

## Bilaga 3

### Bruksvärdesundersökning

*Roland Blom*

Programmet för boendestatistik, Statistiska centralbyrån

# Innehåll

<b>Teknisk rapport.....</b>	<b>201</b>
1 Inledning.....	201
2 Undersökningens genomförande.....	202
3 Population och urval .....	203
4 Variabler.....	203
5 Datainsamling.....	204
6 Databeredning .....	205
7 Resultatredovisning.....	205
8 Definitioner .....	207
9 Sekretess.....	208
10 Övrigt .....	208
<b>Resultatrapport .....</b>	<b>209</b>
<b>1 Nordvästra Stor-Stockholm.....</b>	<b>209</b>
1.1 Beskrivning av bostadsområdena.....	210
1.2 Resultat av enkätundersökningen.....	211
1.3 Betalningsvilja.....	218
1.4 Segregation.....	226
<b>2 Kalmar kommun .....</b>	<b>227</b>
2.1 Beskrivning av bostadsområdena.....	227
2.2 Resultat av enkätundersökningen.....	228
2.3 Betalningsvilja.....	235
2.4 Segregation.....	243
<b>3 Malmö kommun .....</b>	<b>245</b>
3.1 Beskrivning av bostadsområdena.....	245
3.2 Resultat av enkätundersökningen.....	246
3.3 Betalningsvilja.....	254
3.4 Segregation.....	262

<b>4 Göteborgs kommun</b> .....	<b>263</b>
4.1 Beskrivning av bostadsområdena .....	263
4.2 Resultat av enkätundersökningen .....	264
4.3 Betalningsvilja .....	272
4.4 Segregation .....	280
<b>5 Örebro kommun</b> .....	<b>281</b>
5.1 Beskrivning av bostadsområdena .....	281
5.2 Resultat av enkätundersökningen .....	282
5.3 Betalningsvilja .....	290
5.4 Segregation .....	298
<b>6 Gävle kommun</b> .....	<b>299</b>
6.1 Beskrivning av bostadsområdena .....	299
6.2 Resultaten av enkätundersökningen .....	300
6.3 Betalningsvilja .....	307
6.4 Segregation .....	315
<b>7 Östersunds kommun</b> .....	<b>317</b>
7.1 Beskrivning av bostadsområdena .....	317
7.2 Resultat av enkätundersökningen .....	318
7.3 Betalningsvilja .....	325
7.4 Segregation .....	333
<b>8 Umeå kommun</b> .....	<b>335</b>
8.1 Beskrivning av bostadsområdena .....	335
8.2 Resultat av enkätundersökningen .....	336
8.3 Betalningsvilja .....	344
8.4 Segregation .....	352
<b>9 Samtliga bostadsmarknader</b> .....	<b>355</b>
<b>Bortfallsanalys</b> .....	<b>375</b>
Nordvästra Stor-Stockholm .....	375
Kalmar kommun .....	376
Malmö kommun .....	377
Göteborgs kommun .....	378
Örebro kommun .....	379
Gävle kommun .....	380
Östersunds kommun .....	381
Umeå kommun .....	382
<b>Enkätformulär</b> .....	<b>383</b>

# Teknisk rapport

## 1 Inledning

Statistiska centralbyrån (SCB) har under perioden oktober 1999 till februari 2000 på uppdrag av Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet genomfört en statistisk undersökning. SCB har medverkat i följande delar av undersökningen:

- urvalsplanering
- urvalsdragning
- frågeframställning
- blankettlayout
- datainsamling
- registerbearbetning
- tabellframställning
- rapportskrivning

Undersökningen var en del av arbetet med att utreda bruksvärdes-systemets effekter på bl.a. hyressättning och segregation. Syftet var att studera om hyresskillnaderna upplevs som rättvisa, om lägesfaktorns betydelse på ett rimligt sätt svarar mot hyresgästernas värderingar och om systemet påverkar segregationen i samhället.

Undersökningen genomfördes dels som en enkätundersökning och dels via registerbearbetningar.

En djupare analys av materialet har gjorts av Institutet för bostadsforskning (IBF) vid Uppsala Universitet.

## 2 Undersökningens genomförande

Undersökningen har genomförts på åtta lokala bostadsmarknader. Dessa har utgjorts av:

- Nordvästra Stor-Stockholm (NV Stockholms kommun (inkl. innerstan), Solna kommun, Järfälla kommun samt Sundbybergs kommun)
- Kalmar kommun
- Malmö kommun
- Göteborgs kommun
- Örebro kommun
- Gävle kommun
- Östersunds kommun
- Umeå kommun

Kontakt togs med lämpliga personer på respektive kommun. Med hjälp av dessa definierades minst nio och högst 21 bostadsområden i respektive lokal bostadsmarknad. Förutsättningarna var att bostadsområdena skulle vara lätt avgränsade och kända ”i folkmun”. Vidare skulle de innehålla allmännyttiga hyreslägenheter samt helst även bostadsrättslägenheter. För att kunna göra geografiska avgränsningar erhöles från kommunerna nyckelkoder för de områden som ingick i de olika bostadsområdena. Kommunerna hjälpte även till med att klassificera de olika bostadsområdena i tre grupper (i Stockholm fyra grupper) efter deras läge.

Med hjälp av nyckelkoderna kunde, via Inkomst- och Förmögenhetsregistret (IoF), hushållen boende i hyresrätt i de olika bostadsområdena beskrivas. Dessa beskrevs bl.a. utifrån hushållens genomsnittliga disponibla inkomst, andel hushåll med bostadsbidrag och andel hushåll med socialbidrag.

Till ett urval bland samtliga boende i hyresrätt i de lokala bostadsmarknaderna skickades en enkät. I enkäten skulle urvalspersonerna bl.a. i kronor ange hur mycket mer eller mindre de ansåg vore rimligt att betala i hyra för deras nuvarande bostad om den hade legat i något annat bostadsområde, förutsatt att lägenheten var lika stor och hade samma standard. På detta sätt kunde betalningsviljan beskrivas för bostäder i de olika bostadsområdena.

För att kunna jämföra betalningsviljan med den faktiska hyran inhämtades genomsnittliga årshyror per kvm för de olika bostadsområdena från de allmännyttiga bostadsföretagen i de olika kommunerna.

När enkätundersökningen var genomförd rangordnades bostadsområdena inom en lokal bostadsmarknad efter attraktivitet (betalningsvilja). Områdena sammanfördes även i tre grupper: ”mycket attrak-

tiva”, ”mindre attraktiva” och en mellangrupp. För att kunna få en uppfattning om eventuell segregation jämfördes betalningsförmågan i de olika bostadsmarknaderna. Detta gjordes genom en jämförelse av inkomsterna för hyresgäster respektive bostadsrättsinnehavare i varje ”attraktivitetsgrupp”.

### 3 Population och urval

Populationen är den mängd individer som vi vill kunna dra slutsatser om. Enkätundersökningens population är individer, 18 år och äldre, som bor i hyresrätt i de lokala bostadsmarknaderna (kommunerna). Populations- och urvalsstorlekar framgår av tabellen nedan.

Urvalen drogs från Registret över totalbefolkningen (RTB) med Obundet slumpmässigt urval (OSU) i varje lokal bostadsmarknad. Övertäckningen består främst av personer som avlidit eller flyttat ut från bostadsmarknaden mellan urvalsdragningen och datainsamlingen.

Tabell A. Populations- och urvalsstorlekar i enkätundersökningen

Bostadsmarknad	Population	Bruttourval	Övertäckning	Nettourval
Nordvästra Stor-Stockholm	269 691	1 606	16	1 590
Kalmar	12 891	1 192	6	1 186
Malmö	84 936	1 205	9	1 196
Göteborgs	178 051	1 205	12	1 193
Örebro	39 232	1 201	5	1 196
Gävle	19 576	1 199	5	1 194
Östersunds	12 385	1 195	9	1 186
Umeå	28 373	1 200	7	1 193
Totalt	645 135	10 003	69	9 934

### 4 Variabler

Frågeblanketten konstruerades av SCB och kunden tillsammans. Den bestod av fyra sidor och omslag. Antalet frågor i postenkäten var 15 stycken. Eftersom bostadsområdena var olika i de olika bostadsmarknaderna skiljer sig frågeblanketten något mellan de lokala bostadsmarknaderna. Man kan säga att det egentligen rör sig om åtta olika frågeblanketter. Frågeblanketten för Nordvästra Stor-Stockholm redovisas i slutet av denna bilaga.

För undersökningen har skapats två slutregister. Det ena registret innehåller variabler som för varje lokal bostadsmarknad beskriver hushållen boende i hyres- och bostadsrätt i de olika bostadsområdena. De flesta uppgifterna är hämtade från Inkomst- och förmögenhets-

statistiken 1997. För Gävle kommun gäller variabeln ”Andel hushåll med socialbidrag” 1996 eftersom uppgift om socialbidrag 1997 saknas för Gävle kommun. Det andra registret innehåller enkätvariablerna kompletterade med ett mindre antal uppgifter från Registret över totalbefolkningen.

Båda dessa register har levererats till Institutet för bostadsforskning vid Uppsala universitet för ytterligare analysarbete.

## 5 Datainsamling

Datainsamlingen genomfördes under perioden oktober till november 1999 med första utsändning den 22 och 25 oktober. Efter knappt två veckor skickades en första påminnelse (inklusive ny enkät) ut till dem som ej svarat. Efter ytterligare drygt två veckor skickades en andra påminnelse ut, även den tillsammans med ny enkät. Totalt inkom 6 215 enkätsvar. En beskrivning av inflödet redovisas i Tabell B nedan.

Tabell B. Resultat av datainsamling

Bostadsmarknad	Nettourval	Svarande	Svarsandel
Nordvästra Stor-Stockholm	1 590	933	58,7
Kalmar	1 186	781	65,9
Malmö	1 196	680	56,9
Göteborg	1 193	744	62,4
Örebro	1 196	777	65,0
Gävle	1 194	754	63,1
Östersund	1 186	769	64,8
Umeå	1 193	776	65,0
Totalt	9 934	6 215	62,6

Ett av de stora osäkerhetsmomenten i en statistisk undersökning är bortfallet. Ambitionen är, naturligtvis, att ha så litet bortfall som möjligt. Helt går det inte att undvika bortfall. De viktigaste orsakerna är att urvalspersonen inte vill vara med i undersökningen eller inte anträffas.

Svarsandelarna i denna undersökning är förhållandevis låga. Det beror troligen dels på att bortfallet i enkätundersökningar generellt har ökat under de senaste åren och dels på att frågeställningarna i enkäten kan upplevas som teoretiska och svårförståeliga.

Om de som inte svarat på enkäten skiljer sig åt mot de svarande då det gäller undersökningsvariablerna får vi en skevhet i resultaten. I bilaga 1 finns en enkel bortfallsanalys för respektive bostadsmarknad. Där beskrivs fördelningen av individer på några variabler, dels i hela urvalet och dels bland de svarande. Variablerna är kön, ålder, inkomst

och utrikes födda. Beskrivningen påvisar inte några stora skillnader mellan de svarande och det totala urvalet. De skillnader som dock är genomgående är

- att kvinnor svarar i något större utsträckning än män
- att de yngre svarar i något mindre utsträckning än övriga
- att de med låg inkomst svarar i något mindre utsträckning än övriga
- att individer som är utrikes födda svarar i något mindre utsträckning än övriga.

## 6 Databeredning

Databeredningen genomfördes på SCB i Örebro. Samtliga inkomna svar avregistrerades och avidentifierades. I samband med dataregistreringen genomfördes en enklare maskinell granskning av datamaterialet.

Tabellerna framställdes med hjälp av tabellprogrammet SPSS och diagrammen har gjorts i Excel.

I samband med tabelleringen klassindelades variablerna födelseår, bostadsyta och månadshyra.

## 7 Resultatredovisning

Rapporten är strukturerad så att resultaten redovisas för en lokal bostadsmarknad i taget. I slutet av rapporten finns dessutom ett kapitel med vissa jämförelser mellan bostadsmarknaderna samt några resultat för hela populationen (samtliga bostadsmarknader).

Resultaten från undersökningen redovisas i form av tabeller eller, i vissa fall, som diagram. Alla variabler från enkätundersökningen beskrivs med enkla frekvenstabeller. I tabellerna redovisas för varje fråga antalet svarande på frågan, motsvarande antal uppräknat till populationsnivå samt den procentuella fördelningen av svarsalternativen. I de flesta fall stämmer inte antalssiffrorna med de ovan angivna totalsiffrorna. Det beror på det partiella bortfallet. Med partiellt bortfall menas de fall där personer valt att hoppa över en enskild fråga i frågeblanketten.

Speciellt stort är det partiella bortfallet för fråga 13 där det gällde att uppskatta vad en rimlig månadshyra skulle vara för en likvärdig bostad i olika bostadsområden. Andelen svarande varierar mellan bostadsmarknader och bostadsområden. En översiktlig beskrivning av andelen svarande på fråga 13 ges i nedanstående tabell.



Tabell C. Andel svarande på fråga 13

Bostadsmarknad	Nettourval	Svarande på fråga 13	Svarsandel på fråga 13
Nordvästra Stor-Stockholm	1 590	685 - 798	43,1 - 50,2
Kalmar	1 186	602 - 668	50,8 - 56,3
Malmö	1 196	467 - 523	39,0 - 43,7
Göteborg	1 193	571 - 611	47,8 - 51,2
Örebro	1 196	565 - 623	47,2 - 52,1
Gävle	1 194	558 - 619	46,7 - 51,8
Östersund	1 186	567 - 661	47,8 - 55,7
Umeå	1 193	646 - 687	54,1 - 57,6

Av tabellen ovan framgår att det är en stor andel av individerna i urvalet som inte svarat på fråga 13. Speciellt låg svarsfrekvens har Malmö kommun. Vid analys av resultaten på fråga 13 bör man vara medveten om att omkring 50 procent av de tillfrågade inte besvarat frågan.

I anslutning till varje tabell och diagram finns korta kommentarer.

Eftersom enkätundersökningen bygger på ett slumpmässigt urval påverkas resultaten av urvalsfel. Det betyder att de uppgifter som redovisas i tabellerna är skattningar av de sanna värdena.

För att få bättre uppfattning om säkerheten i skattningarna kan man bilda s.k. konfidensintervall kring det skattade värdet. Då det gäller undersökningar med dessa urvalsstorlekar blir ett 95-procentigt konfidensintervall för samtliga individer i en lokal bostadsmarknad i storleksordningen sju procent-enheter långt. Vad det betyder visas av följande exempel:

Enligt undersökningsresultaten är det 50 procent av individerna boende i hyresrätt i Kalmar kommun som är mycket nöjda med det område som bostaden ligger i (tabell 2.12). Vidare har vi beräknat konfidensintervallens längd till ca sju procentenheter (se ovan). Det betyder att med 95 procents säkerhet täcker intervallet  $50 \pm 3,5$ , d.v.s. 46,5 - 53,5 procent andelen som är mycket nöjda med området.

Vid jämförelser mellan delgrupper, t.ex. mellan olika åldersgrupper, inkomstgrupper eller hushållstyper, blir osäkerheten större. Ju mindre grupper desto större osäkerhet.

Man bör alltså ha urvalsfel i åtanke då man analyserar resultatet. Man bör inte dra några långtgående slutsatser av små skillnader mellan delgrupper.

Uppgifterna som hämtats från Inkomst- och förmögenhetsstatistiken och som bl.a. används för att beskriva de olika bostadsområdena kommer från en totalundersökning och är därmed inte behäftade med urvalsfel.

## 8 Definitioner

**Genomsnittlig årshyra** är den hyra som de allmännyttiga bostadsföretagen i de olika kommunerna lämnat för de olika bostadsområdena. I vissa fall är det 1998 års hyresnivåer och i andra fall 1999 års nivåer. Att det skiljer mellan vilka år hyran avser bör inte betyda något för analysen. Dels har hyres-ökningarna mellan 1998 och 1999 varit mycket små och dels är det i första hand inte hyran i absoluta tal som är viktig utan hyresförhållandena mellan bostadsområdena.

**Disponibel inkomst** utgörs av sammanräknad förvärvsinkomst inklusive sjöinkomst plus avdrag under inkomst av tjänst. Därefter har inkomst av kapital lagts till och den slutliga skatten (exklusive allmänna egenavgifter, särskild löneskatt på förvärvsinkomster och pensionsutfästelser, allmän löneavgift för egenföretagare, avkastningsskatt, mervärdesskatt och avdragsgill fastighetsskatt) och sjömansskatt dragits ifrån. Till denna summa har adderats: särskilt pensionstillägg, bostadsbidrag till barnfamiljer samt makar och ensamstående utan barn, bostadstillägg, särskilt bostadstillägg, kompletterande belopp till bostadstillägg för pensionärer, handikappersättning, studiebidrag och extra tillägg, återbetalningspliktiga studielån, skattefri sjukpenning, skattefri frivillig pension, skattefri del av barnpension, skattefri del av livränta, dagersättning och utryckningsbidrag för värnpliktiga, bostadsbidrag och familjebidrag för värnpliktiga, bidragsförskott, allmänt och förlängt barnbidrag och flerbarnstillägg, socialbidrag samt introduktions-ersättning för flyktingar. Från detta har under året återbetalda studielån samt utbetalda underhållsbidrag dragits.

Med **hushåll födda utomlands** menas att någon av de vuxna i hushållet är född utomlands.

**Betalningsviljan** har beräknats utifrån svaren på fråga 13. Där gjordes uppskattningar om vad en rimlig månadshyra skulle vara, för en bostad likvärdig den man nu har, i olika bostadsområden. Svartalternativen var intervall som beskrev lägre eller högre hyror. För att kunna beräkna betalningsviljan representerade klassmitten de olika intervallen. På detta sätt blev alternativen:

-2250, -1750, -1250, -750, -250, 0, +250, +750, +1250, +1750, +2250.

Första och sista intervallen utgjordes av öppna klasser. Här valdes att gå lika långt in i de två klasserna som behövs för att hitta klassmitten i de övriga intervallen.

Den månadshyra som uppgiftslämnarna angivit i enkäten samt alternativet man angivit i fråga 13 beräknades om till årshyra per kvm och

adderades. För att kunna få fram ett värde på betalningsviljan krävdes alltså att man besvarat både frågan om nuvarande hyra och fråga 13.

Betalningsviljan är alltså den hyra som hyresgästerna är beredda att betala för en likvärdig bostad i de olika bostadsområdena.

## 9 Sekretess

I detta uppdrag ansvarade SCB för databeredning och tabellkörning. Uppdragsgivaren skulle erhålla tabeller.

I informationsbrevet till de utvalda personerna beskrevs frivilligheten och att enskilda personer inte skulle kunna identifieras.

SCB levererade även avidentifierade datafiler till Institutet för bostadsforskning (IBF) vid Uppsala universitet för vidare analys. I samband med detta gjordes en sekretessprövning internt på SCB och en sekretessöverenskommelse om handhavandet av materialet upprättades med IBF.

## 10 Övrigt

Boprogrammet vid SCB har ansvarat för genomförandet av undersökningen. Lis Berling-Agståhl ansvarade för arbetet med datainsamling. Urvalsdragning och registerbearbetningar har gjorts av Karin Wahlbin. Roland Blom har varit undersökningsansvarig och har skrivit rapporten.

# Resultatrapport

I denna del redovisas resultaten från undersökningen om bruksvärdes-systemet. Redovisningen bygger dels på den enkätundersökning som genomförts och dels på de registerbearbetningar som gjorts.

## 1 Nordvästra Stor-Stockholm

Den första lokala bostadsmarknaden har vi kallat Nordvästra Stor-Stockholm. Den består av Stockholms innerstad, nordvästra delen av Stockholms kommun samt kommunerna Solna, Sundbyberg och Järfälla.

## 1.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva hushållen boende i hyresrätt i de utvalda bostadsområdena.

*Tabell 1.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Stor-Stockholm utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan (%)
Akalla	1	728	118,6	31	32	65	100
Blackeberg	2	705	135,4	18	12	22	97
Centrala Sundbyberg	3	810	143,3	13	7	17	24
Gärdet	4	890	179,7	14	5	14	18
Hagalund	5	716	137,6	21	12	38	57
Hallonbergen	6	772	141,9	25	13	39	100
Huvudsta	7	720	155,0	15	7	25	16
Hässelby	8	708	135,3	23	16	28	77
Jakobsberg	9	757	133,5	30	26	40	92
Kallhäll	10	804	146,7	39	28	32	75
Kista	11	780	153,6	41	24	49	7
Kungsholmen	12	820	177,2	9	6	14	18
Norrmalm	13	784	172,3	13	8	18	25
Rinkeby	14	731	110,6	35	41	78	59
Råsunda	15	700	152,3	10	6	15	13
Södermalm	16	816	151,7	15	8	15	35
Tensta	17	661	116,9	37	42	77	72
Traneberg	18	729	166,9	12	7	14	25
Vasastaden	19	810	165,1	12	7	16	18
Vällingby	20	729	132,6	23	13	26	83
Östermalm	21	754	204,7	10	5	18	15

Det går att se tydliga samband mellan höga disponibla inkomster och låg andel hushåll med bostads- och socialbidrag. I dessa områden finns även en låg andel hushåll med utrikes födda.

Höga genomsnittliga disponibla inkomster finner vi bl.a. på Östermalm, Gärdet, Kungsholmen och Norrmalm. De lägsta genomsnittliga disponibla inkomsterna har Rinkeby, Tensta och Akalla.

## 1.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 1.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	414	117651	44
Kvinna	519	147489	56
Total	933	265140	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Nordvästra Stor-Stockholm består av en något större andel kvinnor än män.

Tabell 1.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	224	63656	24
1945-1959	250	71045	27
1960-1969	254	72182	27
1970 eller senare	205	58257	22
Total	933	265140	100

Drygt hälften av individerna i populationen är födda mellan 1945 och 1969.

Tabell 1.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	323	91790	35
två personer	327	92927	35
tre personer	128	36375	14
fyra personer	96	27281	10
fem personer eller fler	56	15914	6
Total	930	264287	100

Det är 70 procent som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 1.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	281	79855	30
Nej	650	184717	70
Total	931	264572	100

Av individerna i populationen bor 30 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 1.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	242	68772	26
50 - 74 kvm	265	75308	28
75-99 kvm	285	80991	31
100 kvm eller mer	141	40069	15
Total	933	265140	100

Nästan 60 procent bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 1.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	187	53142	20
två rum och kök (kokvrå)	255	72466	27
tre rum och kök	272	77297	29
fyra rum och kök	142	40354	15
fem rum och kök eller större	52	14777	6
annat	20	5684	2
Total	928	263719	100

Av tabellen framgår att 20 procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 1.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	335	95200	37
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	470	133565	51
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	110	31260	12
Total	915	260025	100

Samtliga individer i populationen bor i hyresrätt. Av dessa är det drygt 50 procent som hyr av en privat ägare.

Tabell 1.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	116	32965	13
10 000 - 19 999 kr	259	73603	28
20 000 - 29 999 kr	203	57689	22
30 000 - 39 999 kr	159	45185	17
40 000 - 49 999 kr	83	23587	9
50 000 kr eller mer	91	25860	10
Total	911	258888	100

Drygt 40 procent av individerna anger att de bor i ett hushåll som har en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr per månad.

Tabell 1.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	182	51721	20
3 000 - 4 499 kr	293	83265	31
4 500 - 5 499 kr	203	57689	22
5 500 kr eller mer	255	72466	27
Total	933	265140	100

Den största andelen har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.



Tabell 1.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	99	28134	11
Mellan 1 och 5 år	381	108273	41
Mellan 6 och 10 år	164	46606	18
Mer än 10 år	284	80707	31
Total	928	263719	100

Drygt 40 procent har bott i bostadsområdet i mellan ett och fem år.

Tabell 1.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	28	7957	3
Ganska missnöjd	49	13925	5
Varken nöjd eller missnöjd	87	24724	9
Ganska nöjd	319	90653	35
Mycket nöjd	441	125323	48
Total	924	262582	100

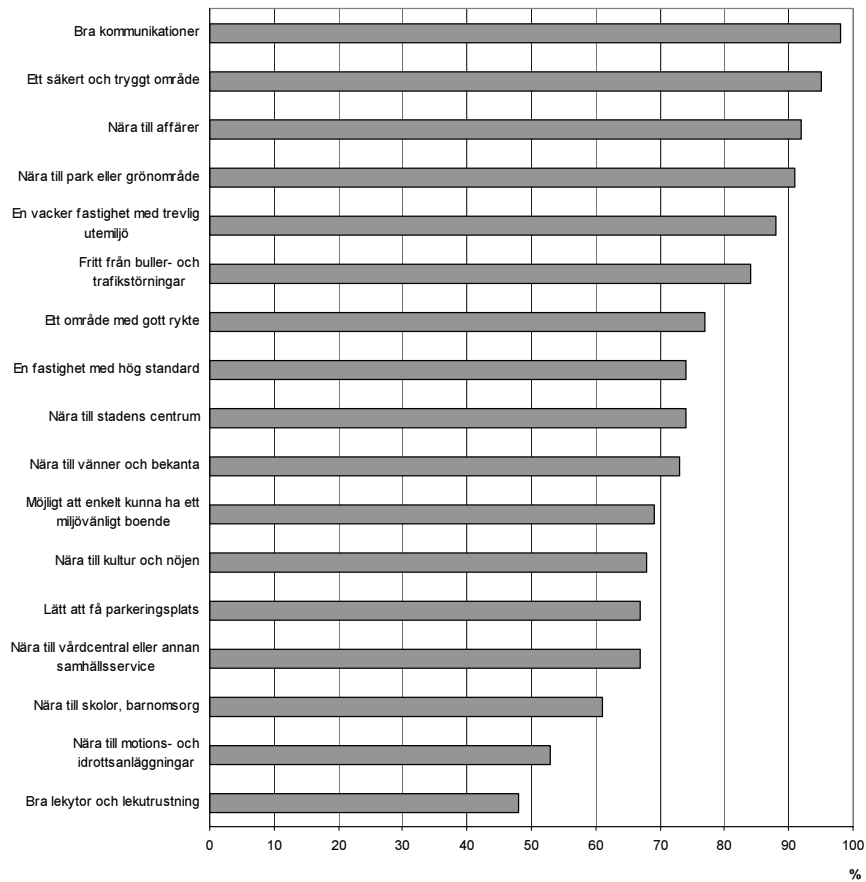
Över 80 procent av individerna i populationen är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i.

Tabell 1.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	1	7	44	48	100
Nära till skolor, barnomsorg	24	15	29	32	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	6	26	43	24	100
Nära till park eller grönområde	1	8	38	53	100
Nära till kultur och nöjen	4	28	44	24	100
Nära till vänner och bekanta	4	23	47	27	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	11	35	39	14	100
Nära till Stockholms centrum	5	20	45	29	100
Bra kommunikationer	1	2	19	79	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	1	11	49	40	100
Bra lektyr och lekutrustning	29	23	27	20	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	2	14	40	45	100
Ett säkert och tryggt område	1	4	26	69	100
Lätt att få parkeringsplats	18	14	34	34	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	6	25	45	24	100
En fastighet med hög standard	2	24	50	24	100
Ett område med gott rykte	5	18	42	35	100

I den lokala bostadsmarknaden Nordvästra Stor-Stockholm anser hyresgästerna att det är mycket viktigt med goda kommunikationer samt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 1.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan har svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* slagits ihop. Då får även *nära till affärer*, *nära till park eller grönområde* samt *vacker fastighet med trevlig miljö* höga andelar.

Tabell 1.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden eller stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Akalla	21	9	13	19	15	21	1	0	0	0	0	100
Blackeberg	14	8	13	18	17	26	3	1	0	0	0	100
Centrala Sundbyberg	7	7	8	12	14	41	7	3	1	0	1	100
Gärdet	3	3	3	4	7	49	15	9	5	1	3	100
Hagalund	12	6	13	17	16	31	3	1	0	0	1	100
Hallonbergen	18	10	13	17	19	20	1	0	0	0	1	100
Huvudsta	11	7	12	16	18	30	3	2	0	0	1	100
Hässelby	14	9	13	17	20	25	1	1	1	-	0	100
Jakobsberg	16	10	13	18	18	22	1	0	1	-	1	100
Kallhäll	16	11	12	18	17	22	2	0	1	-	0	100
Kista	17	8	12	19	17	23	2	1	0	-	0	100
Kungsholmen	2	1	3	3	6	50	12	12	5	2	3	100
Norrmalm	2	2	2	3	6	50	15	10	6	2	4	100
Rinkeby	29	11	14	17	12	16	1	0	0	-	0	100
Råsunda	9	5	9	12	18	36	6	3	1	0	1	100
Södermalm	3	2	3	4	8	48	13	10	4	2	3	100
Tensta	27	11	14	18	12	16	0	0	0	0	0	100
Traneberg	8	5	9	11	20	35	8	2	1	0	1	100
Vasastaden	2	2	2	3	4	50	15	11	6	2	4	100
Vällingby	13	8	12	17	17	28	2	1	2	0	0	100
Östermalm	2	1	2	2	3	44	14	14	7	3	7	100

Tabellen ovan visar att det endast är en mindre del av individerna i populationen som är beredda att betala mer för sitt boende än vad man gör idag.

De områden som en något större andel individer ändå är beredda att betala mer för att bo i är bl.a. Gärdet, Kungsholmen, Norrmalm, Vasastaden och Östermalm.

Tabell 1.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	231	65646	25
Nej	434	123334	47
Kanske, vet inte	254	72182	28
Total	919	261161	100

En fjärdedel anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

### 1.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 1.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Akalla	728	628
2. Blackeberg	705	665
3. Centrala Sundbyberg	810	733
4. Gärdet	890	818
5. Hagalund	716	688
6. Hallonbergen	772	643
7. Huvudsta	720	685
8. Hässelby	708	659
9. Jakobsberg	757	650
10. Kallhäll	804	648
11. Kista	780	653
12. Kungsholmen	820	844
13. Norrmalm	784	850
14. Rinkeby	731	593
15. Råsunda	700	727
16. Södermalm	816	828
17. Tensta	661	600
18. Traneberg	729	729
19. Vasastaden	810	852
20. Vällingby	729	673
21. Östermalm	754	875

I tabell 1.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit via enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iaktas.

Diagram 1.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Stor-Stockholm. Medelvärden.

