerdata ingår såväl boende i hyresrätt som bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är Strömsbro där ungefär en tredjedel bor i hyresrätt. I områdena Centrum och Söder bor det en relativt hög andel yngre såväl som äldre. Yngre förekommer även i hög utsträckning i bostadsområdena Brynäs och Nynäs/Norr. Drygt tio procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. I områdena Nynäs/Norr och Sätra bor det dock betydligt fler än i genomsnitt.

2.1.1 Områdespreferens

De boendes värderingar av olika bostadsområden i Gävle, uttryckt som områdespreferens, uppvisar stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För Centrum och Söder, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 30 procent och för Sätra, Andersberg samt Forsbacka, som representerar den högsta, omkring 40 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar. Det finns dock områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena Centrum och Söder är 44 respektive 29 procent av de svarande beredda att betala mer än vad de betalar idag. För ett område som Forsbacka vill däremot 85 procent betala en lägre hyra än vad de gör idag.

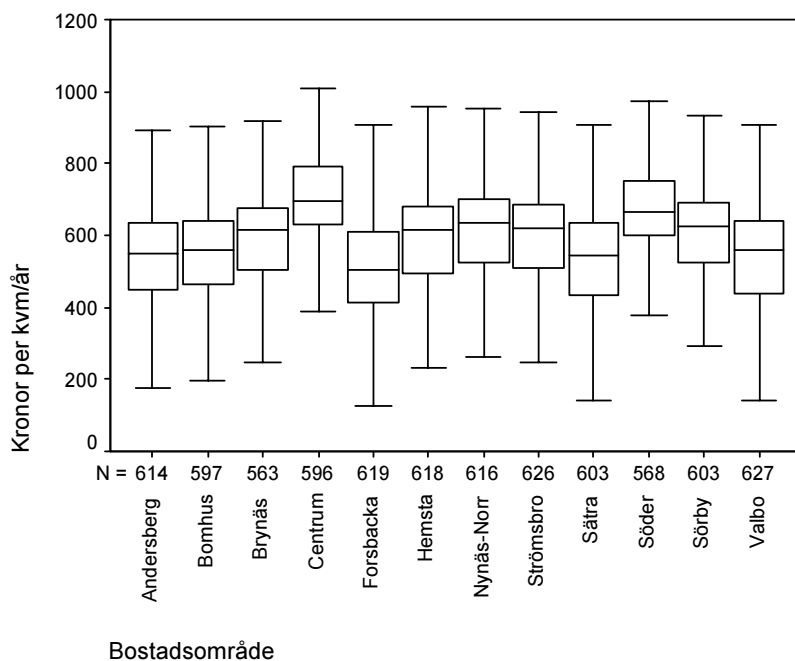
Tabell 2.1.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Andersberg	81	17	2	621
Bomhus	76	21	3	602
Brynäs	61	31	8	569
Centrum	16	40	44	602
Forsbacka	85	12	3	624
Hemsta	61	30	9	623
Nynäs-Norr	49	37	14	622
Strömsbro	58	29	13	631
Sätra	81	15	4	607
Söder	26	45	29	575
Sörby	59	32	10	609
Valbo	77	19	4	633

De boende är endast undantagsvis beredda att betala mer för en bostad i andra bostadsområden jämfört med det egna. Resultatet visar också på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena. Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare 50 procent ligger i 'benet' över respektive under boxen. I figuren nedan ingår inga extremvärden och s.k. outlier.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.1.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 400-600 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är Söder och Centrum där intervallet är omkring 600-800 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mer för en bostad i Andersberg eller på Söder, medan andra är villiga att betala mindre. En intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden visar ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra

områden jämfört med de som är missnöjda eller indifferent. Konfidenstervall (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

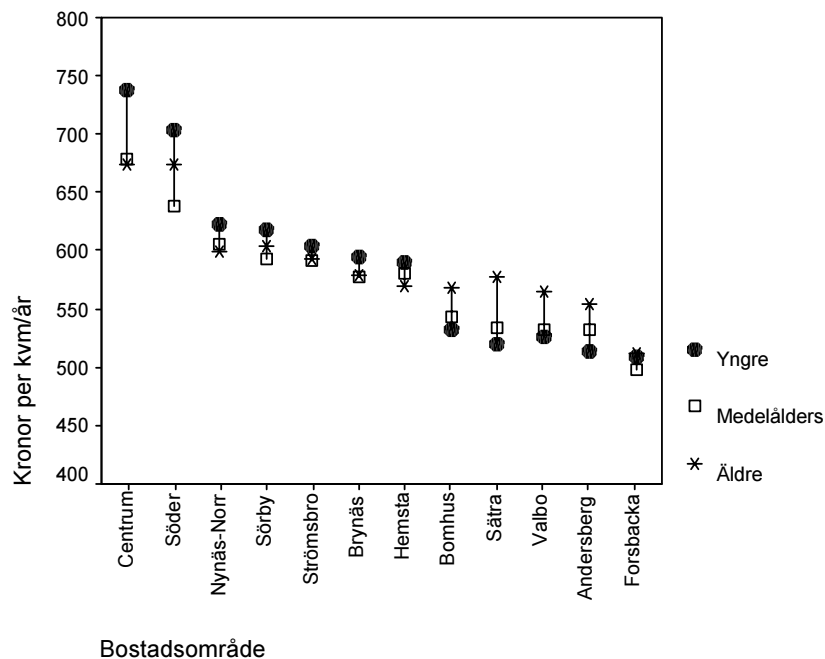
Värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden varierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Andersberg, Centrum, Hemsta, Strömsbro och Valbo finns ingen signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi dock ett sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av Centrum å ena sidan, som ett av de mer attraktiva områdena i Gävle, och Andersberg å andra, som ett mindre attraktivt område, är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

I figurerna nedan relateras områdespreferensen för olika bostadsområden till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga, så att högst genomsnittlig hyra återfinns i bostadsområdet längst till vänster i figuren. De bostadsområden i Gävle som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra per kvadratmeter som är högre än de boendes värdering av respektive bostadsområde. Det förhållandet gäller oavsett de boendes ålder.²

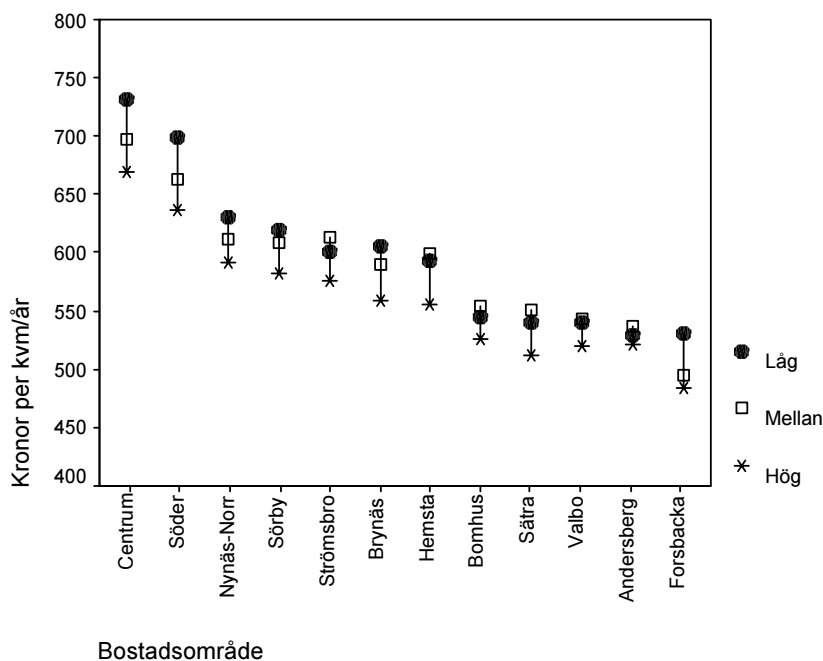
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.1.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Nivån varierar framför allt mellan de yngre och de äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. De äldre värderar å sin sida de yttre bostadsområdena Bomhus, Sättra, Valbo och Andersberg högre än de båda andra åldersgrupperna.

Figur 2.1.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



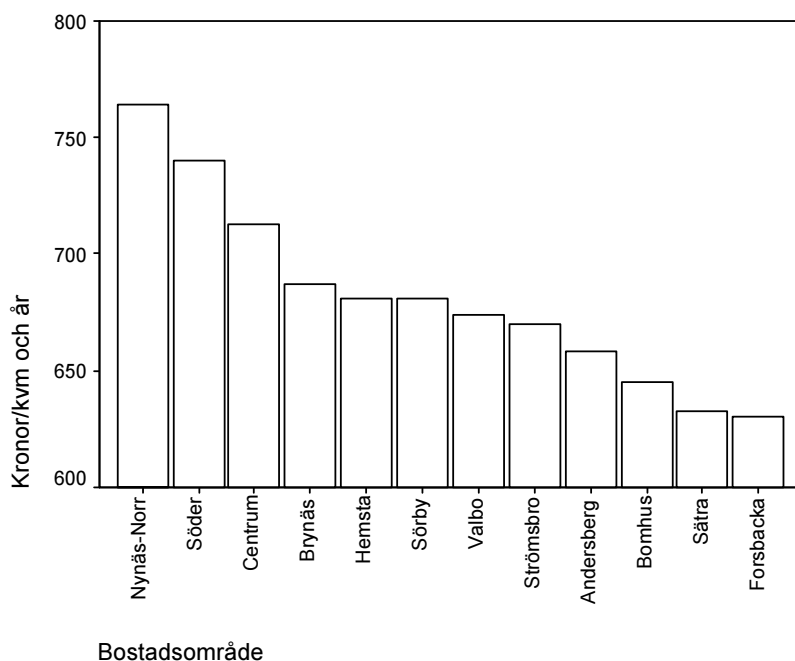
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för Centrum och Söder. En förklaring är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

2.1.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning i Gävle som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen.

³ Inkomstgrupperna låg -94 000, mellan 94 000-147 000, hög 147 000-.

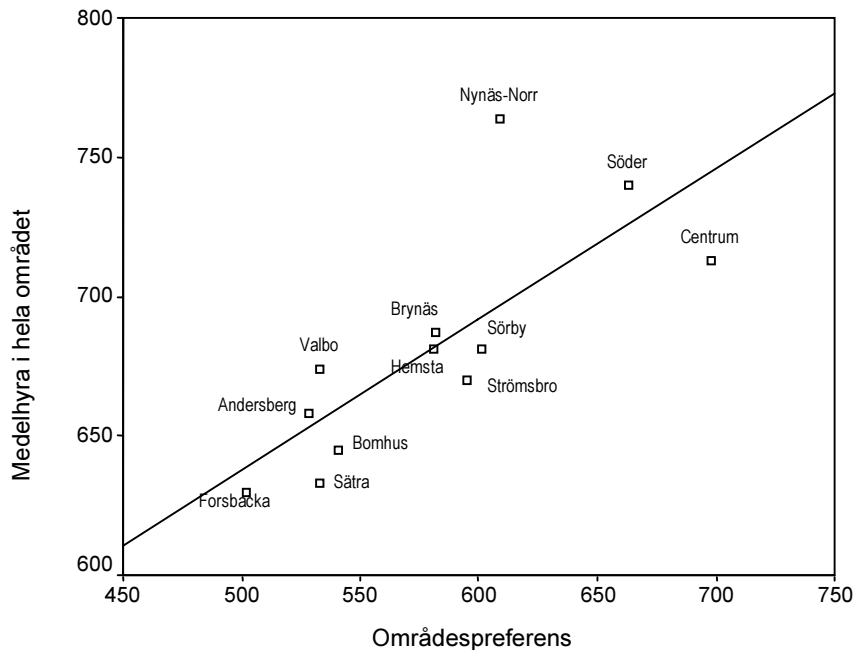
Figur 2.1.4. Medelhyra fördelat efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i de olika bostadsområdena, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer väl variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,77. Men då är det tydligt att det centralt belägna bostadsområdet Nynäs-Norr avviker markant från regressionlinjen. I en förnyad beräkning, där Nynäs-Norr tas bort ur beräkningen, ges korrelationen 0,88, dvs. en hög grad av samvariation. Det framgår även av figuren.

Figur 2.1.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (månor/kvadratmeter och år).



2.1.3 Attraktivitet och segmentering

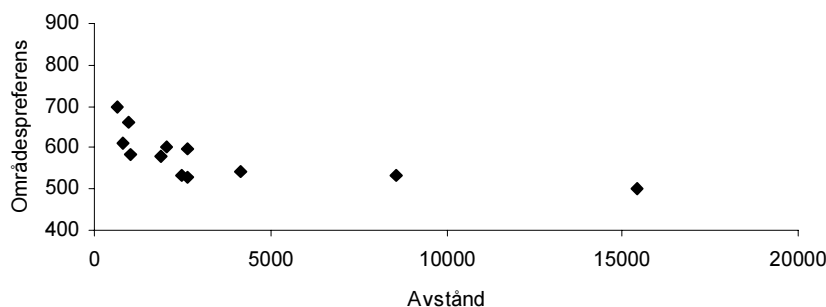
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön för att bedöma vad som konstituerar ett "bra" bostadsområde. Vilken innebörd som skall läggas i begreppet bra har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Gävle visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *bra kommunikationer*, *närhet till affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel, att *området är vackert* och att det är *fritt från buller*. Av mindre betydelse är såväl *närhet till centrum* som *närhet till kultur och motionsanläggningar*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma (för männen är även *parkeringsplatser* viktigt medan det för kvinnor är *bra kommunikationer*). Inte heller kan vi se några större skillnader mellan boende med respektive utan barn. Frånsett att

barnfamiljer tycker att *närhet till skola* är viktigt. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. De äldre anser att *områdets rykte* nästan är lika viktigt som att området är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter *ryktet* mindre betydelse. De äldre anser också att *närhet till omsorg* såsom hälsocentral är viktigt för ett bra bostadsområde.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är att det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen där. Det är därför intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avstånds faktorn får i de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Gävle varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.1.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelat efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,005$ respektive $-0,008$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är något större än koefficienten för medelhyran, vilket betyder att områdespreferensen avtar i något högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande medelhyra gör. Spridningen

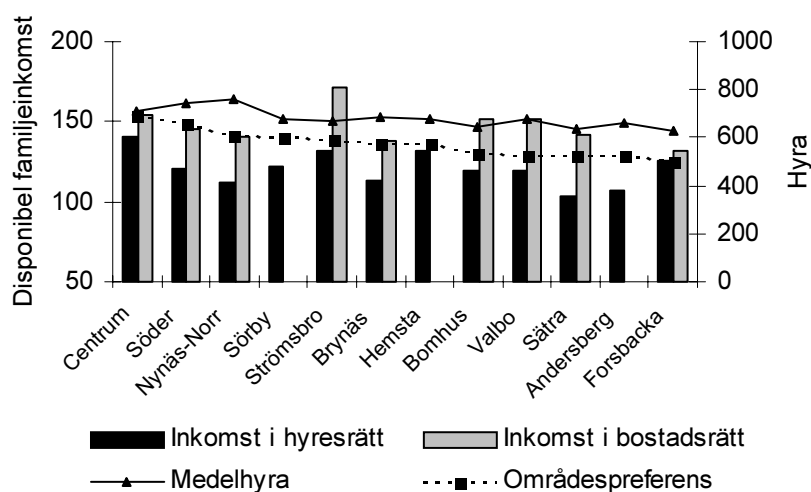
av områdespreferenser på ungefär samma avstånd från centrum tyder på att även andra faktorer är viktiga för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostadsområdet* och *bra kommunikationer*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. En fråga är: kan även, med det nuvarande sättet att bestämma hyror, hushåll med måttlig och låg inkomst bo i de mest attraktiva bostadsområdena? Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 126 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 145 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 118 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Oavsett områdespreferens är inkomstspridningen stor. Områden med ungefär lika områdespreferens uppvisar stor spännvidd i inkomster. Det gäller framförallt hyresrätt.

Figur 2.1.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områdena ordnade efter områdespreferens.



Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Inom bostadsrätt är däremot inkomstgrupperna mer jämnt fördelade.

Tabell 2.1.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt antal
Bostadsrätt	4 (272)	45 (3 337)	4 (291)	47 (3 463)	7 (363)
Hyresrätt	9 (1 519)	56 (9 978)	4 (726)	31 (5 598)	17 (821)
Totalt	7 (1 791)	53 (13 315)	4 (1 017)	36 (9 061)	25 (1 184)

Närmare hälften av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan drygt hälften har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning inom de båda upplåtelseformerna. Familjer med en disponibel inkomst under

genomsnittet är överrepresenterade i hyresrätt. Det gäller framför allt familjer födda i annat land. Familjer med en disponibel inkomst över genomsnittet är, om de är födda i Sverige, överrepresenterade i bostadsrätt. Är de däremot födda i annat land är fördelningen mellan upplåtelseformerna densamma.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de tolv bostadsområdena i Gävle. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.1.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Andersberg	Finns ej	72
Bomhus	61	59
Brynäs	67	62
Centrum	47	58
Forsbacka	56	56
Hemsta	Finns ej	56
Nynäs-Norr	52	69
Strömsbro	34	57
Sätra	50	70
Söder	49	64
Sörby	Finns ej	62
Valbo	44	62
Samtliga områden	49	65

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 56 procent och 72 procent. Motsvarande variation ligger mellan 34 procent och 67 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Denna segmentering varierar i de olika bostadsområdena. Så är till exempel Forsbacka och Bomhus mindre segmenterat jämfört med övriga bostadsområden.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två

grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 107 000 kr i Andersberg och 154 000 kr i Strömsbro. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 44 och 72 procent.

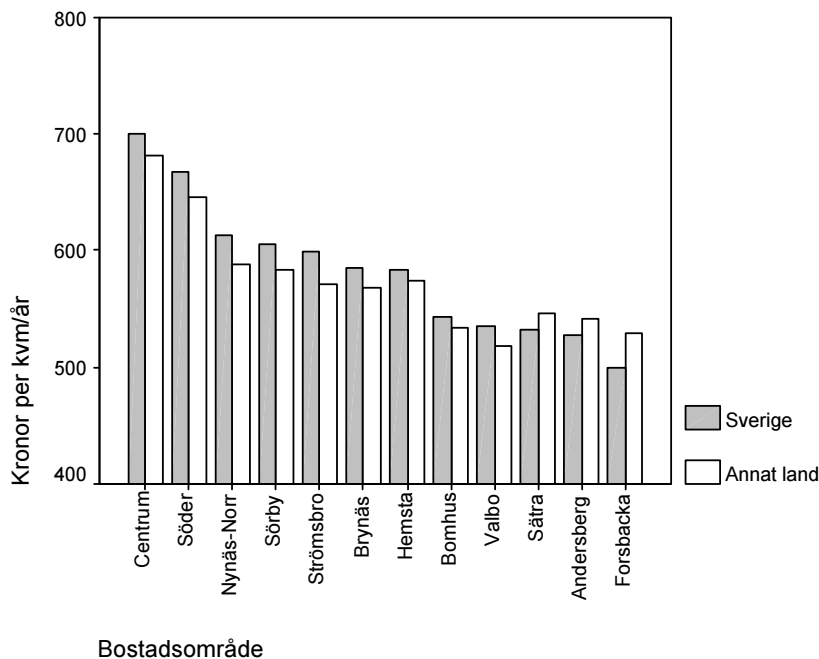
Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Gävle är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I Nynäs-Norr, Strömsbro och Sätra är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att omkring en fjärdedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdena Forsbacka och Hemsta, med förvisso få delområden, är segregationen i det närmaste obefintlig och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet.

Tabell 2.1.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Gävle.

Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Nynäs-Norr	15	,26	,40
Sätra	16	,24	,31
Strömsbro	16	,24	,28
Centrum	54	,17	,26
Brynäs	53	,13	,23
Bomhus	23	,22	,22
Söder	90	,16	,22
Sörby	9	,13	,15
Andersberg	6	,15	,11
Hemsta	3	,05	,08
Valbo	10	,13	,08
Forsbacka	4	,07	,07

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Såväl Centrum, Söder som Strömsbro med en låg andel födda i annat land har en stor etnisk segregation. Däremot är den etniska segregationen förhållandevis låg i det invandrartäta Andersberg.

Figur 2.1.8. Områdespreferens för bostadsområden i Gävle fördelad efter de boendes födelseland.



Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, i Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantagen är bostadsområdena Sättra, Andersberg och Forsbacka som de boende med annat ursprung än Sverige värderar högre. Huruvida det finns ett samband mellan denna värdering och att det i dessa områden bor många personer som har invandrat till Sverige är en angelägen fråga för fortsatta studier.

2.1.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Gävle varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. Variationen är som minst

för Centrum och Söder och störst för Sätra, Andersberg och Forsbacka. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. De äldre värderar å sin sida de yttre bostadsområdena högre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga i Centrum och Söder. En förklaring är att många hushåll med låga inkomster också är ungdomshushåll vilka ofta bor i små lägenheter.

Bland boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt förekommer de högsta inkomsterna i det bättre läget.⁴ Generellt sett är inkomsten högre bland de boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Skillnaden varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är minst (18 procent) i det bättre läget och störst (28 procent) i det sämre läget.

Tabell 2.1.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusentals) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyresrätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	126	148	133	+18%
Medel	116	142	123	+23%
Sämre	110	141	115	+28%
Alla områden	118	145	126	+23%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+15%	+5%	+16%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är större bland boende i hyresrätt än i bostadsrätt. Skillnaden mellan bästa och sämsta läge uppgår för hyresrätt till 15 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör fem procent. Vi kan således konstatera att inkomststrukturen, på lägesnivå, är relativt jämn inom bostadsrätten, medan den inom hyresrätten har en tydlig lägesrelation.

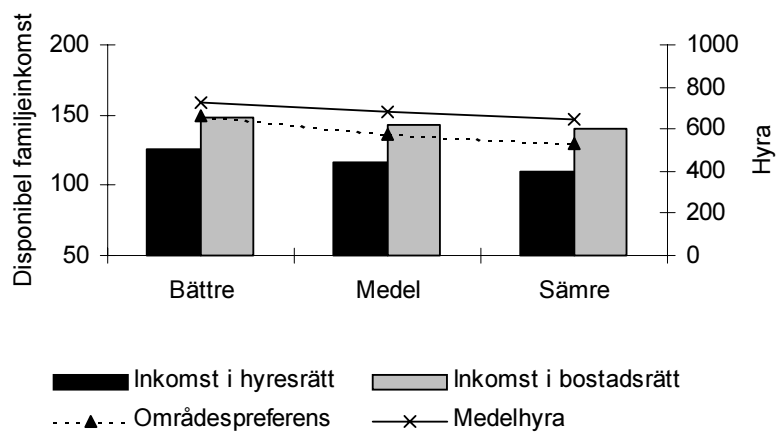
⁴ För att få en överblick över bostadsområdenas attraktivitet är de indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Centrum, Söder, Nynäs/Norr och Sörby

Läge Medel : Strömsbro, Brynäs, Hemsta och Bomhus

Läge Sämre: Sätra, Valbo, Andersberg och Forsbacka.

Figur 2.1.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Det finns redan idag en hyressättning som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som hushållen gett uttryck för i enkäten. Även om preferensen för olika områden/lägen är mer differentierad än nuvarande medelhyran.

2.2 Göteborg

De tillfrågade i Göteborg har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i arton olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Göteborg kortfattat.

Tabell 2.2.1. Boende i bostadsområden fördelade efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Angereds centrum	37	63	39	9	45	6	68	32	2821
Backa	52	48	21	14	44	20	75	25	15207
Bergsjön	85	15	29	19	42	10	50	50	11810
Biskopsgården	81	19	23	17	43	17	63	37	21426
Centrum	79	21	10	30	41	19	88	12	46947
Frölunda	75	25	15	14	39	33	82	18	11099
Gårdsten	71	29	33	14	45	8	41	59	5151
Hammarkullen	100	0	36	17	41	6	40	60	4991
Hjällbo	100	0	43	16	35	6	32	68	4660
Härlanda	72	28	11	22	44	22	88	12	578
Högsbo	63	37	15	15	40	30	88	12	15374
Kortedala	82	18	17	19	43	20	70	30	19352
Linnéstaden	70	30	17	23	47	13	88	12	28156
Lundby	77	23	13	25	42	20	79	21	21666
Majorna	83	17	17	24	43	16	89	11	26211
Tuve-Säve	42	58	25	15	45	15	74	26	4604
Tynnered	77	23	29	15	42	13	80	20	14369
Örgryte	79	21	12	27	39	22	88	12	24898
Samtliga områden	76	24	18	22	42	18	78	22	279320

I undersökningen ingår huvudsakligen uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framförallt inkomstfördelning och befolkningssammansättning samt nuvarande medelhyror i bostads-

områdena. I de delar av undersökningen som är baserade på enkät-svaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår såväl boende i hyresrätt som bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är här Tuve-Säve där det bor fler i bostadsrätt än i hyresrätt. I områdena Centrum och Örgryte bor det en relativt hög andel yngre, medan många äldre bor i Frölunda och i Högsbo. Drygt 20 procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. De är dock överrepresenterade i vissa områden som t.ex. Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo och Hammarkullen.

2.2.1 Områdespreferens

De boendes värdering av olika bostadsområden i Göteborg, uttryckt som områdespreferens, visar på stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För Linnéstaden, Örgryte, Centrum och Majorna, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Hammarkullen, Hjällbo och Gårdsten, som representerar den högsta, drygt 35 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar dock. Det finns också områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena Centrum och Linnéstaden är 52 respektive 48 procent beredda att betala mer jämfört med vad de betalar idag. För områden som Hammarkullen och Bergsjön vill däremot 87 procent betala en lägre hyra än vad de idag gör.