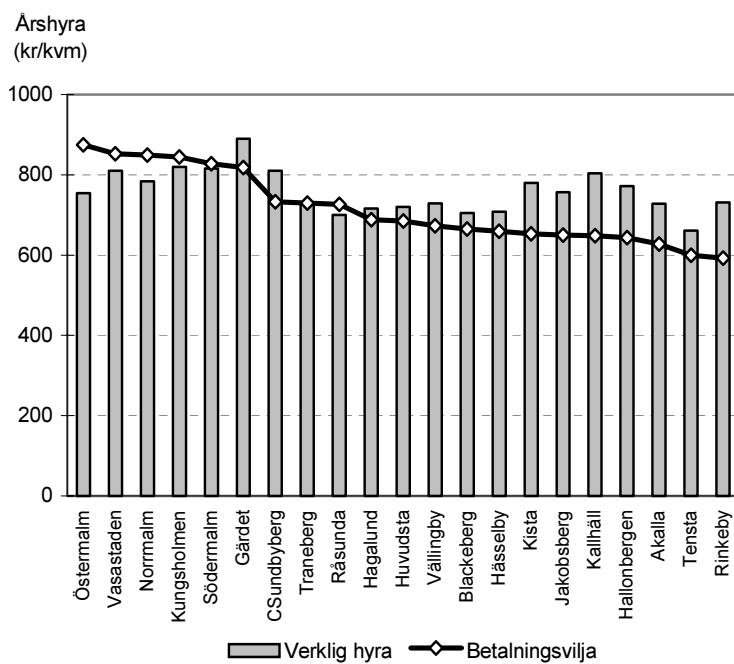
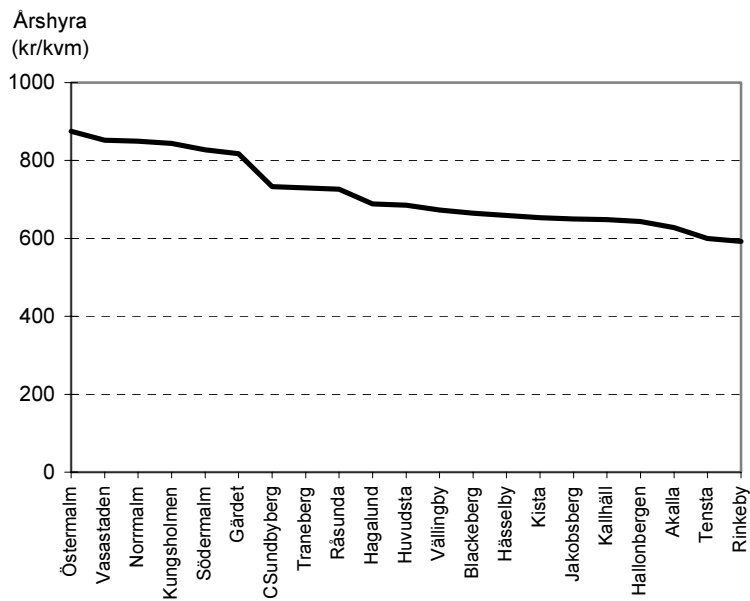


Diagram 1.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm. Medelvärden.

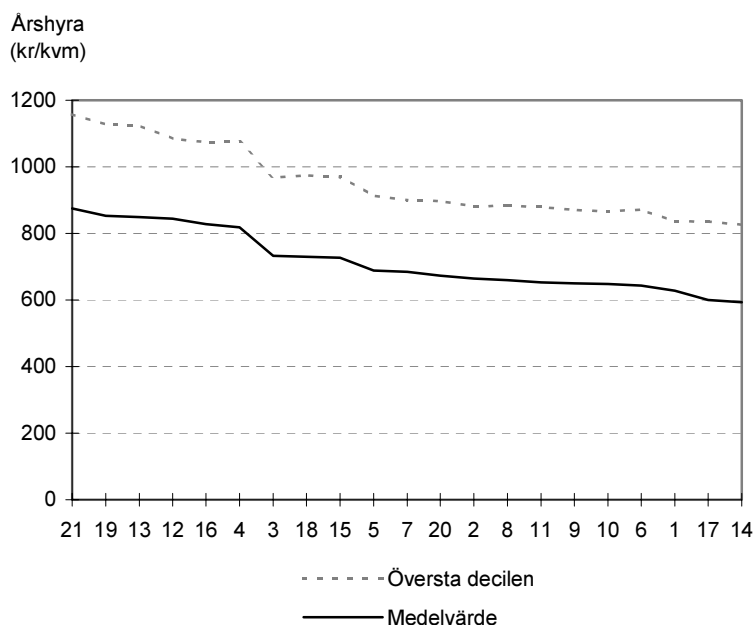


I diagram 1.2 och 1.3 har de olika bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det endast är i ett mindre antal bostadsområden som betalningsviljan är större än den faktiska hyran.

Hög attraktion har områdena Östermalm, Vasastaden, Norrmalm, Kungsholmen, Södermalm och Gärdet.

Låg attraktion har bl.a. Akalla, Tensta och Rinkeby.

Diagram 1.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm. Medelvärden och översta decilen



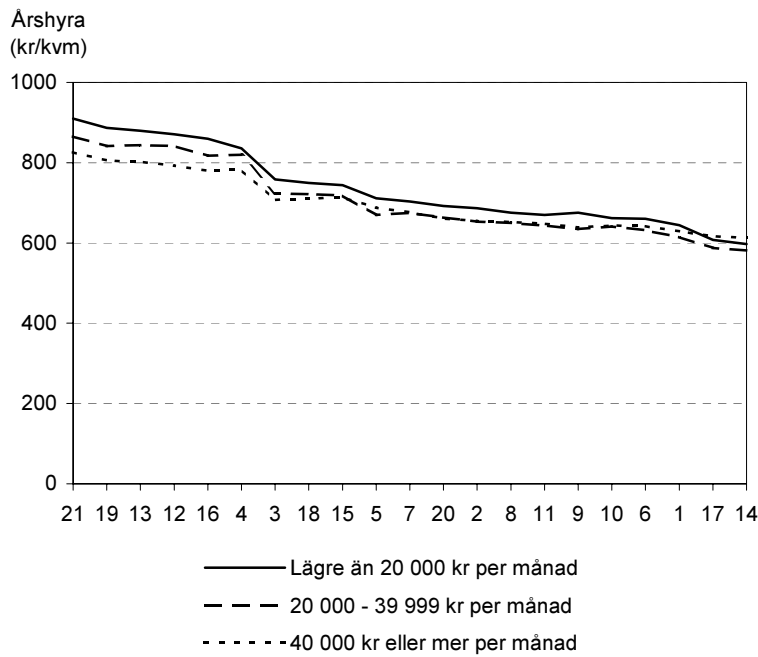
I diagram 1.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av populationen tänka sig att betala över 1 150 kr för en bostad, likvärdig den nuvarande, på Östermalm.

Generellt ligger den översta decilen närmare 300 kr högre än medelvärdet.



Diagram 1.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



I diagram 1.5 framgår att betalningsviljan är något högre hos dem som har låg inkomst. Det gäller för så gott som samtliga bostadsområden, men är tydligast för bostadsområdena med hög attraktivitet.

Diagram 1.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden

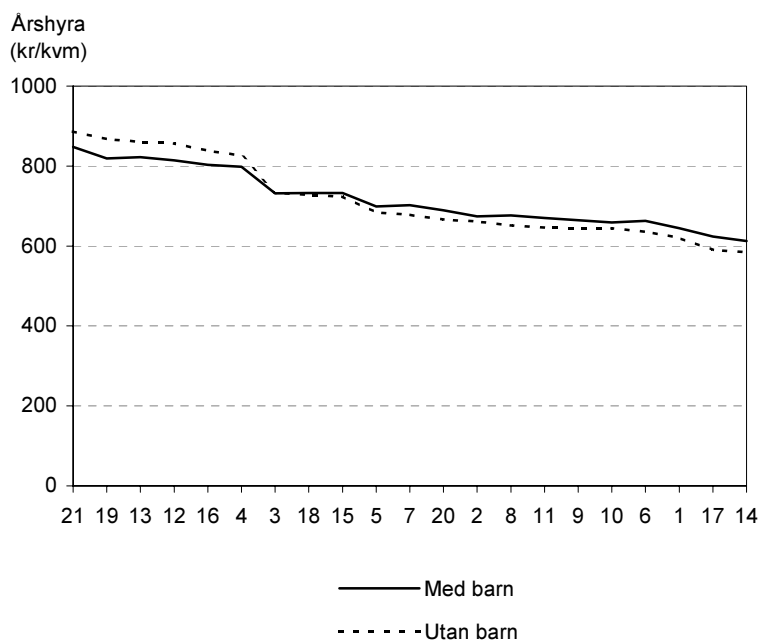
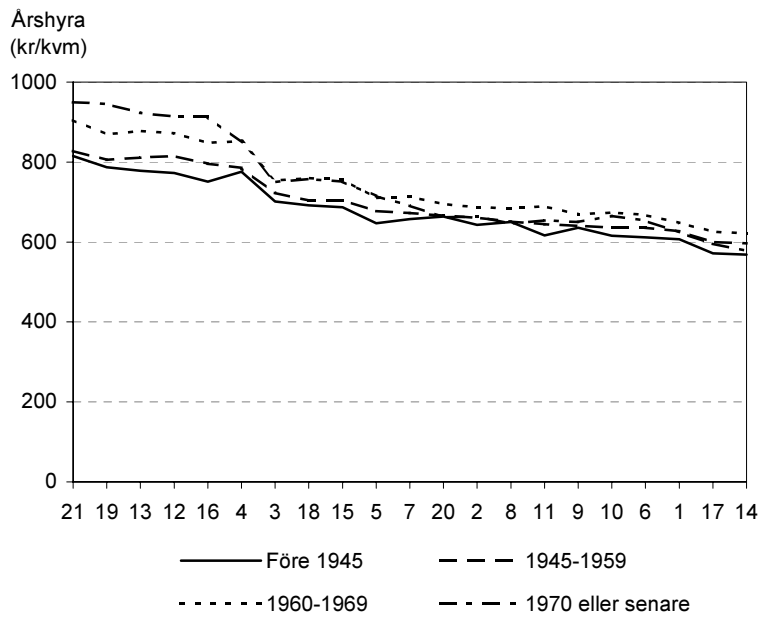


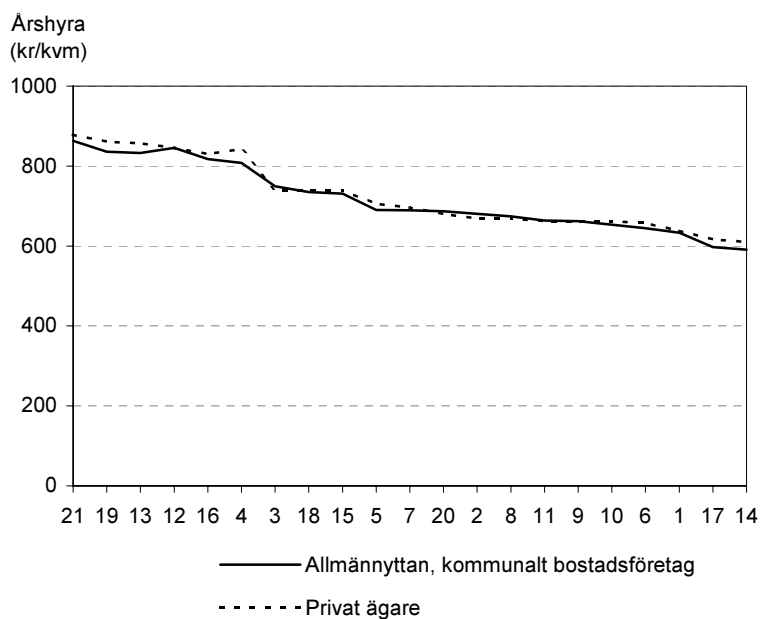
Diagram 1.6 visar att individer boende i hushåll utan barn är villiga att betala mer för ett boende i områden med hög attraktion och mindre i områden med låg attraktion.

Diagram 1.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsvilja och uppgiftslämnarens ålder ser vi att skillnaderna är ganska stora mellan åldersgrupperna för områdena med hög attraktion. Ju yngre desto större betalningsvilja. Skillnaderna är inte lika tydliga för områdena med låg attraktivitet.

Diagram 1.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Nordvästra Storstockholm fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Några större skillnader då det gäller betalningsvilja bland boende i allmännyttiga respektive privata lägenheter kan inte urskiljas.

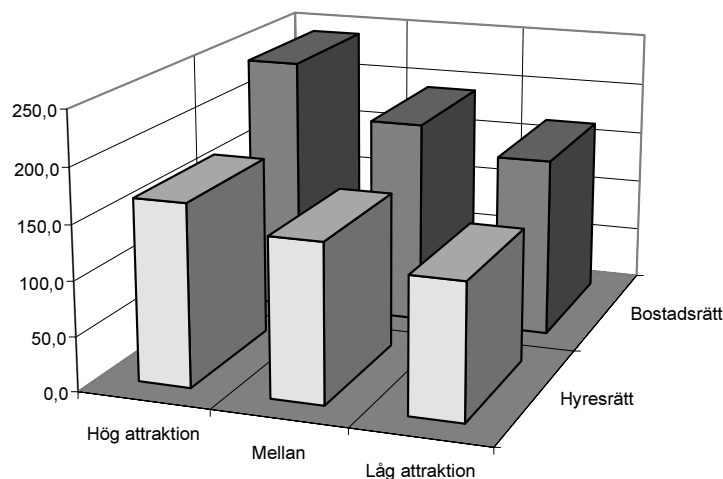
## 1.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 1.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	166,3	240,2
Mellan	144,6	190,1
Låg attraktion	123,7	165,5
Samtliga områden	154,9	220,3

*Diagram 1.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1000-tal kronor



I tabell 1.17 och diagram 1.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. Det framgår att i alla "attraktionsgrupperna" har de boende i bostadsrätt högre inkomster än hyresgästerna. Det finns även en tendens att inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna är större i områden med hög attraktivitet.

## 2 Kalmar kommun

Den andra lokala bostadsmarknaden vi studerat är Kalmar kommun. Den kan beskrivas som en mellanstor kommun med stor andel småhus och där hyresrätten är vanligare än bostadsrätten.

### 2.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 2.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Kalmar utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan(%)
Berga centrum	1	649	119,9	43	29	26	58
Bremerlyckan	2	701	160,3	19	4	7	15
Funkabo	3	733	114,0	28	14	15	85
Kvarnholmen	4	779	140,7	17	4	7	10
Malmen	5	759	129,4	31	6	4	33
Norrgård	6	759	130,6	22	6	3	17
Norrliden	7	632	108,4	45	37	38	41
Oxhagen	8	662	118,2	31	15	12	74
Skälby	9	769	115,1	29	14	10	57
Tegelviken	10	676	133,4	23	7	4	50
Tullslätten	11	772	131,8	25	8	4	28
Ängö	12	779	139,6	15	8	5	15

Även i Kalmar ser vi samband mellan hög genomsnittlig disponibel inkomst och låg andel bostads- och socialbidragstagare. Sambanden är dock inte lika tydliga som i Stockholmsregionen. Höga genomsnittliga disponibla inkomster finner vi främst i Bremerlyckan men även i Kvarnholmen och Ängö. I Norrliden har hushållen låga disponibla inkomster.

## 2.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 2.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	349	5717	45
Kvinna	432	7076	55
Total	781	12793	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Kalmar kommun består av 55 procent kvinnor.

Tabell 2.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	191	3129	24
1945-1959	186	3047	24
1960-1969	133	2179	17
1970 eller senare	271	4439	35
Total	781	12793	100

Bland individerna i populationen är 35 procent födda 1970 eller senare.

Tabell 2.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	288	4717	37
två personer	307	5029	39
tre personer	91	1491	12
fyra personer	61	999	8
fem personer eller fler	33	541	4
Total	780	12776	100

Det är närmare 80 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 2.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	177	2899	23
Nej	603	9877	77
Total	780	12776	100

Av individerna i populationen bor drygt 20 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 2.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	156	2555	20
50 - 74 kvm	273	4472	35
75 - 99 kvm	241	3948	31
100 kvm eller mer	111	1818	14
Total	781	12793	100

Nästan 70 procent bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 2.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	121	1982	16
två rum och kök (kokvrå)	232	3800	30
tre rum och kök	246	4029	32
fyra rum och kök	116	1900	15
fem rum och kök eller större	34	557	4
annat	25	409	3
Total	774	12678	100

Endast 16 procent av individerna i populationen bor i ett rum och kök (kokvrå).



Tabell 2.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	223	3653	29
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	507	8305	67
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	29	475	4
Total	759	12432	100

Det är två tredjedelar som hyr av en privat ägare.

Tabell 2.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	154	2523	20
10 000 - 19 999 kr	293	4799	38
20 000 - 29 999 kr	152	2490	20
30 000 - 39 999 kr	96	1572	13
40 000 - 49 999 kr	30	491	4
50 000 kr eller mer	37	606	5
Total	762	12482	100

Närmare 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 2.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	149	2441	19
3 000 - 4 499 kr	331	5422	42
4 500 - 5 499 kr	193	3161	25
5 500 kr eller mer	108	1769	14
Total	781	12793	100

Över 40 procent har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 2.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	147	2408	19
Mellan 1 och 5 år	385	6306	50
Mellan 6 och 10 år	78	1278	10
Mer än 10 år	165	2703	21
Total	775	12694	100

Det är 50 procent som bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.

Tabell 2.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i.

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	14	229	2
Ganska missnöjd	29	475	4
Varken nöjd eller missnöjd	71	1163	9
Ganska nöjd	271	4439	35
Mycket nöjd	387	6339	50
Total	772	12645	100

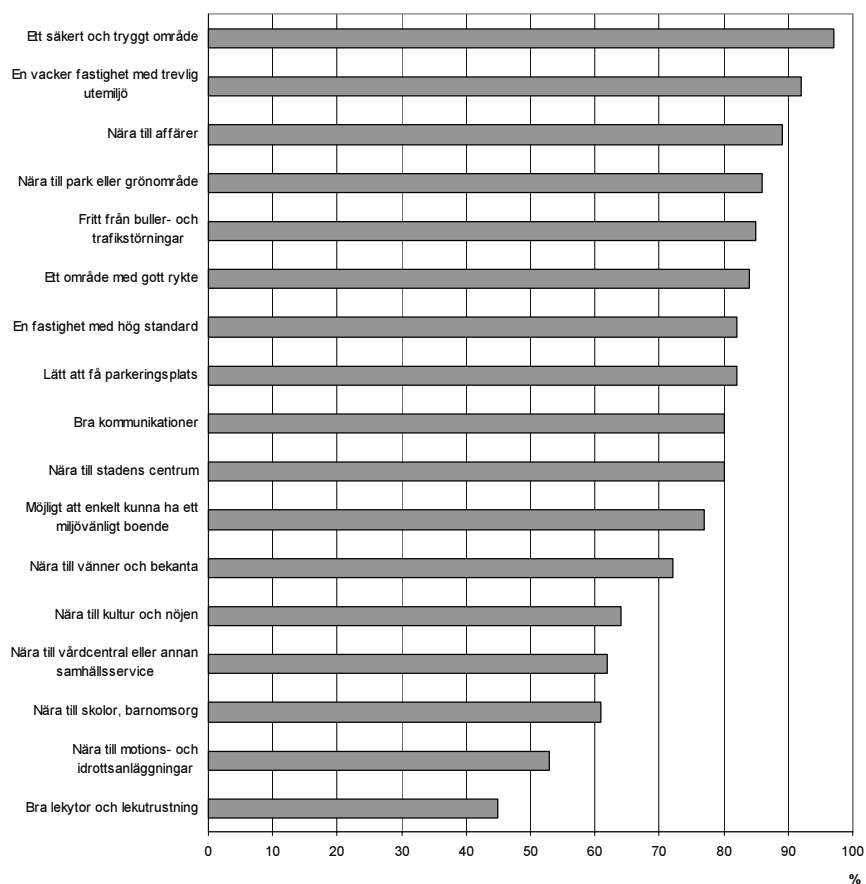
Av individerna i populationen är det 85 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Endast två procent är mycket missnöjda.

Tabell 2.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	1	9	53	36	100
Nära till skolor, barnomsorg	23	16	34	27	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	6	32	39	23	100
Nära till park eller grönområde	1	13	45	40	100
Nära till kultur och nöjen	5	31	46	18	100
Nära till vänner och bekanta	3	24	50	23	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	12	35	41	11	100
Nära till stadens centrum	3	17	51	29	100
Bra kommunikationer	3	17	36	44	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	1	8	49	43	100
Bra lektytor och lekutrustning	30	25	26	19	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	1	13	48	37	100
Ett säkert och tryggt område	0	3	28	69	100
Lätt att få parkeringsplats	8	10	39	43	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	4	19	53	24	100
En fastighet med hög standard	2	16	55	27	100
Ett område med gott rykte	4	12	44	40	100

I den lokala bostadsmarknaden Kalmar kommun anser hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 2.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna. Då får även påståendena *en vacker fastighet med trevlig utemiljö* och *nära till affärer* höga andelar.

Tabell 2.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+ 1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Berga centrum	7	7	14	25	23	22	2	0	-	0	0	100
Bremerlyckan	1	2	3	7	11	52	16	5	1	1	1	100
Funkabo	6	7	14	21	25	25	2	-	0	0	0	100
Kvarnholmen	1	1	1	3	5	42	22	17	5	2	2	100
Malmen	1	1	3	5	9	50	17	8	4	2	1	100
Norrgård	2	3	4	10	17	46	11	4	2	1	0	100
Norrliden	22	12	21	24	10	11	0	1	-	-	0	100
Oxhagen	9	9	15	20	20	24	2	1	0	0	-	100
Skälby	6	7	14	19	21	29	2	1	0	0	-	100
Tegelviken	4	5	10	17	22	33	6	2	1	1	0	100
Tullslätten	1	2	5	8	15	48	14	4	2	1	1	100
Ängö	1	1	1	6	9	49	18	9	3	2	2	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för att bo i områdena Norrliden och Berga centrum. En relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo i Kvarnholmen.

Tabell 2.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	169	2768	22
Nej	382	6257	49
Kanske, vet inte	226	3702	29
Total	777	12727	100

Drygt 20 procent anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

## 2.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 2.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Kalmar. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Berga centrum	649	613
2. Bremerlyckan	701	731
3. Funkabo	733	619
4. Kvarnholmen	779	784
5. Malmen	759	747
6. Norrgård	759	714
7. Norrliden	632	524
8. Oxhagen	662	606
9. Skälby	769	617
10. Tegelviken	676	656
11. Tullslätten	772	726
12. Ångö	779	753

I tabell 2.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iakttas.

Diagram 2.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Kalmar. Medelvärden

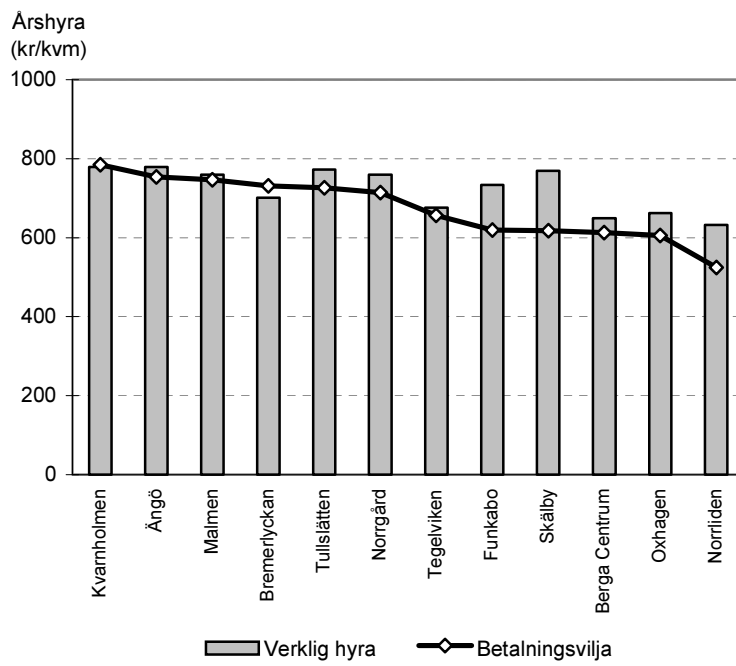
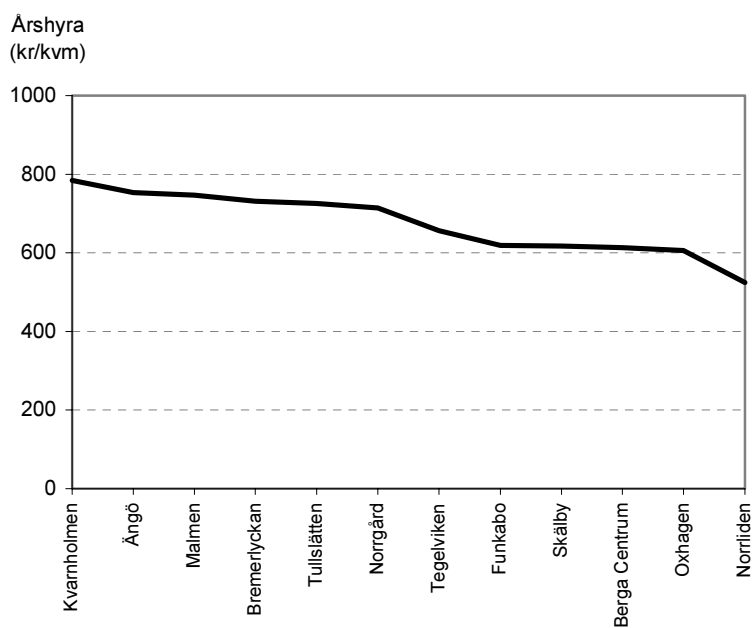


Diagram 2.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Kalmar. Medelvärden

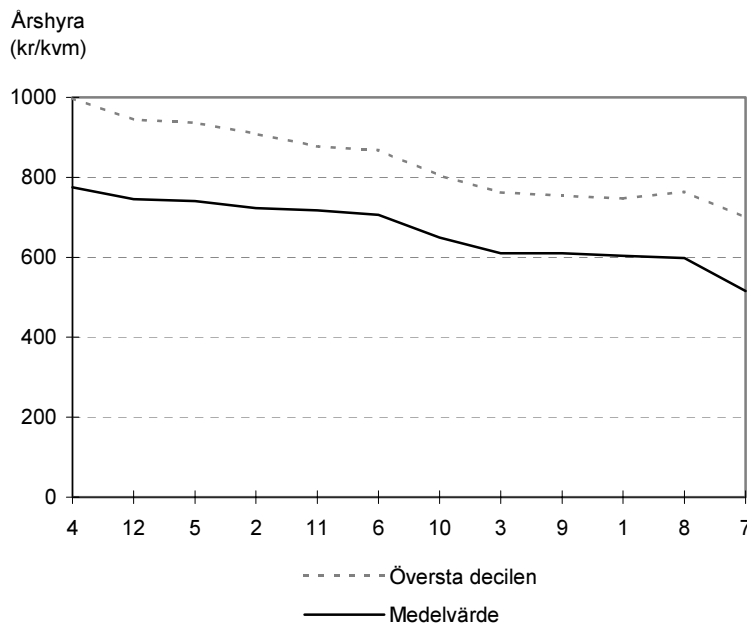


I diagram 2.2 och 2.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det endast är två bostadsområden, Kvarnholmen och Bremerlyckan, där betalningsviljan är högre än den faktiska hyran.

Hög attraktivitet har t.ex. Kvarnholmen, Ängö och Malmen. Låg attraktivitet har Norrliden.



Diagram 2.4. Jämförelse av betalningsvilja i de utvalda bostadsområdena i Kalmar. Medelvärden och översta decilen

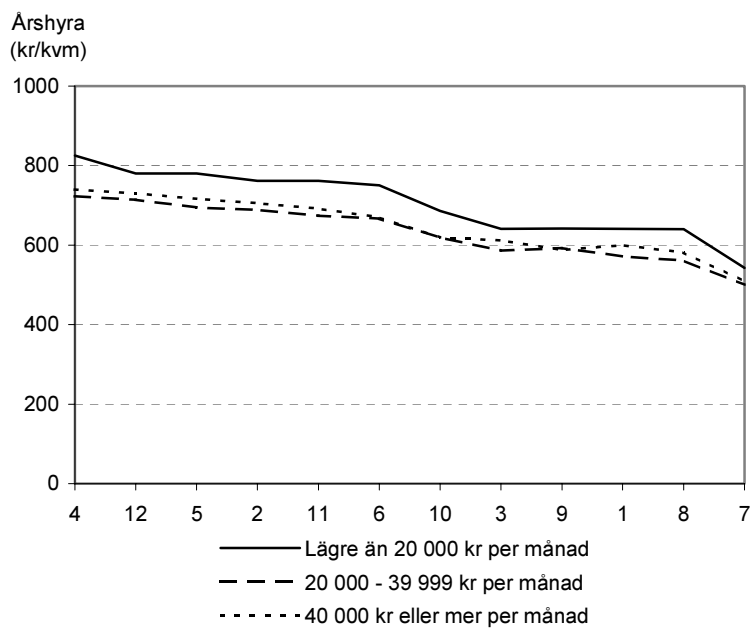


I diagram 2.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där 10 procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan 10 procent av populationen tänka sig att betala över 1 000 kr för en likvärdig bostad i Kvarnholmen.

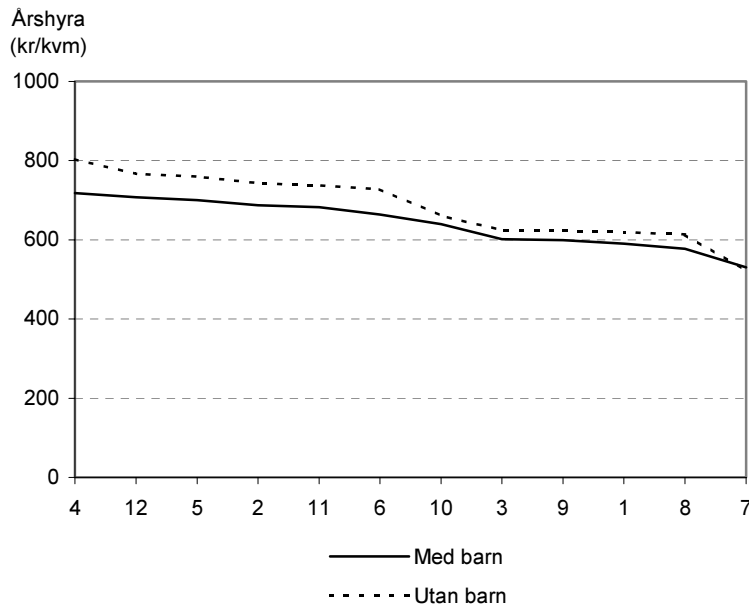
Den översta decilen ligger ca 200 kr högre än medelvärdet. Den ligger dock något närmare medelvärdet för områdena med låg attraktivitet än för dem med hög.

Diagram 2.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Kalmar fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



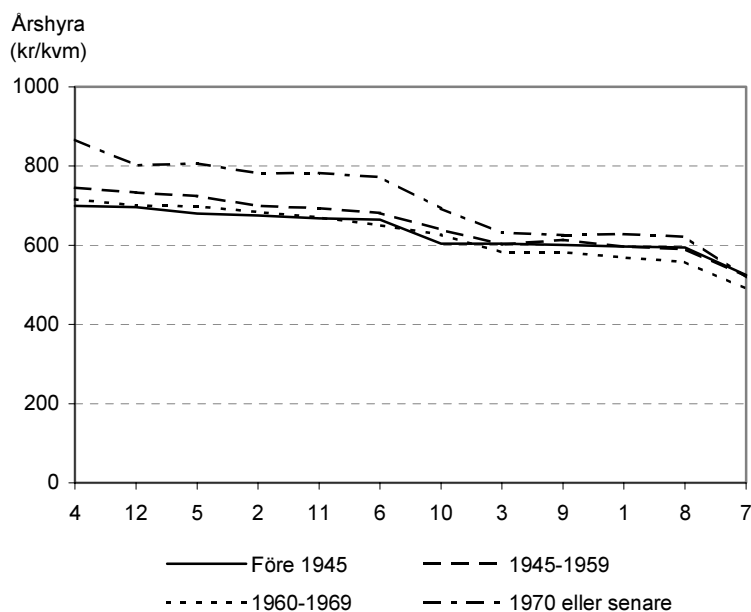
Betalningsviljan är högre hos dem som har låga inkomster. Det gäller generellt över bostadsområdena.

Diagram 2.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Kalmar fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden



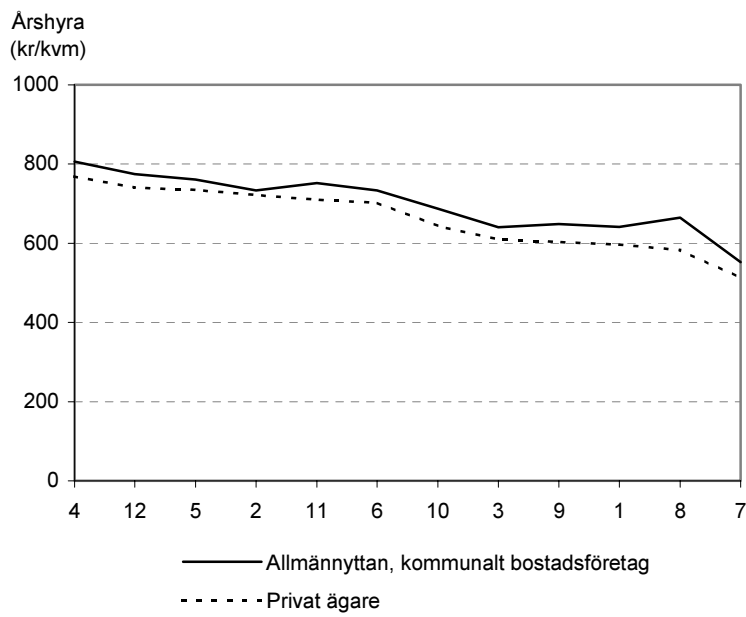
Individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn. Det gäller för alla bostadsområden utom Norrliden. Den högre betalningsviljan hos individer boende i hushåll utan barn är dock mer uttalad för områdena med hög attraktivitet.

Diagram 2.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Kalmar fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att skillnaderna i betalningsvilja är ganska stora mellan grupperna. De yngre kan tänka sig att betala mer för sitt boende än de äldre. Speciellt stor är skillnaden för områdena med hög attraktivitet.

Diagram 2.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Kalmar fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Individerna boende i allmännyttan har en något högre betalningsvilja än de som hyr av en privat ägare.

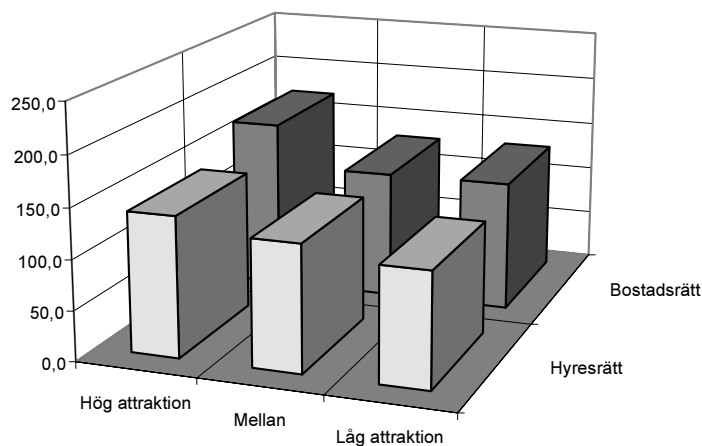
## 2.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 2.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	139,3	170,3
Mellan	126,0	128,6
Låg attraktion	113,8	129,9
Samtliga områden	126,7	131,2

*Diagram 2.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor



I tabell 2.17 och diagram 2.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla ”attraktivitetsgrupperna” har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna är större i områden med hög attraktivitet.



### 3 Malmö kommun

Den tredje lokala bostadsmarknaden vi studerat är Malmö kommun. Den kan beskrivas som en stor kommun med liten andel småhus. Andelen bostadsrätter är förhållandevis stor.

#### 3.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 3.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Malmö utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig hyra	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan(%)
Augustenborg	1	685	102,4	38	35	52	94
Bellevuegården	2	681	122,8	41	27	41	57
City	3	756	143,4	25	14	24	5
Dalaplan	4	716	98,8	33	30	31	5
Fridhem	5	1128	342,1	7	1	16	79
Gröndal	6	798	143,3	45	12	19	35
Holma	7	666	105,7	46	39	64	100
Husie	8	707	123,6		29	16	15
Kirseberg	9	766	115,1	35	30	26	7
Kroksbäck	10	611	115,8	51	41	58	100
Limhamn	11	780	142,3	25	13	13	21
Lorensborg	12	751	116,6	35	20	24	100
Mellanheden	13	787	124,9	33	13	12	97
Möllevången	14	736	106,8	36	31	34	3
Oxie	15	757	133,7		48	29	18
Sofielund	16	730	101,2	40	41	40	19
Rosengård	17	642	118,3	56	53	81	100
Rörsjöstaden	18	725	134,4	21	12	11	3
Segevång	19	715	114,9	37	23	31	100
Slottsstaden	20	739	148,9	19	6	9	3
Sorgenfri	21	719	109,7	38	33	44	77



Områden med höga genomsnittliga disponibla inkomster och låg andel bostads- och socialbidrag är främst Fridhem men även Slottsstaden. I Dalaplan har hushållen låga disponibla inkomster. Rosengård och Kroksbäck har en hög andel bostads- och socialbidragstagare.

### 3.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 3.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	298	36734	44
Kvinna	382	47089	56
Total	680	83824	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Malmö kommun består av 56 procent kvinnor.

Tabell 3.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	168	20709	25
1945-1959	167	20586	25
1960-1969	154	18984	23
1970 eller senare	191	23545	28
Total	680	83824	100

Bland individerna i populationen är hälften födda före 1960.

Tabell 3.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	229	28229	34
två personer	221	27243	33
tre personer	95	11711	14
fyra personer	75	9245	11
fem personer eller fler	57	7026	8
Total	677	83454	100

Det är närmare 70 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 3.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	215	26503	32
Nej	462	56951	68
Total	677	83454	100

Av individerna i populationen bor drygt 30 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 3.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	81	9985	12
50 - 74 kvm	254	31311	37
75 - 99 kvm	235	28968	35
100 kvm eller mer	110	13560	16
Total	680	83824	100

Drygt 70 procent bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 3.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	63	7766	9
två rum och kök (kokvrå)	195	24038	29
tre rum och kök	259	31927	38
fyra rum och kök	117	14423	17
fem rum och kök eller större	29	3575	4
annat	14	1726	2
Total	677	83454	100

Endast nio procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 3.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	214	26380	32
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	403	49678	60
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	53	6533	8
Total	670	82591	100

Det är 60 procent av individerna i populationen som hyr av en privat ägare.

Tabell 3.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	165	20340	25
10 000 - 19 999 kr	244	30078	37
20 000 - 29 999 kr	113	13930	17
30 000 - 39 999 kr	71	8752	11
40 000 - 49 999 kr	33	4068	5
50 000 kr eller mer	38	4684	6
Total	664	81851	100

Drygt 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden

Tabell 3.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	73	8999	11
3 000 - 4 499 kr	271	33406	40
4 500 - 5 499 kr	175	21572	26
5 500 kr eller mer	161	19846	24
Total	680	83824	100

Det är 40 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 3.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	106	13067	16
Mellan 1 och 5 år	351	43268	52
Mellan 6 och 10 år	90	11094	13
Mer än 10 år	129	15902	19
Total	676	83331	100

Det är drygt 50 procent som bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.

Tabell 3.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	26	3205	4
Ganska missnöjd	53	6533	8
Varken nöjd eller missnöjd	89	10971	13
Ganska nöjd	272	33529	40
Mycket nöjd	234	28845	35
Total	674	83084	100

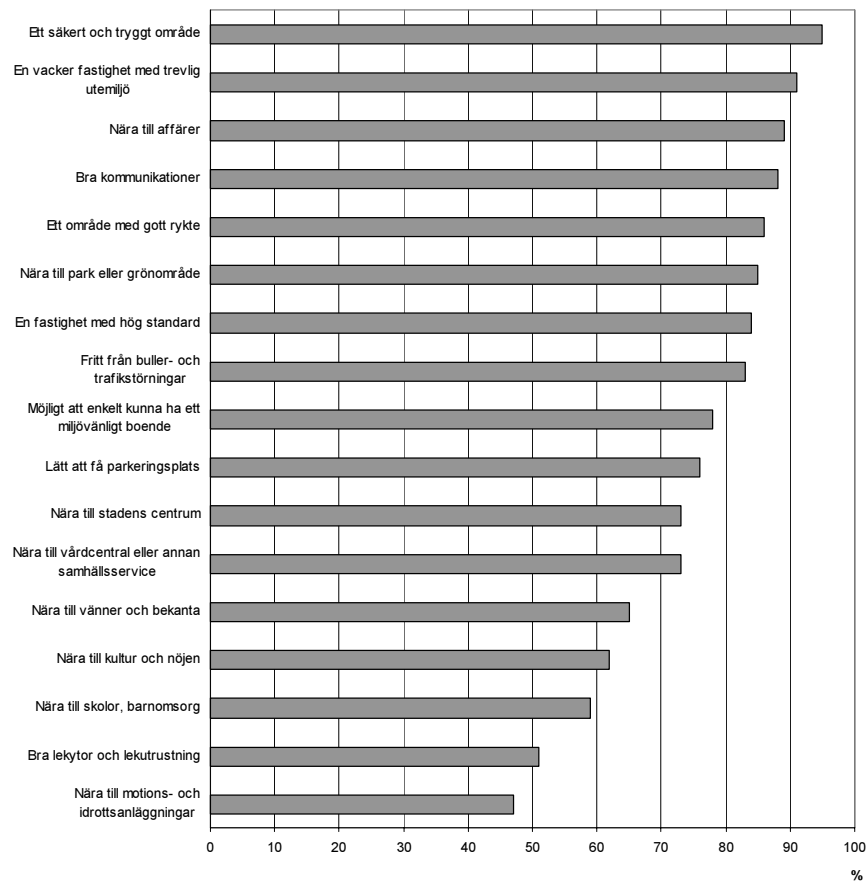
Av individerna i populationen är det 75 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är tolv procent som är ganska eller mycket missnöjda.

Tabell 3.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	2	9	49	40	100
Nära till skolor, barnomsorg	24	17	24	36	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	5	22	41	32	100
Nära till park eller grönområde	2	13	42	44	100
Nära till kultur och nöjen	5	33	41	21	100
Nära till vänner och bekanta	6	29	40	25	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	13	40	34	13	100
Nära till stadens centrum	5	22	44	29	100
Bra kommunikationer	3	9	35	53	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	2	7	41	50	100
Bra lektytor och lekutrustning	27	22	24	27	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	3	15	41	42	100
Ett säkert och tryggt område	1	4	24	72	100
Lätt att få parkeringsplats	11	13	36	40	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	5	17	48	30	100
En fastighet med hög standard	2	13	49	35	100
Ett område med gott rykte	4	10	42	43	100

I den lokala bostadsmarknaden Malmö kommun anser 72 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 3.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna. Det gör att även påståendena *en vacker fastighet med trevlig utemiljö* och *nära till affärer* får höga andelar.

Tabell 3.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Augustenborg	12	8	15	20	17	25	1	0	0	0	1	100
Bellevuegården	4	7	9	11	15	39	9	3	1	1	2	100
City	4	1	2	3	6	43	18	12	5	3	3	100
Dalaplan	8	6	12	20	19	26	5	1	0	1	1	100
Fridhem	3	3	6	10	13	44	10	5	2	1	2	100
Gröndal	6	5	11	16	17	35	5	2	1	1	1	100
Holma	19	8	16	19	16	19	2	1	0	0	1	100
Husie	12	8	14	17	17	26	4	1	1	1	1	100
Kirseberg	11	7	12	21	18	27	2	1	0	0	1	100
Kroksbäck	20	9	15	17	15	20	2	1	-	1	1	100
Limhamn	3	3	4	7	9	41	15	10	3	2	3	100
Lorensborg	8	6	10	15	17	35	6	2	0	1	2	100
Mellanheden	5	5	7	14	14	39	10	3	1	1	1	100
Möllevången	14	8	12	19	16	25	3	1	1	1	2	100
Oxie	14	9	15	16	14	23	4	2	1	1	1	100
Sofielund	13	10	16	18	14	24	2	1	1	1	1	100
Rosengård	31	10	17	15	9	15	1	-	-	1	1	100
Rörsjöstaden	5	3	5	9	14	46	9	5	2	1	1	100
Segevång	11	10	14	18	16	26	2	1	1	1	1	100
Slottsstaden	3	2	4	5	7	48	13	10	3	1	3	100
Sorgenfri	9	9	12	17	18	30	3	1	1	1	1	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för sitt boende. Undantagen är City, Limhamn och Slottsstaden där en relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo.

Tabell 3.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	181	22312	27
Nej	327	40309	49
Kanske, vet inte	158	19477	24
Total	666	82098	100

Närmare 30 procent anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.



### 3.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 3.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Malmö. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Augustenborg	685	618
2. Bellevuegården	681	690
3. City	756	767
4. Dalaplan	716	646
5. Fridhem	1128	717
6. Gröndal	798	672
7. Holma	666	592
8. Husie	707	629
9. Kirseberg	766	630
10. Kroksbäck	611	594
11. Limhamn	780	744
12. Lorensborg	751	667
13. Mellanheden	787	685
14. Möllevången	736	626
15. Oxie	757	617
16. Sofielund	730	613
17. Rosengård	642	549
18. Rörsjöstad	725	717
19. Segevång	715	618
20. Slottsstad	739	751
21. Sorgenfri	719	643

I tabell 3.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iaktas.

Diagram 3.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Malmö. Medelvärden

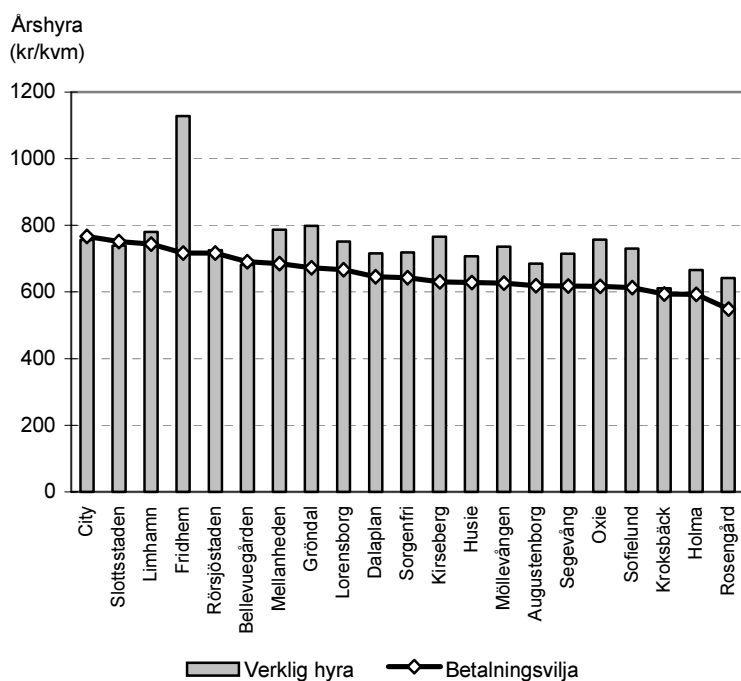
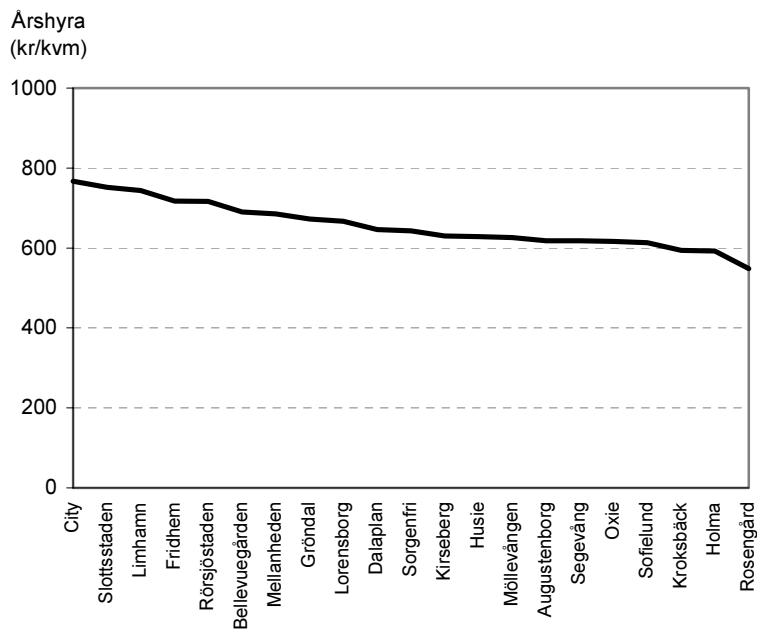


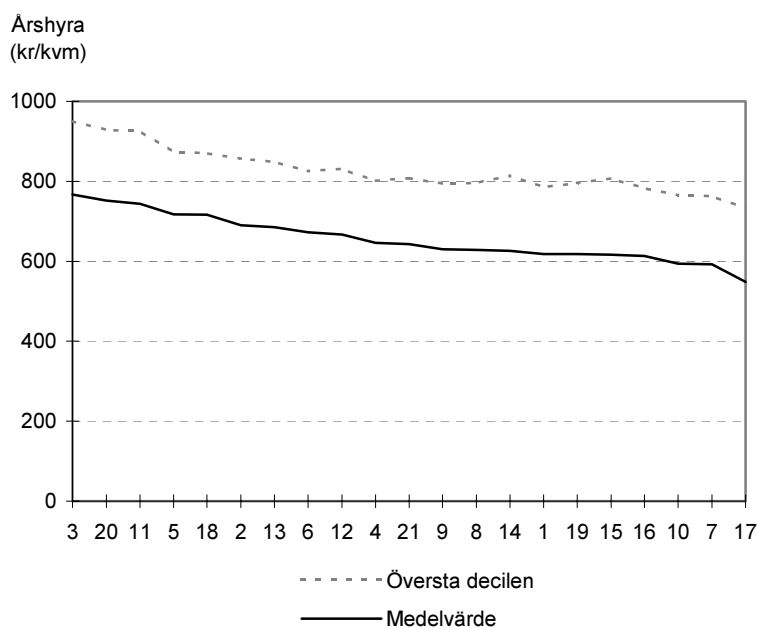
Diagram 3.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö. Medelvärden



I diagram 3.2 och 3.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det inte är några bostadsområden där betalningsviljan är högre än den faktiska hyran. För några områden ligger betalningsviljan och faktiska hyran ungefär på samma nivå.

Högst attraktivitet har City, Slottsstaden och Limhamn. Lägst attraktivitet har Rosengård.

Diagram 3.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö. Medelvärden och översta decilen

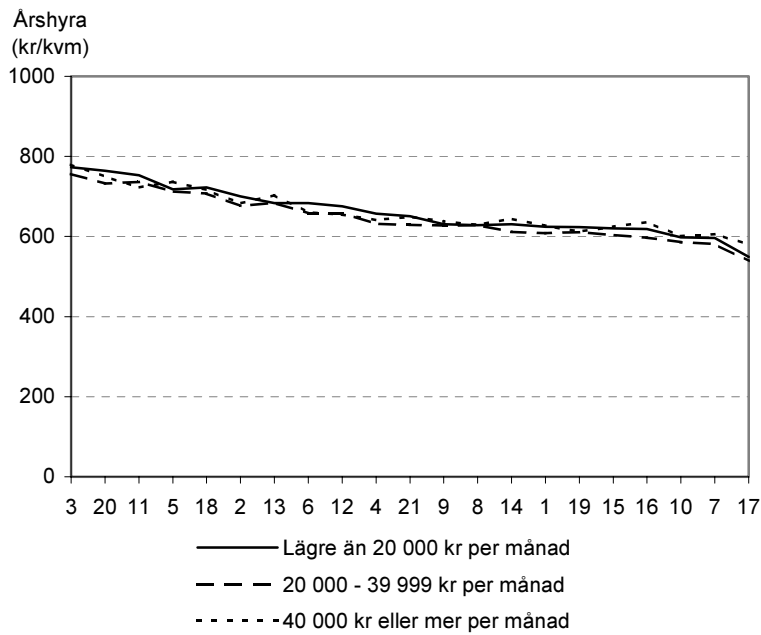


I diagram 3.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Malmö kommun tänka sig att betala över 950 kr för en likvärdig bostad, som den man har nu, i City.

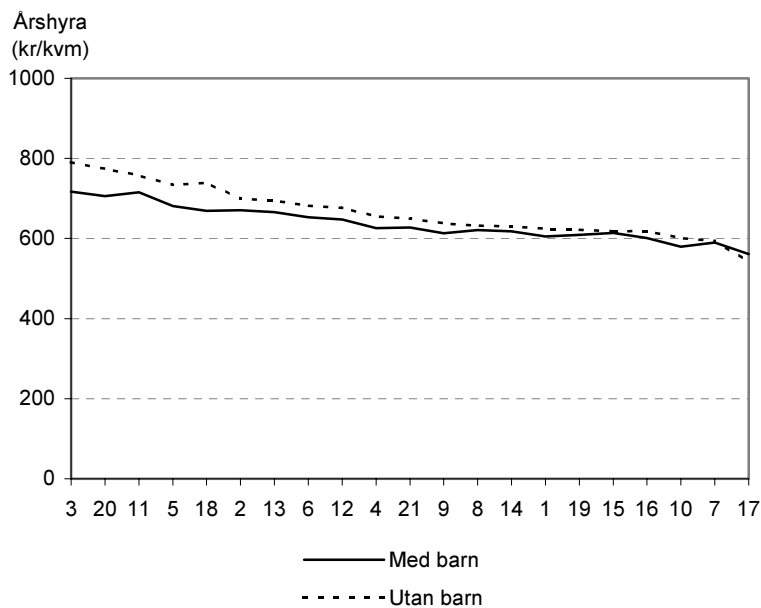
För alla bostadsområden ligger den översta decilen ca 200 kr högre än medelvärdet.

Diagram 3.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



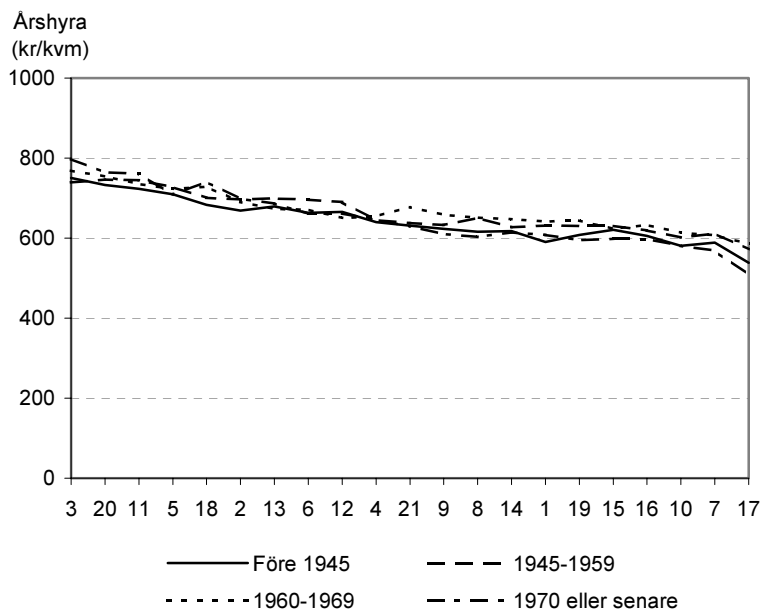
Det går inte att se någon tydlig skillnad i betalningsvilja mellan de olika inkomstgrupperna.

Diagram 3.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden



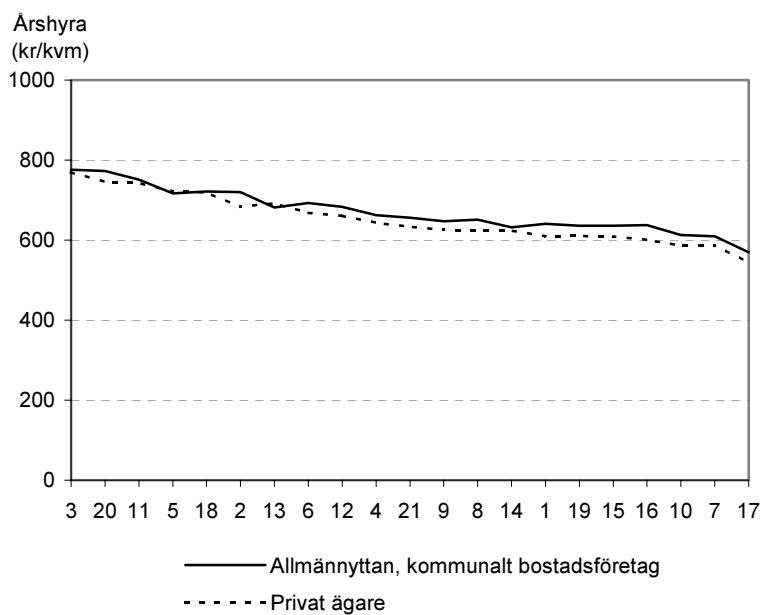
Individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn. Det gäller för alla bostadsområden utom Rosengård. Den högre betalningsviljan hos individer boende i hushåll utan barn är dock mer uttalad för områdena med hög attraktivitet.

Diagram 3.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att skillnaderna i betalningsvilja är små mellan grupperna.

Diagram 3.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Malmö fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Individerna boende i allmännyttan har för de flesta bostadsområdena en något högre betalningsvilja än de som hyr av en privat ägare.



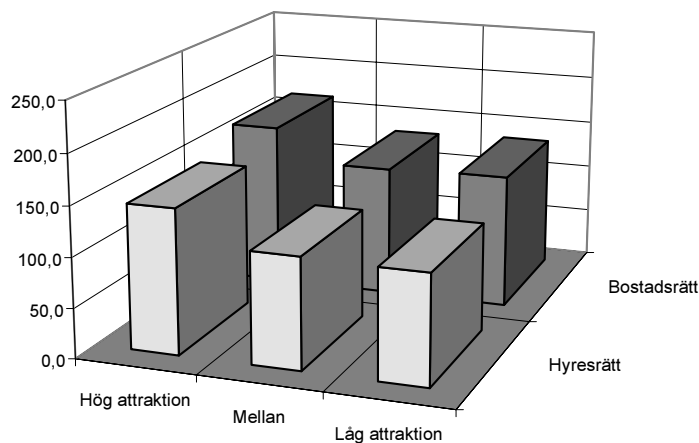
### 3.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 3.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	145,0	165,9
Mellan	111,4	132,4
Låg attraktion	109,7	135,1
Samtliga områden	128,6	146,0

*Diagram 3.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1000-tal kronor



I tabell 3.17 och diagram 3.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla "attraktivitetsgrupperna" har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Procentuellt sett är inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna något större i områdena med låg attraktivitet.

## 4 Göteborgs kommun

Det fjärde lokala bostadsmarknaden vi studerat är Göteborgs kommun. Den kan beskrivas som en stor kommun med liten andel småhus. Det är hyresrätterna som dominerar.

### 4.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 4.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Göteborg utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan (%)
Angereds centrum	1	654	132,4	47	24	44	100
Backa	2	703	125,1	32	24	34	82
Bergsjön	3	611	107,9	39	44	57	67
Biskopsgården	4	742	120,8	33	29	45	60
Centrum	5	836	138,8	21	8	14	28
Frölunda	6	762	129,2	32	21	23	98
Gårdsten	7	628	114,3	43	48	70	100
Hammarkullen	8	652	114,8	48	52	73	56
Hjällbo	9	655	117,0	52	59	87	100
Härlanda	10	761	123,9	18	12	15	11
Högsbo	11	773	130,2	28	17	17	52
Kortedala	12	707	119,4	33	26	35	68
Linnéstaden	13	874	136,7	24	12	14	25
Lundby	14	791	115,7	26	24	25	35
Majorna	15	851	126,8	28	15	14	71
Tuve-Säve	16	675	131,7	44	32	41	98
Tynnered	17	725	139,4	37	20	26	83
Örgryte	18	809	136,1	20	10	14	23

Även i Göteborg ser vi samband mellan hög genomsnittlig disponibel inkomst och låg andel bostads- och socialbidragstagare. Höga genomsnittliga disponibla inkomster finner vi bl.a. i Tynnered och Centrum. I Bergsjön har hushållen låga disponibla inkomster.

## 4.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 4.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	342	80548	46
Kvinna	401	94444	54
Total	743	174991	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Göteborgs kommun består av 54 procent kvinnor.

Tabell 4.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	183	43100	25
1945 - 1959	158	37212	21
1960 - 1969	173	40745	23
1970 eller senare	230	54170	31
Total	744	175227	100

Bland individerna i populationen är 31 procent födda 1970 eller senare.

Tabell 4.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	288	67830	39
två personer	256	60293	34
tre personer	97	22845	13
fyra personer	65	15309	9
fem personer eller fler	37	8714	5
Total	743	174991	100

Det är drygt 70 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 4.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	196	46162	26
Nej	546	128594	74
Total	742	174756	100

Av individerna i populationen bor 26 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 4.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	122	28733	16
50 - 74 kvm	337	79370	45
75 - 99 kvm	216	50872	29
100 kvm eller mer	69	16251	9
Total	744	175227	100

Närmare hälften bor i en lägenhet som är mellan 50 och 74 kvm stor.

Tabell 4.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	79	18606	11
två rum och kök (kokvrå)	261	61471	35
tre rum och kök	257	60529	35
fyra rum och kök	107	25201	14
fem rum och kök eller större	30	7066	4
annat	7	1649	1
Total	741	174520	100

Endast elva procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 4.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	333	78428	46
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	355	83610	49
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	36	8479	5
Total	724	170516	100

Nästan hälften av individerna i populationen hyr av en privat ägare.