Tabell 2.2.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

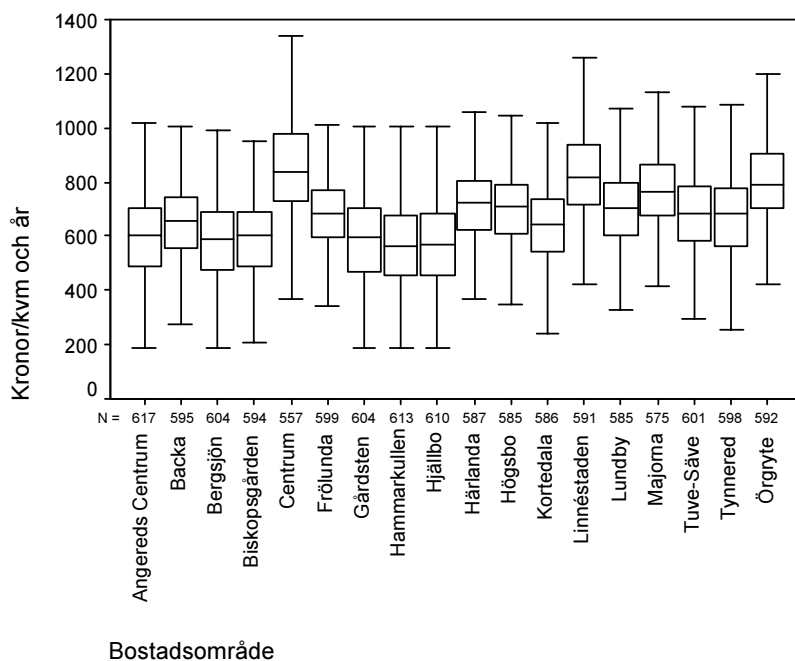
Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Angereds Centrum	81	16	3	625
Backa	70	26	4	602
Bergsjön	87	12	1	611
Biskopsgården	84	15	2	601
Centrum	13	36	52	564
Frölunda	64	30	6	606
Gårdsten	84	15	2	611
Hammarkullen	87	11	1	619
Hjällbo	86	12	2	618
Härlanda	51	37	12	592
Högsbo	57	36	8	591
Kortedala	74	23	3	593
Linnéstaden	15	37	48	598
Lundby	56	33	11	593
Majorna	35	44	22	581
Tuve-Säve	65	26	8	608
Tynnered	67	25	8	604
Örgryte	25	40	35	598

Även om flertalet boende endast undantagsvis är beredda att betala mer för andra bostadsområden jämfört med det egna, visar resultatet ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena.

Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i "benet" över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.2.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden. Samtidigt finns en tendens till indelning i tre olika grupper av bostadsområden. I den ena gruppen uppgår 50 procent av de boende ett intervall om 500-700 kronor per kvm för en bostad i områdena ifråga. I den andra gruppen är motsvarande intervall 600-800 kronor. I den tredje är intervallet 700-1 000 kronor. Där återfinns Centrum, Linnéstaden, Majorna och Örgryte.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mindre för en bostad i Centrum eller i Hjällbo, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppgår att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervall (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

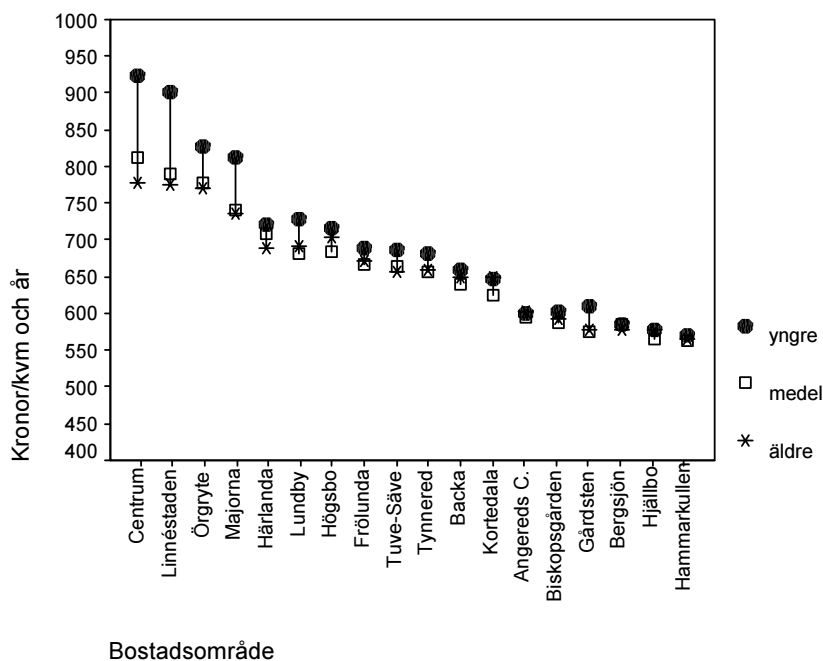
Det betyder att värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av framför allt Gårdsten men även Linnéstaden finns ingen signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi dock ett sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av Linnéstaden å ena sidan som ett av de mer attraktiva områdena i Göteborg och Gårdsten å andra, som ett mindre attraktivt område, är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i ett nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter framför allt de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

Det framgår av figurerna nedan där områdespreferensen för olika bostadsområden relateras till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. I stort sett alla bostadsområden i Göteborg som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens. Det förhållandet gäller oavsett de boendes ålder.² Hur olika åldersgrupper värderar bostadsområdena framgår av figuren nedan.

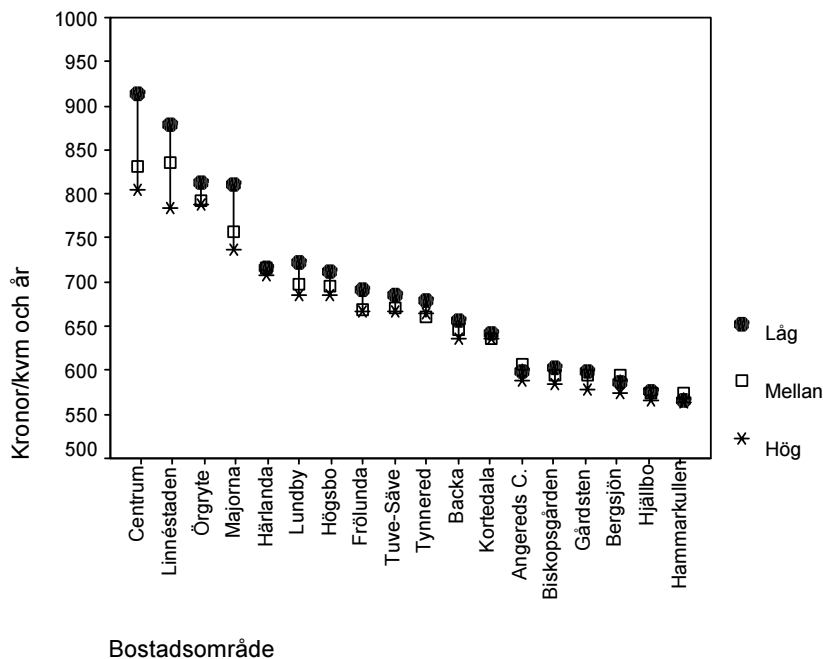
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.2.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Men nivån varierar mellan framför allt de yngre och de äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. Vissa skillnader finns också i värderingen av Lundby och Gårdsten som de yngre värderar något högre jämfört med de övriga åldersgrupperna. I värderingen av övriga områden är skillnaden mellan olika åldersgrupper marginell.

Figur 2.2.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



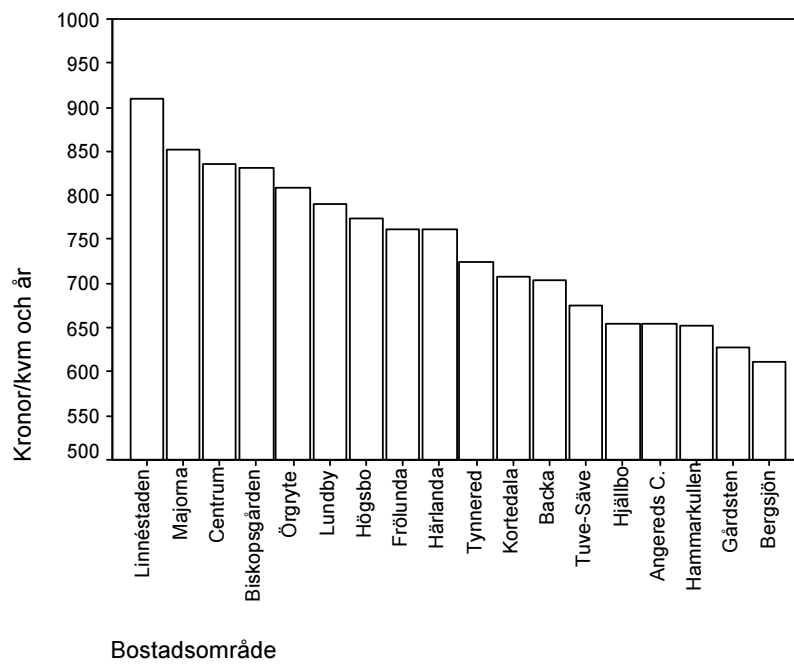
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. Men skillnaderna är små fränsett bostadsområdena Centrum, Linnéstaden och Majorna samt Lundby. En förklaring till dessa skillnader är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

2.2.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning i Göteborg som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen.

³ Inkomstgrupperna låg -101 500, mellan 101 500-154 000, hög 154 000-.

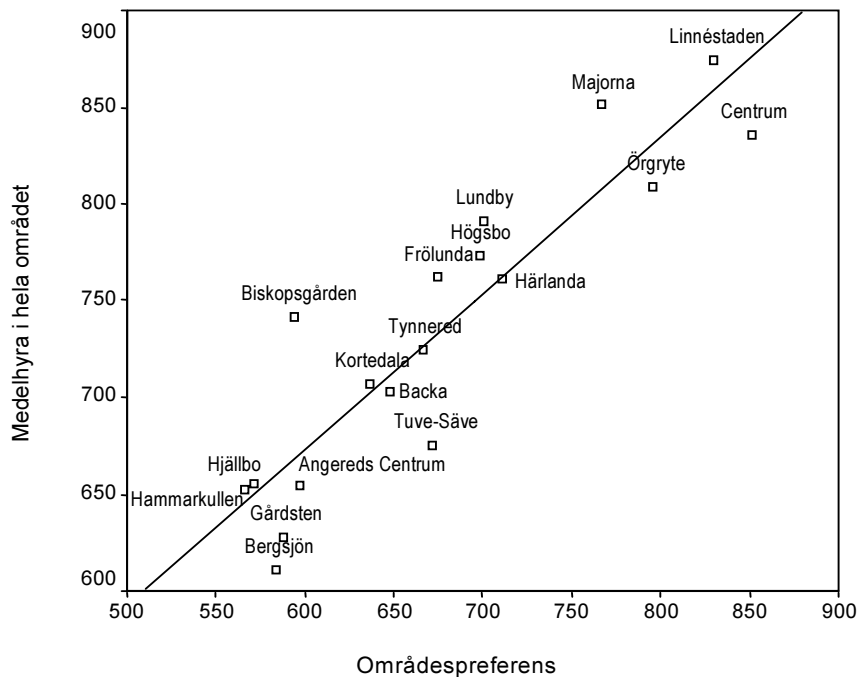
Figur 2.2.4. Medelhyra fördelat efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer väl variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,90. Det område som avviker mest från regressionslinjen är Biskopsgården.

2.2.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (r/kvadratmeter och år).



2.2.3 Attraktivitet och segmentering

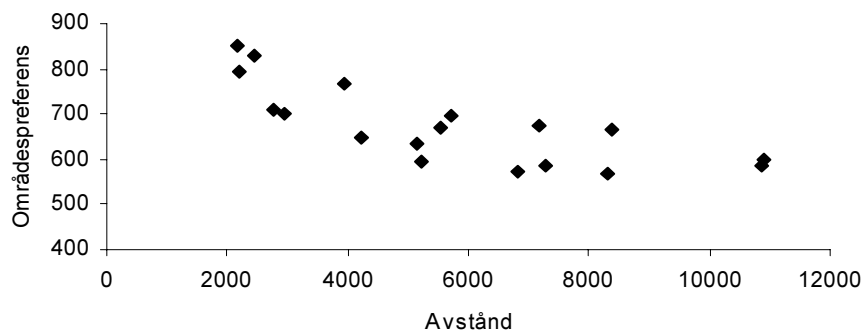
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som "bra". Vilken innebörd som skall läggas i begreppet "bra" har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Göteborg visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *bra kommunikationer*, *närhet till affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel, att *det är nära till parker* och att miljön i bostadsområdet är *trevlig och vacker*. Av mindre betydelse är såväl *närhet till skola* som *närhet till motionsanläggningar* och *lekplatser*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma (för männen är dock *närhet till affärer* viktigt

medan för kvinnor att det är *fritt från buller*). Inte heller kan vi se några större skillnader mellan boende med respektive utan barn, fränsett att boende med barn tycker att *närhet till skola* är viktigt. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. Så tycker de äldre att *områdets rykte* nästan är lika viktigt som att där är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter *ryktet* en mindre betydelse. De yngre anser också att *bra kommunikationer* är viktigare för ett bra område än att det är *säkert och tryggt* i området.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är att det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Göteborg varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.2.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,024$ respektive $-0,022$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum.

Koefficienterna är i det närmaste identiska, vilket innebär att nuvarande medelhyra avtar med ökat avstånd från centrum i samma omfattning som områdespreferensen gör. Det finns dock en spridning i områdespreferensen på ungefär samma avstånd från centrum. Detta tyder på att även andra faktorer är viktiga beståndsdelar för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostadsområdet* och *bra kommunikationer*.

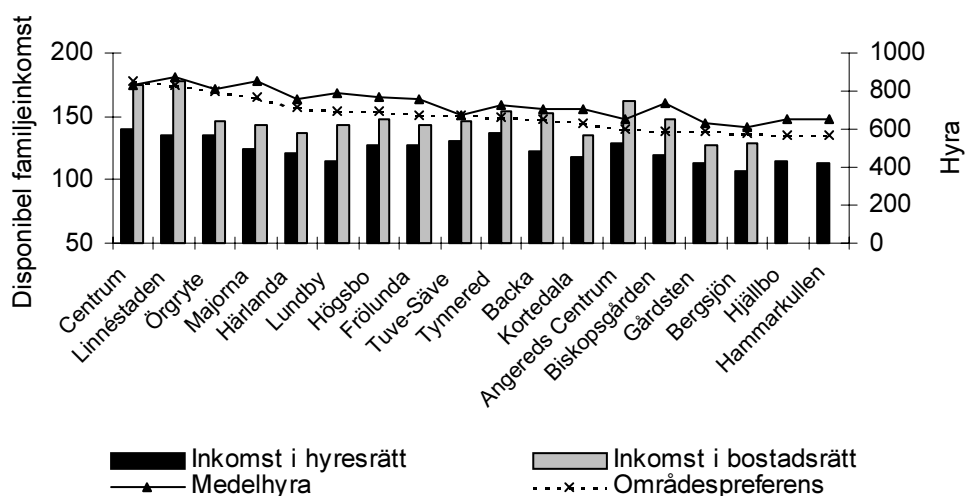
Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Kan även, med det nuvarande hyressättningsystemet, hushåll med låg eller måttlig inkomst bo i de mest centrala delarna? Finns det lika hög andel låginkomsttagare i hyresrätten i de bästa lägena som i de sämsta?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 134 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 154 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 128 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Det är slående hur väl områdespreferensen för Göteborgs bostadsområden följer den nuvarande hyressättningen.

Figur 2.2.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Inom bostadsrätt är däremot inkomstgrupperna mer jämnt fördelade.

Tabell 2.2.3 Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt antal
Bostadsrätt	9 (4 052)	43 (20 286)	10 (4 627)	39 (18 650)	47 615
Hyresrätt	15 (22 587)	49 (74 261)	9 (14 092)	27 (40 118)	151 058
Totalt	13 (26 639)	48 (94 547)	9 (18 719)	30 (58 768)	198 673

Drygt hälften av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan närmare hälften har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Familjer med en disponibel inkomst under genomsnittet och födda i ett annat land är överrepresenterade i hyresrätt. Familjer med inkomst över genomsnittet och födda i

Sverige är däremot överrepresenterade i bostadsrätt. Bland övriga familjer är fördelningen mellan upplåtelseformerna mer jämn.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 18 bostadsområdena i Göteborg. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.2.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Angereds Centrum	42	57
Backa	48	64
Bergsjön	59	73
Biskopsgården	50	66
Centrum	47	63
Frölunda	56	65
Gårdsten	61	66
Hammarkullen	Finns ej	68
Hjällbo	Finns ej	65
Härlanda	55	67
Högsbo	52	63
Kortedala	59	55
Linnéstaden	47	61
Lundby	54	71
Majorna	53	67
Tuve-Säve	50	57
Tynnered	47	56
Örgryte	54	61
Samtliga områden	51	65

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 55 procent och 73 procent. Motsvarande variation ligger mellan 42 procent och 61 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Men denna segmentering varierar måttligt i de olika bostadsområdena.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi

att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 110 000 kr i Bergsjön och 150 000 kr i Angereds Centrum. Andelen familjer i samtliga bostadsområden som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 48 och 71 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Göteborg är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I Centrum och i Biskopsgården är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att omkring en femtedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdena Hjällbo, Härlanda och Tuve-Säve, med förvisso få delområden, är segregationen liten och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet.

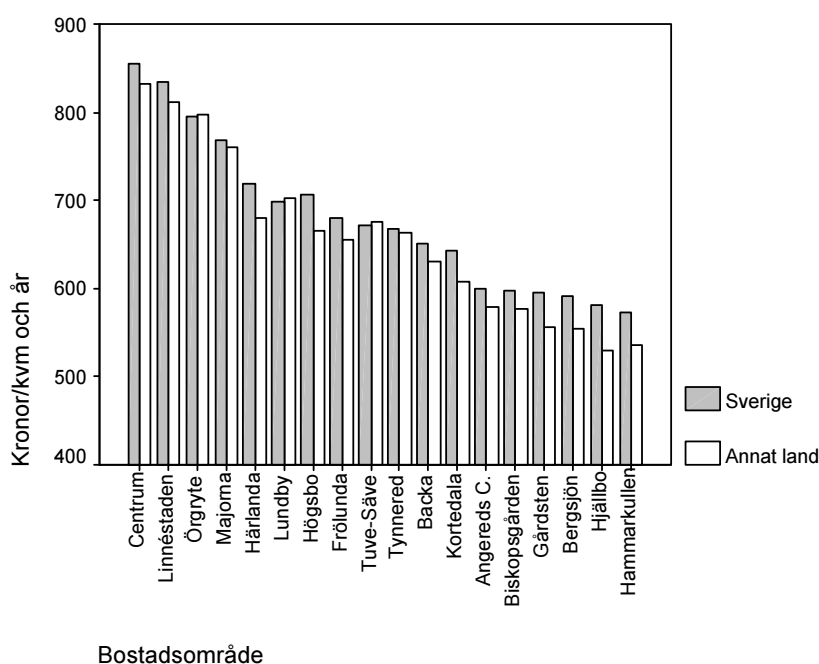
Tabell 2.2.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Göteborg.

Bostadsområde	Antal del- områden	Ekonomisk segregation	Etnisk seg- regation
Angereds Centrum	4	,10	,08
Backa	23	,17	,15
Bergsjön	11	,12	,20
Biskopsgården	30	,19	,24
Centrum	83	,20	,20
Frölunda	17	,11	,33
Gårdsten	5	,11	,06
Hammarkullen	4	,10	,19
Hjällbo	3	,06	,05
Härlanda	2	,07	,14
Högsbo	24	,14	,20
Kortedala	46	,14	,14
Linnéstaden	40	,15	,11
Lundby	55	,16	,21
Majorna	53	,14	,13
Tuve-Säve	9	,07	,21
Tynnared	20	,13	,32
Örgryte	55	,13	,17

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Såväl Centrum som Örgryte med en låg andel födda i annat land har en stor etnisk segregation. Däremot är den etniska segregationen låg i det invandrartäta Gårdsten.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, i Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land.

Figur 2.2.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelse-land.



2.2.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Göteborg varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För Linnéstaden, Örgryte, Centrum och Majorna, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent, och för Hammarkullen, Hjällbo och Gårdsten, som representerar den högsta, drygt 35 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga i Centrum, Linnéstaden, Majorna samt Lundby. En förklaring till skillnaderna är att många hushåll med låga inkomster också är ungdomshushåll vilka ofta bor i små lägenheter.

Bland boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt förekommer de högsta inkomsterna i det bättre läget.⁴ De boende i bostadsrätt har i Göteborg en högre inkomst än de som bor i hyresrätt. Skillnaderna i inkomst för boende i bostadsrätt och hyresrätt varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är minst (17 procent) i medel-läget och störst (24 procent) i det sämre läget.

Tabell 2.2.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusentals) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyresrätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	132	161	138	+22%
Medel	126	147	133	+17%
Sämre	115	143	120	+24%
Alla områden	128	154	134	+21%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+14%	+12%	+15%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är i stort sett lika bland boende i hyresrätt och i bostadsrätt. Skillnaden mellan det bättre och sämre läget uppgår för hyresrätt till 14 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör tolv procent. Däremot är inkomstnivån högre i bostadsrätt än i hyresrätt.

Inkomststrukturen har en tydlig lägesrelation för boende både inom bostadsrätten och inom hyresrätten. Genomsnittsinkomsten faller som mest för boende inom bostadsrätten mellan de bättre läget och medel-läget, medan skillnaden i den genomsnittliga inkomsten för boende inom hyresrätten mellan dessa lägen är obetydlig. Inom hyresrätten är den som störst mellan medelläget och det sämre läget.

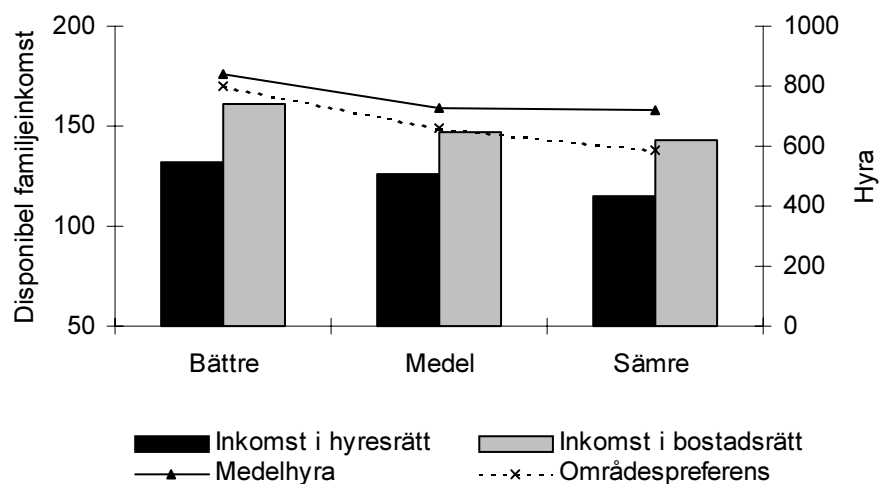
⁴ För att erhålla en överblick av relationen mellan bostadsområdenas attraktivitet och de boendes inkomststruktur är områdena indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Centrum, Linnéstaden, Örgryte, Majorna, Härlanda och Lundby.

Läge Medel: Högsbo, Frölunda, Tuve-Säve, Tynnered, Backa och Kortedala.

Läge Sämre: Angereds centrum, Biskopsgården, Gårdsten, Bergsjön, Hjällbo och Hammarkullen.

Figur 2.2.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelat efter läge.



Det finns redan idag en hyressättning som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som hushållen gett uttryck för i enkäten.

2.3 Kalmar

De tillfrågade i Kalmar har fått uttalat sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i tolv olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Kalmar kortfattat.

Tabell 2.3.1. Boende i bostadsområden fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Berga centrum	57	43	23	14	42	22	82	18	915
Bremerlyckan	94	6	17	22	37	24	95	5	776
Funkabo	63	37	13	21	40	25	89	11	1433
Kvarnholmen	92	8	10	35	39	15	94	6	1173
Malmen	100	0	16	37	35	12	97	3	1527
Norrgård	77	23	10	31	32	28	98	2	1035
Norrliden	65	35	26	21	44	9	67	33	2841
Oxhagen	72	28	17	21	42	20	90	10	1818
Skälby	73	27	17	22	38	24	91	9	563
Tegelviken	60	40	15	22	34	29	97	3	521
Tullslätten	98	2	15	34	36	15	97	3	878
Ängö	100	0	13	26	44	16	96	4	578
Samtliga områden	77	23	17	25	40	18	88	12	14058

I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

De undersökta bostadsområdena i Kalmar domineras av hyresrätt. I områdena Malmen, Kvarnholmen och Tullslätt bor det en relativt hög andel yngre personer, medan Berga centrum och Norrliden är områden där många barnfamiljer bor. Drygt 10 procent av de boende i de under-

sökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. Många av dem bor i området Norrliden.

2.3.1 Områdespreferens

De boendes värdering av olika bostadsområden i Kalmar, uttryckt som områdespreferens, visar på en stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är måttlig i Kalmar. För Skälby, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten strax under 30 procent och för Norrliden, som representerar den högsta, drygt 35 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre eller lika. Hur mycket mindre varierar dock. Det finns också områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena Kvarnholmen och Ängö är 47 respektive 34 procent beredda att betala mer jämfört med vad de betalar idag. För ett område som Norrliden vill däremot 88 procent betala en lägre hyra än vad de idag gör.

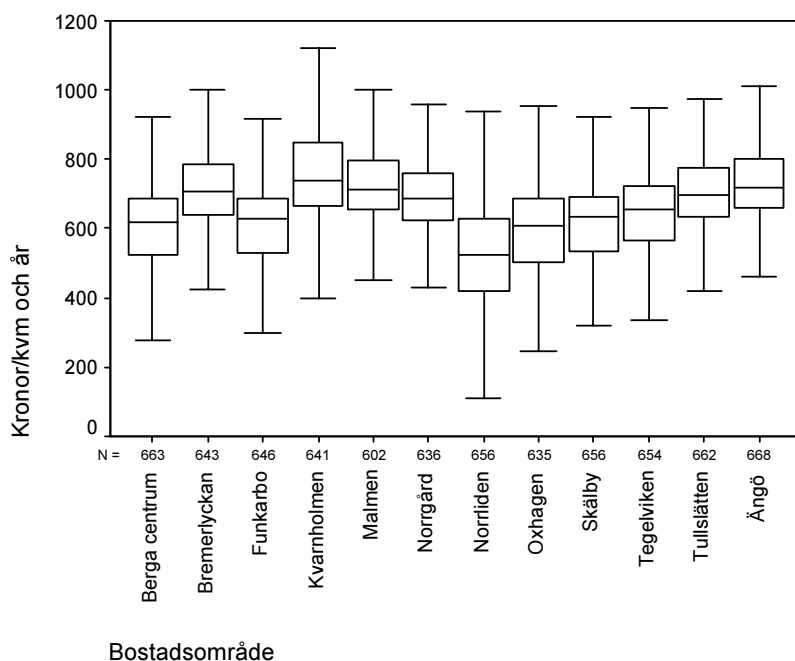
Tabell 2.3.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Berga centrum	76	22	2	665
Bremerlyckan	23	52	25	645
Funkabo	72	25	3	648
Kvarnholmen	10	42	47	643
Malmen	19	50	31	604
Norrgård	36	46	18	638
Norrliden	88	11	1	659
Oxhagen	73	24	3	637
Skälby	67	29	4	658
Tegelviken	57	33	9	656
Tullslätten	30	48	22	664
Ängö	18	49	34	670

Även om flertalet boende endast undantagsvis är beredda att betala mer för andra bostadsområden jämfört med det egna, visar resultatet ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena.

Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i "benet" över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

Figur 2.3.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor sprid-

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

ning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 500-700 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är Kvarnholmen där intervallet är 700-900 och Norrliden där motsvarande intervall är 400-600 kronor per kvm för en bostad.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mindre för en bostad på Kvarnholmen eller i Norrliden, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar dem egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För de som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidentsintervall (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

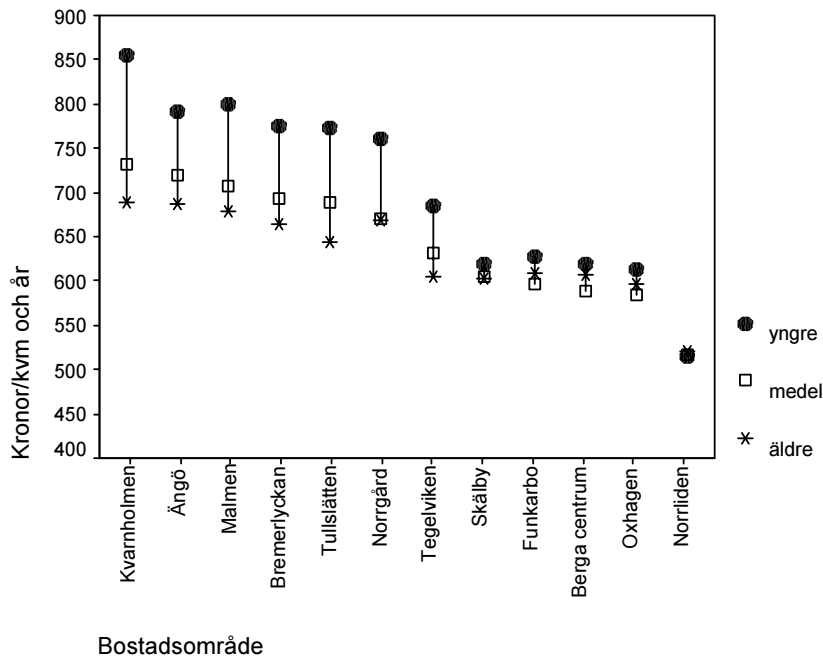
Det betyder att värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Bremerlyckan och Kvarnholmen finns ingen signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi dock ett sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av dessa mer attraktiva områden i Kalmar är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

Det framgår av figurerna nedan där områdespreferensen för olika bostadsområden relateras till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig

hyra i bostadsområdet ifråga. Några av bostadsområdena i Kalmar som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens, medan andra har en som är lägre. Det förhållandet varierar med de boendes ålder.² Hur olika åldersgrupper värderar bostadsområdena framgår av figuren nedan.

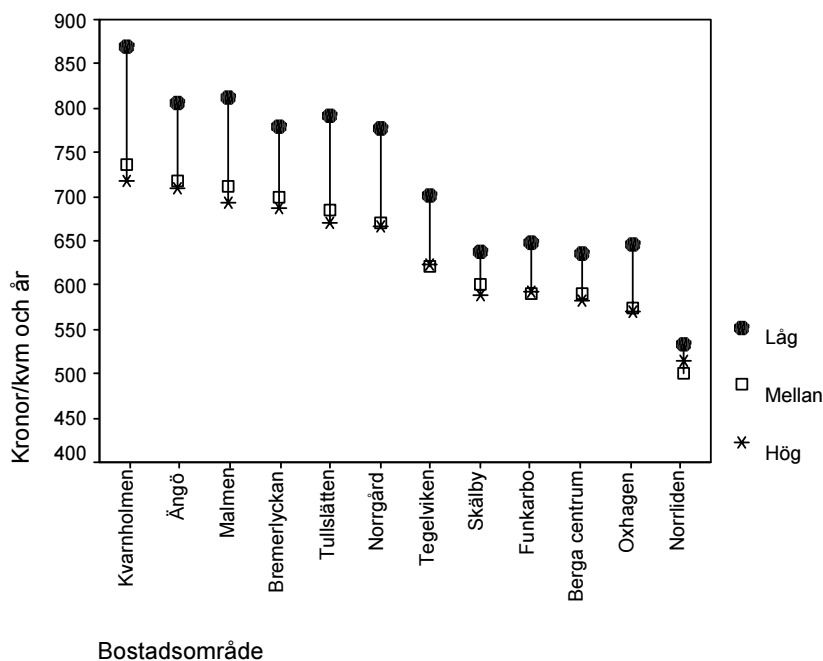
Figur 2.3.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Men nivån varierar mellan framför allt de yngre och de medelålders samt äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena mycket högre jämfört med de medelålders och de äldre. Värderingen av ytterområdena varierar dock mindre mellan de olika åldersgrupperna.

² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.3.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



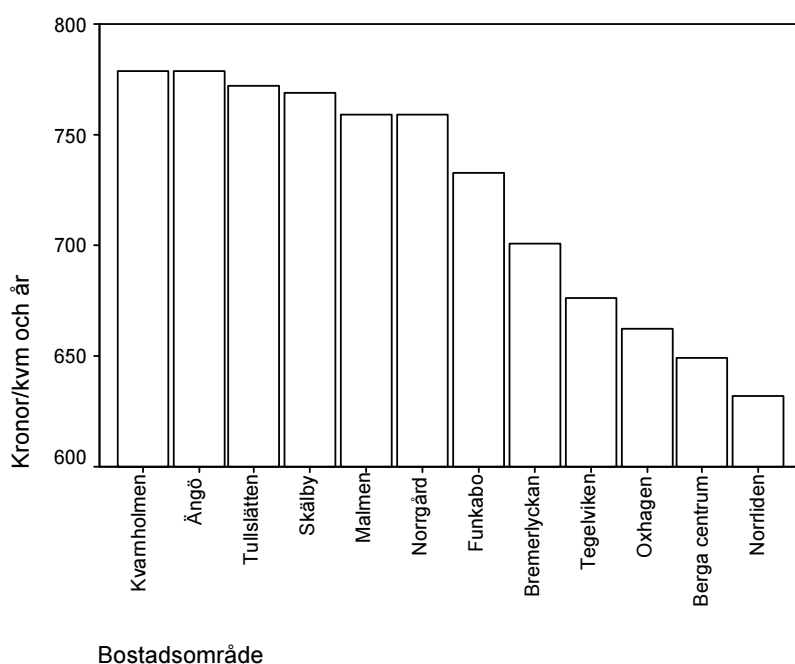
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga och medelhöga inkomster. Skillnaderna är störst i de centrala områdena och mindre i ytterområdena. En sannolik förklaring till att de med låga inkomster värderar de centrala områdena så mycket högre än de med medelhöga och höga inkomster är att de med låga inkomster i många fall är ungdomar. Dessa har en hög preferens för bostäder i centrala lägen.

2.3.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen.

³ Inkomstgrupperna låg -98 000, mellan 98 000-160 000, hög 1 607 000-.

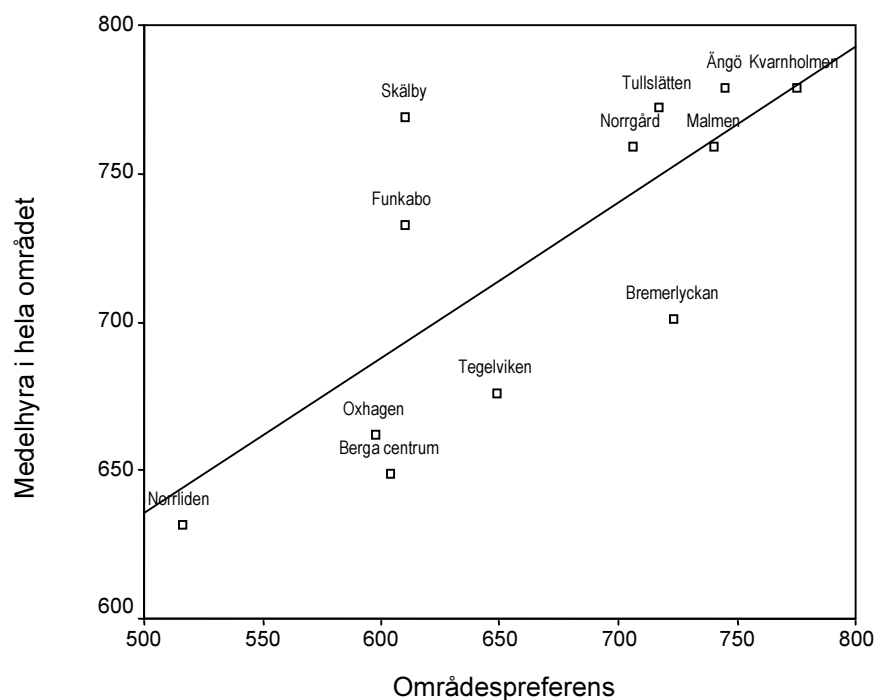
Figur 2.3.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer väl variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,74. Det område som avviker mest från regressionslinjen är Skälby.

Figur 2.3.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



2.3.3 Attraktivitet och segmentering

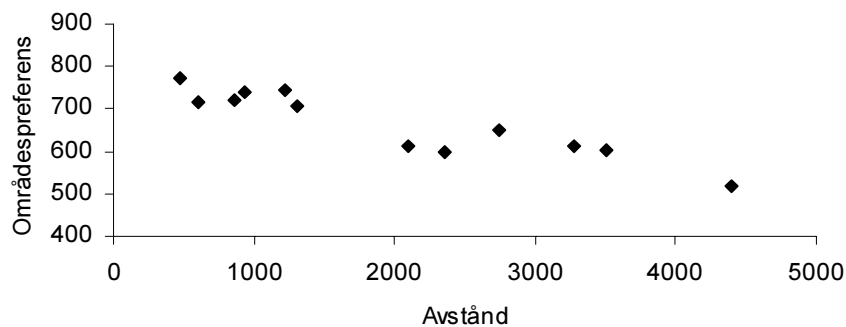
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som "bra". Vilken innebörd som skall läggas i begreppet "bra" har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Kalmar visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *en vacker och trevlig miljö* i bostadsområdet samt *närhet till parker och till affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel. Av mindre betydelse är såväl *närhet till skola* som *närhet till motionsanläggningar och lekplatser*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma. Inte heller kan vi se några större skillnader mellan boende med respektive utan barn, fränsett att boende med barn tycker

att *närhet till skola* är viktigt. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. Så tycker de äldre att *områdets rykte* nästan är lika viktigt som att där är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter *ryktet* en mindre betydelse men *skönhet och trivsel* en större betydelse. De äldre anser också att *närhet till omsorg* såsom hälsocentral och *bra kommunikationer* är viktigt för ett bra bostadsområde.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är att det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av närhet till centrum, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Kalmar varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.3.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,033$ respektive $-0,57$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är större, vilket betyder att områdespreferensen avtar i högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande medelhyra gör. Det finns dock en viss spridning i områdespreferensen på ungefär samma

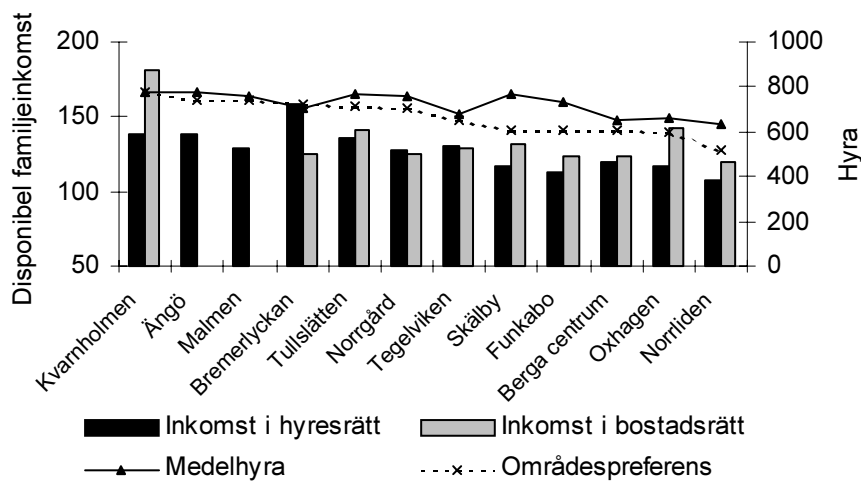
avstånd från centrum. Detta tyder på att även andra faktorer är viktiga beståndsdelar för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostads-området* och *en vacker och trevlig miljö*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Hur ser inkomststrukturen ut i hyresrätt i förhållande till de bästa och sämsta lägena? Finns det lika hög andel låginkomsttagare i hyresrätten i de bästa lägena som i de sämsta?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 127 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena en något högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 128 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 126 000 kr, dvs. en mycket liten skillnad.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.3.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Inkomsten för boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt är relativt jämnt fördelad över Kalmars bostadsområden. Skillnaderna i inkomst mellan de olika bostadsområdena är, med några få undantag, liten. Områdespreferensen för respektive bostadsområde följer i stora delar den rådande hyresstrukturen.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Men även inom bostadsrätt är andelen familjer med låga inkomster högre än motsvarande med höga inkomster.

Tabell 2.3.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt antal
Bostadsrätt	5 (107)	49 (1 178)	4 (104)	42 (997)	2 386
Hyresrätt	7 (526)	58 (4 576)	5 (423)	30 (2 345)	7 870
Totalt	6 (633)	56 (5 754)	5 (527)	33 (3 342)	10 256

Närmare 55 procent av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan drygt 45 procent har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Familjer födda i Sverige och med disponibel inkomst över genomsnittet är överrepresenterade i bostadsrätt, medan motsvarande familjer födda i annat land är överrepresenterade i hyresrätt. Den överrepresentation av familjer med disponibel inkomst under genomsnittet som finns inom hyresrätten gäller däremot oavsett familjens etniska ursprung.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 15 bostadsområdena i Kalmar. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.3.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Berga centrum	61	60
Bremerlyckan	64	51
Funkabo	58	68
Kvarnholmen	35	60
Malmen	Finns ej	64
Norrgård	61	66
Norrliden	63	70
Oxhagen	52	67
Skälby	56	65
Tegelviken	55	54
Tullslätten	55	63
Ängö	Finns ej	59
Samtliga områden	58	64

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 54 procent och 70 procent. Motsvarande variation ligger mellan 35 procent och 64 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Denna segmentering varierar också i de olika bostadsområdena. Skillnaden mellan bostadsrätt och hyresrätt är särskilt stor i bostadsområdet Kvarnholmen där andelen familjer med inkomst under genomsnittet är låg i bostadsrätt.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 112 000 kr i Norrliden och 157 000 kr i Bremerlyckan. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 54 och 67 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Kalmar är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I bostadsområdena Kvarnholmen och Malmen är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att omkring en fjärdedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdet

Berga centrum, med förvisso få delområden, är segregationen i det närmaste obefintlig och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet.

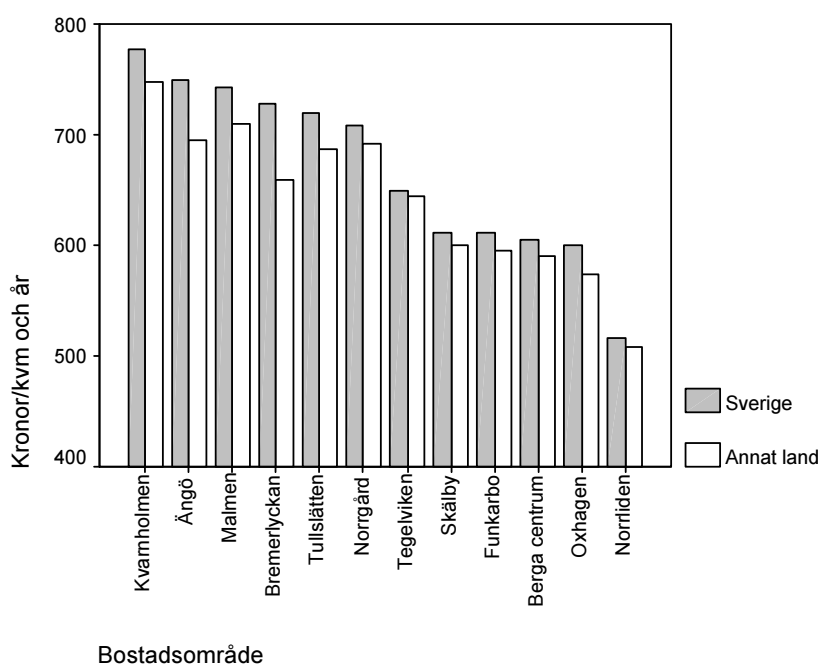
Tabell 2.3.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Kalmar.

Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Ängö	14	,09	,40
Berga centrum	3	,03	,38
Kvarnholmen	30	,25	,38
Funkabo	9	,12	,31
Norrgård	10	,14	,30
Norrliden	7	,08	,26
Oxhagen	6	,16	,22
Tegelviken	6	,10	,18
Malmen	14	,26	,17
Tullslätten	6	,20	,15
Bremerlyckan	4	,11	,13
Skälby	4	,19	,09

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Såväl Kvarnholmen och Ängö, med en låg andel födda i annat land, som de invandrartäta bostadsområdena Berga centrum och Norrliden, har en stor etnisk segregation.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen men större skillnader i värderingen av olika bostadsområden.

Figur 2.3.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelseland.



2.3.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Kalmar varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För Skälby, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten strax under 30 procent och för Norrliden, som representerar den högsta, drygt 35 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är störst i de centrala områdena och mindre i ytterområdena.

Bland boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt förekommer de högsta inkomsterna i det bästa läget.⁴ Generellt sett är inkomsten högre

⁴ För att erhålla en överblick över bostadsområdenas attraktivitet och dess relation med de boendes inkomststruktur är områdena indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Kvarholmen, Ängö, Malmen och Bremerlyckan.

Läge Medel: Tullslätten, Norrgård, Tegelviken och Skälby

Läge Sämre: Funkarbo, Berga centrum, Oxhagen och Norrliden.

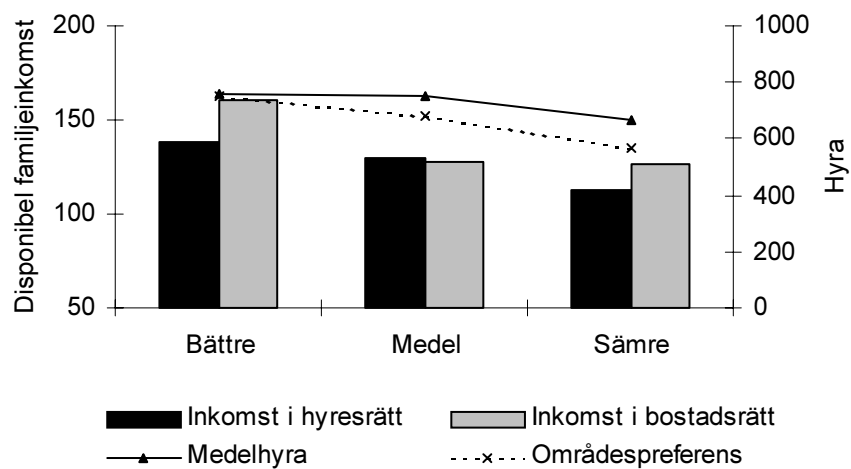
bland dem boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Skillnaden varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är störst (16 procent) i det bättre läget. Väl att märka är att inkomsten är högre för boende i hyresrätten i det medel-bra läget än för motsvarande bostadsrätt.

Tabell 2.3.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyresrätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	138	160	139	+16%
Medel	129	128	129	-1%
Sämre	113	126	118	+12%
Alla områden	126	128	127	+2%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+23%	+27%	+18%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är något större bland boende i bostadsrätt än i hyresrätt. Skillnaden mellan det bättre och sämre läget uppgår för hyresrätt till 23 procent och 27 procent för bostadsrätt. Inom bostadsrätten är det framför allt en stor skillnad mellan å ena sidan det bättre läget och å andra sidan övriga lägen.

Figur 2.3.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Dagens hyressättning följer väl den rangordning av olika bostadsområden som hushållen gett uttryck för i enkäten. Även om preferensen för olika områden/lägen är mer differentierad än nuvarande medelhyran.

2.4 Malmö

De tillfrågade i Malmö har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre de är beredda att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i tjugoen olika bostadsområden. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena.

Tabell 2.4.1. Boende i bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Augustenborg	98	2	17	22	41	19	54	46	2631
Bellevuegården	100	0	26	13	41	20	64	36	3276
City	78	22	18	21	46	15	80	20	18194
Dalaplan	82	18	14	33	38	15	70	30	1347
Fridhem	61	39	15	8	49	27	88	12	770
Gröndal	72	28	16	6	27	50	88	12	1353
Holma	100	0	33	15	41	11	48	52	2237
Husie	47	53	18	14	47	21	86	14	3126
Kirseberg	56	44	20	19	44	17	80	20	4968
Kroksbäck	100	0	44	13	38	6	49	51	2398
Limhamn	61	39	14	13	43	30	89	11	6422
Lorensborg	63	37	13	11	37	38	84	16	3899
Mellanheden	63	37	12	12	37	39	91	9	1429
Möllevången	88	12	22	28	39	12	68	32	9319
Oxie	16	84	38	11	42	10	85	15	1926
Sofielund	77	23	22	28	39	11	65	35	5968
Rosengård	70	30	38	12	40	10	43	57	10711
Rörsjöstaden	71	29	16	32	46	6	90	10	2382
Segevång	43	57	16	13	46	25	77	23	3288
Slottsstaden	81	19	12	20	40	28	92	8	19334
Sorgenfri	35	65	13	21	41	25	75	25	5574
Samtliga områden	72	28	20	19	42	20	75	25	110552

I ovanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Malmö kortfattat. I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkät-svaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena

samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är här Oxie som domineras av bostadsrätter. I områdena Dalaplan och Rörslöjstaden bor det en relativt hög andel yngre personer. I områden som Lorensborg och Mellanled bor många äldre personer. Tjugofem procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. I områdena Holma, Kroksbäck och Rosengård utgör de drygt 50 procent av de boende.

2.4.1 Områdespreferens

De boendes värdering av olika bostadsområden i Malmö, uttryckt som områdespreferens, uppvisar stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med i övriga bostadsområden. För City, Limhamn och Rörslöjstaden, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Rosengård, som representerar den högsta, närmare 40 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar dock. Det finns också områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena City och Limhamn är 40 respektive 33 procent beredda att betala mer jämfört med vad de betalar idag. För ett område som Rosengård vill däremot 82 procent betala en lägre hyra än vad de idag betalar.

Tabell 2.4.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

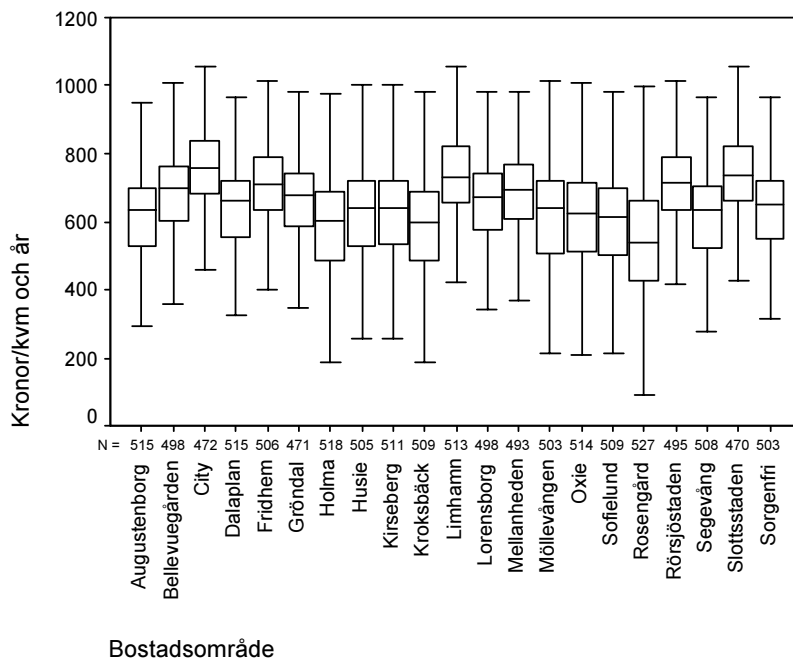
Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Augustenborg	72	25	3	520
Bellevuegården	46	39	15	503
City	17	43	40	477
Dalaplan	66	26	8	520
Fridhem	35	44	21	510
Gröndal	55	35	10	476
Holma	77	19	4	523
Husie	66	26	7	511
Kirseberg	68	27	5	516
Kroksbäck	76	20	4	514
Limhamn	26	41	33	518
Lorensborg	55	35	10	503
Mellanheden	45	39	16	498
Möllevången	69	25	6	508
Oxie	68	23	9	518
Rosengård	82	15	3	500
Rörsjöstaden	36	46	17	514
Segevång	70	26	4	475
Slottstaden	21	48	31	514
Sofielund	72	24	4	531
Sorgefri	64	30	6	508

Även om flertalet boende endast undantagsvis är beredda att betala mer för andra bostadsområden jämfört med det egna, visar resultatet ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena.

Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i ”benet” över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.4.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 500-700 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är City, Fridhem, Limhamn, Rörsjöstaden och Slottstaden där intervallet är omkring 700-900 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mindre för en bostad i Fridhem eller i Rosengård, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de

som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervallet (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

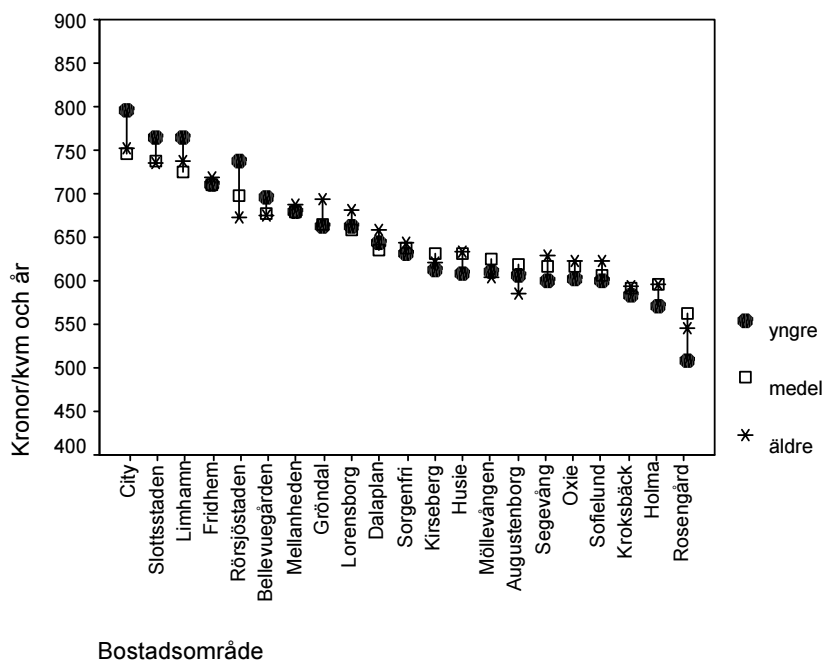
Det betyder att värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Bellevuegård, Dalaplan och Kroksbäck finns signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi dock inget sådant samband. Bellevuegården, Dalaplan och Kroksbäck är områden som är spridda kring mitten på de boendes preferensskala, med andra ord vare sig attraktiva eller mindre attraktiva. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av olika bostadsområden är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område, med undantag av några enskilda bostadsområden.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

Det framgår av figurerna nedan där områdespreferensen för olika bostadsområden relateras till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, medel eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. Samtliga bostadsområden i Malmö som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens. Det förhållandet gäller oavsett de boendes ålder.²

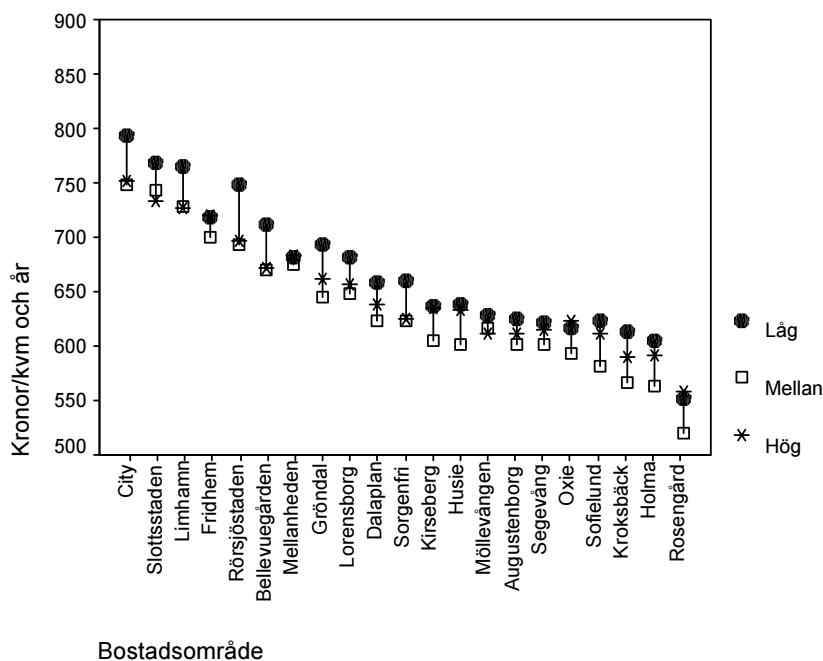
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.4.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Nivån varierar inte heller mycket mellan åldersgrupperna. De yngre värderar de mest centrala bostadsområdena något högre jämfört med de medelålders och de äldre. De äldre och de medelålders värderar å sin sida Rosengård högre jämfört med de yngre.

Figur 2.4.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



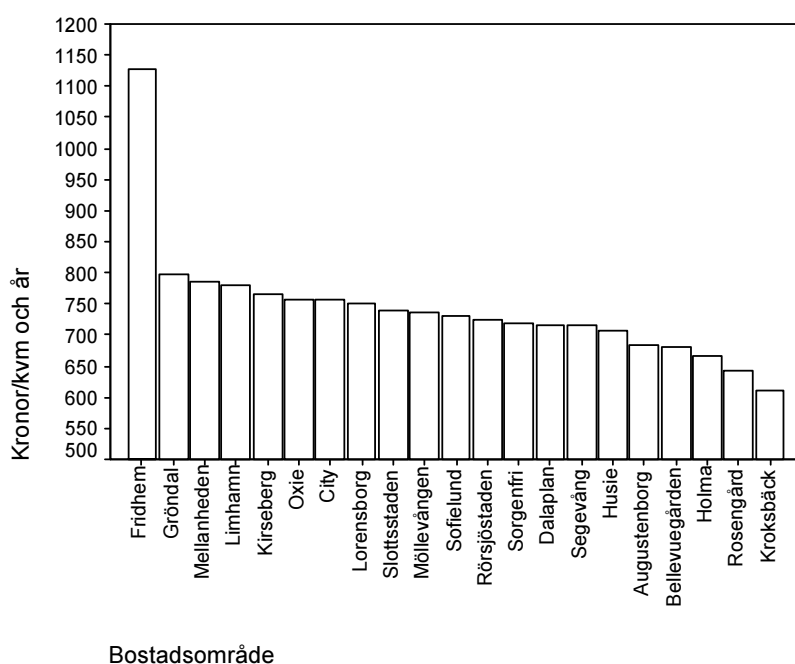
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster.

2.4.2 Nuvarande medelhyra

Det är skillnader mellan den hyressättning som råder idag och den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen.

³ Inkomstgrupperna låg -95 000, mellan 95 000-157 000, hög 157 000-.

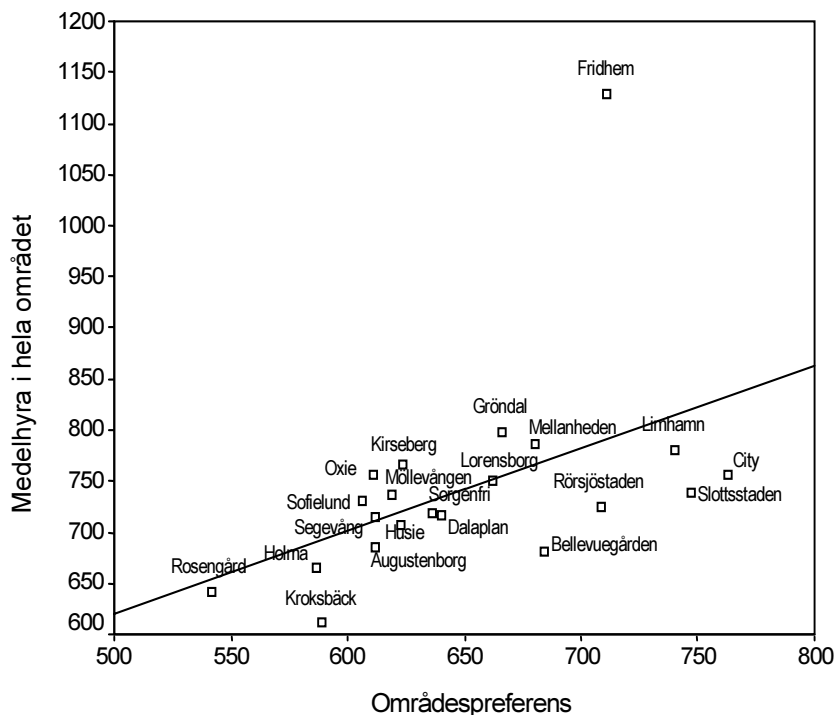
Figur 2.4.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Områdespreferenserna varierar mer än rådande hyror. Områdespreferensen ligger också på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,47. Men då är det tydligt att Fridhem avviker markant från regressionslinjen. I en förnyad beräkning, där Fridhem tas bort ur beräkningen, ges korrelationen 0,58.

Figur 2.4.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



2.4.3 Attraktivitet och segmentering

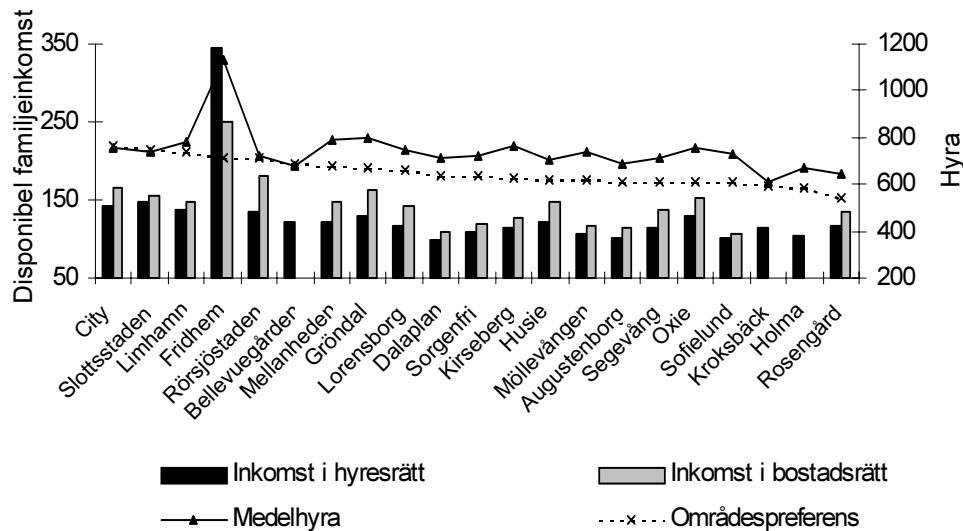
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som "bra". Vilken innebörd som skall läggas i begreppet "bra" har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Malmö visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *vacker och trevlig miljö* i bostadsområdet, *bra kommunikationer*, *närhet till parker och affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel. Av mindre betydelse är såväl *närhet till skola* som *närhet till lekplatser* och *motionsanläggningar*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma. Inte heller kan vi se några större skillnader mellan

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 132 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 142 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 128 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.4.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Oavsett områdespreferens är inkomstspridningen stor. Områden med ungefär lika områdespreferens uppvisar stor spännvidd i inkomster. Det gäller både boende i bostadsrätt och hyresrätt. Områdespreferensen följer den nuvarande medelhyran någorlunda väl. Undantaget är bostadsområdet Fridhem där medelhyran är avsevärt högre än områdespreferensen. De boende i detta område har de genomsnittligt högsta inkomsterna bland de undersökta bostadsområdena i Malmö. Inkomsterna är särskilt höga i hyresrätten.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Men även inom bostadsrätten är andelen med låga inkomster högre.

Tabell 2.4.3 Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt Antal
Bostadsrätt	11 (2 291)	44 (9 702)	9 (2 31)	36 (7 899)	21 923
Hyresrätt	16 (8 936)	47 (25 559)	11 (5 925)	26 (14 77)	54 497
Totalt	15 (11 227)	46 (35 261)	10 (7 956)	29 (21 976)	76 420

Det är 55 procent av familjerna i bostadsrätt som har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan 45 procent har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Den överrepresentation av familjer med disponibel inkomst under genomsnittet som finns inom hyresrätten är betydligt större bland födda i annat land jämfört med födda i Sverige. Familjer med disponibel inkomst över genomsnittet och födda i Sverige är överrepresenterade i bostadsrätt, medan motsvarande familjer födda i annat land återigen är överrepresenterade i hyresrätt.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 21 bostadsområdena i Malmö. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.4.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Augustenborg	69	78
Bellevuegården	Finns ej	65
City	46	59
Dalaplan	72	81
Fridhem	29	30
Gröndal	49	61
Holma	Finns ej	73
Husie	51	65
Kirseberg	61	71
Kroksbäck	Finns ej	66
Limhamn	52	62
Lorensborg	52	69
Mellanheden	50	73
Möllevången	67	74
Oxie	44	57
Rosengård	56	63
Rörsjöstaden	39	60
Segevång	56	71
Slottsstaden	54	54
Sofielund	75	79
Sorgefri	66	73
Samtliga områden	56	64

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 30 procent och 81 procent. Motsvarande variation ligger mellan 29 procent och 75 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Men denna segmentering varierar i de olika bostadsområdena. Mellanheden och Rörsjöstaden är exempel på segmenterade bostadsområden.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 100 000 kr i bostadsområdet Dalaplan

och 307 000 kr i Fridhem.⁴ Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 30 och 80 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Malmö är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I Limhamn, City, Mellanheden, Kirseberg och Gröndal är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att mellan en fjärdedel och en femtedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdena Dalaplan och Segevång, med förvisso få delområden, är segregationen i det närmaste obefintlig och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet.

⁴ Det bör påpekas att variationen i disponibel familjeinkomst är mycket stor i bostadsområdet Fridhem.

Tabell 2.4.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Malmö.

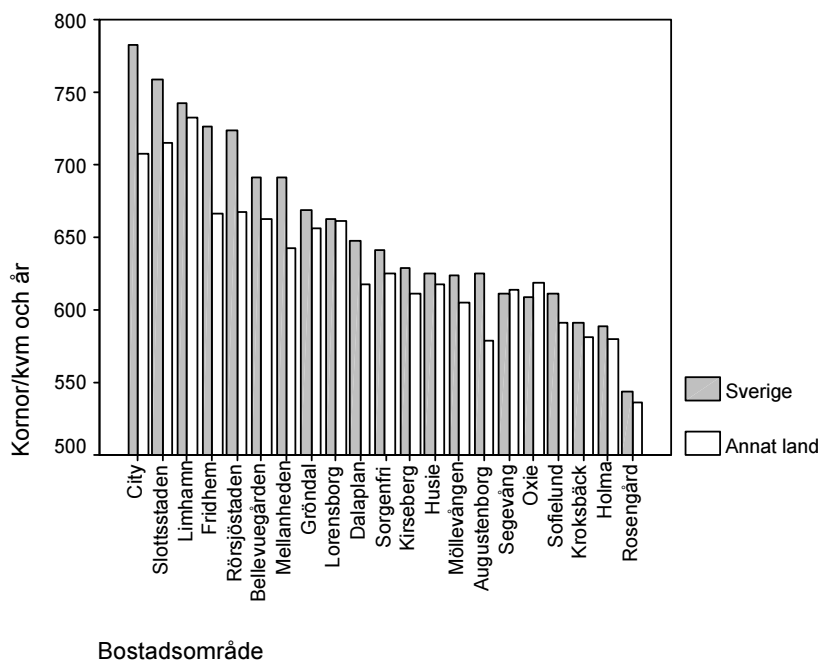
Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Bellevuegården	4	,06	,29
City	101	,21	,26
Sofielund	43	,14	,25
Sorgefri	17	,13	,25
Oxie	10	,17	,24
Möllevången	34	,17	,23
Kirseberg	38	,20	,22
Fridhem	7	,17	,20
Limhamn	76	,27	,20
Gröndal	3	,20	,16
Rosengård	12	,09	,16
Slottsstaden	81	,16	,14
Dalaplan	6	,04	,11
Husie	4	,15	,11
Lorensborg	5	,12	,11
Rörsjöstaden	7	,11	,11
Augustenborg	13	,09	,10
Holma	6	,07	,10
Kroksbäck	3	,09	,09
Mellanheden	5	,21	,05
Segevång	3	,05	,04

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Däremot är den etniska segregationen förhållandevis låg i de invandrartäta områdena Holma och Kroksbäck.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantagen är bostadsområdena Oxie och Segevång som boende med annat ursprung än Sverige värderar högre. Men i värderingen av de

invandrartäta bostadsområdena Kroksbäck, Holma och Rosengård är etniskt ursprung ingen diskriminerande faktor.

Figur 2.4.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelseland.



2.4.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Malmö varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För City, Limhamn och Rörsjöstaden som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Rosengård, som representerar den högsta, närmare 40 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. De äldre och de medelålders värderar å sin sida Rosengård högre jämfört med de yngre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster.

Bland boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt förekommer de högsta inkomsterna i det bättre läget.⁵ I övriga lägen är inkomsten relativt lika. Generellt sett är inkomsten högre bland de boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Skillnaden varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är minst (12 procent) i det bättre läget och störst (21 procent) i det sämre läget.

Tabell 2.4.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyresrätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	143	161	147	+12%
Medel	111	129	117	+17%
Sämre	109	132	116	+21%
Alla områden	128	142	132	+11%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+32%	+22%	+27%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är större bland boende i hyresrätt än i bostadsrätt. Skillnaden mellan bästa och sämsta läge uppgår för hyresrätt till 32 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör 22 procent.

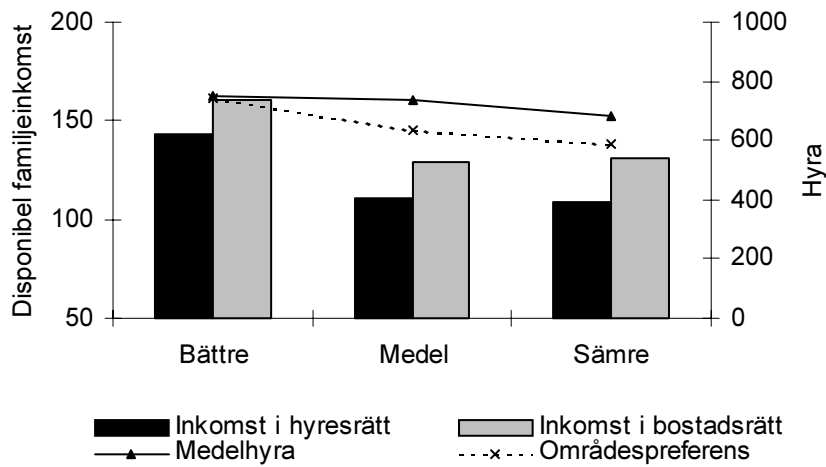
⁵ För att få en överblick över relationen mellan bostadsområdenas attraktivitet och de boendes inkomster är områdena indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: City, Slotsstaden, Limhamn, Fridhem, Rörsjöstaden, Bellevuegården och Mellanheden.

Läge Medel: Gröndal, Lorensberg, Dalaplan, Sorgenfri, Kirseberg, Husie och Möllevången.

Läge Sämst: Augustenborg, Segevång, Oxie, Sofielund, Kroksbäck, Holma och Rosengård.

Figur 2.4.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Medelhyran och områdespreferensen överensstämmer väl vad gäller det bästa läget i Malmö. Områdespreferensen faller med 20 procent från det bästa till det sämsta läget, medan medelhyran faller med 9 procent.

2.5 Stockholm

De tillfrågade har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i 21 olika bostadsområden. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena.

Tabell 2.5.1. Andel individer i de undersökta bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelse land.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelse land, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Akalla	54	46	24	15	49	12	59	41	6949
Blackeberg	97	3	14	15	41	29	83	17	5442
C Sundbyberg	81	19	12	25	46	17	86	14	9850
Gärdet	71	28	11	22	39	28	89	11	17241
Hagalund	87	13	21	16	49	13	67	33	8107
Hallonbergen	100	0	24	18	47	11	69	31	4303
Huvudsta	72	28	16	16	45	22	81	19	12502
Hässelby	93	7	19	16	40	25	78	22	15868
Jakobsberg	60	40	23	18	45	14	71	29	16915
Kallhäll	33	67	24	15	46	15	79	21	7931
Kista	21	79	27	12	48	13	70	30	6433
Kungsholmen	58	42	12	19	50	18	89	11	16657
Norrmalm	79	21	14	20	50	16	86	14	5945
Rinkeby	100	0	35	18	41	6	38	62	14526
Råsunda	72	28	13	20	46	21	88	12	13567
Södermalm	74	26	16	18	51	15	88	12	93981
Tensta	82	18	35	16	42	7	42	58	16214
Traneberg	65	35	14	18	48	20	89	11	6695
Vasastaden	61	39	14	21	50	15	87	13	49209
Vällingby	85	15	16	16	39	29	80	20	5173
Östermalm	59	40	15	19	47	18	86	14	43795
Samtliga områden	70	30	18	18	47	17	81	19	377303

I ovanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Stockholm kortfattat. I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt

inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

Med Stockholm avses här, inte bara Stockholms stad utan även kommunerna Solna, Sundbyberg och Järfälla, vilka utgör en gemensam bostadsmarknad. I undersökningen ingår endast boende i hyresrätt och i bostadsrätt. Boende i eventuell äganderätt i respektive bostadsområde redovisas inte i denna undersökning.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är här Kallhäll där det bor ungefär en tredjedel i hyresrätt och två tredjedelar i bostadsrätt. I områden som Centrala Sundbyberg, Gärdet, Vasastaden, Norrmalm och Råsunda bor det förhållandevis många yngre personer. Det finns många äldre personer i Blackeberg, Vällingby och på Gärdet. Knappt 20 procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. I Rinkeby och Tensta är ungefär 60 procent av invånarna födda utanför Sverige.

2.5.1 Områdespreferens

De boendes värdering av olika bostadsområden i Stockholm, uttryckt som områdespreferens, uppvisar stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För Vasastaden, Kungsholmen och Gärdet, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 30 procent och för Tensta och Rinkeby, som representerar den högsta, drygt 40 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar. Det finns dock områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena Östermalm och Vasastaden är 45 respektive 37 procent av de svarande beredda att betala mer än vad de betalar idag. För ett område som Rinkeby vill däremot 85 procent betala en lägre hyra än vad de idag gör.

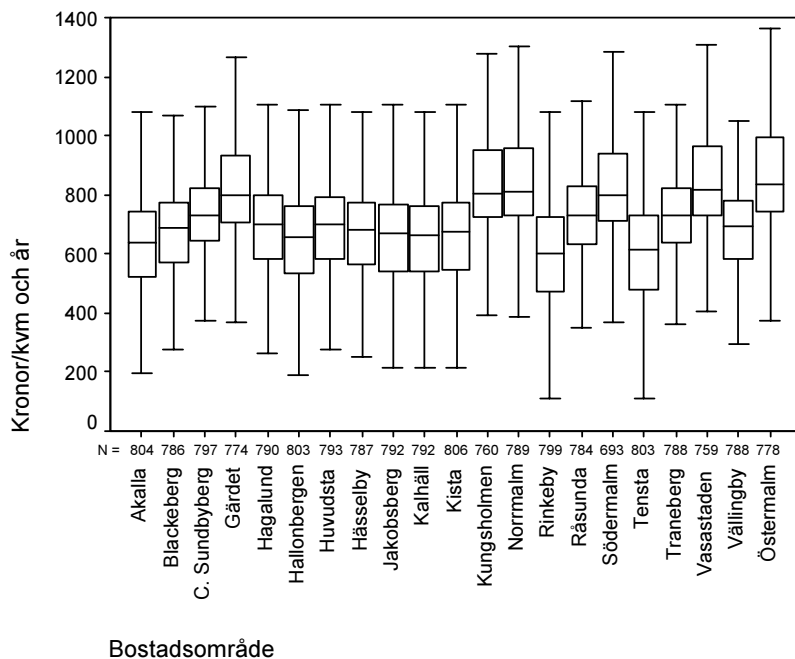
Tabell 2.5.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Akalla	78	21	2	808
Blackeberg	70	26	4	789
C. Sundbyberg	47	41	12	800
Gärdet	19	49	32	777
Hagalund	64	31	5	792
Hallonbergen	77	20	3	805
Huvudsta	64	30	6	795
Hässelby	72	25	3	789
Jakobsberg	75	22	3	794
Kallhäll	75	22	3	795
Kista	73	23	4	810
Kungsholmen	15	50	35	763
Norrmalm	14	50	36	792
Rinkeby	83	16	2	803
Råsunda	53	36	12	787
Södermalm	19	48	33	696
Tensta	82	16	2	808
Traneberg	53	35	12	790
Vasastaden	12	50	37	761
Vällingby	67	28	5	791
Östermalm	11	44	45	782

De boende är endast undantagsvis beredda att betala mer för en bostad i andra bostadsområden jämfört med det egna. Resultatet visar också på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena. Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i ”benet” över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.5.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall på omkring 600-800 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är de mest centrala bostadsområdena där intervallet är omkring 700-900 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att för en bostad i Rinkeby eller på Östermalm betala mer, medan andra är villiga att betala mindre. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden visar ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra

områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervallet (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

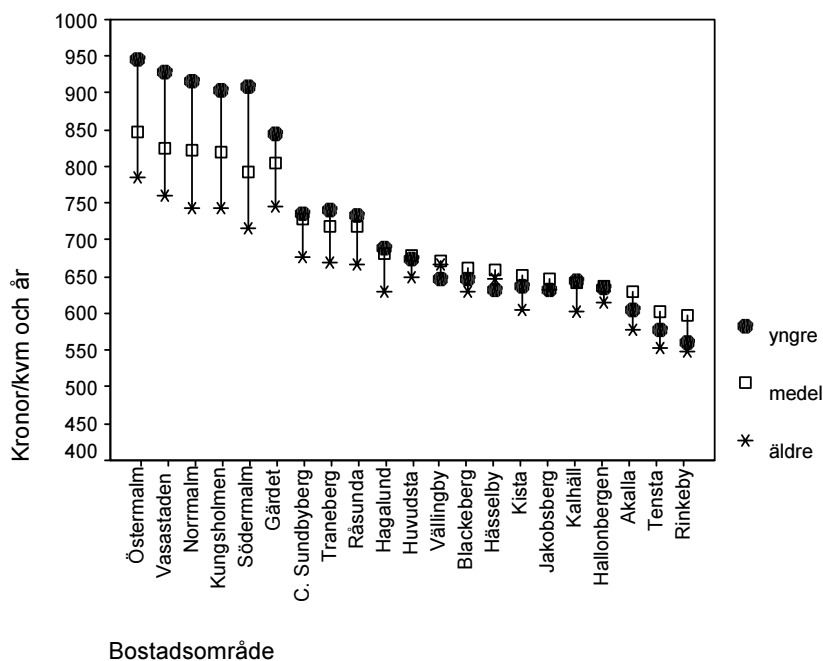
Värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Rinkeby finns ingen signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent. Även Tensta gränsar till att vara icke signifikant. I värderingen av övriga områden finner vi dock ett sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av Rinkeby och i viss mån Tensta som två mindre attraktiva områden i Stockholm är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster? Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster. Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

I figurerna nedan relateras områdespreferensen för olika bostadsområden till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. I det närmaste alla bostadsområden i Stockholm som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens. Undantagen utgörs av de mest centrala bostadsområdena såsom Östermalm, Norrmalm, Vasastaden och Råsunda. Hur olika åldersgrupper värderar bostadsområdena framgår av figuren nedan.²

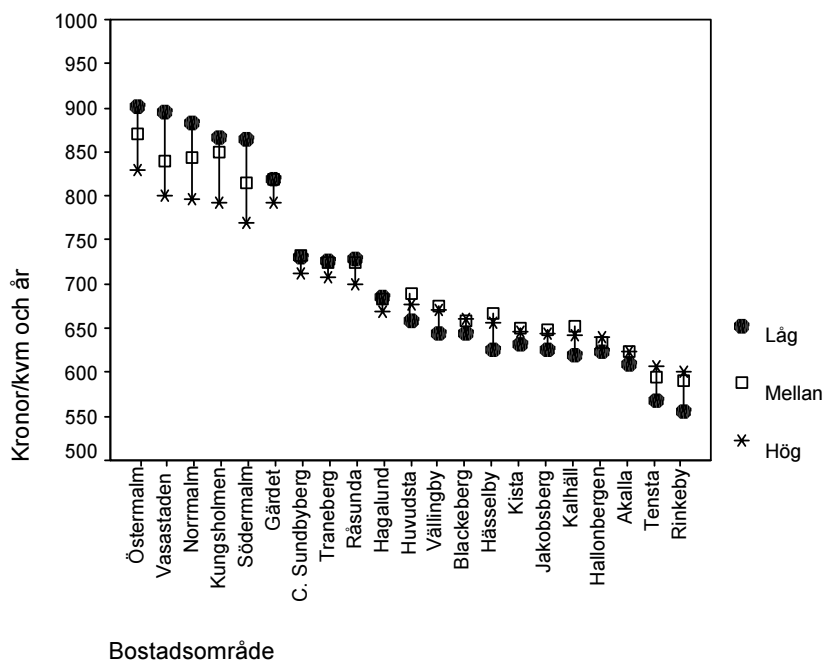
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.5.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Nivån varierar framför mellan allt de yngre och de äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. De medelålders värderar å sin sida de yttre bostadsområdena Akalla, Tensta och Rinkeby högre än de båda andra åldersgrupperna.