Tabell 4.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	151	35564	21
10 000 - 19 999 kr	284	66888	39
20 000 - 29 999 kr	133	31324	18
30 000 - 39 999 kr	87	20490	12
40 000 - 49 999 kr	34	8008	5
50 000 kr eller mer	43	10127	6
Total	732	172401	100

Det är 60 procent av individerna som bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 4.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3000 kr	93	21903	13
3 000 - 4 499 kr	324	76308	44
4 500 - 5 499 kr	183	43100	25
5 500 kr eller mer	144	33915	19
Total	744	175227	100

Det är 44 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 4.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	115	27085	16
Mellan 1 och 5 år	346	81490	47
Mellan 6 och 10 år	102	24023	14
Mer än 10 år	178	41923	24
Total	741	174520	100

Knappt 50 procent har bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.

Tabell 4.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	20	4710	3
Ganska missnöjd	40	9421	5
Varken nöjd eller missnöjd	106	24965	14
Ganska nöjd	284	66888	38
Mycket nöjd	288	67830	39
Total	738	173814	100

Av individerna i populationen är det drygt tre fjärdedelar som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är åtta procent som är ganska eller mycket missnöjda.

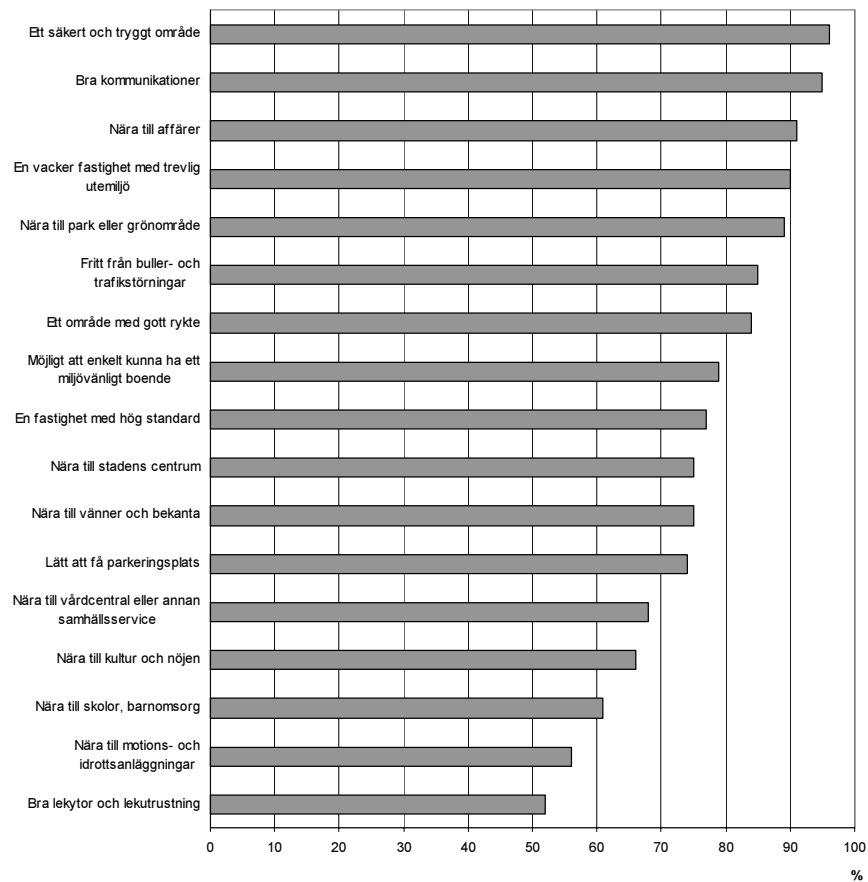
Tabell 4.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	1	7	45	46	100
Nära till skolor, barnomsorg	23	16	24	37	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	8	25	40	28	100
Nära till park eller grönområde	2	9	41	47	100
Nära till kultur och nöjen	4	29	45	21	100
Nära till vänner och bekanta	4	22	45	30	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	12	32	42	14	100
Nära till stadens centrum	4	21	45	29	100
Bra kommunikationer	2	3	24	70	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	2	8	48	42	100
Bra lekytor och lekutrustning	27	21	28	24	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	3	12	36	49	100
Ett säkert och tryggt område	1	2	23	73	100
Lätt att få parkeringsplats	11	15	32	42	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	5	17	46	32	100
En fastighet med hög standard	3	21	46	30	100
Ett område med gott rykte	3	13	43	41	100

I den lokala bostadsmarknaden Göteborgs kommun anser 73 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i. Det är 70 procent som tycker att bra kommunikationer är mycket viktigt.



Diagram 4.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna.

Tabell 4.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Angereds centrum	21	14	16	17	13	16	1	0	0	0	1	100
Backa	13	11	14	16	15	26	3	0	0	0	1	100
Bergsjön	24	15	17	18	13	12	0		0	0	1	100
Biskopsgården	20	16	16	19	13	15	0	0	0	0	1	100
Centrum	1	2	2	5	3	36	17	18	7	4	5	100
Frölunda	8	8	15	17	18	30	3	1	0	0	0	100
Gårdsten	22	15	18	16	14	15	0	0	0	0	0	100
Hammarkullen	26	16	17	18	10	11	0	-	0	0	1	100
Hjällbo	26	16	16	18	10	12	0	-	0	0	0	100
Härlanda	7	5	10	13	15	37	6	3	0	1	2	100
Högsbo	7	7	11	14	17	36	4	3	0	1	1	100
Kortedala	15	11	16	16	17	23	2	1	0	1	1	100
Linnéstaden	2	2	3	4	5	37	18	17	6	3	4	100
Lundby	7	8	10	16	15	33	5	2	2	1	1	100
Majorna	3	3	6	10	12	44	10	5	3	2	2	100
Tuве-Säve	10	8	13	18	17	26	4	2	1	1	1	100
Tynnered	11	8	14	18	17	25	4	2	1	0	0	100
Örgryte	5	2	3	6	10	40	15	10	5	2	4	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för sitt boende. Undantagen är för Centrum, Linnéstaden och Örgryte där en relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo.

Tabell 4.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	203	47811	28
Nej	334	78664	45
Kanske, vet inte	199	46868	27
Total	736	173343	100

Närmare 30 procent anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

### 4.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 4.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Göteborg. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Angereds centrum	654	604
2. Backa	703	654
3. Bergsjön	611	591
4. Biskopsgården	742	601
5. Centrum	836	857
6. Frölunda	762	682
7. Gårdsten	628	597
8. Hammarkullen	652	574
9. Hjällbo	655	578
10. Härlanda	761	719
11. Högsbo	773	705
12. Kortedala	707	645
13. Linnéstaden	874	838
14. Lundby	791	708
15. Majorna	851	773
16. Tuve-Säve	675	680
17. Tynnered	725	673
18. Örgryte	809	802

I tabell 4.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iakttas.

Diagram 4.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Göteborg. Medelvärden

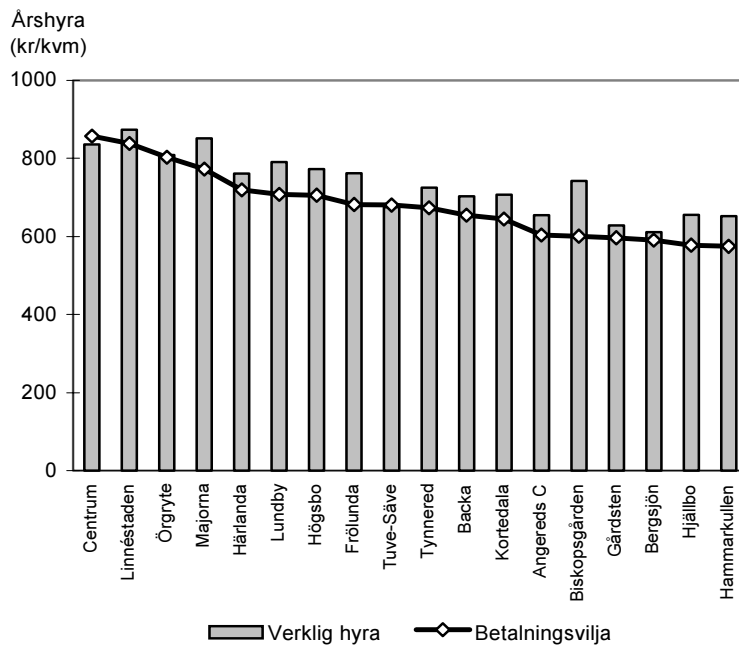
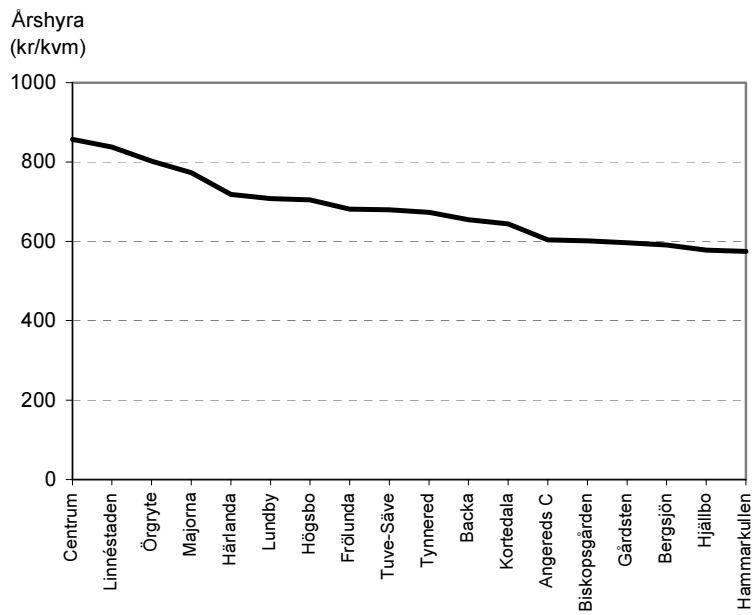
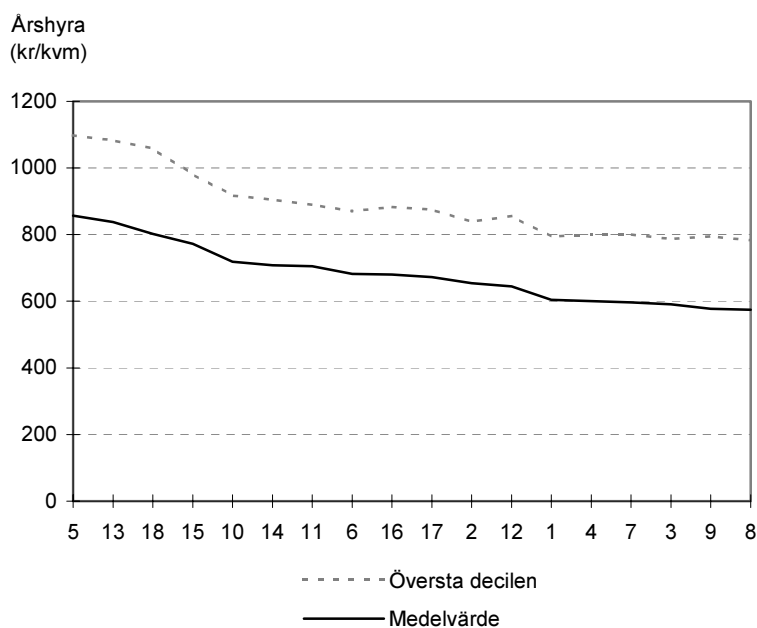


Diagram 4.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg. Medelvärden



I diagram 4.2 och 4.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det endast är för bostadsområdet Centrum som betalningsviljan är högre än den faktiska hyran. Högst attraktivitet har Centrum, Linnéstaden och Örgryte. Lägst attraktivitet har Hjällbo och Hammarkullen.

Diagram 4.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg. Medelvärden och översta decilen

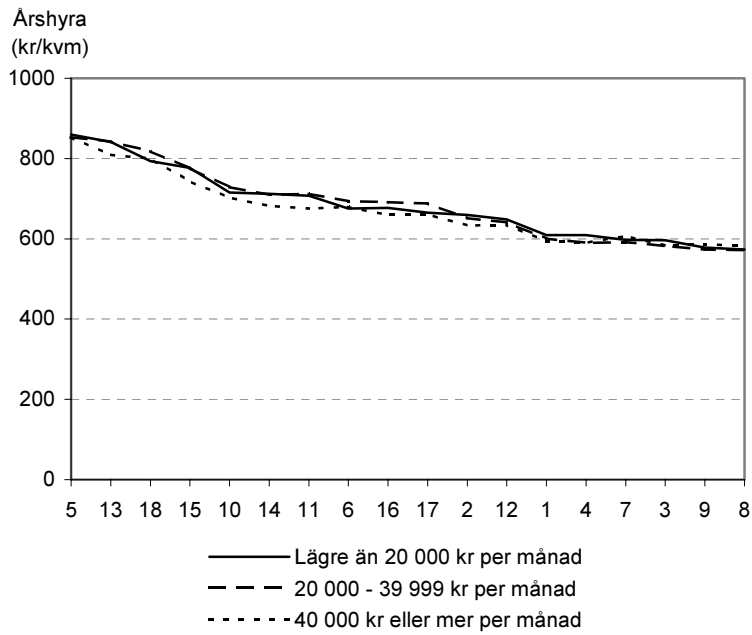


I diagram 4.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Göteborgs kommun tänka sig att betala över 1 100 kr för en likvärdig bostad, som den man har nu, i Centrum.

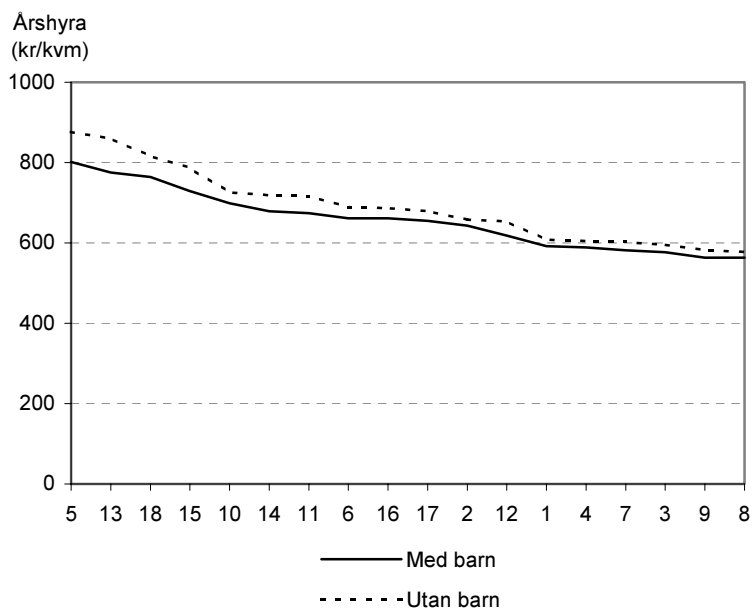
För alla bostadsområden ligger den översta decilen drygt 200 kr högre än medelvärdet.

Diagram 4.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



Det går inte att se någon tydlig skillnad i betalningsvilja mellan de olika inkomstgrupperna.

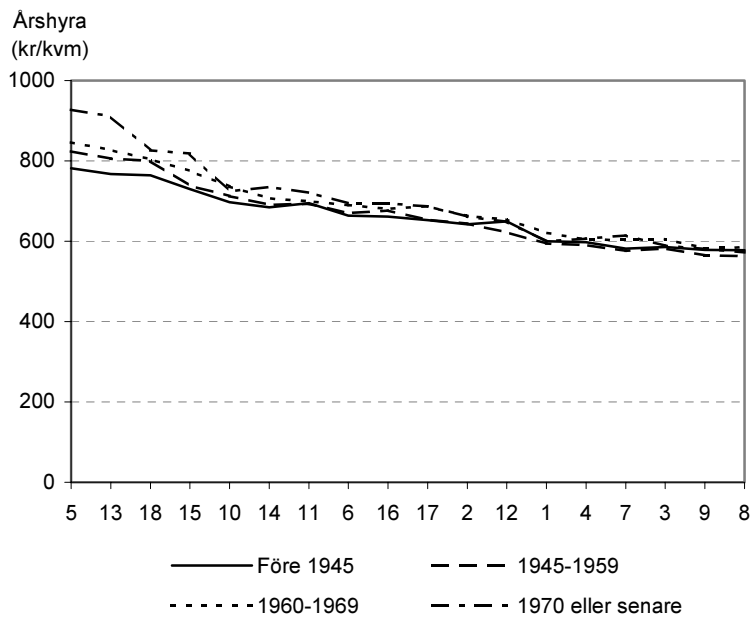
Diagram 4.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden



Individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn. Det gäller för alla bostadsområden men är tydligast för områdena med hög attraktivitet.

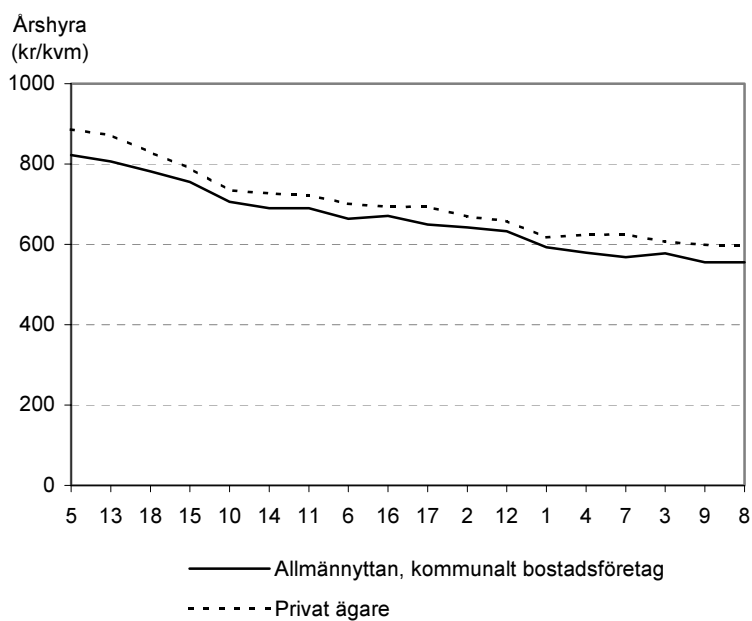


Diagram 4.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att för bostadsområdena med hög attraktivitet är betalningsviljan större hos de yngre. Skillnaderna blir mindre ju mindre attraktiva områdena är.

Diagram 4.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Göteborg fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Individerna som hyr av en privat ägare har en högre betalningsvilja än de som hyr av allmännyttan. Det gäller för alla bostadsområdena.

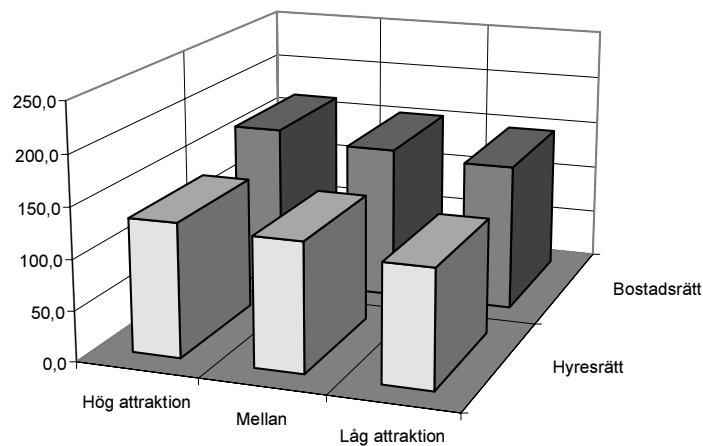
## 4.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

Tabell 4.17. Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	132,4	164,5
Mellan	127,6	153,6
Låg attraktion	116,2	146,8
Samtliga områden	128,5	158,5

Diagram 4.9. Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor



I tabell 4.17 och diagram 4.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla ”attraktivitetsgrupperna” har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Inkomstskillnaderna är procentuellt sett ungefär lika stora i de olika ”attraktivitetsgrupperna”.

## 5 Örebro kommun

Den femte lokala bostadsmarknaden vi studerat är Örebro kommun. Den kan beskrivas som en mellanstor kommun med stor andel småhus och där hyresrätten är mycket större än bostadsrätten.

### 5.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 5.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Örebro utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan (%)
Baronbackarna	1	763	116,9	42	40	34	74
Björkhaga	2	600	159,2	36	15	15	100
Brickebacken	3	655	118,7	39	27	28	93
City	4	755	152,7	16	10	9	14
Ladugårdsängen	5	767	140,7	45	22	19	46
Norr	6	686	124,7	21	14	9	37
Rosta	7	778	126,9	36	20	15	100
Söder	8	700	128,8	24	17	20	77
Sörbyängen	9	734	156,2	37	17	17	77
Tybble	10	724	120,3	30	15	14	100
Varberga	11	624	105,6	35	36	42	100
Vivalla	12	612	124,9	41	33	34	100
Väster	13	702	132,8	20	13	9	28
Västhaga	14	665	139,1	27	9	9	100
Öster	15	741	150,9	17	8	8	15

Områden med höga genomsnittliga disponibla inkomster och relativt låg andel bostads- och socialbidrag är Björkhaga och Sörbyängen. I

Varberga har hushållen låga disponibla inkomster. Baronbackarna och Vivalla har en hög andel hushåll med bostads- och socialbidrag. Ladugårdsängen avviker lite från mönstret genom att ha en hög genomsnittlig disponibel inkomst och samtidigt en stor andel bostadsbidragstagare.

## 5.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 5.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	348	17459	45
Kvinna	429	21523	55
Total	777	38982	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Örebro kommun består av 55 procent kvinnor.

Tabell 5.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	195	9783	25
1945 - 1959	187	9382	24
1960 - 1969	136	6823	18
1970 eller senare	259	12994	33
Total	777	38982	100

Bland individerna i populationen är knappt hälften födda före 1960.

Tabell 5.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	276	13847	36
två personer	289	14499	37
tre personer	105	5268	14
fyra personer	70	3512	9
fem personer eller fler	34	1706	4
Total	774	38832	100

Det är drygt 70 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 5.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	213	10686	28
Nej	561	28145	72
Total	774	38832	100

Av individerna i populationen bor närmare 30 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 5.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	125	6271	16
50 - 74 kvm	317	15904	41
75 - 99 kvm	224	11238	29
100 kvm eller mer	111	5569	14
Total	777	38982	100

Det är 70 procent som bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 5.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	93	4666	12
två rum och kök (kokvrå)	261	13094	34
tre rum och kök	257	12894	33
fyra rum och kök	109	5469	14
fem rum och kök eller större	33	1656	4
annat	21	1054	3
Total	774	38832	100

Endast tolv procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 5.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	410	20570	54
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	321	16105	42
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	31	1555	4
Total	762	38230	100

Det är en större andel av individerna i populationen som hyr av allmännyttan än som hyr privat.

Tabell 5.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	157	7877	21
10 000 - 19 999 kr	288	14449	38
20 000 - 29 999 kr	165	8278	22
30 000 - 39 999 kr	94	4716	12
40 000 - 49 999 kr	31	1555	4
50 000 kr eller mer	23	1154	3
Total	758	38029	100

Nästan 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 5.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	137	6873	18
3 000 - 4 499 kr	380	19065	49
4 500 - 5 499 kr	134	6723	17
5 500 kr eller mer	126	6321	16
Total	777	38982	100

Det är nästan 50 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 5.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	129	6472	17
Mellan 1 och 5 år	373	18713	48
Mellan 6 och 10 år	107	5368	14
Mer än 10 år	164	8228	21
Total	773	38781	100

Det är närmare 50 procent som bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.



Tabell 5.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	19	953	2
Ganska missnöjd	39	1957	5
Varken nöjd eller missnöjd	93	4666	12
Ganska nöjd	331	16606	43
Mycket nöjd	291	14599	38
Total	773	38781	100

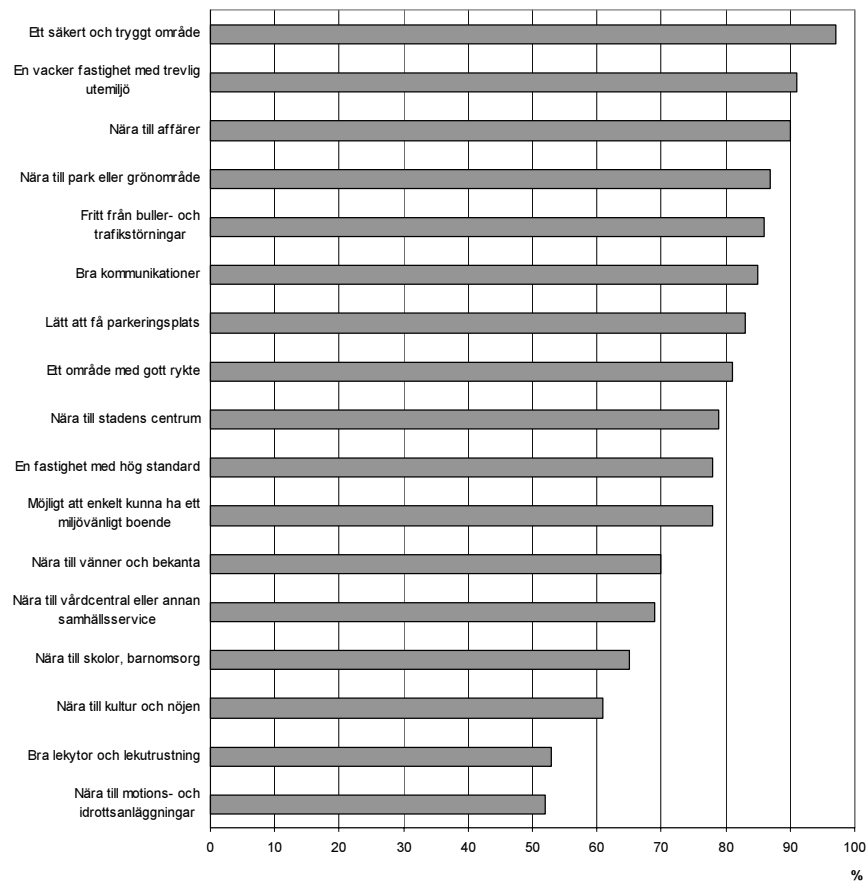
Av individerna i populationen är det drygt 80 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är endast sju procent som är ganska eller mycket missnöjda.

Tabell 5.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	1	9	49	40	100
Nära till skolor, barnomsorg	19	16	31	34	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	5	27	41	28	100
Nära till park eller grönområde	2	11	40	47	100
Nära till kultur och nöjen	4	35	43	19	100
Nära till vänner och bekanta	5	25	48	23	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	11	37	37	15	100
Nära till stadens centrum	3	18	48	30	100
Bra kommunikationer	3	12	35	50	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	1	8	47	44	100
Bra lekytor och lekutrustning	24	23	27	26	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	2	12	39	47	100
Ett säkert och tryggt område	1	2	25	72	100
Lätt att få parkeringsplats	5	12	36	46	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	3	19	47	31	100
En fastighet med hög standard	2	20	50	28	100
Ett område med gott rykte	3	16	42	39	100

I den lokala bostadsmarknaden Örebro kommun anser 72 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 5.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna. Det gör att även påståendena *en vacker fastighet med trevlig utemiljö* och *nära till affärer* får höga andelar.

Tabell 5.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+ 1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Baronbackarna	12	8	15	25	18	20	1	0	0	0	0	100
Björkhaga	5	5	10	16	17	36	6	3	0	1	0	100
Brickebacken	14	11	18	26	16	14	1	-	1	-	-	100
City	1	1	3	3	4	45	23	14	4	2	1	100
Ladugårdsängen	5	4	7	13	18	37	8	5	2	1	0	100
Norr	2	4	6	11	20	48	6	2	0	0	0	100
Rosta	3	5	8	15	21	40	6	1	1	0	0	100
Söder	2	3	5	13	12	53	9	2	1	0	0	100
Sörbyängen	3	5	8	15	19	38	7	2	1	1	-	100
Tybble	6	7	10	21	21	30	4	0	0	0	-	100
Varberga	20	11	19	21	16	12	0	0	0	0	-	100
Vivalla	20	11	21	20	14	13	1	0	0	0	0	100
Väster	3	4	6	12	17	49	7	1	0	0	0	100
Västhaga	5	7	9	16	25	31	5	1	0	1	-	100
Öster	2	3	5	10	12	52	10	4	1	1	0	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för sitt boende. Undantaget är City där en relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo.

Tabell 5.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	194	9733	25
Nej	358	17961	46
Kanske, vet inte	224	11238	29
Total	776	38932	100

Det är 25 procent som anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

### 5.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 5.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Örebro. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Baronbackarna	763	570
2. Björkhaga	600	627
3. Brickebacken	655	547
4. City	755	748
5. Ladugårdsängen	767	648
6. Norr	686	658
7. Rosta	778	634
8. Söder	700	664
9. Sörbyängen	734	641
10. Tybble	724	605
11. Varberga	624	517
12. Vivalla	612	512
13. Väster	702	656
14. Västhaga	665	618
15. Öster	741	676

I tabell 5.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iakttas.

Diagram 5.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Örebro. Medelvärden

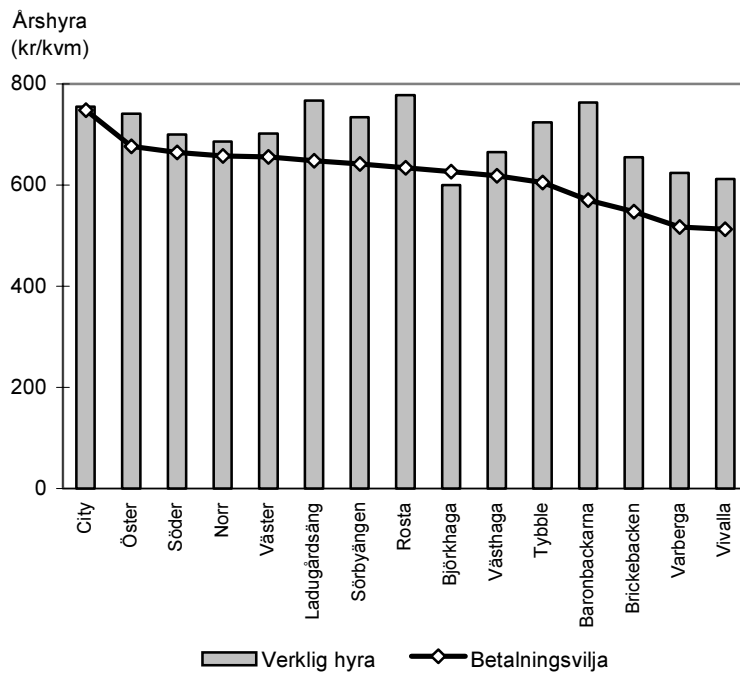
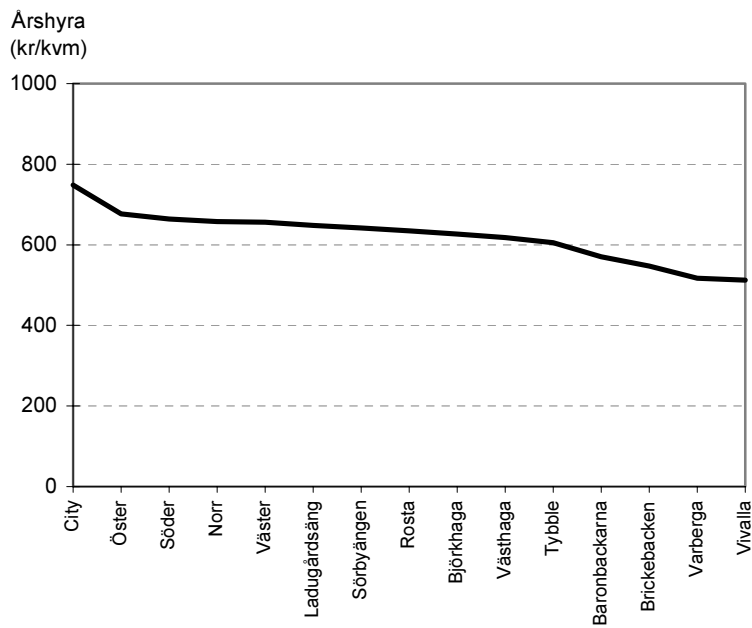


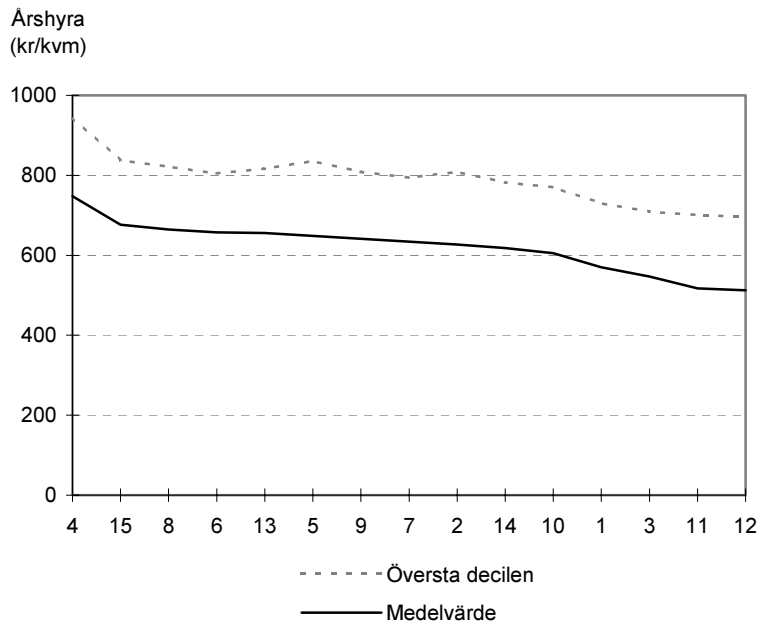
Diagram 5.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro. Medelvärden



I diagram 5.2 och 5.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det endast är för bostadsområdet Björkhaga som betalningsviljan är högre än den faktiska hyran.

Högst attraktivitet har City, Öster, Söder, Norr och Väster. Lägst attraktivitet har Varberga och Vivalla.

Diagram 5.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro. Medelvärden och översta decilen



I diagram 5.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

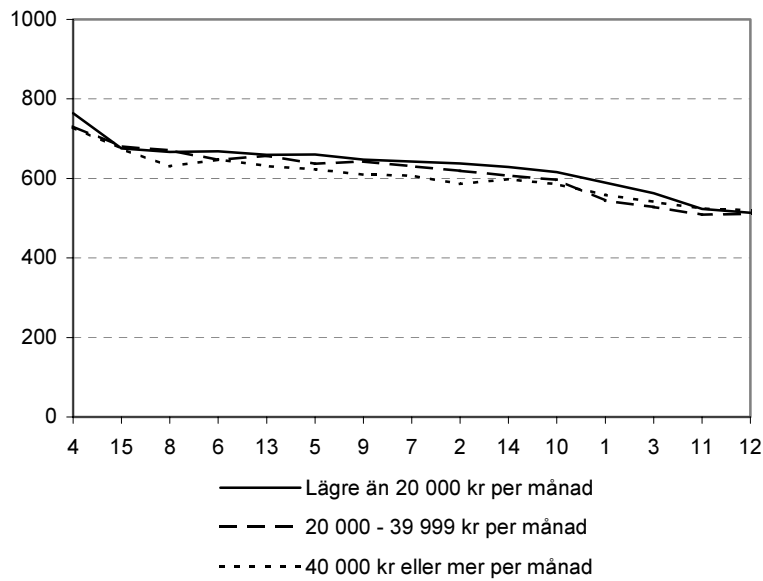
I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Örebro kommun tänka sig att betala över 945 kr för en likvärdig bostad, som den man har nu, i City.

För alla bostadsområden ligger den översta decilen ca 200 kr högre än medelvärdet.



Diagram 5.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden

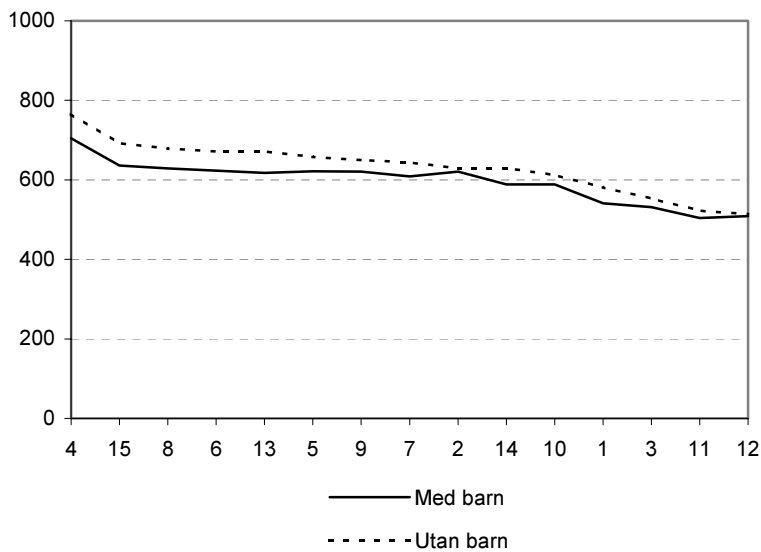
Årshyra (kr/kvm)



Det går inte att se någon tydlig skillnad i betalningsvilja mellan de olika inkomstgrupperna. Det finns dock en liten tendens att betalningsviljan är större hos dem som har lägre inkomster.

Diagram 5.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden

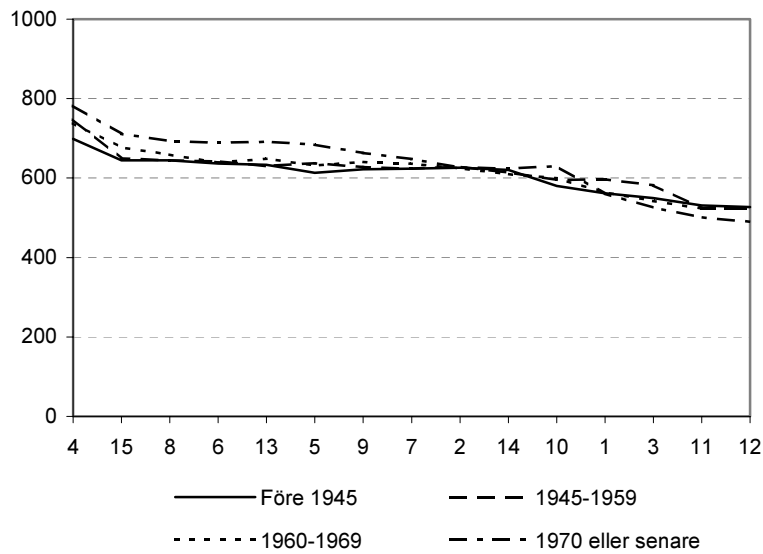
Årshyra (kr/kvm)



Individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn. Den högre betalningsviljan hos individer boende i hushåll utan barn är dock något mer uttalad för områdena med hög attraktivitet.

Diagram 5.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden

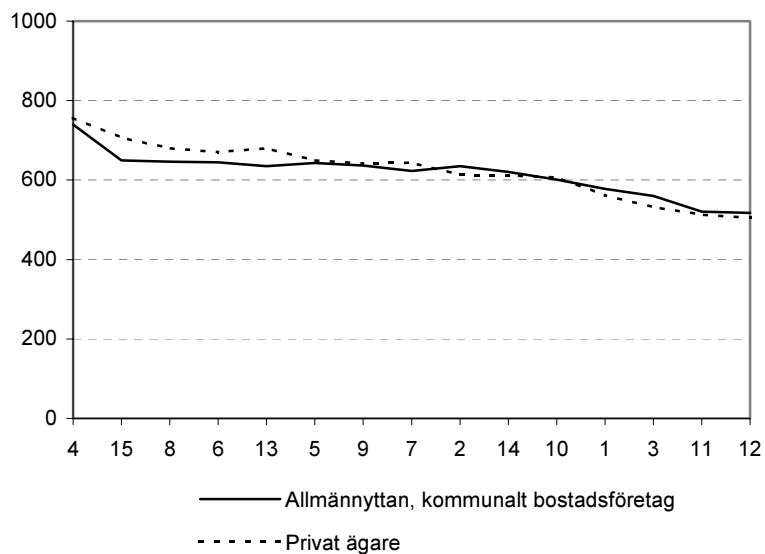
Årshyra (kr/kvm)



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att den yngre åldersgruppen har en större betalningsvilja då det gäller bostadsområdena med högre attraktivitet.

Diagram 5.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Örebro fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden

Årshyra (kr/kvm)



Individerna boende i privata lägenheter har en något högre betalningsvilja då det gäller de mest attraktiva bostadsområdena.

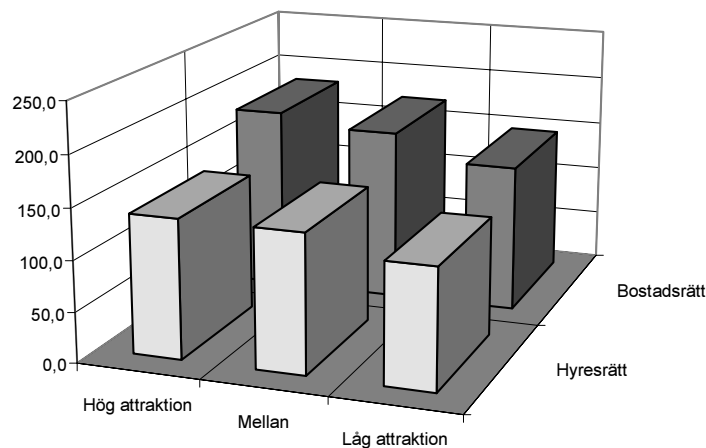
## 5.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 5.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	137,2	183,1
Mellan	136,8	171,6
Låg attraktion	118,2	146,3
Samtliga områden	130,6	177,8

*Diagram 5.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor



I tabell 5.17 och diagram 5.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla "attraktivitetsgrupperna" har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna. Det finns även en tendens att inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna procentuellt sett är större i områden med hög attraktivitet.

## 6 Gävle kommun

Den sjätte lokala bostadsmarknaden vi studerat är Gävle kommun. Den kan beskrivas som en mellanstor kommun med stor andel småhus och få bostadsrätter.

### 6.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

Tabell 6.1. Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Gävle utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag 1996 (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan(%)
Andersberg	1	658	107,1	35	20	17	100
Bomhus	2	645	122,5	28	18	18	68
Brynäs	3	687	113,9	29	16	14	86
Centrum	4	713	144,2	20	5	8	29
Forsbacka	5	630	131,9	26	10	19	82
Hemsta	6	681	134,4	36	9	10	100
Nynäs-Norr	7	764	112,0	29	15	22	64
Strömsbro	8	670	138,4	17	6	5	17
Sätra	9	633	104,2	34	24	26	100
Söder	10	740	121,4	21	8	8	55
Sörby	11	681	122,7	26	8	9	99
Valbo	12	674	123,6	21	9	6	95

Andersberg och Sätra är två områden med låga genomsnittliga disponibla inkomster och relativt hög andel bostads- och socialbidrag. Centrum och Strömsbro har en mindre andel hushåll med bostads- och socialbidrag och höga genomsnittliga disponibla inkomster. Hemsta avviker lite från mönstret genom att ha en hög genomsnittlig disponibel inkomst och samtidigt en stor andel bostadsbidragstagare.

## 6.2 Resultaten av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 6.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	330	8511	44
Kvinna	424	10935	56
Total	754	19446	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Gävle kommun består av 56 procent kvinnor.

Tabell 6.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	199	5132	26
1945 - 1959	184	4745	24
1960 - 1969	131	3378	17
1970 eller senare	240	6190	32
Total	754	19446	100

Bland individerna i populationen är hälften födda före 1960.

Tabell 6.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	300	7737	40
två personer	293	7556	39
tre personer	102	2631	14
fyra personer	41	1057	5
fem personer eller fler	17	438	2
Total	753	19420	100

Det är nästan 80 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 6.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	171	4410	23
Nej	579	14932	77
Total	750	19343	100

Av individerna i populationen bor 23 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 6.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	138	3559	18
50 - 74 kvm	320	8253	42
75 - 99 kvm	224	5777	30
100 kvm eller mer	72	1857	10
Total	754	19446	100

Det är drygt 70 procent som bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 6.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	106	2734	14
två rum och kök (kokvrå)	245	6319	33
tre rum och kök	272	7015	37
fyra rum och kök	85	2192	11
fem rum och kök eller större	25	645	3
annat	12	309	2
Total	745	19214	100

Endast 14 procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).



Tabell 6.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	451	11631	63
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	220	5674	31
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	48	1238	7
Total	719	18543	100

Det är en betydligt större andel av individerna i populationen som hyr av allmännyttan än som hyr privat.

Tabell 6.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	165	4255	22
10 000 - 19 999 kr	301	7763	41
20 000 - 29 999 kr	144	3714	20
30 000 - 39 999 kr	76	1960	10
40 000 - 49 999 kr	25	645	3
50 000 kr eller mer	27	696	4
Total	738	19033	100

Drygt 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 6.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	183	4720	24
3 000 - 4 499 kr	398	10264	53
4 500 - 5 499 kr	107	2760	14
5 500 eller mer	66	1702	9
Total	754	19446	100

Det är drygt 50 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 6.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	158	4075	21
Mellan 1 och 5 år	332	8562	45
Mellan 6 och 10 år	93	2398	12
Mer än 10 år	163	4204	22
Total	746	19239	100

Det är 45 procent som bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.

Tabell 6.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	13	335	2
Ganska missnöjd	50	1289	7
Varken nöjd eller missnöjd	92	2373	12
Ganska nöjd	317	8175	42
Mycket nöjd	274	7066	37
Total	746	19239	100

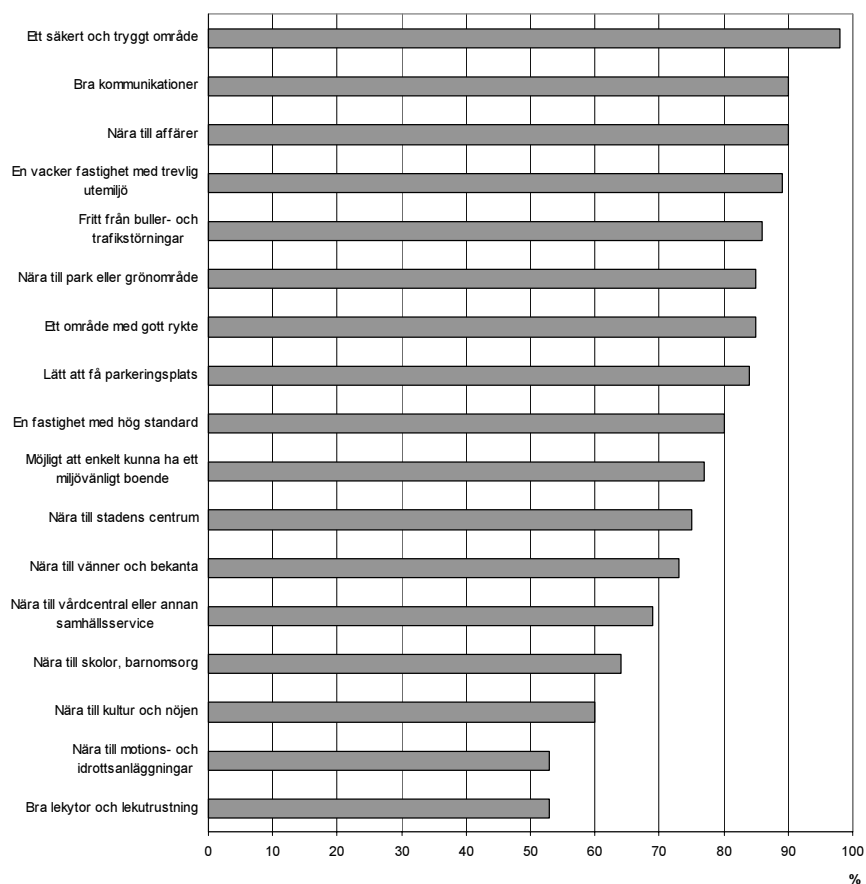
Av individerna i populationen är det knappt 80 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är endast nio procent som är ganska eller mycket missnöjda.

Tabell 6.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	2	8	48	42	100
Nära till skolor, barnomsorg	19	18	33	30	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	6	24	40	30	100
Nära till park eller grönområde	3	12	42	44	100
Nära till kultur och nöjen	7	33	42	18	100
Nära till vänner och bekanta	2	25	51	22	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	11	36	40	13	100
Nära till stadens centrum	3	22	49	25	100
Bra kommunikationer	2	8	36	54	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	1	9	47	42	100
Bra lektyr och lekutrustning	22	25	29	24	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	2	12	42	45	100
Ett säkert och tryggt område	1	1	24	73	100
Lätt att få parkeringsplats	6	9	35	50	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	2	21	47	31	100
En fastighet med hög standard	2	18	51	29	100
Ett område med gott rykte	3	12	42	43	100

I den lokala bostadsmarknaden Gävle kommun anser 73 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 6.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna.

Tabell 6.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Andersberg	10	9	16	25	20	17	0	1	-	-	1	100
Bomhus	8	8	16	22	21	21	2	1	-	0	0	100
Brynäs	7	7	9	19	20	31	5	1	-	1	1	100
Centrum	3	2	2	4	5	40	24	14	3	1	3	100
Forsbacka	16	10	19	27	13	12	1	1	-	0	0	100
Hemsta	6	7	10	18	20	30	6	2	0	0	1	100
Nynäs-Norr	5	5	7	13	18	37	9	3	0	0	1	100
Strömsbro	4	7	9	16	22	29	8	3	1	0	1	100
Sätra	12	9	18	23	19	15	1	1	0	0	1	100
Söder	3	2	3	8	9	45	18	8	1	0	1	100
Sörby	6	4	8	17	24	32	6	3	-	0	1	100
Valbo	12	7	15	23	20	19	2	0	0	0	1	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för sitt boende. Undantagen är Centrum och Söder där en relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo.

Tabell 6.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	190	4900	25
Nej	360	9284	48
Kanske, vet inte	202	5210	27
Total	752	19394	100

Det är 25 procent som anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

## 6.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 6.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Gävle. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Andersberg	658	539
2. Bomhus	645	553
3. Brynäs	687	593
4. Centrum	713	710
5. Forsbacka	630	513
6. Hemsta	681	593
7. Nynäs-Norr	764	621
8. Strömsbro	670	609
9. Sätra	633	541
10. Söder	740	676
11. Sörby	681	612
12. Valbo	674	543

I tabell 6.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena i med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iakttas.

Diagram 6.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Gävle. Medelvärden

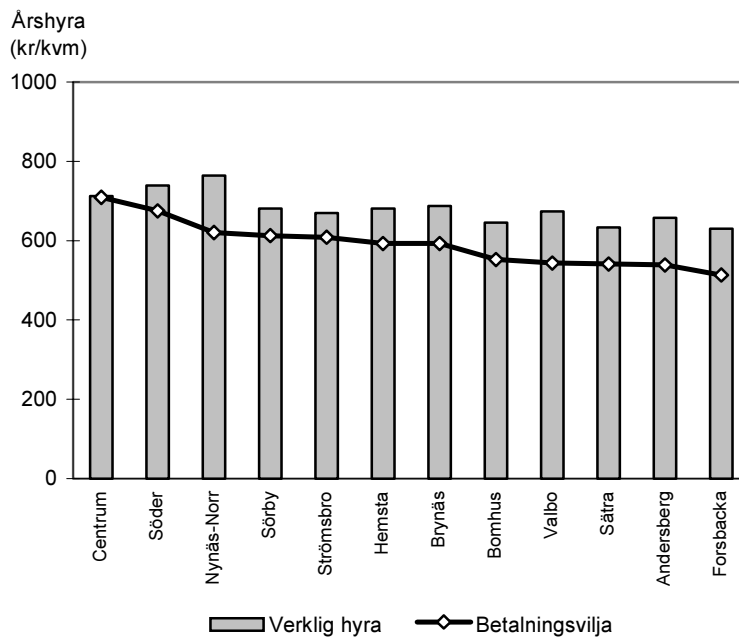
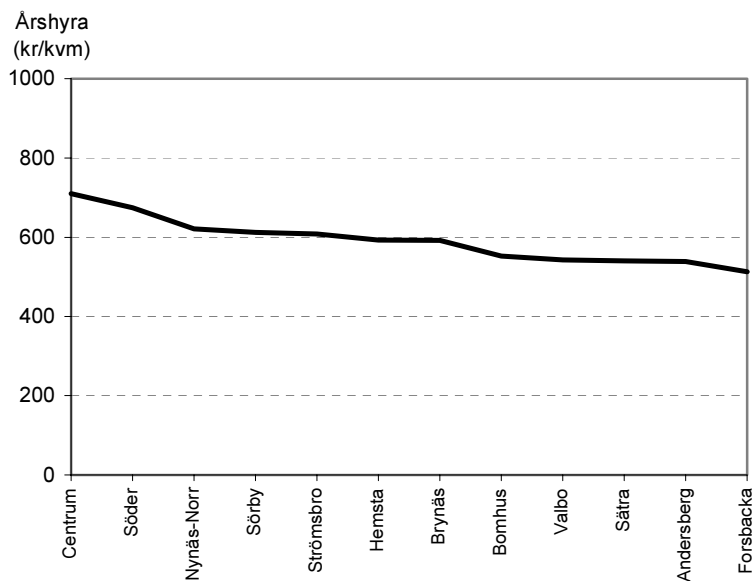


Diagram 6.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle.

Medelvärden

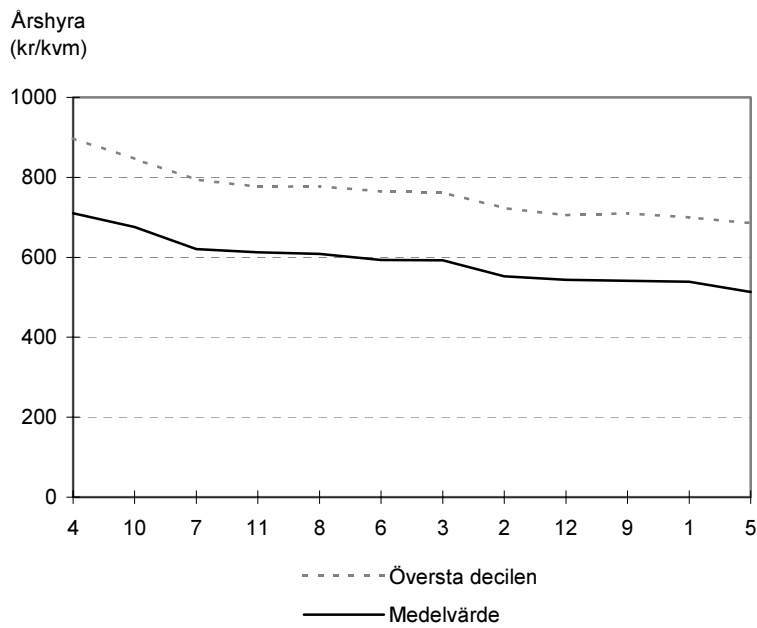


I diagram 6.2 och 6.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det inte är något bostadsområde där betalningsviljan är högre än den faktiska hyran. För bostadsområdet Centrum ligger betalningsviljan och den faktiska hyran ungefär på samma nivå.

Högst attraktivitet har Centrum och Söder. Lägst attraktivitet har Andersberg och Forsbacka.



Diagram 6.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle. Medelvärden och översta decilen

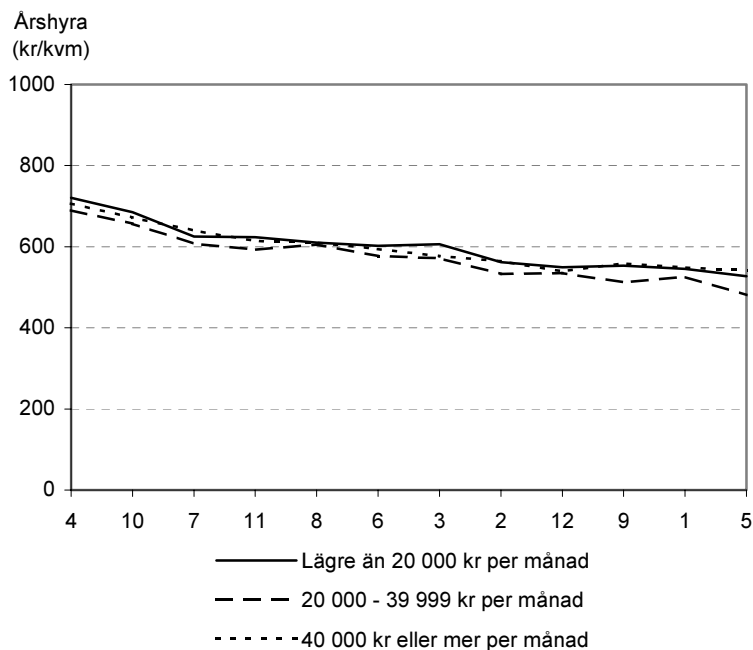


I diagram 6.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Gävle kommun tänka sig att betala över 900 kr för en bostad, liknande den man har nu, i City.

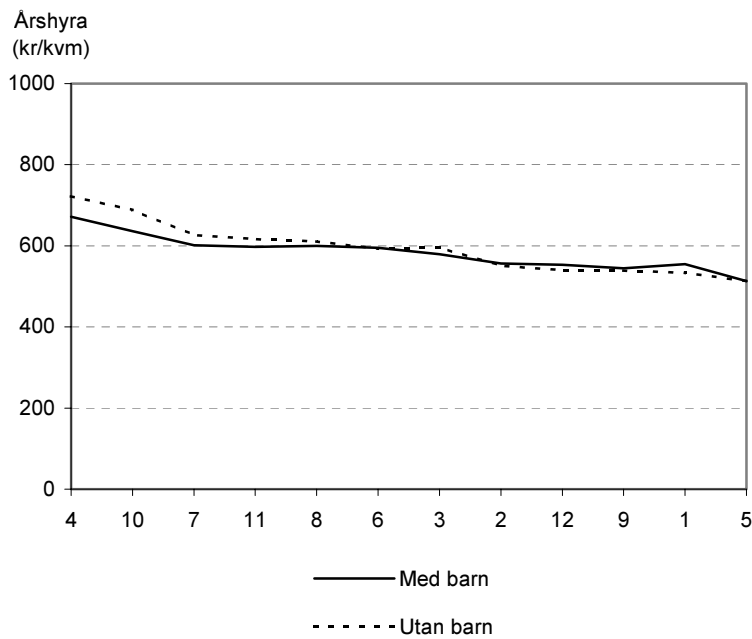
För alla bostadsområden ligger den översta decilen knappt 200 kr högre än medelvärdet.

Diagram 6.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



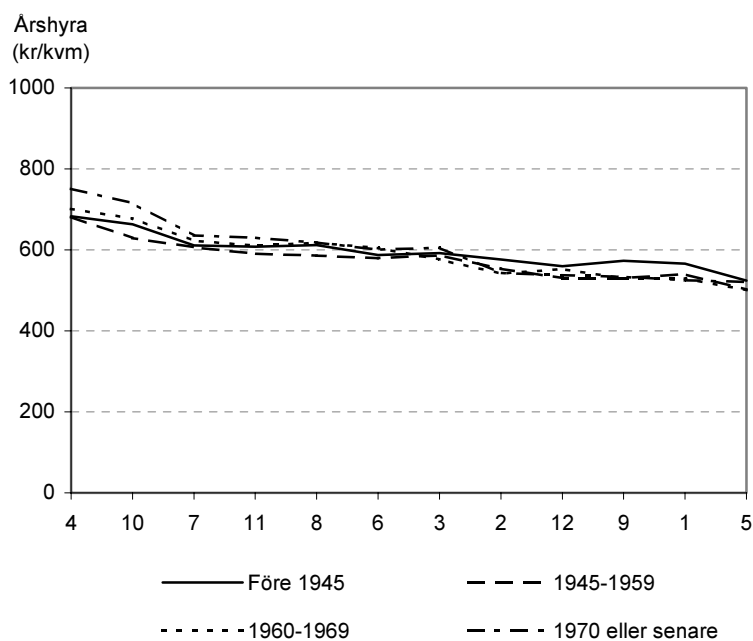
I tabell 6.5 framgår att det inte går att se någon tydlig skillnad i betalningsvilja mellan de olika inkomstgrupperna. Det finns dock en liten tendens att betalningsviljan är något större hos dem som har lägre inkomster.

Diagram 6.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden



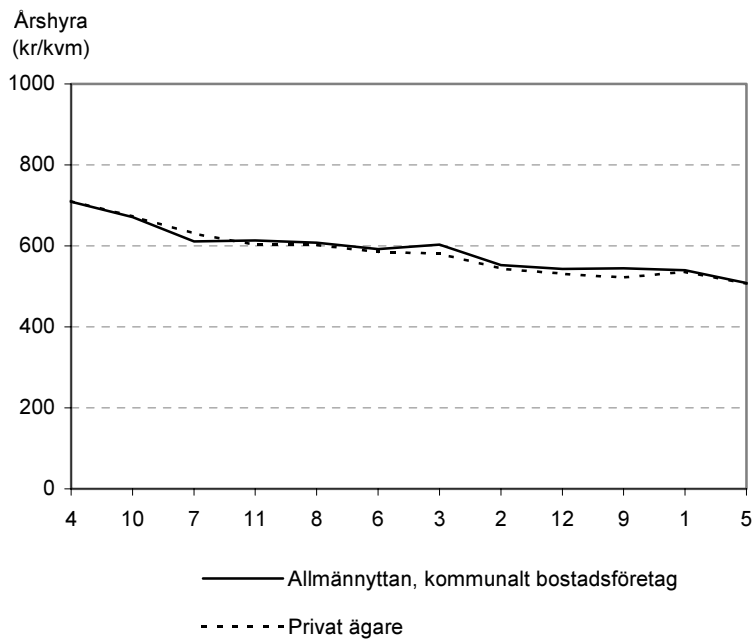
Tabell 6.6 visar att då det gäller bostadsområdena med hög attraktivitet har individer boende i hushåll utan barn en högre betalningsvilja än de med barn. För övriga bostadsområden är betalningsviljan ganska lika.