Figur 2.5.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



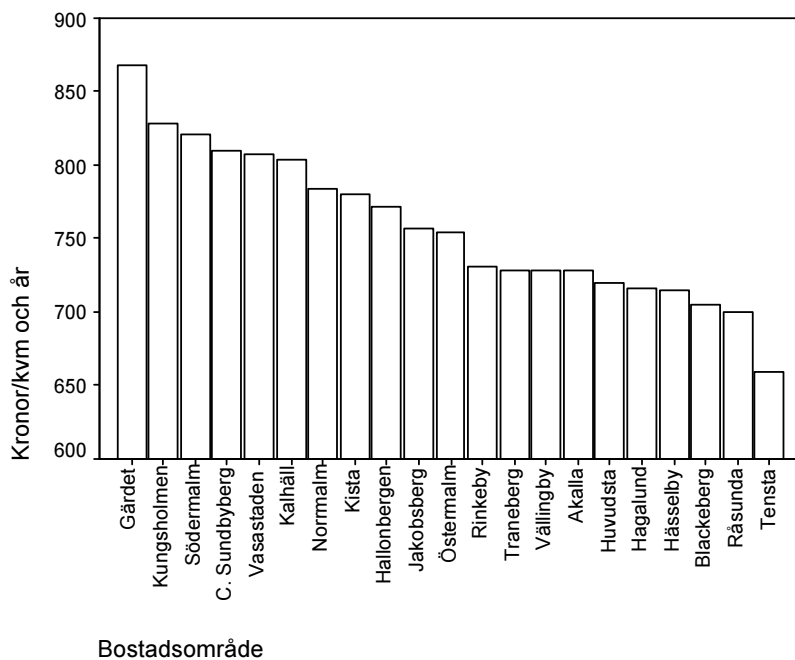
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ De boende med låga inkomster värderar de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. I värderingen av övriga bostadsområden är skillnaderna mellan inkomstgrupperna marginella. De med höga och medelhöga inkomster värderar dock Tensta och Rinkeby högre än de med låga inkomster. En förklaring till att boende med låga inkomster värderar centrala bostadsområden högre jämfört med övriga inkomstgrupper är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

³ Inkomstgrupperna låg -118 000, mellan 118 000-191 000, hög 191 000-.

2.5.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning i Stockholm som följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen. Några undantag är Östermalm och Rinkeby.

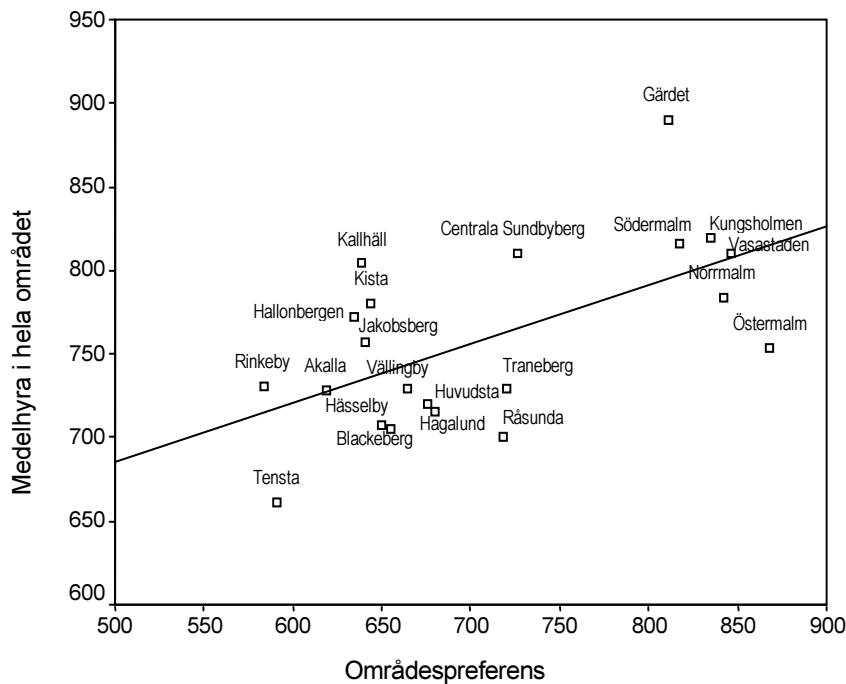
Figur 2.5.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer i viss mån variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock i regel på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,60.

Figur 2.5.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



2.5.3 Attraktivitet och segmentering

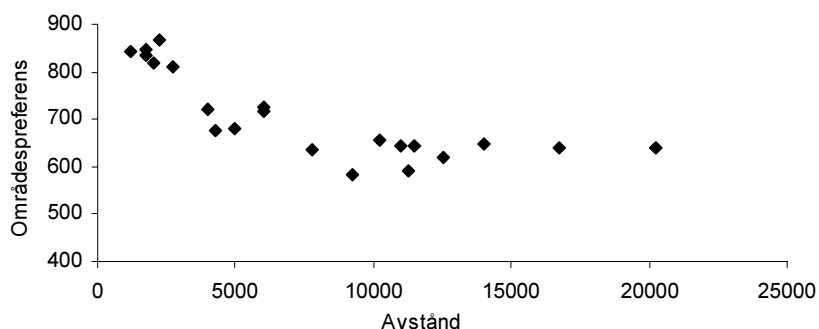
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön för att bedöma vad som kännetecknar om ett bostadsområde kan anses vara ”bra” eller inte. Vilken innebörd som skall läggas i begreppet ”bra” har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Stockholm visar att *bra kommunikationer* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *säkerhet och trygghet i bostadsområdet*, *närhet till parker* och *affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel, att miljön i området är *trevlig och vacker*. Av mindre betydelse är såväl *närhet till skola* som *till motionsanläggningar* och *lekplatser*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma. Inte heller kan vi se några större skillnader mellan

olika åldersgrupper. Emellertid finns det skillnader mellan boende med respektive utan barn. De med barn anser att *säkerhet och trygghet* är viktigare för ett bra bostadsområde än bra kommunikationer. De anser också att *närhet till skola* är viktigt.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Stockholm varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.5.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,003$ respektive $-0,013$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är något större än medelhyran, vilket betyder att områdespreferensen avtar i något högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande medelhyra gör. Spridningen av områdespreferensen på

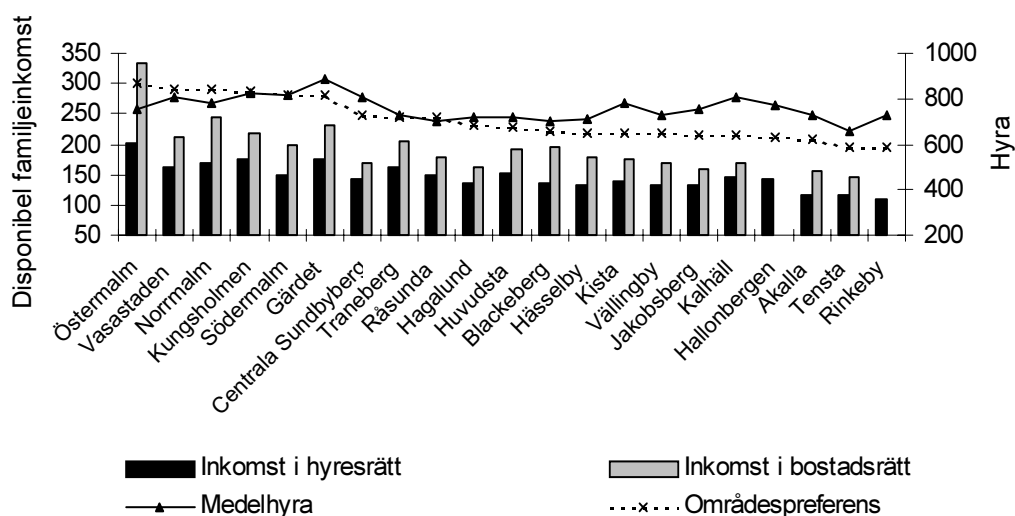
ungefär samma avstånd från centrum tyder på att även andra faktorer är viktiga för att förklara preferensen, såsom t.ex. *bra kommunikationer* och *säkerhet och trygghet i bostadsområdet*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Kan även, med det nuvarande sättet att sätta hyror, hushåll med måttlig eller låg inkomst bo i de mest attraktiva bostadsområdena?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 172 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 215 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 153 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.5.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdepreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Oavsett områdespreferens är inkomstspridningen stor. Områden med ungefär lika områdespreferens uppvisar stor spännvidd i inkomster. Det gäller framförallt boende i bostadsrätt och i innerstadsdelarna av Stockholm. Medelhyran varierar i viss grad mellan bostadsområdena i Stockholm. Områdespreferensen gör det i ännu högre grad.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Men även inom bostadsrätten är andelen familjer med låg inkomst hög.

Tabell 2.5.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt Antal
Bostadsrätt	10 (7 753)	47 (37 538)	8 (6 120)	36 (29 156)	80 567
Hyresrätt	15 (28 940)	53 (99 590)	8 (15 149)	24 (44 096)	187 775
Totalt	14 (36 693)	51 (137 128)	8 (21 269)	27 (73 252)	268 342

Drygt 55 procent av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan närmare 45 procent har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Den överrepresentation av familjer med disponibel inkomst under genomsnittet som finns inom hyresrätten är betydligt större bland födda i annat land jämfört med födda i Sverige. Familjer med disponibel inkomst över genomsnittet och födda i Sverige är överrepresenterade i bostadsrätt, medan motsvarande familjer födda i annat land är jämnt fördelade mellan hyresrätt och bostadsrätt.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 21 bostadsområdena i Stockholm. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.1.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Akalla	65	84
Blackeberg	49	78
C. Sundbyberg	62	76
Gärdet	58	69
Hagalund	62	76
Hallonbergen	Finns ej	74
Huvudsta	54	69
Hässelby	57	78
Jakobsberg	66	77
Kallhäll	64	69
Kista	58	74
Kungsholmen	55	66
Norrmalm	52	69
Rinkeby	Finns ej	81
Råsunda	59	74
Södermalm	57	73
Tensta	68	79
Traneberg	51	73
Vasastaden	54	69
Vällingby	64	79
Östermalm	48	65
Samtliga områden	56	73

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 65 procent och 84 procent. Motsvarande variation ligger mellan 48 procent och 68 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Denna segmentering varierar något mellan de olika bostadsområdena.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 109 000 i Rinkeby och 255 000 kr på Östermalm. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 59 och 81 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Stockholm är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I bostadsområdena Traneberg, Akalla, och Östermalm är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att omkring en tredjedel respektive en fjärdedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdet Hallonbergen, med förvisso få delområden, är segregationen i det närmaste obefintlig och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet.

Tabell 2.5.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Stockholm.

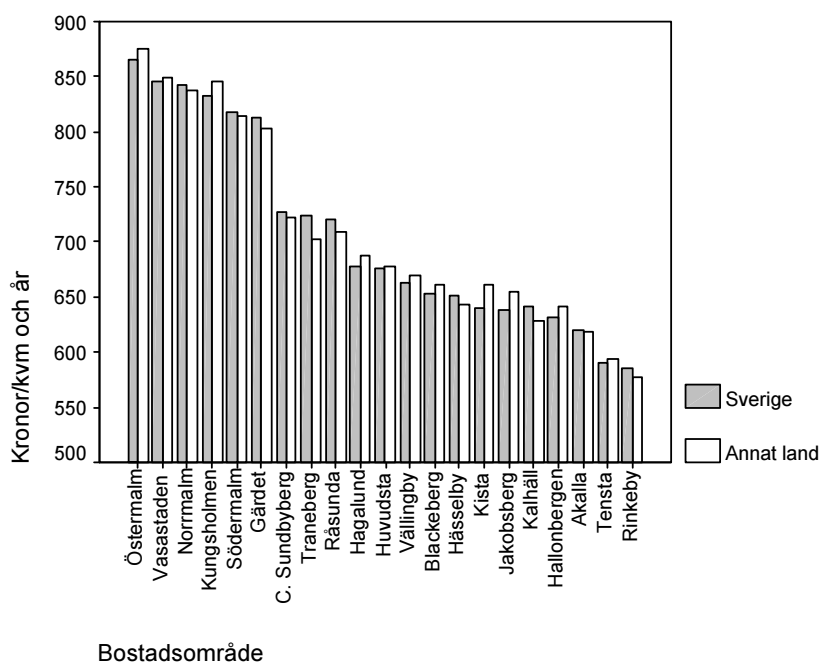
Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Hagalund	34	,13	,29
Jakobsberg	30	,12	,27
Hässelby	80	,19	,22
Akalla	6	,24	,20
Vällingby	33	,18	,20
Huvudsta	51	,22	,19
Blackeberg	45	,16	,17
Östermalm	153	,23	,17
C. Sundbyberg	55	,18	,16
Råsunda	94	,21	,16
Tensta	45	,14	,16
Rinkeby	32	,14	,14
Gärdet	53	,21	,12
Kallhäll	18	,15	,12
Traneberg	56	,33	,12
Norrmalm	40	,17	,11
Vasastaden	93	,11	,11
Södermalm	216	,18	,10
Kungsholmen	51	,19	,08
Kista	9	,10	,06
Hallonbergen	6	,03	,04

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor i om-

råden där andelen födda i annat land är i linje med genomsnittet för samtliga områden. Den etniska segregationen är däremot lägre i såväl de invandrantäta som de svensktäta bostadsområdena. I Rinkeby där andelen födda i annat land är 62 procent är segregationen, 14. På Gärdet där motsvarande andel är elva procent är segregationen, 12.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantagen är bland annat bostadsområdena Östermalm, Kista, Kungsholmen och Jakobsberg.

Figur 2.5.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelseland.



2.5.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Stockholm varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För Vasastaden, Kungsholmen och Gärdet, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 30 procent och för Tensta och Rinkeby, som representerar den högsta, drygt 40 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. De med höga och medelhöga inkomster värderar dock Tensta och Rinkeby högre än de med låga inkomster. En förklaring till att boende med låga inkomster värderar centrala bostadsområden högre jämfört med övriga inkomstgrupper är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

Bland boende i hyresrätt såväl som i bostadsrätt förekommer de högsta inkomsterna i det bättre läget.⁴ Generellt sett är inkomsten högre bland dem boende i bostadsrätt än bland de i hyresrätt. Skillnaden varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är störst (44 procent) i det bättre läget och minst (28 procent) i medelläget.

⁴ För att erhålla en överblick över bostadsområdenas attraktivitet är de indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Östermalm, Vasastaden, Norrmalm, Kungsholmen, Södermalm, Gärdet och Centrala Sundbyberg.

Läge Medel: Traneberg, Råsunda, Hagalund, Huvudsta, Blackeberg, Hässelby och Kista.

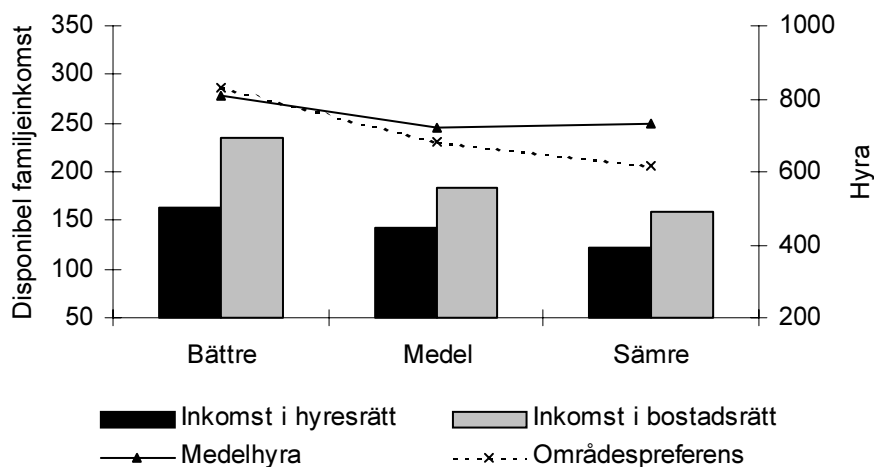
Läge Sämre: Vällingby, Jakobsberg, Kalhäll, Hallonbergen, Akalla, Tensta och Rinkeby.

Tabell 2.5.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyres-rätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	164	235	186	+44%
Medel	143	183	153	+28%
Sämre	123	160	134	+30%
Alla områden	153	215	172	+41%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+33%	+47%	+39%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är större bland boende i bostadsrätt än i hyresrätt. Både för boende i hyresrätt och i bostadsrätt faller den genomsnittliga inkomsten från det bättre till det sämre läget. Skillnaden mellan det bättre och sämre läget uppgår för hyresrätt till 33 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör 47 procent.

Figur 2.5.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Den nuvarande medelhyran för de undersökta bostadsområdena inom Stockholmsområdet varierar i viss mån med läget. De tillfrågades preferens för områdena visar däremot på en större variation i värderingen av bostadsområdena än vad medelhyran ger uttryck för.

2.6 Umeå

De tillfrågade i Umeå har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i femton olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Umeå kortfattat.

Tabell 2.6.1. Boende i de undersökta bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Berghem	34	66	9	32	39	20	91	9	1877
Carls hem	85	15	15	50	32	3	82	18	1602
Centrala stan	70	30	6	24	40	30	93	7	1228
Ersboda	42	58	35	16	44	5	82	18	6747
Haga	61	39	10	32	37	21	95	5	2353
Marieberg	100	0	30	16	43	10	91	9	866
Mariehem	52	48	21	29	40	11	86	14	1668
Nydalahöjd	100	0	8	79	11	3	86	14	1480
Sandbacka	93	7	17	31	38	13	93	7	2381
Tomtebo	65	35	25	44	28	3	88	12	1464
Umedalen	65	35	33	19	38	10	91	9	2455
Väst på stan	76	24	12	23	41	24	96	4	3090
Ålidhem	82	18	16	53	29	2	79	21	5538
Öbacka	100	0	12	27	38	23	94	6	484
Öst på stan	93	7	14	28	44	14	95	5	1288
Samtliga områden	69	31	20	33	37	11	87	13	34521

I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är här Berghem som har ungefär en tredjedel hyresrätt. I områdena Nydalahöjd, Ålidhem och Carlshem bor det en relativt hög andel yngre. I Centrala stan, tillsammans med Väst på stan och Öst på stan bor det många äldre, medan Ersboda, Umedalen och Marieberg karaktäriseras av många barnfamiljer. Drygt 10 procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige.

2.6.1 Områdespreferens

Hur de boende värderar olika bostadsområden i Umeå, uttryckt som en områdespreferens, varierar. I genomsnittsvärdena för varje område döljs också stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För Väst på stan, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten 25 procent och för Tomtebo och Ålidhem, som representerar den högsta, drygt 30 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar dock. Det finns också områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena Väst på stan och Öst på stan är 57 respektive 33 procent beredda att betala mer jämfört med vad de betalar idag. För ett område som Ersboda vill däremot 84 procent betala en lägre hyra än vad de idag gör.

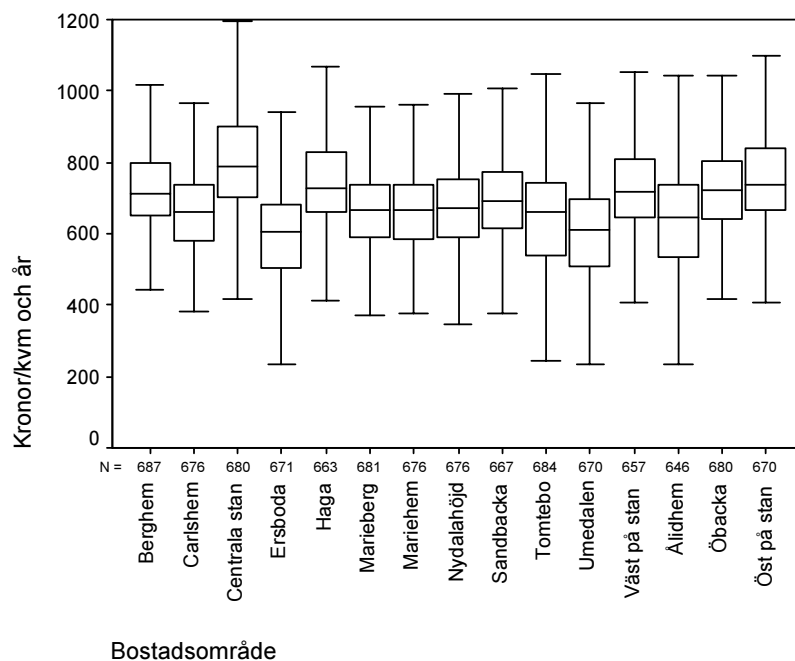
Tabell 2.6.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Berghem	31	51	18	691
Carls hem	71	25	4	681
Centrala stan	12	31	57	684
Ersboda	84	14	2	675
Haga	25	49	26	667
Marieberg	68	28	4	684
Mariehem	67	29	4	680
Nydalahöjd	58	32	10	679
Sandbacka	50	40	11	671
Tomtebo	67	25	8	688
Umedalen	80	16	4	674
Väst på stan	37	40	22	660
Ålidhem	68	28	3	650
Öbacka	33	40	27	684
Öst på stan	24	42	33	674

Även om flertalet boende endast undantagsvis är beredda att betala mer för andra bostadsområden jämfört med det egna, visar resultatet ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena. Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i "benet" över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.6.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 600-800 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantaget är Centrala stan där intervallet är omkring 700-900 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mindre för en bostad i Centrala stan eller i Ersboda Söder, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra

områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervall (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

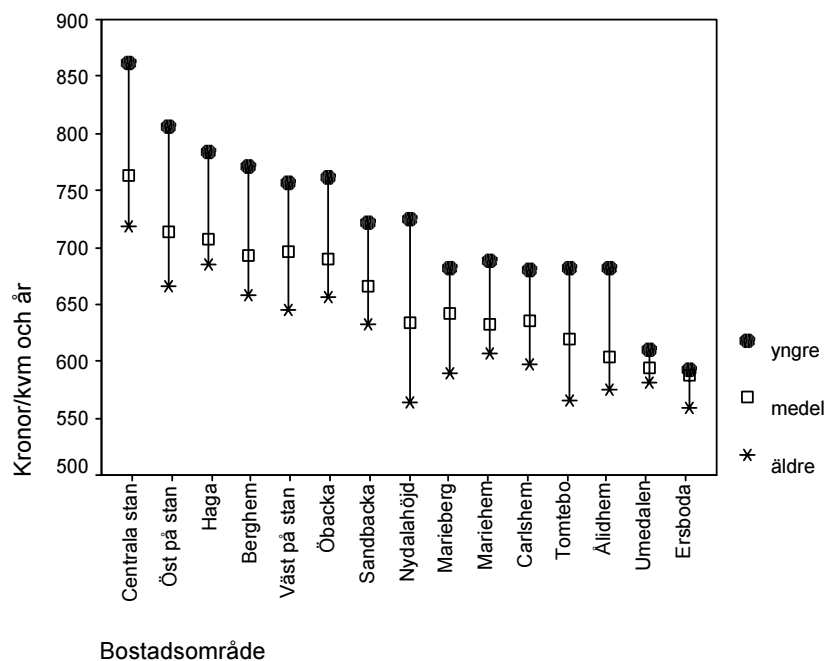
Värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Ålidhem finns signifikanta skillnader mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi inget sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av olika bostadsområden i Umeå är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

Det framgår av figurerna nedan där områdespreferensen för olika bostadsområden relateras till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. Samtliga bostadsområden i Umeå som ingår i denna undersökning har idag en medelhyra som är högre än den genomsnittliga värdering som framkommer av de boendes områdespreferens. Det förhållandet gäller oavsett de boendes ålder.²

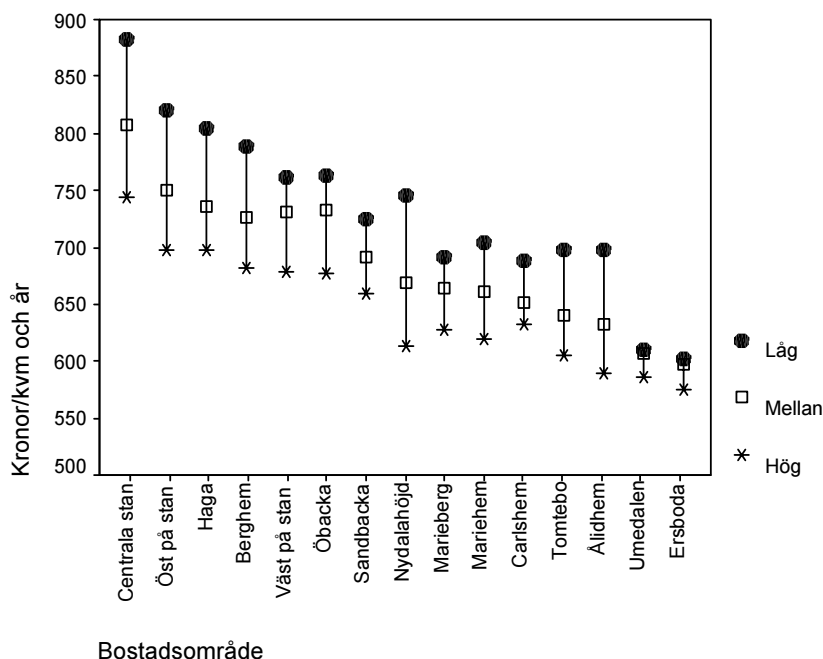
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.6.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Men nivån varierar mellan framför allt de yngre och de äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. Däremot varierar värderingen av bostadsområdena Umedalen och Ersboda mindre mellan de tre åldersgrupperna.