Diagram 6.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att den yngre åldersgruppen har en större betalningsvilja då det gäller bostadsområdena med högre attraktivitet.

Diagram 6.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Gävle fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Det går inte att finna några större skillnader då det gäller betalningsvilja mellan hyresgäster i allmännyttan och i privatägda lägenheter.

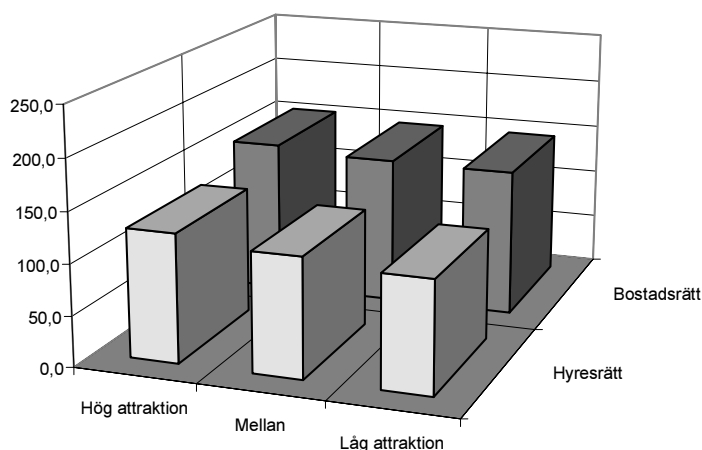
## 6.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 6.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	126,9	152,6
Mellan	117,6	146,7
Låg attraktion	110,4	145,6
Samtliga områden	119,6	149,8

*Diagram 6.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor



I tabell 6.17 och diagram 6.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla "attraktivitetsgrupperna" har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Procentuellt sett är inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna större i områden med låg attraktivitet.



## 7 Östersunds kommun

Den sjunde lokala bostadsmarknaden vi studerat är Östersunds kommun. Den kan beskrivas som en mellanstor kommun där småhusen utgör cirka hälften av bostadsbeståndet och hyresrätten endast är något större än bostadsrätten.

### 7.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 7.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Östersund utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan(%)
Centrum	1	594	128,7	23	9	7	16
Hornsberg	2	650	123,9	29	13	8	40
Körfältet	3	615	117,3	39	21	11	100
Odensala	4	586	129,4	32	19	13	100
Solberg	5	744	101,0	52	17	13	100
Solliden	6	594	145,5	21	8	8	100
Torvalla-Skogsmo	7	644	121,0	38	22	7	100
Valhall	8	603	142,5	28	13	11	100
Valla centrum	9	626	126,2	36	24	7	100

Ett område med höga genomsnittliga disponibla inkomster och relativt låg andel bostads- och socialbidrag är Solliden. I Solberg har hushållen låga disponibla inkomster och en hög andel hushåll med bostads- och socialbidrag.



## 7.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 7.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	337	5365	44
Kvinna	432	6877	56
Total	769	12242	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Östersund kommun består av 56 procent kvinnor.

Tabell 7.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	158	2515	21
1945 - 1959	202	3216	26
1960 - 1969	161	2563	21
1970 eller senare	248	3948	32
Total	769	12242	100

Bland individerna i populationen är knappt hälften födda före 1960.

Tabell 7.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	279	4442	36
två personer	311	4951	41
tre personer	99	1576	13
fyra personer	57	907	7
fem personer eller fler	21	334	3
Total	767	12211	100

Det är närmare 80 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 7.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	193	3073	25
Nej	573	9122	75
Total	766	12195	100

Av individerna i populationen bor 25 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 7.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	139	2213	18
50 - 74 kvm	263	4187	34
75 - 99 kvm	271	4314	35
100 kvm eller mer	96	1528	12
Total	769	12242	100

Det är nästan 70 procent som bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 7.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	114	1815	15
två rum och kök (kokvrå)	214	3407	28
tre rum och kök	253	4028	33
fyra rum och kök	119	1894	15
fem rum och kök eller större	32	509	4
annat	36	573	5
Total	768	12227	100

Det är 15 procent av individerna i populationen som bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 7.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	286	4553	37
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	395	6288	52
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	82	1305	11
Total	763	12147	100

Drygt hälften av individerna i populationen hyr sin lägenhet av en privat hyresvärd.

Tabell 7.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	139	2213	18
10 000 - 19 999 kr	312	4967	41
20 000 - 29 999 kr	168	2675	22
30 000 - 39 999 kr	111	1767	15
40 000 - 49 999 kr	15	239	2
50 000 kr eller mer	19	302	2
Total	764	12163	100

Nästan 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 7.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	174	2770	23
3 000 - 4 499 kr	373	5938	49
4 500 - 5 499 kr	150	2388	20
5 500 kr eller mer	72	1146	9
Total	769	12242	100

Det är nästan 50 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 7.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	162	2579	21
Mellan 1 och 5 år	328	5222	43
Mellan 6 och 10 år	92	1465	12
Mer än 10 år	187	2977	24
Total	769	12242	100

Det är 24 procent som bott i bostadsområdet mer än tio år.

Tabell 7.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	17	271	2
Ganska missnöjd	23	366	3
Varken nöjd eller missnöjd	80	1274	10
Ganska nöjd	327	5206	43
Mycket nöjd	315	5015	41
Total	762	12131	100

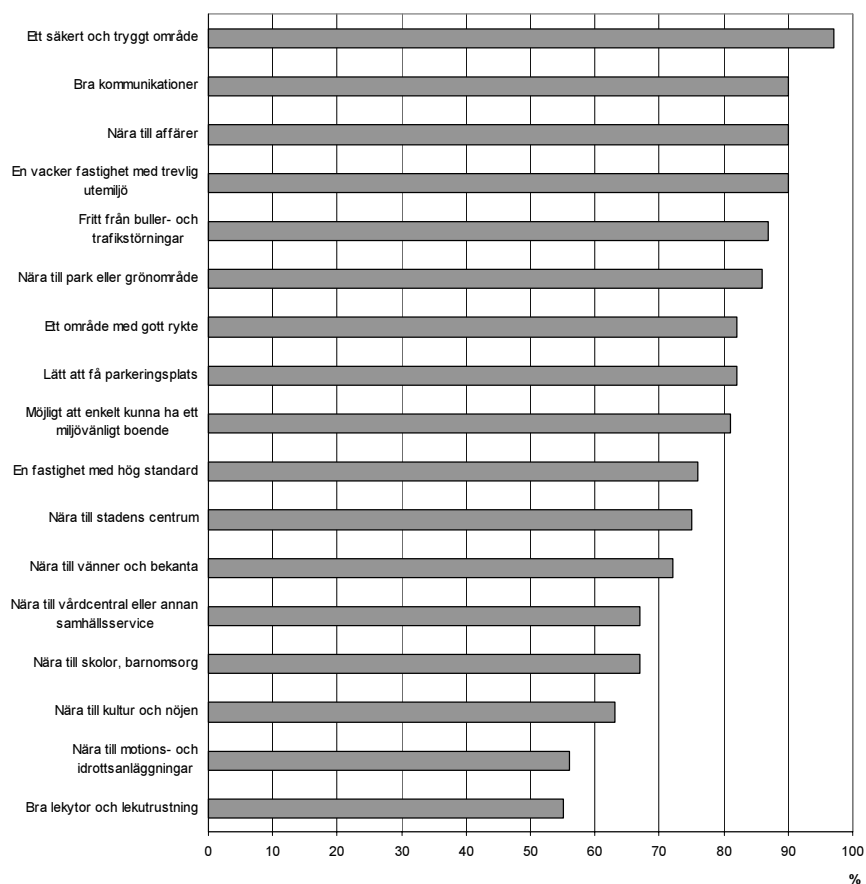
Av hyresgästerna i Östersunds kommun är det mer än 80 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är endast fem procent som är ganska eller mycket missnöjda.

Tabell 7.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	0	9	54	37	100
Nära till skolor, barnomsorg	17	15	39	28	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	6	28	48	19	100
Nära till park eller grönområde	1	13	45	41	100
Nära till kultur och nöjen	4	33	48	15	100
Nära till vänner och bekanta	3	25	50	22	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	10	34	42	14	100
Nära till stadens centrum	3	22	54	21	100
Bra kommunikationer	2	8	33	58	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	1	9	54	37	100
Bra lektytor och lekutrustning	23	22	31	24	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	2	11	47	40	100
Ett säkert och tryggt område	0	3	30	67	100
Lätt att få parkeringsplats	5	12	40	42	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	3	16	50	31	100
En fastighet med hög standard	2	23	50	26	100
Ett område med gott rykte	4	15	48	34	100

I den lokala bostadsmarknaden Östersunds kommun anser 67 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i.

Diagram 7.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna. Det gör att även påståendena *bra kommunikationer*, *en vacker fastighet med trevlig utemiljö* och *nära till affärer* får höga andelar.

*Tabell 7.14.* Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+ 1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Centrum	2	1	1	5	6	42	23	13	4	1	2	100
Hornsberg	2	4	6	16	20	42	6	3	1	0	0	100
Körfältet	6	5	14	22	24	26	1	1	1	-	0	100
Odensala	4	5	11	21	23	32	3	1	1	-	-	100
Solberg	2	3	8	16	18	39	9	4	1	0	0	100
Solliden	3	3	7	16	22	39	7	3	1	0	0	100
Torvalla-Skogsmo	15	11	18	23	16	16	0	1	0	0	-	100
Valhall	5	7	14	19	22	30	2	2	-	0	0	100
Valla centrum	9	6	16	24	20	22	1	1	1	0	0	100

Tabellen ovan visar att endast en liten andel individer är beredda att betala mer för sitt boende. Bostadsområdet Centrum är undantaget där en relativt stor andel kan tänka sig att betala mer för att bo.

*Tabell 7.15.* Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	188	2993	25
Nej	345	5492	45
Kanske, vet inte	230	3662	30
Total	763	12147	100

Det är 25 procent som anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

## 7.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 7.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Östersund. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Centrum	594	697
2. Hornsberg	650	619
3. Körfältet	615	572
4. Odensala	586	584
5. Solberg	744	619
6. Solliden	594	618
7. Torvalla-Skogsmo	644	505
8. Valhall	603	566
9. Valla centrum	626	545

I tabell 7.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena i med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iaktas.



Diagram 7.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Östersund. Medelvärden

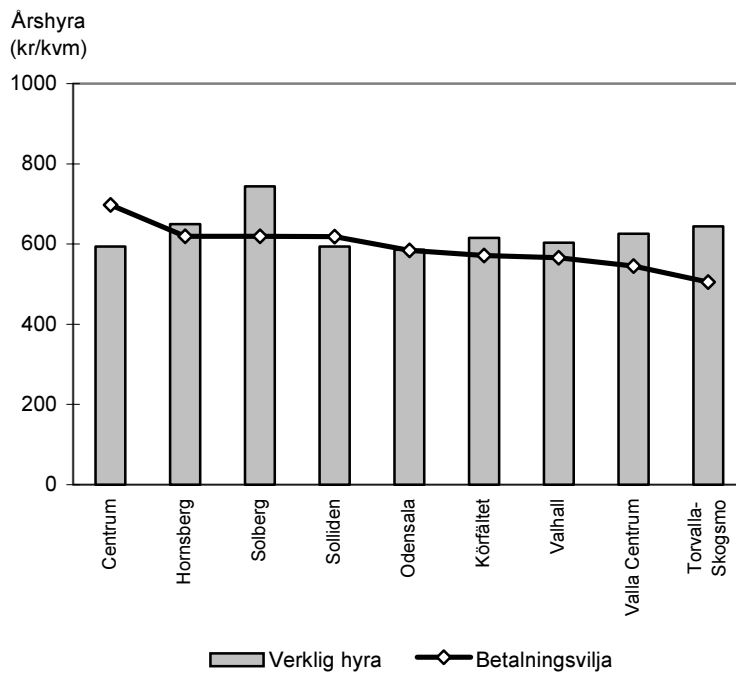
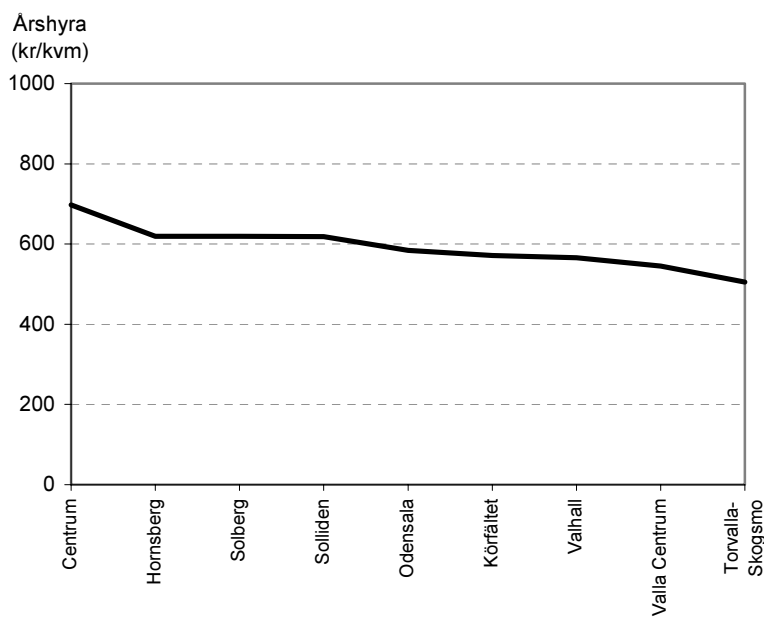


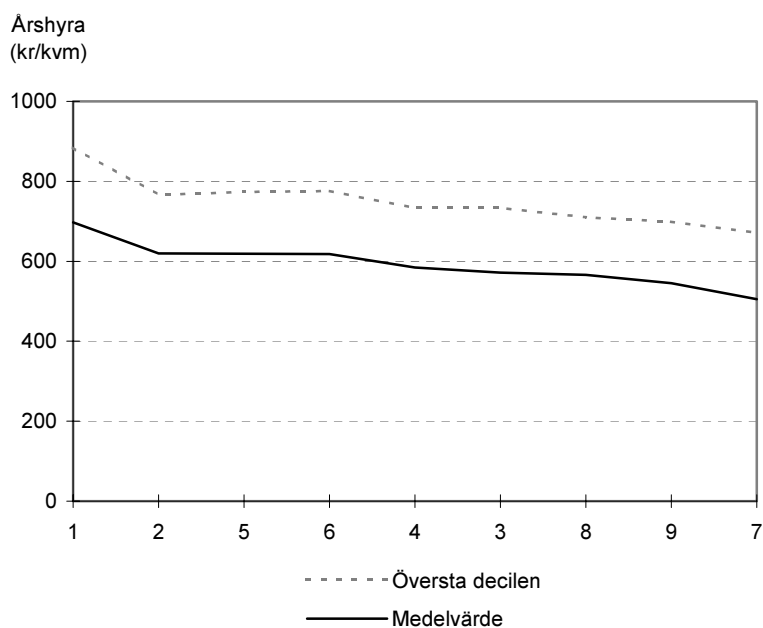
Diagram 7.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund. Medelvärden



I diagram 7.2 och 7.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att för bostadsområdena Centrum och Solliden är betalningsviljan högre än den faktiska hyran.

Hög attraktivitet har i första hand Centrum. Lägst attraktivitet har Valla centrum och Torvalla-Skogsmo.

Diagram 7.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund. Medelvärden och översta decilen

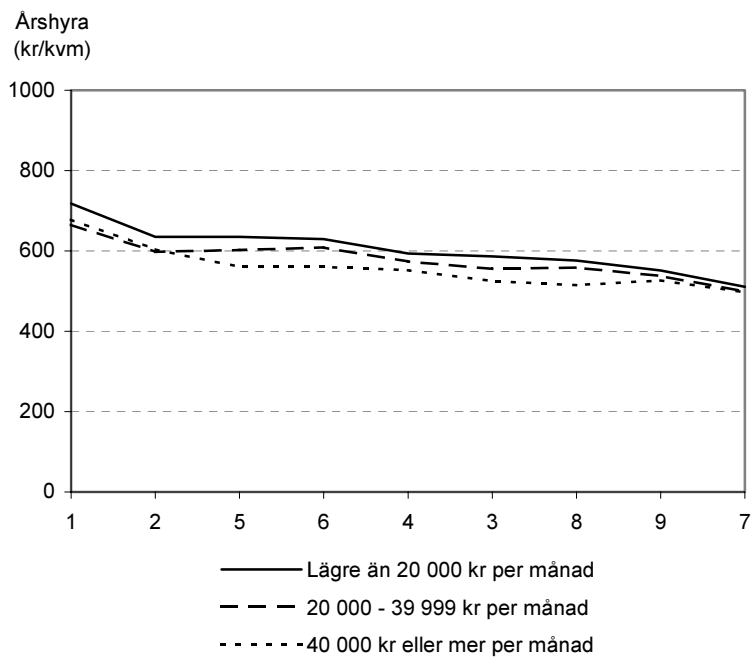


I diagram 7.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Östersunds kommun tänka sig att betala över 885 kr för en likvärdig bostad, som den man har nu, i City.

För alla bostadsområden ligger den översta decilen mellan 150 och 200 kr högre än medelvärdet.

Diagram 7.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



Av diagram 7.5 framgår att de som har lägre inkomster är villiga att betala mer för sitt boende, speciellt för att bo i bostadsområdena med hög attraktion.

Diagram 7.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden

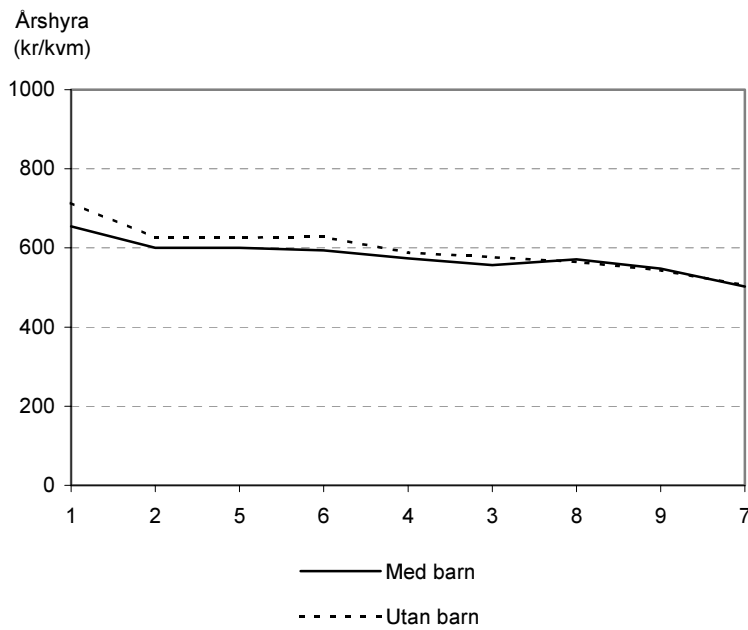
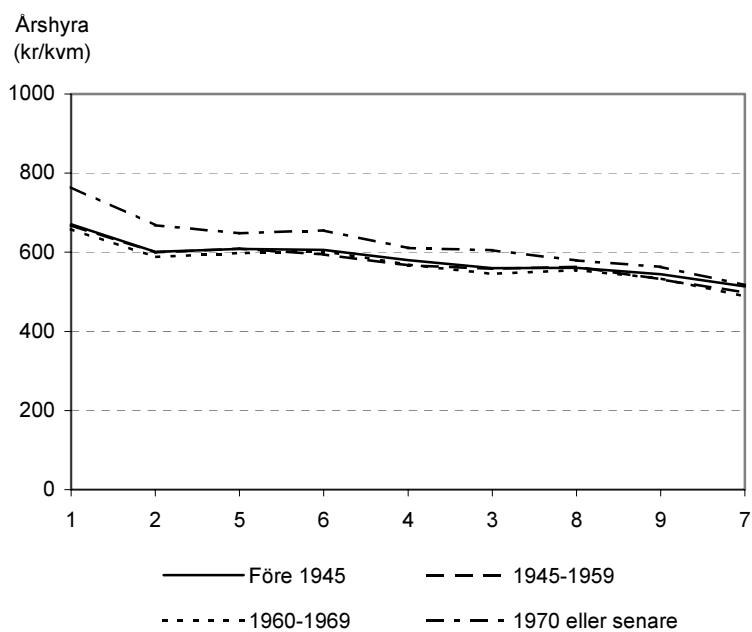


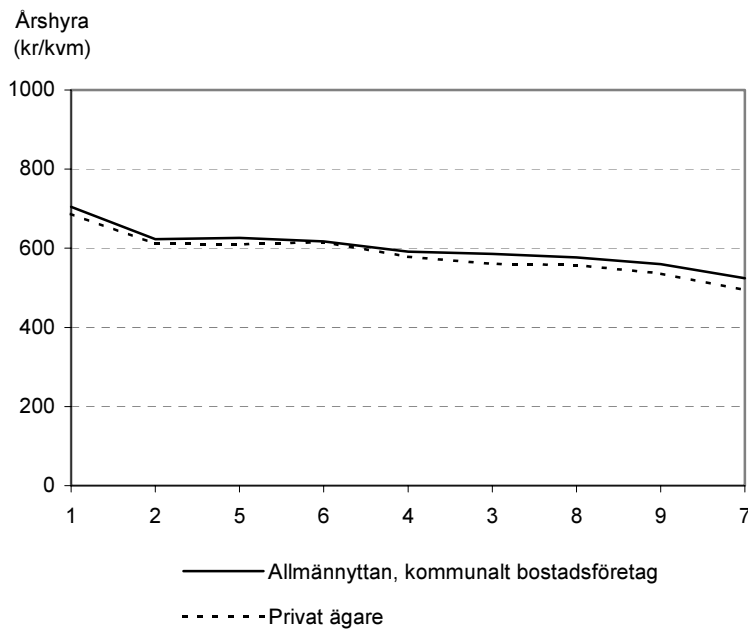
Diagram 7.6 visar att individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn då det gäller bostadsområden med hög attraktivitet.

Diagram 7.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att den yngre åldersgruppen har en större betalningsvilja speciellt då det gäller bostadsområdena med hög attraktivitet.

Diagram 7.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Östersund fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Individerna boende i allmännyttan har en något högre betalningsvilja än de som hyr av en privat ägare.

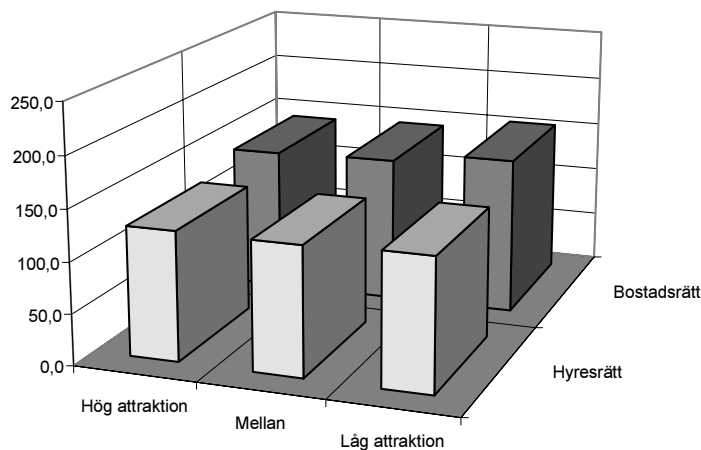
## 7.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 7.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	126,8	141,4
Mellan	126,4	144,0
Låg attraktion	129,4	154,6
Samtliga områden	127,1	145,2

*Diagram 7.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1000-tal kronor



I tabell 7.17 och diagram 7.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla "attraktivitetsgrupperna" har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Procentuellt sett är inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna större i områden med låg attraktivitet.



Det speciella med fördelningen är dock att för båda upplåtelseformerna har de boende i områden med låg attraktion i genomsnitt högre disponibla inkomster än de boende i områden med hög attraktion.

## 8 Umeå kommun

Den åttonde och sista lokala bostadsmarknaden vi studerat är Umeå kommun. Den kan beskrivas som en mellanstor kommun med stor andel småhus och hyresrätten är mycket större än bostadsrätten.

### 8.1 Beskrivning av bostadsområdena

Vi börjar med att beskriva de utvalda områdena och hushållen boende i hyresrätt i områdena.

*Tabell 8.1.* Beskrivning av de utvalda bostadsområdena i Umeå utifrån ett antal bakgrundsvariabler

Bostadsområde	Del- områdes kod	Genom- snittlig årshyra (kr/kvm)	Hushållens genom- snittliga disponibla inkomst (tkr)	Andel hushåll med bostads- bidrag (%)	Andel hushåll med social- bidrag (%)	Andel hushåll födda utomlands (%)	Andel hushåll boende i allmän- nyttan (%)
Berghem	1	751	99,7	33	13	11	88
Carls hem	2	720	94,3	47	12	17	99
Centrala stan	3	861	151,3	20	11	8	44
Ersboda	4	743	128,1	45	36	28	80
Haga	5	812	125,6	20	6	5	1
Marieberg	6	741	134,5	41	16	12	100
Mariehem	7	735	97,6	26	15	21	77
Nydalahöjd	8	853	82,5	52	10	12	100
Sandbacka	9	807	131,7	23	10	7	15
Tomtebo	10	780	112,5	48	20	13	37
Umedalen	11	741	134,3	41	30	13	78
Väst på stan	12	743	140,8	18	8	5	14
Ålidhem	13	766	87,2	29	15	21	100
Öbacka	14	820	144,1	19	7	8	12
Öst på stan	15	768	145,1	15	7	6	20

Nydalahöjd och Ålidhem är två bostadsområden i Umeå kommun där hushållen har en jämförelsevis mycket låg genomsnittlig disponibel

inkomst. I Nydalahöjd är även andelen hushåll med bostadsbidrag hög. Höga genomsnittliga disponibla inkomster och även låg andel bostads- och socialbidragstagare har man i områdena Centrala stan, Öbacka och Öst på stan.

## 8.2 Resultat av enkätundersökningen

I detta avsnitt redovisas resultaten av frågorna i postenkäten.

Tabell 8.2. Kön

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Man	354	12829	46
Kvinna	421	15257	54
Total	775	28086	100

De boende, 18 år och äldre, i hyresrätt i den lokala bostadsmarknaden Umeå kommun består av 54 procent kvinnor.

Tabell 8.3. Födelseår

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Före 1945	117	4240	15
1945 - 1959	134	4856	17
1960 - 1969	172	6233	22
1970 eller senare	353	12793	45
Total	776	28122	100

Bland individerna i populationen är nästan hälften födda 1970 eller senare.

Tabell 8.4. Antal personer i hushållet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
en person	304	11017	39
två personer	306	11089	39
tre personer	96	3479	12
fyra personer	47	1703	6
fem personer eller fler	22	797	3
Total	775	28086	100

Det är nästan 80 procent av individerna i populationen som bor i ett hushåll bestående av en eller två personer.

Tabell 8.5. Finns det hemmavarande barn under 18 år i hushållet?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	170	6161	22
Nej	602	21816	78
Total	772	27977	100

Av individerna i populationen bor drygt 20 procent i ett hushåll där det finns hemmavarande barn under 18 år.

Tabell 8.6. Bostadsyta

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 50 kvm	162	5871	21
50 - 74 kvm	305	11053	39
75 - 99 kvm	234	8480	30
100 kvm eller mer	75	2718	10
Total	776	28122	100

Det är nästan 70 procent som bor i en lägenhet som är mellan 50 och 99 kvm stor.

Tabell 8.7. Antalet rum i bostaden

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
ett rum och kök (kokvrå)	84	3044	11
två rum och kök (kokvrå)	244	8843	32
tre rum och kök	247	8951	32
fyra rum och kök	113	4095	15
fem rum och kök eller större	31	1123	4
annat	52	1884	7
Total	771	27941	100

Endast elva procent av individerna i populationen bor i lägenhetstypen ett rum och kök (kokvrå).

Tabell 8.8. Fastighetsägare

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag	322	11669	43
Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person	360	13046	48
Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting	75	2718	10
Total	757	27434	100

Det är en något större andel av individerna i populationen som hyr privat än som hyr av allmännyttan.

Tabell 8.9. Hushållets sammanlagda inkomst per månad

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 10 000 kr	176	6378	23
10 000 - 19 999 kr	290	10510	38
20 000 - 29 999 kr	152	5508	20
30 000 - 39 999 kr	102	3696	13
40 000 - 49 999 kr	30	1087	4
50 000 kr eller mer	16	580	2
Total	766	27760	100

Drygt 60 procent av individerna bor i ett hushåll med en sammanlagd inkomst lägre än 20 000 kr i månaden.

Tabell 8.10. Månadshyra

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 3 000 kr	143	5182	18
3 000 - 4 499 kr	307	11126	40
4 500 - 5 499 kr	213	7719	27
5 500 kr eller mer	113	4095	15
Total	776	28122	100

Det är 40 procent som har en månadshyra mellan 3 000 och 4 499 kr.

Tabell 8.11. Antal år i bostadsområdet

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mindre än 1 år	181	6559	23
Mellan 1 och 5 år	410	14858	53
Mellan 6 och 10 år	77	2790	10
Mer än 10 år	104	3769	13
Total	772	27977	100

Drygt 50 procent har bott i bostadsområdet mellan ett och fem år.

Tabell 8.12. Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Mycket missnöjd	12	435	2
Ganska missnöjd	29	1051	4
Varken nöjd eller missnöjd	80	2899	10
Ganska nöjd	349	12648	45
Mycket nöjd	301	10908	39
Total	771	27941	100

Av individerna i populationen är det drygt 80 procent som är mycket eller ganska nöjda med det område som bostaden ligger i. Det är endast sex procent som är ganska eller mycket missnöjda.

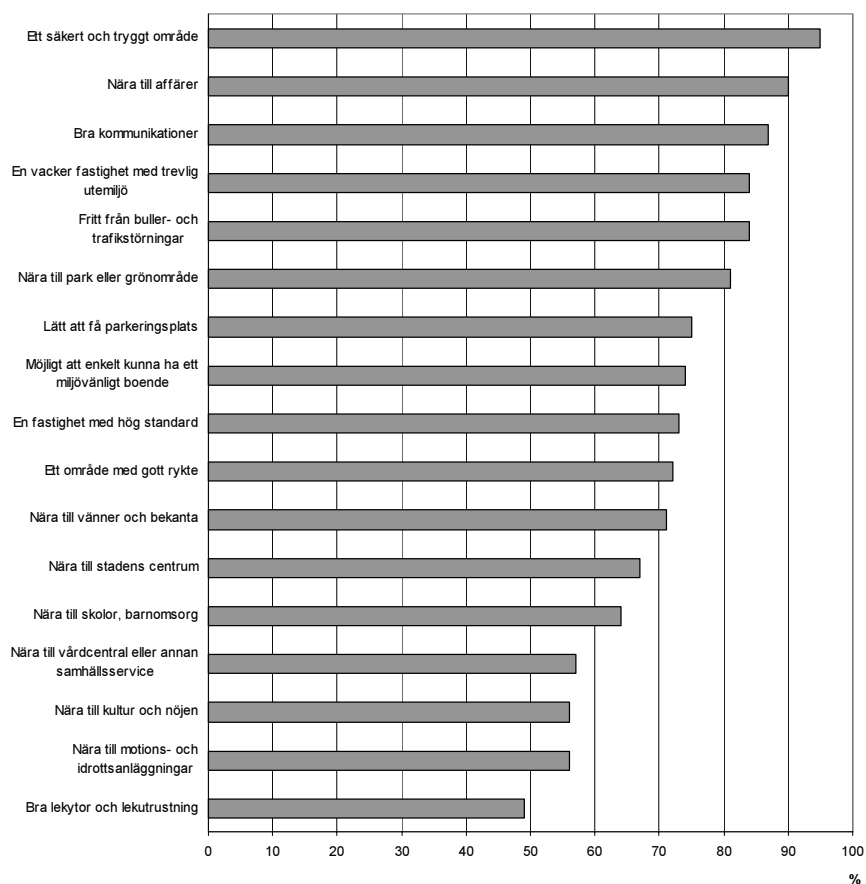
Tabell 8.13. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procentuell fördelning

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt	Total
Nära till affärer	1	9	56	34	100
Nära till skolor, barnomsorg	19	18	34	30	100
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	10	34	42	15	100
Nära till park eller grönområde	3	16	42	39	100
Nära till kultur och nöjen	5	39	42	14	100
Nära till vänner och bekanta	3	26	48	23	100
Nära till motions- och idrottsanläggningar	11	33	39	17	100
Nära till stadens centrum	4	29	50	17	100
Bra kommunikationer	3	10	32	55	100
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	2	14	53	31	100
Bra lektyr och lekutrustning	26	26	31	18	100
Fritt från buller- och trafikstörningar	2	13	45	39	100
Ett säkert och tryggt område	1	4	29	66	100
Lätt att få parkeringsplats	9	16	40	35	100
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	5	22	49	25	100
En fastighet med hög standard	3	24	51	23	100
Ett område med gott rykte	7	21	41	30	100

I den lokala bostadsmarknaden Umeå kommun anser 66 procent av hyresgästerna att det är mycket viktigt att området är säkert och tryggt för att det skall vara bra att bo i. Drygt hälften tycker att bra kommunikationer är mycket viktigt.



Diagram 8.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i. Procent



I diagrammet ovan är svarsalternativen *ganska viktigt* och *mycket viktigt* hopslagna. Det gör att även påståendet *nära till affärer* får höga andelar.

Tabell 8.14. Hur mycket mer eller mindre skulle det vara rimligt att betala i hyra för bostaden om den låg i följande bostadsområden/stadsdelar. Procentuell fördelning

	-2001 eller lägre	-1501 till -2000	-1001 till -1500	-501 till -1000	-1 till -500	Lika hyra	+1 till +500	+501 till +1000	+1001 till +1500	+1501 till +2000	+2001 eller högre	Total
Berghem	2	2	4	9	13	51	12	4	1	0	0	€8
Carlshem	4	4	12	22	29	25	2	1	0	-	-	€9
Centrala stan	1	1	2	4	4	31	30	17	6	2	1	€9
Ersboda	11	8	19	24	21	14	1	0	-	-	0	€8
Haga	1	2	3	7	11	49	17	7	1	1	0	€9
Marieberg	4	5	9	20	29	28	3	1	0	-	0	€9
Mariehem	4	4	10	19	29	29	3	1	0	-	-	€9
Nydalahöjd	6	4	10	17	22	32	7	2	1	-	0	100
Sandbacka	3	4	7	13	23	40	7	3	1	-	-	100
Tomtebo	7	8	13	16	24	25	5	2	1	0	0	100
Umedalen	10	7	19	23	21	16	2	1	0	-	0	100
Väst på stan	2	2	4	13	15	40	16	4	1	1	0	100
Ålidhem	9	6	13	19	22	28	2	1	0	-	0	100
Öbacka	2	2	5	10	13	40	17	7	1	0	0	100
Öst på stan	2	1	3	8	11	42	21	10	1	1	1	101

Centrala stan, Öst på stan, Haga och Öbacka är bostadsområden som en större andel av hyresgästerna i populationen skulle kunna tänka sig att betala mer för att bo i.

Tabell 8.15. Planerar du/ni att byta bostad inom det närmaste året?

	Antal i urvalet	Antal uppräknat	Procent
Ja	211	7647	27
Nej	333	12068	43
Kanske, vet inte	228	8263	30
Total	772	27977	100

Det är 27 procent som anger att de planerar att byta bostad inom det närmaste året.

### 8.3 Betalningsvilja

I detta avsnitt beskrivs betalningsviljan för de olika bostadsområdena. För en beskrivning av hur betalningsviljan beräknats se avsnitt 8 (definitioner) i den tekniska rapporten.

*Tabell 8.16.* Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Umeå. Medelvärden

Område	Verklig hyra	Betalningsvilja
1. Berghem	751	736
2. Carlshem	720	661
3. Centrala stan	861	817
4. Ersboda	743	594
5. Haga	812	753
6. Marieberg	741	665
7. Mariehem	735	665
8. Nydalahöjd	853	681
9. Sandbacka	807	698
10. Tomtebo	780	654
11. Umedalen	741	606
12. Väst på stan	743	731
13. Ålidhem	766	646
14. Öbacka	820	730
15. Öst på stan	768	765

I tabell 8.16 jämförs den verkliga hyran i de olika bostadsområdena med den attraktivitet/betalningsvilja som framkommit i enkätundersökningen.

Enkätresultatet vad gäller områdenas attraktivitet har jämförts med kommunala bedömningar, varvid stor samstämmighet kunnat iaktas.

Diagram 8.2. Jämförelse av betalningsvilja och verklig hyra för de utvalda bostadsområdena i Umeå. Medelvärden

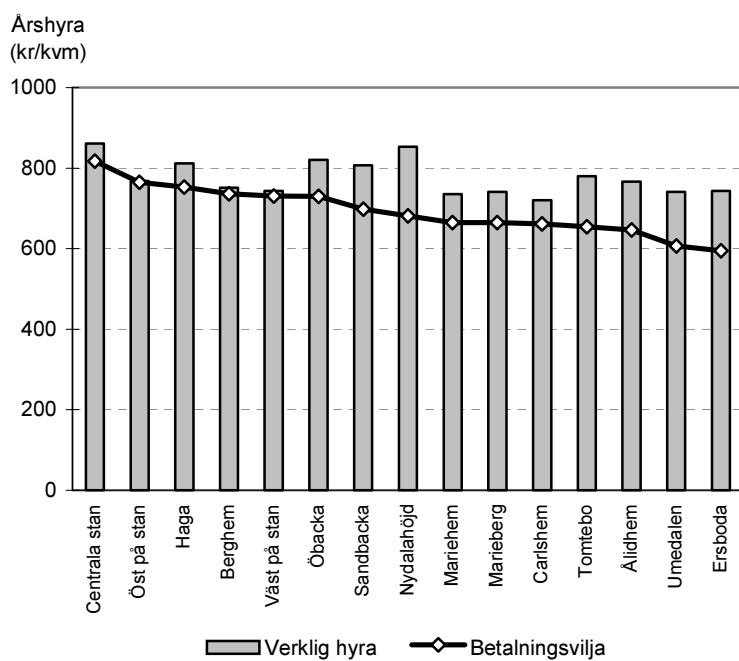
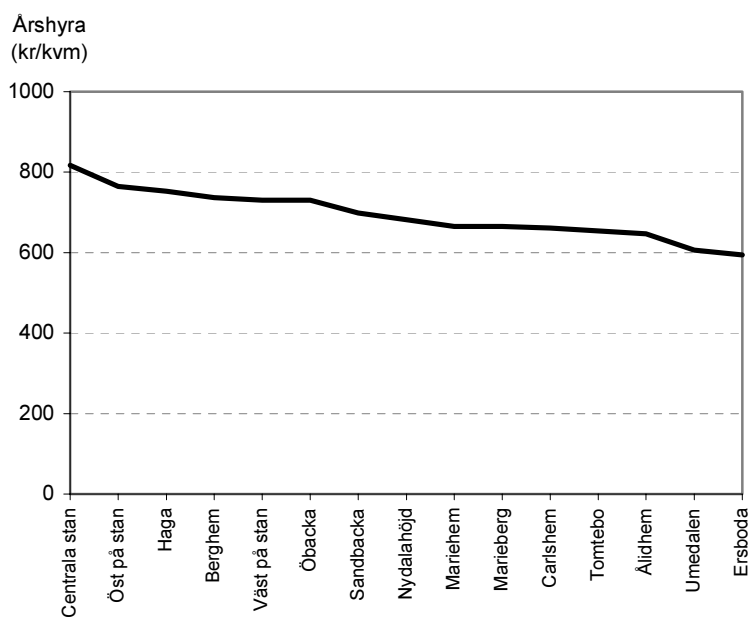


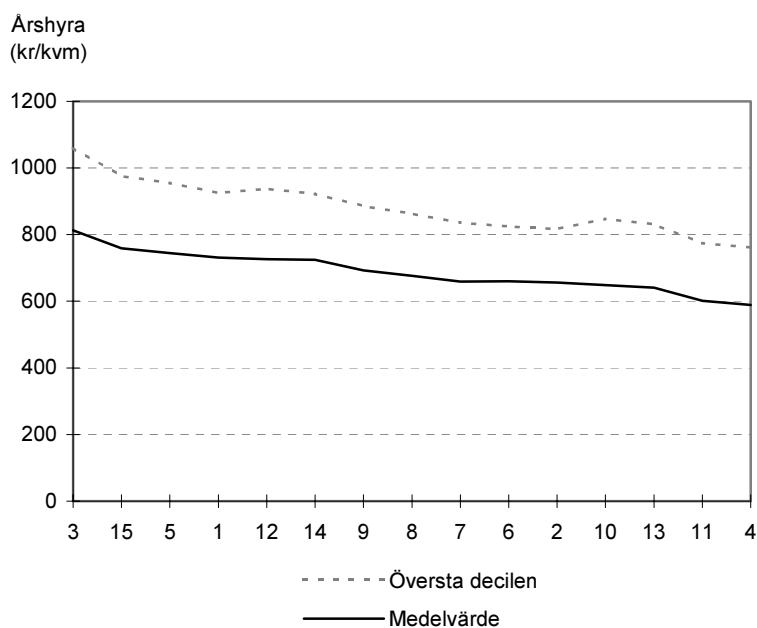
Diagram 8.3. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå. Medelvärden



I diagram 8.2 och 8.3 har bostadsområdena rangordnats efter betalningsvilja. Det framgår att det inte finns något bostadsområde där betalningsviljan är högre än den faktiska hyran. För bostadsområdet Öst på stan ligger betalningsviljan ungefär på samma nivå som den faktiska hyran.

Högst attraktivitet har Centrala stan, Öst på stan och Haga. Lägst attraktivitet har Umedalen och Ersboda.

Diagram 8.4. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå. Medelvärden och översta decilen

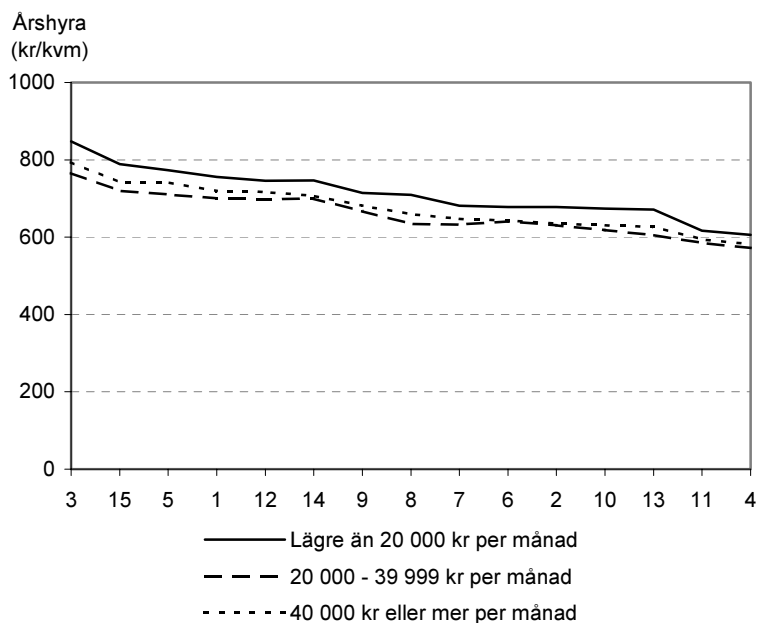


I diagram 8.4 jämförs den genomsnittliga betalningsviljan för de utvalda bostadsområdena med den översta decilen. Översta decilen är den punkt där tio procent av populationen har ett högre värde.

I detta fall kan tio procent av hyresgästerna i Umeå kommun tänka sig att betala över 1 060 kr för en likvärdig bostad, som den man har nu, i Centrala stan.

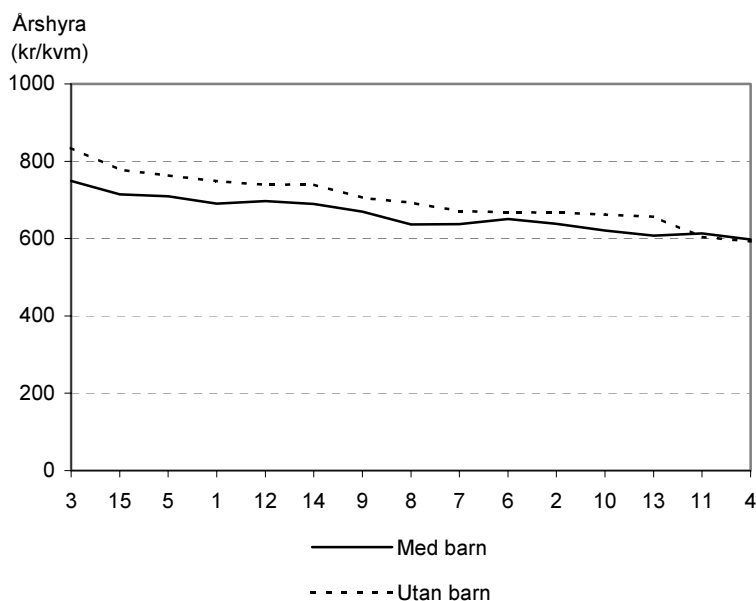
För alla bostadsområden ligger den översta decilen ca 200 kr högre än medelvärdet.

Diagram 8.5. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå fördelat på olika inkomstklasser (hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt). Medelvärden



I diagrammet ovan framgår att betalningsviljan är större bland hos dem som har lägre inkomster. Det gäller för alla bostadsområden.

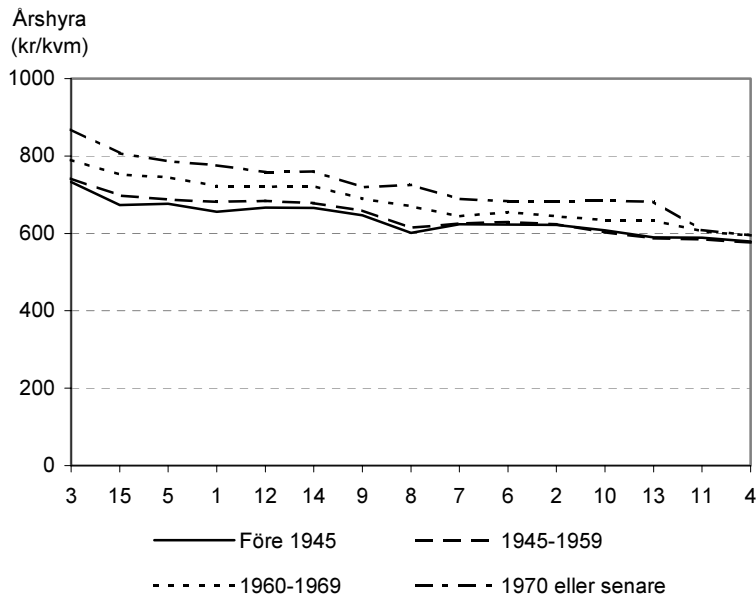
Diagram 8.6. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå fördelat på hushåll med och utan barn. Medelvärden



Individer boende i hushåll utan barn har en högre betalningsvilja än de med barn för alla områden utom för Umedalen och Ersboda. Den högre betalningsviljan bland individer boende i hushåll utan barn är dock något mer uttalad för områdena med hög attraktivitet.

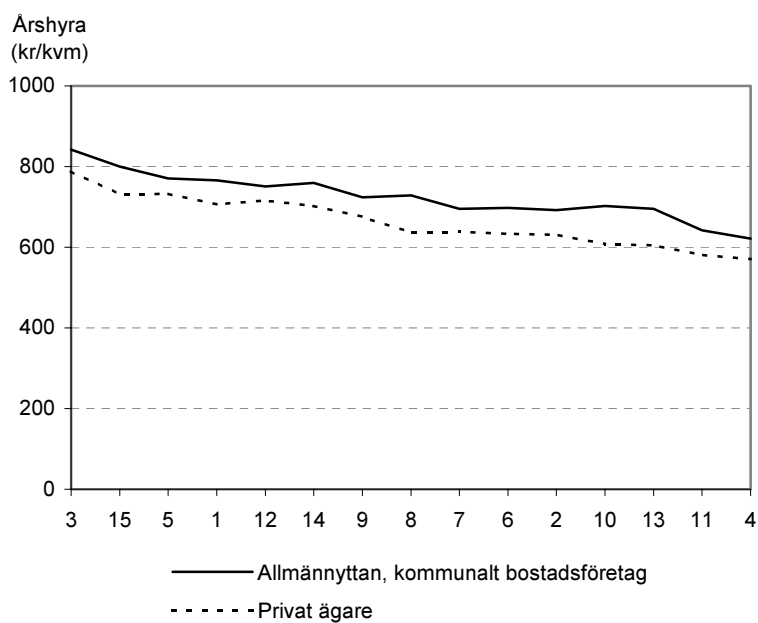


Diagram 8.7. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå fördelat på uppgiftslämnarens ålder. Medelvärden



Studerar vi betalningsviljan mot uppgiftslämnarens ålder ser vi att den yngre åldersgruppen har en större betalningsvilja än de äldre. Det gäller speciellt för bostadsområdena med hög attraktivitet.

Diagram 8.8. Jämförelse av betalningsvilja för de utvalda bostadsområdena i Umeå fördelat på typ av fastighetsägare. Medelvärden



Individerna boende i allmännyttan har en högre betalningsvilja än de som hyr av en privat ägare.

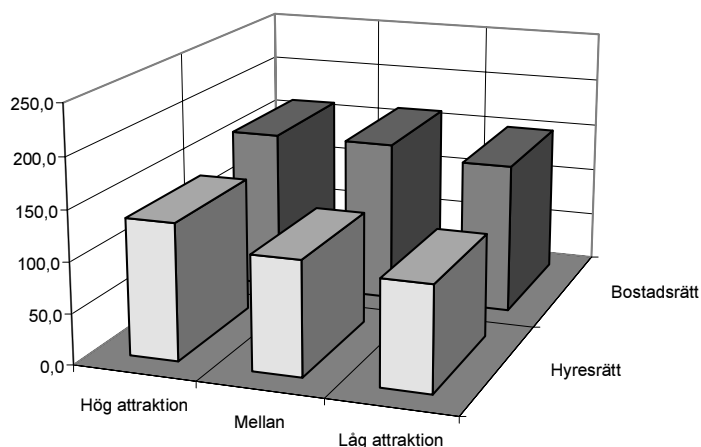
## 8.4 Segregation

I detta avsnitt görs ett försök att jämföra betalningsförmågan på hyresmarknaden respektive på en fri marknad, bostadsrätter. Bostadsområdena har sammanförts i tre grupper efter attraktivitet. De genomsnittliga disponibla inkomsterna jämförs sedan i de olika grupperna.

*Tabell 8.17.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelade på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor

	Hyresrätt	Bostadsrätt
Hög attraktion	135,0	161,5
Mellan	112,6	161,7
Låg attraktion	103,6	150,1
Samtliga områden	114,5	155,0

*Diagram 8.9.* Genomsnittlig disponibel inkomst för hushållen i hyresrätt och bostadsrätt fördelat på bostadsområdenas attraktionskraft. 1 000-tal kronor



I tabell 8.17 och diagram 8.9 görs ett försök att studera eventuell segregation i boendet. I alla ”attraktivitetsgrupperna” har de boende i bostadsrätt högre disponibel inkomst än hyresgästerna.

Det finns även en tendens att inkomstskillnaderna mellan upplåtelseformerna procentuellt sett är större i områden med låg attraktivitet. Dessutom är inkomstskillnaderna mellan ”attraktivitetsgrupperna” större bland hyresrätter än bland bostadsrätter.

## 9 Samtliga bostadsmarknader

I detta kapitel görs jämförelser mellan de olika lokala bostadsmarknaderna för en del variabler.

*Tabell 9.1.* Hur nöjd man är med det område som bostaden ligger i fördelat på de åtta olika bostadsmarknaderna. Procent

	Mycket missnöjd	Ganska missnöjd	Varken nöjd eller missnöjd	Ganska nöjd	Mycket nöjd	Totalt
Nordvästra Stor-						
Stockholm	3	5	9	35	48	100
Kalmar	2	4	9	35	50	100
Malmö	4	8	13	40	35	100
Göteborg	3	5	14	38	39	100
Örebro	2	5	12	43	38	100
Gävle	2	7	12	42	37	100
Östersund	2	3	10	43	41	100
Umeå	2	4	10	45	39	100

Det är inga större skillnader mellan bostadsmarknaderna då det gäller hur nöjd man är med området bostaden ligger i. Möjligen är de boende i hyresrätt i Malmö och Göteborg något mindre nöjda.

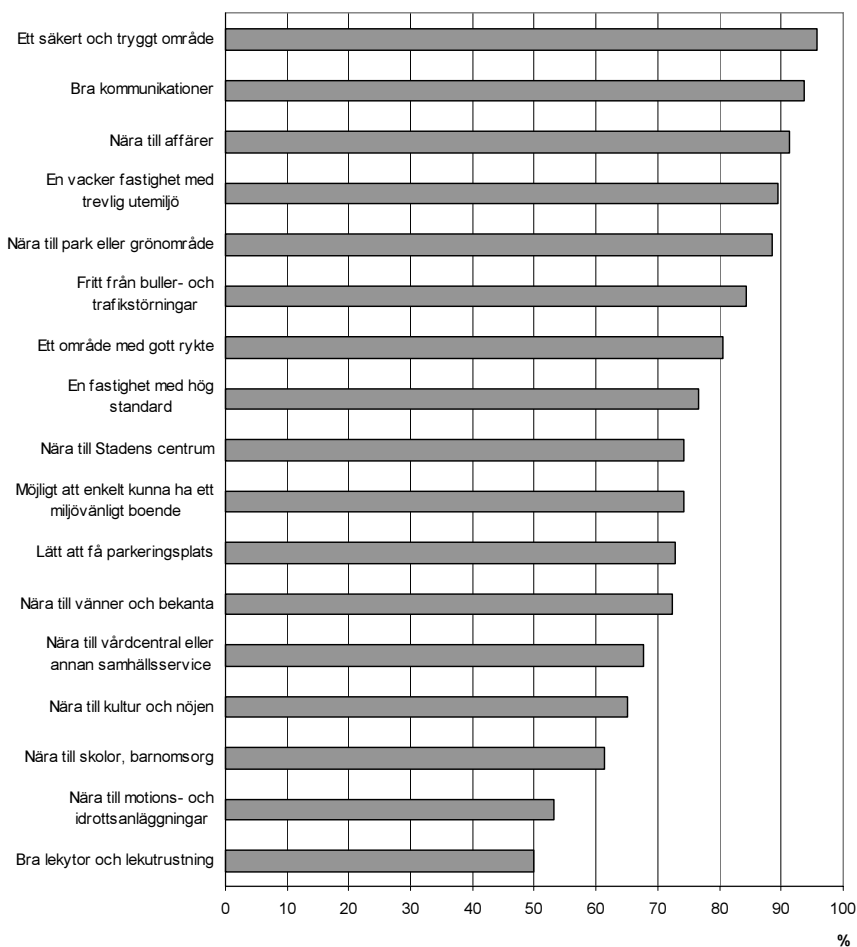
*Tabell 9.2. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i, samtliga bostadsmarknader. Procent*

	Andel viktigt
Ett säkert och tryggt område	96
Bra kommunikationer	94
Nära till affärer	91
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	89
Nära till park eller grönområde	89
Fritt från buller- och trafikstörningar	84
Ett område med gott rykte	80
En fastighet med hög standard	77
Nära till Stadens centrum	74
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	74
Lätt att få parkeringsplats	73
Nära till vänner och bekanta	72
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	68
Nära till kultur och nöjen	65
Nära till skolor, barnomsorg	61
Nära till motions- och idrottsanläggningar	53
Bra lektytor och lekutrustning	50

Studerar man samtliga bostadsmarknader visar det sig att 96 procent av hyresgästerna anser att ett säkert och tryggt område är viktigt för att det skall vara bra att bo i. Även alternativen bra kommunikationer och nära till affärer får höga svarsandelar.

I diagram 9.1 visas samma data som i tabell 9.2 men i diagramform.

Diagram 9.1. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i, samtliga bostadsmarknader. Procent

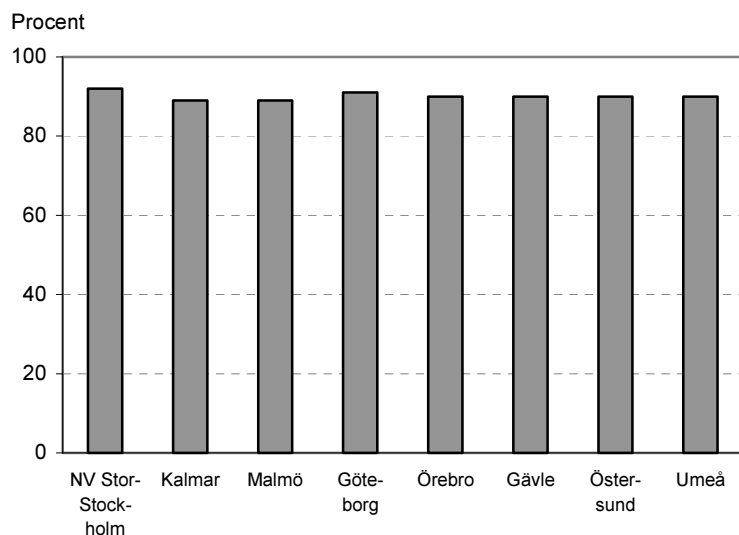


Tabell 9.3. Vad som är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i, fördelat på de åtta olika bostadsmarknaderna.

Procent								
	Nordvästra Stor- Stockholm	Kalmar	Malmö	Göteborg	Örebro	Gävle	Östersund	Umeå
Nära till affärer	92	89	89	91	90	90	90	90
Nära till skolor, barnomsorg	61	61	59	61	65	64	67	64
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	67	62	73	68	69	69	67	57
Nära till park eller grönområde	91	86	85	89	87	85	86	81
Nära till kultur och nöjen	68	64	62	66	61	60	63	56
Nära till vänner och bekanta	73	72	65	75	70	73	72	71
Nära till motions- och idrottsanläggningar	53	53	47	56	52	53	56	56
Nära till stadens centrum	74	80	73	75	79	75	75	67
Bra kommunikationer	98	80	88	95	85	90	90	87
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	88	92	91	90	91	89	90	84
Bra lektyr och lekutrustning	48	45	51	52	53	53	55	49
Fritt från buller- och trafikstörningar	84	85	83	85	86	86	87	84
Ett säkert och tryggt område	95	97	95	96	97	98	97	95
Lätt att få parkerings- plats	67	82	76	74	83	84	82	75
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende	69	77	78	79	78	77	81	74
En fastighet med hög standard	74	82	84	77	78	80	76	73
Ett område med gott rykte	77	84	86	84	81	85	82	72

I tabell 9.3 redovisas vad individerna boende i hyresrätt i de lokala bostadsmarknaderna anser vara viktigt för att ett bostadsområde ska vara bra att bo i. Motsvarande redovisning ges även i diagrammen nedan.

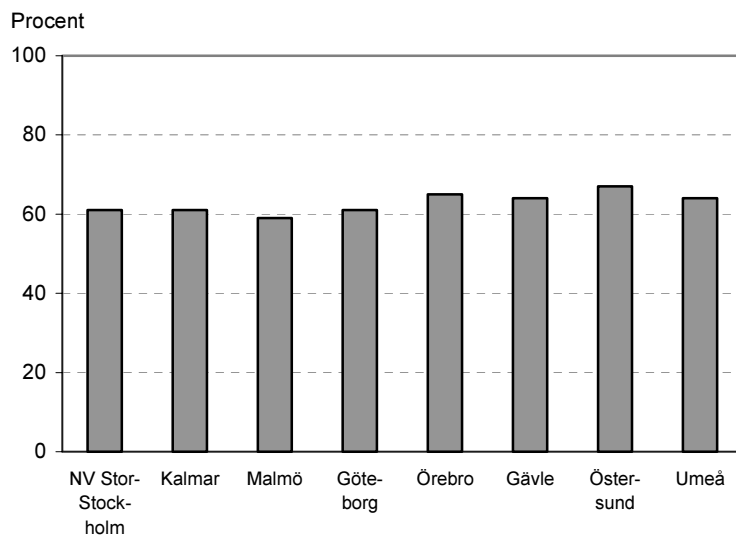
*Diagram 9.2.* Hur viktigt det är med närheten till affärer för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



Närheten till affärer anses över lag vara viktig för att ett bostadsområde skall vara bra att bo i.