Figur 2.6.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



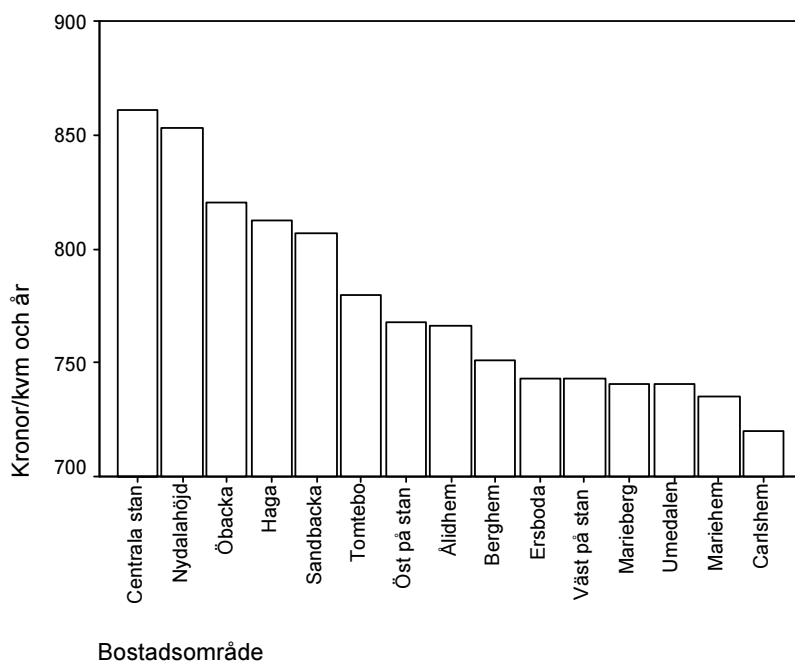
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för de mest centrala bostadsområdena. En förklaring är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

2.6.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning som väl följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen.

³ Inkomstgrupperna låg -89 000, mellan 89 000-141 000, hög 141 000-.

Figur 2.6.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



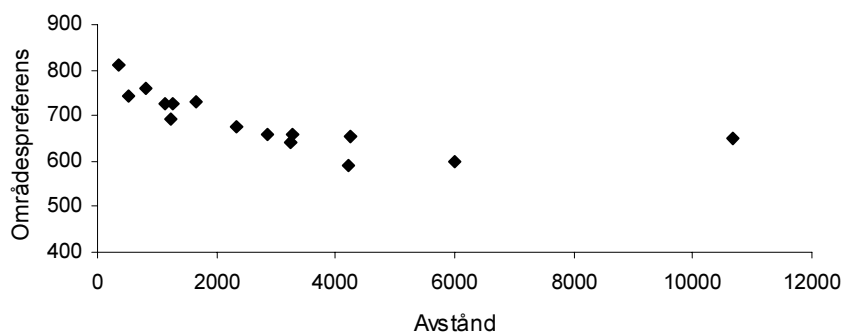
Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer i viss mån variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,56. Men då är det tydligt att bostadsområdet Nydalahöjd avviker markant från regressionlinjen. Medelhyran i området är betydligt högre än de boendes områdespreferens.

boende med respektive utan barn, frånsett att boende med barn tycker att *närhet till skola* är viktigt och de utan *närhet till affärer*. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. De äldre anser att *områdets rykte* nästan är lika viktigt som att där är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter *ryktet* en mindre betydelse. De äldre anser också att *närhet till affärer* är viktigt för ett bra bostadsområde.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Umeå varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.6.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,006$ respektive $-0,015$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är större, vilket betyder att områdespreferensen avtar i högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande

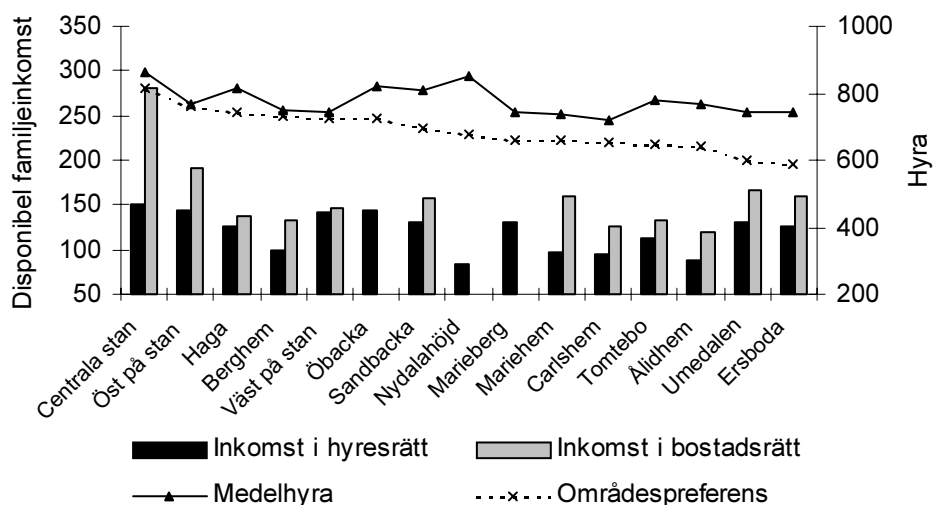
medelhyra gör. Det finns dock en viss spridning i områdespreferensen på ungefär samma avstånd från centrum. Detta tyder på att även andra faktorer är viktiga beståndsdelar för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostadsområdet* och *bra kommunikationer*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Kan för närvarande även hushåll med låg eller måttlig inkomst bo i de mest attraktiva bostadsområdena?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 125 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 152 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 115 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.6.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Boende i bostadsrätter i Centrala stan har en betydligt högre genomsnittlig inkomst än övriga invånare i de undersökta bostadsområdena i Umeå. Övriga boende i bostadsrätt i de skilda områdena har en relativt lika inkomst. Däremot är variationen i inkomst bland hyresgästerna större. Några av de områden som uppvisar låga inkomster har också en hög andel ungdomar, förmodligen studenter.

Medelhyran är relativt jämnt fördelad över bostadsområdena, medan områdespreferensen varierar mellan de i undersökningen ingående områdena i betydligt högre grad.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som låg inkomst) är överrepresenterade i hyresrätt. Inom bostadsrätt är däremot inkomstgrupperna mer jämnt fördelade.

Tabell 2.6.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt antal
Bostadsrätt	5 (357)	46 (3 221)	5 (367)	43 (2 999)	6 944
Hyresrätt	9 (1 529)	58 (10 265)	5 (907)	29 (5 098)	17 799
Totalt	8 (1 886)	54 (13 486)	5 (1 274)	33 (8097)	24 743

Drygt hälften av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan närmare hälften har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Den överrepresentation av familjer med disponibel inkomst under genomsnittet som finns inom hyresrätten är betydligt större bland födda i annat land jämfört med födda i Sverige. Familjer med disponibel inkomst över genomsnittet och födda i Sverige är överrepresenterade i bostadsrätt, medan motsvarande familjer födda i annat land är jämnt fördelade mellan hyresrätt och bostadsrätt.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 15 bostadsområdena i Umeå. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.6.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Berghem	56	80
Carlshem	60	80
Centrala stan	50	51
Ersboda	40	59
Haga	53	63
Marieberg	Finns ej	54
Mariehem	41	77
Nydalahöjd	Finns ej	91
Sandbacka	45	59
Tomtebo	59	72
Umedalen	36	58
Väst på stan	51	59
Ålidhem	62	86
Öbacka	Finns ej	53
Öst på stan	38	56
Samtliga områden	49	70

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 51 procent och 91 procent. Motsvarande variation ligger mellan 36 procent och 62 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Denna segmentering varierar mellan de olika bostadsområdena. I Centrala stan är skillnaden mellan upplåtelseformerna obetydlig, medan bostadsområdet Mariehem är segmenterat.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 83 000 kr i Nydalahöjd och 188 000 kr i Centrala stan. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 49 och 91 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Umeå är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I Mariehem och Ålidhem är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att

åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostadsområde erfordras att omkring två femtedelar respektive en fjärdedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdet Väst på stan, med förvisso få delområden, är segregationen i det närmaste obefintlig och antyder att inkomstfördelningen i stort sett är densamma i hela bostadsområdet. Många av de ingående bostadsområdena består bara av ett delområde och därför har inget mått på segregation beräknas.

Tabell 2.6.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Umeå.

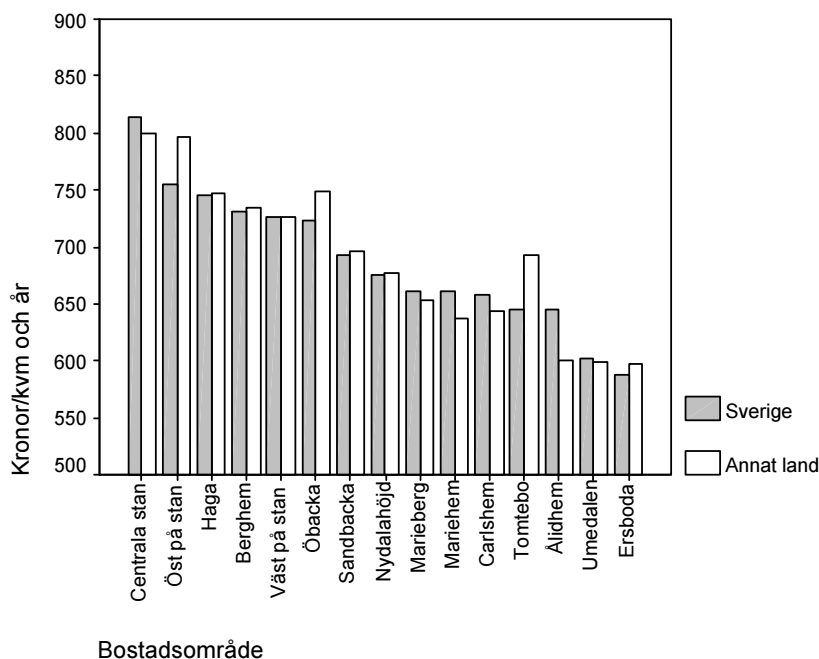
Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Berghem	1		
Carlshem	3	,14	,13
Centrala stan	3	,10	,02
Ersboda	4	,06	,24
Haga	4	,06	,10
Marieberg	1		
Mariehem	3	,37	,21
Nydalahöjd	1		
Sandbacka	6	,06	,19
Tomtebo	1		
Umedalen	3	,17	,07
Väst på stan	3	,02	,07
Ålidhem	3	,23	,09
Öbacka	1		
Öst på stan	1		

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Sandbacka med en låg andel födda i annat land har en stor etnisk segregation, liksom Ersboda med en högre andel födda i annat land. Däremot är den etniska segregationen förhållandevis låg i det invandrartäta Ålidhem.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena

något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantagen är bostadsområdena Öst på stan, Öbacka och Tomtebo där boende med annat ursprung än Sverige värderar områdena högre.

Figur 2.6.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelseland.



2.6.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Umeå varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För Väst på stan, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten 25 procent och för Tomtebo och Ålidhem, som representerar den högsta, drygt 30 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. De äldre värderar å sin sida de yttre bostadsområdena högre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för de mest centrala bostadsområdena. En förklaring är att många hushåll med låga inkomster också är ungdomar, med en hög preferens för centrum.

Generellt sett är inkomsten högre bland de boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Skillnaden varierar dock mellan olika lägen, så att skillnaden är minst (15 procent) i det bättre läget och störst (44 procent) i det sämre läget.⁴

Tabell 2.6.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyresrätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	135	155	142	+15%
Medel	112	159	118	+41%
Sämst	103	149	118	+44%
Alla områden	115	152	125	+32%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+31%	+4%	+20%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen är större bland boende i hyresrätt än i bostadsrätt. Skillnaden mellan det bättre och sämre läget uppgår för hyresrätt till 31 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör 4 procent. Vi kan således konstatera att inkomststrukturen, på lägesnivå, är relativt jämn inom bostadsrätten, medan den inom hyresrätten har en tydlig lägesrelation.

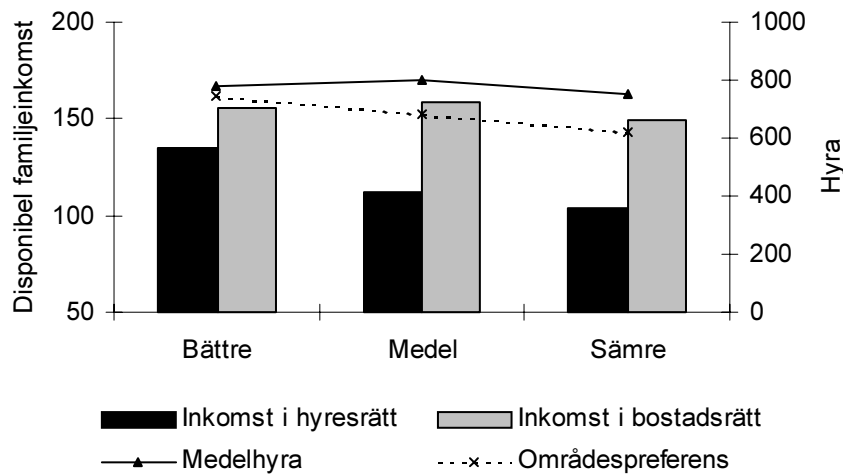
⁴ För att erhålla en överblick över bostadsområdenas attraktivitet är områdena indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Centrala stan, Öst på stan, Haga, Berghem och Väst på stan.

Läge Medel: Öbacka, Sandbacka, Nydalahöjd, Marieberg och Meriehem.

Läge Sämre: Carlshem, Tomtebo, Ålidhem, Umedalen och Ersboda.

Figur 2.6.8. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Den nuvarande hyressättningen i Umeå är mer eller mindre flack, dvs. den varierar i mycket liten grad efter läge. Däremot är de tillfrågades preferens för olika bostadsområden betydligt mer lägesrelaterad.

2.7 Örebro

De tillfrågade i Örebro har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i femton olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Örebro kortfattat.

Tabell 2.7.1. Andel individer i de undersökta bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Baronbackarna	100	0	28	18	41	13	66	34	1951
Björkhaga	58	42	36	10	47	6	89	11	754
Brickebacken	100	0	32	24	36	8	73	27	3463
City	89	11	10	26	41	22	92	8	3733
Ladugårdsängen	63	37	36	19	38	6	84	16	1857
Norr	94	6	12	28	35	24	91	9	5033
Rosta	100	0	22	21	36	21	87	13	2131
Söder	92	8	10	18	37	35	84	16	2904
Sörbyängen	42	58	37	12	44	7	89	11	1065
Tybble	100	0	21	22	36	21	87	13	1755
Varberga	100	0	27	23	42	8	60	40	2593
Vivalla	96	4	37	15	39	9	70	30	5467
Väster	93	7	12	29	34	25	92	8	5550
Västhaga	100	0	17	6	44	33	93	7	1387
Öster	70	30	14	22	41	23	93	7	5093
Samtliga områden	90	10	21	22	38	19	83	17	44736

I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är här Sörbyängen där det bor ungefär lika många personer i hyresrätt och i bostadsrätt. I områdena Väster, Norr och City bor det en relativt hög andel yngre personer. Områden som Björkhaga, Sörbyängen och Västhaga karaktäriseras av att många barnfamiljer är bosatta där. I Västhaga bor det även många äldre personer, liksom i området Söder. Knappt 20 procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige. Varberga och Baronbackarna är bostadsområden där många personer födda utanför Sverige bor.

2.7.1 Områdespreferens

De boendes värdering av olika bostadsområden i Örebro, uttryckt som områdespreferens, visar på stor spridning. I genomsnittsvärdena för varje område döljs stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För City, Öster och Söder, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Vivalla och Varberga, som representerar den högsta, närmare 40 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar. Det finns dock områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i områdena City är 44 procent är beredda att betala mer än vad de betalar idag. För områden som Vivalla och Varberga vill däremot 85 respektive 86 procent betala en lägre hyra än vad de idag gör.

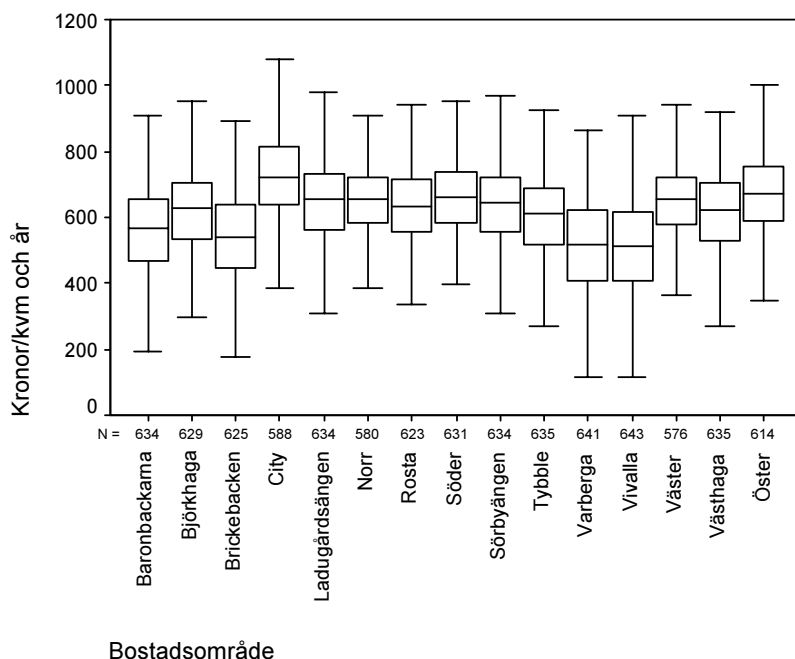
Tabell 2.7.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Baronbackarna	78	20	2	643
Björkhaga	54	36	9	637
Brickebacken	84	14	2	633
City	11	45	43	597
Ladugårdsängen	46	37	16	641
Norr	43	48	10	588
Rosta	52	40	8	630
Söder	35	53	12	639
Sörbyängen	50	38	12	642
Tybble	65	30	5	642
Varberga	86	12	1	649
Vivalla	85	13	2	652
Väster	42	49	9	584
Västhaga	62	31	7	643
Öster	32	52	16	621

De boende är endast undantagsvis beredda att betala mer för en bostad i andra bostadsområden jämfört med det egna. Resultatet visar ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena. Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i ”benet” över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

Figur 2.7.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 500-700 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är City där intervallet är omkring 600-800 kronor och Varberga samt Vivalla där intervallet är 400-600 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att för en bostad i City eller på Vivalla betala mindre, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de

som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervallet (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

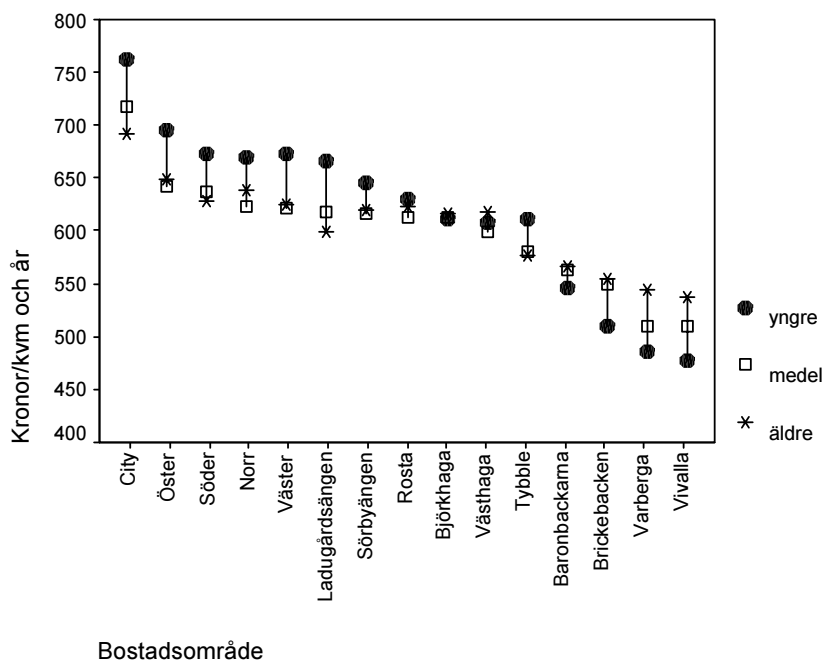
I värderingen av bostadsområdena i Örebro finns ingen signifikant skillnad mellan nöjda och missnöjda/indifferent boende. Det betyder att värderingen av områdena, oberoende av om de är mer attraktiva eller mindre attraktiva, är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med sitt nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

I figurerna nedan relateras områdespreferensen för de olika bostadsområdena till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, mellan eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. Samtliga bostadsområden i Örebro som ingår i denna undersökning, med undantag från Björkhaga, har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens. Det förhållandet gäller oavsett de boendes ålder². Hur olika åldersgrupper värderar bostadsområdena framgår av figuren nedan.

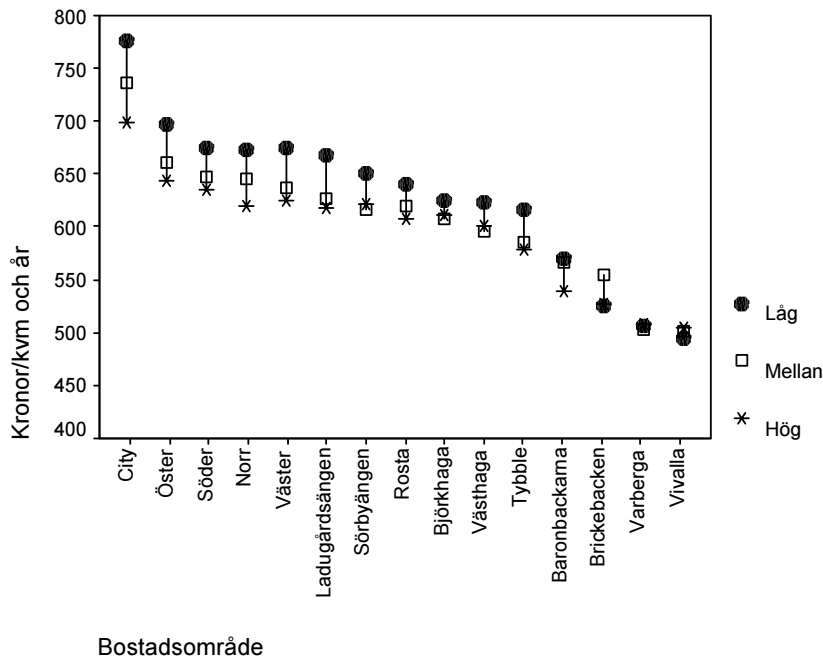
² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.7.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Men nivån varierar framför allt mellan de yngre och de äldre. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. De äldre värderar å sin sida de yttre bostadsområdena Baronbackarna, Brickebacken, Varberga och Vivalla högre framför allt än den yngsta åldersgruppen.

Figur 2.7.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för City. En förklaring är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum. Värderingen av ytterområdena Varberga och Vivalla är däremot densamma oavsett inkomstgrupp.

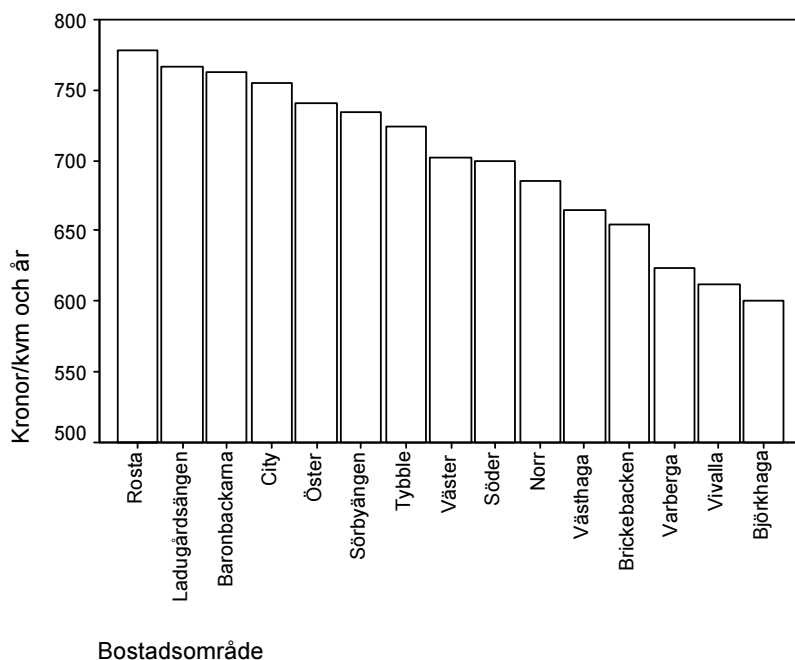
2.7.2 Nuvarande medelhyra

Det finns redan idag en hyressättning i Örebro som i viss mån följer den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck

³ Inkomstgrupperna låg -99 000, mellan 99 000-164 000, hög 164 000-.

för i områdespreferensen. Skillnaderna är i värderingen av de centrala bostadsområdena.