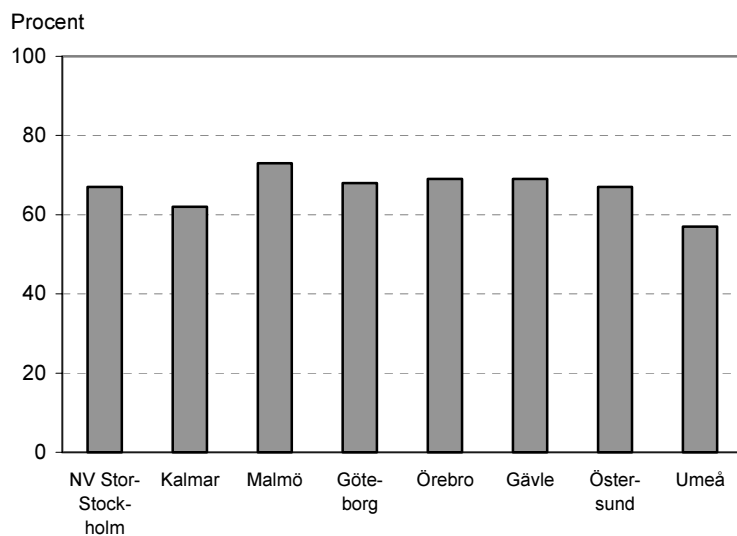


Diagram 9.3. Hur viktigt det är med närheten till skolor och barnomsorg för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



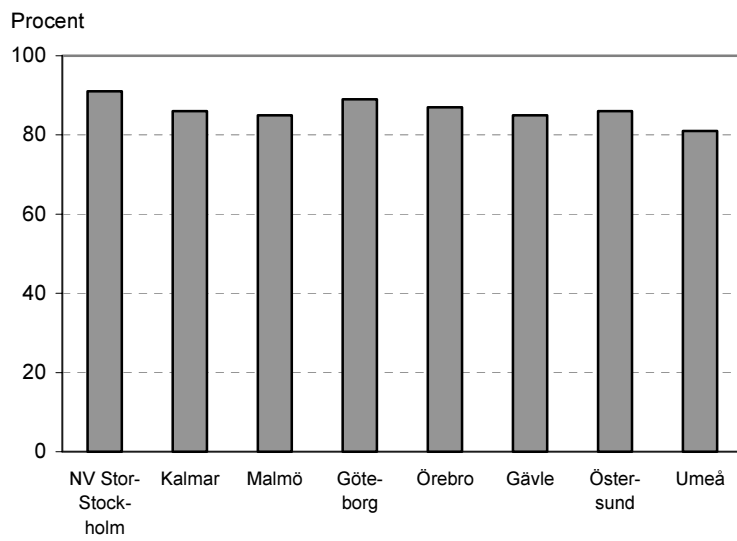
Närheten till skolor och barnomsorg är inte lika viktig för att ett bostadsområde skall vara bra att bo i.

Diagram 9.4. Hur viktigt det är med närheten till vårdcentral och annan samhällsservice för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



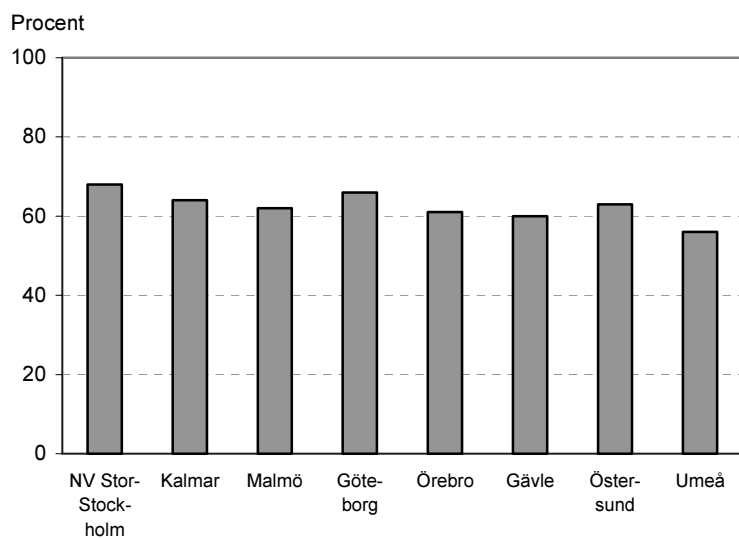
Närheten till vårdcentral och annan samhällsservice har inte ansetts lika viktig i Kalmar och Umeå som i övriga bostadsmarknader.

Diagram 9.5. Hur viktigt det är med närheten till park eller grönområden för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



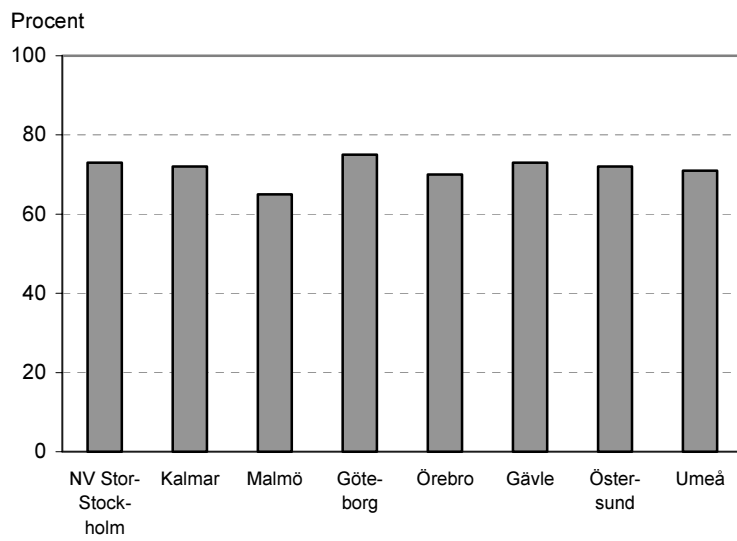
Närheten till park eller grönområden anses viktig i alla bostadsmarknader. Mest uttalat är det dock i bostadsmarknaden Nordvästra Stor-Stockholm.

Diagram 9.6. Hur viktigt det är med närheten till kultur och nöjen för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



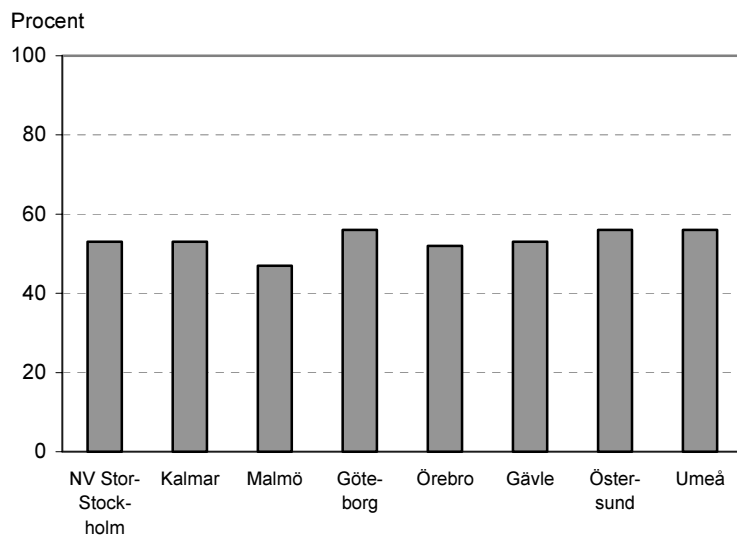
Närheten till kultur och nöjen har bedömts som viktig av drygt 60 procent av hyresgästerna i bostadsmarknaderna. Undantaget är Umeå där andelen ligger en bit under 60 procent.

Diagram 9.7. Hur viktigt det är med närheten till vänner och bekanta för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



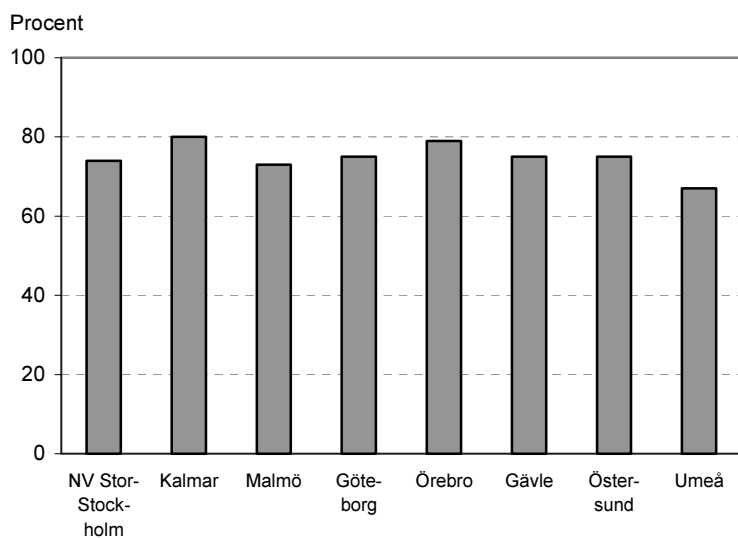
Närheten till vänner och bekanta har inte ansetts lika viktig i Malmö som i övriga bostadsmarknader.

Diagram 9.8. Hur viktigt det är med närheten till motions- och idrottsanläggningar för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



Även då det gäller närheten till motions- och idrottsanläggningar ligger hyresgästerna i Malmö lite lägre än övriga.

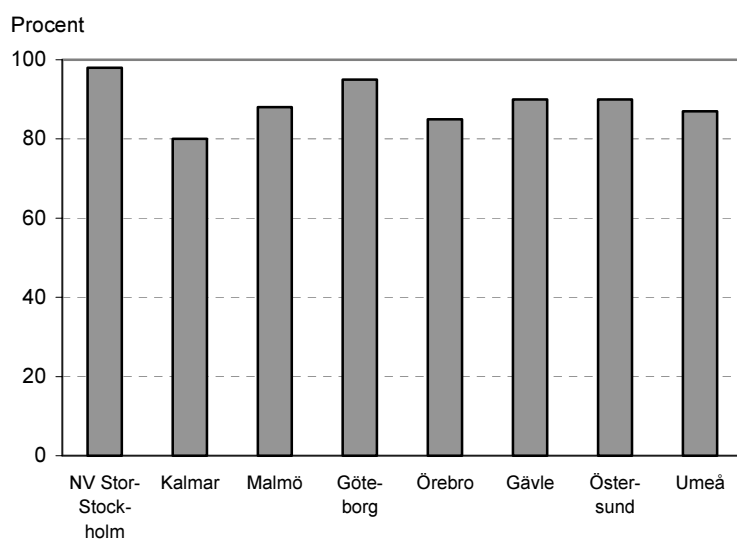
Diagram 9.9. Hur viktigt det är med närheten till stadens centrum för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



Närheten till stadens centrum har ca 80 procent av hyresgästerna i Kalmar och Örebro angivit som viktig.

I Nordvästra Stor-Stockholm var det betydelsen av närheten till Stockholms centrum som skulle bedömas.

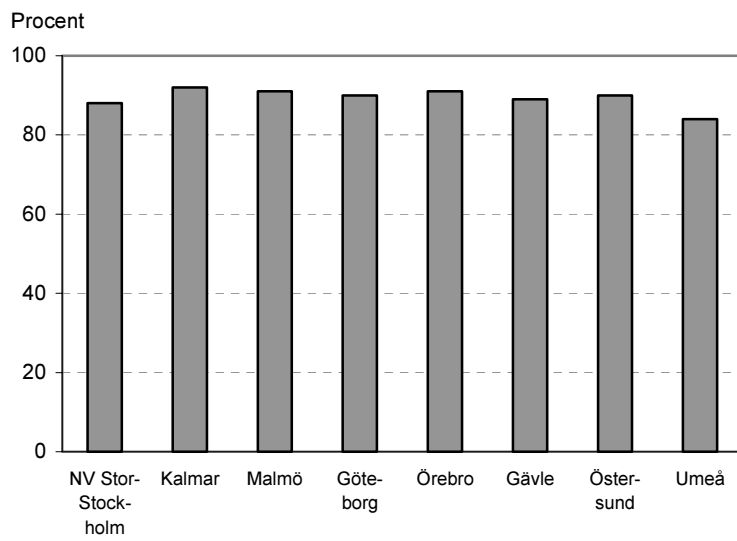
Diagram 9.10. Hur viktigt det är med bra kommunikationer för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



Det tycks vara viktigare med bra kommunikationer i de stora kommunerna. I Nordvästra Stor-Stockholm och i Göteborg har en mycket stor andel angivit detta som viktigt för att ett bostadsområde skall vara bra att bo i.

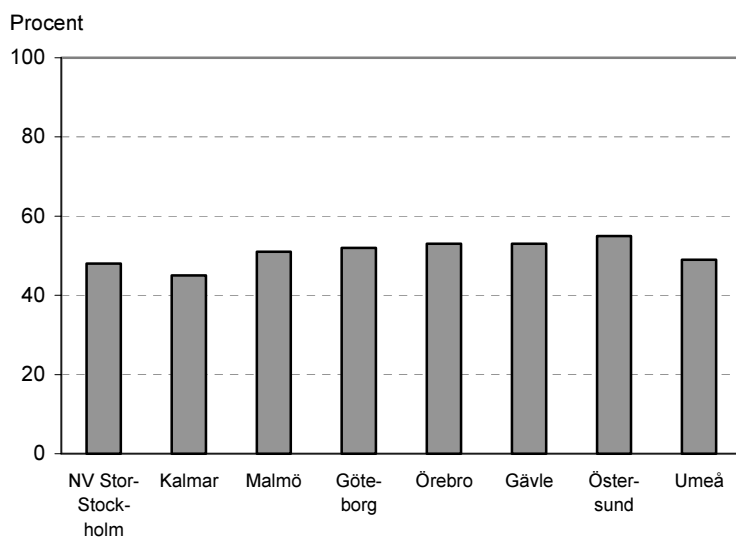


Diagram 9.11. Hur viktigt det är med en vacker fastighet med trevlig utemiljö för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



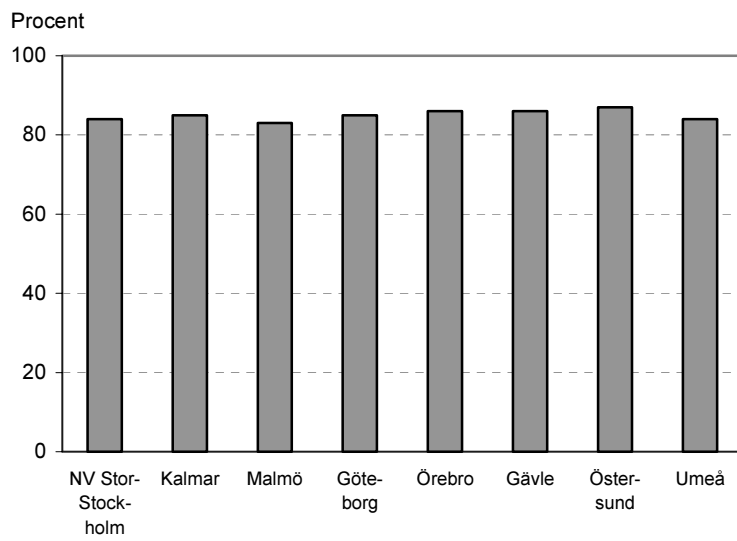
Att det är viktigt med en vacker fastighet med en trevlig utemiljö tycks hyresgästerna i de olika bostadsmarknaderna vara överens om.

Diagram 9.12. Hur viktigt det är med bra lektytor och lekutrustning för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



Cirka 50 procent tycker att det är viktigt med bra lektytor och lekutrustning. Hyresgästerna i Kalmar och Umeå ligger lite lägre än övriga.

Diagram 9.13. Hur viktigt det är att det är fritt från buller- och trafikstörningar för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



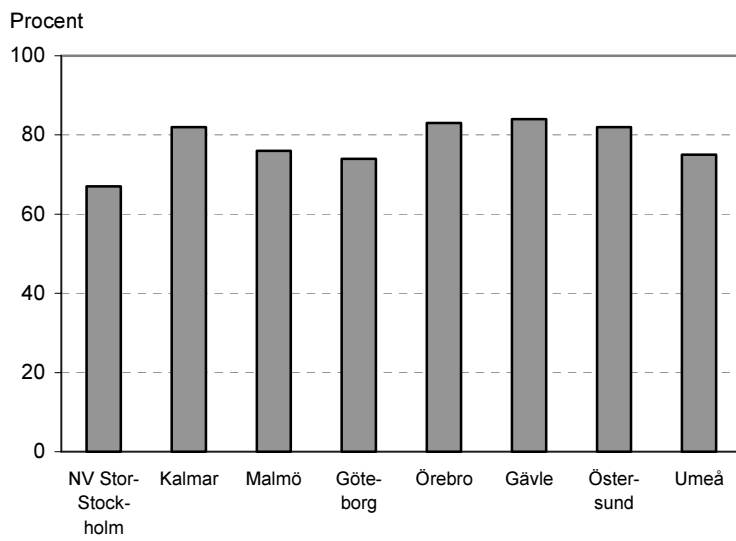
En stor andel anser det viktigt att det är fritt från buller- och trafikstörningar för att ett bostadsområde skall vara bra att bo i. Det är inga skillnader mellan bostadsmarknaderna.

Diagram 9.14. Hur viktigt det är att det är ett säkert och tryggt område för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



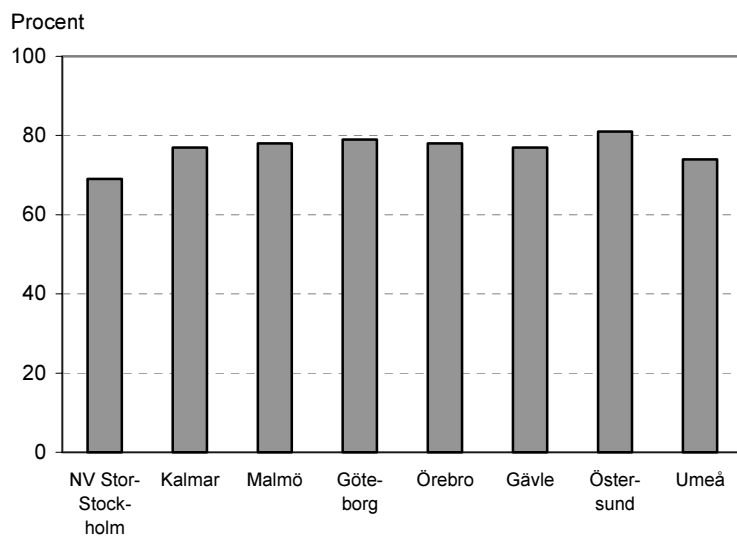
Att det är viktigt med ett säkert och tryggt område är alla hyresgäster överens om.

Diagram 9.15. Hur viktigt det är att det är lätt att få parkeringsplats för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



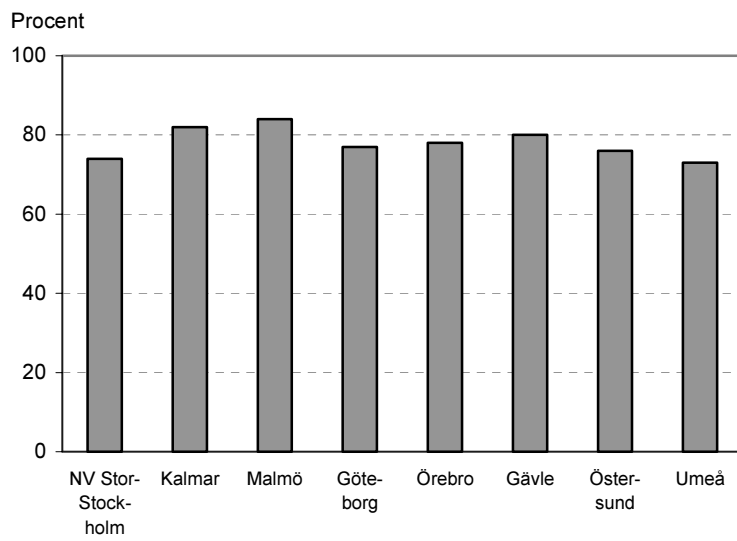
I de stora kommunerna är tillgången till parkeringsplatser inte lika viktig som i de mindre kommunerna.

Diagram 9.16. Hur viktigt det är att det är möjligt att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



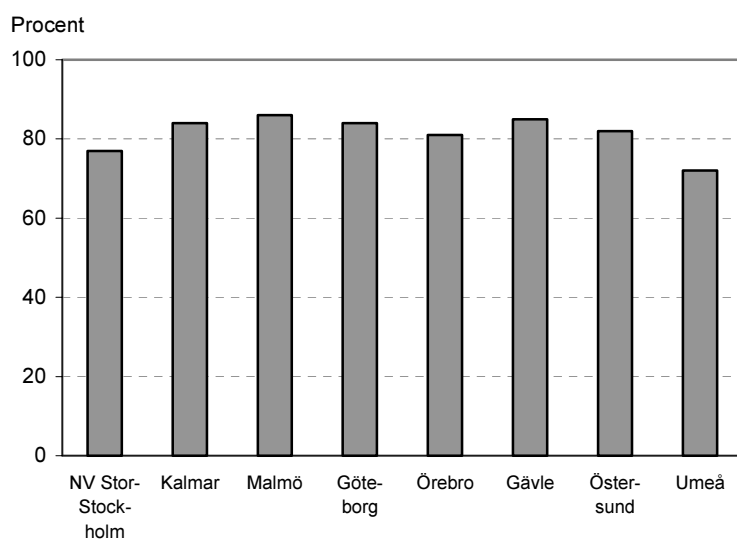
Möjligheten att enkelt kunna ha ett miljövänligt boende anses inte lika viktig i bostadsmarknaden Nordvästra Stor-Stockholm som i övriga bostadsmarknader.

Diagram 9.17. Hur viktigt det är med en fastighet med hög standard för att ett bostadsområde/stadsdel skall vara bra att bo i.



I Kalmar och Malmö anser hyresgästerna det viktigare med en fastighet med hög standard än i övriga bostadsmarknader.

Diagram 9.18. Hur viktigt det är att området har gott rykte för att ett bostads-område/stadsdel skall vara bra att bo i.



Ca 80 procent av individerna tycker att det är viktigt att området har ett gott rykte. Nordvästra Stor-Stockholm och Umeå avviker något genom att ha lägre andelar än övriga.





## Bortfallsanalys

Siffrorna i tabellerna nedan är avrundade och summerar därför inte alltid till 1 eller 100 procent.

### Nordvästra Stor-Stockholm

#### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	753	0,47	410	0,44
Kvinna	853	0,53	523	0,56

#### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	423	0,26	208	0,22
30 - 44 år	564	0,35	336	0,36
45 - 64 år	492	0,31	302	0,32
65 år eller äldre	127	0,08	87	0,09

#### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	519	0,32	249	0,27
100 000 - 149 999 kr	241	0,15	148	0,16
150 000 - 199 999 kr	286	0,18	173	0,19
200 000 - 249 999 kr	243	0,15	156	0,17
250 000 - 299 999 kr	112	0,07	78	0,08
300 000 kr eller mer	182	0,11	120	0,13
Ingen uppgift	23	0,01	9	0,01

#### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	1186	0,74	721	0,77
Annat land	420	0,26	212	0,23

## Kalmar kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	587	0,49	355	0,45
Kvinna	605	0,51	426	0,55

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	428	0,36	273	0,35
30 - 44 år	340	0,29	206	0,26
45 - 64 år	286	0,24	193	0,25
65 år eller äldre	138	0,12	109	0,14

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	440	0,37	278	0,36
100 000 - 149 999 kr	236	0,20	158	0,20
150 000 - 199 999 kr	251	0,21	172	0,22
200 000 - 249 999 kr	141	0,12	92	0,12
250 000 - 299 999 kr	44	0,04	31	0,04
300 000 kr eller mer	73	0,06	48	0,06
Ingen uppgift	7	0,01	2	0,00

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	1053	0,88	699	0,90
Annat land	139	0,12	82	0,10

## Malmö kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	569	0,47	295	0,43
Kvinna	636	0,53	385	0,57

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	351	0,29	197	0,29
30 - 44 år	419	0,35	209	0,31
45 - 64 år	310	0,26	191	0,28
65 år eller äldre	125	0,10	83	0,12

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	592	0,49	307	0,45
100 000 - 149 999 kr	201	0,17	119	0,18
150 000 - 199 999 kr	184	0,15	107	0,16
200 000 - 249 999 kr	114	0,09	74	0,11
250 000 - 299 999 kr	39	0,03	24	0,04
300 000 kr eller mer	40	0,03	31	0,05
Ingen uppgift	35	0,03	18	0,03

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	762	0,63	446	0,66
Annat land	443	0,37	234	0,34

## Göteborgs kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	607	0,50	344	0,46
Kvinna	598	0,50	400	0,54

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	421	0,35	231	0,31
30 - 44 år	381	0,32	235	0,32
45 - 64 år	278	0,23	182	0,24
65 år eller äldre	125	0,10	96	0,13

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	481	0,40	256	0,34
100 000 - 149 999 kr	221	0,18	143	0,19
150 000 - 199 999 kr	235	0,20	159	0,21
200 000 - 249 999 kr	136	0,11	94	0,13
250 000 - 299 999 kr	54	0,04	41	0,06
300 000 kr eller mer	50	0,04	32	0,04
Ingen uppgift	28	0,02	19	0,03

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	876	0,73	556	0,75
Annat land	329	0,27	188	0,25

## Örebro kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	575	0,48	347	0,45
Kvinna	626	0,52	430	0,55

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	407	0,34	259	0,33
30 - 44 år	350	0,29	200	0,26
45 - 64 år	321	0,27	221	0,28
65 år eller äldre	123	0,10	97	0,12

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	470	0,39	273	0,35
100 000 - 149 999 kr	229	0,19	160	0,21
150 000 - 199 999 kr	229	0,19	151	0,19
200 000 - 249 999 kr	146	0,12	101	0,13
250 000 - 299 999 kr	57	0,05	43	0,06
300 000 kr eller mer	45	0,04	33	0,04
Ingen uppgift	25	0,02	16	0,02

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	943	0,79	617	0,79
Annat land	258	0,21	160	0,21

## Gävle kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	573	0,48	330	0,44
Kvinna	626	0,52	424	0,56

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	396	0,33	239	0,32
30 - 44 år	335	0,28	195	0,26
45 - 64 år	320	0,27	213	0,28
65 år eller äldre	148	0,12	107	0,14

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	462	0,39	264	0,35
100 000 - 149 999 kr	251	0,21	167	0,22
150 000 - 199 999 kr	252	0,21	164	0,22
200 000 - 249 999 kr	134	0,11	88	0,12
250 000 - 299 999 kr	51	0,04	36	0,05
300 000 kr eller mer	43	0,04	32	0,04
Ingen uppgift	6	0,01	3	0,00

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	1019	0,85	652	0,86
Annat land	180	0,15	102	0,14

## Östersunds kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	557	0,47	335	0,44
Kvinna	638	0,53	434	0,56

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	415	0,35	255	0,33
30 - 44 år	358	0,30	220	0,29
45 - 64 år	318	0,27	220	0,29
65 år eller äldre	104	0,09	74	0,10

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	420	0,35	244	0,32
100 000 - 149 999 kr	231	0,19	158	0,21
150 000 - 199 999 kr	300	0,25	205	0,27
200 000 - 249 999 kr	149	0,12	96	0,12
250 000 - 299 999 kr	46	0,04	33	0,04
300 000 kr eller mer	41	0,03	30	0,04
Ingen uppgift	8	0,01	3	0,00

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	1112	0,93	714	0,93
Annat land	83	0,07	55	0,07



## Umeå kommun

### Kön

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Man	586	0,49	360	0,46
Kvinna	614	0,51	416	0,54

### Ålder

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
18 - 29 år	549	0,46	353	0,45
30 - 44 år	345	0,29	215	0,28
45 - 64 år	235	0,20	159	0,20
65 år eller äldre	71	0,06	49	0,06

### Inkomst

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Mindre än 100 000 kr	548	0,46	333	0,43
100 000 - 149 999 kr	178	0,15	113	0,15
150 000 - 199 999 kr	228	0,19	147	0,19
200 000 - 249 999 kr	154	0,13	119	0,15
250 000 - 299 999 kr	48	0,04	35	0,05
300 000 kr eller mer	30	0,03	20	0,03
Ingen uppgift	14	0,01	9	0,01

### Födelseland

	Antal i urvalet	Andel i urvalet	Antal svarande	Andel svarande
Sverige	1038	0,87	687	0,89
Annat land	162	0,14	89	0,11

## Enkätformulär – värdering av bostäders hyra och läge

**1. Är Du man eller kvinna?**

- 1  Man  
2  Kvinna

**2. Vilket år är Du född?**

19 I \_ I \_ I

**3. Hur många personer ingår i Ditt hushåll?**

*Glöm inte att räkna med dig själv. Räkna inte med inneboende.*

- 1  en person  
2  två personer  
3  tre personer  
4  fyra personer  
5  fem personer eller fler

**4. Finns det hemmaboende barn under 18 år i hushållet?**

- 1  Ja  
2  Nej

**5. Hur stor yta har bostaden?**

.....kvadratmeter

**6. Hur många rum har bostaden?**

- 1  ett rum och kök (kokvrå)  
2  två rum och kök (kokvrå)  
3  tre rum och kök  
4  fyra rum och kök  
5  fem rum och kök eller större  
6  Annat, vad: .....

**7. Vem äger fastigheten Du bor i?**

- 1  Allmännyttan, kommunalt bostadsföretag  
2  Privat ägare, t.ex. bolag eller enskild person  
3  Övriga, t.ex. bostadsförening, staten, landsting

**8. Hur stor är hushållets sammanlagda inkomst per månad före skatt?**

*Med inkomst menar vi inkomst av arbete, pension, föräldrapenning, arbetslöshetsersättning, barnbidrag, bostadsbidrag, socialbidrag, studiemedel etc.*

- 1  Mindre än 10 000 kr  
2  10 000 - 19 999 kr  
3  20 000 - 29 999 kr  
4  30 000 - 39 999 kr  
5  40 000 - 49 999 kr  
6  50 000 eller mer

**9. Vad är hyran för bostaden?**

*Ange den senaste månadshyran. Om Du/Ni betalar kvartalshyra, ange en tredjedel av denna.*

.....kr i månaden

**10. Hur länge har Du bott i Ditt nuvarande bostadsområde?**

- 1  Mindre än 1 år  
 2  Mellan 1 och 5 år  
 3  Mellan 6 och 10 år  
 4  Mer än 10 år

**11. Hur nöjd är Du med det område som bostaden ligger i?**

- |                            |                            |                               |                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Mycket<br>missnöjd         | Ganska<br>missnöjd         | Varken nöjd<br>eller missnöjd | Ganska nöjd                | Mycket<br>nöjd             |
| 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/>    | 4 <input type="checkbox"/> | 5 <input type="checkbox"/> |

**12. Vad är viktigt för att ett bostadsområde/stadsdel ska vara bra att bo i?**

	Helt oviktigt	Inte särskilt viktigt	Ganska viktigt	Mycket viktigt
	1	2	3	4
Nära till affärer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till skolor, barnomsorg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vårdcentral eller annan samhällsservice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till park eller grönområde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till kultur och nöjen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till vänner och bekanta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till motions- och idrottsanläggningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nära till Stockholms centrum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bra kommunikationer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En vacker fastighet med trevlig utemiljö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bra lektytor och lekutrustning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fritt från buller- och trafikstörningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ett säkert och tryggt område	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lätt att få parkeringsplats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möjligt att enkelt kunna ha ett miljö- vänligt boende	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En fastighet med hög standard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ett område med gott rykte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



**14. Planerar Du/Ni att byta bostad inom det närmaste året?**

- 1  Ja  
2  Nej  
3  Kanske, vet inte

**15. Om Du har några ytterligare synpunkter du vill framföra, skriv gärna ner dem här:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**ETT STORT TACK FÖR DIN MEDVERKAN!**

**Var vänlig skicka in enkäten i det portofria svarskuvertet**