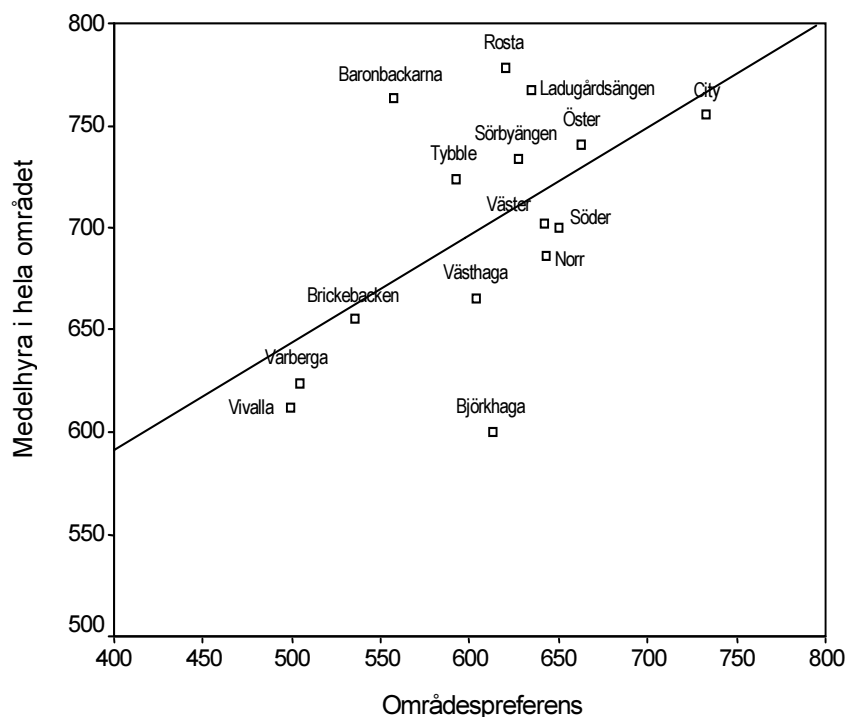
Figur 2.7.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer för vissa områden variationen i rådande hyror. Områdespreferensen ligger dock på en lägre nivå. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,56. Områdena Baronbackarna, Björkhaga och Rosta avviker markant från regressionslinjen.

Figur 2.7.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



2.7.3 Attraktivitet och segmentering

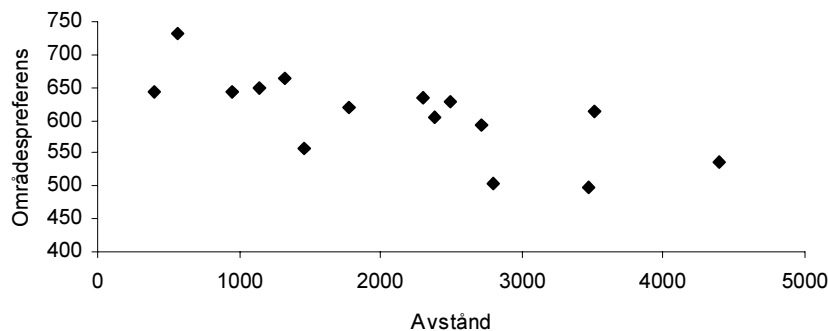
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som "bra". Vilken innebörd som skall läggas i begreppet "bra" har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Örebro visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är en *vacker och trevlig miljö* i bostadsområdet, *närhet till parker, bra kommunikationer* och att det är *fritt från buller*. Av mindre betydelse är såväl *närhet till kultur* som till *motionsanläggningar och lekplatser*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma (för männen är även *parkeringsplatser* viktigt och

för kvinnor *närhet till parker*). Inte heller kan vi se några större skillnader mellan boende med respektive utan barn, fränsett att boende med barn tycker att *närhet till skola* är viktigt. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. Så tycker de äldre och de yngre att *närhet till affärer* och *till parker* är nästan lika viktigt som att det är *tryggt och säkert*.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Örebro varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.7.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,029$ respektive $-0,038$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är något större, vilket betyder att områdespreferensen avtar i något högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande medelhyra gör. Det finns dock en spridning i områdespreferensen på ungefär samma avstånd från centrum. Detta tyder på att

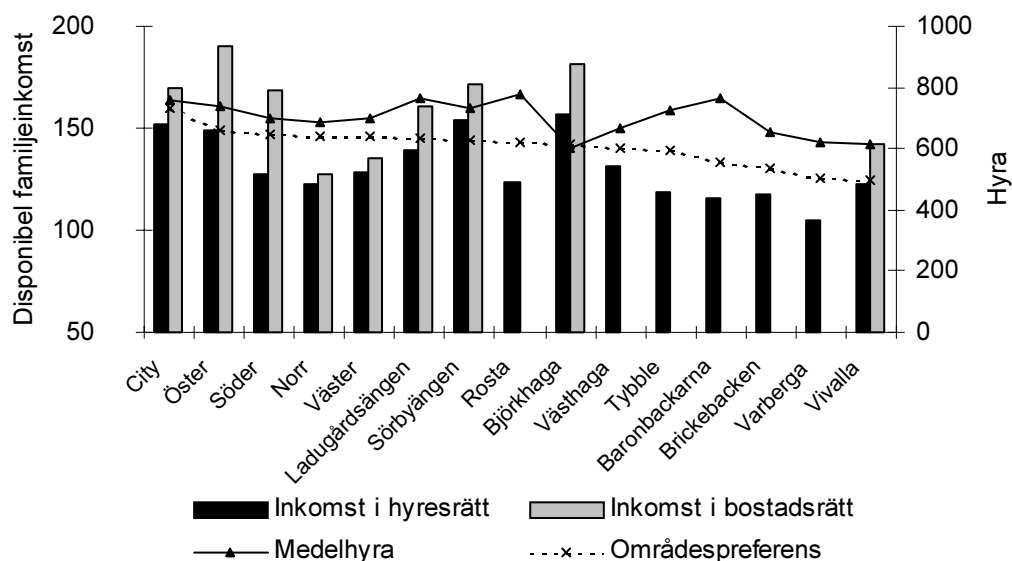
även andra faktorer är viktiga beståndsdelar för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostadsområdet* och *vacker och trevlig miljö*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Finns det lika hög andel låginkomsttagare i hyresrätten i de bästa lägena som i de sämsta?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 132 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 169 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 128 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.7.7. Disponibel familjeinkomst (i tusentals kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Områden med ungefär lika områdespreferens uppvisar stor spännvidd i inkomster, för boende såväl i hyresrätt som i bostadsrätt. Strukturen i den nuvarande hyressättningen avviker i betydande grad från områdespreferensens mönster.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Men även inom bostadsrätt är andelen familjer med låga inkomster hög.

Tabell 2.7.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt antal
Bostadsrätt	5 (153)	50 (1 547)	5 (144)	40 (1 234)	3 078
Hyresrätt	10 (2 677)	53 (14 521)	7 (1 937)	31 (8 474)	27 609
Totalt	9 (2 830)	53 (16 068)	7 (281)	32 (9 708)	30 687

Det är 55 procent av familjerna i bostadsrätt som har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan 45 procent har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan de båda upplåtelseformerna. Den överrepresentation av familjer med disponibel inkomst under genomsnittet som finns inom hyresrätten är betydligt större bland de födda i annat land jämfört med de födda i Sverige. Familjer med disponibel inkomst över genomsnittet och födda i Sverige är överrepresenterade i bostadsrätt, medan motsvarande familjer födda i annat land ånyo är överrepresenterade i hyresrätt.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de 15 bostadsområdena i Örebro. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.7.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Baronbackarna	Finns ej	66
Björkhaga	37	42
Brickebacken	Finns ej	67
City	51	58
Ladugårdsängen	43	54
Norr	61	68
Rosta	Finns ej	66
Söder	45	67
Sörbyängen	37	51
Tybble	Finns ej	68
Varberga	Finns ej	75
Vivalla	47	63
Väster	60	65
Västhaga	Finns ej	63
Öster	46	58
Samtliga områden	47	64

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 42 procent och 75 procent. Motsvarande variation ligger mellan 37 procent och 61 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Men denna segmentering varierar i de olika bostadsområdena. Söder är ett exempel på ett segmenterat bostadsområde i Örebro.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 105 000 kr i Varberga och 167 000 kr i Björkhaga. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 40 och 75 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* varierar mellan de olika bostadsområdena. En analys av befolkningen efter den disponibla inkomsten uppvisar att Örebro är ekonomiskt segregerat och att graden av segregation varierar mellan bostadsområdena. I Västhaga, City och Öster är inkomstfördelningen mer rumsligt ojämn än i andra områden. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i respektive bostads-

område erfordras att drygt två femtedelar respektive en femtedel av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar. I bostadsområdena Tybble, Baronbackarna och Björkhaga, med förvisso få delområden, är segregationen lägre och antyder att inkomstfördelningen inom bostadsområdet är förhållandevis jämn.

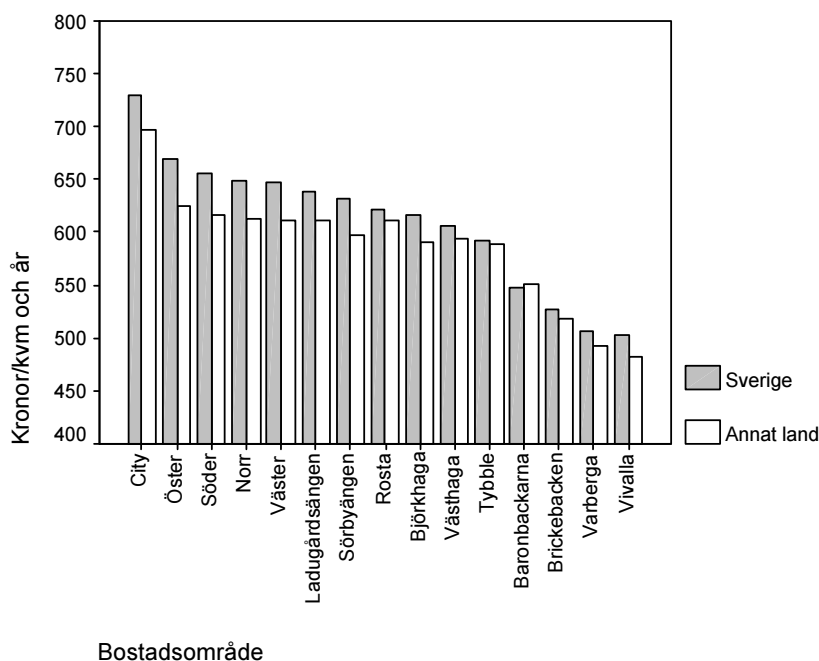
Tabell 2.7.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Örebro.

Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Söder	13	,15	,32
Norr	39	,11	,28
City	32	,19	,21
Väster	37	,13	,18
Ladugårdsängen	11	,11	,17
Västhaga	4	,44	,17
Öster	36	,18	,17
Vivalla	23	,11	,16
Brickebacken	12	,11	,14
Sörbyängen	6	,15	,14
Varberga	9	,09	,13
Rosta	6	,09	,12
Björkhaga	4	,08	,08
Tybble	4	,06	,06
Baronbackarna	2	,08	,02

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i de olika bostadsområdena. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Resultatet visar att segregationen är stor både i områden med hög och låg andel invandrare. Såväl City som Norr med en låg andel födda i annat land har en stor etnisk segregation. Däremot är den etniska segregationen låg i det invandratäta Baronbackarna, men det är bara baserat på en jämförelse mellan två delområden.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, i Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantaget är bostadsområdet Baronbackarna där boende med annat ursprung än Sverige värderar områdena högre.

Figur 2.7.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelseland.



2.7.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Örebro varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För City, Öster och Söder, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Vivalla och Varberga, som representerar den högsta, närmare 40 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. De äldre värderar å sin sida de yttre bostadsområdena Baronbackarna, Brickebacken, Varberga och Vivalla högre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga i City.

Generellt sett är inkomsten högre bland de boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan de olika lägena i kommunen är större bland boende i bostadsrätt än i

hyresrätt.⁴ Skillnaden mellan det bättre och sämre läget uppgår för hyresrätt till 15 procent, medan motsvarande skillnad för bostadsrätt utgör 23 procent.

Tabell 2.7.7. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyres- rätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	135	175	139	+29%
Medel	132	168	139	+27%
Sämst	117	142	117	+21%
Alla områden	128	169	132	+32%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+15%	+23%	+19%	

Inkomsten är i stort sett densamma bland de boende i det bästa läget som i det medel-bra läget. Det gäller såväl boende i hyresrätt som i bostadsrätt. Det finns således en markant skillnad mellan de lägena och det sämre läget.

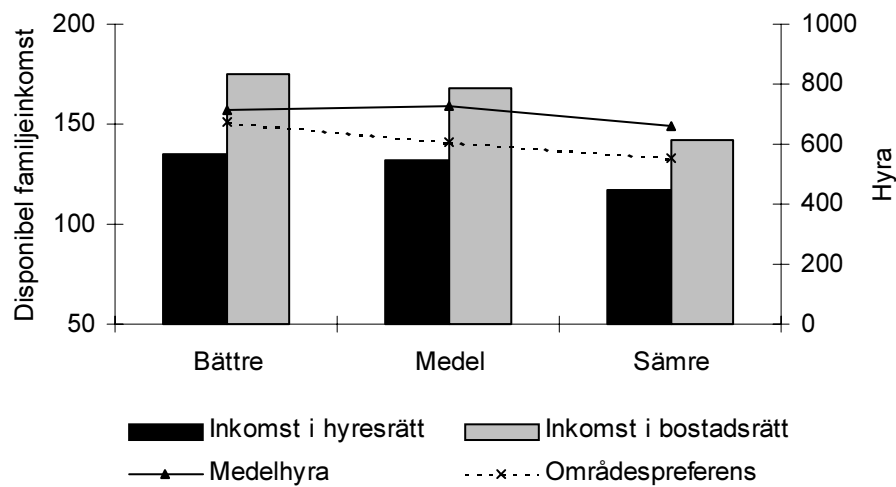
⁴ För att få en överblick över bostadsområdenas attraktivitet är de indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: City, Öster, Söder, Norr och Väster.

Läge Medel: Ladugårdsängen, Sörbyängen, Rosta, Björkhaga och Västhaga.

Läge Sämre: Tybble, Baronbackarna, Brickebacken, Varberga och Vivalla.

Figur 2.7.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



De tillfrågades värdering skiljer sig på många punkter från den nuvarande medelhyran. Enligt tidigare figur framgår att det inom respektive läge finns en stor variation i den nuvarande medelhyran.

2.8 Östersund

De tillfrågade i Östersund har fått uttala sig om hur mycket mer eller mindre man är beredd att betala för en bostad, med samma egenskaper som den nuvarande, i nio olika bostadsområden i undersökningskommunen. Denna differens, i kronor per kvadratmeter, betraktas som de tillfrågades preferens för de i undersökningen ingående bostadsområdena. I nedanstående tabell beskrivs de undersökta bostadsområdena i Östersund kortfattat.

Tabell 2.8.1. Boende i de undersökta bostadsområdena fördelad efter bostadens upplåtelseform, ålder och födelseland.

Bostadsområde	Upplåtelseform, procent		Ålderskategori, procent				Födelseland, procent		Antal boende
	hyresrätt	bostadsrätt	0-19 år	20-29 år	30-64 år	65- år	Sverige	Ej Sverige	
Centrum	86	14	11	32	36	21	94	6	3755
Hornsberg	73	27	15	23	42	20	93	7	886
Körfältet	100	0	32	21	44	4	90	10	806
Odensala	30	70	18	11	47	24	93	7	778
Solberg	100	0	5	37	32	26	89	11	167
Solliden	100	0	24	14	40	21	94	6	425
Torvalla-Skogsmo	94	6	24	23	44	10	92	8	341
Valhall	42	58	21	11	45	24	94	6	725
Valla centrum	100	0	30	14	36	20	96	4	360
Samtliga områden	79	21	17	24	40	19	93	7	8243

I undersökningen ingår i huvudsak uppgifter från enkätsvaren. De uppgifter som är hämtade från register är framför allt inkomstfördelning och befolkningssammansättning i bostadsområdena samt nuvarande medelhyror. I de delar av undersökningen som är baserade på enkätsvaren ingår enbart boende i hyresrätt. I de delar som är baserade på registerdata ingår däremot både boende i hyresrätt och i bostadsrätt.

De flesta områdena domineras av hyresrätt, undantaget är Valhall där ungefär hälften bor i hyresrätt och hälften i bostadsrätt. I områdena Centrum och Solberg bor det en relativt hög andel yngre personer. Odensala, Körfältet, Valhall och Torvalla-Skogsmo karakteriseras av att det där bor många barnfamiljer. Knappt 10 procent av de boende i de undersökta bostadsområdena är födda utanför Sverige.

2.8.1 Områdespreferens

Hur de boende värderar olika bostadsområden i Östersund, uttryckt som en områdespreferens, varierar. I genomsnittsvärdena för varje område döljs också stora variationer. Av variationskoefficienten, standardavvikelsen i relation till medelvärdet, framgår att variationen i områdespreferensen är något mindre i de centrala områdena jämfört med övriga bostadsområden. För Centrum och Solliden, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Torvalla-Skogsmo den högsta, drygt 30 procent.

På frågan om hur mycket mer eller mindre de boende är beredda att betala för en bostad lika den de har idag, men belägen i något av de namngivna bostadsområdena och undantaget det egna, har utfallet i regel blivit mindre. Hur mycket mindre varierar dock. Det finns också områden som de boende är villiga att betala mer för. För en bostad i området Centrum är 42 procent beredda att betala mer jämfört med vad de betalar idag. För ett område som Torvalla-Skogsmo vill däremot 82 procent betala en lägre hyra än vad de idag betalar.

Tabell 2.8.2. Andelen som anser sig vilja betala lika mycket, mer eller mindre än den nuvarande hyran (procent).

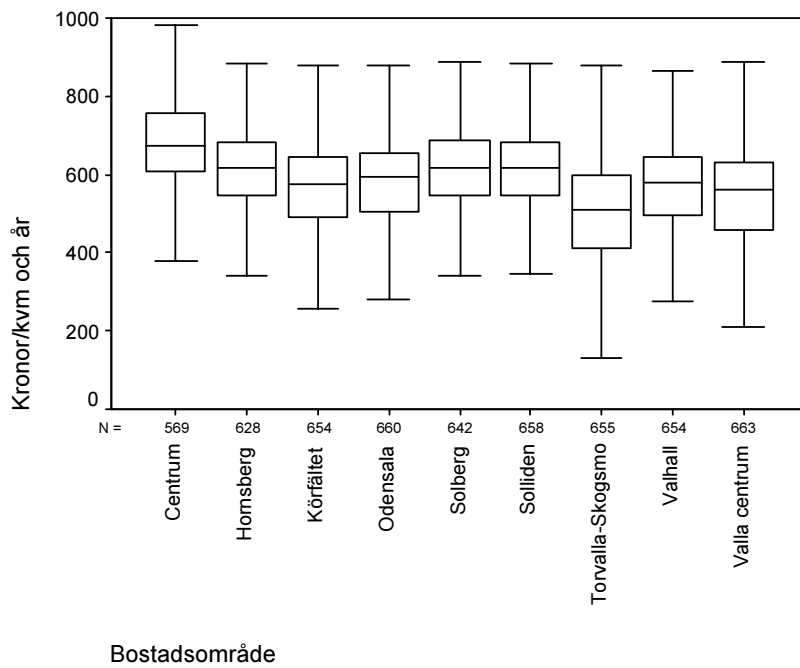
Område	Mindre	Lika	Mer	Antal svarande
Centrum	16	42	42	576
Hornsberg	47	42	10	633
Körfältet	71	26	3	660
Odensala	63	32	5	666
Solberg	47	39	14	646
Solliden	50	39	11	663
Torvalla-Skogsmo	82	16	2	661
Valhall	66	30	4	658
Valla centrum	75	22	3	669

Även om flertalet boende endast undantagsvis är beredda att betala mer för andra bostadsområden jämfört med det egna, visar resultatet ändå på en stor spridning i hur mycket man anser att en bostad i olika områden bör kosta per månad. Av figuren framgår denna spridning för vart och ett av bostadsområdena.

Områdespreferensen anges i den fortsatta framställningen som summan av hur mycket mer/mindre de boende är beredda att betala för en bostad i annat område och den egna nuvarande hyran i kronor per kvadratmeter. I var och en av boxarna i figuren återfinns vi 50 procent

av de boende. Ytterligare närmare 50 procent ligger i ”benet” över respektive under boxen. Övriga fåtalet observationer är så kallade extremvärden och outlier, och de ingår inte i figuren.¹

Figur 2.8.1. Spridning i områdespreferens bland de tillfrågade för respektive bostadsområde.



Linjen i själva boxen representerar medianen, dvs. det mittersta värdet bland alla tillfrågades svar. Figuren illustrerar å ena sidan en stor spridning i uppfattningen om olika bostadsområden och å andra sidan att 50 procent av de boende uppger ett intervall om 500-700 kronor per kvm för en bostad i olika områden. Undantagen är Centrum där intervallet är omkring 600-800 kronor och Torvalla-Skogsmo där intervallet är 400-600 kronor.

Enkäten ger inget direkt svar på frågan varför vissa personer är villiga att betala mindre för en bostad i Centrum eller i Torvalla-Skogsmo, medan andra är villiga att betala mer. Men en intressant fråga är huruvida trivseln i det nuvarande bostadsområdet har betydelse

¹ För ytterligare beskrivning av extremvärden och outlier, se avsnitt Statistiska mått.

för hur man betraktar andra områden. Om vi tolkar trivseln som ett uttryck för hur väl det nuvarande området motsvarar de egna preferenserna, finns för dem som uppger att de trivs bra ingen anledning att betala mer för andra områden. För dem som inte trivs med hur de bor kan förhållandet vara annorlunda.

En enkel test av huruvida trivseln i det egna området har betydelse för om man vill betala mindre, lika eller mer för andra bostadsområden ger ett varierat resultat beroende på bostadsområde. Överlag vill de som är nöjda med det egna området betala mindre för en bostad i andra områden jämfört med dem som är missnöjda eller indifferent. Konfidensintervall (det intervall där 95 procent av värdena återfinns) i den senare gruppen visar också på en betydligt större spridning jämfört med i gruppen nöjda. Samtidigt visar standardavvikelsen återigen att variationen är mycket stor.

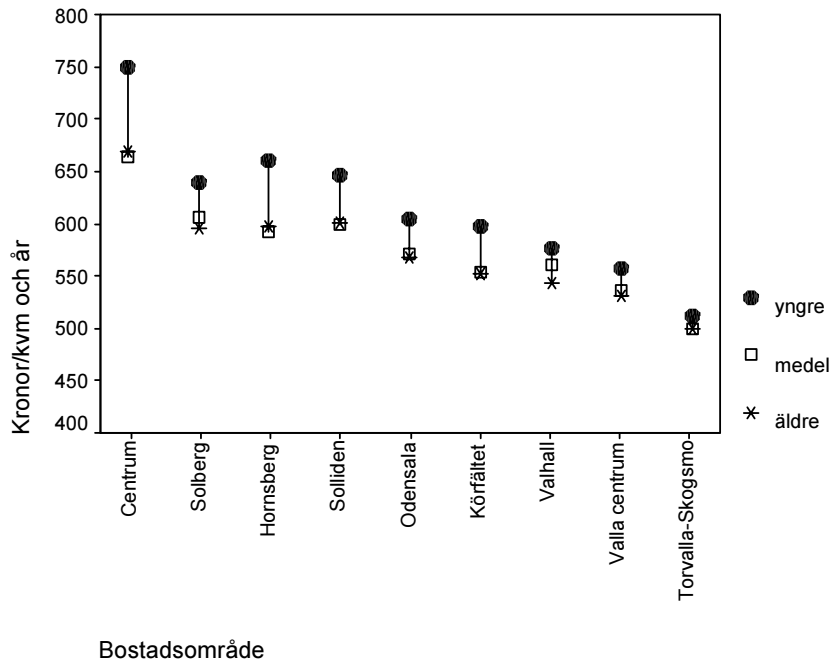
Det betyder att värderingen av olika bostadsområden (uttryckt som hur mycket mer eller mindre man är villig att betala per månad) för vissa områden samvarierar med uppfattningen om det egna, medan det i andra saknas detta samband. I värderingen av Centrum och Hornsberg finns skillnader mellan nöjda och missnöjda/indifferent. I värderingen av övriga områden finner vi inget sådant samband. En tentativ slutsats av denna analys är att värderingen av bostadsområden i Östersund är stabil och oberoende av huruvida man är nöjd respektive missnöjd med nuvarande område. Undantaget är värdering av de attraktiva områdena Centrum och Hornsberg som är beroende av boendes trivsel i nuvarande område.

De boendes områdespreferens analyseras i nästa steg utifrån frågeställningen huruvida variationen i områdespreferens för olika områden är att hänföra till systematiska skillnader efter de boendes ålder och deras familjeinkomster. Vilken områdespreferens har låginkomsttagare och ungdomar i förhållande till medelålders och boende med medelinkomster? Tidigare forskning har visat att ungdomar och äldre har en preferens för centrala lägen framför ytterområden.

Det framgår av figurerna nedan där områdespreferensen för olika bostadsområden relateras till de boendes ålder (ungdom, medelålders eller äldre) och till de boendes disponibla familjeinkomst (låg, medel eller hög). Båda dessa figurer är ordnade efter rådande genomsnittlig hyra i bostadsområdet ifråga. Samtliga bostadsområden i Östersund som ingår i denna undersökning, fransett Centrum och Solliden, har idag en medelhyra som är högre än den medelhyra som framkommer av de boendes områdespreferens. Det förhållandet gäller oavsett de

boendes ålder.² Hur olika åldersgrupper värderar bostadsområdena framgår av figuren nedan.

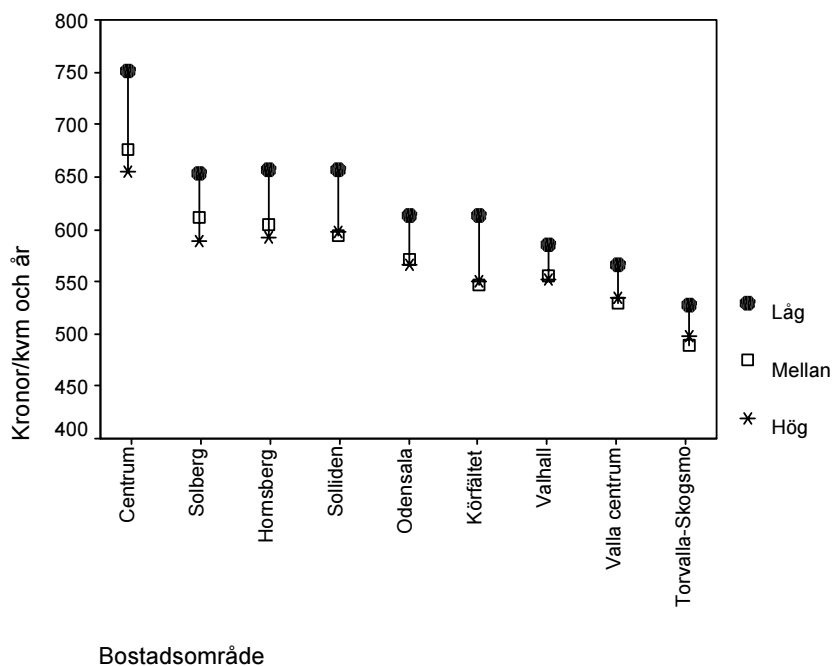
Figur 2.8.2. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter ålder.



Åldersgrupperna följer i stort sett samma preferensordning, med några undantag. Men nivån varierar mellan framför allt de yngre och de äldre samt medelålders. Så värderar de yngre de mest centrala bostadsområdena högre jämfört med de medelålders och de äldre. I värderingen av ytterområdena minskar skillnaderna mellan olika åldersgrupper.

² Yngre 18-30 år, medelålders 31-64 år och äldre 65+ år.

Figur 2.8.3. Områdespreferensen för respektive bostadsområde fördelad efter inkomst.



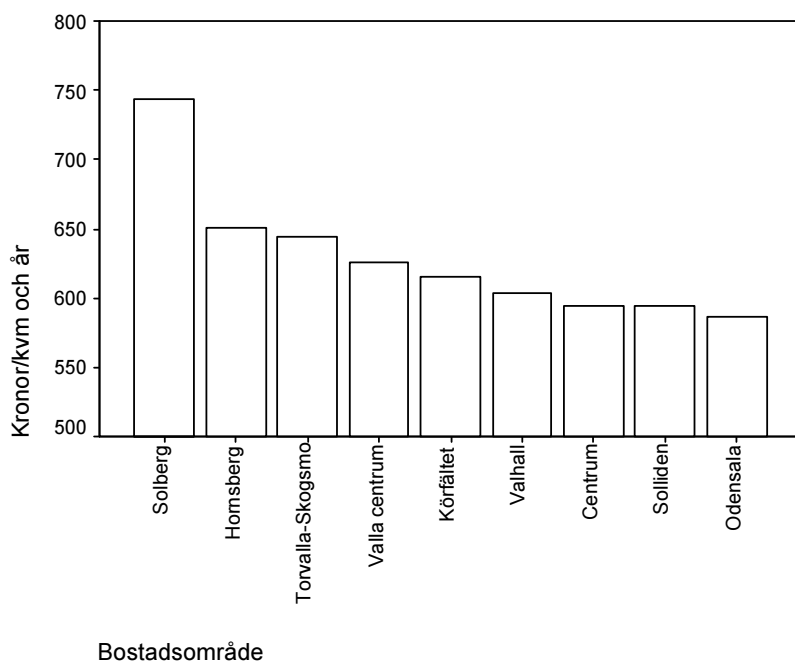
Ungefär samma mönster framträder i en motsvarande analys över områdespreferens bland olika inkomstgrupper. De boende har indelats i tre grupper efter den disponibla årsinkomsten.³ Överlag värderar de boende med låga inkomster de olika bostadsområdena högre jämfört med de boende med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för Centrum. En förklaring är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

2.8.2 Nuvarande medelhyra

Den hyressättning som idag råder i de undersökta bostadsområdena i Östersund avviker från den rangordning av olika bostadsområden som de boende gett uttryck för i områdespreferensen. Spridningen i rådande hyra är betydligt mindre än den spridning som framkommer av de boendes områdespreferens.

³ Inkomstgrupperna låg -100 000, mellan 100 000-149 000, hög 149 000-.

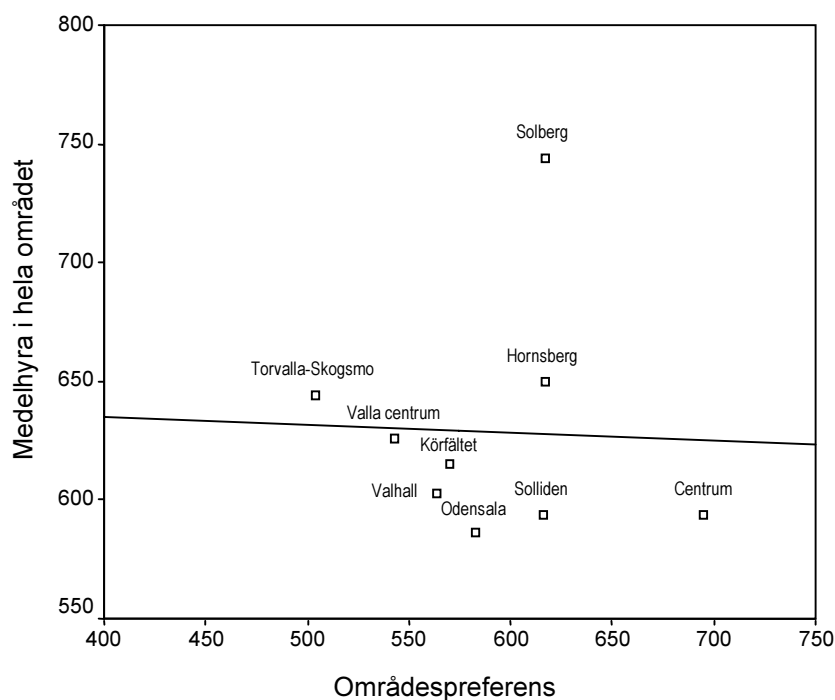
Figur 2.8.4. Medelhyra fördelad efter bostadsområde.



Av figuren nedan framgår den genomsnittliga områdespreferensen för en bostad i olika bostadsområden, i förhållande till den genomsnittliga hyran i respektive området (kronor/kvm i allmännyttan).

Variationen i de boendes områdespreferens följer inte variationen i rådande hyror. Korrelationen mellan områdespreferens och medelhyra i bostadsområdet är 0,04. Flera av de områden som de boende värderar högt avviker markant från regressionlinjen. Det gäller framför allt Solberg, Centrum och Hornsberg

Figur 2.8.5. Sambandet mellan områdespreferens och medelhyra (kronor/kvadratmeter och år).



2.8.3 Attraktivitet och segmentering

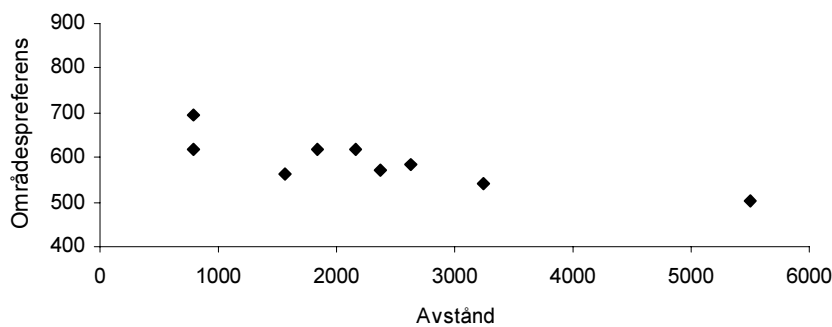
De boende har fått ta ställning till en rad faktorer i den fysiska miljön och bedöma hur viktiga dessa är för att ett bostadsområde skall betecknas som "bra". Vilken innebörd som skall läggas i begreppet "bra" har däremot varit upp till var och en som besvarat enkäten att bestämma. Resultatet från Östersund visar att *säkerhet och trygghet* i bostadsområdet för de flesta är det främsta kännetecknet på ett bra bostadsområde. Andra viktiga faktorer är *bra kommunikationer*, *närhet till affärer* i bemärkelsen dagligvaruhandel, att miljön i området är *trevlig och vacker* och att det är *fritt från buller*. Av mindre betydelse är såväl *närhet till kultur* som till *motionsanläggningar* och *lekplatser*.

Överlag är skillnaderna små i hur olika grupper ser på ett bra område. Oberoende av om enkäten har besvarats av en man eller av en kvinna är uppfattningen om vad som karakteriserar ett bra bostadsområde densamma (för männen är även *parkeringsplatser* viktigt och för kvinnor *närhet till parker*). Inte heller kan vi se några större

skillnader mellan boende med respektive utan barn, fränsett att boende med barn tycker att *närhet till skola* är viktigt. Emellertid finns det skillnader mellan de boende när vi undersöker olika åldersgrupper. Så tycker de äldre att *områdets rykte* är nästan lika viktigt som att där är *tryggt och säkert*. Yngre och medelålders tillmäter *ryktet* en mindre betydelse.

Enligt tidigare undersökningar är avståndet mellan bostadsområdet och stadens centrum en viktig faktor för att förstå efterfrågan på bostäder. Ett vanligt argument är det finns ett stort utbud av arbetsplatser, service, kultur och nöjen i centrum. Det kan därför vara intressant att, förutom ovanstående utsaga om betydelsen av *närhet till centrum*, se vilket uttryck avståndsfaktorn får genom de tillfrågades preferens för olika områden. Av figuren framgår att de tillfrågades områdespreferens i Östersund varierar med avståndet. De högst värderade områdena återfinns i centrala lägen och de lägst värderade i de yttre områdena.

Figur 2.8.6. Områdespreferens (kr/kvadratmeter) för respektive område fördelad efter avstånd i meter från centrum.



Sambandet mellan områdespreferens och avstånd från centrum följer en avtagandefunktion. Värdet minskar snabbt nära centrum för att avta allt mindre ju längre från centrum man kommer. En enklare analys av sambanden mellan avstånd och nuvarande medelhyra respektive områdespreferens resulterar i regressionskoefficienter (lutningsvinkeln) för nuvarande medelhyra som uppgår till $-0,005$ respektive $-0,031$ för områdespreferensen. Av koefficientens negativa tecken framgår att medelhyra och områdespreferens avtar med ökat avstånd från centrum. Områdespreferensens koefficient är vida större, vilket betyder att

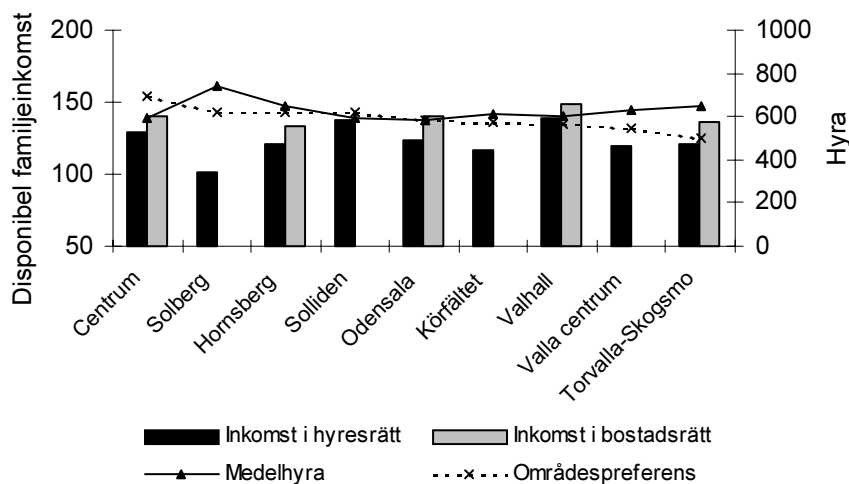
områdespreferensen avtar i mycket högre grad med ökat avstånd än vad nuvarande medelhyra gör. Det finns dock en viss spridning i områdespreferensen på ungefär samma avstånd från centrum. Detta tyder på att även andra faktorer är viktiga beståndsdelar för att förklara preferensen, såsom t.ex. *säkerhet och trygghet i bostadsområdet* och *bra kommunikationer*.

Ett attraktivt läge innebär en högre efterfrågan på bostäder. Inom bostadsrätten får detta genomslag i form av högre överlåtelsepriser. Innebär det att den genomsnittliga inkomsten i sådana bostadsområden också är högre än i mindre attraktiva lägen? Finns det lika hög andel låginkomsttagare i hyresrätten i de bästa lägena som i de sämsta?

Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten i samtliga bostadsområden är drygt 129 000 kr. Generellt sett har de boende i bostadsrätt i de undersökta områdena högre disponibel familjeinkomst än de boende i hyresrätt. Den genomsnittliga disponibla familjeinkomsten uppgår till 141 000 kr för boende i bostadsrätt, medan de i hyresrätt i genomsnitt har en inkomst på 126 000 kr.

Staplarna i diagrammet representerar den genomsnittliga disponibla inkomsten för familjer i bostads- respektive hyresrätt (vissa bostadsområden saknar lägenheter upplåtna med bostadsrätt), medan kurvorna representerar medelhyran respektive områdespreferensen i respektive bostadsområde.

Figur 2.8.7. Disponibel familjeinkomst (i tusental kronor) fördelad efter upplåtelseform och område samt nuvarande medelhyra och områdespreferens fördelad efter område (hyra i kronor per kvadratmeter). Områden ordnade efter områdespreferens.



Knappt hälften av de undersökta bostadsområdena i Östersund saknar bostadsrätter. Bland de fem områden där de förekommer är den genomsnittliga inkomsten bland de boende i stort sett lika. Inkomstnivåerna hos de boende i hyresrätt är däremot betydligt mer varierade. Inkomsten i området Valhall är 35 procent högre än i Solberg. Områdespreferensens struktur avviker markant från hur medelhyran fördelar sig över områdena.

Det finns ett samband mellan upplåtelseform (bostadsrätt – hyresrätt) och inkomst, så tillvida att familjer med en disponibel inkomst under genomsnitt (nedan betecknade som *låg inkomst*) är överrepresenterade i hyresrätt. Inom bostadsrätt är däremot inkomstgrupperna mer jämnt fördelade.

Tabell 2.8.3. Andel (procent) familjer i olika upplåtelseformer fördelad efter låg- och höginkomsttagare födda i respektive utanför Sverige. Siffrorna inom parentes anger antalet familjer.

	Låg inkomst, annat land	Låg inkomst, Sverige	Hög inkomst, annat land	Hög inkomst, Sverige	Totalt Antal
Bostadsrätt	3 (33)	54 (691)	2 (25)	42 (542)	1 291
Hyresrätt	5 (246)	60 (2 890)	3 (128)	33 (1 596)	4 860
Totalt	5 (279)	58 (3 581)	3 (153)	35 (2 138)	6 151

Närmare 60 procent av familjerna i bostadsrätt har en disponibel inkomst under genomsnittet, medan drygt 40 procent har en motsvarande inkomst över genomsnittet. Av tabellen framgår också att familjens etniska ursprung har betydelse för olika inkomstgruppers fördelning mellan upplåtelseformerna. Familjer med ursprung i annat land är oavsett disponibel inkomst överrepresenterade i hyresrätt. Familjer med ursprung i Sverige och disponibel inkomst över genomsnittet är överrepresenterade i bostadsrätt. För motsvarande familjer med inkomst under genomsnittet är fördelningen mer jämn.

Av intresse här är att undersöka hur familjer med låga inkomster är fördelade på de nio bostadsområdena i Östersund. Det görs på två sätt, dels graden av koncentration i olika upplåtelseformer, s.k. segmentering, dels den geografiska koncentrationen, dvs. segregation. Någon jämförelse med hela kommunen görs inte eftersom undersökningen inte omfattar samtliga bostadsområden.

Tabell 2.8.4. Andel låginkomsttagare (familjer) inom olika bostadsområden och upplåtelseformer, med disponibel familjeinkomst under genomsnittet, procent.

Bostadsområde	bostadsrätt	hyresrätt
Centrum	57	66
Hornsberg	57	69
Körfältet	Finns ej	67
Odensala	51	69
Solberg	Finns ej	79
Solliden	Finns ej	61
Torvalla-Skogsmo	60	67
Valhall	51	55
Valla centrum	Finns ej	65
Samtliga områden	54	66

Av tabellen framgår att andelen familjer i hyresrätt med disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 55 procent och 77 procent. Motsvarande variation ligger mellan 51 procent och 60 procent i bostadsrätt. Bostadsmarknaden är förvisso segmenterad i så måtto att olika inkomstgrupper är skiktade efter upplåtelseform. Men denna segmentering varierar i de olika bostadsområdena.

Finns det en geografisk koncentration av boende i olika inkomstklasser inom bostadsområdena? För att beräkna segregationen väljer vi att använda familjernas disponibla inkomst. Familjerna indelas i två grupper beroende på om denna inkomst överstiger eller understiger

medelinkomsten i bostadsområdet ifråga. Den genomsnittligt disponibla inkomsten varierar mellan 102 000 kr i Solberg och 137 000 kr i Solliden. Andelen familjer som har en disponibel inkomst under genomsnittet varierar mellan 53 och 79 procent.

Graden av *ekonomisk segregation* har endast varit möjlig att beräkna för bostadsområdet Centrum. För att åstadkomma en jämn inkomstfördelning i Centrum erfordras att 16 procent av familjerna i någon av de två inkomstgrupperna flyttar.

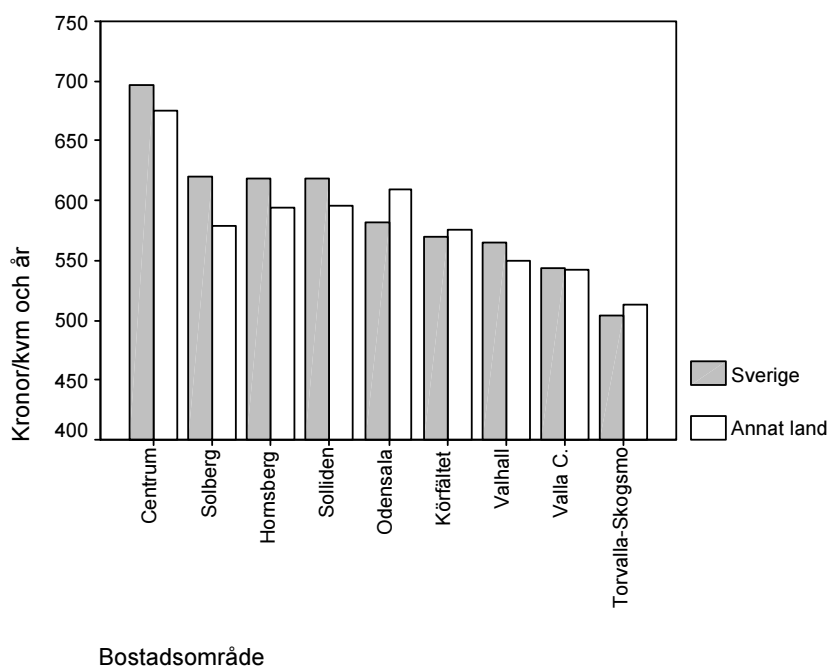
Tabell 2.8.5. Den ekonomiska och etniska segregationen i Östersund.

Bostadsområde	Antal delområden	Ekonomisk segregation	Etnisk segregation
Centrum	42	,16	,25
Hornsberg	1		
Körfältet	1		
Odensala	1		
Solberg	1		
Solliden	1		
Torvalla-Skogsmo	1		
Valhall	1		
Valla centrum	1		

Av tabellen framgår också den *etniska segregationen* i Centrum. I beräkningen av denna segregation beaktas endast huruvida de boende i ett bostadsområdes delområden är födda i Sverige eller i ett annat land. Centrum har en hög segregation även om andelen födda i annat land är i paritet med genomsnittet för samtliga bostadsområden i Östersund.

Frågan om huruvida de boendes etniska ursprung har betydelse för värderingen av olika bostadsområden är ingen central frågeställning i denna undersökning. Icke desto mindre är det en angelägen fråga. Av figuren nedan framgår att en kategorisering av de boende efter var den som besvarat enkäten är född, Sverige eller annat land, uppvisar små skillnader i preferensordningen och även i värderingen av olika bostadsområden. Personer där ursprunget är Sverige värderar områdena något högre jämfört med individer vars ursprung är i ett annat land. Undantagen är bostadsområdena Torvalla och Odensala där boende med annat ursprung än Sverige värderar områdena högre.

Figur 2.8.8. Områdespreferens fördelad efter de boendes födelse-land.



2.8.4 Sammanfattning

Områdespreferensen för ett och samma bostadsområde i Östersund varierar. I genomsnittsvärdena döljs stora variationer. För Centrum och Solliden, som representerar den lägsta variationen, är variationskoefficienten drygt 25 procent och för Torvalla den högsta, drygt 30 procent. Yngre personer värderar de mest centrala bostadsområdena högre än de medelålders och de äldre. Individer med låga inkomster värderar överlag de olika bostadsområdena högre jämfört med hushåll med höga inkomster. Skillnaderna är särskilt tydliga för Centrum. En förklaring är att många av de boende med låga inkomster tillika är ungdomar och dessa har en hög preferens för centrum.

Generellt sett är inkomsten högre bland de boende i bostadsrätt än bland dem i hyresrätt. Den högsta genomsnittliga inkomsten bland de

boende i bostadsrätt har de som bor i de områden som betraktas som de sämre lägena, Valhall och Torvalla-Skogsmo.⁴

Tabell 2.8.6. Genomsnittlig disponibel familjeinkomst (i tusental) fördelad efter läge och upplåtelseform.

Läge	Inkomst i		Totalt	Skillnad mellan bostads- och hyres- rätt, procent
	hyresrätt	bostadsrätt		
Bättre	127	138	129	+9%
Medel	124	140	128	+13%
Sämre	126	147	133	+17%
Alla områden	126	141	129	+12%
Skillnad mellan bättre och sämre läge, procent	+1%	-6%	-3%	

Spridningen i disponibel familjeinkomst mellan olika lägen i kommunen varierar mellan hyresrätt och bostadsrätt. Skillnaden mellan det bättre och det sämre läget är mycket liten för såväl hyresrätt som för bostadsrätt.

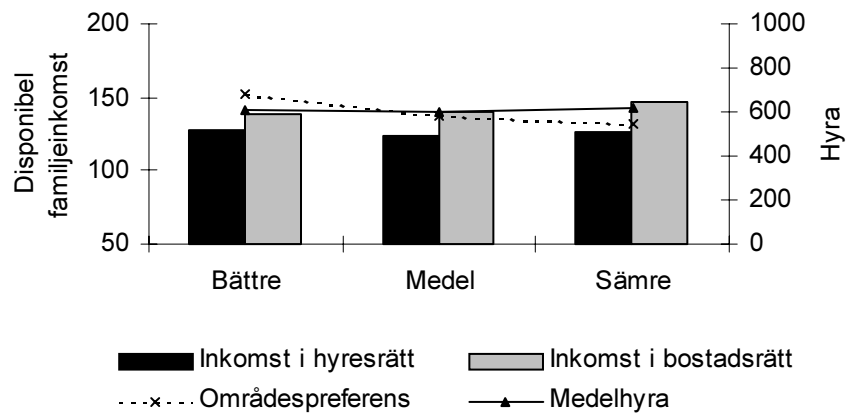
⁴ För att erhålla en överblick över bostadsområdenas attraktivitet i relation till nuvarande medelhyra och de boendes inkomster är de indelade i tre lägen, från högsta till lägsta områdespreferens.

Läge Bättre: Centrum, Solberg och Hornsberg.

Läge Medel: Solliden, Odensala och Körfältet.

Läge Sämre: Valhall, Valla centrum och Torvalla-Skogsmo.

Figur 2.8.9. Disponibel familjeinkomst fördelad efter upplåtelseform respektive medelhyra och områdespreferens fördelad efter läge.



Områdespreferensens struktur avviker markant från hur medelhyran fördelar sig i de olika lägena.

3 Referenser

Bergenstråhle, S. (1983) *Vad är viktigt för hyresgästerna?* Enkätundersökning våren 1983 i Stockholm, Göteborg och Malmö. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning, R140:1983.

Bergenstråhle, S. (1984) *Bruksvärdering och hyressättning i Stockholm, Göteborg och Malmö*. Statens råd för byggnadsforskning, Rapport R162:1984, Stockholm.

Bernow, R. och U. Söderquist (1994) *Marknadskunskap för kommunala företag*. Rapport 49. Stockholm: SABO Utveckling.

Eriksson, M. (1999) *Boendepreferenser i Bollnäs. En studie av hur boende i kommunalägda bostäder värderar sitt boende*. Arbetsrapport 358. Uppsala: Kulturgeografiska institutionen, Uppsala universitet.

Gärling, T., E. Lindberg och H. Montgomery (1989) *Psykologiska faktorerets betydelse för hushållen. Aktivitetsmönster, bostadslokalisering och dagligresande*. Rapport R63:1989. Stockholm: Byggnadsforskningsrådet.

Gärling, T., J. Garvill, E. Lindberg och H. Montgomery (1991) *Residential choices and beliefs about future life satisfaction. Test of a modified multiattribute utility (MAU) framework*. Rapport D6:1991. Stockholm: Byggnadsforskningsrådet.

Magnusson, L. och T. Berger (1996) *Hyressättning på de boendes villkor*. Gävle: Meyers Förlag.

Magnusson, L. (1997) *Boendepreferenser och hyressättning — en undersökning bland boende i det allmännyttiga bostadsföretaget AB Gavlegårdarna*. Gävle: Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet.

Magnusson, L. (1996) *Boendepreferenser och hyressättning – en undersökning bland boende i det allmännyttiga bostadsföretaget Hudiksvallsbostäder*. Gävle: Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet.

Magnusson, L. (1996) *Boendepreferenser och hyressättning – en undersökning bland boende i det allmännyttiga bostadsföretaget Faxeholmen i Söderhamns kommun*. Gävle: Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet.

Uggla, C. och L. Magnusson (1997) *Boendepreferenser och hyressättning – en undersökning bland boende i bostadsföretaget Ljusdalshem*. Gävle: Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet.

Strömqvist, U. (1995) *Marknadsanpassad hyressättning*. Stockholm: SABO.

SOU 1995:98, *1990-talets bostadsmarknad – en första utvärdering*. Delbetänkande av den Bostadspolitiska utredningen.

SOU 1995:133, *Bostadsbidragen - effektivare inkomstprövning - besparingar*. Betänkande av Bostadsbidragsutredningen.